

Rapport de présentation
Tome 2

Prescrit le 30 novembre 2007

Arrêté le 5 octobre 2018

Approuvé le 26 juin 2019

Evaluation environnementale

Sommaire

Préambule.....	6
Partie 1 - Les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables	7
1 - Les enjeux transversaux pour Saint-Joseph à l’horizon 2030	7
2 - Les scénarios envisagés	11
Partie 2 - Les choix retenus pour établir le PADD	13
1 - Anticiper les grands changements	13
2 - Conforter l’identité communale	20
3 - Ménager l’avenir	26
4 - Exploiter les ressources et richesses naturelles de manière raisonnée et durable	30
Partie 3 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines	31
1 - La zone U1.....	33
2 - La zone U2.....	34
3 - La zone U3.....	35
4 - La zone U4.....	37
5 - La zone U5.....	38
6 - La zone U6.....	40
7 - Les principales évolutions réglementaires entre le POS et le PLU	41
Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser	43
1 - Les zones AUindicée	45
2 - Les zones AUst	46
3 - Les zones à urbaniser au sein du pôle secondaire du Grand centre-ville	46
4 - Les zones à urbaniser au sein de la ville relais de Langevin/Vincendo	48
5 - Les zones à urbaniser au sein des bourgs de proximité.....	50
6 - Les zones à urbaniser au sein du territoire rural habité	53
7 - Les zones à urbaniser à vocation touristique.....	56
Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles	57
1 - Le projet agricole de la commune	57
2 - La protection réglementaire des espaces agricoles à Saint-Joseph.....	60
3 - Les mesures prises par le projet de PLU pour la préservation des espaces agricoles	64
4 - La traduction du projet agricole dans le règlement.....	74
5 - Les STECAL au sein de la zone agricole	76

Partie 6 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles	101
1 - La protection réglementaire des espaces naturels à Saint-Joseph.....	103
2 - Les mesures prises par le projet de PLU pour la préservation des espaces naturels	106
3 - Les STECAL en zone naturelle	108
Partie 7 - Le bilan des surfaces	112
1 - Le redéploiement en zones agricoles ou naturelles	112
2 - Les extensions urbaines	120
3 - Les quotas disponibles (SAR et redéploiement)	128
4 - La consommation des surfaces.....	128
5 - Le phasage des zones à urbaniser.....	129
6 - Le bilan global des surfaces	132
7 - Le bilan global des zones d'activités économiques	132
8 - L'évolution globale des zones	135
Partie 8 - Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation	139
1 - Le contenu et l'objectif des Orientations d'Aménagement et de Programmation	140
2 - La mise en perspective des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec la cohérence globale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	148
Partie 9 - La justification de l'insertion de dispositions particulières	151
1 - La prise en compte des risques naturels.....	151
2 - La protection des éléments de patrimoine naturel et urbain	153
3 - Les emplacements réservés.....	158
4 - La localisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.....	162
5 - Le raccordement à un système d'assainissement collectif sur la ville relais de Langevin/Vincendo	165
6 - La modulation de la densité en fonction des caractéristiques urbaines des quartiers	166
Partie 10 - L'articulation du PLU avec les autres documents.....	174
1 - Le Schéma d'Aménagement Régional	174
2 - Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer.....	196
3 - Le Schéma de Cohérence Territoriale.....	199
4 - Le Programme Local de l'Habitat.....	199
5 - Le SDAGE et le SAGE	204
6 - Le Schéma Départemental des Carrières.....	207
7 - La prise en compte de la loi « Entrées de ville ».....	207
8 - Le Parc National de La Réunion	207
9 - Le Plan Climat Energie Territorial	208
10 - La prise en compte des nuisances le long des infrastructures de transport	210
Partie 11 - Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU.....	212

1 - Saint-Joseph ville responsable, les incidences du projet	213
2 - Saint-Joseph ville désirable, les incidences du projet	215
3 - Saint-Joseph ville solidaire, les incidences du projet	217
4 - Saint-Joseph cœur rural, les incidences du projet	218
5 - Saint-Joseph ville nature, les incidences du projet	220
Partie 12 - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser	222
1 - Le Grand centre-ville	222
2 - Le pôle Langevin/Vincendo	222
3 - Les bourgs de proximité	223
4 - Les territoires ruraux habités	223
Partie 13 - Les indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU	224
Partie 14 - Le résumé non technique	227
1 - Diagnostic territorial	227
2 - Etat initial de l'environnement	230
3 - Les capacités de densification et de mutation des espaces urbains	232
4 - Les choix retenus pour établir le PADD	233
5 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines	235
6 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser	236
7 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles	237
8 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles	238
9 - Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation	239
10 - La justification de l'insertion de dispositions particulières	239
11 - Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU 243	
12 - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser	252
13 - Les indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU	254

Préambule

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 raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique 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.

1 - Les enjeux transversaux pour Saint-Joseph à l'horizon 2030



La fonction de Saint-Joseph dans le Grand Sud

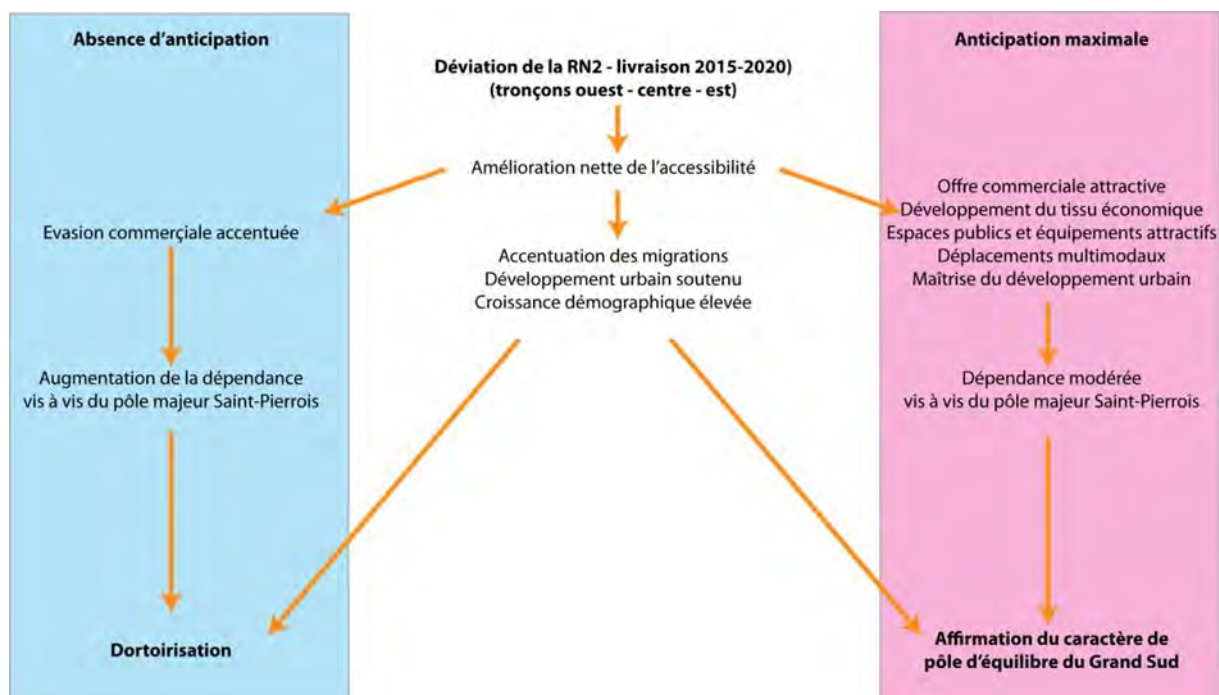
Le SAR et le projet de SCoT Grand Sud font de Saint-Joseph un pôle urbain secondaire qui peut être qualifié de pôle d'équilibre autour de Saint-Pierre, pôle principal du Sud.

L'importance de la population communale, le dynamisme démographique, la dynamique urbaine mais aussi son niveau d'équipement et de services en font effectivement aujourd'hui l'un des pôles secondaires en gain d'attractivité du Sud. Les problèmes de circulations qui font désormais partie de l'image de la commune renforcent cette idée de pôle secondaire. En effet, n'est-ce pas dans les « grandes villes » que l'on rencontre le plus de bouchons... ?

Par contre, la faiblesse du tissu économique, heureusement tirée vers le haut par la fonction commerciale du centre-ville, et en conséquence, la situation dramatique de l'emploi marque profondément la commune qui échoue pour l'instant en matière d'attractivité économique. L'agriculture y est plus présente qu'ailleurs dans le Sud, c'est là un trait spécifique de Saint-Joseph, mais les grandes unités de transformations agroalimentaires restent concentrées à Saint-Pierre et à Saint-Louis. En dehors de l'image rurale qui colle à la commune, l'agriculture impacte peu l'économie locale.

Jusqu'à présent laissée à l'écart des grandes infrastructures, notamment routières, de la Réunion, la commune connaît une situation difficile en matière de circulation. S'il est sûrement trop fort de parler d'enclavement, la notion « d'accessibilité contrainte » de cette portion du Sud Sauvage est presque un euphémisme.

Un projet d'importance est aujourd'hui en cours à Saint-Joseph, il s'agit de la déviation de la RN2 qui traverse actuellement le centre-ville. Ce projet de déviation qui comprend 16 franchissements et neuf giratoires pour 5,4 km de voie impactera très fortement la commune. Ce projet est le projet d'infrastructure le plus structurant qu'ait connu et que connaîtra le Sud Sauvage entre les vingt dernières et les vingt prochaines années. Quels impacts possibles pour Saint-Joseph ?



La « dortoirisation » accentuée de la commune s'accompagnerait a fortiori d'une perte d'identité.

L'anticipation des conséquences de la future livraison de la déviation de la RN2 est l'un des principaux enjeux pour la commune dans les cinq prochaines années. C'est assurément le principal enjeu de nature supra communale dans la mesure où la fonction de Saint-Joseph dans le Grand Sud et son image y sont directement liés. La période d'attente doit être vue comme une chance pour Saint-Joseph de prévoir et de développer son action.

✚ *Saint-Joseph, capitale du Sud Sauvage ?*

Par son poids démographique et sa dynamique urbaine Saint-Joseph, apparaît fort logiquement comme la capitale du Sud Sauvage. Par ailleurs, nombre de ses équipements et de ses manifestations culturelles rayonnent sur l'ensemble du Sud Sauvage.

Son tissu économique, bien que faible, est nécessairement plus important que celle des communes voisines. Pourtant, Saint-Joseph rayonne peu sur la commune de Petite-Ile qui est fortement polarisée vers Saint-Pierre. C'est d'ailleurs aussi le cas des Hauts de l'Ouest de la commune qui, en toute logique, sont autant dépendants de Saint-Pierre que de Saint-Joseph. Les difficultés d'accès au centre-ville de Saint-Joseph et la forte attractivité de Saint-Pierre en termes d'emploi en sont les deux causes.

L'amélioration de l'accessibilité de Saint-Joseph en direction de l'Ouest pose ainsi différentes questions sur le pôle principal du Sud Sauvage : les Petits-îlois viendront-ils faire leurs achats alimentaires et spécifiques à Saint-Joseph ? Conquérir la clientèle de l'Ouest du Sud Sauvage (celle de l'Est étant déjà acquise) reste un enjeu économique majeur pour parfaire la fonction de capitale du Sud Sauvage.

✚ *Les composantes de l'identité rurale de Saint-Joseph : des paysages « ruraux et naturels », y compris dans l'urbain...*

Une agriculture omniprésente, diversifiée et une société agricole plus prégnante qu'ailleurs (jusque à 4 fois plus d'agriculteurs en proportion de la population active).

Un territoire à la géographie exacerbée par des marqueurs géologiques forts : grandes ravines encaissées et cours d'eau permanents, multiples pitons, littoral découpé et confidentiel. Ces marqueurs sont présents sur tout le territoire communal et notamment en centre-ville ce qui constitue une originalité à l'échelle de la Réunion. Ces marqueurs induisent une présence forte du végétal et de l'eau, y compris en milieu urbain.

Une végétation omniprésente et relativement exubérante, naturelle dans les Hauts, jardinée en milieu urbanisé, favorisée par un climat propice à la croissance végétale.

La superposition des différents strates (végétale naturelle, végétale cultivée et jardinée), soulignées par les marqueurs géologiques (pitons et grandes ravines) sont mis en scène par l'eau (cascades, cours d'eau pérennes et océan). Dans cet ensemble où la biodiversité est exceptionnelle, le milieu urbain apparaît secondaire tant il y est intégré, d'autant plus que jusqu'à présent, il est peu marqué par les ensembles collectifs.

Cette identité rurale, mise en avant par la ville de Saint-Joseph et appréciée de ses habitants, est assurément un atout. Elle permet à Saint-Joseph de se démarquer des autres pôles urbains du Sud. Le maintien de cette identité rurale face aux évolutions urbaines et sociétales constitue un enjeu transversal majeur dans la stratégie d'aménagement du territoire communal.



Conforter l'armature urbaine et affirmer les polarités

L'armature urbaine saint-joséphoise est aujourd'hui déjà polarisée :


- Le centre-ville est une polarité urbaine très forte du fait du rayonnement de ses commerces, services et équipements, présents en nombre.
- Vincenzo est la polarité principale de l'Est de la commune, de la rivière Langevin à Saint-Philippe (lycée, collège, mairie annexe, agence postale, maison pour tous, gymnase). C'est une polarité d'équilibre à l'échelle de la commune, en ce sens qu'elle permet d'éviter l'hyperpolarisation du centre-ville.
- Jean-Petit pour les Hauts du centre (mairie annexe, agence postale, bibliothèque). Il s'agit d'une polarité « obligée » due au contexte géographique. Elle reste en conséquence à affirmer.
- Les Lianes pour les Hauts de l'Ouest (mairie annexe, agence postale, maison pour tous, bibliothèque). La situation est ambiguë dans les Hauts de l'Ouest avec une tendance à l'évasion vers Saint-Pierre. Le village des Lianes demande encore à s'affirmer en tant que pôle de proximité.
- Langevin est une polarité obligée du fait de sa relation forte aux différents villages de la rivière éponyme. Sa localisation entre la polarité urbaine forte (le centre-ville) et la polarité intermédiaire d'équilibre (Vincendo) limite considérablement son rayonnement.

Cette hiérarchisation dans la polarisation est une force car elle permet d'organiser l'aménagement du territoire avec des logiques rationnelles et aisément compréhensibles par la population.





Conforter les polarités déjà affirmées et affirmer celles en devenir constituent un enjeu majeur support à l'ensemble des politiques sectorielles d'aménagement du territoire. Cet enjeu est éminemment transversal et renvoi à l'ensemble des enjeux thématiques.

Synthèse des enjeux spatialisés à l'horizon 2020




Affirmer le pôle secondaire du Grand Sud

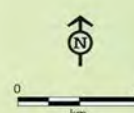
-  Mettre en oeuvre le grand projet urbain pour un Grand Centre-ville

Protéger et valoriser l'identitaire

-  Pitons et pentes : des repères à valoriser et protéger
-  Maintenir une agriculture forte
-  Préserver des coupures vertes
-  Des espaces naturels riches à préserver

Maîtriser le développement des Hauts

-  Densifier et contenir l'espace urbain
-  Structurer et équiper
-  Poser les limites du développement agricole



2 - Les scénarios envisagés

Les constantes suivantes sont proposées suite aux enjeux dégagés :

- Pas de nouvelles extensions dans les Hauts de l'Est mais comblement prioritaire des dents creuses et structuration,
- Pas de nouvelles extensions à Grand-Coude,
- Pas de nouvelles extensions à Manapany mais mise en œuvre du potentiel restant plus particulièrement touristique.



Scénario : « Devenir un pôle d'équilibre du Grand Sud »

C'est le scénario de l'anticipation maximale des grands enjeux :

- Ce scénario prévoit 10 ans d'intervention sur le Grand Centre-ville avec la mise en œuvre d'un maximum d'actions du projet urbain de 2005.
- Les polarités de proximité des écarts sont structurées (voirie, réseaux, espace public) et conforter dans leur équipement et leur fonction touristique.

Inconvénients : c'est le scénario « tout pour le grand centre-ville » à court et moyen termes et donc le risque d'être perçu comme une mesure d'iniquité spatiale et sociale.

Avantages : un renouveau pour Saint-Joseph, une chance de se démarquer des autres communes du Sud et de favoriser le développement économique et donc l'emploi, une agriculture qui reste très forte. Une identité forte et un développement maîtrisé.



Scénario : « Conforter la capitale du Sud Sauvage »

- C'est un scénario qui prévoit une forte intervention en centre-ville avec la mise en œuvre des actions les plus structurantes du projet urbain de 2005.
- Le bi-pôle Langevin-Vincendo est développé et fortement structuré
- Les polarités de proximité des écarts sont structurées (voirie, réseaux, espace public) et conforter dans leur équipement et leur fonction touristique.

Avantages : c'est un scénario assez équilibré avec une agriculture qui reste forte et une identité qui s'affirme

Inconvénients : l'idée du pôle secondaire du Grand Sud n'est pas menée à son terme, accentuation des différences entre Hauts et Bas de la commune...



Scénario : « Le développement des quartiers »

- C'est un scénario qui prévoit des espaces développement pour tous les quartiers
- Les pôles de proximité connaissent un développement important
- Tous les écarts sont structurés (voirie, réseaux, espace public) et conforter dans leur équipement et leur fonction touristique.
- L'intervention en centre-ville est modérée

Avantages : une certaine idée de l'équité sociale et spatiale

Inconvénients : abandon de l'idée d'un grand centre-ville et donc d'une position affirmée dans l'organisation du Grand Sud, dortoirisation assurée, perte d'identité et de lisibilité, peu de maîtrise du développement urbain, conflit entre développement urbain et préservation de l'agriculture...

Partie 2 - Les choix retenus pour établir le PADD

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 - Anticiper les grands changements

*En raison du dynamisme démographique de sa population et de l'attractivité de son territoire, la commune de Saint-Joseph connaît un développement urbain soutenu. La population devrait en conséquence dépasser 43 000 habitants en 2030 contre 37 000 aujourd'hui, soit un gain moyen supérieur à **600 habitants par an**. Cette croissance s'accompagne d'une amorce de vieillissement de la population qui ne cessera de s'amplifier favorisant ainsi l'émergence de nouveaux besoins.*

Ainsi, la croissance démographique pose des défis en termes de logements, d'emplois, d'équipements et de déplacements.

Cette croissance doit être encadrée afin de ne pas hypothéquer l'avenir et garantir un développement durable du territoire

1.1 Permettre la production de logements adaptés aux besoins des ménages

Les faits

Les résidences principales ont connu une forte progression entre 1999 et 2011, passant de 9 460 à 13 296 unités, soit un taux d'accroissement de 2,9% par an, taux largement supérieur à celui de la croissance démographique (1,7%). Ce développement urbain touche l'ensemble des quartiers de la commune. Cependant il existe des disparités assez nettes :

- *entre l'Est et l'Ouest du territoire en matière de croissance urbaine : l'Ouest et le centre du territoire connaissent aujourd'hui la croissance la plus forte.*
- *entre les Hauts et les Bas en matière de typologie de l'habitat : les logements collectifs et locatifs et à fortiori les locatifs sociaux sont concentrés dans les Bas et plus exactement en centre-ville.*

Les enjeux

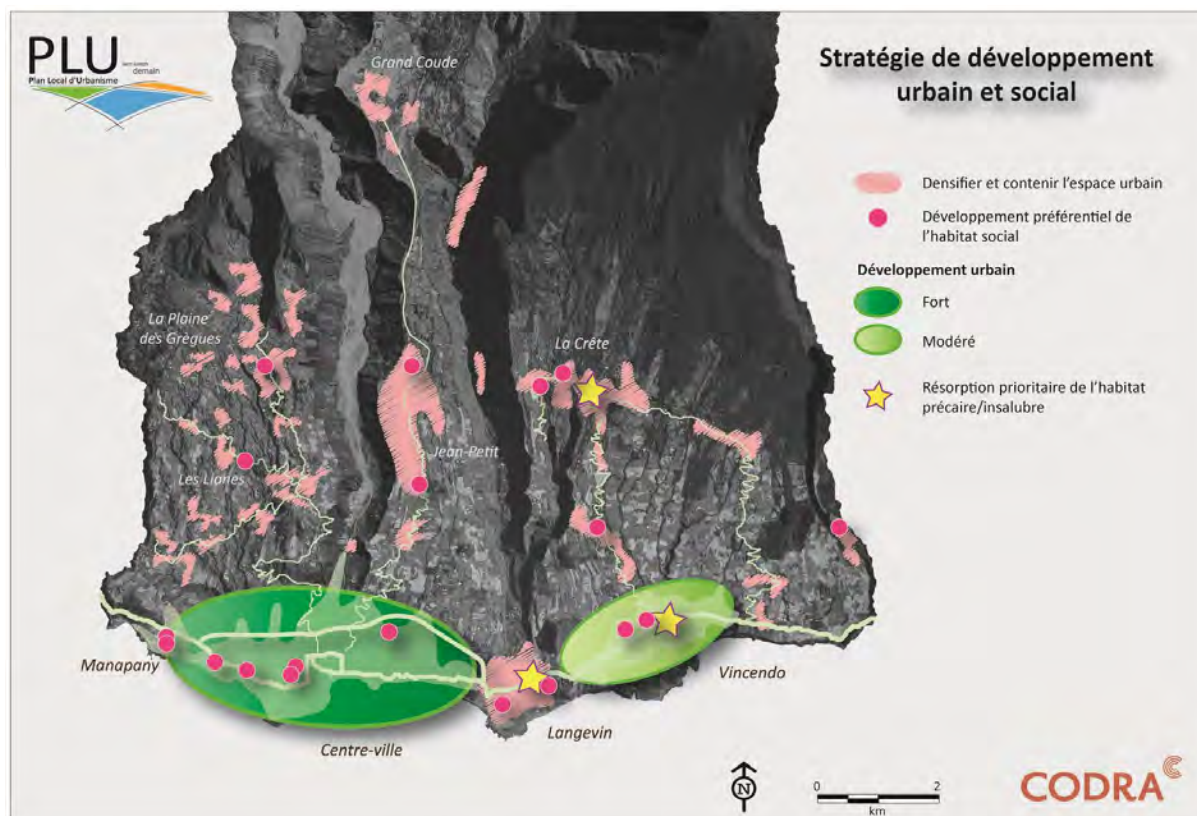
Pour tenir compte de l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, décohabitation, résorption de l'habitat précaire, etc.), il faudra construire chaque année environ 400 logements dont 40 à 60% de logements de type aidé, soit un volume global de 5 000 logements à l'horizon 2030.

La commune de Saint-Joseph doit donc favoriser la production de logements variés et adaptés aux différents besoins des ménages. Pour se faire, il est nécessaire d'intervenir à la fois en amont des opérations pour maîtriser le foncier mais également tout au long des phases d'aménagement, de construction et de livraison des logements.

Les réponses

A travers son PLU, la commune s'attache à promouvoir la mixité de l'habitat afin de répondre aux besoins des ménages par les actions suivantes :

- Encourager le « parcours du locataire » afin de permettre aux jeunes ménages entrant dans un logement locatif de pouvoir en devenir propriétaire.
- Lutter contre l'habitat insalubre en poursuivant les actions de résorption et de réhabilitation de certains secteurs précaires, en particulier sur Langevin et la Crête et Lutter contre le logement précaire à l'échelle individuelle en maintenant l'habitant « chez lui ».
- Afin de répondre aux besoins spécifiques émergents des publics les plus fragiles, il convient de poursuivre la politique en faveur des personnes âgées...
- Mettre en œuvre la règle de mixité pour inciter les propriétaires privés à produire du logement aidé au sein d'opérations d'un certain volume.
- Ouvrir à l'urbanisation plus de 20 hectares de foncier mobilisés par la collectivité sur l'ensemble du territoire afin de permettre des petites opérations d'ensemble comportant des logements aidés.



1.2 Mettre en œuvre le projet de « contournante » afin de structurer le Grand Centre-ville

Les faits

La contournante du centre-ville connectée à la RN2 a profondément modifié les conditions de déplacements à Saint-Joseph. D'une longueur de 5,5 km, le tracé de la contournante se développe au-dessus du centre-ville. Les points de raccordements au réseau national existant (la RN2) se situent juste à l'Ouest du lieu-dit Manapany, côté Petite Île et à la sortie du centre-ville, côté Saint-Philippe.

Cette contournante est en train de bouleverser les usages et les modes de fréquentation des espaces situés entre le cordon littoral et la contournante. Désormais appelé le « Grand centre-ville », ce site regroupe les quartiers périphériques de Manapany, les Grègues, le Butor Nord et Sud, le centre-ville historique, les Jacques et Bois Noirs.

Les enjeux

La réussite de ce projet est un enjeu majeur qui résonne bien au-delà du simple contournement facilité de la commune. Il implique notamment :

- **une plus juste répartition modale en centre-ville avec une place prépondérante pour les modes doux et les transports en commun,**
- **un meilleur traitement des entrées de ville existantes et futures,**
- **une nécessaire anticipation des conséquences en matière d'attractivité du territoire communal.**

La contournante doit devenir une matrice routière mais doit également être un atout pour l'aménagement du territoire

Les réponses

- **Le trafic de transit et d'irrigation des quartiers empruntera cette contournante afin de désengorger le centre ville actuel.**
- **Positionner au droit de cette contournante des zones et équipements stratégiques profitant de conditions d'accès et de desserte optimales (extension de la zone d'activités des Grègues, équipements publics à rayonnement communal, etc.).**
- **Requalifier les entrées de ville Est et Ouest et aménager les nouvelles pénétrantes.**
- **Créer des artères libérées des circulations lourdes afin de relier d'Est en Ouest les différents pôles de vie. Il s'agira de voiries ne permettant que la circulation lente de véhicules, de transports en commun, de véhicules légers, de vélos et de piétons.**
- **Révéler le cœur commercial du centre ville par la création du « ring » en complément de la contournante. Cette voie périphérique, à double sens, délimitera le nouveau cœur de ville en empruntant depuis l'Ouest, la rue Maréchal Leclerc, la rue Leconte de Lisle, la rue Paul Demange, la rue Auguste Brunet, le nouveau pont, la rue Amiral Lacaze.**



1.3 Favoriser la création d'emplois pour éviter de devenir une « commune dortoir »

Les faits

A Saint-Joseph, la population augmente plus vite que les emplois créés. Par conséquent, la ville est en perte d'attractivité en matière d'emploi et se trouve de plus en plus dépendante de l'agglomération Saint-Pierroise. En d'autres termes, la commune devient de plus en plus « dortoir » notamment dans sa partie Ouest.

Bien qu'en forte progression, les entreprises restent peu nombreuses à Saint-Joseph. En comparaison au reste de la Réunion, le profil communal est plutôt celui d'un gros bourg rural que celui d'une des principales villes réunionnaises.

Les enjeux

L'anticipation des changements apportés par la contournante est indispensable. Le positionnement de Saint-Joseph en dépend. Pour être un pôle secondaire du Sud, il faut :

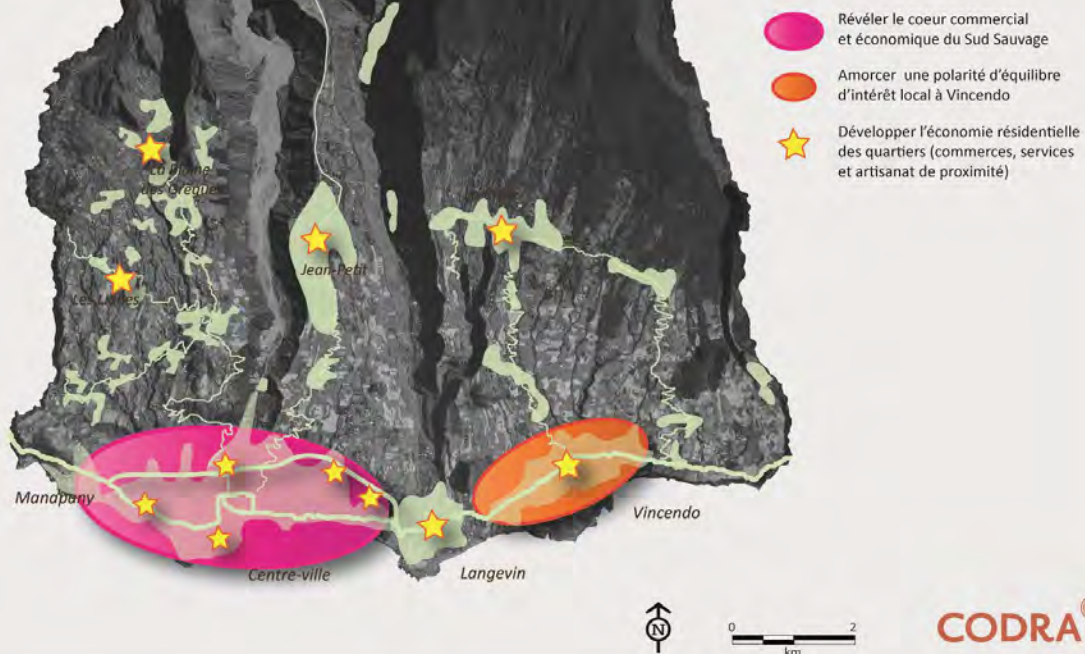
- **développer l'artisanat agroalimentaire en lien avec les spécificités agricoles de Saint-Joseph,**
- **accompagner le développement et le renouvellement de l'économie résidentielle là où le développement urbain s'accroît.**

Les réponses

A travers son PLU, la commune de Saint-Joseph prévoit les orientations suivantes :

- **L'extension de la ZAC des Grègues doit permettre d'accueillir sur 12 hectares 50% de surfaces commerciales et 50% de surfaces artisanales (vocation agro-alimentaire). Ce positionnement de la zone d'activités des Grègues avec un accès direct par la contournante doit permettre le maintien des populations à Saint-Joseph.**
- **Créer de nouvelles zones d'activités équitablement réparties sur l'ensemble du territoire, notamment sur le secteur des Lianes/Carosse et Vincendo.**
- **Permettre le développement d'une économie résidentielle au sein de chaque quartier, en favorisant l'implantation de commerces et services de proximité, d'activités artisanales intégrées au tissu urbain environnant.**

Stratégie de développement économique



1.4 Dynamiser l'appareil commercial pour confirmer le rôle de pôle secondaire

Les faits

Saint-Joseph présente une structure commerciale diversifiée qui satisfait aujourd'hui la majorité des besoins de ses habitants et plus particulièrement en matière d'achats alimentaires. Son attractivité est forte au sein du territoire rural qu'elle domine.

Le centre-ville et plus particulièrement la rue Babet, qui concentre l'essentiel de l'activité commerciale de la commune, joue un rôle prépondérant malgré les énormes difficultés de circulation que l'on y rencontre.

Les enjeux

Si la dynamisation commerciale du centre ville est engagée par le biais d'une démarche partenariale avec les commerçants dans le cadre du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce), il convient également de proposer des offres nouvelles réparties de manière équilibrée sur le territoire afin de :

- *Continuer à retenir ses propres habitants en matière alimentaire, c'est-à-dire maintenir une offre en alimentaire suffisante et spatialement équilibrée à mesure du développement urbain,*
- *Limiter considérablement l'évasion commerciale c'est-à-dire développer une offre quantitative et qualitative sur les déficits actuels (loisirs/culture, équipements de la personne et du ménage),*

Les réponses

A travers son PLU, la commune de Saint-Joseph prévoit les orientations suivantes :

- *Révéler le cœur commercial du centre ville par la création du « ring » en complément de la contournante. Cette voie périphérique, à double sens, délimitera le nouveau cœur de ville en empruntant depuis l'Ouest, la rue Maréchal Leclerc, la rue Leconte de Lisle, la rue Paul Demange, la rue Auguste Brunet, le nouveau pont, la rue Amiral Lacaze. En libérant les rues du cœur de ville des circulations parasites, ce « ring » offrira le long de son parcours une succession de parkings bien reliés aux rues centrales propres à participer à la redynamisation de l'armature commerciale de Saint-Joseph.*
- *Requalifier la rue Babet et ses abords en améliorant la qualité des espaces publics et en rendant plus confortable le déplacement des piétons.*
- *Renforcer l'attractivité du centre ville par des aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces.*
- *Aménager la ZAC des Grègues afin d'accueillir une offre commerciale structurante à l'échelle du territoire. Le positionnement géographique de cette zone, en entrée de ville directement desservie par la contournante, doit permettre d'éviter l'évasion commerciale de la clientèle vers Saint-Pierre.*
- *Planter une grande surface commerciale sur Vincendo afin de créer un pôle d'équilibre sur la partie Est du territoire.*

2 - Conforter l'identité communale

2.1 Conserver un tissu urbain adapté à un cadre de vie de qualité

Les faits

Le développement urbain de la commune de Saint-Joseph s'est appuyé sur les capacités réceptrices du territoire. Aujourd'hui, en raison de l'importante pression foncière, l'étalement urbain a tendance à modifier la perception de ce paysage urbain, caractérisé par une frange littorale fortement urbanisée, des mi-pentes à caractère agricole clairsemées de bourgs ruraux et les Hauts essentiellement naturels.

Les enjeux

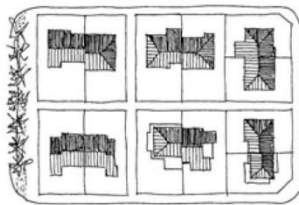
Il convient impérativement de maîtriser la pression foncière afin de circonscrire l'emprise de l'urbanisation et de parfaire l'équipement et la structuration des différentes entités urbaines. Pour accompagner le développement urbain de Saint-Joseph qui s'inscrit de plus en plus dans une dynamique « de ville » plutôt que de gros bourg rural, il convient de prévoir :

- **la gestion qualitative des limites de la ville, notamment en ce qui concerne l'espace agricole et la vocation touristique des Hauts,**
- **la gestion et le développement du patrimoine végétal pour mettre en harmonie l'image du bâti avec celle du cadre naturel.**

Les réponses

A travers son PLU, la commune de Saint-Joseph cherche à promouvoir la mixité de l'habitat afin de répondre aux besoins des ménages :

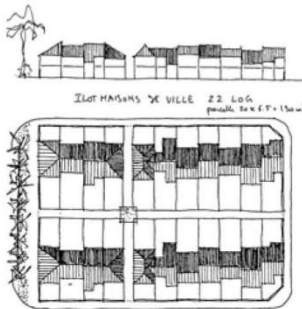
- **S'appuyer sur la contournante, pour rétablir au Nord de son tracé une véritable zone tampon garante de transition péri-urbaine.**
- **Prévoir des coupures d'urbanisation entre les différents quartiers.**
- **Développer et diversifier l'offre de logements publics et privés tout en adaptant les densités urbaines aux capacités d'accueil et caractéristiques paysagères des quartiers.**
- **Les principales opérations d'aménagement doivent être réalisées au sein du Grand Centre-ville.**
- **Dans les anciennes zones NB, situées au sein des territoires agricoles, la hauteur des constructions sera encadrée afin de conserver le caractère rural de ces quartiers.**
- **Privilégier la production de maisons de ville et le LES amélioration, notamment dans les quartiers de Vincendo, Jacques Payet, etc..**



Maisons jumelles sur lots libres (12 parcelles de 312 m²).

→ **30 logements à l'hectare.**

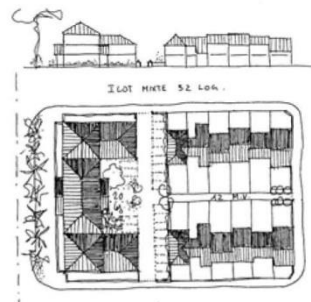
Peut convenir pour des formes d'accession aidée en milieu semi-urbain.



Maisons de ville (22 parcelles de 130 m²).

→ **56 logements à l'hectare.**

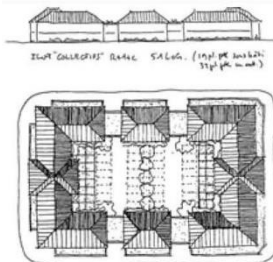
Forme la plus adaptée pour le LLS dans des quartiers ruraux voire semi-ruraux. Peut permettre une densification des centres-bourgs ou une alternative pour l'accession aidée en milieu urbain.



Ilot mixte : 20 collectifs (R+1+combles et R+2+combles) et 12 maisons de ville, soit 32 logements.

→ **81 logements à l'hectare.**

Ilot mixte permettant une introduction mesurée de collectif. Contribue à la densification et la structuration des bourgs semi-ruraux en ménageant des variations de densités.

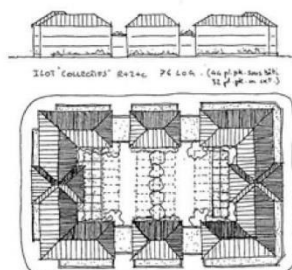


Ilot collectif (R+1+C)

51 logements.

→ **129 logements à l'hectare.**

Ensemble collectif susceptible de voir le jour dans une opération d'aménagement type ZAC. Peut comporter différents types de locatifs. Peut également convenir à l'accession intermédiaire.



Ilot collectif : R+2+C

76 logements.

→ **192 logements à l'hectare.**

Ensemble collectif dense pouvant être envisagé de manière ponctuelle, dans le cadre de la densification de secteurs centraux où le collectif est déjà bien présent.

2.2 Maintenir une activité agricole forte pour perdurer l'image d'une commune rurale

Les faits

L'histoire et l'aménagement de la commune de Saint-Joseph sont intimement liés au développement de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de la moitié des exploitations a une orientation canne à sucre. Cependant, les productions végétales (maraîchage, arboriculture fruitière) et animales sont de plus en plus représentées. Ainsi, le paysage agricole, bien que majoritairement cannier dans les Bas et pastoral dans les Hauts, est extrêmement riche de par la présence de cette diversification.

Toutefois, l'activité agricole est aujourd'hui directement confrontée au développement démographique et urbain.

Les enjeux

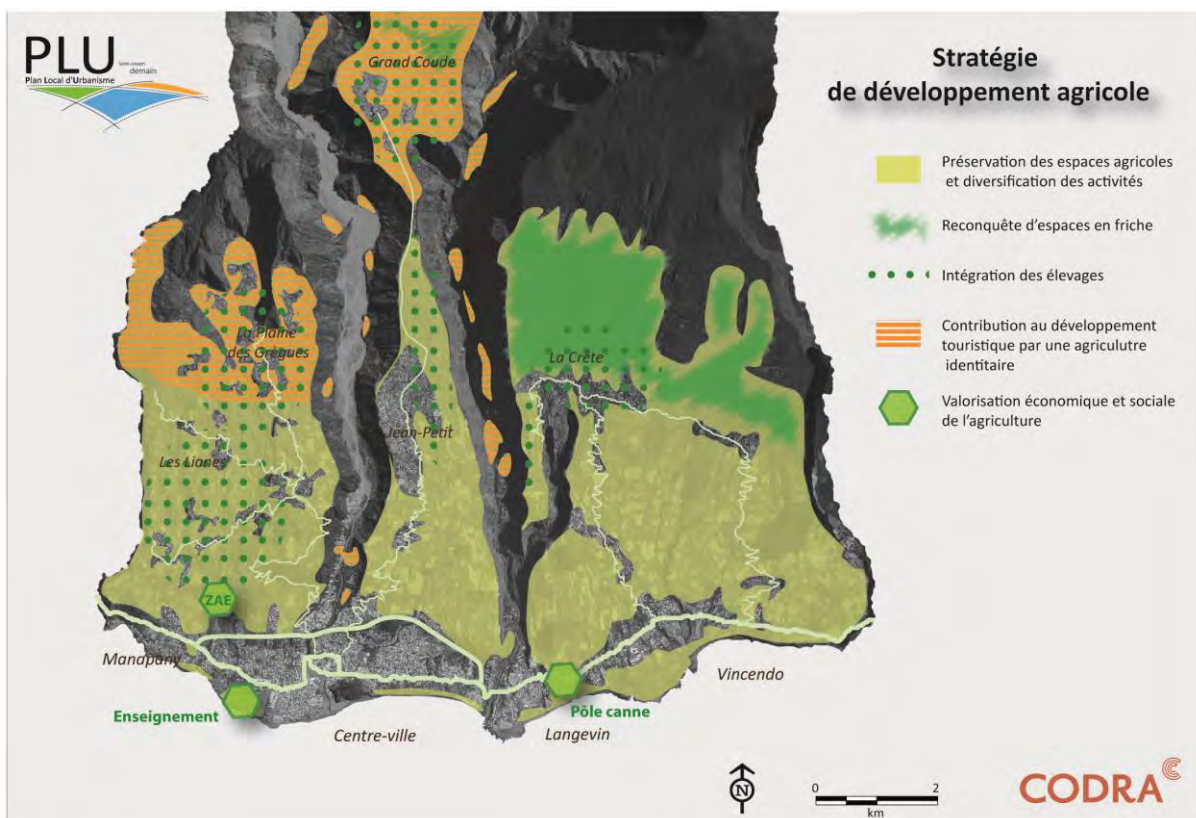
La commune a signé une charte de développement agricole dont les enjeux visent à garantir un foncier disponible, des structures fiables, une gestion équilibrée des espaces ruraux et une valorisation agro-touristique du territoire.

En confortant l'agriculture, la commune de Saint-Joseph préserve tout d'abord une activité économique génératrice d'emplois et de ressources mais protège également la richesse paysagère de son territoire.

Les réponses

Le PLU s'appuie sur les orientations de la Charte agricole, mise en place en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, pour :

- Préserver les terres agricoles et faciliter l'accès aux exploitations, en densifiant les zones urbaines tout en assurant la reconquête de terres en friche, mais aussi en structurant les villages existants (Les Lianes, Plaine des Grègues, Jean Petit, Grand Coude, La Crête, etc.) afin de ne pas empiéter sur les terres exploitées.
- Engager la reconquête des espaces en friche sur les hauts de la Crête, en menant une politique active pour l'irrigation, l'aide aux indivisions et le désenclavement routier des exploitations.
- Intégrer les élevages dans leur environnement naturel et urbain, notamment là où coexistent sur un espace restreint, élevages et habitations et sur certains terroirs des Hauts qui présentent de réelles perspectives de valorisation agro-touristique.
- Permettre à l'agriculture de contribuer au projet touristique communal et au cadre de vie, en favorisant l'évolution et la diversification des filières. Il s'agit notamment de maintenir ou de réintroduire des cultures anciennes d'exception telles que le thé, le géranium, le curcuma, etc..
- Développer une activité agricole raisonnée afin de limiter l'impact des cultures sur l'écosystème, réduire l'utilisation des produits phytosanitaires et participer au façonnement des grands paysages.
- Aider la recherche et la création de nouvelles filières avec le développement de l'enseignement professionnel autour du lycée agricole, l'extension de la ZAC des Grègues dont plusieurs hectares sont destinés aux activités artisanales à vocation agro-alimentaire.



2.3 Positionner l'activité touristique comme secteur économique émergeant

Les faits

La commune de Saint-Joseph, capitale du Sud Sauvage, possède un potentiel de développement touristique élevé. Toutefois, à l'heure actuelle, les équipements hôteliers et autres structures touristiques demeurent insuffisamment attractives pour garantir un véritable essor de cette activité.

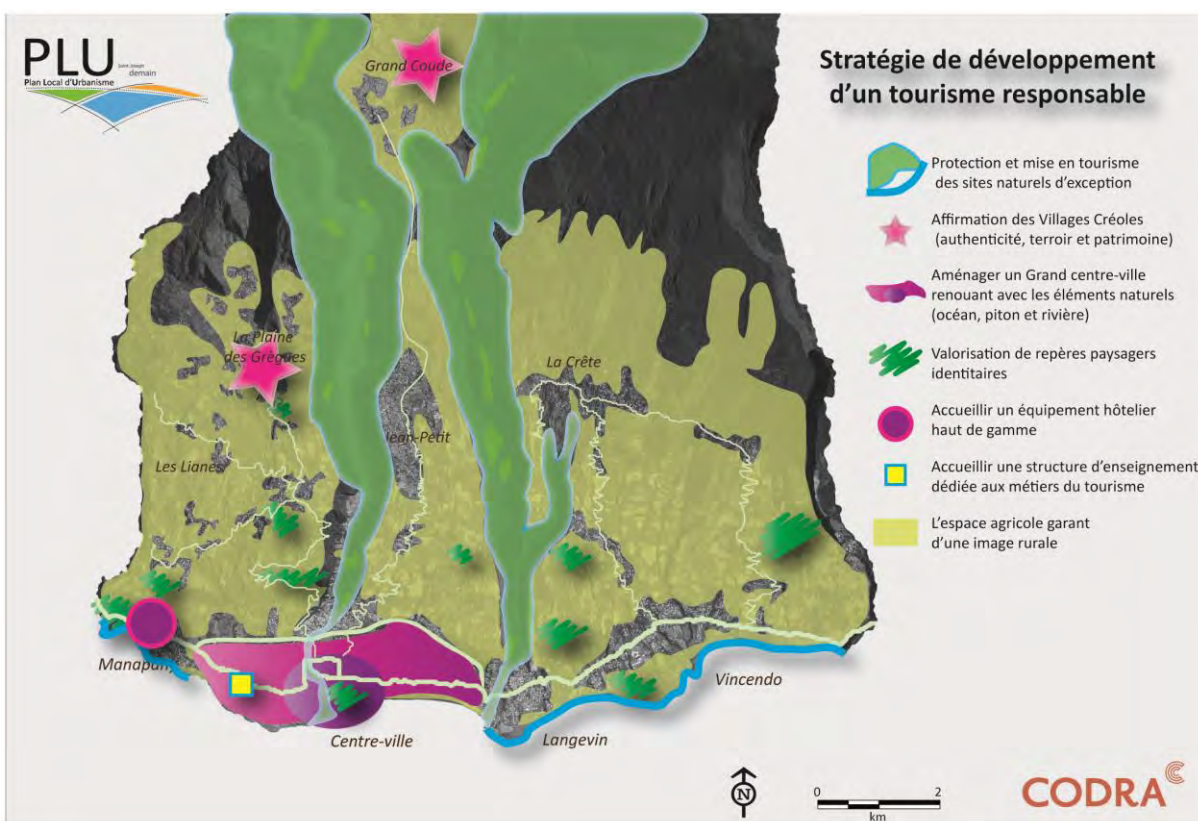
Les enjeux

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 Saint-Joseph de se positionner pour bénéficier des retombées économiques et financières de l'activité touristique. L'identité, l'authenticité et la culture sont autant de pistes et d'axes à développer pour conforter une offre qui demeure aujourd'hui modeste.

Les réponses

A travers son PLU, la commune de Saint-Joseph prévoit les orientations suivantes :

- *Mettre en valeur les sites naturels majeurs que sont le littoral, la rivière des Remparts et la rivière Langevin, qui garantissent un rayonnement majeur à l'échelle de la Réunion.*
- *Protéger l'image rurale et pastorale des Hauts, en veillant à la conservation des terres agricoles tout en favorisant le développement d'activités agro-touristiques.*
- *Favoriser l'installation d'hébergements et d'équipements touristiques sur l'ensemble du territoire.*
- *Conforter le statut de Village Créole des bourgs ruraux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues, en valorisant le patrimoine et l'authenticité de ces lieux.*
- *Valoriser les différents parcs urbains, belvédères, parc de loisirs et lieux paysagers, par l'aménagement d'un maillage complet à l'échelle du territoire.*
- *Aménager un grand centre-ville renouant avec son patrimoine naturel (littoral, piton et rivière).*
- *Implanter un hôtel à Manapany, où il existe un terrain communal présentant un véritable potentiel.*



3 - Ménager l'avenir

3.1 Améliorer les conditions de déplacements

Les faits

Le réseau viaire saint-joséphois apparaît globalement bien hiérarchisé. Toutefois, le trafic sur la RN2 a doublé en 15 ans. Cette croissance induit aujourd'hui des difficultés de circulation. La traversée de Saint-Joseph est devenue problématique avec un engorgement du trafic en centre-ville et en entrée de ville. Outre du fait notamment d'une concentration des équipements commerciaux sur ce secteur de la commune. Si la réalisation de la contournante devrait réguler les conditions de traversée de la commune, il n'en demeure pas moins que les modes de déplacements à l'échelle du territoire communal méritent d'être améliorés.

Ainsi, l'offre en transport en commun est géographiquement correcte mais largement perfectible quant aux fréquences ainsi qu'à l'organisation des différents réseaux intéressants la commune. En outre, en dehors des principales rues du centre-ville, les aménagements piétons et cyclables sont soit sous-dimensionnés, soit inexistantes.

Les enjeux

La contournante du centre-ville permet de soulager considérablement la traversée du centre-ville et favoriser une desserte plus aisée des bourgs des Hauts au centre et à l'ouest. Néanmoins, il convient d'organiser les conditions de transport à l'échelle du territoire et au sein des quartiers afin de faciliter les déplacements.

Les réponses

A travers son PLU, la commune de Saint-Joseph prévoit les orientations suivantes :

- **Créer des poches de stationnements publics en centre-ville, notamment pour anticiper le comblement progressif des dents creuses en centre-ville (réalisation d'opérations) qui servent aujourd'hui de parking.**
- **Augmenter l'efficacité du réseau urbain de transport en commun en renforçant le passage des bus et en réajustant les horaires.**
- **Encourager la marche à pied et le vélo pour les trajets de faible distance, en multipliant les espaces de circulation privilégiés en zone urbaine (zone 30, voie piétonne, etc.) et en favorisant le partage modal des voiries et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**
- **Aménager le sentier littoral.**
- **Tenir compte des sources de nuisances acoustiques fortes pour orienter les plans directeurs et assurer des protections par les tracés de voies d'accès, de parking et l'implantation d'ouverture et de masse.**

3.2 Adapter l'offre en équipements publics

Les faits

Le niveau d'équipement de Saint-Joseph apparaît globalement satisfaisant, correspondant globalement à ce que l'on peut attendre d'un pôle d'équilibre du Sud de la Réunion. Ainsi, le centre-ville, principale polarité de la commune en matière d'équipements publics, rayonne sur l'ensemble du territoire et même au-delà pour l'implantation des services d'Etat (caisse d'allocation familiale et pôle emploi, éducation nationale, santé).

Sur le reste du territoire, plusieurs polarités se dégagent :

- *Vincendo pour le secteur Est et le littoral Est ainsi que Saint-Philippe (lycée, collège, mairie annexe, agence postale, maison pour tous, gymnase). C'est une polarité d'équilibre.*
- *Jean-Petit pour les Hauts du centre (mairie annexe, agence postale, bibliothèque).*
- *Les Lianes pour les Hauts de l'Ouest (mairie annexe, agence postale, maison pour tous, bibliothèque).*

Les enjeux

Pour accompagner l'évolution démographique et anticiper les besoins de la population, il est nécessaire de programmer de nouveaux équipements publics en adéquation avec les capacités réceptrices du territoire. Ainsi, il est nécessaire de conforter les polarités déjà affirmées et soutenir celles en devenir.

Les réponses

A travers son PLU, la commune de Saint-Joseph prévoit les orientations suivantes :

- ***Inscrire des emplacements réservés afin de favoriser la diversification et l'implantation équitables des équipements de proximité au sein des différents quartiers.***
- ***Requalifier les espaces publics urbains du Grand Centre-ville, dès lors que la contournante a permis de désengorger ce secteur.***
- ***Les équipements publics de proximité doivent permettre de répondre aux besoins de la population des différents quartiers, dans une logique d'aménagement équilibré du territoire, d'équité d'accès aux services publics et de renforcement de la cohésion sociale, notamment pour les publics à faible mobilité.***

3.3 Préserver les richesses écologiques et environnementales

Les faits

Le milieu naturel Saint-Joséphois est d'une grande valeur et s'inscrit pleinement dans la richesse patrimoniale de la Réunion reconnue au niveau international. En effet, le territoire de Saint Joseph est marqué par deux coupures géographiques majeures définies par la faille de la Rivière des Remparts à l'Ouest et celle de la Rivière Langevin à l'Est.

Sa conservation, sa pérennité mais aussi sa valorisation constituent un enjeu transversal à appréhender au travers du PLU.

Les enjeux

Cet enjeu trouve son écho notamment par la définition d'une trame verte et bleue transcrite dans le PLU et constituée :

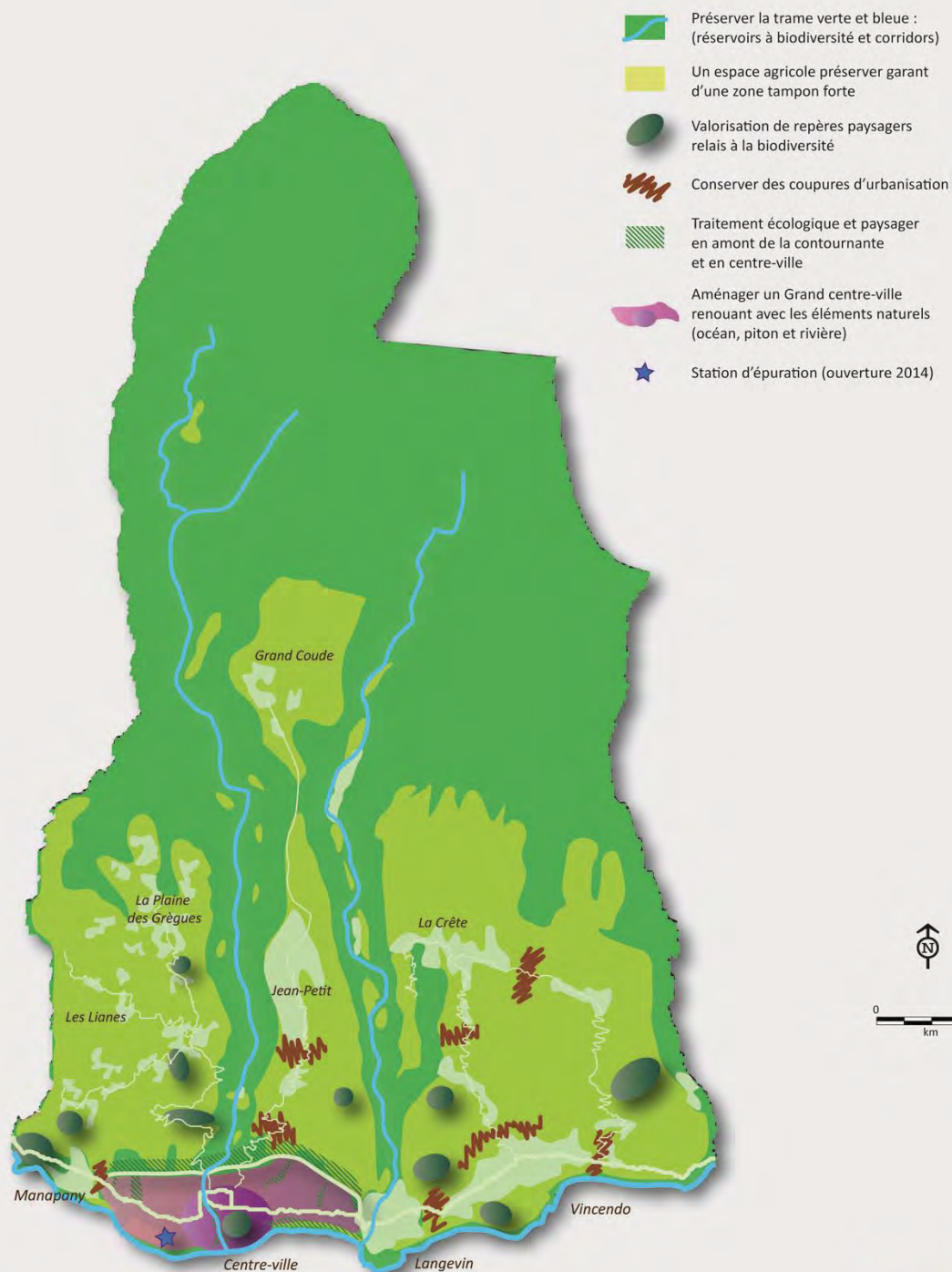
- **des corridors écologiques,**
- **des espaces tampons aussi bien entre les milieux urbains qu'agricoles,**
- **des espaces relais à la biodiversité « en ville ».**

Les réponses

A travers son PLU, la commune de Saint-Joseph prévoit :

- **Préserver la trame verte et bleue qui englobe l'ensemble des espaces naturels riches et pour la plupart, pris en compte par une politique de protection justifiant ainsi leur grand intérêt écologique. Ces espaces sont maintenus en l'état.**
- **Maintenir la zone de continuité écologique qui représente un espace tampon dans lequel persiste des reliques de végétations naturelles (habitats relais) et des continuités écologiques qui doivent être maintenues.**
- **Préserver les corridors écologiques correspondant aux deux grandes rivières (rivière des Remparts et rivière Langevin) qui jouent un rôle primordial à l'échelle de l'île pour la conservation d'espèces, d'habitats et de biotopes exceptionnels : espace de migration et de nidification d'oiseaux marins protégés, cours d'eau pérennes de richesse faunistique associée variable selon les tronçons mais d'intérêts, refuge ultime d'habitats endémiques raréfiés à la Réunion.**
- **Prévoir des coupures d'urbanisation entre les différents quartiers.**
- **Mettre en valeur la frange littorale.**
- **Protéger les nombreux pitons qui forment des repères visuels et naturels dans le paysage de Saint-Joseph.**
- **Préserver et protéger les lisières forestières et les massifs boisés sensibles et fragiles.**

Projet écologique et environnemental de Saint-Joseph



4 - Exploiter les ressources et richesses naturelles de manière raisonnée et durable

Les faits

La géomorphologie de Saint-Joseph, ses reliefs, sols et sous-sols ainsi que le contexte climatique entre côte au vent et côte sous le vent induisent une situation à la fois positive et négative :

- la commune bénéficie de bonnes ressources en eau et exploitables pour l'AEP,
- le territoire est fortement contraint par les risques naturels.

La présence d'une STEP avec la mise en place d'une filière de collecte et traitement complète favorise le développement du Grand-centre-ville. Ailleurs, des dispositifs autonomes ou groupés déjà éprouvés doivent permettre un développement modéré.

Les enjeux

Comme pour n'importe quel territoire, le développement urbain doit être conditionné et adapté à la disponibilité des ressources naturelles (eau potable, énergie renouvelable, etc.) et dans un souci de gestion économe du territoire.

Par ailleurs, la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant est un enjeu prioritaire afin de préserver les personnes et les biens contre des phénomènes violents et destructeurs et de permettre ainsi un développement pérenne du territoire.

Les réponses

A travers son PLU, la commune de Saint-Joseph prévoit :

- Protéger les captages et ressources en eau.
- Réserver des zones destinées à la maîtrise et à la gestion des risques (bassins d'écrtage des crues, réseaux pluvial...) et profiter des différents espaces publics à aménager pour gérer en partie cette problématique,
- Permettre la valorisation énergétique (photovoltaïque) des espaces à faible potentiel agronomique et environnemental.
- Développer l'utilisation de l'énergie solaire (chauffe-eau solaire, chauffage solaire dans les Hauts et énergie photovoltaïque) dans les opérations collectives et l'inciter pour les particuliers.
- Poursuivre l'aménagement du réseau d'assainissement collectif au sein du Grand Centre-ville.

Partie 3 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

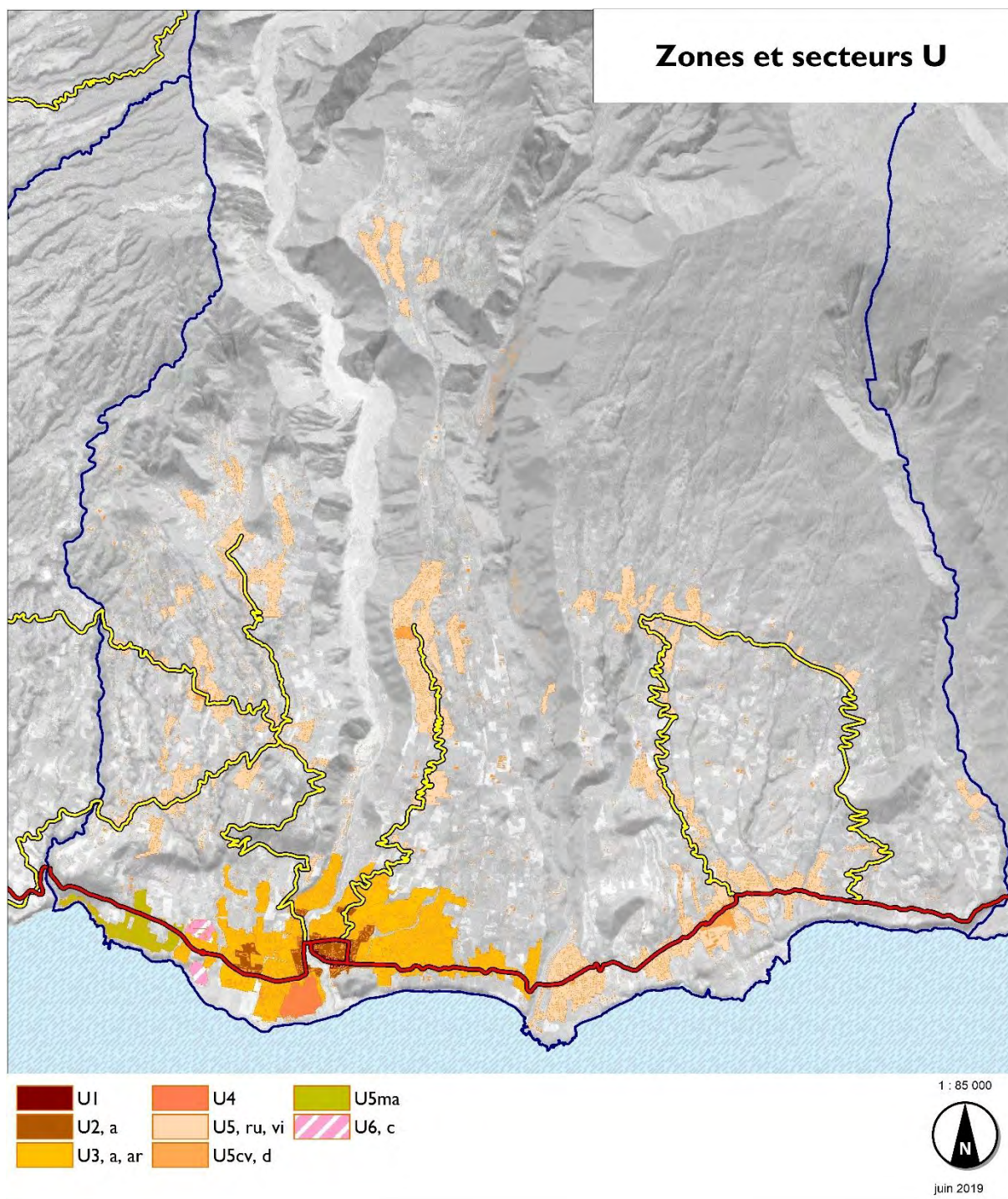
Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

La commune de Saint-Joseph s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) en 2001. De ce fait, le paysage règlementaire de la commune de Saint-Joseph est aujourd'hui morcelé et ne répond plus au contexte actuel. La juxtaposition des zones et des règles applicables d'un document de planification ancien a nécessité une refonte complète, ce qui complexifie la comparaison du zonage du PLU par rapport à celui du POS.

Le zonage retenu pour le PLU résulte 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 six zones urbaines repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » :

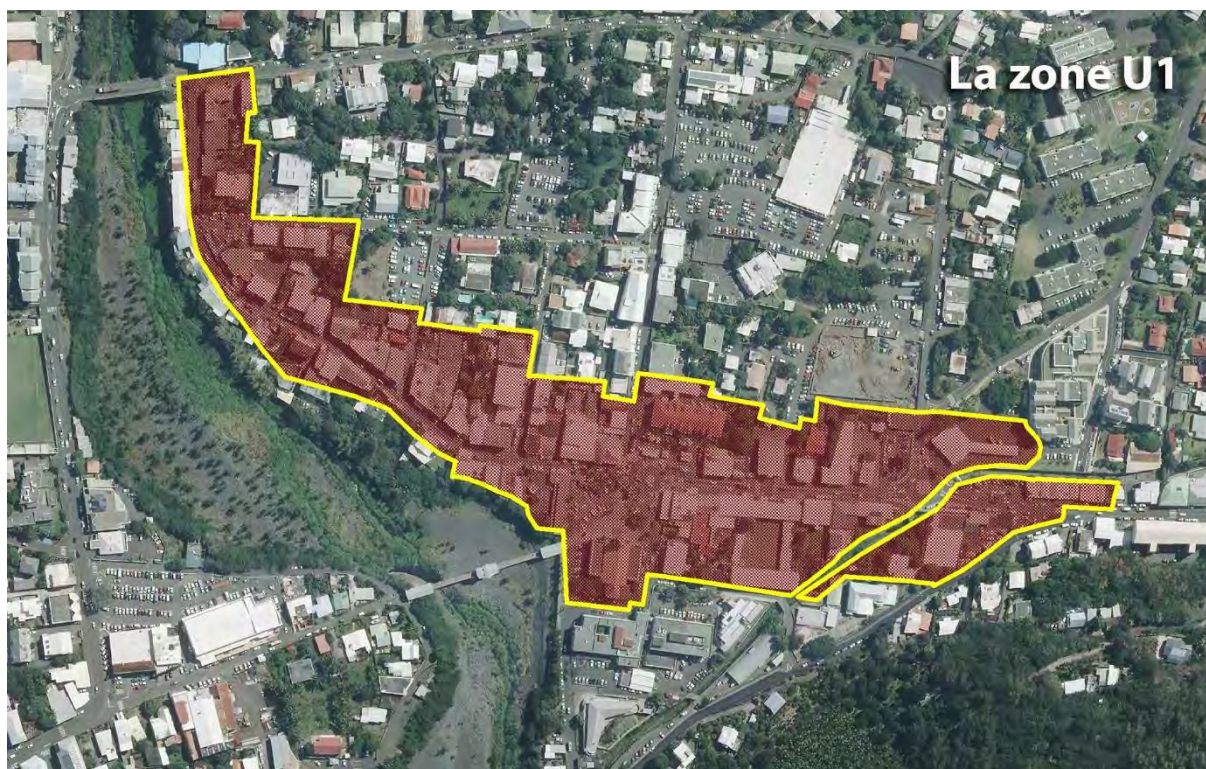
Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
U1	Le centre historique de la ville de Saint-Joseph, situé de part et d'autre de la rue Raphaël Babet, à partir du pont de la rivière des Remparts et jusqu'à l'intersection avec la rue Auguste Brunet	6,2 ha
U2	Le Cœur de ville de Saint-Joseph, situé principalement entre de la rue Maréchal Leclerc, la rue Leconte de Lisle, la rue Paul Demange, la rue Auguste Brunet, le nouveau pont et la rue Amiral Lacaze	30,4 ha
U2a	Les diverses centralités du Grand Centre-ville, notamment les quartiers des Grègues, de Goyaves et de Bas de Jean-Petit	14,2 ha
U3	Le Grand Centre-ville de Saint-Joseph, délimité par le tracé de la contournante	165,3 ha
U3a	Les quartiers des Goyaves, Jacques, Bois Noir, Bas de Jean-Petit et Trovalet	177,8 ha
U4	Le quartier de Cayenne caractérisé par un tissu urbain dense	20,6 ha
U5	La plus grande partie du tissu urbain des mi-pentes et des hauts de Saint-Joseph (Jean-Petit, Parc à moutons, Carosse, Bézaves, Lianes)	387,8 ha
U5cv	Les centralités des différents quartiers, notamment Jean-Petit et les Lianes	6,0 ha
U5cvd	Les centralités de Vincendo et Langevin	16,3 ha
U5ma	Le quartier de Manapany, dont le caractère architectural doit être préservé	38,2 ha
U5ru	Les quartiers ruraux des Hauts de la commune, notamment Matotua, Les Crêtes, Jacques Payet	146,7 ha
U5vi	Les quartiers patrimoniaux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues	99,7 ha
U6	Espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution	12,1 ha
U6c	Secteur dans lequel les activités commerciales et de services sont admises	2,2 ha
Total	Zones U	1 123,6 ha

A noter qu'il est créé un secteur **U6ch** délimité dans les quartiers de Jean Petit et Bézave, situés en territoire rural habité au sens du SAR, destiné à accueillir les activités commerciales ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution. Le règlement de ce secteur s'applique uniquement aux zones AU.



1 -La zone U1

La zone **U1** couvre le centre historique de la ville de Saint-Joseph, situé de part et d'autre de la rue Raphaël Babet, à partir du pont de la rivière des Remparts et jusqu'à l'intersection avec la rue Auguste Brunet. Le tissu urbain existant présente une morphologie homogène, caractérisée par une implantation continue du bâti et à l'alignement sur rue. Cette zone a principalement pour vocation de conserver les formes urbaines de ce centre ancien.



Pour satisfaire à cet objectif, les principales dispositions 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 agricole.
- Pour privilégier les commerces et services de proximité, particulièrement dynamiques dans ce quartier, les commerces dont la surface de vente excède 400 m² sont interdits.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette disposition a pour objectif de conserver la typologie urbaine du quartier, marquée par un front bâti continu à l'alignement de la rue.
- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Cette variété d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain du centre historique de Saint-Joseph. Toutefois, dans le cas d'une unité foncière ayant un linéaire contigu à la voie inférieur à 12 mètres, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière afin de conserver une certaine densité du tissu urbain tout en permettant l'écoulement des eaux pluviales.

- La hauteur maximale des constructions implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. Il s'agit de conserver la typologie du front bâti de la rue Raphaël Babet. En deuxième rideau, la hauteur des constructions est augmentée d'un étage, de manière à permettre une certaine densification des constructions.
- Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager afin de maintenir un cadre verdoyant et limiter la perméabilité des sols.
- Des dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany sont prévues. Il s'agit notamment de favoriser la plantation d'essences végétales favorables au maintien du gecko.
- 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.

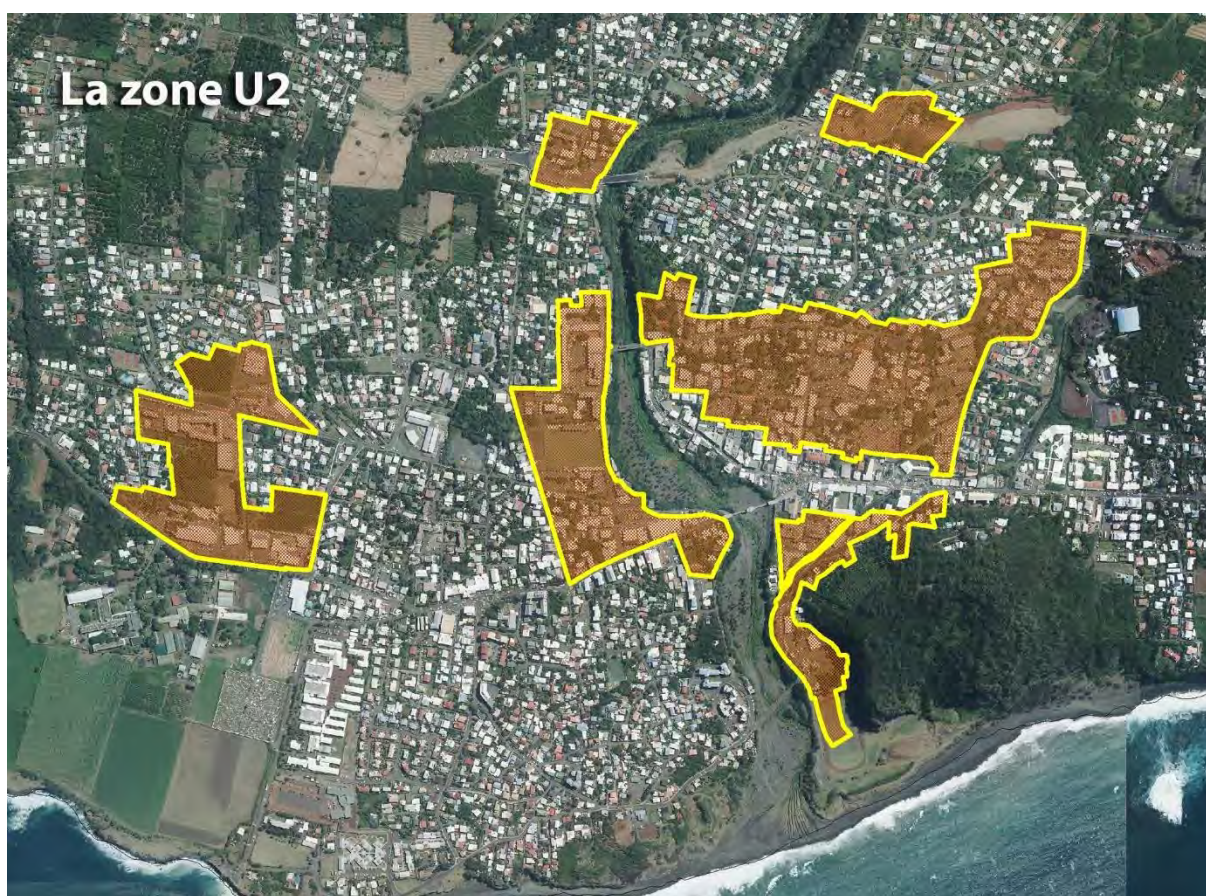
2 - La zone U2

La zone U2 couvre le Cœur de ville de Saint-Joseph, situé principalement entre de la rue Maréchal Leclerc, la rue Leconte de Lisle, la rue Paul Demange, la rue Auguste Brunet, le nouveau pont et la rue Amiral Lacaze. Cette zone a pour vocation d'offrir une véritable mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité. Il existe un secteur **U2a**, correspondant aux diverses centralités du Grand Centre-ville.

Pour satisfaire à cet objectif, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

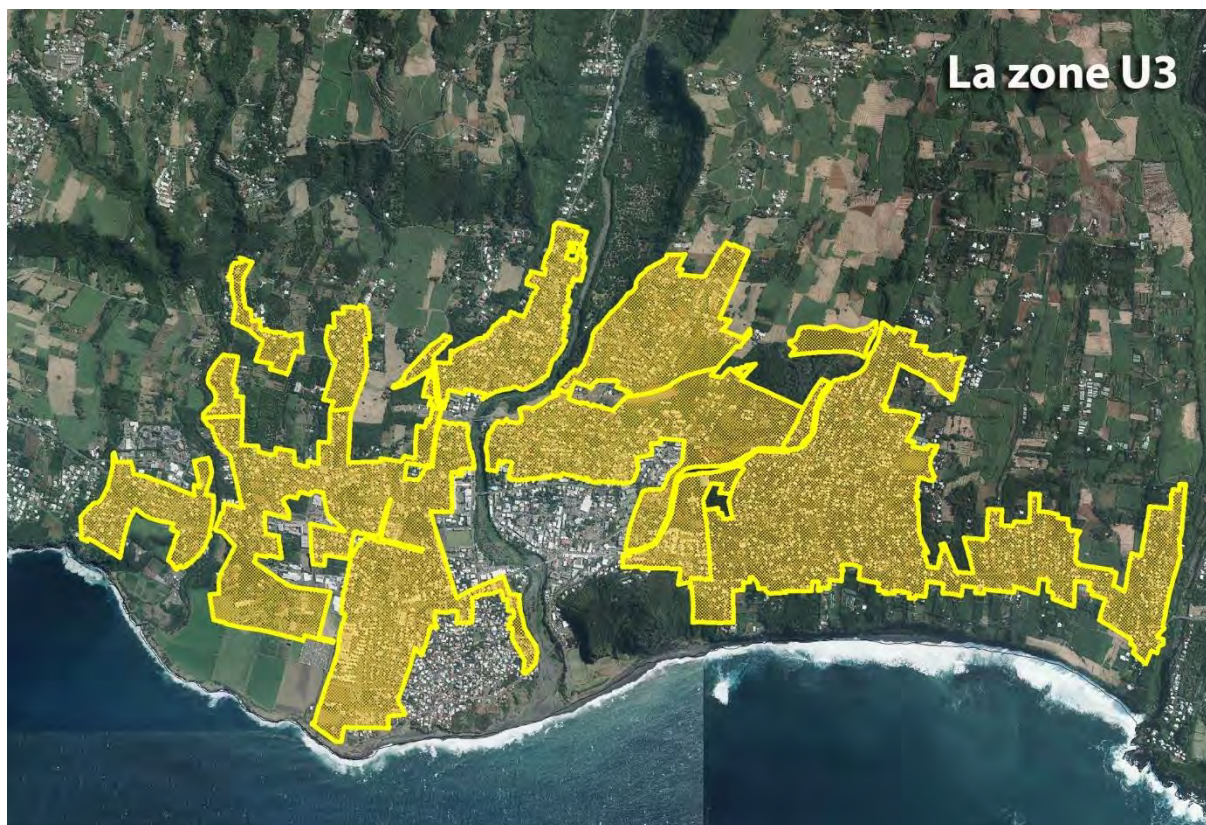
- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole.
- En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux. L'objectif est d'encourager la mixité sociale au sein des opérations portées par des promoteurs privés.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait de la construction, la distance doit être au minimum égale à 3 mètres. Cette disposition a pour objectif de conserver la typologie urbaine du quartier, marquée par un front bâti continu à l'alignement de la rue.
- Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites latérales, sur une seule ou en retrait. Cette variété d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain du centre-ville de Saint-Joseph.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière afin de conserver une certaine densité du tissu urbain tout en permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de l'implantation de la construction par rapport à la voie. Ainsi, dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement, la hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. Dans une seconde frange, ces seuils sont augmentés d'un niveau, tandis qu'au-delà de 20 mètres de profondeur, la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage. Il s'agit de privilégier la densification de ce quartier, tout en encadrant la hauteur des immeubles et créer des épannelages. L'objectif est de disposer d'un centre urbain à taille humaine.

- En outre, dans le cadre d'une construction disposant d'un local commercial en rez-de-chaussée ou destinée à accueillir une résidence pour personnes âgées, les seuils de hauteur des constructions sont augmentés d'un niveau afin d'encourager le dynamisme commercial de cette zone.
- Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager afin de maintenir un cadre verdoyant et limiter la perméabilité des sols.
- Des dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany sont prévues. Il s'agit notamment de favoriser la plantation d'essences végétales favorables au maintien du gecko.
- 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.



3 - La zone U3

La zone U3 couvre le Grand Centre-ville de Saint-Joseph, délimité par le tracé de la contournante. Cette zone présente une morphologie urbaine relativement homogène, caractérisée par une forte densité. Il existe un secteur U3a, correspondant essentiellement aux quartiers des Goyaves, Jacques, Bois Noir, Bas de Jean-Petit et Trovalet, dont la caractéristique résidentielle prédominante doit être préservée.



Pour satisfaire à cet objectif, les principales dispositions 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 agricole.
- En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux. L'objectif est d'encourager la mixité sociale au sein des opérations portées par des promoteurs privés.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait de la construction, la distance doit être au minimum égale à 3 mètres. Cette disposition a pour objectif de conserver la typologie urbaine du quartier, marquée par un front bâti continu à l'alignement de la rue.
- Dans le secteur **U3a**, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait de la voie afin de préserver le caractère résidentiel de ces quartiers périphériques.
- Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites latérales, sur une seule ou en retrait. Cette variété d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain du Grand centre-ville de Saint-Joseph.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière afin de conserver une certaine densité du tissu urbain tout en permettant l'écoulement des eaux pluviales.

- La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de l'implantation de la construction par rapport à la voie. Ainsi, dans une première bande de 10 mètres à compter de l'alignement, la hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. Dans une seconde frange, ces seuils sont augmentés d'un niveau, tandis qu'au-delà de 20 mètres de profondeur, la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage. Il s'agit de privilégier la densification de ce quartier, tout en encadrant la hauteur des immeubles. L'objectif est de disposer d'un centre urbain à taille humaine.
- Dans le secteur **U3a**, moins dense, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.
- Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager afin de maintenir un cadre verdoyant et limiter la perméabilité des sols. Ce seuil est porté à 25% dans le secteur **U3a**.
- 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.

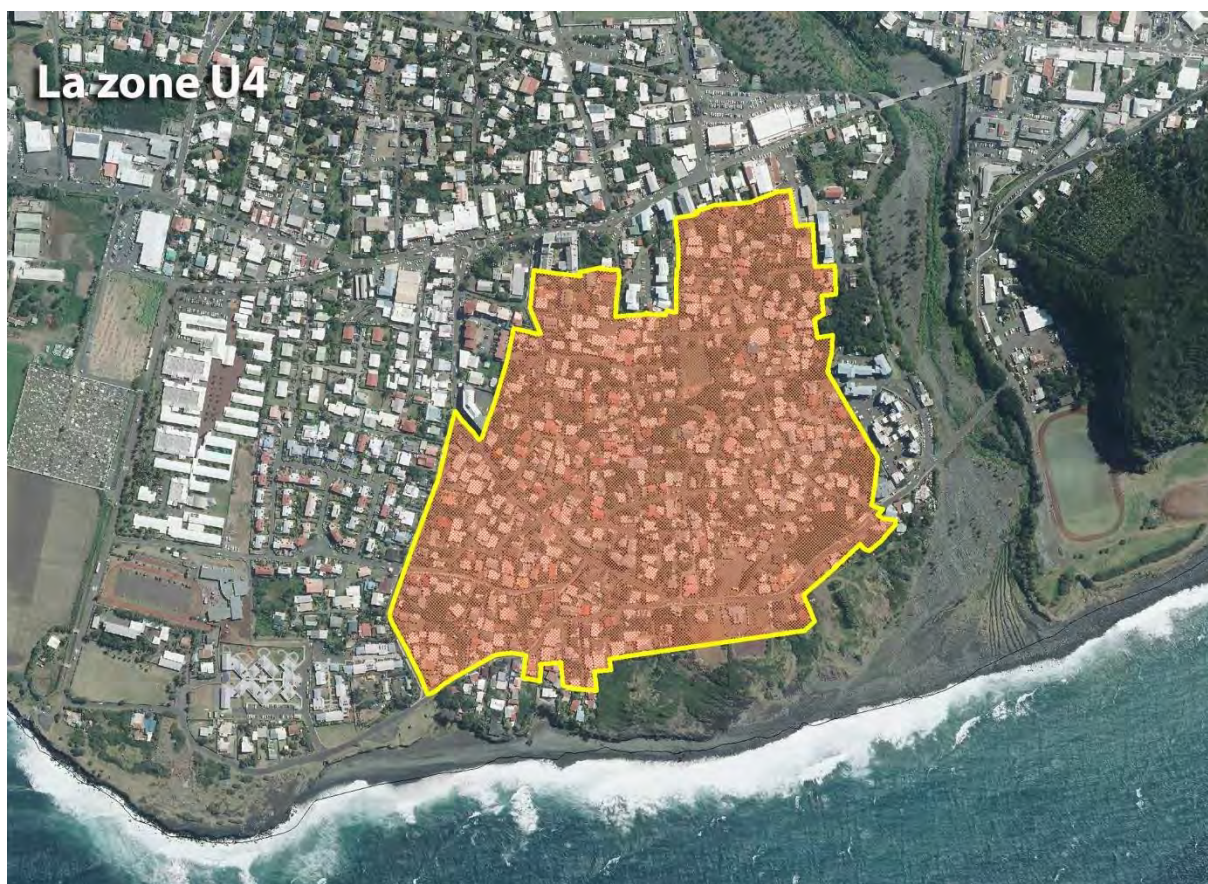
4 - La zone U4

La zone U4 couvre le quartier de Cayenne caractérisé par un tissu urbain dense. La vocation résidentielle de ce secteur doit être préservée tout en conservant l'identité urbaine du lieu.

Pour satisfaire à cet objectif, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

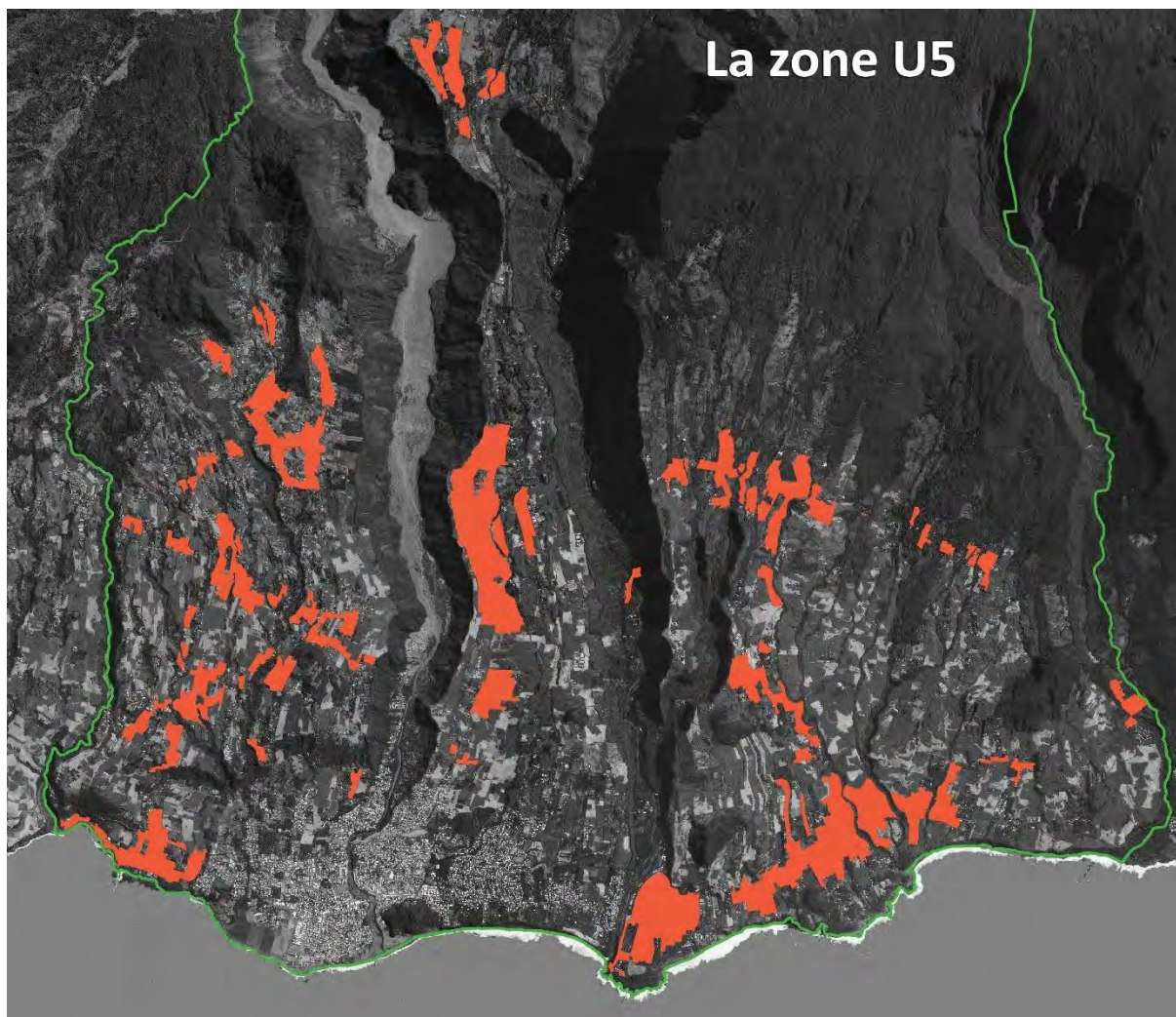
- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole.
- Pour privilégier les commerces et services de proximité, particulièrement dynamiques dans ce quartier, les commerces dont la surface de vente excède 400 m² sont interdits.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait de la construction, la distance doit être au minimum égale à 2 mètres. Cette disposition a pour objectif de prendre en compte toutes les implantations hétérogènes de Cayenne.
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives en fonction de la taille du terrain. Par conséquent, si le terrain d'assiette est inférieur ou égal à 400 m², les constructions peuvent être implantées sur deux limites. Dans le cas contraire, une seule limite est admise. Ces dispositions ont pour objectif de permettre la mutation du tissu urbain existant tout en garantissant une aération du quartier.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière afin de tenir compte de la petite taille des unités foncières qui implique une part importante d'artificialisation des sols.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. Il s'agit de conserver le caractère résidentiel de ce quartier. Toutefois, lorsque la construction comporte des locaux commerciaux, de services ou de bureaux, les seuils de hauteur des constructions sont augmentés d'un niveau afin d'encourager les opérations immobilières.
- Au minimum 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

- Des dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany sont prévues. Il s'agit notamment de favoriser la plantation d'essences végétales favorables au maintien du gecko.
- 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.



5 - La zone U5

La zone U5 couvre le tissu urbain du reste du territoire de Saint-Joseph. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel peu dense, méritant d'être structuré. Il existe plusieurs secteurs spécifiques dont le secteur **U5cvd**, correspondant aux centralités de Langevin et Vincenzo ; le secteur **U5cv**, correspondant aux centralités des quartiers des Lianes et de Jean Petit ; le secteur **U5ma**, correspondant au quartier de Manapany, dont le caractère architectural doit être préservé ; le secteur **U5ru**, couvrant les quartiers ruraux des Hauts de la commune dans lesquels l'activité agricole est intimement liée aux habitations ; le secteur **U5vi**, couvrant les quartiers patrimoniaux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues.



Pour satisfaire à cet objectif, les principales dispositions 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. Les constructions à usage agricole sont également interdites à l'exception du secteur **U5ru** compte tenu de son appartenance à un milieu rural très marqué.
- Pour privilégier uniquement les commerces et services de proximité dans le secteur **U5ma**, les commerces dont la surface de vente excède 400 m² sont interdits.
- En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux. L'objectif est d'encourager la mixité sociale au sein des opérations portées par des promoteurs privés.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, à une distance au minimum égale à 3 mètres. Cette disposition a pour objectif de conserver le caractère résidentiel et peu dense de ces quartiers. Seul les secteurs **U5cvd** et **U5cv** autorisent l'implantation des constructions à l'alignement afin d'encourager l'amorce de centralité urbaine.

- Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative latérale. Les distances de retrait minimales (au moins égales à 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. Toutefois, dans les secteurs **U5cvd** et **U5cv**, les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives. A l'inverse, dans le secteur **U5ma**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière afin de préserver le caractère résidentiel de ces quartiers. En secteurs **U5ma** et **U5vi** ce seuil est même limité à 40% pour éviter toute minéralisation de espaces verts. A l'inverse, dans les secteurs **U5cvd** et **U5cv**, se seuil est augmenté.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. Il s'agit de conserver les caractéristiques urbaines de ces quartiers, tout en favorisant une mutation modérée de la hauteur des immeubles. Dans les secteurs **U5cvd** et **U5cv**, plus dense, ce seuil est augmenté. A l'inverse, dans les secteurs **U5ru** et **U5vi**, la hauteur est réduite avec un seuil de 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage
- Les toitures terrasses sont interdites sauf en secteur **U5vi**, dans lequel la culture traditionnelle du curcuma exige d'autoriser ce type d'architecture.
- Au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager afin de maintenir un cadre verdoyant et limiter la perméabilité des sols. Dans les secteurs **U5cvd** et **U5cv**, ce seuil est réduit afin d'encourager la densification.
- 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.
- Dans les zones **U5** du Grand centre-ville (à l'exception des secteurs **U5ru** et **U5vi**), des dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany sont prévues. Il s'agit notamment de favoriser la plantation d'essences végétales favorables au maintien du gecko.

6 -La zone U6

La zone U6, couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.

Afin de respecter les prescriptions du SAR, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone U6 d'implantation.

Il existe un secteur **U6c** dans lequel les activités commerciales et de services sont admises et un secteur **U6ch** couvrant les quartiers de Jean Petit et Bézave, situés en territoire rural habité au sens du SAR. Ce secteur **U6ch** est destiné à accueillir les activités commerciales ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution. Le règlement de ce secteur s'applique uniquement aux zones AU.

7 -Les principales évolutions réglementaires entre le POS et le PLU

Le contenu du POS de 2001

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2001. Conformément à l'article L.174-4 du Code de l'urbanisme, les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme.

Tableau des superficies du POS valant PLU en vigueur (en hectares)

ZONES	POS 2001
ZONE UA	100,2 ha
ZONE UB	137,2 ha
ZONE UC	241,6 ha
ZONE UD	294,5
ZONE UE	1,7
ZONE UF	55,9
Total zones urbaines	831,1

Source : Rapport de présentation du POS de 2001

En dehors du cas spécifique de la zone urbaine à vocation économique (UE), le zonage du POS de 2001 distinguait cinq types de zone urbaine et quelques secteurs. La volonté du POS de 2001 de compartimenter la zone urbaine afin d'organiser un tissu urbain avec densité hiérarchisée apparaissait théoriquement louable mais en décalage avec la lecture urbaine du tissu préexistant :

- **La zone UA** correspondait au centre-ville de Saint-Joseph, caractérisé par un tissu urbain continu dense occupé par de l'habitat, des activités commerciales, administratives et des services. Cette zone s'étendait à l'Est de la Rivière des Remparts et de part et d'autre de la RN2. Le règlement du POS incitait le maintien des fonctions centrales de ces quartiers en accueillant, outre de l'habitat, les activités notamment de commerces et de services de proximité qui structurent ce rôle dynamique du centre. En outre, le POS avait pour objectif de préserver les morphologies urbaines qui caractérisent ces rues.
- **La zone UB** couvrait les centres secondaires littoraux et l'extension naturelle du centre-ville qui ceinturait la zone UA. Il existait un secteur **UBc** qui permettait le maintien d'activités agricoles et artisanales familiales. Cette zone se caractérisait par un tissu de densité moyenne, construit dans une grande partie en ordre continu. L'emprise au sol était fixée à 60%, la hauteur des constructions à 9 mètres à l'égout des toitures et 13 mètres au faîtage et le COS à 1.
- **La zone UC** couvrait le tissu urbain lâche et discontinu de la commune et se caractérisait par un mélange de maisons individuelles anciennes et de lotissements plus ou moins récents. Il existait un secteur **UCa** couvrant les constructions le long de l'Anse de Manapany, de la Mairie à la Ravine de Manapany, afin de préserver le site, un secteur **UCp** correspondant aux habitations des pêcheurs implantées à la Marine Langevin et un secteur **UCr** exposé à des risques naturels d'inondation dans lequel la constructibilité est limitée.
- **La zone UD**, zone de faible densité à vocation d'habitat, couvrait les écarts agglomérés le long des voies, au caractère semi-rural avec leurs commerces services et équipements de proximité. Elle comportait un secteur **UDa** permettant une activité agricole vivrière ainsi que la réalisation de locaux de stockage agricole. L'emprise au sol était fixée à 40%, la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faîtage et le COS à 0,40.

- **La zone UF** regroupait les principaux équipements publics et privés implantés sur la commune. L'objectif du POS était de permettre à ces installations d'évoluer afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants (réalisation de nouveaux équipements, extension des bâtiments existants, etc.). Les dispositions réglementaires de cette zone étaient particulièrement adaptées aux nécessités de fonctionnement de ces équipements. Ainsi, les règles d'implantation des constructions étaient souples afin que chaque équipement puisse s'intégrer convenablement dans le milieu urbain environnant.



Principales évolutions par rapport au POS de 2001

Le tableau suivant expose les principales évolutions réglementaires apportées aux différentes zones urbaines entre le POS et le PLU. Ces évolutions ont pour principal objectif de renforcer les possibilités de densification et de structuration du tissu urbain existant, tout en veillant à l'intégration harmonieuse des futures constructions. On notera plus particulièrement l'épannelage des seuils de hauteur des constructions ainsi que la diminution des seuils de perméabilité des terrains.

POS	Principales évolutions réglementaires
Zones UA (nouvelles zones U1 et U2 pour partie)	<ul style="list-style-type: none"> • Obligation en zone U1 pour les constructions à usage d'habitation d'être implantées à l'alignement alors qu'auparavant elles pouvaient être en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise. • Epannelage de la hauteur des constructions en fonction de leur implantation par rapport à l'alignement des voies alors qu'elle était auparavant fixée à 16 mètres au faîtage quelle que soit leur implantation. • Diminution du seuil de perméabilité des terrains qui passe de 25% à 15% de la surface de la parcelle. • Suppression du coefficient d'occupation des sols.
Zones UB (nouvelles zones U2, U3, U4 et U5 pour partie)	<ul style="list-style-type: none"> • Suppression de la superficie minimale de 300 m² pour que les terrains soient constructibles. • Epannelage de la hauteur des constructions en fonction de leur implantation par rapport à l'alignement des voies alors qu'elle était auparavant fixée à 13 mètres au faîtage quelle que soit leur implantation. • Suppression du coefficient d'occupation des sols.
Zone UC (nouvelle zone U5 pour partie)	<ul style="list-style-type: none"> • Suppression de la superficie minimale de 400 m² (500 m² sur le quartier de Manapany) pour que les terrains soient constructibles. • Augmentation de l'emprise au sol des constructions qui était limitée à 50% • Epannelage de la hauteur des constructions en fonction de leur implantation par rapport à l'alignement des voies alors qu'elle était auparavant fixée à 13 mètres au faîtage quelle que soit leur implantation. • Augmentation du seuil de perméabilité des terrains qui passe de 25% à 35% de la surface de la parcelle. • Suppression du coefficient d'occupation des sols.
Zone UD (nouvelle zone U5 pour partie)	<ul style="list-style-type: none"> • Suppression de la superficie minimale de 400 m² pour que les terrains soient constructibles. • Diminution de la hauteur des constructions qui est limitée à 9 mètres au faîtage alors qu'elle était de 11 mètres. • Suppression du coefficient d'occupation des sols.
Zone UE (nouvelle zone U6)	<ul style="list-style-type: none"> • Suppression de la possibilité de réaliser des constructions à usage d'habitation liées au logement permanent de l'artisan, ou/et au gardiennage et à la surveillance des établissements • Limitation des constructions à destination de commerces ou de bureaux dès lors que la surface de vente, d'exposition ou de bureaux reste inférieure à la surface de production, de transformation, de conditionnement ou de réparation
Zone UF	<ul style="list-style-type: none"> • La zone UF du POS, destinée à accueillir uniquement des équipements publics structurants (lycée, complexe sportif, etc.), n'a pas été reconduite dans le PLU compte tenu du caractère illégal de cette zone mono-fonctionnelle

Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

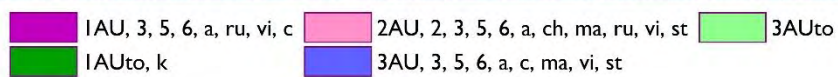
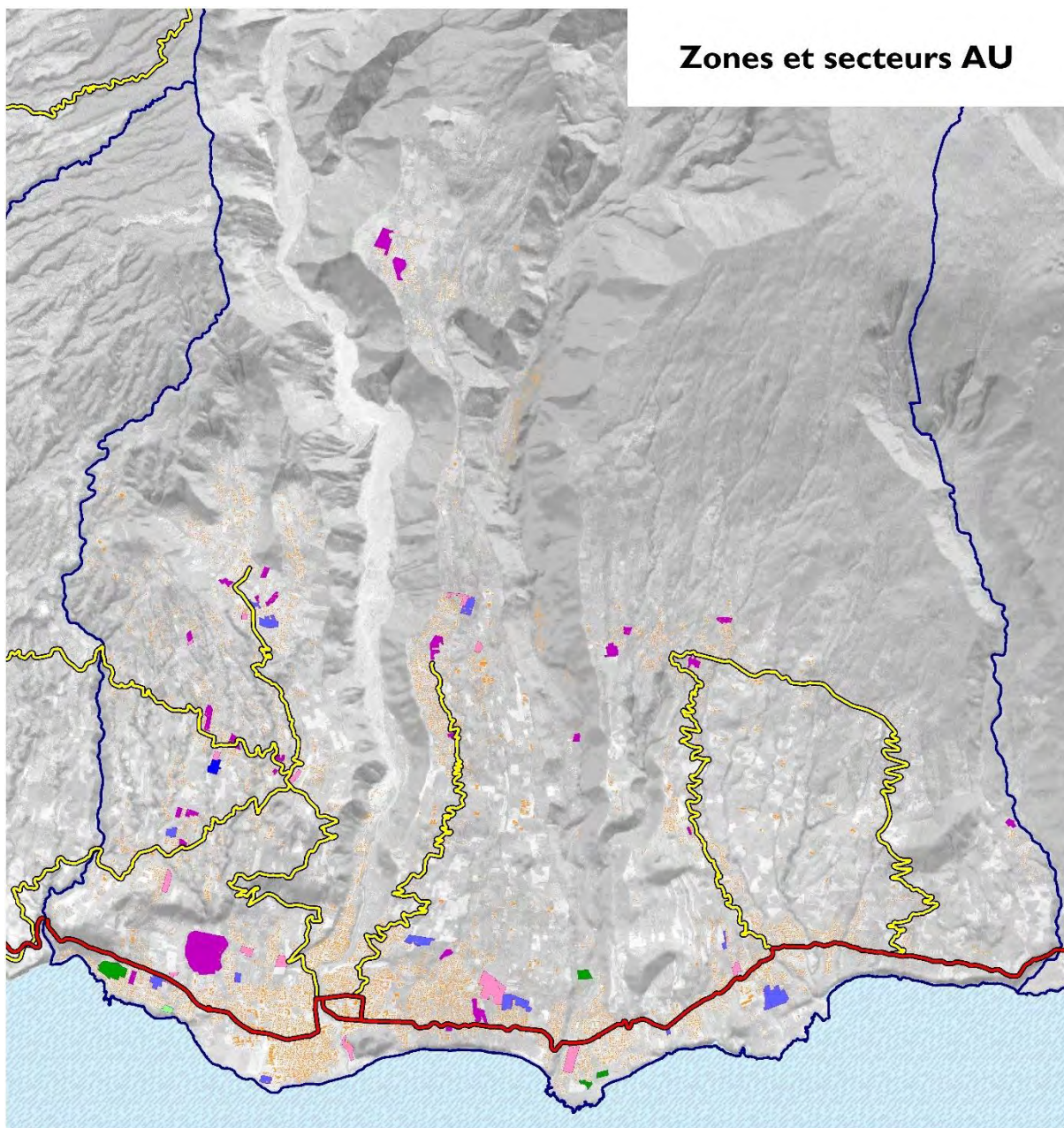
Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Elles couvrent des espaces réservés à l'urbanisation future. 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 présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie
1AU	Zone à urbaniser prioritaire, héritée du POS de 2001	67,5 ha
2AU	Zone à urbaniser	26,9 ha
3AU	Zone à urbaniser	30,8 ha
Total	Zones AU	125,3 ha

Il convient de noter que les zones strictes, indicées « st », qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU représentent une superficie de 17,0 hectares.

Zones et secteurs AU



juin 2019

1 - Les zones AU indicée

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. 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. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Il existe à Saint-Joseph plusieurs zones à urbaniser :

- Les zones **1AU indicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.
- Les zones **2AU indicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU indicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indicée du pôle urbain de référence entrepris. Cette règle de phasage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement et aux besoins du secteur.
- Les zones **3AU indicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR pour l'horizon 2030. L'ouverture à l'urbanisation des zones 3AU indicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AU indicée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026. Cette règle de phasage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement et aux besoins du secteur.

Le pôle urbain de référence défini par le SAR répond à l'armature urbaine suivante :

Grand Centre-ville - Pôle secondaire Centre-ville- Bas de Jean Petit - Cayenne - Butor Les Quais - Grègues - Trovalet Les Jacques - Bois Noir Goyave - Manapany	Langevin — Wncendo Ville Relais	Hauts de l'Ouest - Bourgs de proximité Lianes - Carosse - Plaine des Grègues
Hauts du centre - Bourgs de proximité Grand Coude - Jean Petit	Hauts de l'Est - Territoires Ruraux Habités (TRH) Crête 1 et 2 - Parc à Mouton, Jacques Payet - Girofle Matouta	Hauts de l'ouest - Territoires Ruraux Habités (TRH) Bézave - Bel air
Autres Territoires Ruraux Habités (TRH) : Passerelle, Grand Galet et Grand Défriché		

L'aménagement des zones **1AU indicée** doit 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. La mise en œuvre des zones est notamment déterminée par la délivrance d'autorisation de construire sur la base d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. Il est important de rappeler que cette obligation s'applique au sein de chaque pôle urbain de référence défini par le SAR.

Dans ces zones **AU indicée**, 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 2AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Les zones 3AU situées dans la ville relais sont soumises à la réalisation d'un système d'assainissement collectif.

2 -Les zones AUst

Le PLU prévoit la création de zones **AUst**, qui couvrent des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

3 -Les zones à urbaniser au sein du pôle secondaire du Grand centre-ville

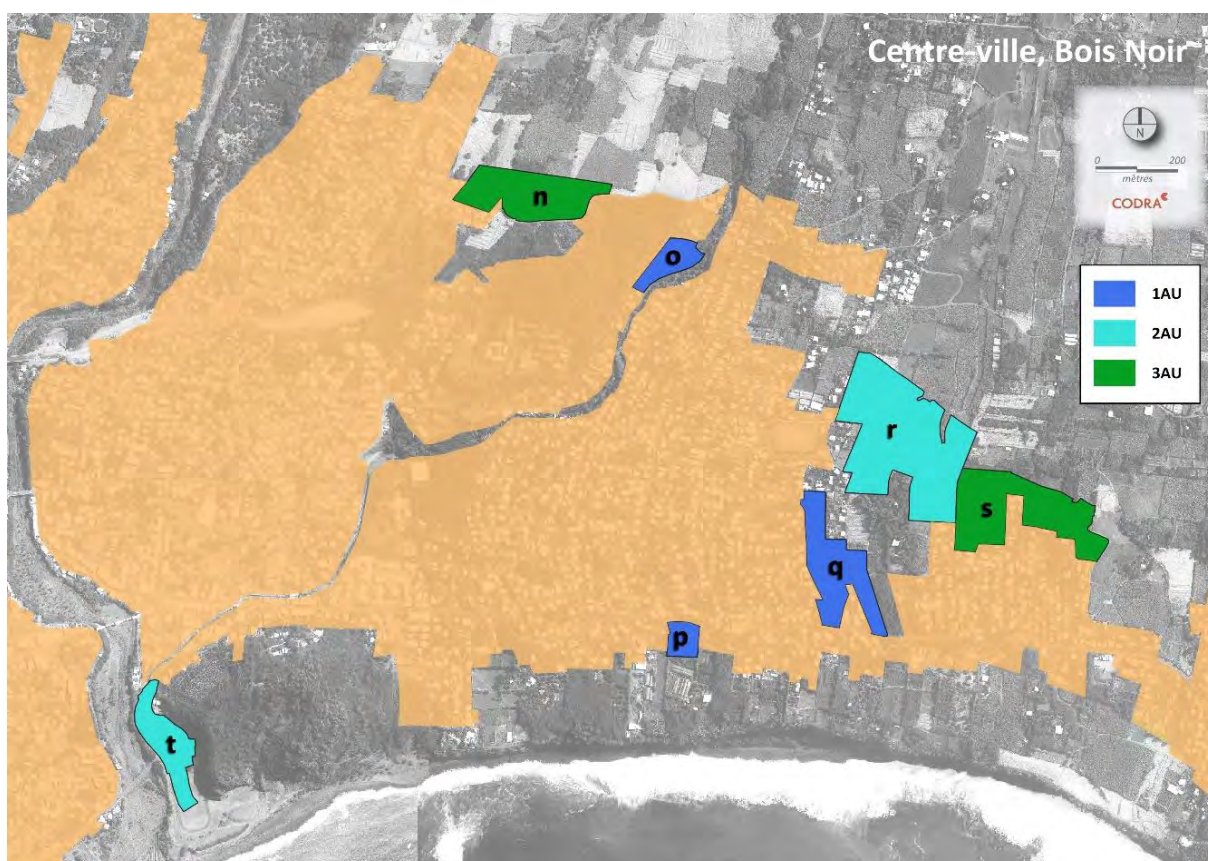
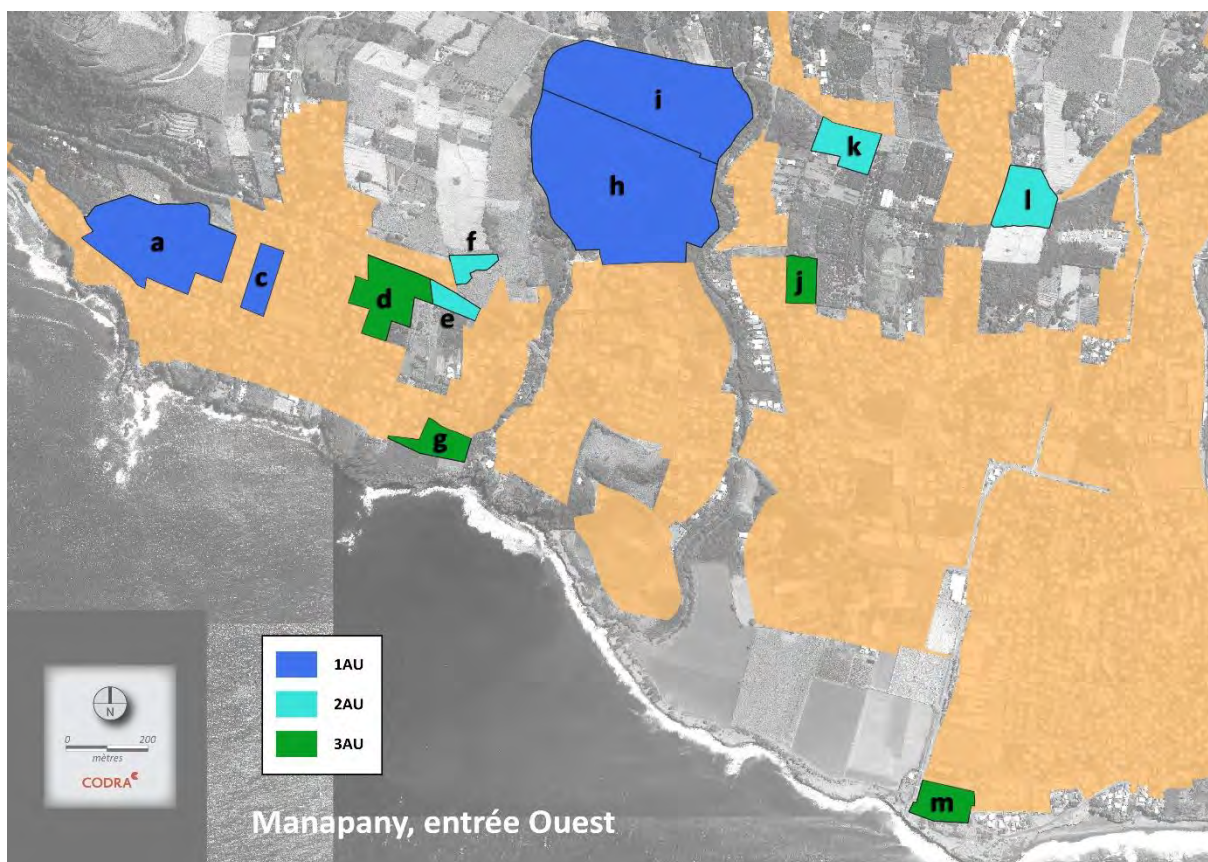
Le Grand centre-ville de Saint-Joseph concentre la plupart des zones AU du PLU avec une superficie totale de 62,4 ha.

Numéro	Zone	Superficie en m ²	Lieu	Programme et prescriptions envisagées
a	1AUto	59 190	Manapany	Projet touristique
c	1AU5	10 370	Manapany	Opération mixte avec 20 logements environ
d	3AU5ma	24 270	Manapany	Potentiel de 40 logements avec un équipement sportif
e	2AU5ma	5 580	Manapany	Potentiel de 40 logements
f	2AU5	5 460	Entrée Ouest	Vocation mixte avec mise en œuvre d'une OAP prévoyant 40 logements minimum
g	3AUto	10 360	Manapany	Projet touristique avec mise en œuvre d'une OAP
h	1AU6c	135 250	ZAC des Grègues II	Zone à vocation commerciale
i	1AU6	88 280	ZAC des Grègues II	Zone à vocation économique de production
j	3AU3	8 480	Entrée Ouest	Emplacement réservé pour la construction d'une gendarmerie
k	2AU3a	14 010	Trovalet	Potentiel de 40 logements
l	2AU3	18 130	Entrée Ouest	Vocation résidentielle avec mise en œuvre d'une OAP prévoyant 115 logements minimum dont 105 logements sociaux
m	3AU3	12 020	Cayenne	Equipement sportif
n	3AU3a	33 990	Les Jacques	Potentiel de 40 logements (dont un emplacement réservé pour une opération comportant au minimum 20 logements sociaux) avec un équipement sportif
o	1AU3a	10 150	Les Jacques	Potentiel de 30 logements
p	1AU3a	6 420	Bois Noir	Potentiel de 30 logements
q	1AU3	32 770	Bois Noir	Vocation résidentielle avec mise en œuvre d'une OAP prévoyant 110 logements minimum
r	2AU6	82 860	Bois Noir	Zone à vocation économique de production
s	3AU3st	46 800	Bois Noir	Vocation mixte avec un potentiel d'environ 200 logements
t	2AU2	19 880	Centre-ville	Projet culturel avec mise en œuvre d'une OAP

La programmation des différentes zones à urbaniser dans le Grand centre-ville prévoit notamment :

- Un potentiel de **190 logements** au sein des zones 1AU,
- Un potentiel de **235 logements** au sein des zones 2AU,
- Un potentiel de **290 logements** au sein des zones 3AU,

- Un potentiel **17,0 ha** pour les nouvelles zones d'activités économiques de production (zones AU6).



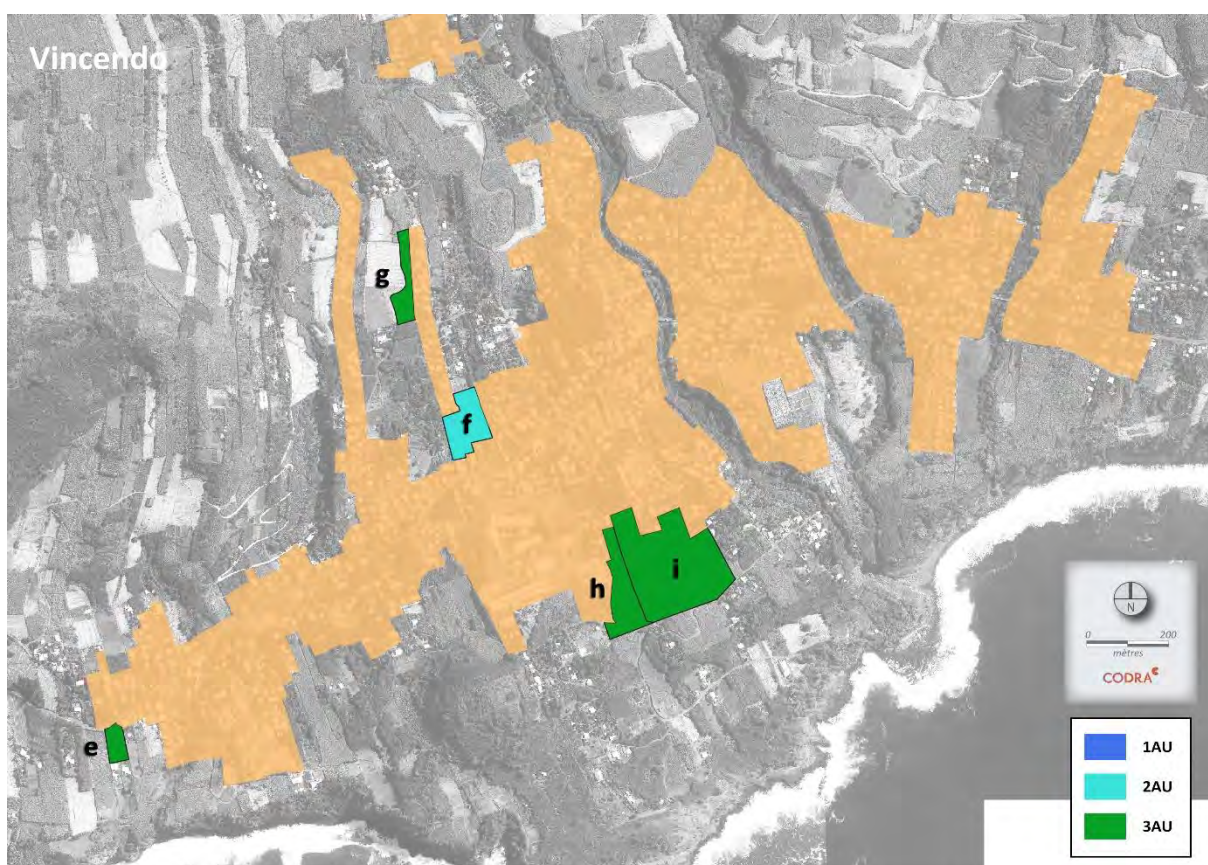
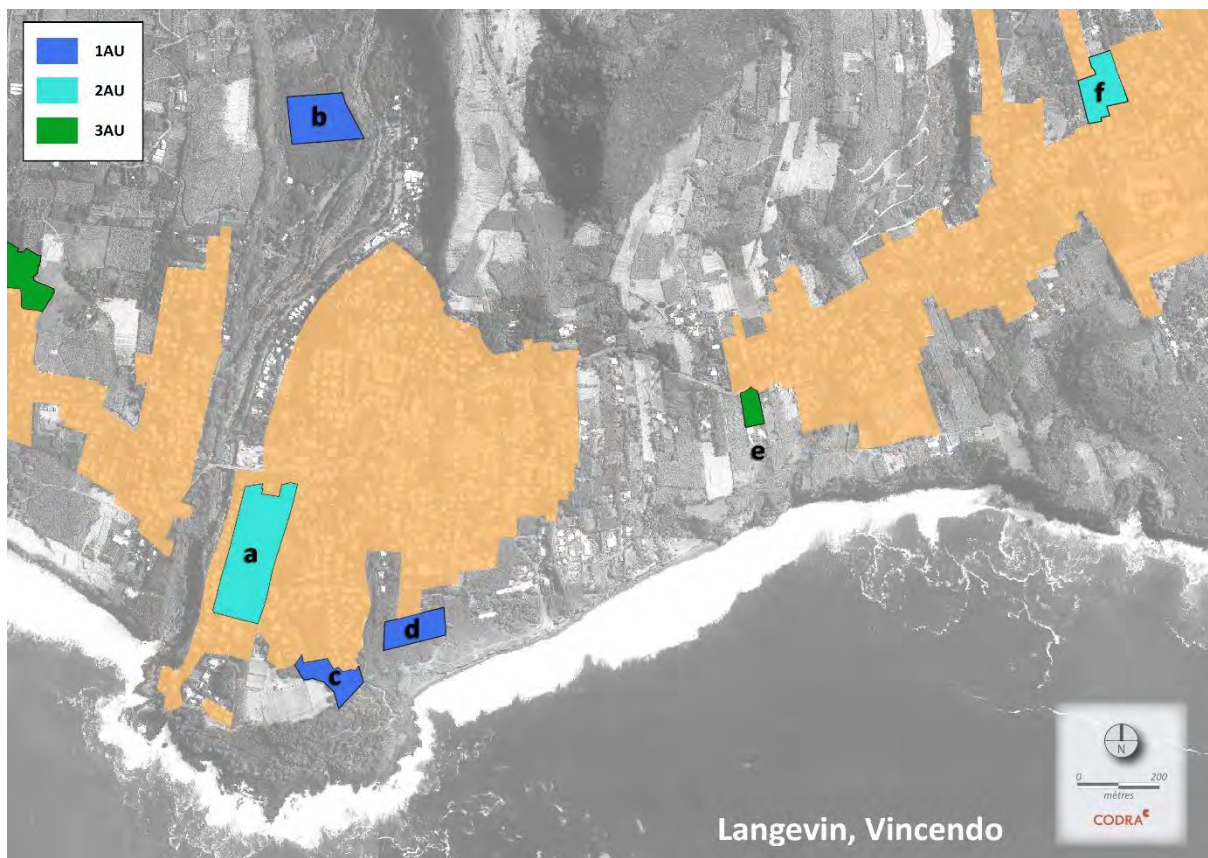
4 - Les zones à urbaniser au sein de la ville relais de Langevin/Vincendo

Le pôle Langevin/Vincendo regroupe plusieurs zones AU du PLU avec une superficie totale de 16,7 ha. Il convient de noter que les cartes suivantes intègrent deux zones localisées en périphérie de la ville relais de Langevin/Vincendo, mais situées au sein des territoires ruraux habités.

Numéro	Zone	Superficie en m ²	Lieu	Programme et prescriptions envisagées
a	2AU5st	39 970	Langevin	Vocation résidentielle avec mise en œuvre d'une OAP prévoyant 130 logements minimum dont 110 logements sociaux
b	1AUto	18 080	Usine Kerveguen	Zone à vocation touristique
c	1AUto	9 260	Langevin	Zone à vocation touristique
d	1AUto	10 330	Langevin	Zone à vocation touristique
e	3AU5	4 020	Entrée de Vincendo	Vocation résidentielle avec mise en œuvre d'une OAP prévoyant 20 logements sociaux minimum
f	2AU5st	12 620	Vincendo	Vocation mixte autour d'équipements publics et commerciaux structurants avec mise en œuvre d'une OAP prévoyant 70 logements minimum
g	3AU5	7 120	Vincendo	Vocation résidentielle avec un potentiel de 15 logements
h	3AU5	14 020	Vincendo	Vocation mixte avec un potentiel d'environ 40 logements
i	3AU6	51 470	Vincendo	Zone à vocation économique de production

La programmation des différentes zones à urbaniser dans le pôle Langevin/Vincendo prévoit notamment :

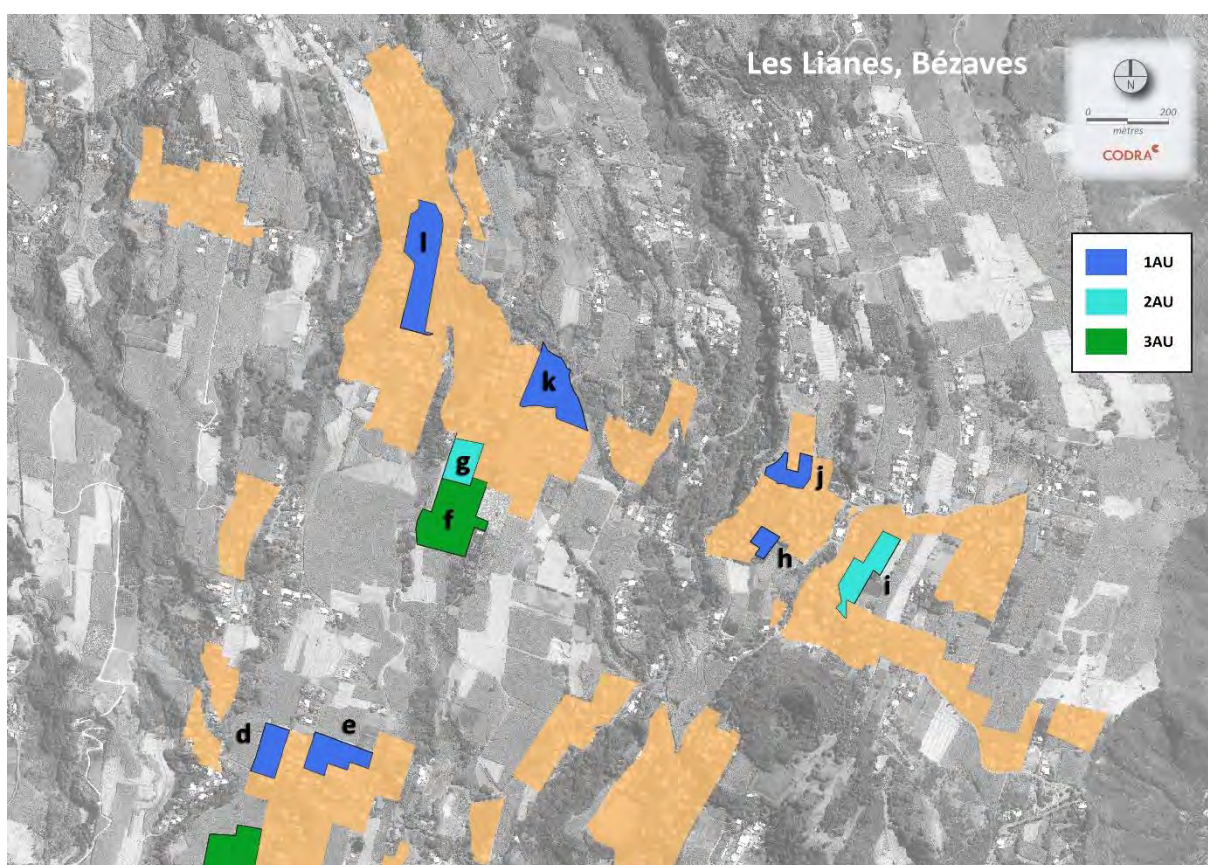
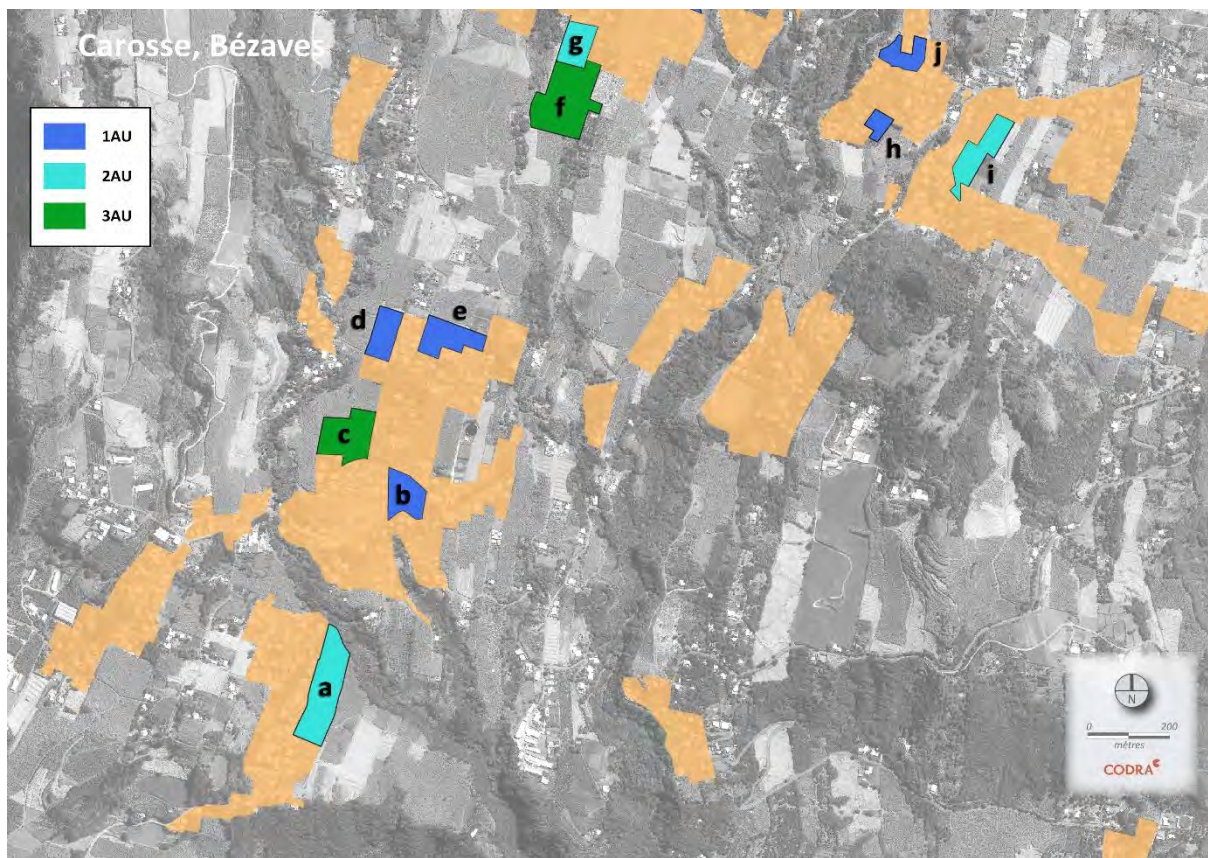
- Aucun potentiel de logements au sein des zones 1AU,
- Un potentiel de **200 logements** au sein des zones 2AU,
- Un potentiel de **75 logements** au sein des zones 3AU,
- Un potentiel **5,1 ha** pour les nouvelles zones d'activités économiques de production (zones AU6).

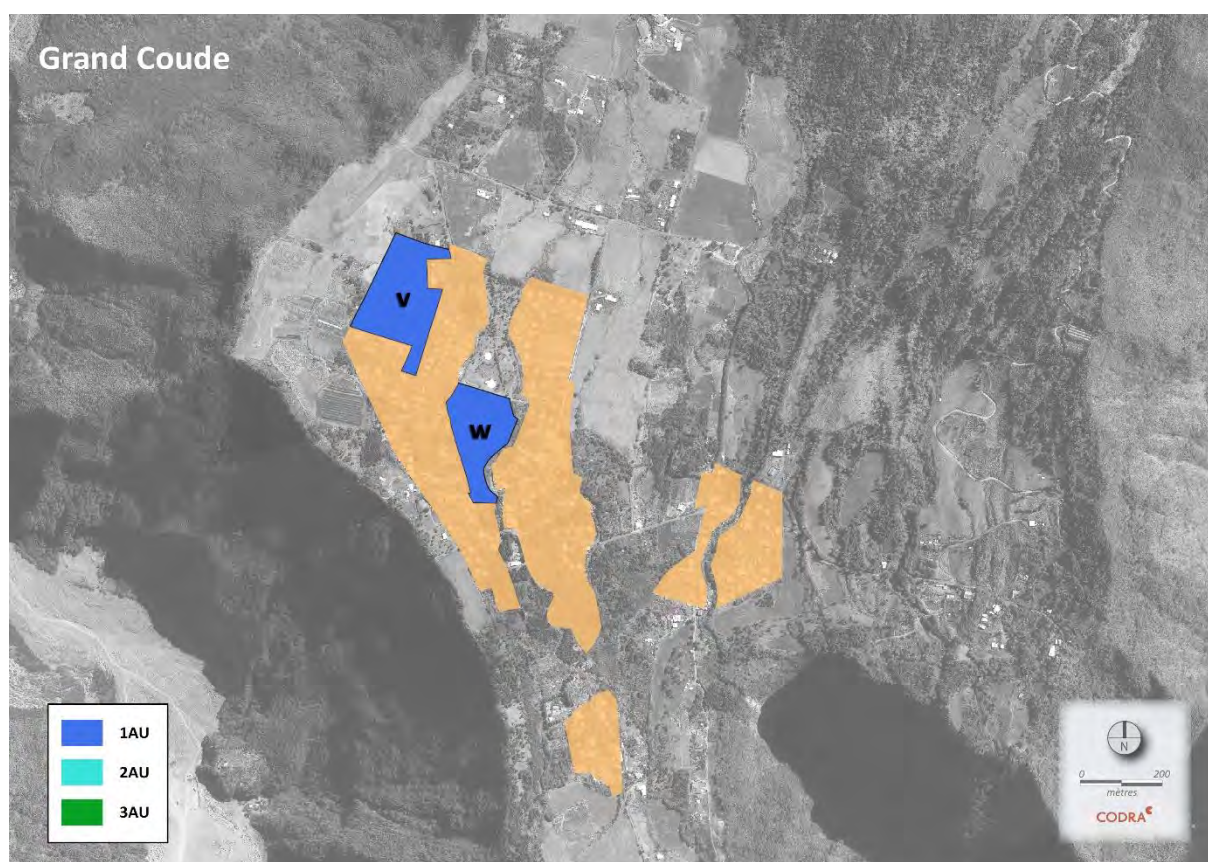
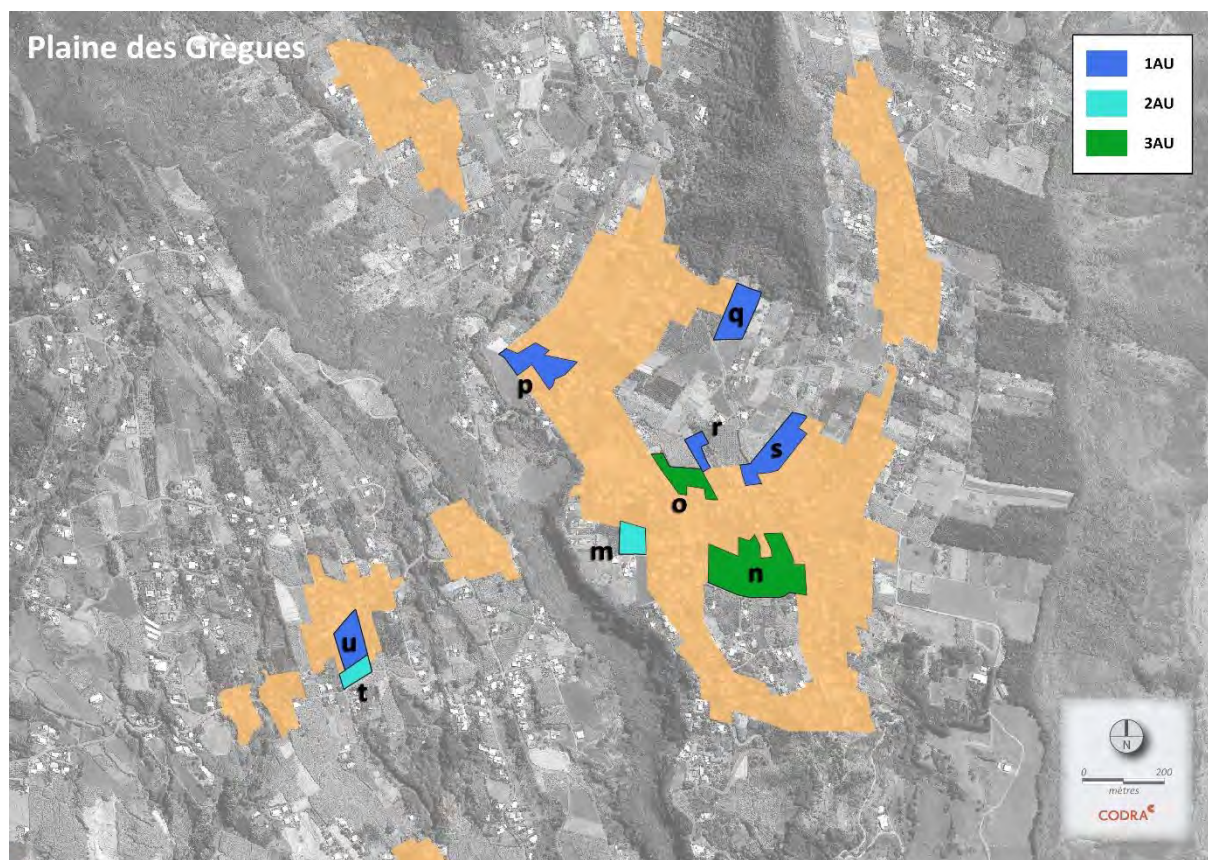


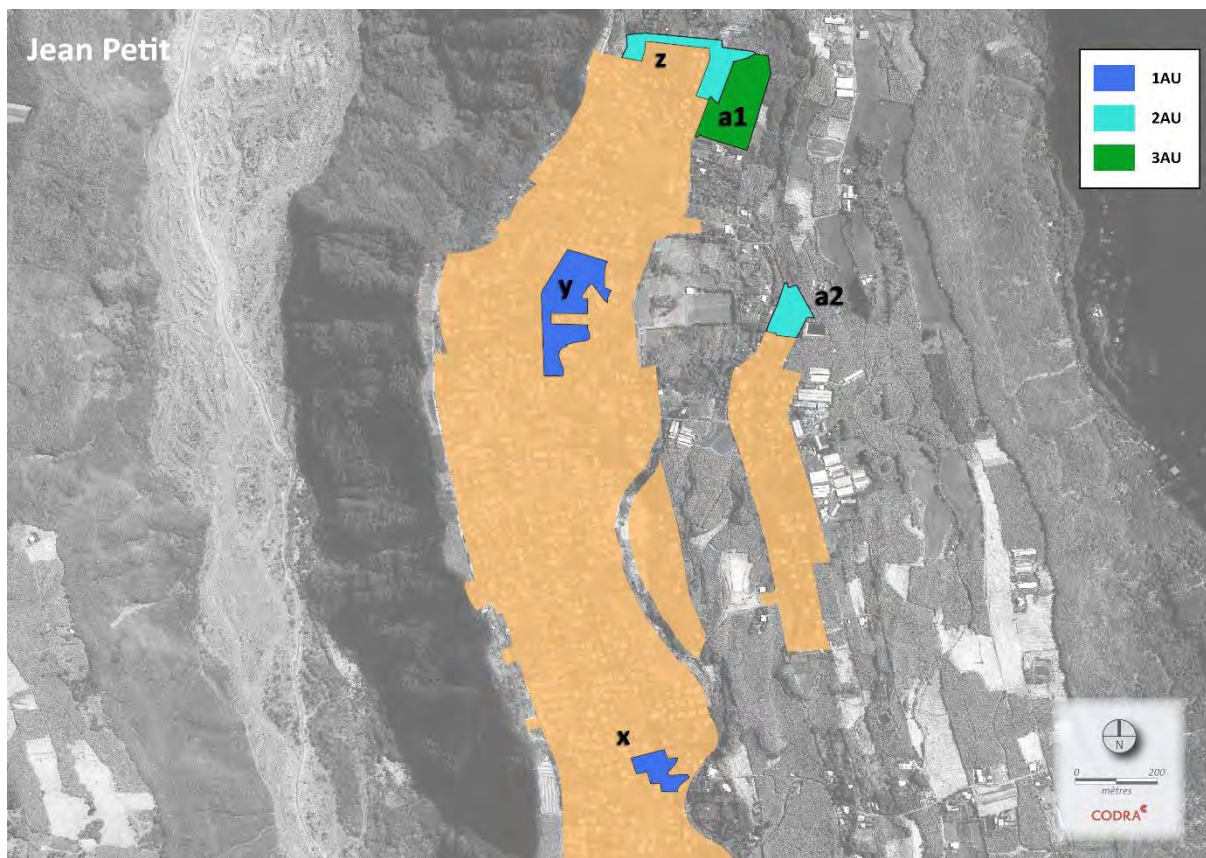
5 - Les zones à urbaniser au sein des bourgs de proximité

Les bourgs de proximité Carosse/Les Lianes, Plaine des Grègues, Jean Petit et Grand Coude regroupent de nombreuses zones AU du PLU avec une superficie totale de 34,6 ha. Il convient de noter que les cartes suivantes intègrent six zones localisées en périphérie des bourgs de proximité, mais situées au sein des territoires ruraux habités. Elles représentent 4,0 hectares.

Numéro	Zone	Superficie en m ²	Lieu	Programme et prescriptions envisagées
a	2AU5	19 340	Carosse	Aménagement d'un terrain de sport et emplacement réservé pour une opération comportant au minimum 40 logements sociaux
b	1AU5	8 880	Carosse	Opération résidentielle avec 20 logements environ
c	3AU5st	13 620	Carosse	Opération résidentielle avec 40 logements environ
d	1AU5	7 580	Carosse	Emplacement réservé pour une opération comportant au minimum 20 logements sociaux
e	1AU5	10 170	Carosse	Opération résidentielle avec 20 logements environ
f	3AU5st	22 410	Les Lianes	Vocation mixte autour d'équipements publics avec mise en œuvre d'une OAP prévoyant 40 logements minimum
g	2AU5	7 630	Les Lianes	Vocation d'équipements publics avec mise en œuvre d'une OAP
h	1AU5	2 970	Bézaves	Opération résidentielle avec 5 logements environ située en territoire rural habité
i	2AU6ch	11 130	Bézaves	Zone à vocation économique et de services située en territoire rural habité
j	1AU5	6 190	Bézaves	Opération résidentielle avec 10 logements environ située en territoire rural habité
k	1AU5	16 580	Les Lianes	Opération résidentielle avec 40 logements environ
l	1AU5	21 290	Les Lianes	Opération résidentielle avec 40 logements environ
m	2AU5vi	4 790	Plaine des Grègues	Emplacement réservé pour une opération comportant au minimum 10 logements sociaux
n	3AU5vist	27 620	Plaine des Grègues	Opération mixte avec 50 logements environ
o	3AU5vist	6 870	Plaine des Grègues	Opération mixte avec 10 logements environ
p	1AU5vi	9 330	Plaine des Grègues	Opération résidentielle avec 20 logements environ
q	1AU5vi	8 970	Plaine des Grègues	Opération résidentielle avec 20 logements environ
r	1AU5vi	2 930	Plaine des Grègues	Opération résidentielle avec 5 logements environ
s	1AU5vi	11 750	Plaine des Grègues	Opération résidentielle avec 25 logements environ
t	2AU5ru	3 220	Bel Air	Equipe ment sportif située en territoire rural habité
u	1AU5ru	7 020	Bel Air	Emplacement réservé pour une opération comportant au minimum 20 logements sociaux avec un équipement public située en territoire rural habité
v	1AU5vi	41 560	Grand Coude	Opération mixte avec 60 logements environ
w	1AU5vi	29 210	Grand Coude	Opération mixte avec 50 logements environ
x	1AU5	7 780	Jean Petit	Opération résidentielle avec 20 logements environ
y	1AU5	27 530	Jean Petit	Opération mixte avec 60 logements environ
z	2AU5	15 820	Jean Petit	Opération résidentielle avec 30 logements environ
a1	3AU6ch	24 630	Jean Petit	Zone à vocation économique
a2	2AU5	9 020	Jean Petit	Opération résidentielle avec 10 logements environ située en territoire rural habité







La programmation des différentes zones à urbaniser dans les bourgs de proximité prévoit notamment :

- Un potentiel de **400 logements** au sein des zones 1AU,
- Un potentiel de **50 logements** au sein des zones 2AU,
- Un potentiel de **170 logements** au sein des zones 3AU,
- Un potentiel 2,4 ha pour les nouvelles zones d'activités économiques et de services (zones AUch).

6 - Les zones à urbaniser au sein du territoire rural habité

Les territoires ruraux habités regroupent quelques zones AU du PLU avec une superficie totale de 11,5 ha. Il convient de noter que les cartes suivantes ne représentent pas les secteurs de Bézaves, Bel Air, etc..

Numéro	Zone	Superficie en m ²	Lieu	Programme et prescriptions envisagées
a	1AU5ru	7 030	La Passerelle	Zone destinée à des équipements publics
b	1AU5ru	20 830	La Crête	Opération résidentielle avec 20 logements environ
c	1AU5ru	8 300	La Crête	Opération résidentielle avec 10 logements environ
d	1AU5ru	14 660	La Crête	Opération résidentielle avec 15 logements environ
e	1AU5	3 200	Parc à Moutons	Opération résidentielle avec 5 logements environ
f	1AU5ru	8 940	Matouta	Emplacement réservé pour une opération comportant au minimum 20 logements sociaux
g	1AU5ru	12 570	La Crête	Opération résidentielle avec 10 logements environ

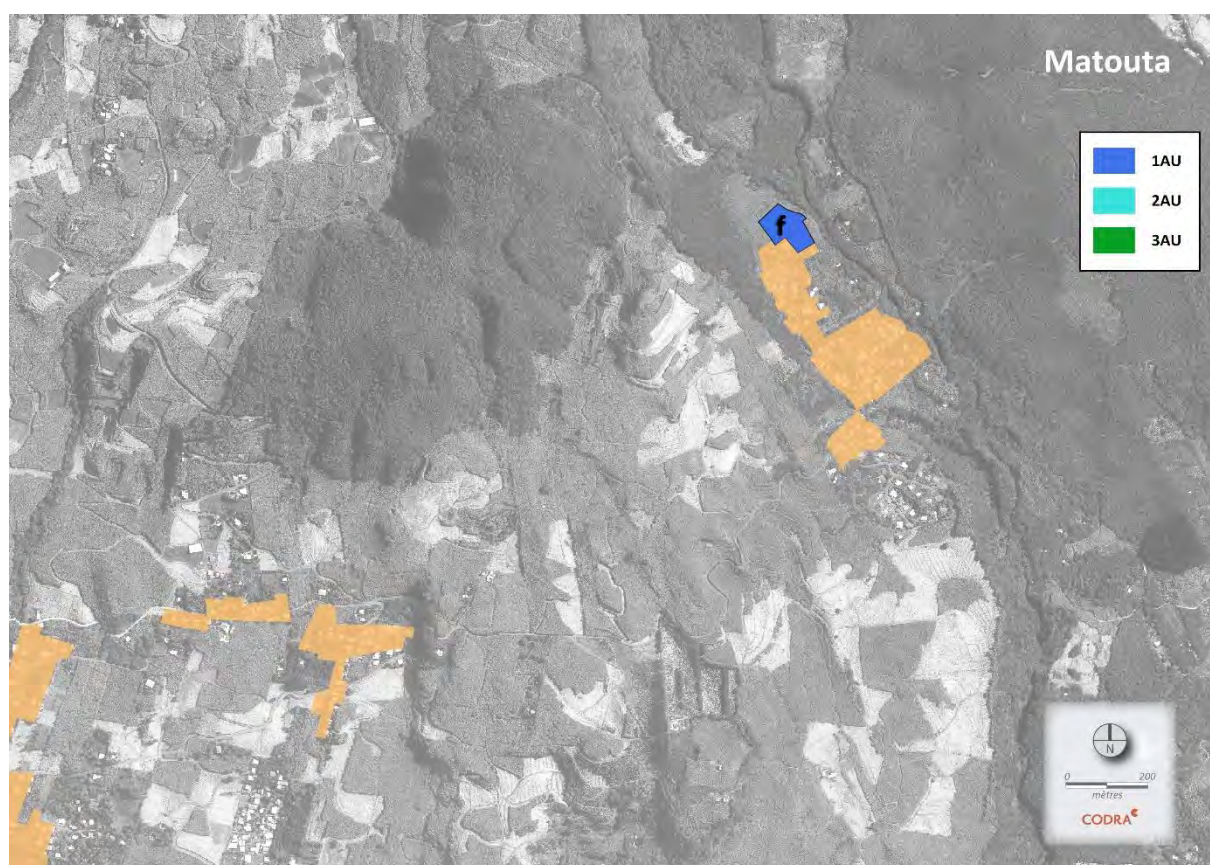
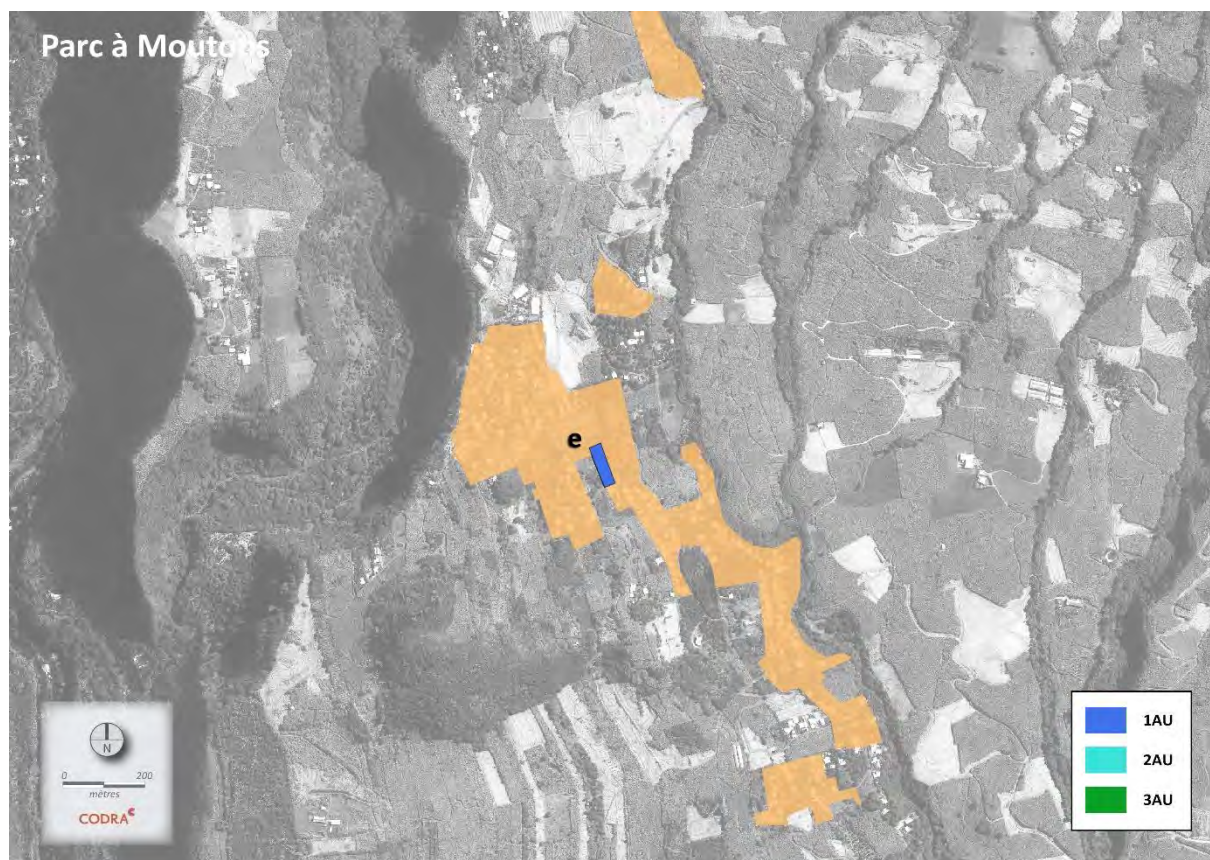
A cette liste, il convient de rappeler la destination des zones préalablement identifiées dans la partie relative aux bourgs de proximité mais situées en territoire rural habité :

Numéro	Zone	Superficie en m ²	Lieu	Programme et prescriptions envisagées
h	1AU5	2 970	Bézaves	Opération résidentielle avec 5 logements environ située en territoire rural habité
i	2AU6ch	11 130	Bézaves	Zone à vocation économique et de services située en territoire rural habité
j	1AU5	6 190	Bézaves	Opération résidentielle avec 10 logements environ située en territoire rural habité
t	2AU5ru	3 220	Bel Air	Equipeement sportif située en territoire rural habité
u	1AU5ru	7 020	Bel Air	Emplacement réservé pour une opération comportant au minimum 20 logements sociaux avec un équipement public située en territoire rural habité
a2	2AU5	9 020	Jean Petit	Opération résidentielle avec 10 logements environ située en territoire rural habité

La programmation des différentes zones à urbaniser ai sein du territoire rural habité prévoit notamment :

- Un potentiel de **115 logements** au sein des zones 1AU,
- Un potentiel de **10 logements** au sein des zones 2AU,
- Un potentiel 1,1 ha pour les nouvelles zones d'activités économiques (zone AU6ch).





7 - Les zones à urbaniser à vocation touristique

Le PLU prévoit la création de plusieurs zones à vocation touristiques permettant de renforcer l'offre en hébergement, de loisirs et de pratiques sportives (zones AUto). Dans le PLU, il existe 6 zones AUto représentant une surface de 11,6 hectares dont 5 zones sont nouvellement créées. Ces zones sont destinées à l'implantation d'activités touristiques, sportives et de loisirs :

- 3 sites à Manapany
- 3 sites à Langevin

Sur quatre de ces secteurs AUto, il existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces zones Auto sont composées d'espaces à la fois naturels et ruraux présentant une qualité paysagère et des atouts qui permettent l'ouverture de certains de ceux-ci au public notamment dans le cadre de l'aménagement de parcs à vocation de loisirs. La constructibilité de ces zones reste encadrée et respectueuse des équilibres écologiques à protéger.

AUto KERVEGUEN LANGEVIN

Il a été mené en février 2005 un projet de révision simplifiée afin de permettre la réalisation d'un projet portant sur l'implantation d'une usine de transformation de plantes à Langevin. Cette modification a été opposable au regard du POS valant PLU du 14 décembre 2001 et est donc considérée comme de l'espace urbain de référence au SAR de novembre 2011.

Cette modification est présumée être compatible avec les orientations du SAR, approuvé en 1995 alors même qu'elle n'a pas été intégrée au SAR de novembre 2011.

AUto CAP AUSTRAL

Au titre de la stratégie du redéploiement, la polarité « Langevin/Vincendo » dégage un potentiel de 2ha. Le choix a été de remanier ce potentiel vers ce secteur pour des activités à vocation touristiques et de loisirs en complément de la zone Ntol afin d'accueillir les constructions lourdes nécessaires à l'équipement de la zone. Partant d'un remaniement de la zone urbaine existante, il a été conféré un zonage 1Auto et est donc considéré comme un héritage du POS.

Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

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 ».

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
A	Cette zone couvre tous les espaces agricoles du territoire communal qu'il convient de protéger.	4 204,0 ha
Aba	Dans ce secteur, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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	25,6 ha
Acu	Ce secteur correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.	182,2ha
Total	Zones A	4 411,8 ha

1 -Le projet agricole de la commune

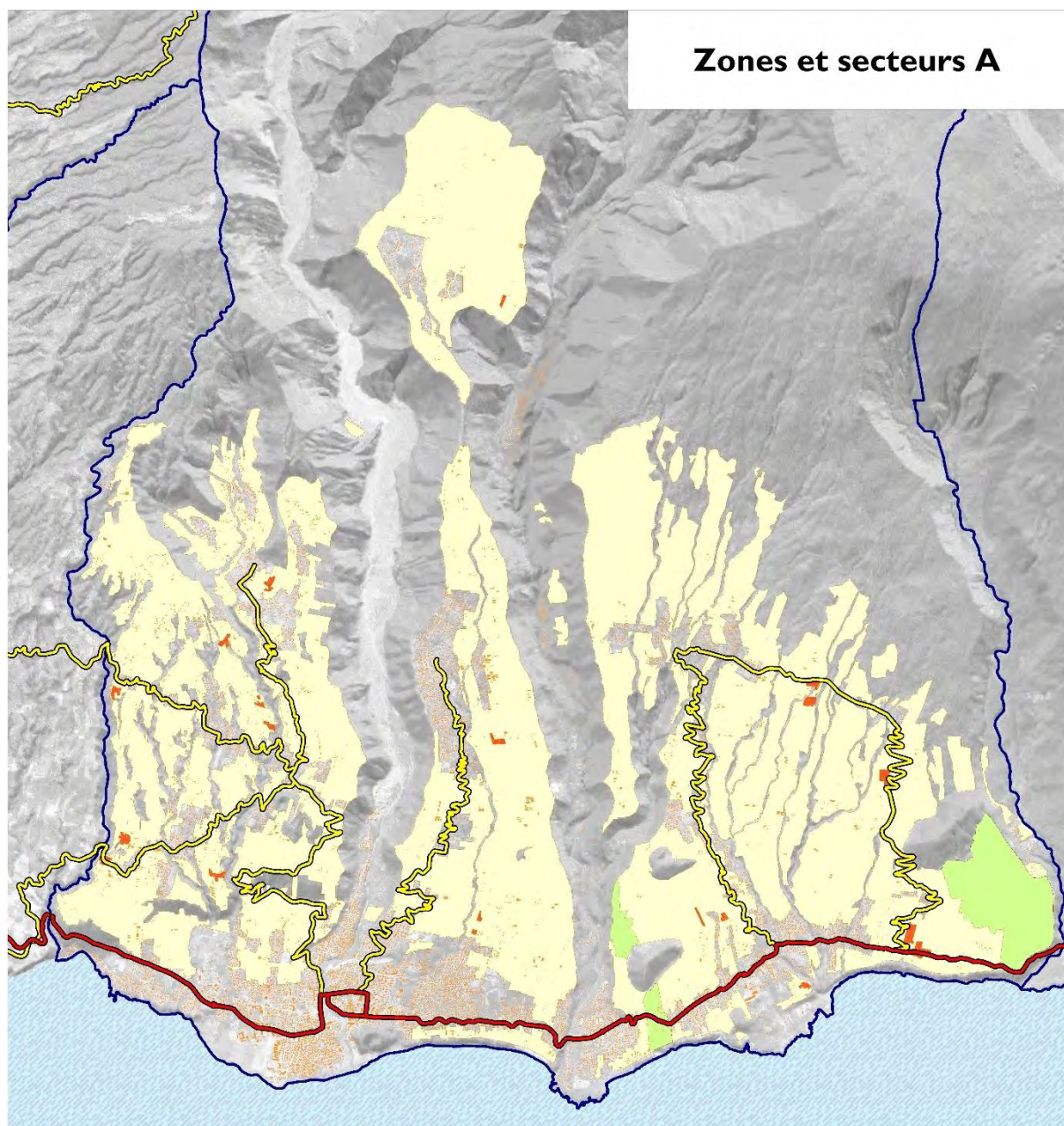
La commune de Saint-Joseph aspire à devenir un pôle d'équilibre émergent du Grand Sud au cœur d'un monde rural renouvelé, tel est le slogan du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit de positionner le territoire communal en termes de services, équipements, emplois, commerces, ..., en restant fidèle à l'identité rurale. Partant de cette ambition, le PLU doit construire un modèle de développement qui conjugue respect de notre histoire et une ouverture à la modernité qui unisse une ruralité dynamique et une ville agréable et apaisée qui réponde finalement aux aspirations, que l'on pourrait croire contradictoires du Saint-Josephois.

Le projet communal repose sur cinq grandes orientations stratégiques ; celle qui concerne le développement agricole est intitulé « Saint-Joseph, cœur rural ». Ce titre très évocateur prouve que le projet agricole de la commune est la sensibilité profonde du PLU. En effet, le PLU doit pouvoir réussir à ce que ruralité et modernité ne soient plus systématiquement opposées. L'occasion est donnée de protéger mais surtout de valoriser la ruralité.



Une agriculture forte et pérenne

La commune de Saint-Joseph est fortement marquée par son caractère rural. La préservation d'un territoire rural, naturel et paysager d'exception implique une politique forte et volontariste en matière d'aménagement du territoire. Pilier de la ruralité, le soutien à l'agriculture prendra plusieurs formes.



A
 Aba
 Acu



juin 2019

Préserver les surfaces agricoles : concrètement, il s'agit de renforcer la polarisation du territoire c'est-à-dire d'implanter les nouvelles constructions là où la ville existe déjà. Il s'agit là d'un principe général d'organisation du territoire en 4 niveaux de polarités complémentaires qui suppose des interventions différentes selon la centralité :

- une centralité principale : « la ville » à structurer et à densifier
- une centralité intermédiaire : « Langevin/Vincendo » à densifier
- des centralités de proximité : « Jean-Petit/ les Lianes » à structurer
- des villages ruraux ou « quartiers » : leur cadre de vie devra être préservé avec une maîtrise des espaces ruraux isolés.

Les quelques 5 000 nouveaux logements à l'horizon 2030 doivent respecter les principes suivants :

- concentrer les nouvelles constructions dans les principaux pôles mieux équipés,
- réaliser la moitié des constructions au sein des zones urbaines existantes dans un double principe de densification et de limitation de l'étalement urbain.

Seule l'organisation de ces nouvelles constructions permettra d'éviter que le territoire ne subisse la croissance démographique.

Reconquérir des espaces pour une agriculture raisonnée : l'objectif est de récupérer plus de terres agricoles que d'espaces consommés par l'urbanisation en récupérant des territoires en friches notamment dans les hauts de la crête et en procédant à l'extension des périmètres d'irrigation. Ces actions sont affichées dans la charte agricole à travers le zonage agricole de long terme.

Offrir de nouvelles perspectives aux activités agricoles

Saint-Joseph doit affirmer sa vocation agricole dans le Sud. Le secteur agricole est l'activité économique principale de la commune. Il est important de contribuer à la viabilité de cette activité. Il s'agit de permettre la création d'activités artisanales à vocation agroalimentaire dans le cadre notamment de l'extension de la ZAC des Grègues, dans les quartiers des hauts ou de développer les activités liées aux cultures anciennes telles que le thé à Grand Coude.

Le maintien d'une agriculture forte est lié à l'encadrement strict du développement urbain. Il vise tout d'abord à préserver une économie génératrice d'emplois et de richesses mais aussi de protéger les richesses paysagères, écologiques et culturelles, ..., en somme l'identité du territoire communal.

Un développement économique équilibrée

Au sein de l'espace rural, l'agriculture ne saurait à elle seule offrir suffisamment d'emplois. Il convient de soutenir la diversification et la répartition équilibrée de l'activité économique :

- l'accessibilité de la ZAC des Grègues 2,
- création de zones d'activités : zone de la pierre, zones artisanales à Bois Noir, à Vincendo et dans les Hauts,
- favoriser le développement d'une économie résidentielle dans les quartiers.

Ainsi, le soutien au développement économique entend garantir à la fois la création d'emploi et une offre diversifiée au plus près des habitants.

Un tourisme fondé sur l'identité des territoires

Le secteur touristique est un enjeu économique important et indiscutable. Il est créateur d'emplois et synonyme d'activités.

Pour favoriser le développement touristique, la commune est dans une démarche de valorisation et d'affirmation des atouts de son territoire. En effet, l'ensemble du territoire, qu'il s'agisse des paysages naturels ou agricoles présente un intérêt et un potentiel certain en matière touristique. Il est important pour la commune d'être dans cette démarche de valorisation pour favoriser le développement d'une offre touristique de qualité fondée sur le caractère rural et authentique du territoire.

La stratégie touristique s'appuiera donc sur cette forte identité territoriale et historique pour proposer des produits originaux. Par ailleurs, il convient de soutenir la filière en offrant des équipements ou aménagements de qualité :

- Protéger les sites naturels d'exceptions : rivière des remparts, rivière Langevin, les pitons
- Conforter les statuts des « villages créoles » de Grand coude et de la Plaine des Grègues
- Ouvrir la ville sur l'océan en lien avec la mise en œuvre de la ZALM (Zone d'activités Liée à la Mer)
- Valoriser le littoral, le site de Manapany

En préservant l'agriculture, la commune protège son économie, sa richesse paysagère et environnementale.

2 -La protection réglementaire des espaces agricoles à Saint-Joseph

Il existe plusieurs documents de référence pour déterminer l'évolution de la protection des espaces agricoles.



Le Schéma d'Aménagement Régional de 2011



La carte de « destination générale des sols » du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) a identifié les espaces agricoles. Ceux-ci doivent être maintenus dans leur vocation et recevoir 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.

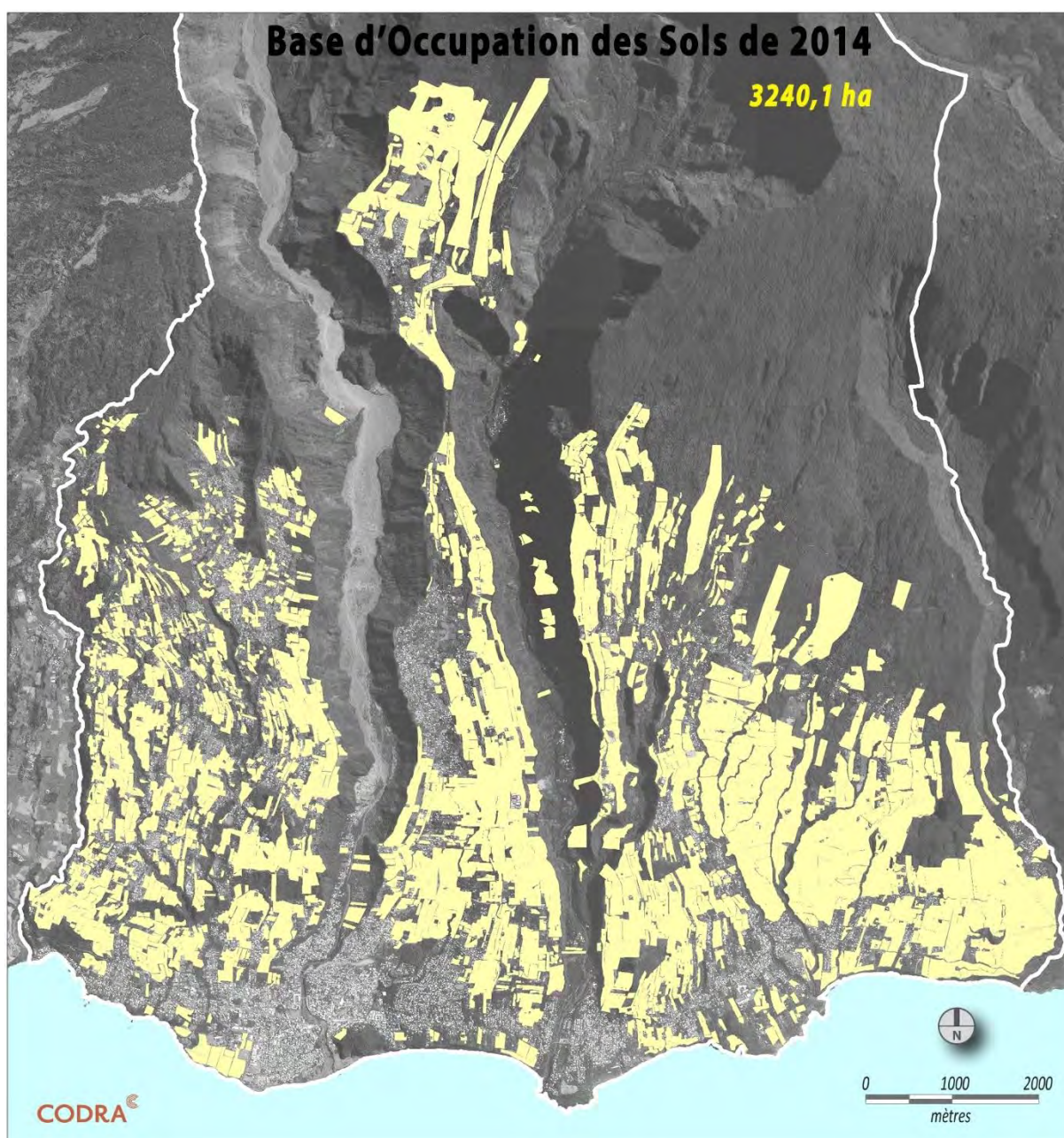
En outre, le SAR identifie des coupures d'urbanisation dont les dispositions de l'article L.156-2 du code de l'urbanisme imposent de conserver leur caractère naturel ou agricole. A Saint-Joseph, ces espaces présentent le plus souvent un caractère agricole.

Ces espaces identifiés par le SAR couvrent une superficie de **4 223,0 hectares**.



La Base d'Occupation des Sols de la DAAF de 2014

La Base d'Occupation des Sols (BOS) de la DAAF détermine les espaces ayant une valeur agronomique, que les terrains soient exploités ou non. En 2014, cette base identifiait **3240,1 hectares** sur le territoire communal.

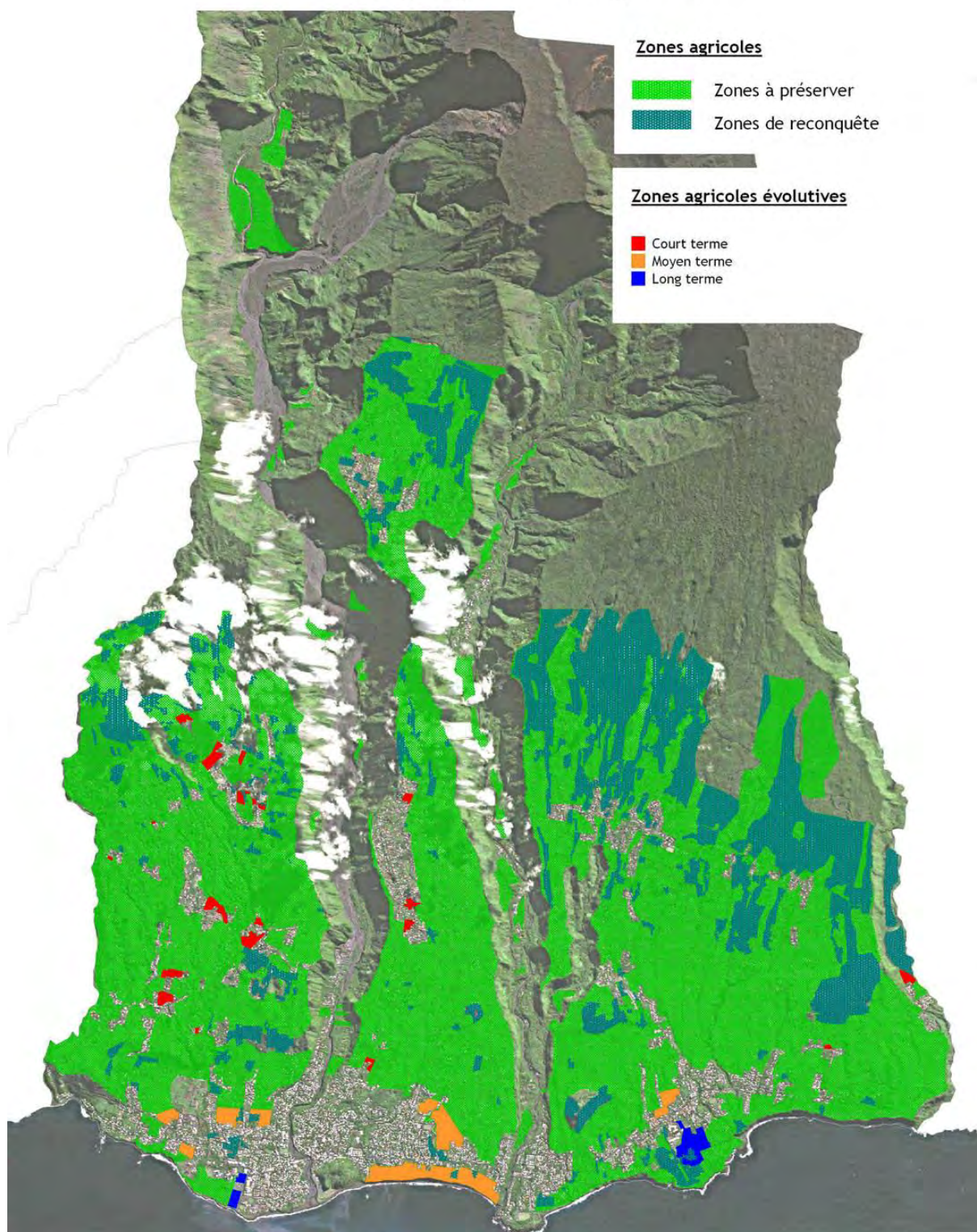




La charte communale de développement agricole de 2007

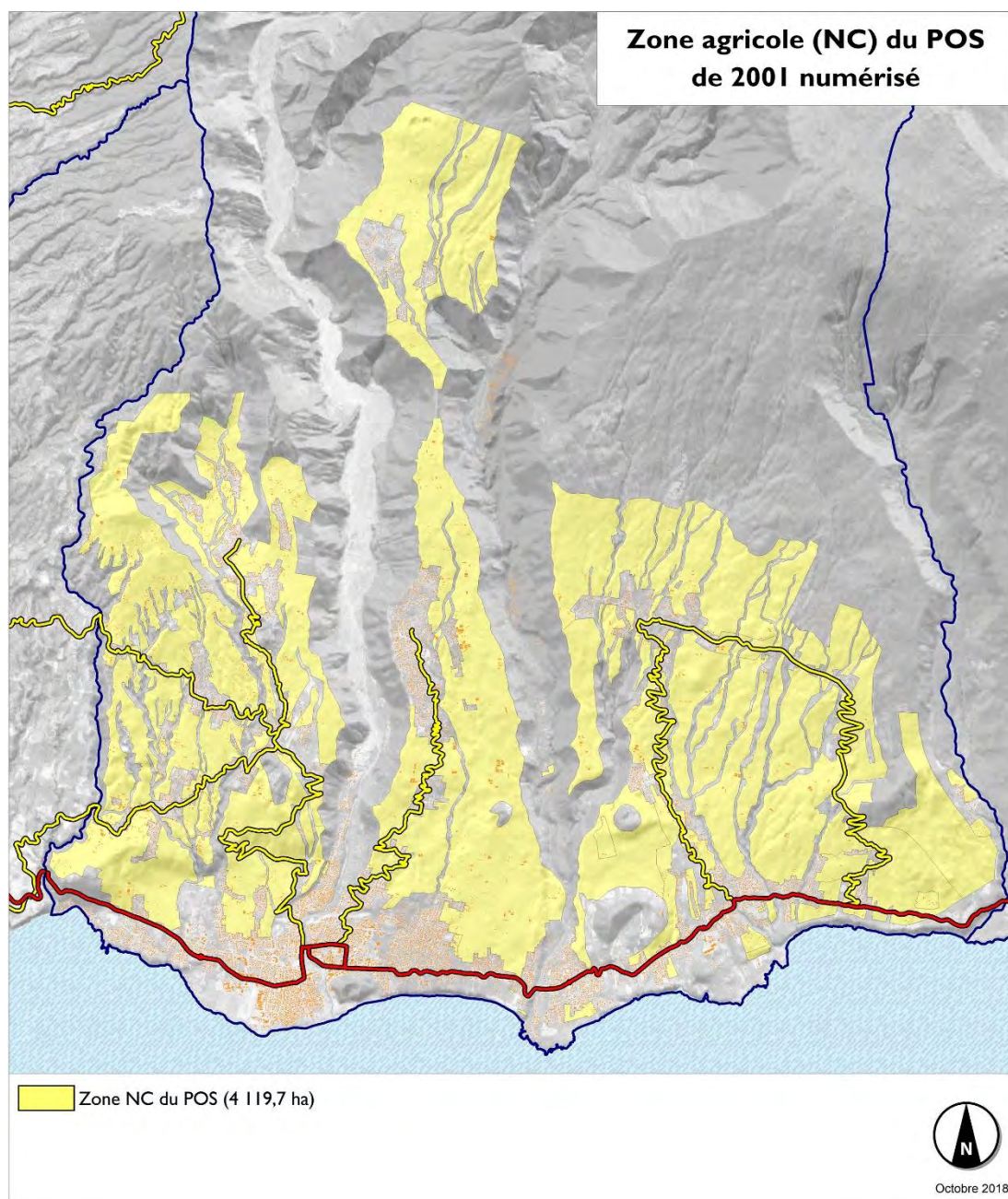
La commune a signé une charte communale en 2007 dont les enjeux visent à garantir un foncier disponible, des structures fiables, une gestion équilibrée des espaces ruraux et une valorisation agri-touristique du territoire. Elle décompose le territoire communal en 9 sous-territoires portant des projets spécifiques les uns des autres :

Charte de développement agricole de Saint Joseph Zonage Agricole de Long Terme



Le Plan d'Occupation des Sols de 2001

Le document d'urbanisme de Saint-Joseph de référence est le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001. Dans ce document, il existe une zone **NC**, qui couvre les espaces de richesse agricole correspondant à des terrains présentant une bonne aptitude physique.



Elle comprend deux secteurs spécifiques :

- Le secteur **NCd** correspondant aux terres agricoles situées à l'intérieur de la coupure d'urbanisation délimitée par le SAR de 1995 et dans lequel toute construction est strictement interdite.
- Le secteur **NCpf** correspondant à la zone agricole de protection forte où toute construction à usage d'habitation est strictement interdite.

La totalité de la zone agricole du POS couvre une superficie de **4 119,7 hectares**.

3 - Les mesures prises par le projet de PLU pour la préservation des espaces agricoles

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Joseph prévoit la protection des espaces agricoles avec la création d'une zone **A**. Cette zone identifie les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il existe un secteur spécifique, **Acu**, correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.

L'ensemble de la zone **A** couvre une superficie totale de **4 411,8 hectares**, soit une augmentation nette de 292,1 hectares au regard du POS.

La politique poursuivie par la municipalité de Saint-Joseph conduit à identifier quatre bassins majeurs :

- Les Hauts de l'Ouest qui constituent principalement une zone cannière et de diversification en maraîchage. Il s'agit d'une zone partiellement irriguée.
- Le centre avec des productions très diversifiées : canne à sucre, prairies, maraîchage plein champs et sous serres, horticulture, élevages porcins, cultures vivrières, etc.
- Grand Coude où se concentrent les prairies et élevages.
- Les Hauts de l'Est marqués par la culture cannière ainsi que les prairies et élevages dans le secteur de la Crête.



L'analyse de gains réels pour l'activité agricole

Entre le POS de 2001 et le projet PLU, la superficie totale de la zone agricole a connu une augmentation nette de 292,1 hectares. Il convient de distinguer deux types de gains issus de cette augmentation :

- les gains de zonage correspondant à des parcelles classées au POS en zone naturelle et qui sont déjà cultivées
- et les gains réels pour l'activité agricole correspondant à des parcelles classées au POS en zone naturelle ou en zone urbaine (non bâtie) et qui ne sont pas cultivées actuellement.



Les nouveaux espaces classés en zone agricole

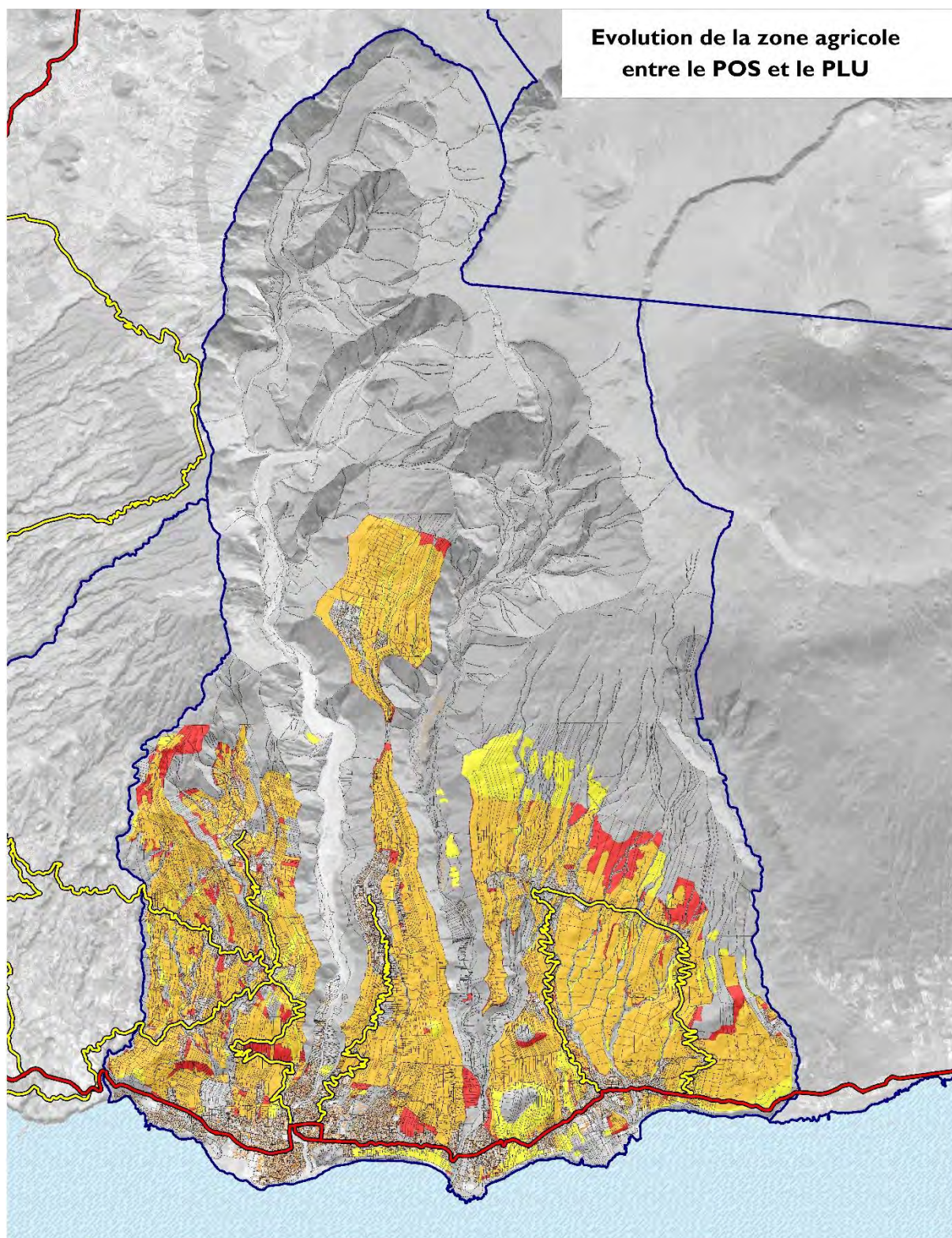
La stratégie de reconquête des espaces agricoles conduit la commune à classer **731 hectares** nouveaux en zone A. Les secteurs les plus concernés sont les terrains identifiés par la BOS, les Hauts de la Crête et la façade littorale.

L'évolution pour la prise en compte des terrains identifiés par la BOS

Le premier travail a consisté à repérer les terrains cultivés en s'appuyant sur les données de la BOS. Ainsi, parmi les 731 hectares nouvellement classés par le projet de PLU en zone agricole, **414 hectares** sont identifiés par la BOS, soit 57% environ.

Ces espaces sont présents sur l'ensemble du territoire et permettent de conforter les exploitations existantes en tenant compte de la réalité de l'activité agricole.

**Evolution de la zone agricole
entre le POS et le PLU**



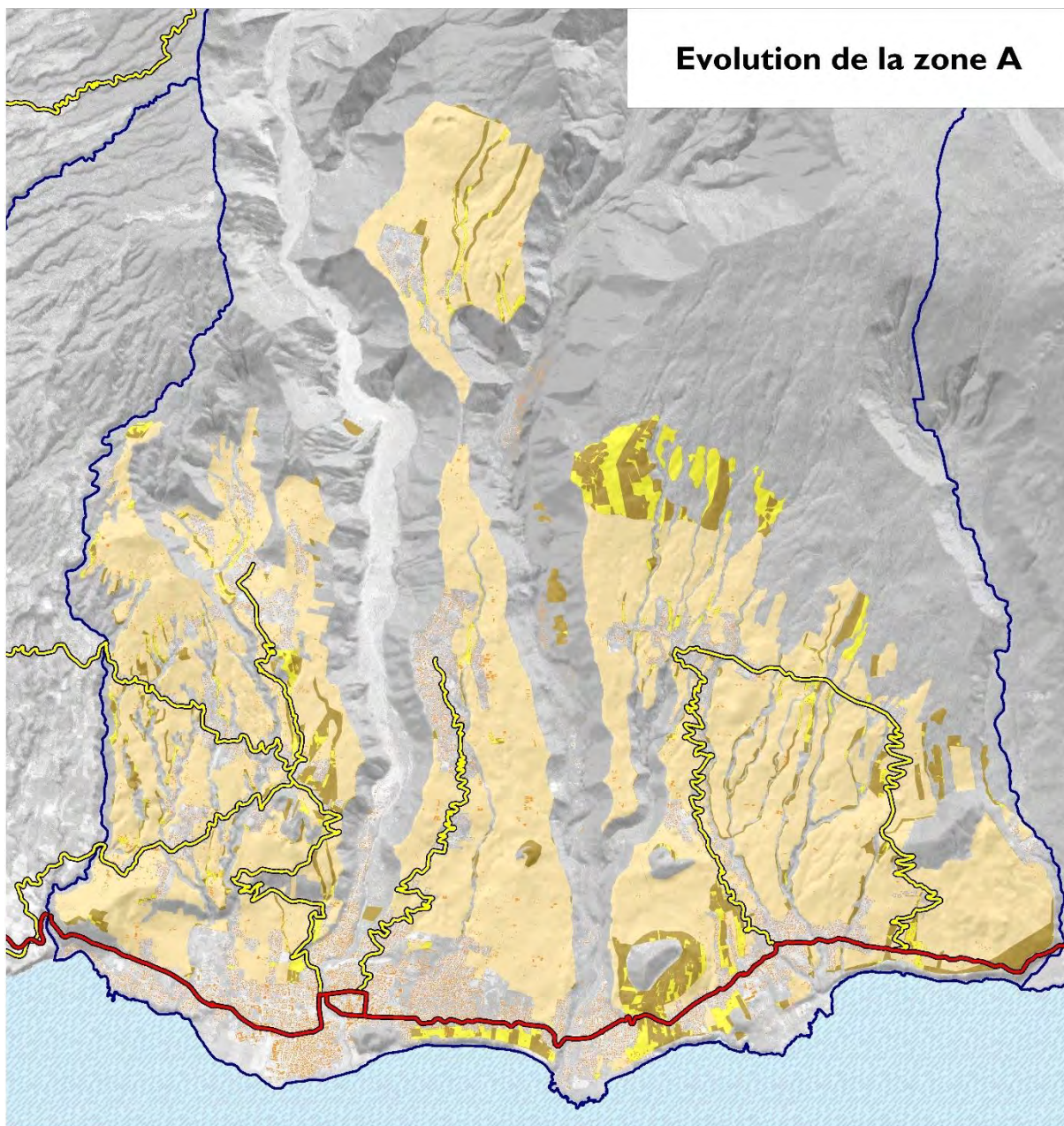
- A maintenue au PLU (3 681 ha)
- A créée par le PLU (731 ha)
- A non-conservée par le PLU (451 ha)

1 : 85 000



juin 2019

Evolution de la zone A

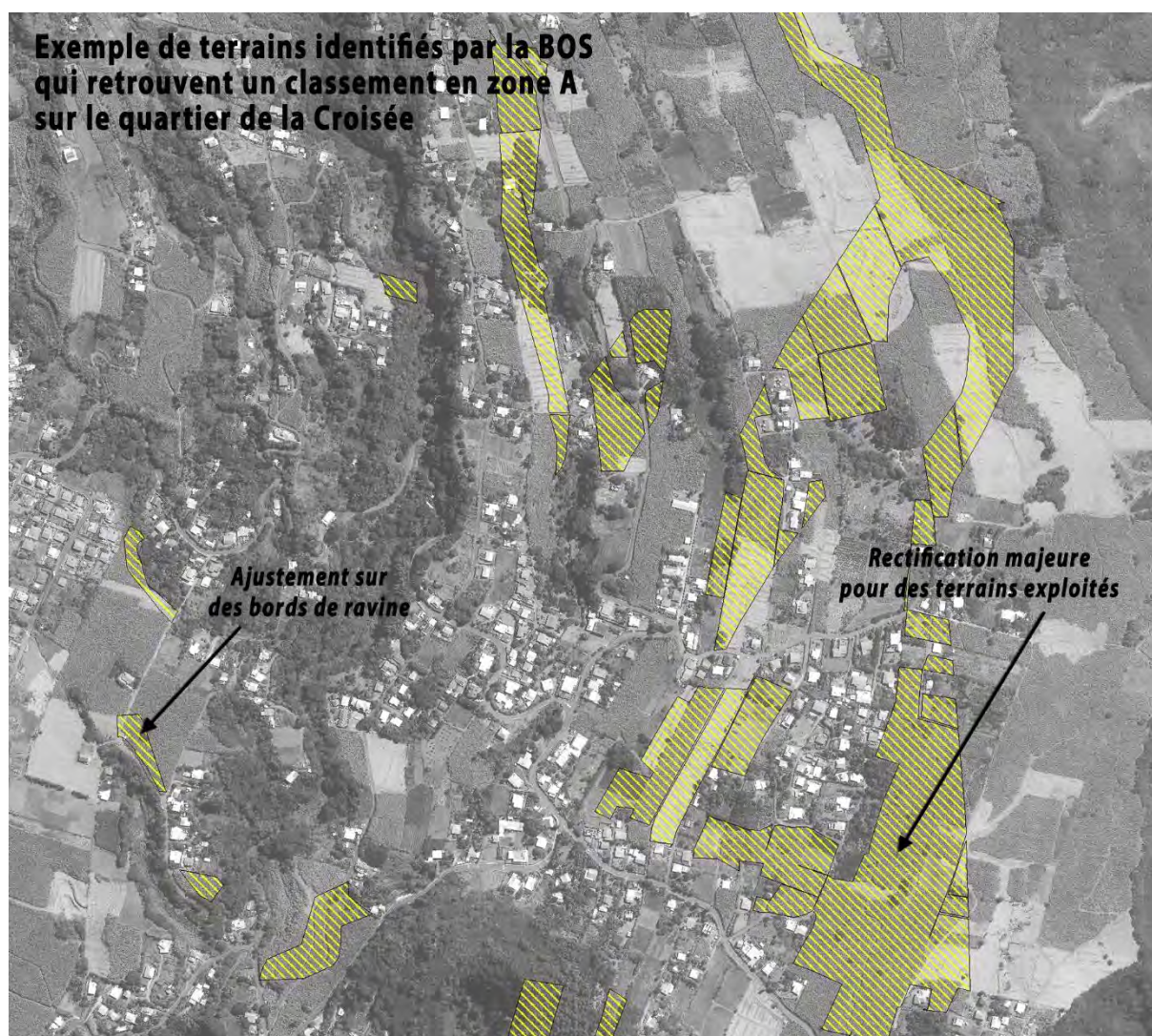


- Les nouvelles zones A du PLU dans la BOS (414 ha)
- Les nouvelles zones A du PLU hors BOS (297 ha)
- Zone agricole du PLU (4 412 ha)



juin 2019

L'illustration suivante sur le quartier de Bézaves indique très clairement les évolutions apportées par le projet de PLU. Il ne s'agit pas de reconquête de terres en friche mais de reclassement en zone agricole de terrains réellement exploités.

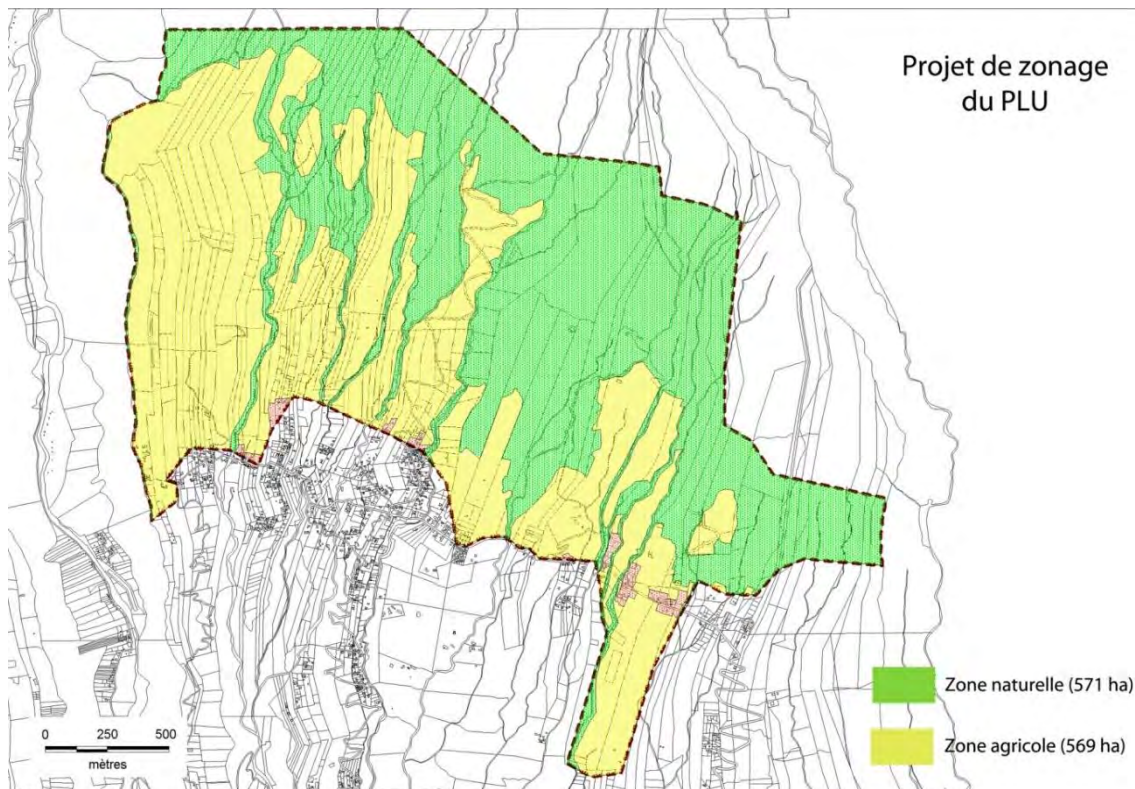
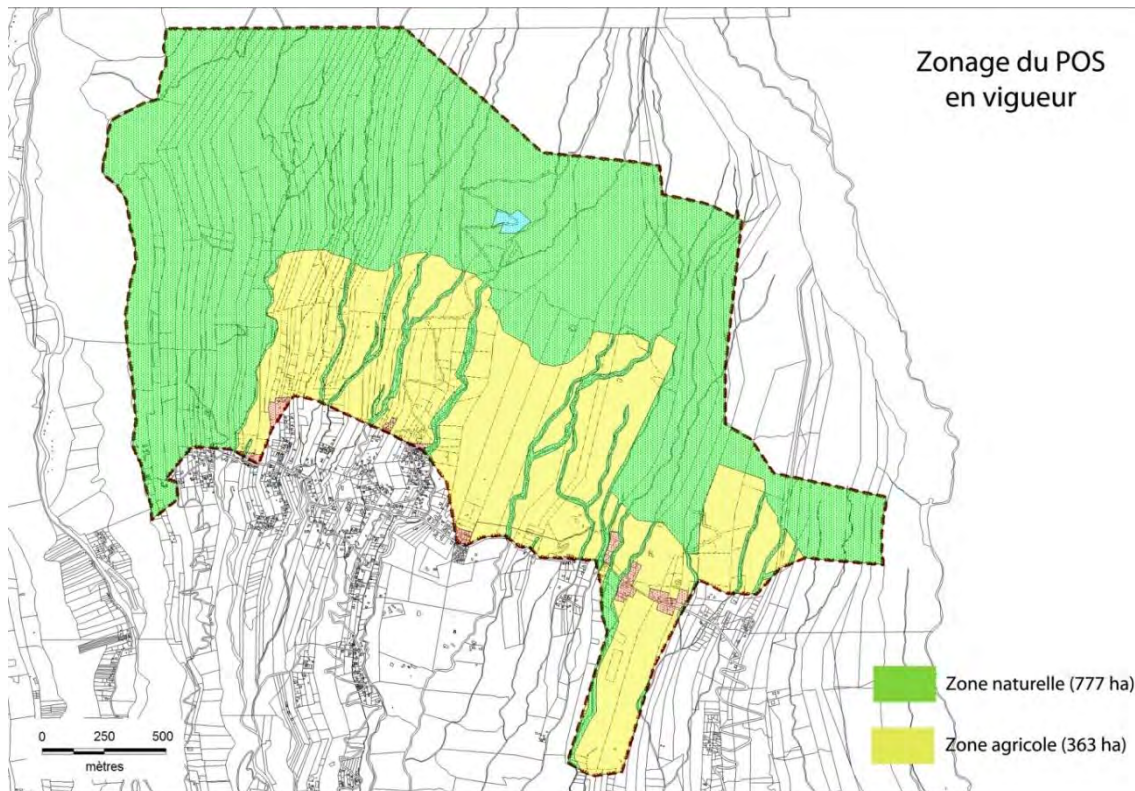


L'évolution sur les Hauts de la Crête

La commune de Saint-Joseph a conduit une étude en partenariat avec la SAFER (« Etude écologique et caractérisation des modes d'occupation des sols des hauts de la Crête et Jacques Payet », DUTEILH-PERRAU, décembre 2011). Cette étude s'appuie sur une approche environnementale basée sur la description écologique des milieux rencontrés et des potentialités qu'ils présentent au regard des besoins d'espaces agricoles nouveaux.

Le périmètre couvre une superficie globale de 1 140 hectares sur laquelle s'étendent des zones agricoles, des zones naturelles et des zones habitées (villages de la Crête et de Jacques Payet). Le POS de Saint-Joseph avait classé en zone naturelle et en Espaces Boisés Classés près de 777 hectares, soit 67% de la surface du périmètre d'étude. Cette servitude, dont la vocation est de protéger des secteurs sensibles quant aux défrichements éventuels, conditionne totalement les possibilités de mise en valeur agricole du site.

En effet, délimités de manière très large, ces Espaces Boisés Classés couvrent des zones dont l'occupation du sol est très variée, intégrant aussi bien des ravines boisées que des planèzes cultivées ou en friche. Hormis les emprises des forêts et les flancs de ravines, ils s'étendent sur de très vastes surfaces qui, d'un point de vue écologique, peuvent être considérées comme des zones dégradées sans intérêt particulier quant à leurs composantes floristiques et faunistiques.



Les prospections de terrain ont permis d'identifier trois modes principaux d'occupation des sols :

- Les milieux naturels (**372 hectares**) regroupant des forêts naturelles bien conservées (292 hectares), des forêts semi-dégradées (73 hectares) et quelques friches en cours de recolonisation naturelle. Cette dernière catégorie n'intègre pas les forêts de production (56 hectares), considérées comme des boisements artificiels et non comme des formations naturelles. Ces milieux se distribuent en partie amont du périmètre d'étude, au contact du cœur du Parc national de la Réunion, mais aussi en partie centrale et en partie basse dans la zone sud-est du périmètre.
- Les zones agricoles exploitées (**206 hectares**) regroupant des secteurs de cultures et d'élevage bovin. On les rencontre principalement à l'ouest, de part et d'autre du chemin Assing et au cœur du périmètre (grandes étendues dédiées à l'élevage ou aux cultures le long du chemin Tamarins).
- Les friches et fourrés secondaires (**220 hectares**), parmi lesquels prédominent les formations à acacia (98 hectares) et les fourrés à encens, goyavier ou jamrosat (67 hectares). Elles se situent au contact des zones cultivées et, pour ce qui concerne les formations à acacia, en partie amont de celles-ci.

Ces trois catégories totalisent environ 800 hectares, soit 70% du périmètre d'étude. Au total, ce sont 27 modes d'occupation du sol qui ont été distingués par les types de végétation et les cultures pratiquées. Ceci illustre la diversité des milieux et des paysages présents dans ce secteur, plus encore que dans d'autres zones proches de même altitude (Plaine des Grègues, Grand Coude, etc.).

C'est sur la base de cette étude que la nouvelle délimitation de la zone agricole a pu être effectuée, avec **un gain net de 206 hectares**, dont plus de la moitié est identifiée par la BOS.

L'évolution sur la façade littorale

La façade littorale, notamment entre le Piton Babet et l'embouchure de la rivière Langevin, constitue un espace de reconquête agricole important pour la commune. Cet espace a d'ailleurs été identifié par le SAR comme zone à vocation agricole. On y retrouve une agriculture assez diversifiée (canne, maraîchage sous serre et plein champs, ananas, vergers créoles, élevages) mais soumise à une forte pression urbaine.





Les espaces qui ne sont plus classés en zone agricole au PLU

Le projet de PLU de Saint-Joseph prévoit la suppression de **451 hectares** de zones agricoles par rapport au POS. Ces réductions sont présentes sur l'ensemble du territoire et correspondent à des évolutions diverses du projet de règlement :

- Soit un retour en zone naturelle protégée,
- Soit un classement apparenté aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour une vocation touristique,
- Soit un classement en zone constructible (U et AU).

Le classement de zones agricoles du POS en zone N

Parmi les 451 hectares qui ne sont plus classés par le projet de PLU en zone agricole, **386 hectares** sont reclassés en zone naturelle, soit 86% environ. Cette évolution est due à la meilleure prise en compte de la protection des espaces naturels remarquables du territoire.

Le classement de zones agricoles du POS en zone à vocation touristique

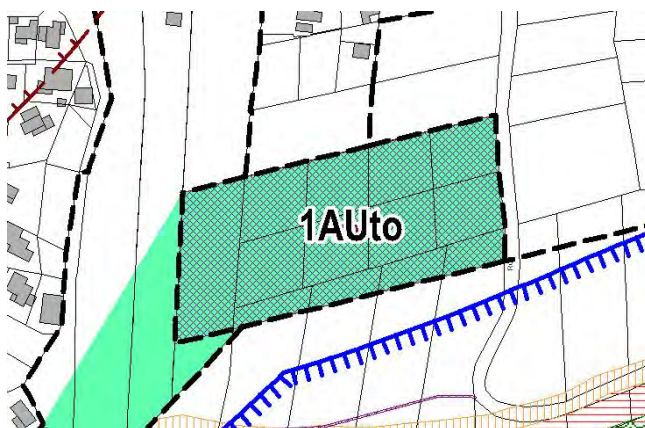
Parmi les 451 hectares qui ne sont plus classés par le projet de PLU en zone agricole, **2,4 hectares** sont reclassés en zone touristique indiquée. Il s'agit des secteurs suivants.

La zone 1AUto du Cap Austral à Langevin

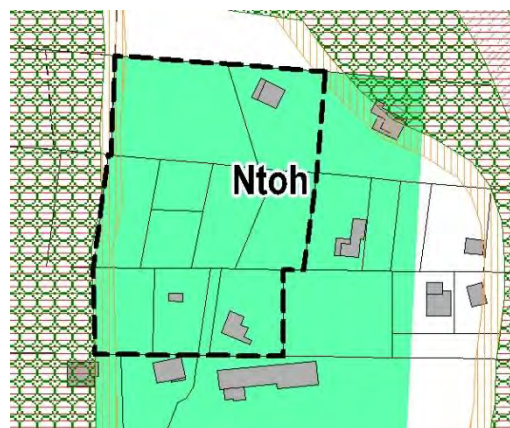
Une zone 1AUto a été créée sur le secteur de la Rivière Langevin au niveau du Cap Austral afin de permettre le développement de l'activité touristique. Ce secteur représente une superficie de 1,0 hectare.

Le secteur Nto de la Rivière Langevin

Un secteur Nto a été créé sur le secteur de la Rivière Langevin au niveau de l'usine Kerveguen afin de permettre le développement de l'activité touristique. Ce secteur représente une superficie de 1,4 hectare.

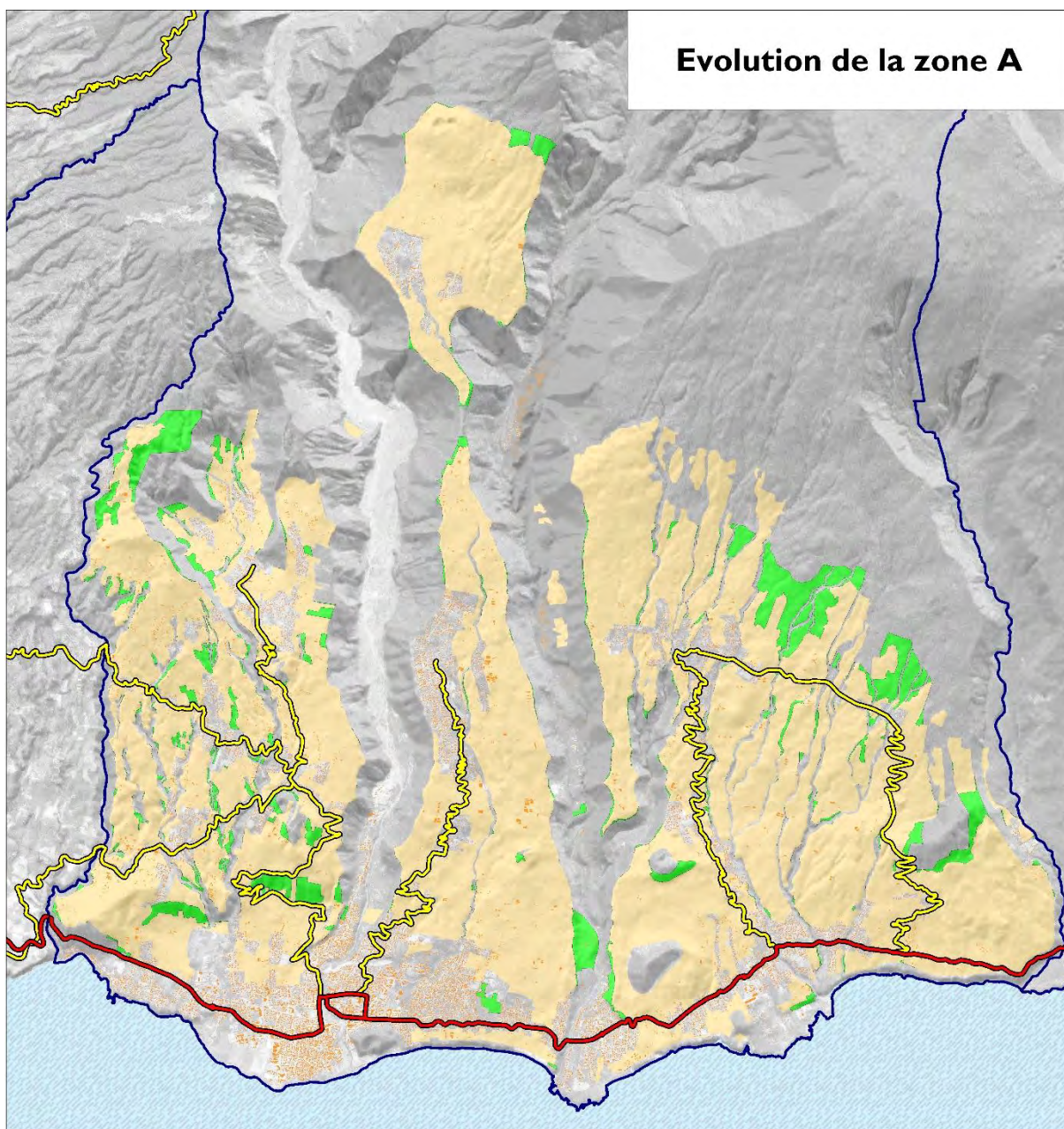




Zone 1AUto du Cap Austral



Secteur Nto de la Rivière Langevin

Evolution de la zone A



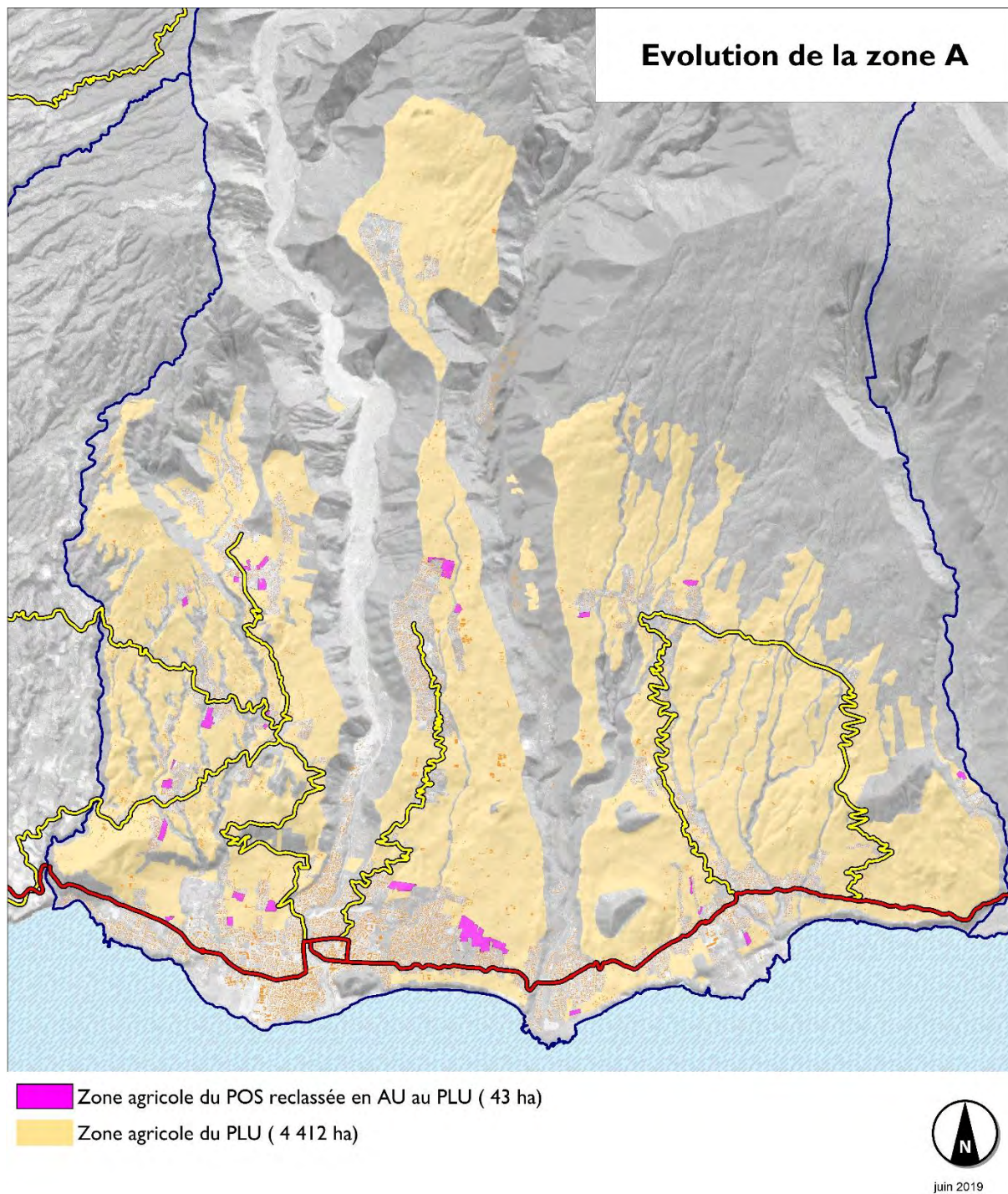
-  Zone agricole du POS reclassée en N au PLU (386 ha)
-  Zone agricole du PLU (4 412 ha)



juin 2019

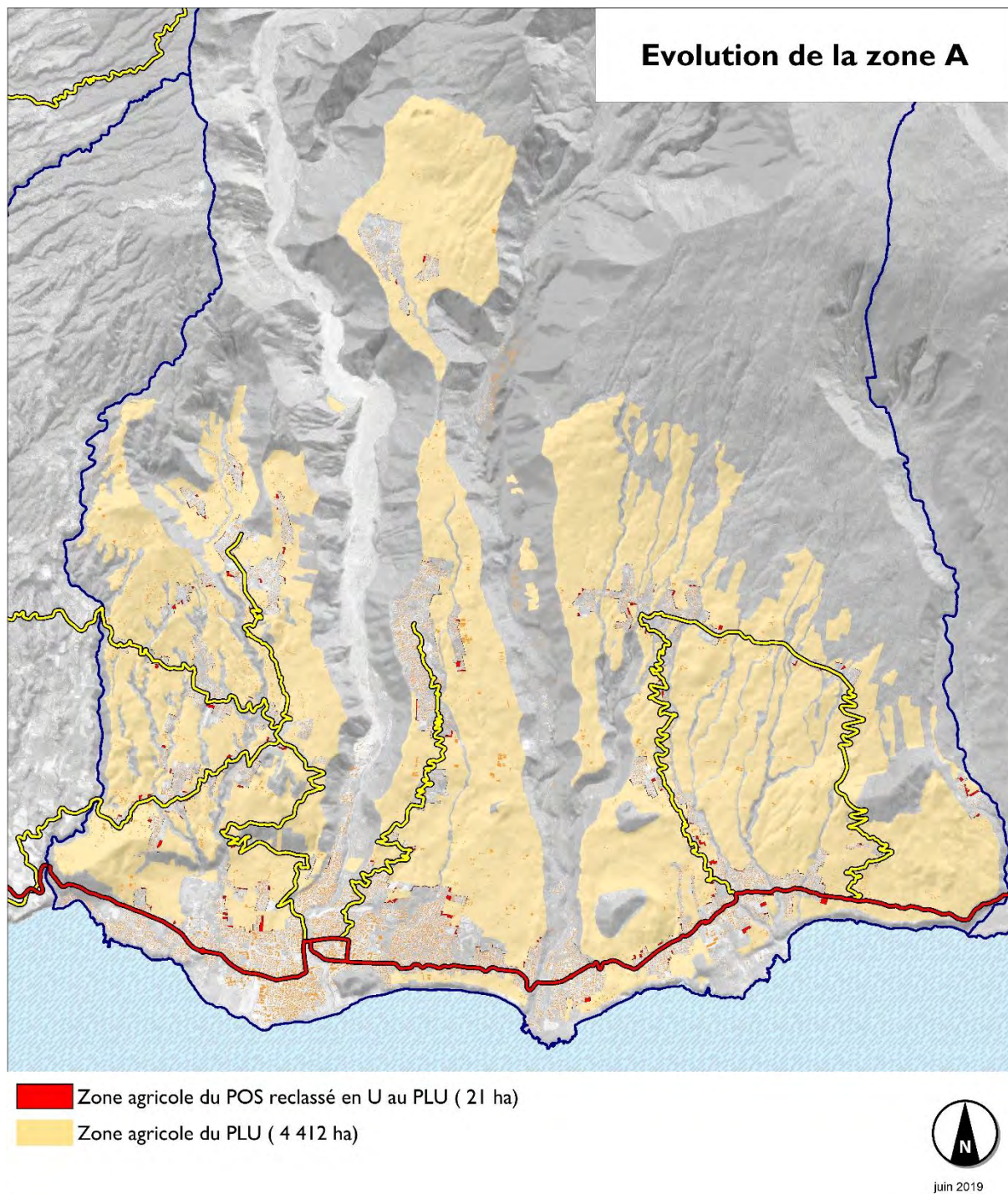
Le classement de zones agricoles du POS en zone AU

Le projet d'aménagement du territoire mis en œuvre à travers le PLU a identifié de nouvelles zones à urbaniser (zones 2AU et 3AU). Ces zones s'implantent pour partie sur des espaces cultivés ou exploitables. Ainsi, ce sont **43 hectares** de zones agricoles qui sont déclassées.



Le classement de zones agricoles du POS en zone U

Parmi les 451 hectares qui ne sont plus classés par le projet de PLU en zone agricole de protection forte, **21 hectares** sont classés en zone urbaine. Il s'agit de terrains équipés et desservis, sur lesquels des constructions sont édifiés.



Le classement de zones agricoles du POS en STECAL

Le projet de PLU prévoit la création de secteurs Aba, dont **9,9 hectares** étaient classés auparavant en zone agricole. Il convient de se référer au chapitre dédié à cette stratégie de délimitation de STECAL.

4 - La traduction du projet agricole dans le règlement

Cette démarche volontariste d'aménagement de son territoire tout en ayant comme ligne directrice la préservation de son identité rurale se traduit dans le projet de règlement de la manière suivante :

✚ La protection des exploitations agricoles existantes

En effet, les élevages sont présents partout sur le territoire communal. Il n'y aura pas de zone dédiée à ce type d'activités. Néanmoins, les différents élevages présents sur le territoire ainsi que les périmètres de protection afférents à ces derniers seront répertoriés.

L'objectif est de limiter les conflits potentiels entre les bâtiments d'élevage et les espaces urbains actuels d'une part et les futures zones d'extensions urbaines d'autre part.

✚ Le passage en zone Aba de 9 secteurs issus de zones NB du POS de 2001

Le POS valant PLU de la commune répertorie 51 zones NB représentant environ 140 hectares. Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, 42 zones anciennement NB bénéficient d'un zonage en zone urbaine au PLU.

En revanche, la commune a fait le choix de basculer en zone Aba 9 secteurs en raison notamment de la présence à proximité d'exploitations agricoles. Il s'agit ici de conforter et de privilégier le développement des exploitations agricoles existantes.

Les autres secteurs sont classés soit en zone Nba soit en zone A (agricole).

✚ La possibilité de bénéficier d'un logement de fonction en zone agricole pour les exploitants agricoles

Au sein des zones agricoles, la commune souhaite encadrer la construction de la « maison de l'agriculteur ». L'article 2 du règlement de la zone agricole (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) est ainsi rédigé :

Sont admis sous conditions : « A l'exception du secteur **Acu**, les bâtiments techniques agricoles et constructions annexes, les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère. L'implantation des bâtiments agricoles et leurs annexes doit être liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. »

✚ La possibilité d'exercer une activité permettant la découverte et la mise en valeur des produits de l'exploitation en prolongement de l'activité de production

Au sein des zones agricoles, la commune souhaite autoriser les activités agri-touristique sous réserve que celles-ci soient en lien direct avec une exploitation agricole existante.

L'article 2 du règlement de la zone agricole (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) est ainsi rédigé : « *les constructions à usage agrotouristique et accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve :*

- *qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits de l'exploitation,*
- *que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités de l'exploitation et qu'elles garantissent la pérennité/viabilité de l'exploitation,*
- *qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural,*
- *qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement,*
- *l'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans la limite de 200 m² de surface de plancher, y compris la surface des bâtiments existants, sur la parcelle. Dans le cas où aucun bâtiment n'est existant sur la parcelle, la surface de plancher maximale est portée à 120 m²,*
- *la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension des bâtiments existants est à privilégier pour accueillir ces activités agricoles diversifiées. »*

La délimitation / l'implantation de plusieurs zones d'activités artisanales dans les quartiers

Le développement agricole de la commune consiste également à favoriser la création d'activités artisanales à vocation agro-alimentaire dans les quartiers des Hauts. Ainsi, le projet de PLU délimite deux zones dédiées à ce type d'activités à Bézaves (1,1 ha) et à Jean-Petit (2,4 ha).

La possibilité d'exploiter en zone naturelle

Conformément au Schéma d'Aménagement Régional (SAR), le règlement du projet de PLU n'interdit pas l'exploitation agricole au sein des zones naturelles.

La délimitation de secteurs Aba

Aujourd'hui, certaines zones agricoles ne sont plus affectées à l'agriculture et sont devenues parfois des « petits lieux de vie » à caractère résidentiel. Il apparaît opportun de ne pas ignorer et de régulariser cette situation existante et de la circonscrire à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL). L'objectif est la préservation des terres agricoles et la lutte contre l'étalement urbain.

5 - Les STECAL au sein de la zone agricole

5.1 Le contexte général

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », a introduit la possibilité de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les documents d'urbanisme, en stipulant :

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Cette disposition a permis, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe de ce type d'espace.

Afin d'éviter toute dérive en reproduisant ce que les zones NB des Plans d'Occupation des Sols (POS) autorisaient, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a encadré cette disposition en rendant ce pastillage exceptionnel et en le soumettant à l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), aujourd'hui remplacée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture a précisé ces dispositions, notamment pour le changement de destination des constructions existantes dans les zones agricoles ou naturelles.

Désormais, selon le code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut :

*« 6° **A titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »

Les éléments de contexte communal

Force est de constater que la commune dispose d'un territoire historiquement dispersé. Le mitage de l'espace rural se poursuit et dégrade par la présence de nouveaux bâtiments, le potentiel de l'espace agricole et de ses aménités (qualité paysagère, identité, etc.). Ainsi, la question de la gestion du bâti existant autre qu'agricole ou directement lié à l'agriculture, au sein de l'espace rural était au cœur des travaux d'élaboration du PLU, avec la forte volonté d'éviter que ce bâti ne serve d'amorce à un développement de l'urbanisation.

Pour répondre à cet objectif, la délimitation de STECAL au sein des zones agricoles et naturelles est alors préconisée. Cette pratique communément appelée « pastillage » est autorisée depuis la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, même si le régime de constructibilité dans l'espace agricole pour les constructions tierces a été modifié par la Loi ALUR du 27 mars 2014 qui précise que les STECAL ne peuvent être délimitées qu'à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF.

Il est proposé dans le projet PLU d'apprécier le « caractère exceptionnel » à partir d'éléments objectifs d'observation prenant en compte à la fois les impératifs de la loi ALUR (éviter au maximum toute construction en dehors de l'enveloppe urbaine) et la réalité du territoire, de son environnement et des hommes qui l'habitent. En effet, l'histoire agricole de la commune a conduit à une organisation spatiale particulière : les écarts des hauts de la commune de Saint-Joseph ne sont pas comparables à ceux des communes très urbaines car ils n'ont ni la même réalité, ni le même sens.

Si cette ruralité héritée, très spécifique au territoire de la commune confère, de facto, aux STECAL, (dénommés Aba au projet PLU), un caractère exceptionnel, il en va tout de même que la délimitation et le principe de chaque zone Aba répond à une analyse de plusieurs critères pour établir que ces derniers ont un caractère exceptionnel et une capacité d'accueil limitée.



La méthodologie mise en œuvre

La loi impose que la délimitation d'un STECAL soit réalisée à titre exceptionnel. Le projet PLU de la commune de Saint-Joseph a identifié 20 secteurs **Aba** couvrant une superficie totale de 25,6 hectares et deux secteurs **Nba** pour une superficie de 3,2 hectares.

Le nombre de STECAL qu'une commune peut délimiter dépend des caractéristiques de son territoire. En effet, selon l'espace rural étudié les types d'occupation des sols diffèrent. La pratique de l'activité agricole, le morcellement foncier, l'héritage du mode d'habiter, etc. peuvent varier considérablement. Par conséquent, il semble délicat de fixer un nombre précis de STECAL par commune. Si celui-ci doit rester strictement limité, il convient de le justifier en fonction de la réalité du territoire et de le considérer en qualité de « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

Le caractère exceptionnel des zones Aba

1. Affirmation du caractère rural de la commune

Le caractère rural prédominant du territoire communal est pris en compte dans le projet PLU. Les hauts de la commune regroupent environ 1/3 des habitants de la population saint-joséphoise (46% pour le Grand Centre-Ville et 21% pour Langevin/Vincendo) qui constitue la richesse de la commune. La volonté est de développer ces territoires dans le respect du cadre de vie et du mode habité des habitants.

La délimitation de ces zones Aba permet de trouver un équilibre entre l'habitat et l'agriculture, tout en positionnant l'homme au milieu. La force majeure de cette solidarité de proximité s'inscrit dans un lien social très marqué et qui se traduit par la construction de leurs cases à proximité directe de la famille sans véritablement rechercher la légalité du bâti.

Dans le cadre des travaux du PLU, il est ainsi contraint de constater que ces zones ne sont plus aujourd'hui affectées à l'agriculture et qu'elles sont devenues, parfois, des « petits lieux de vie » à caractère résidentiel. Outre la solution de créer « une nouvelle solidarité » par la réalisation d'équipements publics, d'espaces publics de proximité et la programmation de nouvelles formes d'habitat pour la population des hauts : la maison de ville (case à terre avec petite cour où toute la famille peut se réunir sous la varangue), force est de constater aujourd'hui que la commune est amenée à délimiter des STECAL au sein des zones agricoles et naturelles pour ne pas omettre la présence de constructions spontanées dans ces zones.

De plus, le SAR de novembre 2011, par sa définition précise d'une armature urbaine, minimise l'importance des villages ruraux et notamment de leurs traditions et modes habités qui sont essentiels à la préservation de l'identité rurale. Il n'attribue ainsi que 9 hectares d'extension urbaine à vocation résidentielle pour l'ensemble des territoires ruraux habités (Bel Air, Bézaves, Crête, Parc à Moutons, Jacques Payet, Matouta et Passerelle).

2. Caractéristiques favorables à l'identification de « lieux de vie » en zones Aba

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

- existence d'un ensemble bâti préexistant depuis de nombreuses années (entre 10 et 20 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 BOS
- proximité des sièges d'exploitation agricole et des zones d'épandages : la mutation des zones NB vers la zone Aba concourt à la volonté de préserver l'activité agricole du secteur alertant sur son véritable caractère rural et non résidentiel afin d'éviter des conflits de voisinage entre maisons d'habitation et élevage notamment.
- 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 (réseau d'irrigation, équipements touristiques, etc.).
- 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 : les zones Aba sont éloignées de la zone urbaine.
- proximité du bourg structurant et des services
- des limites naturelles : route, cours d'eau, rupture de pentes, lignes de structure paysagère, etc.
- une forme compacte excluant toute forme linéaire présentant une densité comparable aux territoires ruraux habités du SAR de novembre 2011 (10 logements/hectares).

3. La situation spécifique des zones Aba

Ce type de délimitation est envisagé dans deux cas de figure :

- La structuration et l'encadrement réglementaire de pôles de vie en milieu rural,
- Le contrôle de l'urbanisation sur des secteurs anciennement constructibles (type zone NB d'un POS) pour lesquels le renforcement des réseaux est coûteux et donc incertain.

La structuration et l'encadrement réglementaire de pôles de vie en milieu rural

Compte tenu du développement rural des Hauts de la Réunion, il existe des pôles de vie qui se sont progressivement structurés au sein d'un espace agricole en perte de dynamisme. Ce cas de figure se caractérise par la présence d'un habitat bien regroupé, desservi par des réseaux primaires (voirie, adduction d'eau potable, EDF, France-Télécom) ainsi que l'existence de services publics (transports en commun, ramassage des ordures ménagères, etc.) et parfois même d'équipements de proximité. Il s'agit de véritables hameaux, alors même que leur classement réglementaire au document d'urbanisme en vigueur interdit toute structuration ou densification.

L'objectif qui doit présider à la délimitation de ce type de STECAL 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.

Le choix du hameau doit s'appuyer sur la notion de lieux d'échanges, basée sur une interconnexion de services. Il ne s'agit pas de renforcer les réseaux existants mais de permettre à ceux présents de fonctionner de manière cohérente. La superficie de ce type de STECAL peut atteindre quelques hectares englobant jusqu'à une vingtaine de constructions.

Le contrôle de l'urbanisation sur des secteurs anciennement constructibles

Les POS avaient la possibilité de classer des secteurs d'habitat diffus en zone NB. Il s'agissait le plus souvent de zones naturelles ordinaires où pouvaient être admises des constructions de manière limitée. Avec l'avènement des PLU, cette catégorie de zone a été supprimée. Cependant, quelle vocation donner à ces secteurs dans lesquels les constructions ont été régulièrement admises ? La possibilité de délimiter un STECAL trouve ici toute sa justification, surtout pour les lieux de vie peu équipés et pour lesquels aucun renforcement de réseaux publics n'est prévu. Ce choix permet de préserver l'activité agricole prioritaire du secteur, tout en alertant sur le véritable caractère rural et non résidentiel du hameau. Il s'agit notamment d'éviter les conflits de voisinage entre maisons d'habitation et bâtiments d'élevage.

Une taille et une capacité d'accueil limitée

1. Caractéristiques des parcelles constructibles des zones Aba

Les parcelles classées en zones Aba présentent les caractéristiques suivantes :

- Configuration en dents creuses de la parcelle de terrains
- Parcelle contiguë à d'autres parcelles déjà bâties
- Une desserte routière satisfaisante ainsi que d'une alimentation en eau potable et électricité

2. La constructibilité limitée en zone Aba

Pour se rendre compte de la constructibilité limitée au sein des zones Aba, il est proposé de réaliser un comparatif avec la zone U5 du projet PLU. En effet, la zone U5, caractérisé par un tissu résidentiel peu dense, est celle qui se rapproche davantage des caractéristiques de la zone Aba.

Dans le secteur Aba, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface plancher ou d'emprise au sol par unité foncière dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.

Le comparatif s'appuie sur les articles suivants du PLU en lien avec les principales règles retenues à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (la hauteur, l'implantation et la densité) :

	Zone Aba	Zone U5
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait de la construction, la distance doit être au minimum égale à 4 m.	Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance au moins égale à 4 m.
ARTICLE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des fonds de propriété. La distance doit être au minimum de 4 mètres. Dans le cas d'une unité foncière ayant une façade sur voie d'une largeur inférieure à 18m, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.	Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 3 m.
ARTICLE 8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Distance entre 2 constructions : 4 m - annexe : une distance d'au moins 3 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal et sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elle dépend.	Distance entre 2 constructions : 4 m
ARTICLE 10 : Hauteur	RDC: 4 m à l'égout & 6 m au faîtage Annexe : 3,5 m	R+combles : 5 m à l'égout & 8 m au faîtage
ARTICLES 9 & 13 : Emprise et perméabilité	Emprise : 120m ² Perméabilité : 50% au minimum	Emprise : 50 % Perméabilité : 35 %

Les nouveaux droits à construire en zone Aba sont plus restrictifs qu'en zone U5. Elles permettent de contenir la zone habitée existante : l'accueil de constructions complémentaires au sein de l'espace bâti est envisagé de manière ponctuelle et limitée par comblement des dents creuses, sans rupture du rythme et en tenant compte des volumes bâtis, des infrastructures paysagères et des activités agricoles.

3. Plafonnement des zones Aba

La taille des zones Aba est plafonnée selon les mesures cumulatives suivantes :

- L'emprise des STECAL sur les zones agricoles reste marginale : elle représente 0,6% de la surface totale agricole de la commune.
- La surface globale des zones constructibles en STECAL représente 2,0% des zones urbaines et à urbaniser inscrites au PLU.

Conclusion

Ces « lieux de vie » peuvent être considérés comme des STECAL :

- Ce sont 20 poches rurales **déjà bâties**.
- La superficie cumulée de ces « lieux de vie » représente 25,6 hectares, soit **2,0% des zones urbaines et à urbaniser inscrites au PLU** ; la taille est bien limitée et résiduelle par rapport à l'agglomération.
- Leurs capacités d'accueil sont limitées, puisqu' il ne reste que peu de possibilité de constructions : environ **94 constructions estimées alors que le PLU en prévoit près de 2 500 hors espace urbain de référence**, soit environ 3% de la production totale.
- Le potentiel de construction est également limité car le règlement impose de **faibles gabarits** : RDC + Combles.

5.2 Les STECAL en zone agricole



Site n°1, Carosse, rue Jean de Cambière

Carrosse, Rue Jean de Cambière	Superficie : 14 370 m ²
--------------------------------	------------------------------------

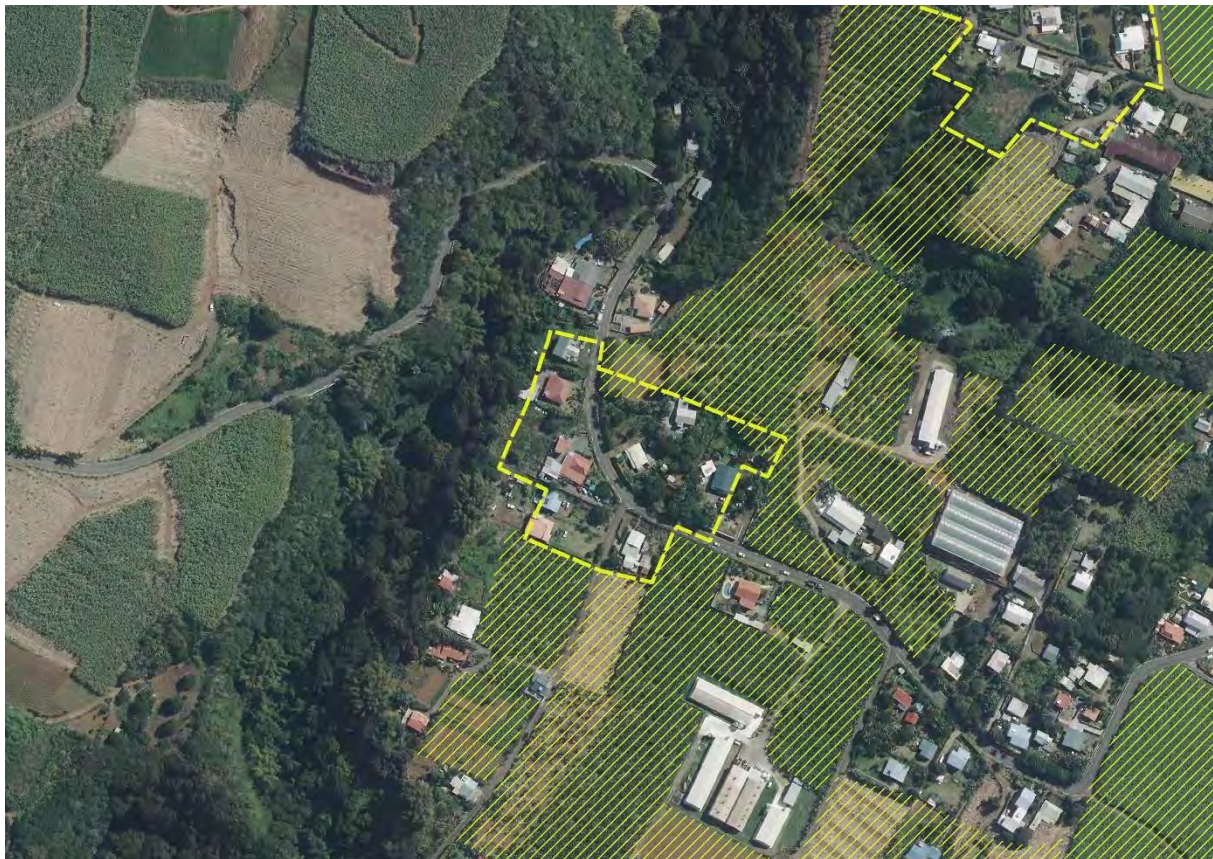
POS en vigueur : zones NB et NC	SAR : espace agricole et continuité écologique
--	--

11 constructions existantes	Densité actuelle : 7,5 lgts/ha
-----------------------------	--------------------------------

Potentiel de 4 constructions	Capacité de 26% de constructions nouvelles
------------------------------	--



Ce secteur est situé en grande partie en espace agricole au SAR. La frange ouest, entièrement bâtie, est localisée en continuité écologique. Il s'agit principalement d'une ancienne zone NB du POS. La BOS a identifié un seul terrain exploité en frange, destiné à la culture de bananes.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°2, Carosse, rue Paul Fontaine

Carrosse, rue Paul Fontaine	Superficie : 15 680 m ²
POS en vigueur : zones NB et NC	SAR : espace agricole
11 constructions existantes	Densité actuelle : 7,1 lgts/ha
Potentiel de 5 constructions	Capacité de 31% de constructions nouvelles

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit principalement d'une ancienne zone NB du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



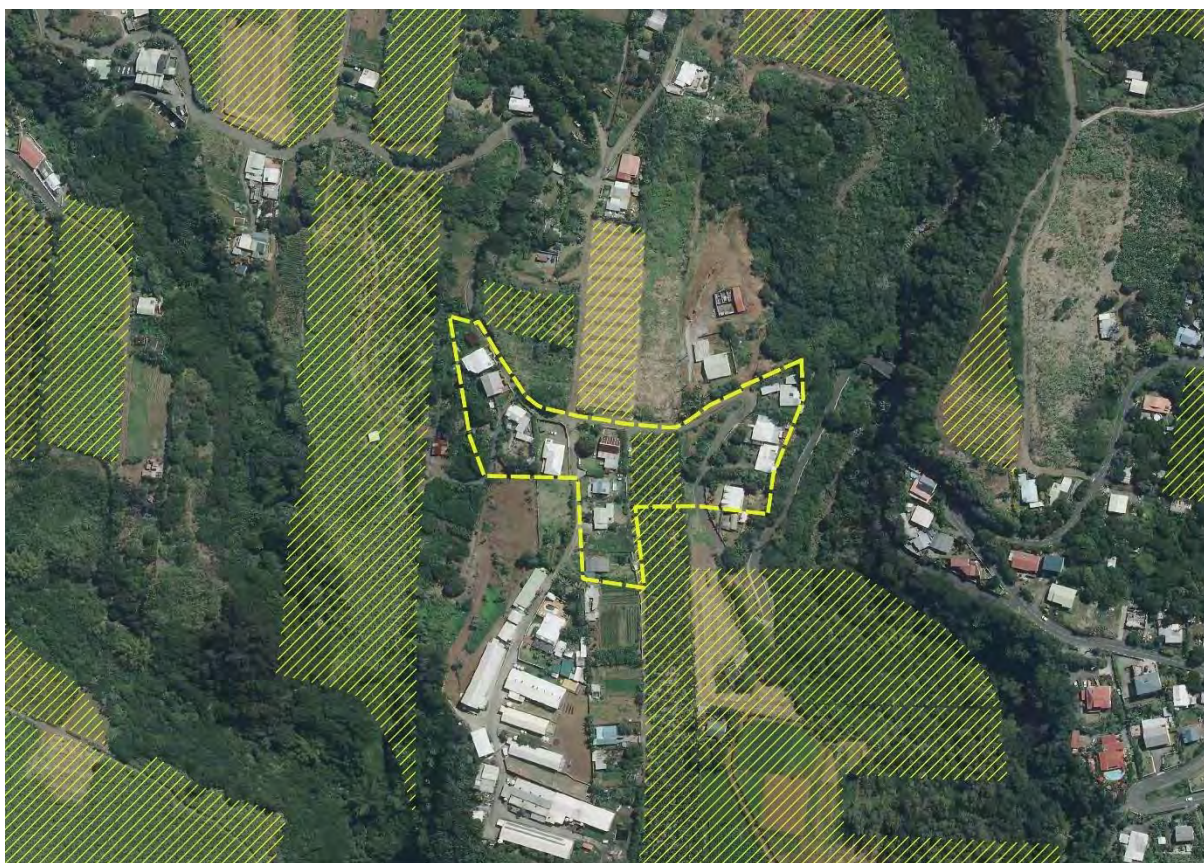
Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°3, Carosse, rue Bory de Saint-Vincent

Carrosse, rue Bory de Saint-Vincent	Superficie : 13 580 m ²
POS en vigueur : zone NB	SAR : espace agricole
13 constructions existantes	Densité actuelle : 9,6 lgts/ha
Potentiel de 4 constructions	Capacité de 23% de constructions nouvelles

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NB du POS. La BOS a identifié un seul terrain exploité destiné à la culture de bananes.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°4, Les Lianes, rue des Boxele

Les Lianes, rue des Boxele	Superficie : 8 440 m ²
POS en vigueur : zone NC	SAR : espace agricole
13 constructions existantes	Densité actuelle : 15,4 lgts/ha
Potentiel de 3 constructions	Capacité de 18% de constructions nouvelles

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°5, Les Lianes, rue des Boxele

Les Lianes, rue des Boxele	Superficie : 7 130 m ²
POS en vigueur : zone NC	SAR : espace agricole
11 constructions existantes	Densité actuelle : 13,9 lgts/ha
Potentiel de 3 constructions	Capacité de 18% de constructions nouvelles

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS. La BOS a identifié un seul terrain exploité destiné à de la prairie.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°6, Les Lianes, chemin des Mascarins

Les Lianes, chemin des Mascarins	Superficie : 12 400 m ²
----------------------------------	------------------------------------

POS en vigueur : zones NC et ND	SAR : espace agricole
--	-----------------------

11 constructions existantes	Densité actuelle : 8,9 lgts/ha
-----------------------------	--------------------------------

Potentiel de 6 constructions	Capacité de 35% de constructions nouvelles
------------------------------	--

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit principalement d'une ancienne zone NC du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



Il existe une rupture d'urbanisation entre les zones urbaines existantes et cette nouvelle zone Aba. En effet, la création de ce hameau n'est pas réalisée en continuité immédiate du bourg. Il y a des zones tampons qui viennent rompre la continuité. Cette limite résulte d'un espace agricole constituant une frange paysagère.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°7, Plaine des Grègues, rue de la Petite Plaine

Plaine des Grègues, rue de la Petite Plaine	Superficie : 13 540 m ²
POS en vigueur : zone NC	SAR : espace agricole
7 constructions existantes	Densité actuelle : 5,1 lgts/ha
Potentiel de 6 constructions	Capacité de 46% de constructions nouvelles



Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS. La BOS a identifié deux terrains exploités destinés à de la prairie et de la diversification.

Il existe une rupture d'urbanisation entre les zones urbaines existantes et cette nouvelle zone Aba. En effet, la création de ce hameau n'est pas réalisée en continuité immédiate du bourg. Il y a des zones tampons qui viennent rompre la continuité. Cette limite résulte d'un espace agricole constituant une frange paysagère.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°8, Bel Air, rue Lesquelin

Plaine des Grègues	Superficie : 11 940 m ²
POS en vigueur : zone NC	SAR : espace agricole
17 constructions existantes	Densité actuelle : 14,2 lgts/ha
Potentiel de 4 constructions	Capacité de 19% de constructions nouvelles

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°9, Les Jacques, rue Aimé Turpin

Les Jacques, rue Aimé Turpin	Superficie : 3 380 m ²
POS en vigueur : zone NC	SAR : espace agricole
4 constructions existantes	Densité actuelle : 13,2 lgts/ha
Potentiel de 2 constructions	Capacité de 33% de constructions nouvelles

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°10, Les Jacques, rue Aimé Turpin

Les Jacques, rue Aimé Turpin	Superficie : 4 740 m ²
POS en vigueur : zone NC	SAR : espace agricole
11 constructions existantes	Densité actuelle : 23,4 lgts/ha
Potentiel de 1 construction	Capacité de 8% de constructions nouvelles

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



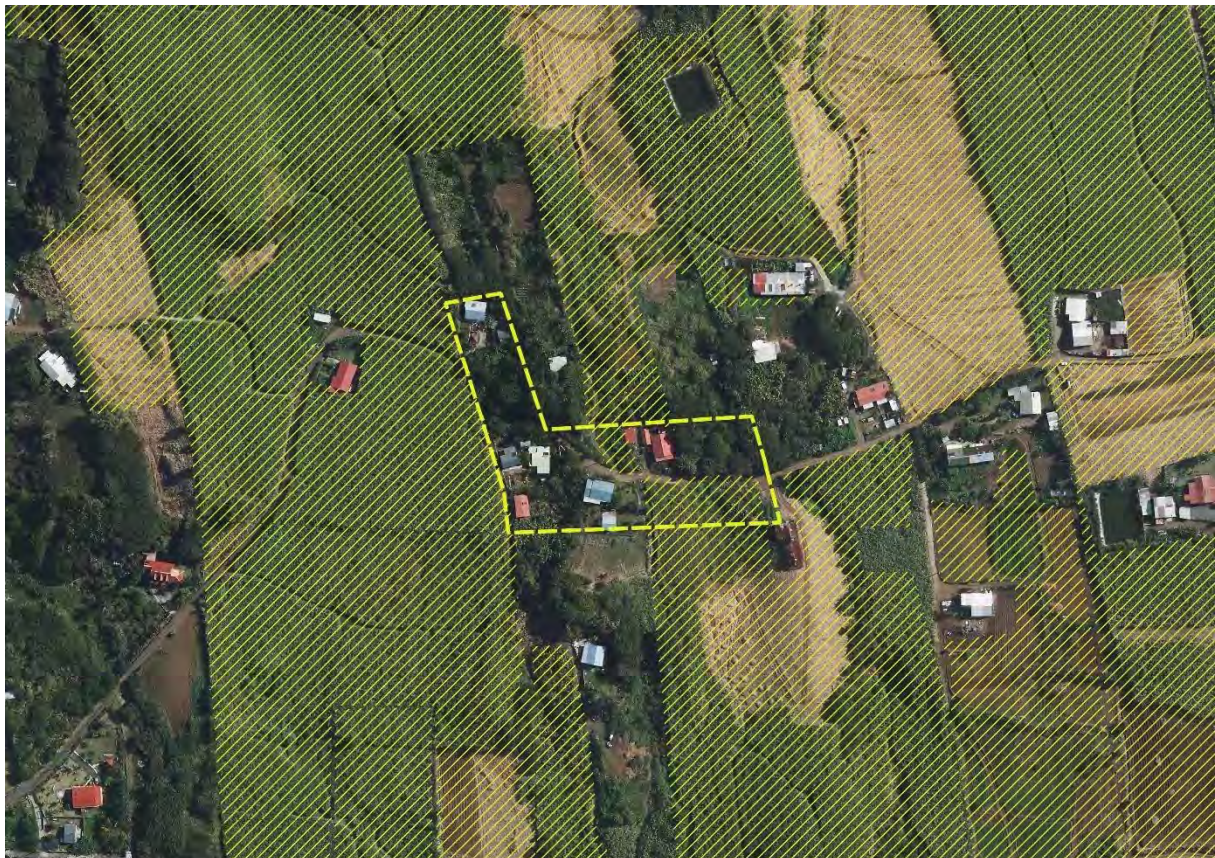
Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°11, Jean Petit, chemin Bénitier

Jean Petit, chemin Bénitier	Superficie : 13 200 m ²
POS en vigueur : zone NB	SAR : espace agricole
9 constructions existantes	Densité actuelle : 6,8 lgts/ha
Potentiel de 8 constructions	Capacité de 47% de constructions nouvelles

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NB du POS. La BOS a identifié deux terrains exploités destinés à de la canne à sucre.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



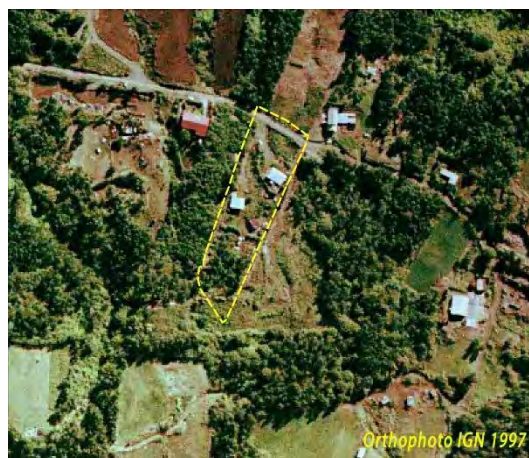
Site n°12, Grand Coude, rue Emile Mussard

Grand Coude, rue Emile Mussard	Superficie : 5 770 m ²
--------------------------------	-----------------------------------

POS en vigueur : zones NC et ND	SAR : espace agricole et continuité écologique
--	--

4 constructions existantes	Densité actuelle : 7,0 lgts/ha
----------------------------	--------------------------------

Potentiel de 3 constructions	Capacité de 42% de constructions nouvelles
------------------------------	--



Ce secteur est situé en grande partie en espace agricole au SAR. La partie sud est localisée en continuité écologique. Il s'agit principalement d'une ancienne zone NC du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°13, Vincenzo, chemin des Rois

Vincenzo, chemin des Rois	Superficie : 7 870 m ²
POS en vigueur : zone NC	SAR : espace agricole et continuité écologique
11 constructions existantes	Densité actuelle : 14,1 lgts/ha
Potentiel de 3 constructions	Capacité de 21% de constructions nouvelles

Ce secteur est entièrement localisé en espace de continuité écologique. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°14, Vincenzo, chemin des Cardinaux

Vincenzo, chemin des Cardinaux	Superficie : 6 940 m ²
--------------------------------	-----------------------------------

POS en vigueur : zone NC	SAR : espace agricole
---------------------------------	-----------------------

9 constructions existantes	Densité actuelle : 13,0 lgts/ha
----------------------------	---------------------------------

Potentiel de 6 constructions	Capacité de 40% de constructions nouvelles
------------------------------	--

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



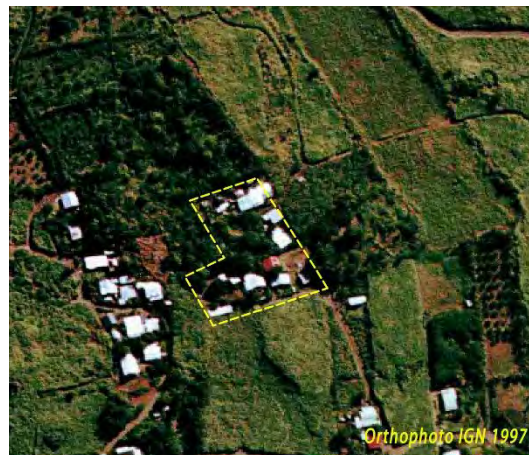
Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°15, Vincenzo, rue du Grand Natte

Vincenzo, rue du Grand Natte	Superficie : 6 800 m ²
POS en vigueur : zones NC et ND	SAR : espace agricole
10 constructions existantes	Densité actuelle : 14,9 lgts/ha
Potentiel de 4 constructions	Capacité de 28% de constructions nouvelles

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'anciennes zones NC et ND du POS. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



Il existe une rupture d'urbanisation entre les zones urbaines existantes et cette nouvelle zone Aba. En effet, la création de ce hameau n'est pas réalisée en continuité immédiate du bourg. Il y a des zones tampons qui viennent rompre la continuité. Cette limite résulte d'un espace agricole constituant une frange paysagère.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Sites n°16 et 17, Vincenzo, Girofles

Vincendo, Girofles	Superficie : 26 260 m ² et 33 710 m ²
--------------------	--

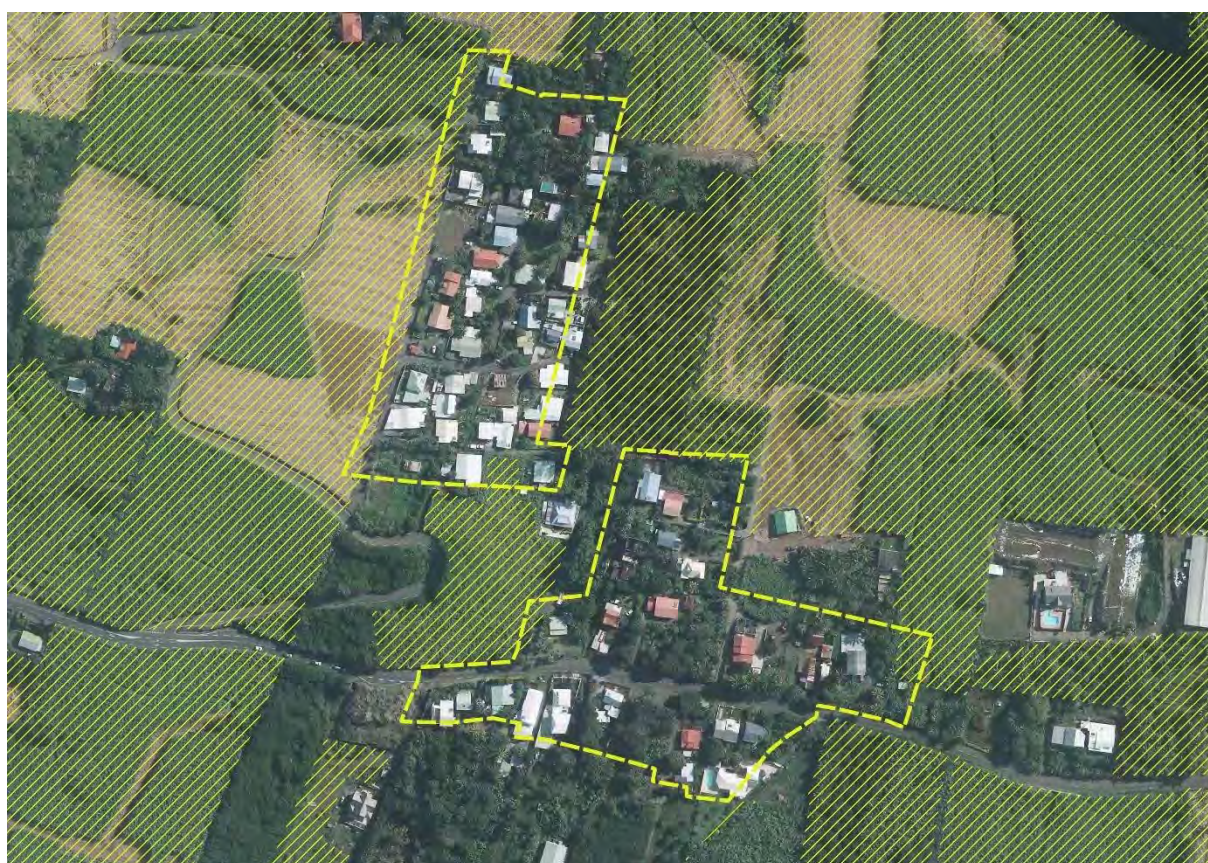
POS en vigueur : zones NB, NC et ND	SAR : espace agricole
--	-----------------------

64 constructions existantes	Densité actuelle : 10,8 lgts/ha
-----------------------------	---------------------------------

Potentiel de 12 constructions	Capacité de 15% de constructions nouvelles
-------------------------------	---



Le site n°16, le plus au nord, est situé en espace agricole au SAR, ainsi que le second (site n°17). Il s'agit principalement d'anciennes zones NB du POS. L'absence de réseaux dans ce secteur interdit tout classement en zone U au PLU. La BOS a identifié un seul terrain exploité destiné à de la canne à sucre.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°18, Jacques Payet, rue Claude Marion

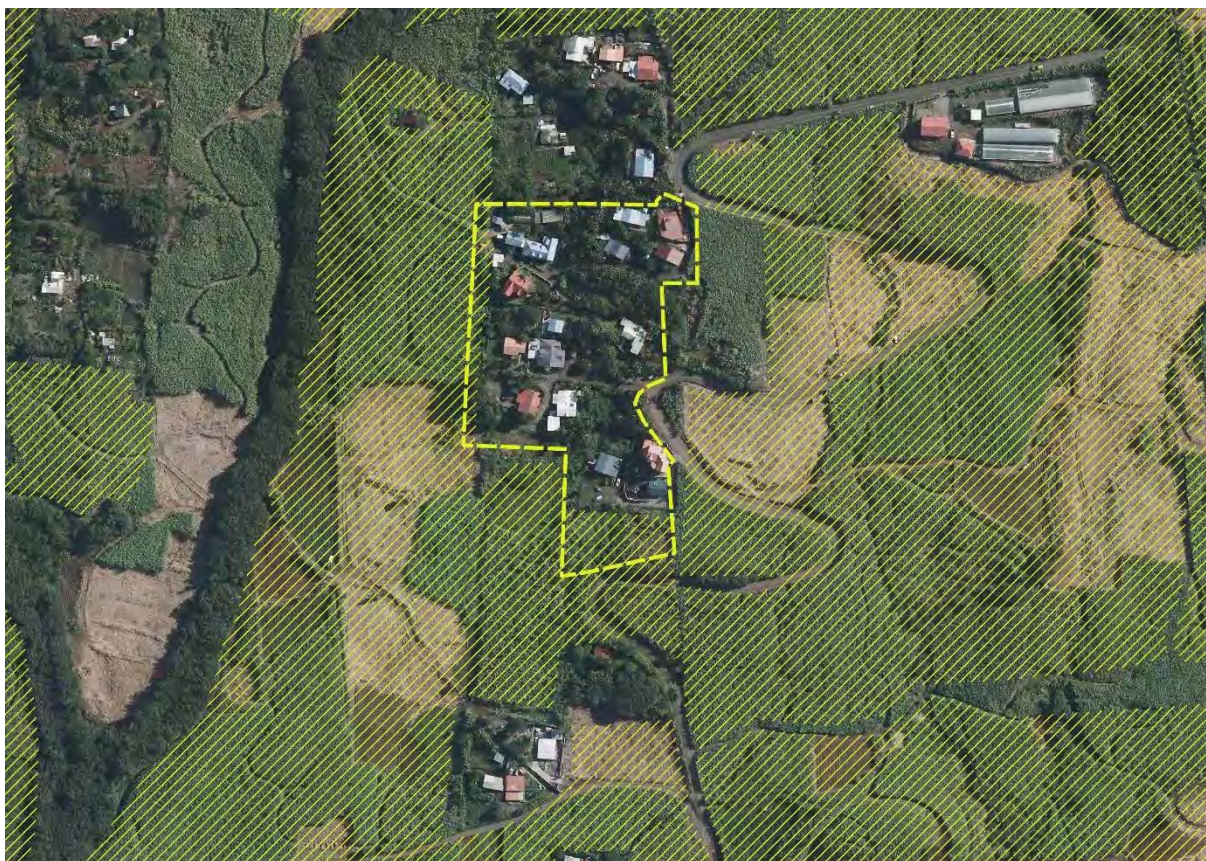
Jacques Payet, rue Claude Marion	Superficie : 22 740 m ²
----------------------------------	------------------------------------

POS en vigueur : zone NB	SAR : espace agricole
---------------------------------	-----------------------

18 constructions existantes	Densité actuelle : 7,9 lgts/ha
-----------------------------	--------------------------------

Potentiel de 8 constructions	Capacité de 30% de constructions nouvelles
------------------------------	--

Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NB du POS. L'absence de réseaux dans ce secteur interdit tout classement en zone U au PLU. La BOS a identifié une seule parcelle cultivée destinée à la diversification.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°19, La Crête, rue Claude Marion

La Crête, rue Claude Marion	Superficie : 15 760 m ²
POS en vigueur : zone NB	SAR : espace agricole
12 constructions existantes	Densité actuelle : 8,0 lgts/ha
Potentiel de 4 constructions	Capacité de 25% de constructions nouvelles



Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit principalement d'une ancienne zone NB du POS. L'absence de réseaux dans ce secteur interdit tout classement en zone U au PLU. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°20, La Crête, rue Claude Marion

La Crête, rue Claude Marion	Superficie : 15 060 m ²
POS en vigueur : zone NB	SAR : espace agricole
10 constructions existantes	Densité actuelle : 6,7 lgts/ha
Potentiel de 8 constructions	Capacité de 44% de constructions nouvelles



Ce secteur est situé en espace agricole au SAR. Il s'agit principalement d'une ancienne zone NB du POS. L'absence de réseaux dans ce secteur interdit tout classement en zone U au PLU. La BOS n'a identifié aucune parcelle cultivée.



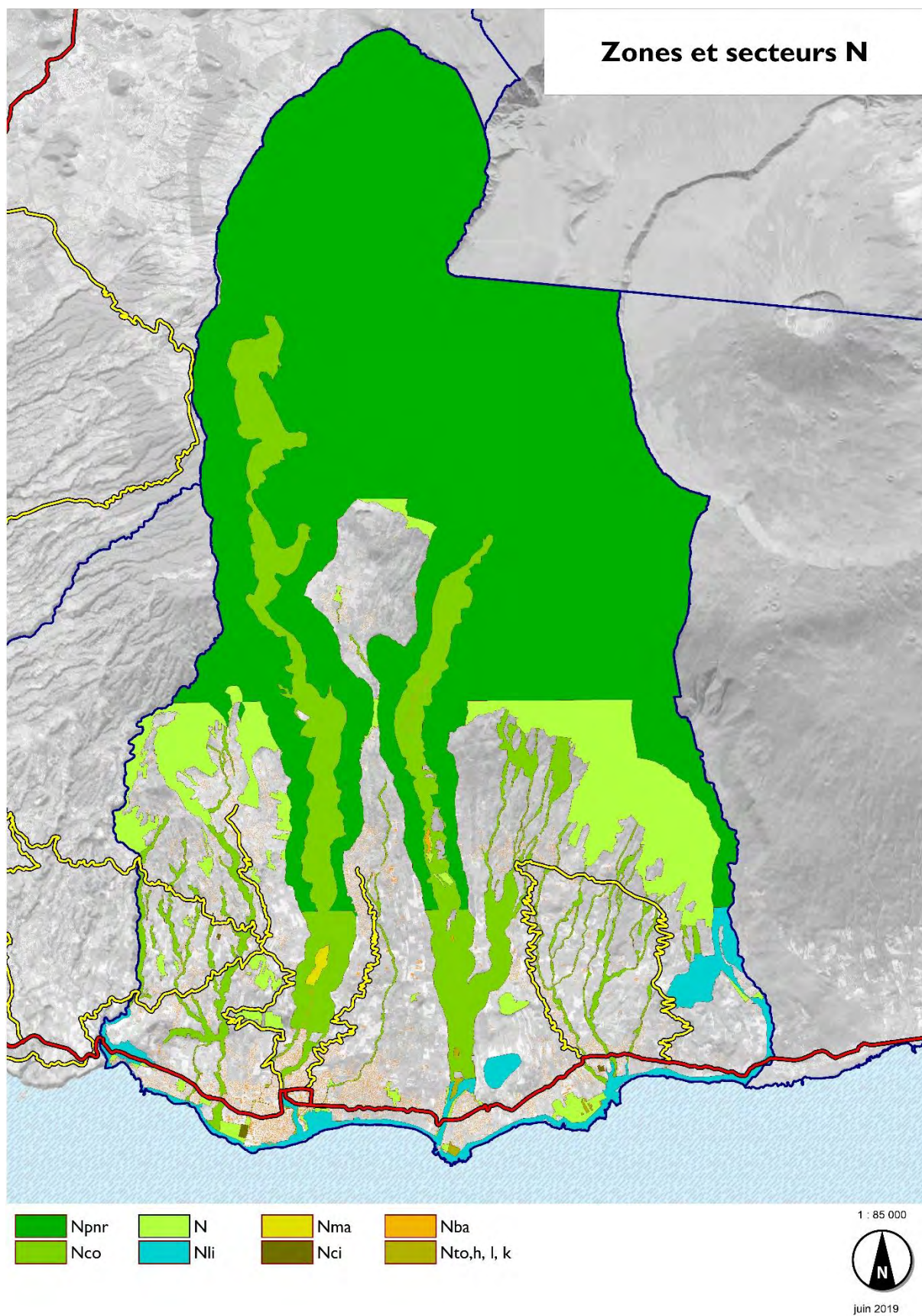
Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS

Partie 6 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

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
N	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger.	1 275,0 ha
Nba	Dans ce secteur, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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.	3,2 ha
Nci	Ce secteur couvre les cimetières du centre-ville, des Lianes et de Vincendo.	5,2 ha
Nco	Ce secteur correspond aux corridors écologiques.	1 952,4 ha
Nli	Ce secteur correspond à l'espace remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme sont admis.	409,1 ha
Nma	Ce secteur couvre les zones d'extraction de matériaux localisées dans la rivière des Remparts dans lequel les installations techniques liées au traitement des matériaux et à leur valorisation peuvent être admises.	14,7 ha
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.	8 512,3 ha
Nto	Ce secteur correspond aux sites susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis.	11,9 ha
Total	Zones N	12 183,8 ha

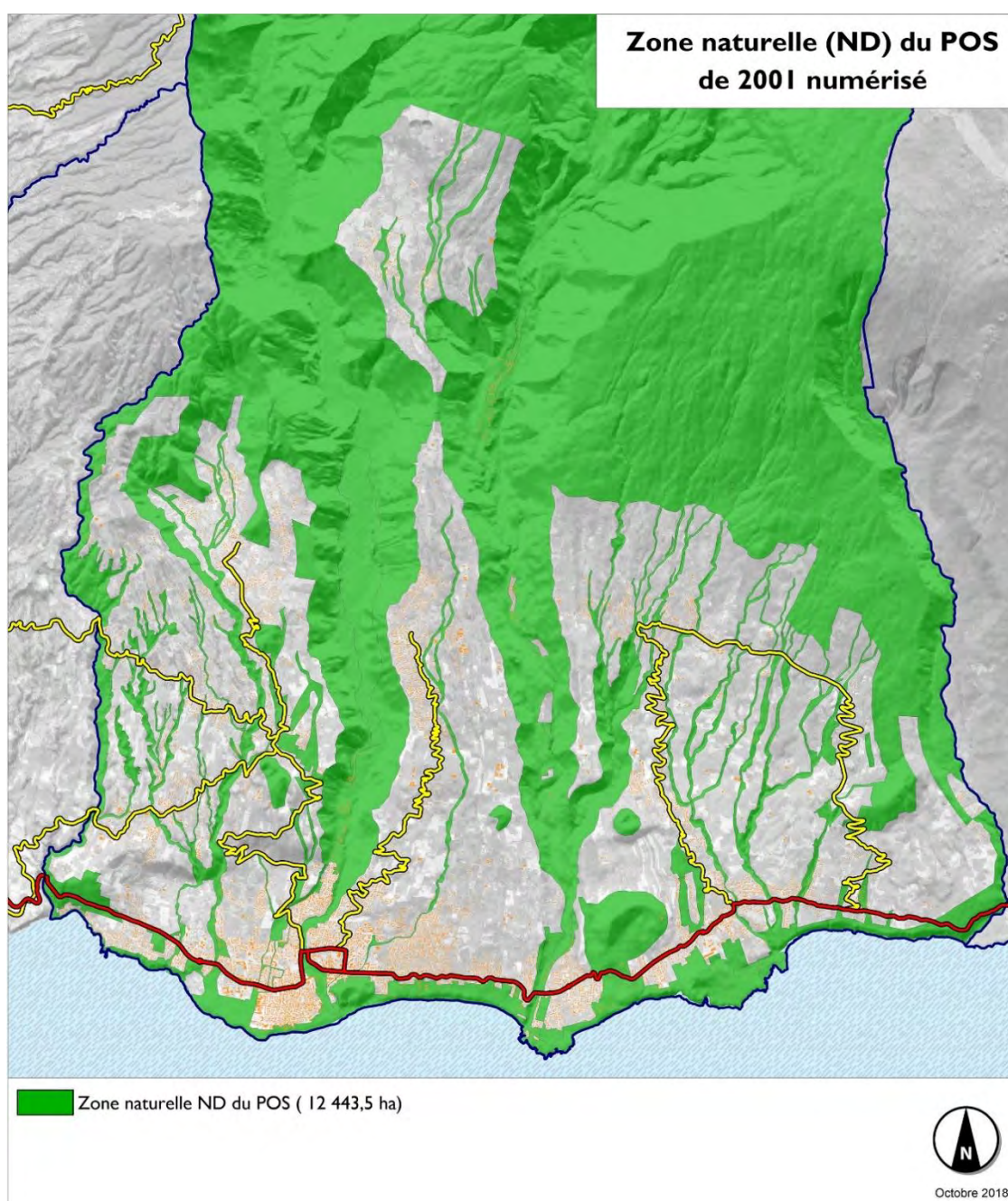


1 - La protection réglementaire des espaces naturels à Saint-Joseph

Il existe plusieurs documents de référence pour déterminer l'évolution de la protection des espaces agricoles.

Le Plan d'Occupation des Sols de 2001

Le document d'urbanisme de Saint-Joseph de référence est le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001. Dans ce document, il existe une zone **ND**, qui couvre les espaces naturels à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La totalité de la zone naturelle du POS couvre une superficie de **12 443,5 hectares**.

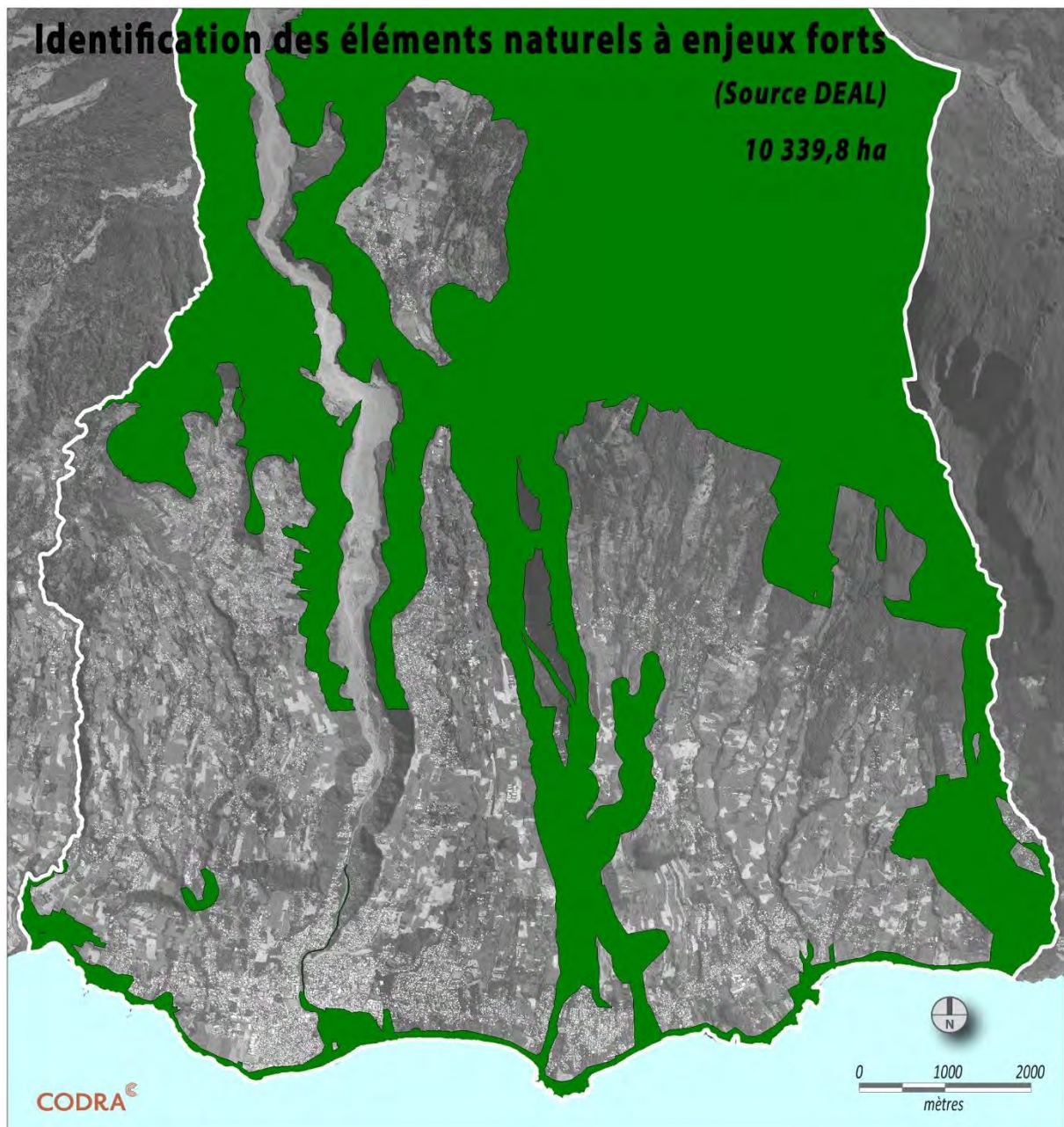




Les espaces naturels à forte valeur environnementale

Une « étude préalable d'identification et de cartographie des réseaux écologiques à la Réunion » a été pilotée de 2012 à 2014 par la DEAL. Son objectif était double :

- proposer une méthodologie d'identification des réseaux écologiques adaptée aux milieux et espèces réunionnaises ;
- produire des cartes de référence, en complément des espaces de continuité du SAR, pour apporter un appui aux collectivités porteuses de SCoT et de PLU, sur la définition de la Trame Verte et Bleue.

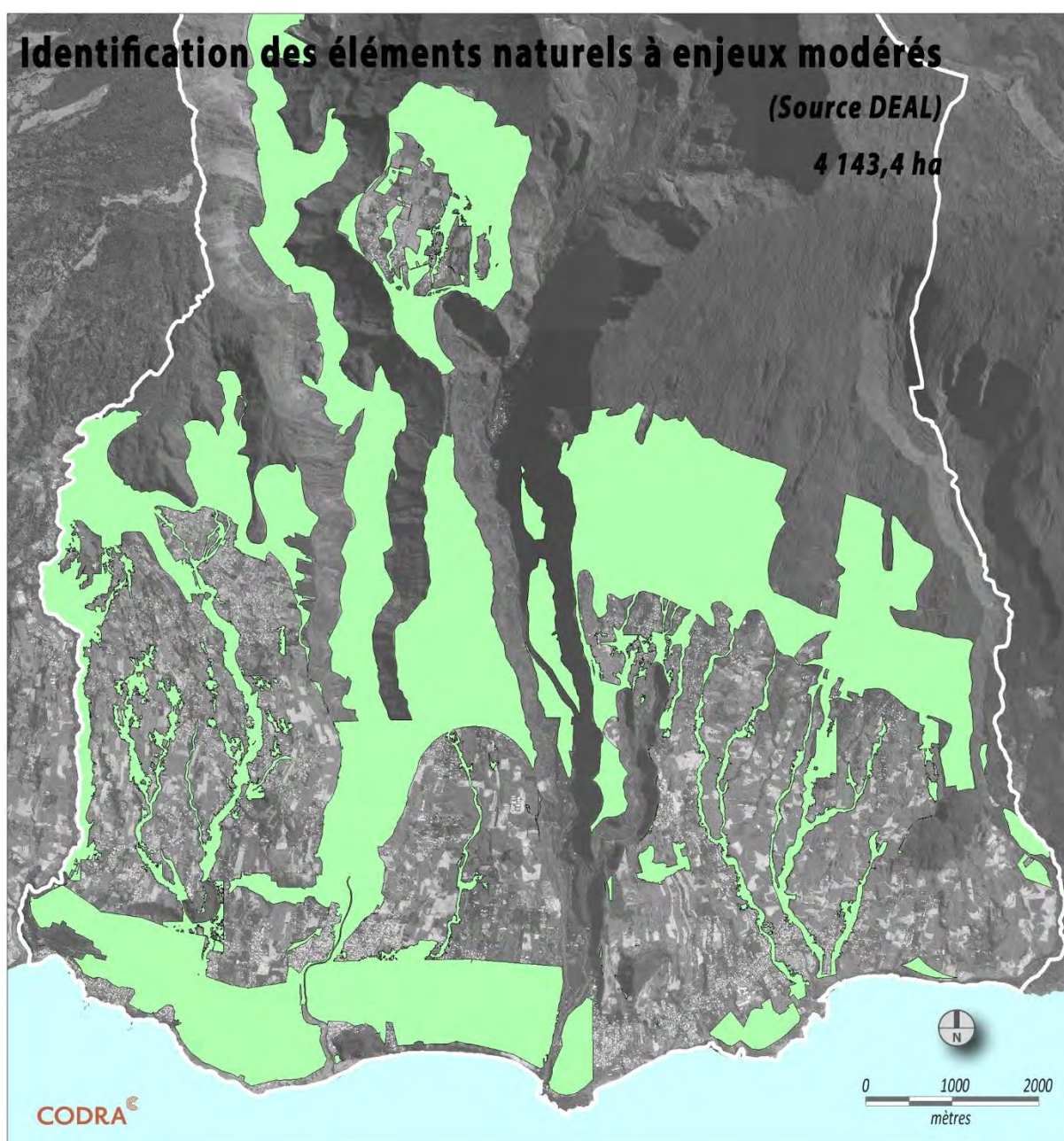


Sur la base de ces éléments, ont été agrégés les espaces identifiés à forte valeur écologique et sensibilité environnementale. Il s'agit notamment des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques avérés, du cœur du Parc national de la Réunion, des ZNIEFF de type I, etc.. Ces éléments couvrent **10 339,8 hectares**.



Les espaces naturels à forte environnementale modérée

Sur la base de « l'étude préalable d'identification et de cartographie des réseaux écologiques à la Réunion » de la DEAL, ont été agrégés les espaces identifiés à valeur écologique reconnue. Il s'agit notamment des réservoirs de biodiversité à potentialité, des ZNIEFF de type II, etc.. Ces périmètres couvrent **4 143,4 hectares** dont les quartiers du centre-ville et de Manapany qui sont entièrement artificialisés, ce qui démontre le caractère très indicatif de ces éléments.



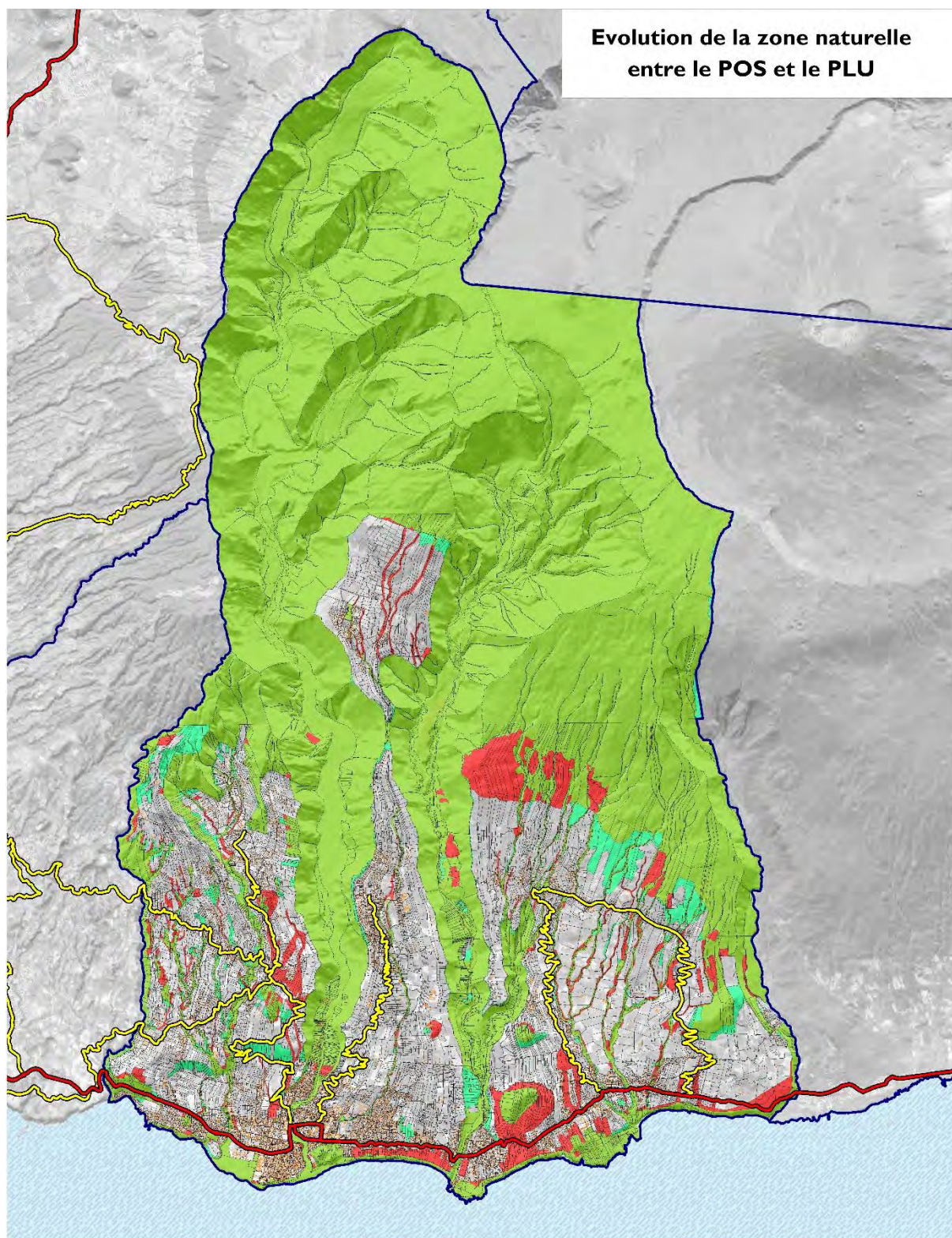
2 - Les mesures prises par le projet de PLU pour la préservation des espaces naturels

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Joseph prévoit la protection des espaces naturels avec la création d'une zone **N**. Cette zone couvre 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.

L'ensemble de cette zone couvre une superficie totale de **12 183,8 hectares**, soit une diminution nette de 259,7 hectares au regard du POS.

Le POS de Saint-Joseph avait classé en zone naturelle et en Espaces Boisés Classés près de 777 hectares sur les hauts de la Crête. Cette servitude, dont la vocation est de protéger de secteurs sensibles quant aux défrichements éventuels, conditionne totalement les possibilités de mise en valeur agricole du site. C'est sur la base de l'étude conduite par la SAFER que la nouvelle délimitation de la zone agricole a pu être effectuée, avec **un gain net de 206 hectares**, dont plus de la moitié est identifiée par la BOS.

**Evolution de la zone naturelle
entre le POS et le PLU**



- N maintenue au PLU (11 730 ha)
- N créée par le PLU (450 ha)
- N non-conservée par le PLU (747 ha)

1 : 85 000



juin 2019

3 - Les STECAL en zone naturelle

3.1 Les STECAL bâtis en zone naturelle

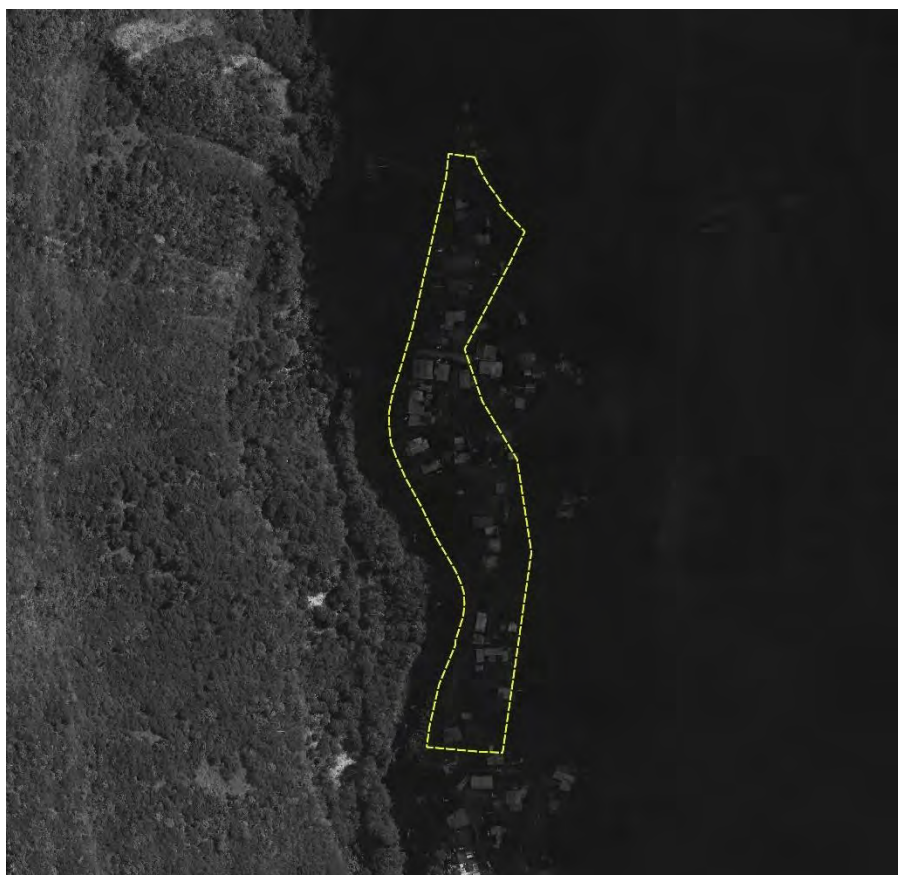


Site n°21, La Passerelle, Grand Défriché

La Passerelle, route du Gand Défriché	Superficie : 27 670 m ²
POS en vigueur : zone NB	SAR : Espace de continuité écologique
55 constructions existantes	Densité actuelle : 18,6 lgts/ha
Potentiel de 10 constructions	Capacité de 15% de constructions nouvelles



Ce secteur est situé en espace de continuité écologique au SAR. Il s'agit de terrains appartenant à l'ONF pour lesquels des concessions sont octroyées.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS



Site n°22, La Passerelle, rue de la Passerelle

La Passerelle, Rue de la Passerelle	Superficie : 4 000 m ²
POS en vigueur : zone NB	SAR : TRH
4 constructions existantes	Densité actuelle : 10,0 lgts/ha
Potentiel de 3 constructions	Capacité de 42% de constructions nouvelles



Ce secteur est situé en territoire rural habité au SAR. Il s'agit d'une ancienne zone NB du POS.



Extrait du zonage du PLU et des terrains identifiés par la BOS

3.2 Les STECAL à vocation touristique en zone naturelle

Dans le PLU, plusieurs types de STECAL à vocation de loisirs et de tourisme sont retenus. Il s'agit des zones **Ntol**, (pour le loisir), **Ntoh** (pour l'hébergement touristique) et **Ntok** (pour l'aménagement du site patrimoniale de l'usine KERVEGUEN). En effet, la loi permet, à titre exceptionnel et sous certaines conditions de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).

Ces secteurs sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en zone A (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) en zone N.

Le règlement précise obligatoirement les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dans les STECAL loisirs tourisme, seront autorisés les extensions sur bâti existant et les nouvelles constructions à usage touristique et de loisirs de petite capacité dès lors qu'elles s'insèrent dans le milieu environnant. Le projet architectural privilégiera la notion de symbiose avec l'environnement naturel qui peut se réaliser en intégrant les aspects suivants :

- l'implantation des constructions en adaptation aux perspectives visuelles, au climat, au relief du terrain, au respect de l'environnement naturel et de la nature géologique du lieu,
- la volumétrie des constructions en accord avec le végétal et le relief,
- le choix des matériaux dans le respect de la culture locale et du milieu naturel et répondant aux contraintes techniques de tenue dans le temps : des structures bois poteau-poutre, panneaux avec isolation naturelle renforcée et habillage extérieur bois ou enduit, menuiserie bois, terrasse bois, etc..

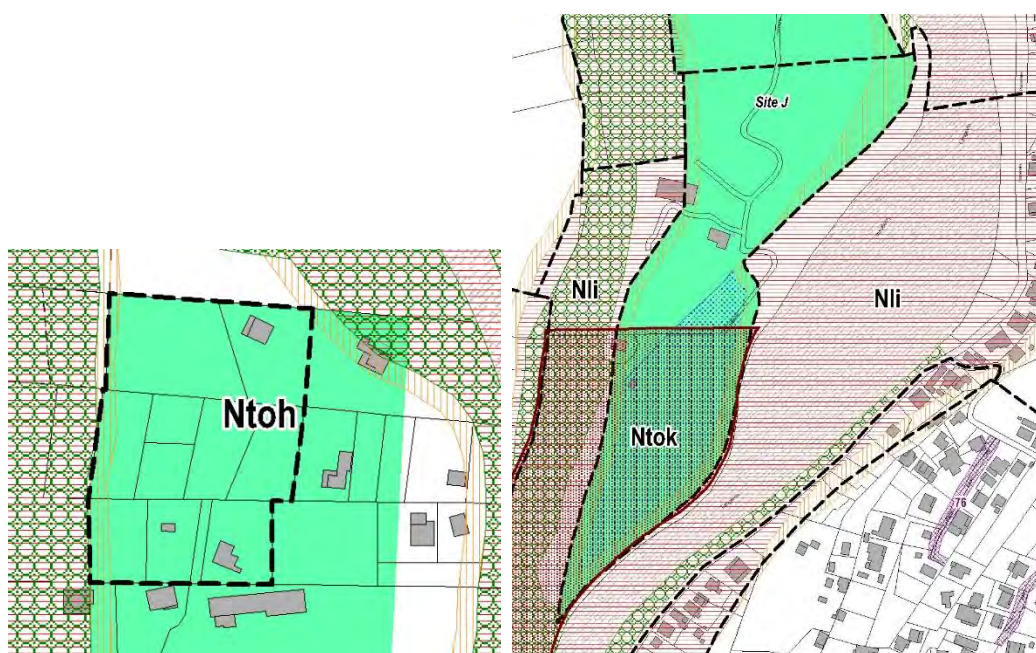
La création de ces STECAL se justifie par une variété de projets atypiques dont la localisation se fait souvent dans des sites sensibles nécessitant des approches adaptatives et qualitatives. Ces projets pouvant être porteur d'une préservation/valorisation d'un patrimoine bâti ou naturel nécessitant des interventions spécifiques.

Dans le PLU, il est créé des secteurs Nto représentant une surface de 12 ha à vocation d'accueil touristique de petite capacité. Ces zones se situent dans le quartier de Langevin et de Vincendo. En effet, en raison de la qualité des sites et des paysages, ces zones accueillent exceptionnellement des constructions à vocation touristique et de loisirs. Cette offre touristique complète les aménagements des secteurs concernés.

Pour ces secteurs, il convient de se référer aux OAP concernées.

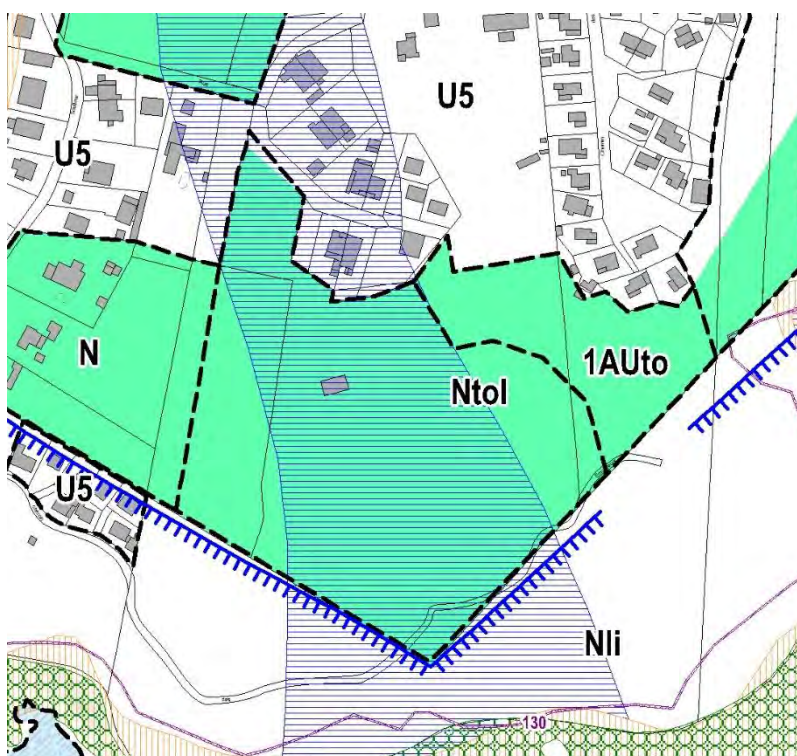
✚ *Site n°23, Langevin – Kervéguen*

La rive droite de la Rivière Langevin bénéficie de deux zones Nto. Une zone concerne la partie habitée du secteur (**Ntoh**) et une autre concerne les vestiges de l'usine Kervéguen (**Ntok**). La destination générale est de conserver la vocation patrimoniale avec une valorisation touristique pouvant accueillir des équipements qui y sont liés dans le respect de la préservation du site.



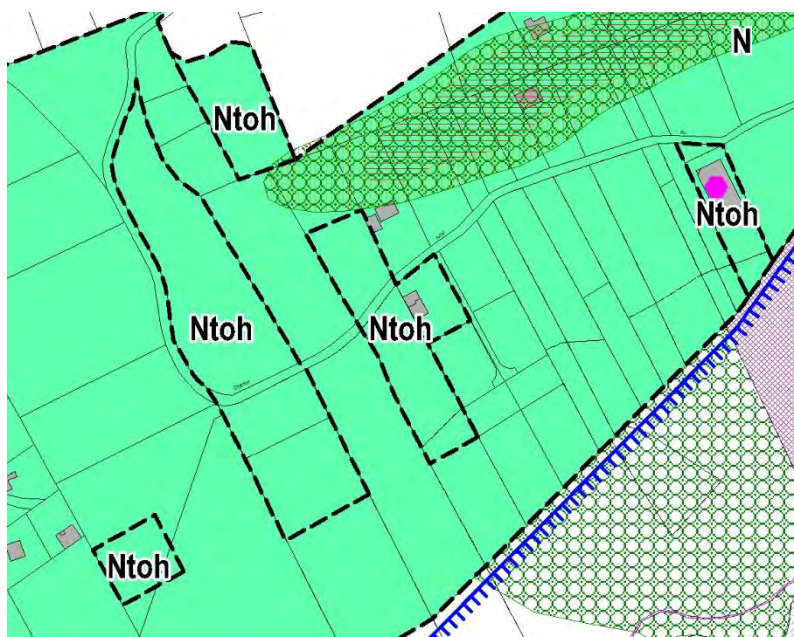
Site n°24, Langevin –Cap Austral

Ce site est dédié à la création d'un parc d'activités de plein air à vocation sportive, récréative et touristiques.



Site n°25, Marine de Vincenzo

Le site présente un cadre naturel exceptionnel qu'il convient de conserver. L'intervention reste minimaliste : il est privilégié une valorisation des différents atouts touristiques des lieux tels que le Cap jaune, le littoral, la plage de galets, l'aire de pique-nique,



Partie 7 - Le bilan des surfaces

Cette partie ne relève pas du contenu réglementaire de l'évaluation environnementale, mais présente l'intérêt de synthétiser les différentes évolutions du PLU par rapport au POS de 2001.

1 - Le redéploiement en zones agricoles ou naturelles

En application de la prescription n°6 du SAR, la commune a fait le choix de conférer à certaines zones U, NA, NAU et NB du POS un usage agricole et naturel, après s'être assurée que ces surfaces ne soient pas artificialisées (non bâties) et qu'elles peuvent être réaffectées.

Dans le PLU, le redéploiement en zone A/N représente un potentiel de 43,8 ha qui se dégage de la manière suivante :

Rang/Armature	Secteur	Surface en hectare
Pôle secondaire	Saint-Joseph Grand centre-ville	6,8 ha
Ville relais	Langevin/Vincendo	2,5 ha
Bourgs de proximité	Grand Coude/Jean-Petit/Plaine des Grègues/Lianes/Carosse	15,3 ha
Territoires ruraux habités	Matouta/Parc à moutons/Crête/Jacques Payet/Passerelle/Bel Air/Bézaves	19,2 ha
TOTAL		43,8 ha

A titre indicatif, les surfaces de redéploiement liées au PPR représentent environ 26 ha.

Ces surfaces de redéploiement viendront s'ajouter aux quotas à vocation résidentielle accordés par le SAR.

La méthode de redistribution des quotas de redéploiement

La commune privilégie une redistribution des quotas de redéploiement des bourgs de proximité vers le pôle secondaire en appliquant un coefficient de pondération (25/50) pour ne pas remettre en cause la hiérarchie de l'armature urbaine. En effet, le PLU prévoit une densité supérieure de celle prévue par le SAR (à savoir 25 log/ha). Cette densité est appliquée dans les bourgs de proximité.

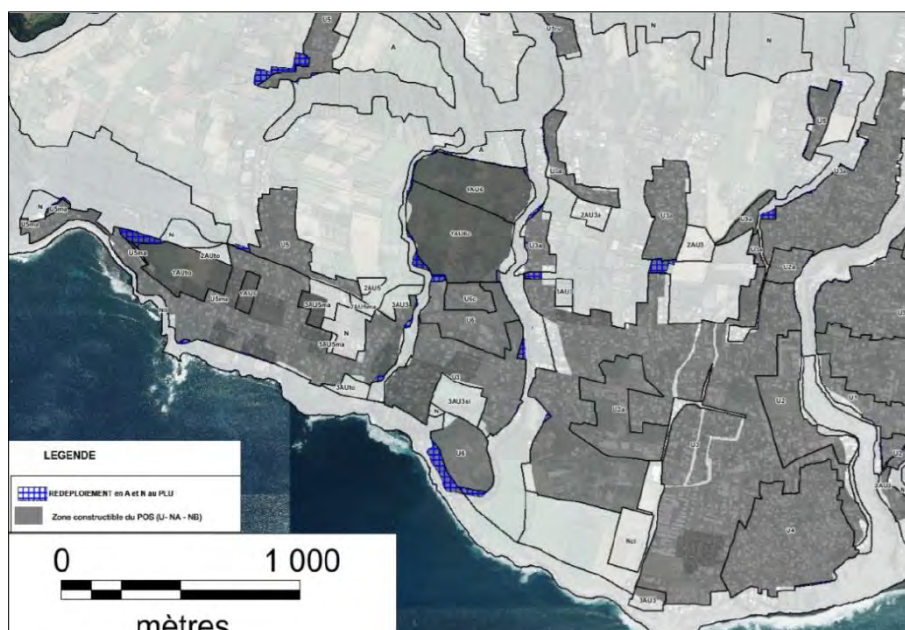
A ce titre, le total des quotas de redéploiement en faveur du pôle secondaire représente 14,4 ha et se calcule selon la formule suivante :

- Surface redéploiement du pôle secondaire + (coefficient de pondération lié à la densité des bourgs de proximité x surface de redéploiement des bourgs de proximité)
- $6,8 \text{ ha} + (0,5 \times 15,3) = 14,4 \text{ ha}$

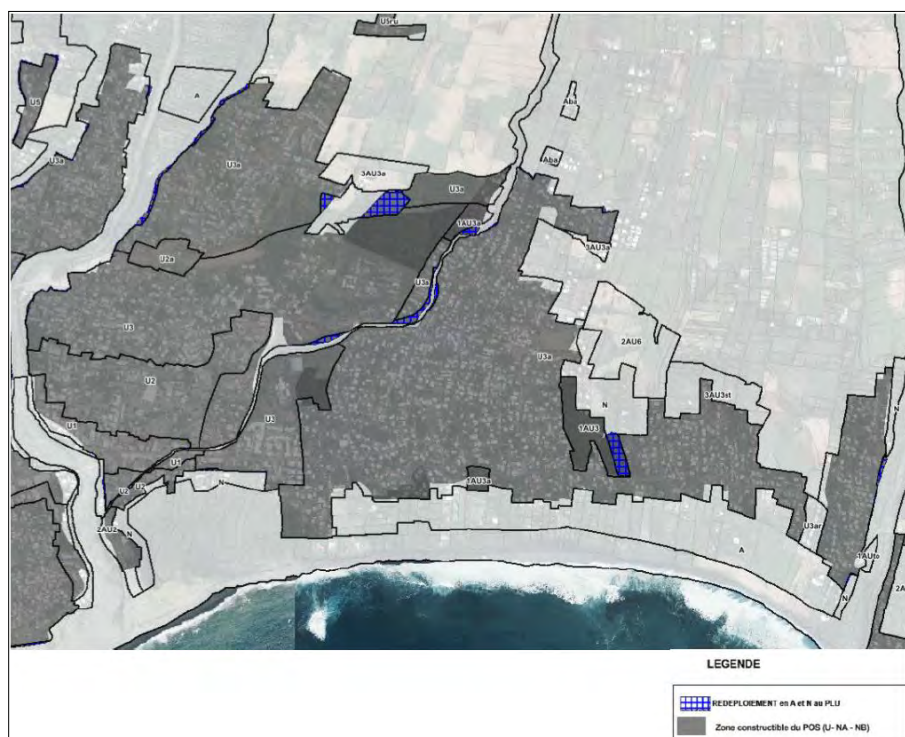
La ville relais et les territoires ruraux habités conservent leurs surfaces redéployées.

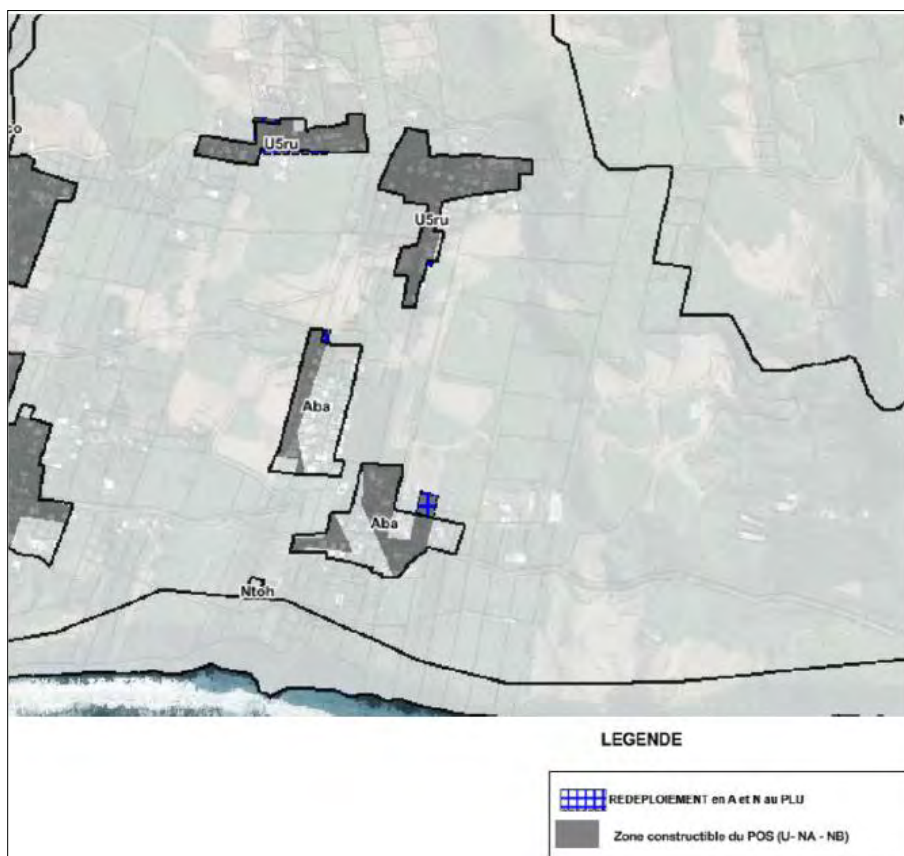
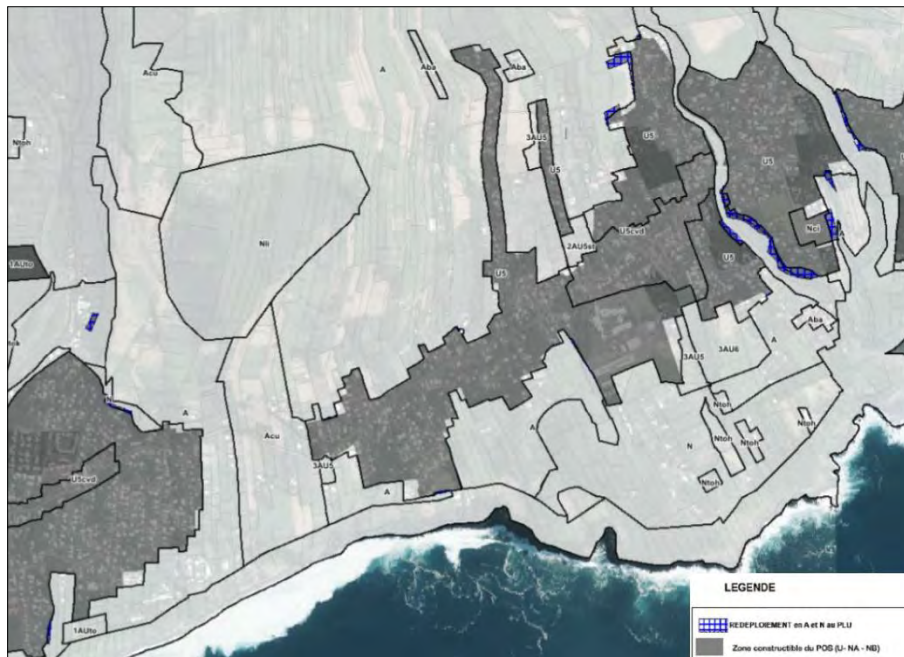


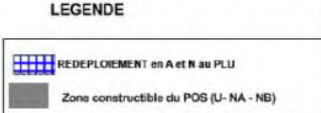
Pôle secondaire



Ville relais



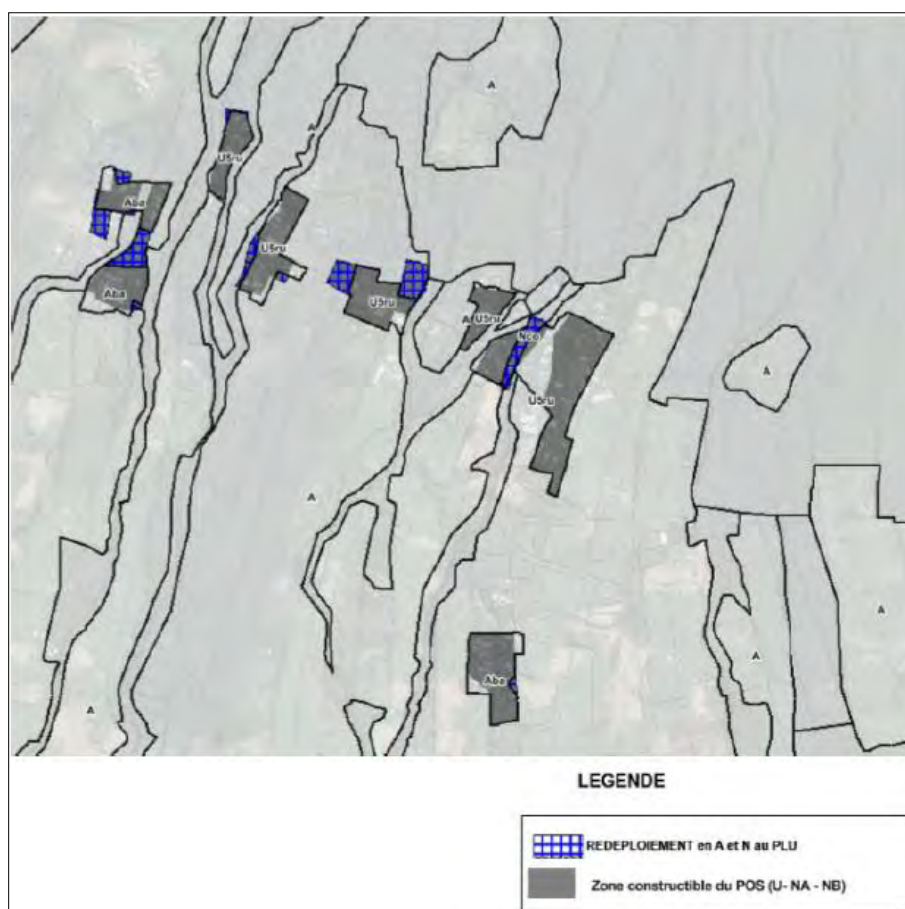
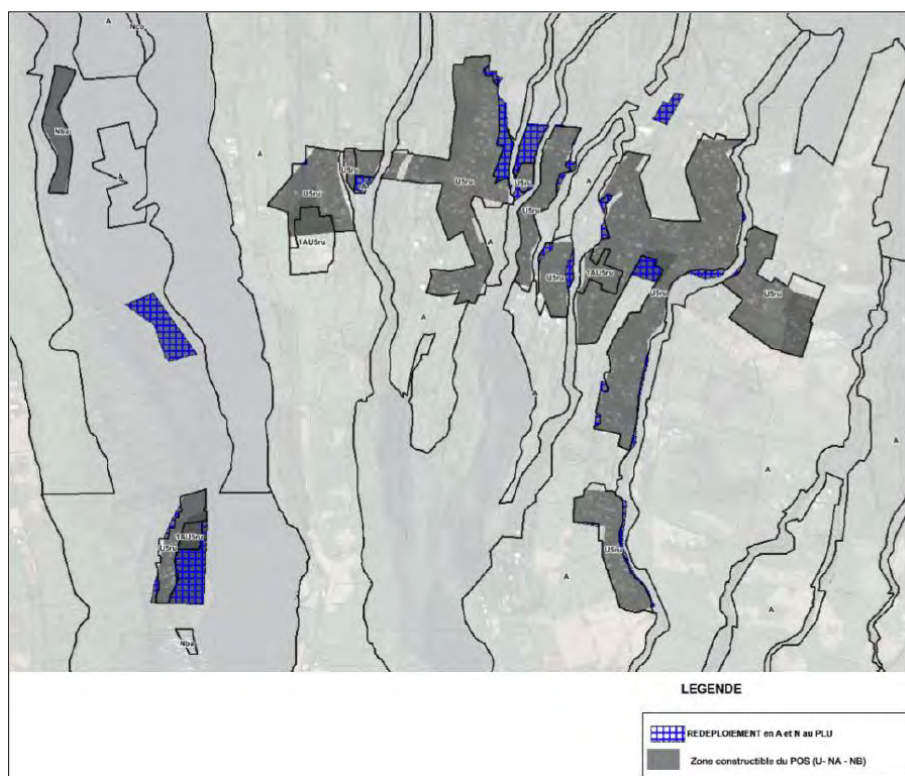


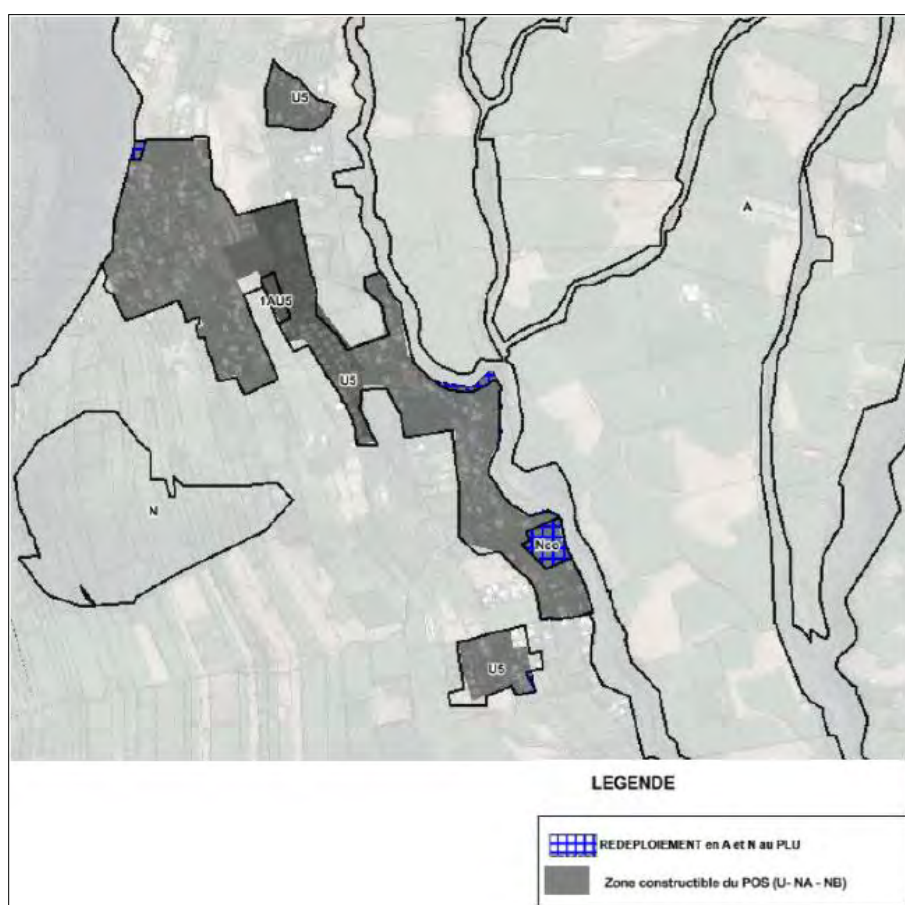






Territoires Ruraux Habités





2 - Les extensions urbaines

Dans le cadre du PLU de Saint-Joseph, il existe deux types de zones participant aux extensions urbaines :

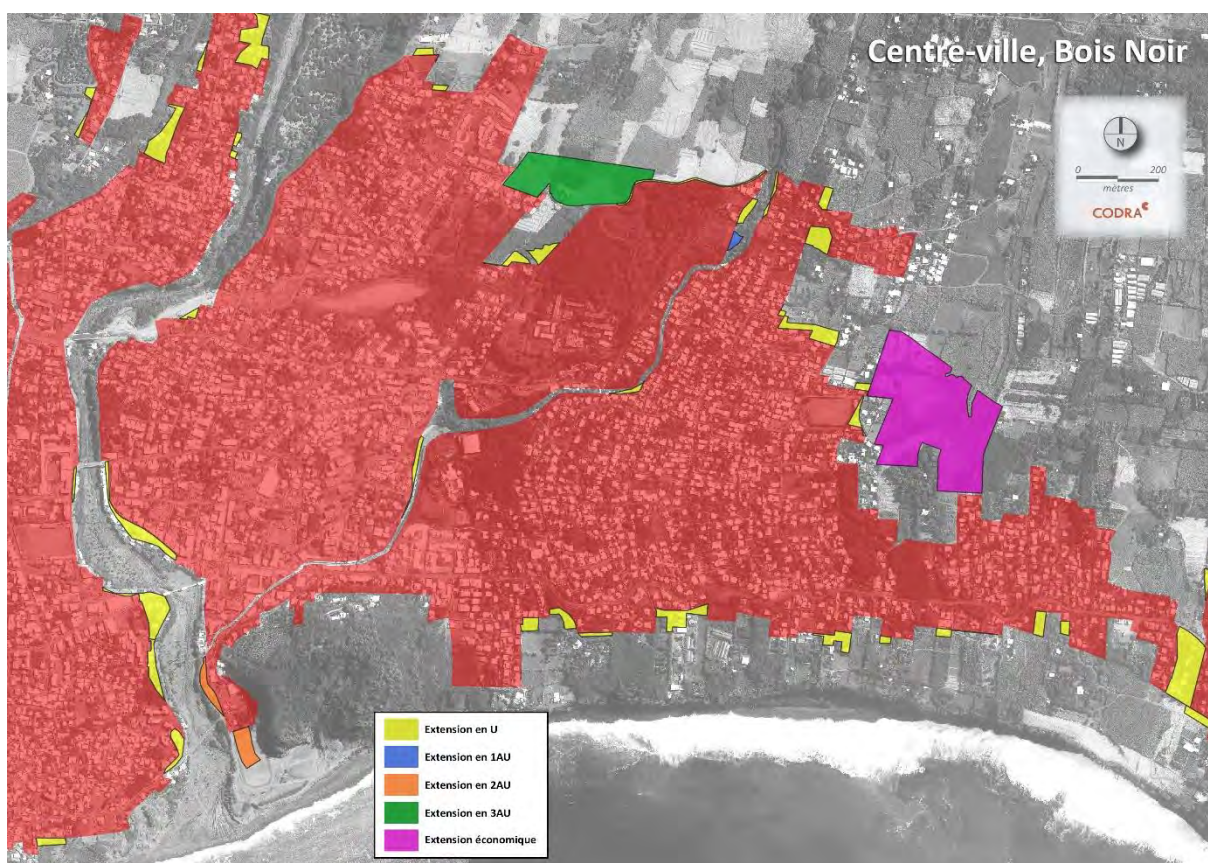
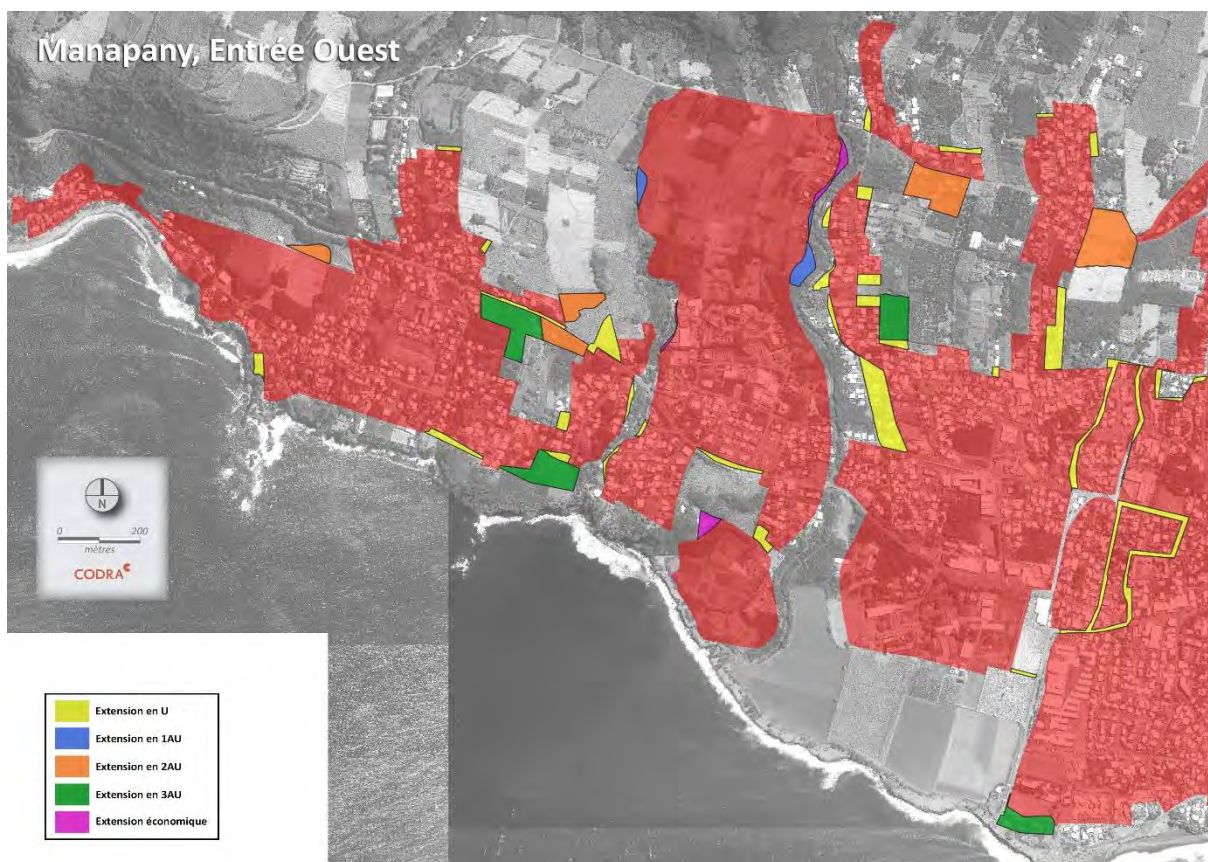
- **Les nouvelles zones urbaines (U)** issues d'anciennes zones agricoles ou naturelles au POS. Il s'agit le plus souvent de terrains de petites dimensions (surface inférieure à 5 000 m²) ne permettant pas d'opération d'ensemble mais qui sont desservis et équipés par les différents réseaux. Elles sont prises en compte dans le calcul des extensions urbaines.
- **Les nouvelles zones à urbaniser (AU)** correspondent aux zones d'urbanisation future (1AU, 2AU et 3AU). Elles sont prises en compte dans le calcul des extensions urbaines.

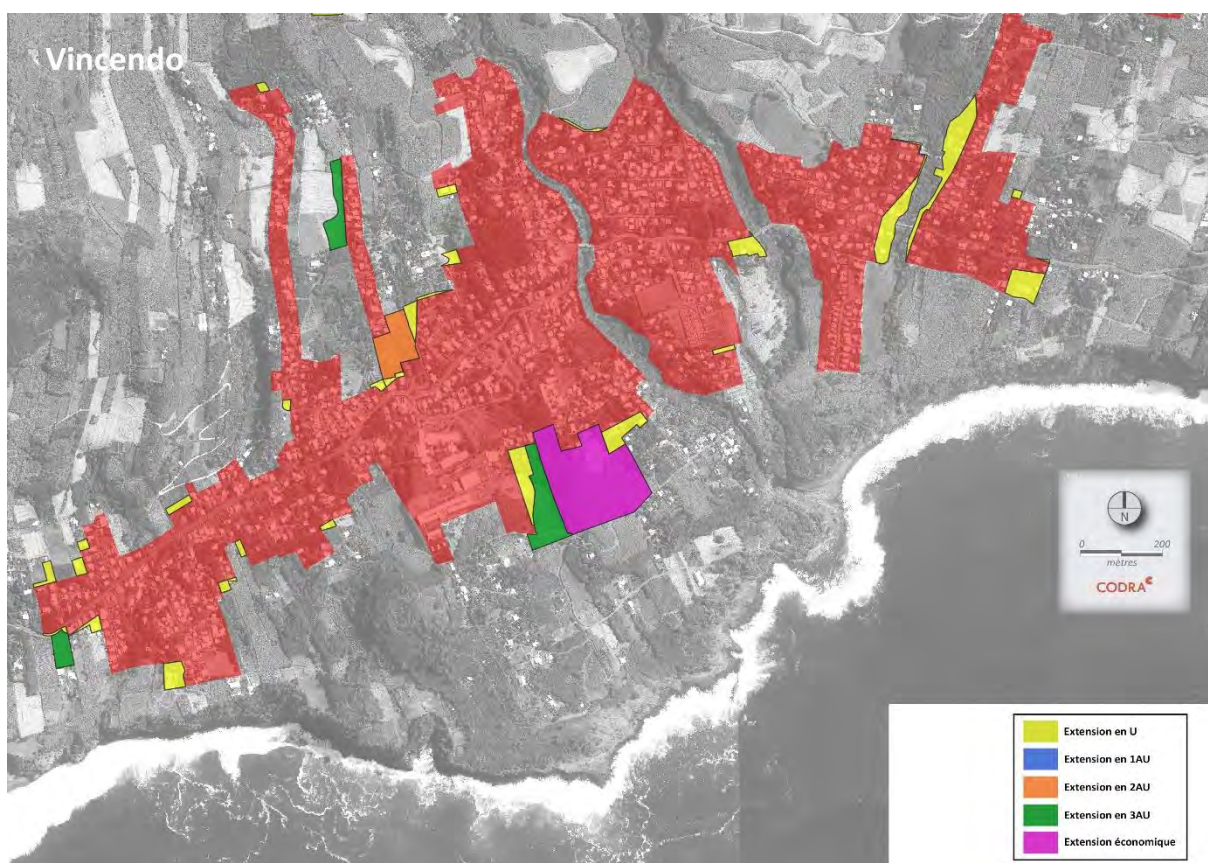
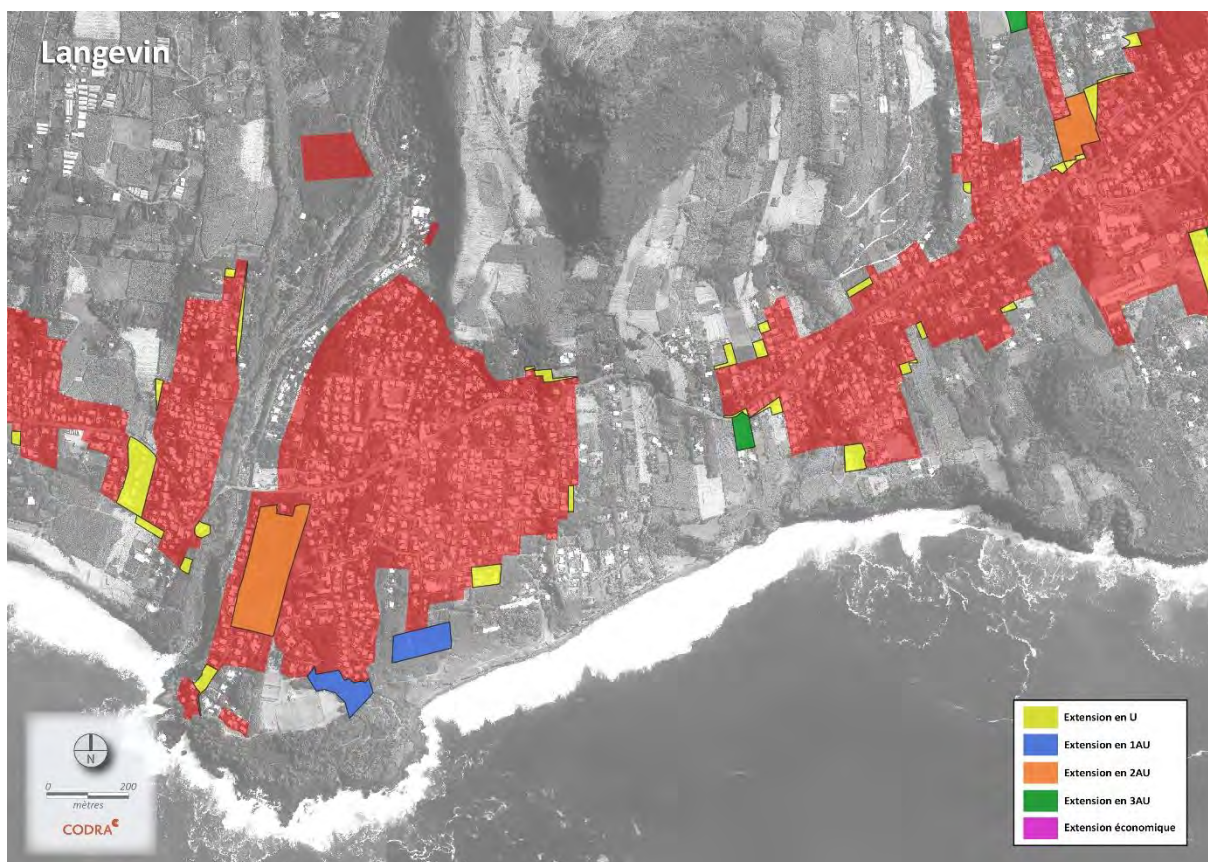
Le PLU distingue trois types de zones d'urbanisation futures : 1AU, 2AU et 3AU :

- Les zones 1AU correspondent aux anciennes zones NA et NAU du POS 2001.
- Les zones 2AU correspondent aux nouvelles extensions limitées entre 2018 et 2025 à 50% des quotas du SAR (après aménagement des zones 1AU).
- Les zones 3AU correspondent aux nouvelles extensions au-delà de 2025 des 50% restants des quotas du SAR (après aménagement des zones 1AU et 2AU).

Polarité	Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	Territoires ruraux habités	TOTAL
Extension en zone U	16,1 ha	7,1 ha	7,3 ha	13,6 ha	44,1 ha
Extension en zone 1AU/1AUst	0,7 ha	1,9 ha	0,6 ha	5,7 ha	8,9
Extension en zone 2AU/2AUst	5,2 ha	5,0 ha	4,8 ha	2,1 ha	17,1 ha
Extension en zone 3AU/3AUst	11,8 ha	2,5 ha	7,9 ha	-	22,2 ha
TOTAL	33,8 ha	16,5 ha	20,6 ha	21,4 ha	92,3 ha

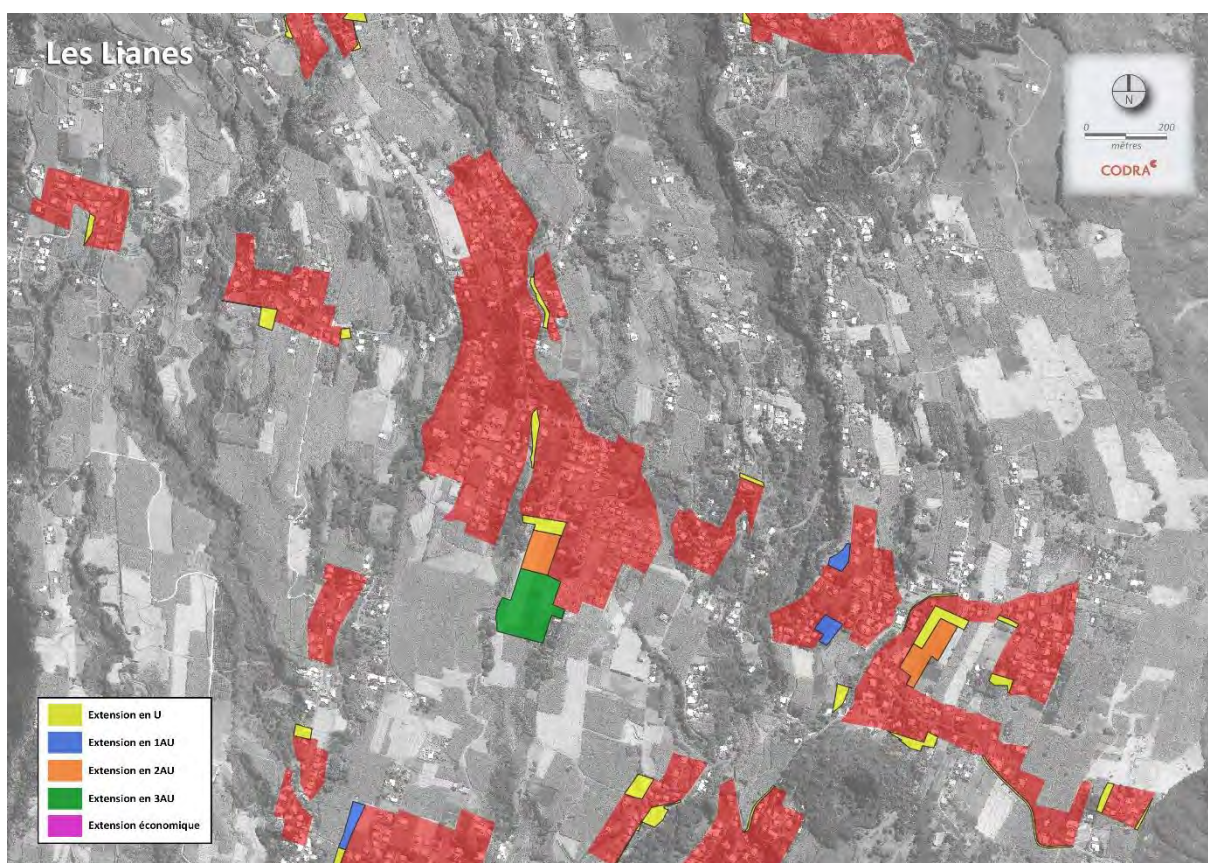
Pôle secondaire

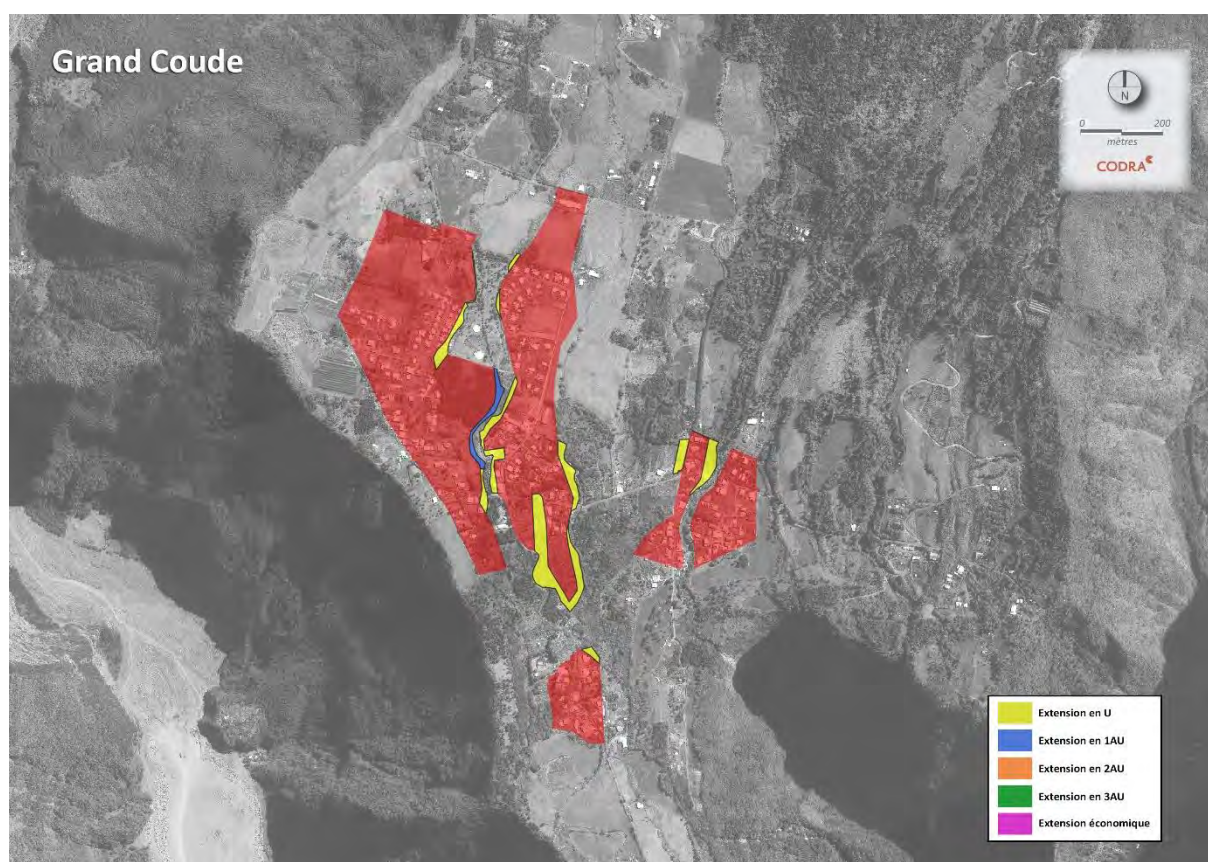
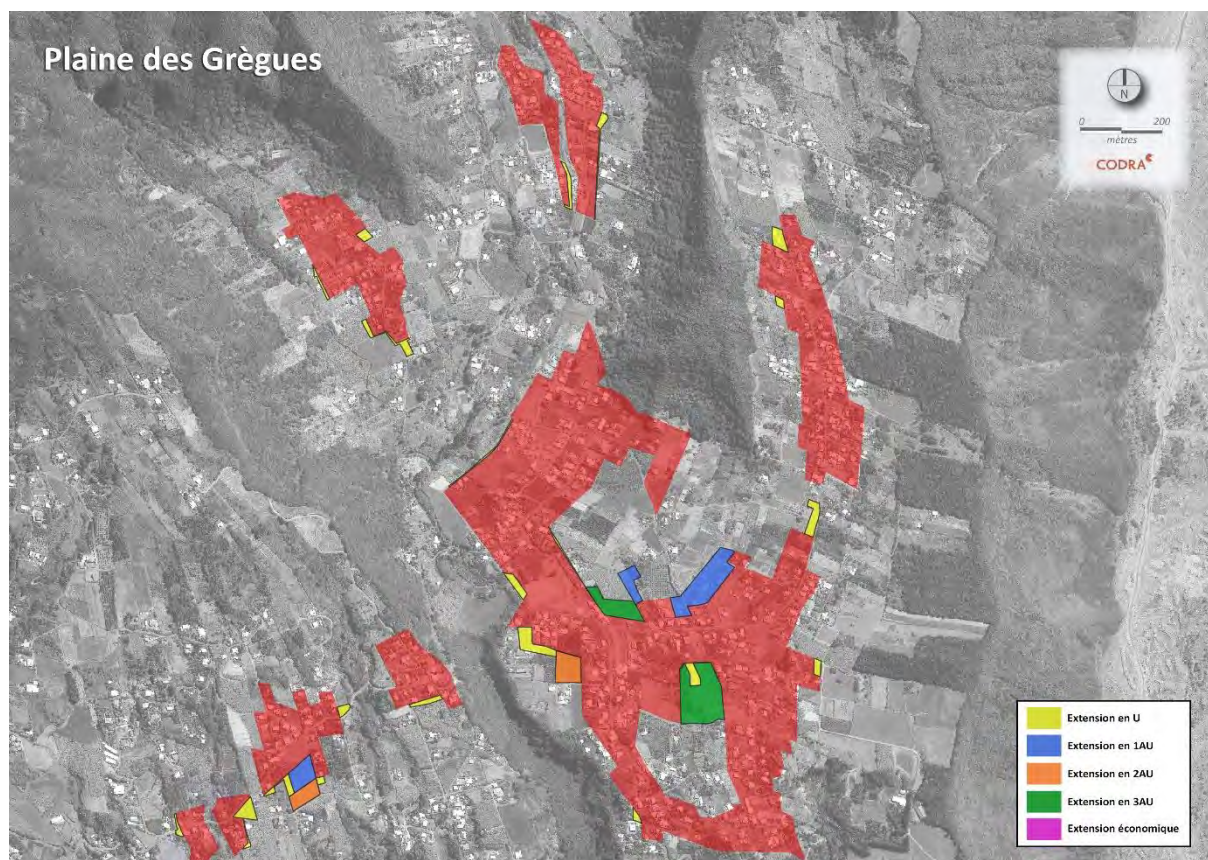




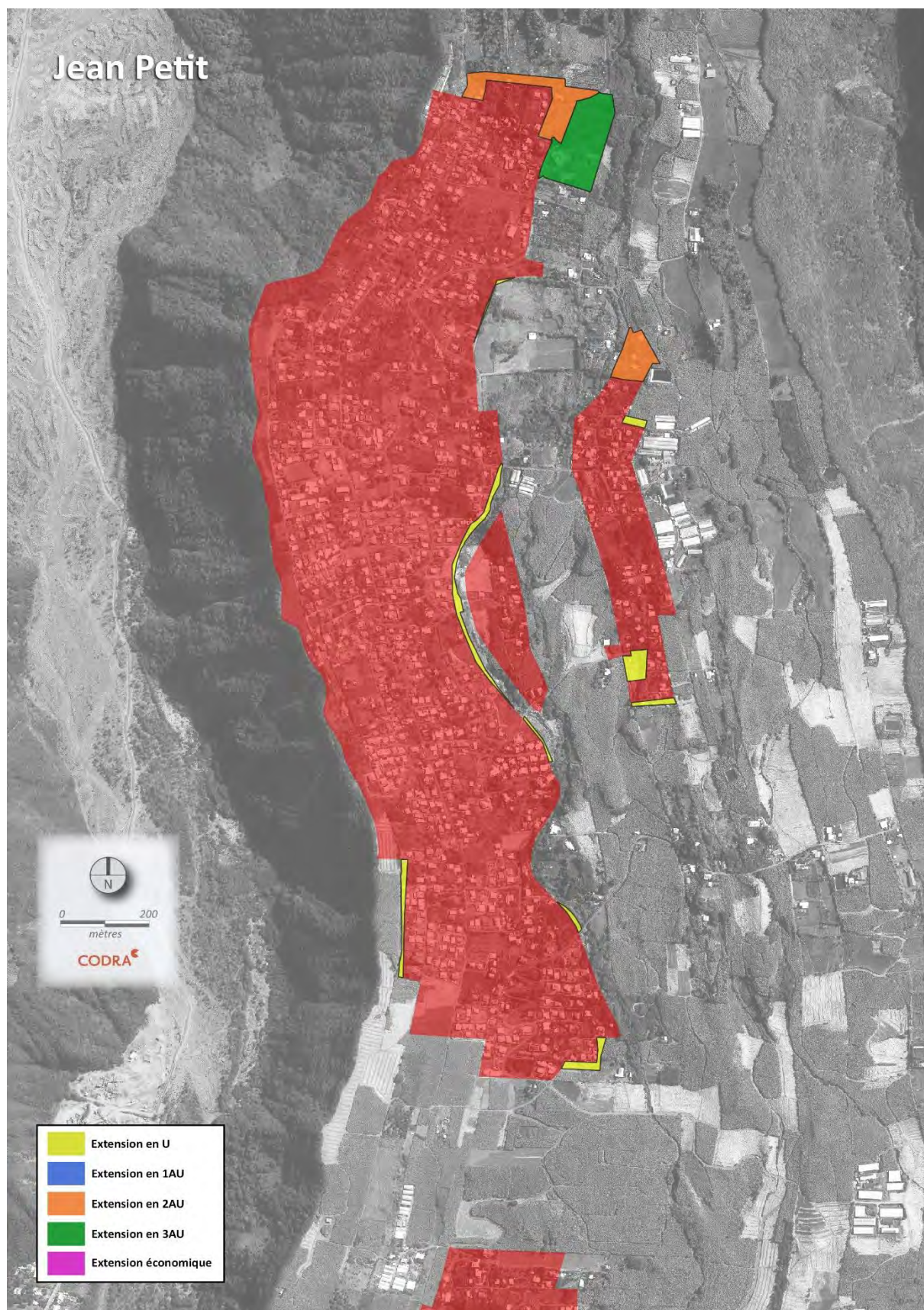


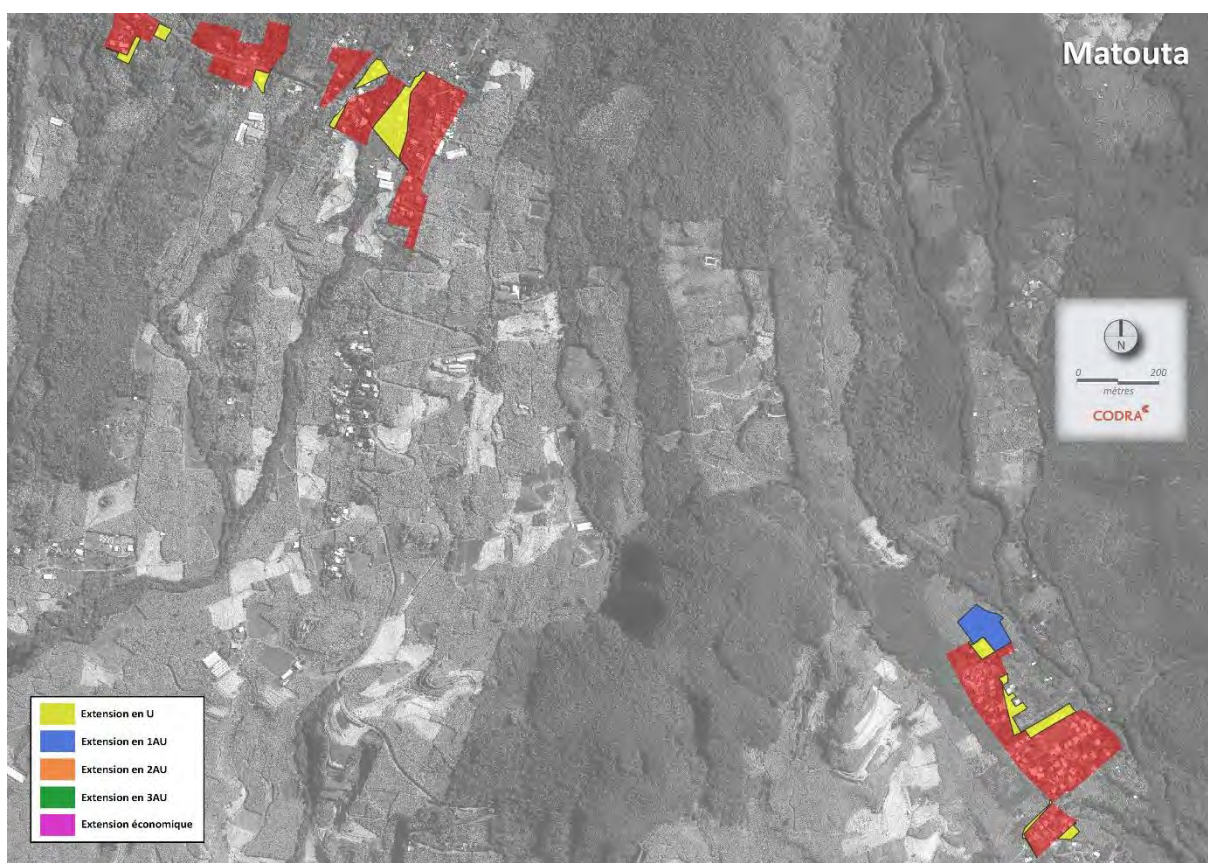
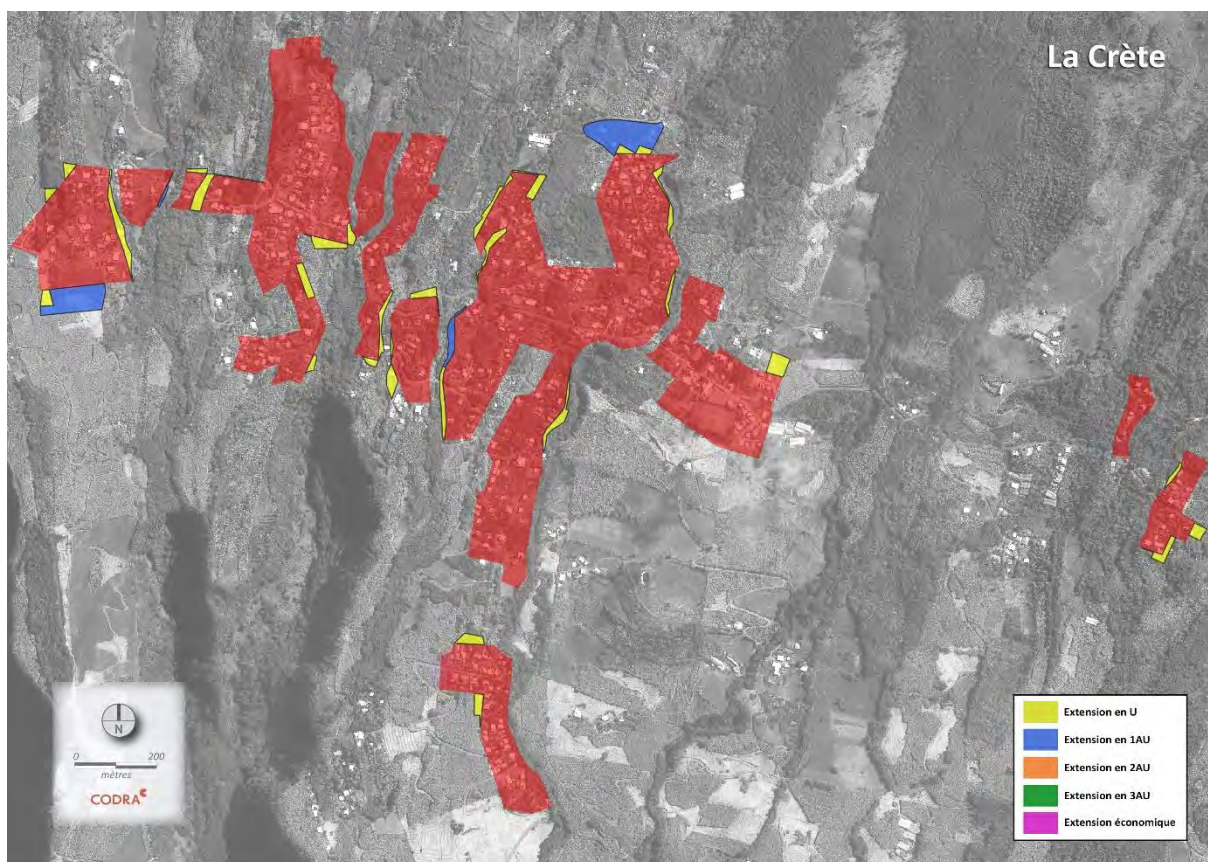
Bourgs de proximité

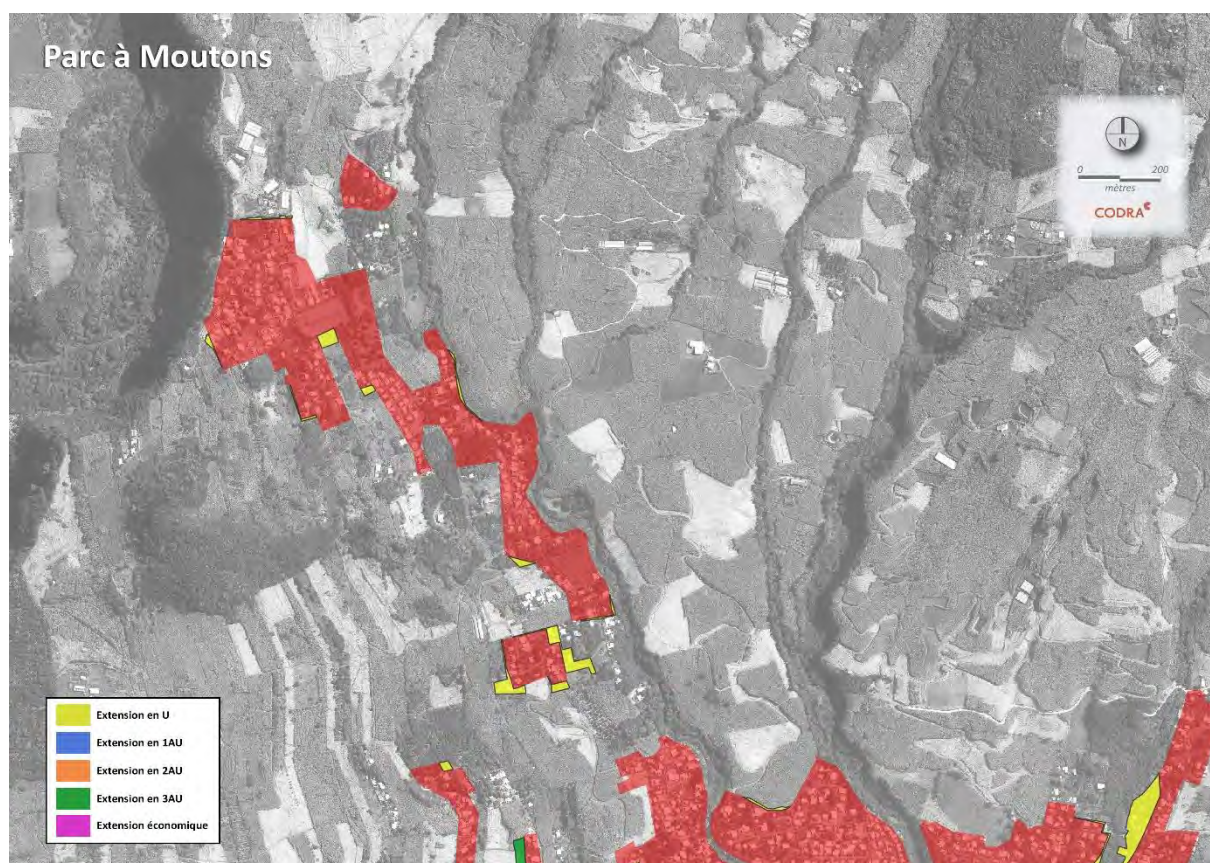




Jean Petit







3 -Les quotas disponibles (SAR et redéploiement)

Dans le PLU, deux types de surfaces disponibles (quotas) sont à distinguer pour la réalisation des extensions urbaines :

- les quotas issus du redéploiement,
- les quotas accordés par le SAR à l'horizon 2030.

	Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	Territoires ruraux habités	Total
Quotas redéploiement en A/N	14,4 ha	2,5 ha	0,6	19,2 ha	36,7 ha
Quotas SAR (horizon 2030)	40 ha	10 ha	25 ha	9 ha	84 ha
Possibilité d'extension	54,4 ha	12,5 ha	25 ha	28,2 ha	120,7 ha

4 -La consommation des surfaces



La consommation des quotas issus du redéploiement

Dans le PLU, le redéploiement représente une surface totale de 36,7 ha. Ces zones sont considérées comme des extensions urbaines, alors même qu'il s'agit d'un remaniement de la zone urbaine existante. En effet, ces surfaces sont décomptées des surfaces d'extension urbaine accordées par le redéploiement en zone A/N alors qu'il s'agit tout simplement d'une modification de la forme de la zone U existante (POS 2001) sans qu'il y ait une augmentation de la surface.

Ces surfaces, héritées du POS approuvé le 14 décembre 2001, sont consommées sur chaque polarité de la manière suivante :

Polarité	Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	Territoires ruraux habités	TOTAL
En zone U	3,1 ha	0,6 ha	-	13,7 ha	17,4 ha
En zone 1AU	11,3 ha	1,9 ha	0,6 ha	5,5 ha	19,3 ha
TOTAL	14,4 ha	2,5 ha	0,6 ha	19,2 ha	36,7 ha



La consommation des quotas issus du SAR

Dans le PLU, les extensions urbaines issues des quotas du SAR représentent une surface totale de 65,6 ha, répartie de la manière suivante :

	Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	Territoires ruraux habités	TOTAL
Extensions en zone U	12,4 ha	6,5 ha	7,3 ha	0,1	26,3 ha
Extensions en zone 2AU/2AUst	5,2 ha	5,0 ha	4,8 ha	2,1 ha	17,1 ha
Extensions en zone 3AU/3AUst	11,8 ha	2,5 ha	7,9 ha	-	22,2 ha
TOTAL	29,4 ha	14,0ha	20,0 ha	2,2 ha	65,6 ha

5 -Le phasage des zones à urbaniser

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) impose une temporalité pour l'utilisation des quotas à vocation résidentielle : limitée à 40% entre 2010 et 2020 les possibilités d'extensions urbaines (période de 10 ans) et l'utilisation des 60% restant à partir de 2020 et jusqu'à 2030 (période de 10 ans).

Le PLU est approuvé tardivement par rapport au SAR de novembre 2011 qui propose deux périodes de 10 ans. Ne restant plus qu'une seule période de 10 ans, le PLU adapte la temporalité du SAR tout en conservant la pertinence du phasage des extensions urbaines : une 1ère période d'ouverture à l'urbanisation plus longue que celle de la seconde période. La première période s'étendra sur 6 ans (2019-2025) alors que la seconde période démarrera à partir de 2026.

En effet, la première période du SAR étant quasi achevée (2020), le projet de PLU affiche la temporalité suivante pour l'utilisation des extensions urbaines :

- limitée à 50% entre 2019 et 2025 les possibilités d'extensions urbaines (ces extensions sont classées en zone U et 2AU/2AUst)
- et l'utilisation des 50% restant une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AU indicée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026 (il s'agit des zones 3AU/3AUst).

Dans le phasage, les zones suivantes ne sont pas comptabilisées :

- les zones déjà bâties classées en zone urbaine à hauteur de 24,1 ha. Ce sont des zones bâties denses, classées en zones agricole ou naturelle au POS de 2001, qui ont bénéficié, pour la plupart, d'une modification du PPR approuvé le 16 mars 2017. Dans ce cas, le PLU est venu « reconnaître » ces poches habitées et parfois très anciennes (certaines zones étaient déjà classées en zone constructible au POS de 1989 et de 1994).
- les zones classées en zone 1AU représentant 9,3 ha. De manière globale, il s'agit de zones isolées dont la faible superficie ne permet pas de les classer en zone 2AU. Il existe deux cas de figure : le remaniement de la zone urbaine et une cohérence du trait de zonage.
- et les quotas non utilisés sur chacune des polarités.

Dans le PLU, les zones 1AU indicée correspondent aux espaces d'urbanisations prioritaires identifiés par le SAR. Il s'agit des zones NA et NAU héritées du POS de 2001. Cependant, des nouvelles zones du PLU ont été classées en zone 1AU (à hauteur de 9,3 ha). Il ne s'agit pourtant pas de nouvelles extensions urbaines du PLU. Il s'agit d'un remaniement de la zone urbaine.

Il existe deux cas de figure :

1. Un remaniement de la zone urbaine existante pour la ville relais et les territoires ruraux habités

Pour la ville relais, les zones 1AU correspondent au remaniement de la zone urbaine existante grâce aux surfaces redéployées sur cette même polarité. Les surfaces récupérées sur cette polarité sont réparties en deux zones à vocation touristique, de loisirs et de sport à Langevin (2 zones 1AUto représentant 1,9 ha). Pour les territoires ruraux habités, le remaniement de la zone urbaine (19,15 ha), correspond en totalité aux surfaces récupérées grâce au redéploiement en zone agricole et naturelle sur cette même polarité.

2. Une cohérence du trait de zonage pour le pôle secondaire et les bourgs de proximité

Il s'agit le plus souvent de terrains de petites dimensions ne permettant pas de justifier d'un tout autre zonage car se situant dans une zone 1AU. Pour le pôle secondaire, les zones 1AU correspondent à une cohérence du trait de zonage du PLU aux abords de la ZAC des Grègues 2. Ces zones ont bénéficié d'une modification du PPR.

Pour les bourgs de proximité, il s'agit d'une cohérence du trait de zonage du PLU. Cette zone 1AU correspond à une extension de 0,6 ha d'une ancienne zone NAU héritée du POS de 2001 et non aménagée pour le moment.

Le pôle secondaire (Grand Centre-ville)

Les zones non prises en compte dans le phasage des extensions urbaines sont :

- le remaniement de la zone urbaine : 4,4 ha
- les zones déjà bâties classées en zone urbaine : 15,9 ha
- les quotas non utilisés : 10,6 ha

Phasage imposé par le SAR de novembre 2011

$54,4 - (4,4 + 15,9 + 10,6) = 23,5$ ha

40% = 9,4 ha en zones U et 2AU/2AUst

60% = 14,1 ha en zone 3AU/3AUst

Le PLU

Zones		Superficie		%
Extensions du PLU en zone U/1AU		6,5 ha	11,7 ha	49,8%
Extensions du PLU en zone 2AU/2AUst		5,2 ha		
Extensions du PLU en zone 3AU/3AUst		11,8 ha		50,2%
TOTAL		23,5 ha		

La ville relais (Langevin/Vincendo)

Les zones non prises en compte dans le phasage des extensions urbaines sont :

- le remaniement de la zone urbaine : 1,9 ha
- les zones déjà bâties classées en zone urbaine : 1,2 ha

Proposition de la commune pour le phasage sur la ville relais :

- 8 ha en zones U et 2AU/2AUst
- 2 ha en zone 3AU/3AUst

Le PLU

Zones		Superficie	
Extensions du PLU en zone U/1AU	5,7 ha	10,8 ha	
Extensions du PLU en zone 2AU/2AUst	5,1 ha		
Extensions du PLU en zone 3AU/3AUst	2,5 ha		
TOTAL	13,3 ha		

Les 5,1 ha d'extensions du PLU classées en zone 2AU/2AUst et faisant l'objet d'une maîtrise d'ouvrage publique, sont soumis à la réalisation d'un assainissement semi collectif.



Les bourgs de proximité (Hauts de l'Ouest et du Centre)

Les zones non prises en compte dans le phasage des extensions urbaines sont :

- le remaniement de la zone urbaine : 0,6 ha
- les zones déjà bâties classées en zone urbaine : 2,8 ha
- les quotas non utilisés : 4,4 ha

Phasage imposé par le SAR de Novembre 2011

$25 - (2,8 + 0,6 + 4,4) = 17,2$ ha

40% = 6,9 ha en zones U, 1AU et 2AU/2AUst

60% = 10,3 ha en zone 3AU/3AUst

Le PLU

Zones		Superficie		%
Extensions du PLU en zone U		4,5 ha	9,3 ha	54,0%
Extensions du PLU en zone 2AU/2AUst		4,8 ha		
Extensions du PLU en zone 3AU/3AUst		7,9 ha		46,0 %
TOTAL		17,2 ha		



Les territoires ruraux habités

Le PLU

Zones	Superficie
Remaniement de la zone urbaine	19,3 ha
Extensions du PLU en zone 2AU/2AUst	2,1 ha
TOTAL	21,4 ha

Le remaniement de la zone urbaine à hauteur de 19,3 ha, correspond en totalité aux surfaces récupérées grâce au redéploiement en zone agricole et naturelle sur cette même polarité. Les nouvelles extensions urbaines (zones 2AU du PLU) correspondent uniquement à 2,1 ha (alors que la commune dispose de 9 ha d'extensions attribuées par le SAR).

6 -Le bilan global des surfaces

	Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	Territoires ruraux habités
Augmentation nette dont :	43,8 ha	16,5 ha	20,6 ha	21,4 ha
Extensions urbaines issues du redéploiement (U/1AU)	14,4 ha	2,5 ha	0,6 ha	19,2 ha
Extensions urbaines issues du SAR (U/2AU/3AU)	29,4 ha	14,0ha	20,0 ha	2,2 ha
Possibilité d'extension	54,4 ha	12,5 ha	25,0 ha	28,2 ha
Bilan	- 10,6 ha	+4,0 ha	- 4,4 ha	- 6,8 ha

Pour le pôle secondaire, un potentiel de 10,6 ha est encore disponible.

Pour les bourgs de proximité, un potentiel de 4,4 ha est encore disponible.

Pour les territoires ruraux habités, un potentiel de 6,8 ha est encore disponible. Les nouvelles extensions urbaines (zones 2AU du PLU) correspondent uniquement à 2,2 ha (alors que la commune dispose de 9 ha d'extensions attribuées par le SAR). La particularité des TRH est que la quasi-totalité des extensions urbaines est issue du redéploiement de la zone urbaine existante. L'extension urbaine réelle correspond uniquement à 2,2 ha.

Pour la ville relais, les extensions urbaines du PLU dépassent de 4,0 ha les quotas disponibles. Pour la ville relais et les bourgs de proximité, une redistribution des possibilités d'extension urbaines a été effectuée conformément à la prescription n°10 du SAR. Aussi, la marge de manœuvre de 4,4 ha pour les bourgs de proximité compense le surplus de 4,0 ha observé sur la ville relais. Les bourgs de proximité conservent 0,4 ha de possibilités d'extensions urbaines.

En résumé, les surfaces non consommées par le PLU, après la redistribution, sont les suivantes :

	Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	Territoires ruraux habités
Quotas non consommés	10,6 ha	0 ha	0,4 ha	6,8 ha

7 -Le bilan global des zones d'activités économiques

Tout comme les extensions à vocation résidentielle, les extensions à vocation économique s'adosent à l'armature urbaine. La création de nouvelles zones d'activités répond à des prescriptions analogues à celles des extensions à vocation résidentielle en termes de localisation (au sein de la zone préférentielle d'urbanisation), de consommation des espaces dédiés existants (ZAC des Grègues II) et d'optimisation foncière (recherche de densité et de verticalité).

Pour Saint-Joseph, les deux centralités principales bénéficiant de possibilités d'extension urbaine à vocation économique :

RANG ARMATURE	SECTEUR	TYPE ZONE	EXTENSION SAR
Pôles Secondaire	Saint-Joseph	ZA Basins de Vie	25 ha
Villes relais	Vincendo	ZA proximité/artisanale	5 ha
Total			30 ha

Les nouvelles zones d'activités (30 ha prévues par le SAR) ne peuvent pas accueillir d'équipements commerciaux et devront se conformer à cette prescription. Les équipements commerciaux devront s'implanter au sein des extensions urbaines à vocation résidentielle.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Joseph, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a clairement affiché la nécessité d'assurer un positionnement économique rayonnant avec la création de nouvelles zones d'activités :

- Extension de la ZAC des Grègues doit permettre d'accueillir sur 23 hectares 60% de surfaces artisanales. Le positionnement de la zone d'activités des Grègues avec un accès direct par la contournante doit permettre le maintien des populations à Saint-Joseph,
- Implantation d'une nouvelle zone de 8,3 ha dédiée à la production dans le quartier de Bois-Noir,
- Implantation d'une nouvelle zone de 5,1 ha dédiée à la production à Vincendo,
- Création de nouvelles zones d'activités équitablement réparties sur l'ensemble du territoire (Jean-Petit et Bézaves) dont l'objectif est de permettre le développement d'une économie résidentielle au sein de chaque quartier, en favorisant l'implantation de commerces et services de proximité, d'activités artisanales intégrées au tissu urbain environnant.
- Création d'une zone d'activités liée à la pierre dans le secteur de Goyaves : formaliser la zone des concasseurs en limitant au maximum l'impact environnemental de cette activité (nouvelle voie de desserte de la zone avec une gestion rigoureuse du risque sur les captages environnants. Cette zone doit à la fois créer de l'emploi, produire des matériaux pour la construction régionale et garantir une meilleure gestion de la hauteur du lit de la rivière des Remparts). Le PLU classe cette zone d'activité en secteur Nma dans lequel les installations techniques liées au traitement des matériaux peuvent être admises.

L'aménagement d'une zone d'activités artisanales à Vincendo (proximité lycée)

La ZA à Vincendo est implantée en continuité de la zone urbaine existante afin de respecter le fonctionnement urbain actuel de cette polarité. Le PLU classe cette zone d'activité en zone AU6 destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.

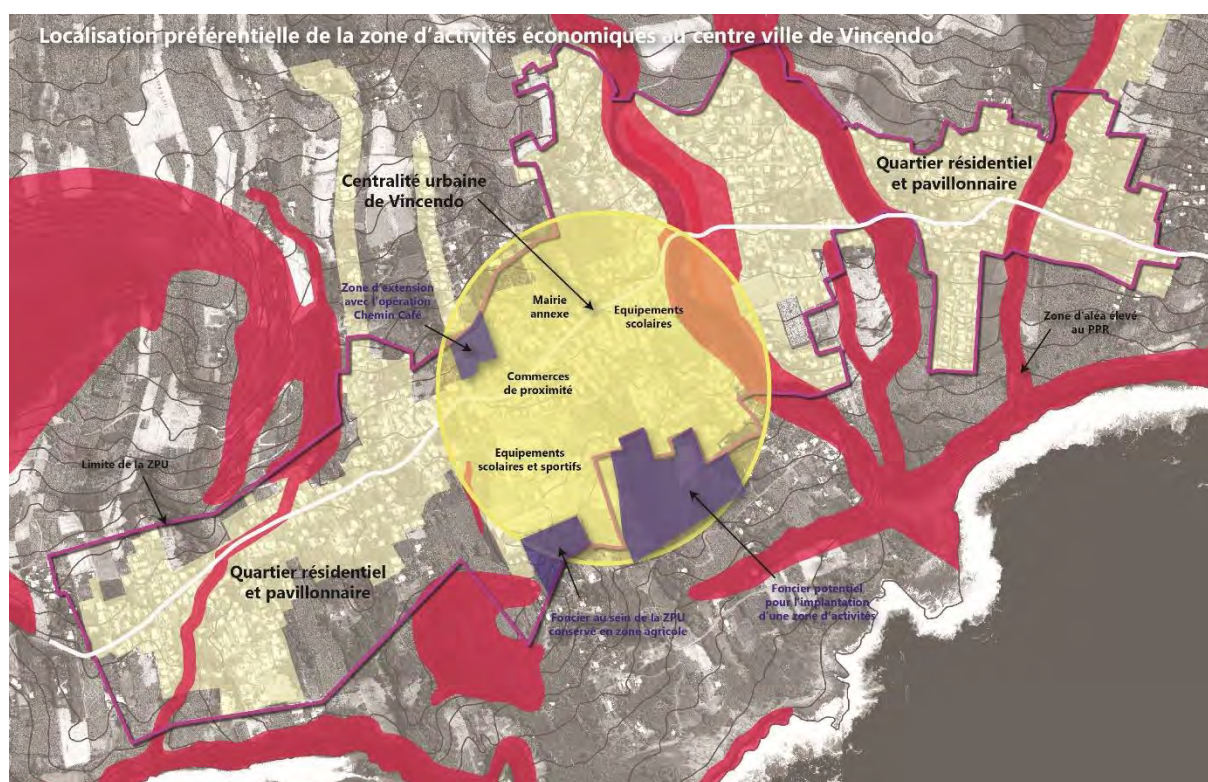
Les possibilités d'extensions urbaines définies par la zone préférentielle d'urbanisation du SAR intègrent des espaces impossibles à urbaniser. Il s'agit par exemple des ravines ou des espaces à topographie très accidentée. A contrario, certains espaces situés à proximité de la zone urbaine et présentant de bonnes caractéristiques topographiques sont hors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Le PLU a ainsi récupéré ce potentiel d'extension en redéployant cette aire impossible à urbaniser (à superficie correspondante) à cette zone plus adaptée tout en respectant la prescription de ne pas ouvrir des possibilités d'extension supérieures à celles du SAR : cette zone d'activité respecte la surface des 5 ha autorisés par le SAR.

L'analyse de la ZPU montre que les réelles possibilités d'aménagement se situent essentiellement au lieu-dit « plateau Vincenzo ». Ce quartier se caractérise par une mono-fonctionnalité urbaine résidentielle affirmée :

- le tissu bâti est dominé par de l'habitat individuel à faible densité (10 à 15 logts/ha) et est ponctué de rares commerces et d'aucun équipement public.
- la desserte est principalement assurée par la route nationale et les rares liaisons transversales ne semblent pas liées à une réflexion urbaine mais à une suite d'opportunités ponctuelles suivant la densification des îlots.

Cette situation est pénalisante pour le fonctionnement urbain, la densification du quartier et l'accueil d'opérations d'aménagements nouvelles, à l'opposé de l'action volontariste observable au cœur du village de Vincenzo. En effet, le cœur de village regroupe les services, commerces et équipements principaux du secteur, générant des flux quotidiens. Le cœur de village bénéficie d'ailleurs d'équipements publics majeurs adjacents. L'implantation de la ZA en continuité de la zone urbaine existante du cœur de village confortera le développement d'une économie résidentielle au sein de de cette polarité.



Pour conclure, le choix de la localisation de cette zone d'activités est justifié par de fortes contraintes topographique. Mais aussi, et surtout, la commune a opté pour cette implantation en raison de sa centralité par rapport aux activités de commerces et services existants, permettant la structuration de ce village. Par ailleurs, l'accès à cette zone s'effectue par une voirie communale (chemin de la Marine) accessible depuis la route nationale.

L'aménagement de zones d'activités artisanales dans les hauts (Bézaves et Jean Petit)

Le PLU délimite une zone à vocation artisanale à Jean-Petit et à Bézaves. Ces secteurs sont classés en zone U6c dans lequel les activités commerciales et de services sont admises.

Le positionnement à Jean-Petit prend en compte l'activité existante avec la présence de l'abattoir qui a des retombées économiques très importantes sur le tissu social local.

Le positionnement de Bézaves, au carrefour de la polarité Lianes/Carosse/Plaine des Grègues justifie l'implantation d'une zone d'activité, bien qu'inscrit en territoire rural habité. Cette zone permet le développement d'une économie résidentielle en favorisant l'implantation d'activités artisanales de proximité intégrées au tissu urbain environnant.

Le SAR n'attribuant pas de volume total pour ces espaces d'accueils d'activités économique de production dans ces secteurs des hauts de la commune, il a été pertinent de retenir ces surfaces sur les quotas à vocation résidentielle des polarités concernées.

8 - L'évolution globale des zones

Le tableau suivant précise les surfaces des différentes zones du PLU et indiquent les évolutions par rapport au POS de 2001. Il convient de préciser que les surfaces indiquées pour le POS de 2001 sont celles issues de la version numérisée, réalisée conjointement par les services de l'AGORAH et de la mairie en août 2018.

Zones	POS de 2001 numérisé	PLU 2019	Evolution
Zones urbaines	920,6 ha	1 123,6 ha	+ 203,0 ha
Zones NB	134,0 ha	-	-
ZAC des Grègues 1	10,0 ha	-	-
Zones à urbaniser	134,9 ha	125,3 ha	- 9,6 ha
Zones agricoles	4 119,7 ha	4 411,8 ha	+ 292,1 ha
Zones naturelles	12 443,5 ha	12 183,8 ha	- 259,7 ha
TOTAL	17 762,7ha	17 844,5 ha	-
<i>Espaces boisés classés</i>	<i>11 906,0 ha</i>	<i>11 481,0 ha</i>	<i>- 425ha</i>

Zone U	POS de 2001	PLU de 2019	Evolution
U1		6,2 ha	
U2		30,4 ha	
U2a		14,2 ha	
U3		165,3 ha	
U3a		177,8 ha	
U4		20,6 ha	
U5		387,8 ha	
U5cv		6,0 ha	
U5cvd		16,3 ha	
U5ma		38,2 ha	
U5ru		146,7 ha	
U5vi		99,7 ha	
U6		12,1 ha	
U6c		2,2 ha	
Zones U	920,6 ha		
ZAC	10,0 ha		
NB	134,0 ha		
Total	1 064,6 ha	1 123,6 ha	+ 203,0 ha

Zone AU	POS de 2001	PLU de 2019	Evolution
1AU3		3,3 ha	
1AU3a		1,7 ha	
1AU5		12,3 ha	
1AU5ru		7,9 ha	
1AU5vi		10,4 ha	
1AU6		8,8 ha	
1AU6c		13,5 ha	
1AUto		9,7 ha	
2AU2		2,0 ha	
2AU3		3,2 ha	
2AU5		5,7 ha	
2AU5ma		0,6 ha	
2AU5ru		0,3 ha	
2AU5st		5,3 ha	
2AU5vi		0,5 ha	
2AU6		8,3 ha	
2AU6ch		1,1 ha	
3AU		2,1 ha	

3AUa		3,4 ha	
3AU3st		4,7 ha	
3AU5		2,5 ha	
3AU5ma		2,4 ha	
3AU5st		3,6 ha	
3AU6		5,1 ha	
3AU6c		2,5 ha	
3AUto		1,0 ha	
Total	134,9 ha	125,3 ha	- 9,6 ha

Zone A	POS de 2001	PLU de 2019	Evolution
A		4 204,0 ha	
Aba		25,6 ha	
Acu		182,2 ha	
Total	4 119,7 ha	4 411,8 ha	+ 292,1 ha

Zone N	POS de 2001	PLU de 2019	Evolution
N		1 275,0 ha	
Nba		3,2 ha	
Nci		5,2 ha	
Nco		1 952,4 ha	
Nli		409,1 ha	
Nma		14,7 ha	
Npnr		8 512,3 ha	
Nto		11,9 ha	
Total	12 443,5 ha	12 183,8 ha	- 259,7 ha



La justification de l'évolution des zones NB du POS

Les zones NB qui ont été inscrites au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 décembre 2001 n'ont pas été retranscrites cartographiquement dans le SAR approuvé le 22 novembre 2011. Or, ces zones NB existantes sont reconnues explicitement dans la partie intitulée « Prescriptions et Préconisations du SAR » comme appartenant à « l'espace urbain de référence à densifier et à urbaniser en priorité ». Par conséquent, la vocation urbaine de ces zones NB n'est pas considérée comme des extensions urbaines.

Dans le PLU, ces anciennes zones NB ont évolué de deux manières :

Le classement en zone urbaine

Dans le POS, les hameaux étaient généralement classés en zone NB. Dans cette zone, il n'était pas prévu de renforcer les équipements ; toutefois, les constructions pouvaient être admises sur de grandes parcelles. Dans un souci de lutte contre le mitage des espaces agricoles, la loi SRU supprime ce classement. En conséquence, certains espaces classés en zone NB dans le POS sont reclassés en zones urbaines, généralement peu denses (U5ru). Cette zone était déjà partiellement urbanisée bien que déconnectée des zones urbaines. Les constructions doivent rester diffuses et le caractère rural paysager doit être préservé.

Le classement en zone Aba (STECAL)

Toutefois, il a été également fait le choix dans le PLU de basculer en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) certaines de ces zones classées en zone NB et Nba au POS approuvé le 14 décembre 2001. Ces zones représentent environ 14 ha. Une seule ancienne zone NB est classée en zone agricole.

Ce choix a été dicté par deux principaux éléments :

La prise en compte de la réalité du territoire : un territoire dont le caractère rural est prédominant. Saint-Joseph est un territoire né de l'agriculture et dont l'histoire a forgé une véritable identité agricole. L'agriculture et ses paysages reflètent cette identité. En effet, l'histoire et l'aménagement de la commune de Saint-Joseph sont intimement liés au développement de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de la moitié des exploitations a une orientation cannière. De même, les productions végétales et animales sont de plus en plus représentées. Ainsi, le paysage agricole, bien que majoritairement cannier dans les Bas et pastoral dans les Hauts, est extrêmement riche de par la présence de cette diversification.

Ainsi, la mutation de certaines zones NB vers la zone Aba concourt à cette volonté de préserver l'activité agricole du secteur en alertant sur son véritable caractère rural et non résidentiel afin d'éviter des conflits de voisinage entre maisons d'habitation et élevages notamment.

L'existence d'activités agricoles dans ces secteurs et notamment des élevages à proximité explique les motivations de basculer ces secteurs en zone Aba.

L'insuffisance des réseaux et leur financement : le financement des réseaux reste une problématique générale pour la collectivité qui doit répondre de manière satisfaisante aux demandes de raccordement des constructions nouvelles en zone urbaine. Le classement en zone Aba exonère la collectivité de cette obligation de raccordement dans ces secteurs où les réseaux restent insuffisants.

Partie 8 - Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément au code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires 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 ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En application du code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Joseph a uniquement mis en œuvre des OAP sectorielles. Il s'agit d'orientations par quartier ou secteur qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

1 -Le contenu et l'objectif des Orientations d'Aménagement et de Programmation

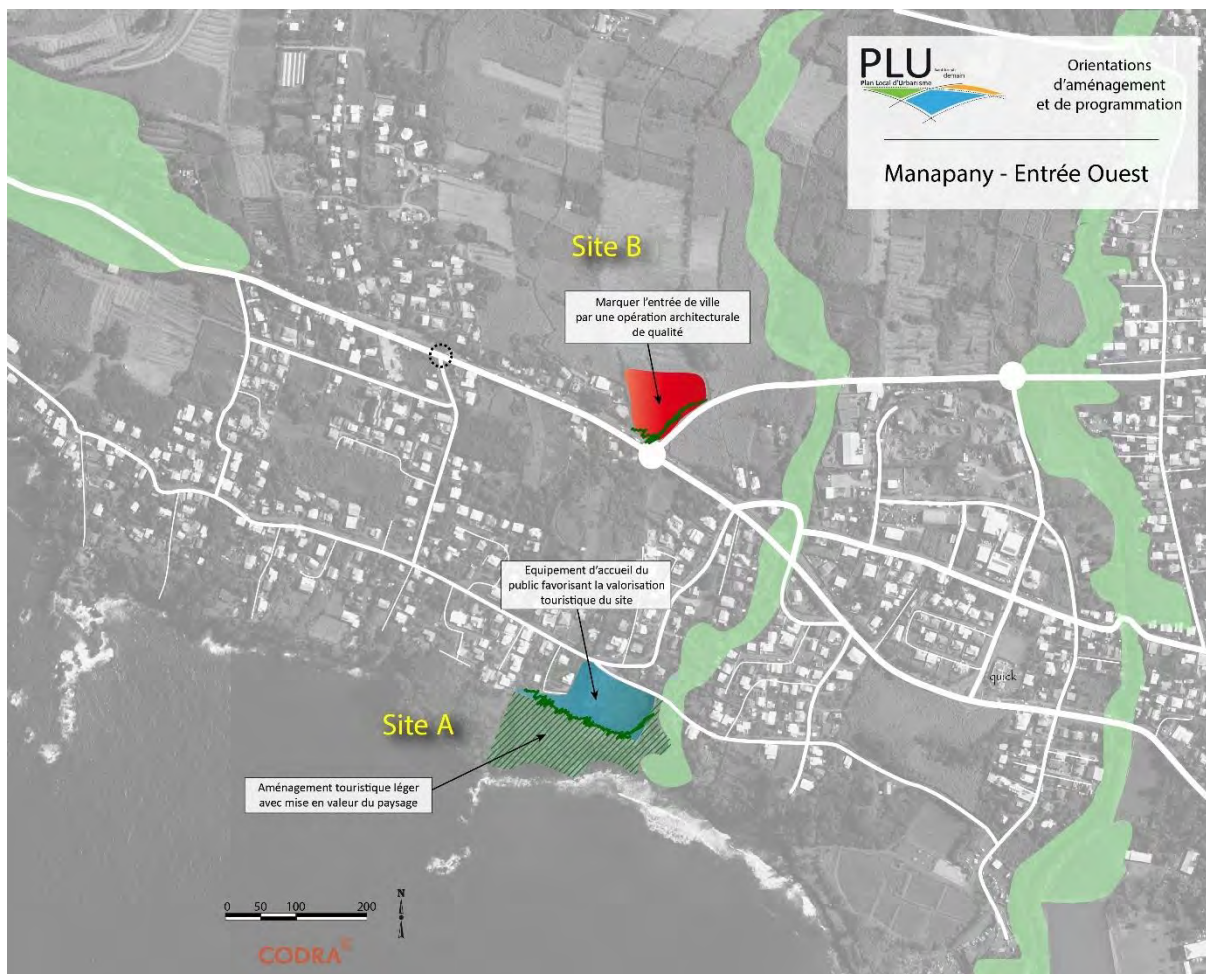
Pour chacune des zones soumises à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le PLU fixe des seuils programmatiques. Ces conditions ont été déterminées selon les critères suivants :

- La situation géographique de la zone,
- L'occupation humaine interne et environnante du terrain,
- La présence ou la proximité des divers équipements publics structurants : superstructures et services publics ainsi que les infrastructures viaires et réseaux divers attenants,
- Les contraintes physiques et les atouts paysagers (risques hydrauliques, assainissement, déclivité),
- La superficie potentielle pour l'urbanisation du terrain,
- Le statut foncier (morcellement avec ou sans indivis) et l'actuel niveau de maîtrise foncière publique.

1.1 Manapany, Entrée Ouest

Le principal enjeu pour ce secteur très convoité réside dans l'affirmation de son caractère touristique tout en maintenant une urbanisation peu dense et très qualitative. La logique d'une urbanisation préférentiellement composée d'habitat individuel doit être confirmée et même renforcée, y compris pour tout éventuel projet hôtelier.

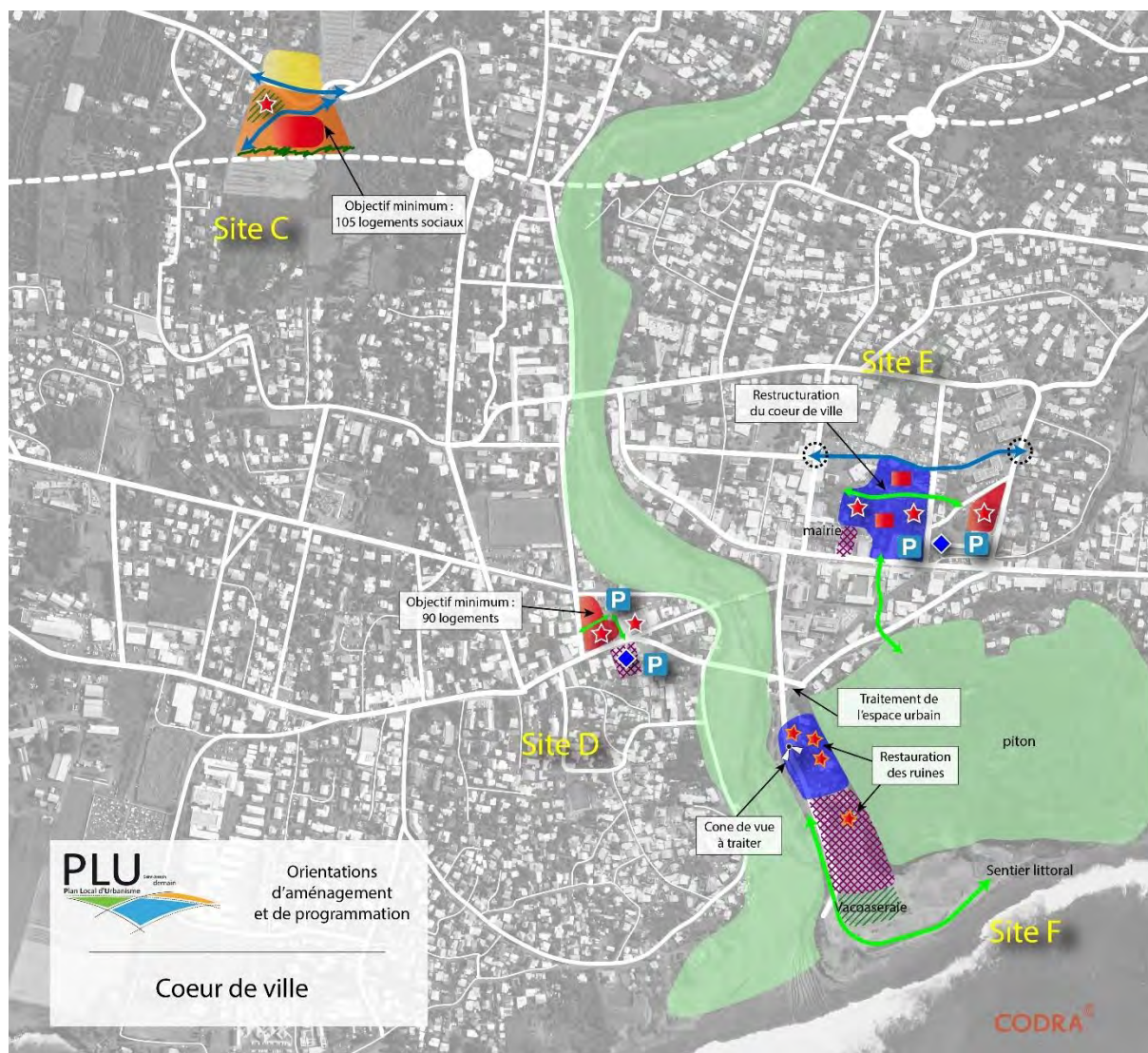
- Le **site A**, situé sur la façade littorale de Manapany, doit renforcer la vocation touristique et de loisirs du secteur en privilégiant l'implantation d'un équipement d'accueil du public ;
- Le **site B**, situé au droit de l'échangeur de la nouvelle contournante, doit marquer l'entrée de ville de Saint-Joseph, avec une opération d'aménagement à vocation mixte (logements, équipements, commerces et services) ;



1.2 Cœur de ville

L'ambition du projet de renouvellement de Saint-Joseph est d'organiser une évolution du « grand centre-ville » conjuguant l'objectif de croissance, la nécessaire mutation structurelle et la maîtrise du caractère rural de la ville. Il s'agit d'initier des projets urbains et architecturaux augmentant les capacités d'accueil en logements et en activités, adaptant l'armature viaire aux nouvelles conditions de déplacement.

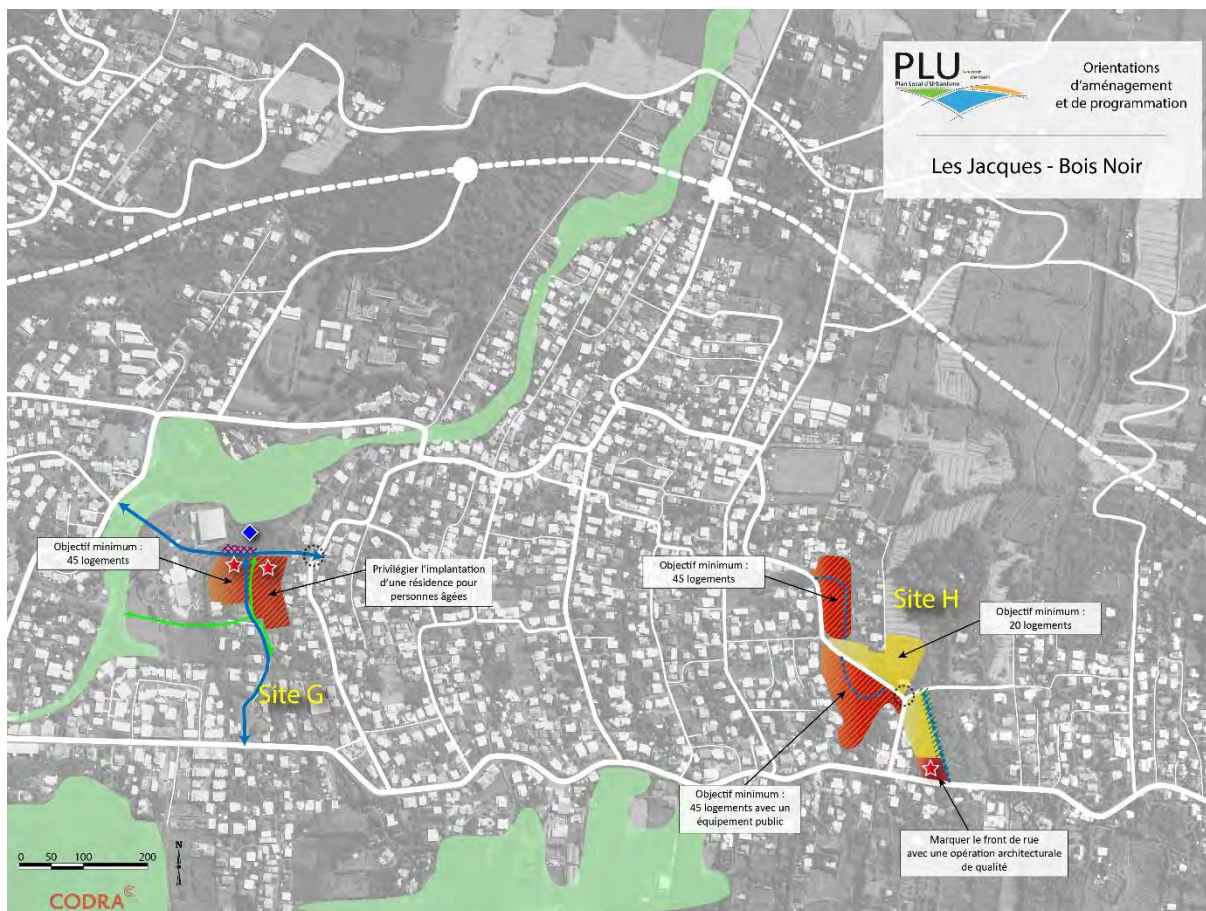
- Le **site C**, situé au droit de la nouvelle contournante, doit permettre la réalisation d'une opération résidentielle intégrée à l'architecture du quartier afin de renforcer l'offre en logements de ce secteur ;
- Le **site D**, situé sur la rive droite de la rivière des Remparts, doit marquer l'entrée du centre-ville de Saint-Joseph, avec une opération d'aménagement à vocation mixte (logements, équipements, commerces et services) ;
- Le **site E**, nommé îlot Marché forain/Gare routière, est destiné à requalifier l'ensemble de l'espace public autour de l'Hôtel de Ville. Sa vocation doit être mixte (équipements publics, commerces et logements en périphérie), afin de renforcer la centralité urbaine.
- Le **site F**, au droit de la caverne des Hirondelles est destiné à accueillir un projet novateur et spectaculaire pour la ville. Il s'agit de l'**axe « nature/culture » du projet urbain**. Ce nouvel espace qui relie la place de l'église à l'océan doit mettre en relation les fondamentaux de l'identité communale :



1.3 Les Jacques - Bois Noir

Le quartier des Jacques s'est implanté entre Saint Joseph et Langevin de part et d'autre de la RN2 et s'est densifié en épaisseur le long d'un axe routier qui relie Jean Petit à Saint Joseph en parallèle de la RD33. Tourné vers le littoral, ce quartier implanté en balcon comme Jean Petit les Bas offre une double limite urbaine Nord et Sud. Les espaces publics des Jacques sont réduits à l'espace de la rue, aucun espace fédérateur n'existe dans ce quartier. L'arrivée prochaine de la contournante de Saint-Joseph va rendre ce quartier très dynamique.

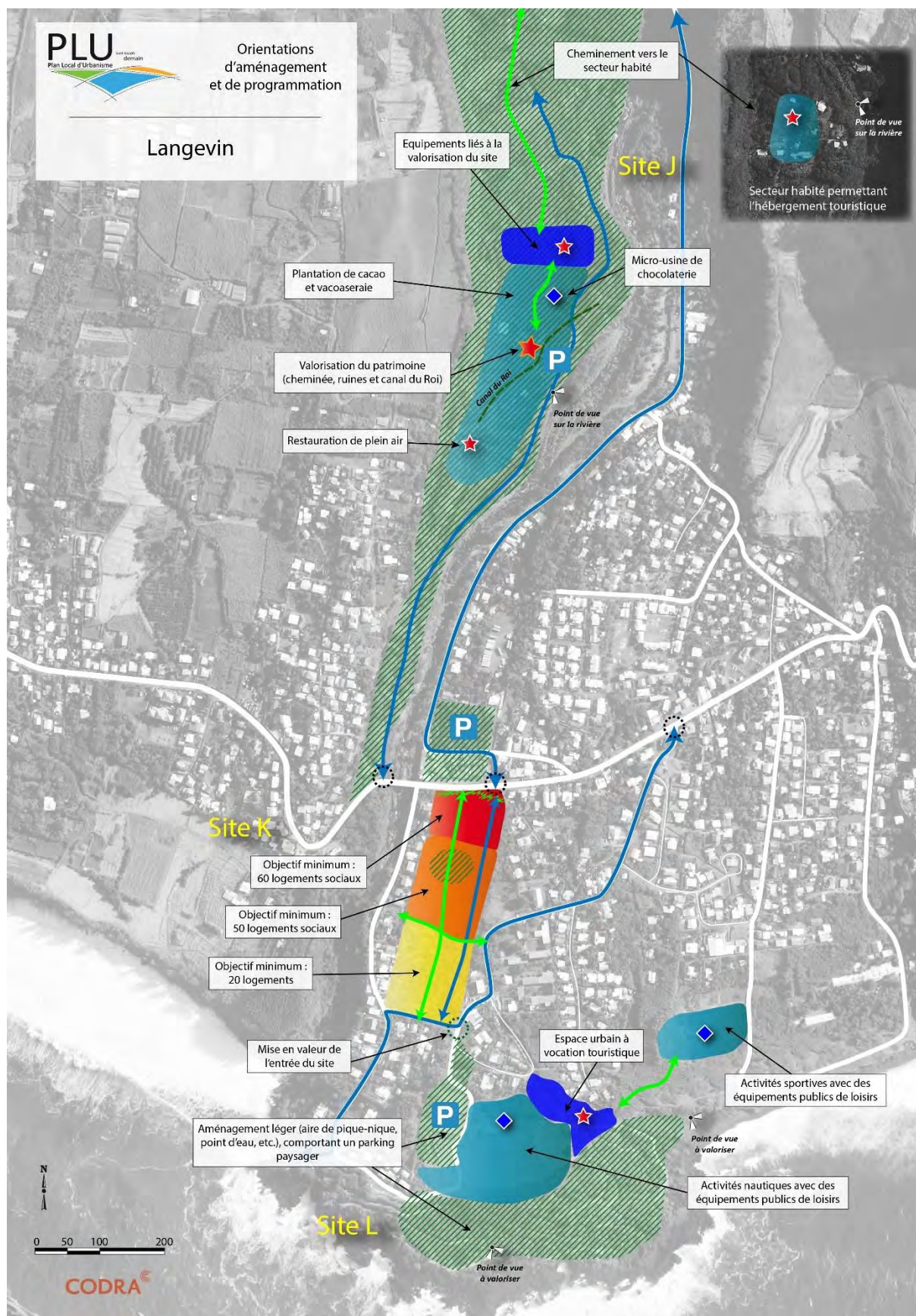
- Le **site G**, situé à l'interface entre le centre-ville et le quartier des Jacques, doit favoriser la dynamique du quartier en garantissant la réalisation d'une opération résidentielle dense ;
- Le **site H**, situé à la sortie du quartier de Bois Noir, doit favoriser l'offre en logements au sein du quartier avec une diversité de produits (logements collectifs et habitations individuelles).



1.4 Langevin

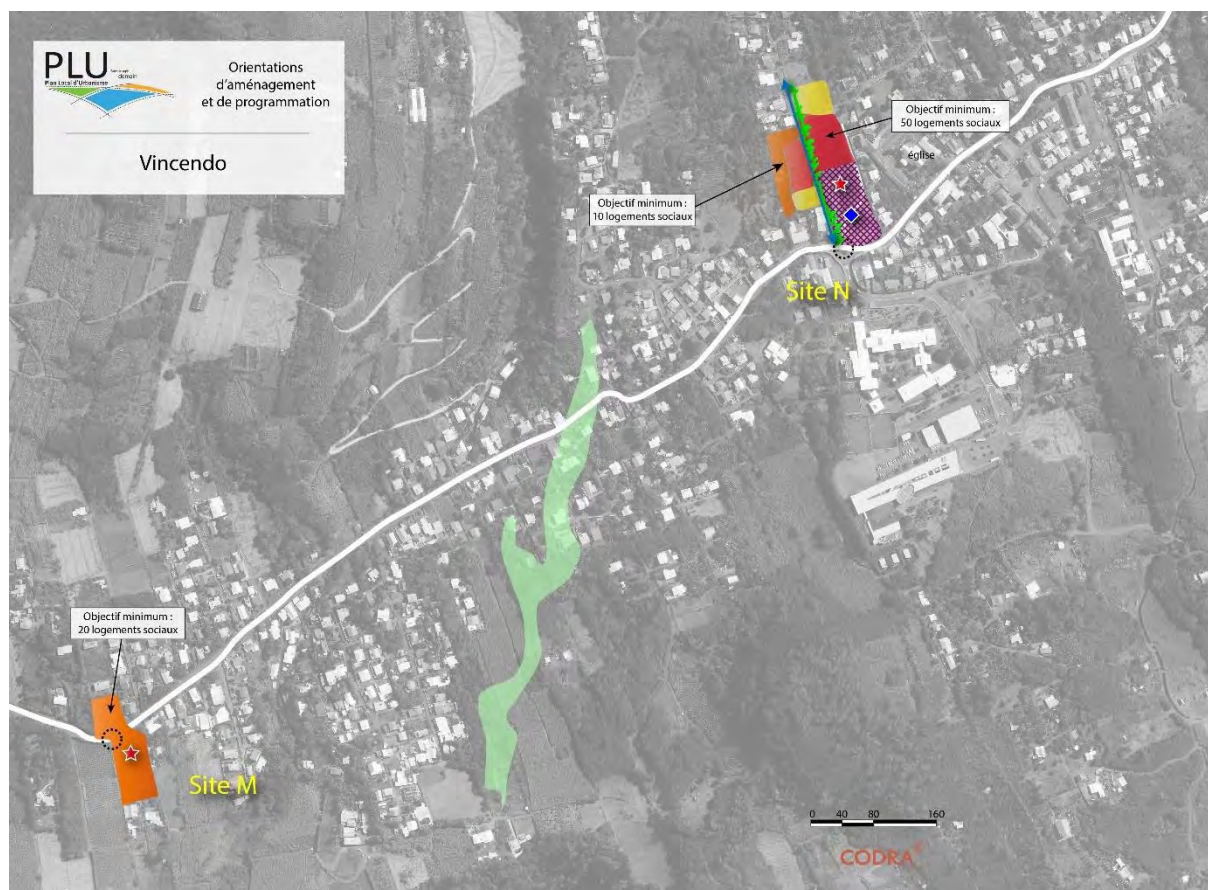
Le quartier de Langevin s'est développé aux abords de l'embouchure de la rivière Langevin autour de la marine, de la rivière et de l'usine sucrière. Ce site possède un potentiel touristique qui doit être valorisé. Dans la partie agglomérée de Langevin, le tissu urbain se déploie à partir de la RN2 sous forme de lotissements résidentiels. Il convient de conforter ce caractère résidentiel en développant des opérations de logements au sein des espaces non construits. Ces opérations doivent s'intégrer au tissu environnant en déployant des formes urbaines et architecturales facilitant les transitions (perspectives visuelles, cheminements, coulées vertes, etc.).

- Le **site J**, correspond au site de l'usine sucrière Kerveguen qui doit conserver sa vocation patrimoniale avec une valorisation touristique. Son aménagement doit permettre l'ouverture au public avec des équipements de loisirs et de sports ;
- Le **site K**, situé au cœur quartier de Langevin, doit permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle, selon le concept du « jardin habité ».
- Le **site L**, situé au Cap Austral, doit permettre d'aménager, de promouvoir et de valoriser le site de l'embouchure et les espaces naturels et paysagers remarquables aux abords tout en améliorant leur accessibilité afin de créer un espace naturel de respiration et de loisirs. L'objectif est de dédier ce site à la création d'un parc d'activités de plein air à vocation sportive, récréative et touristique. Le projet d'aménagement prévoit un certain nombre d'interventions spécifiques en créant différents espaces.

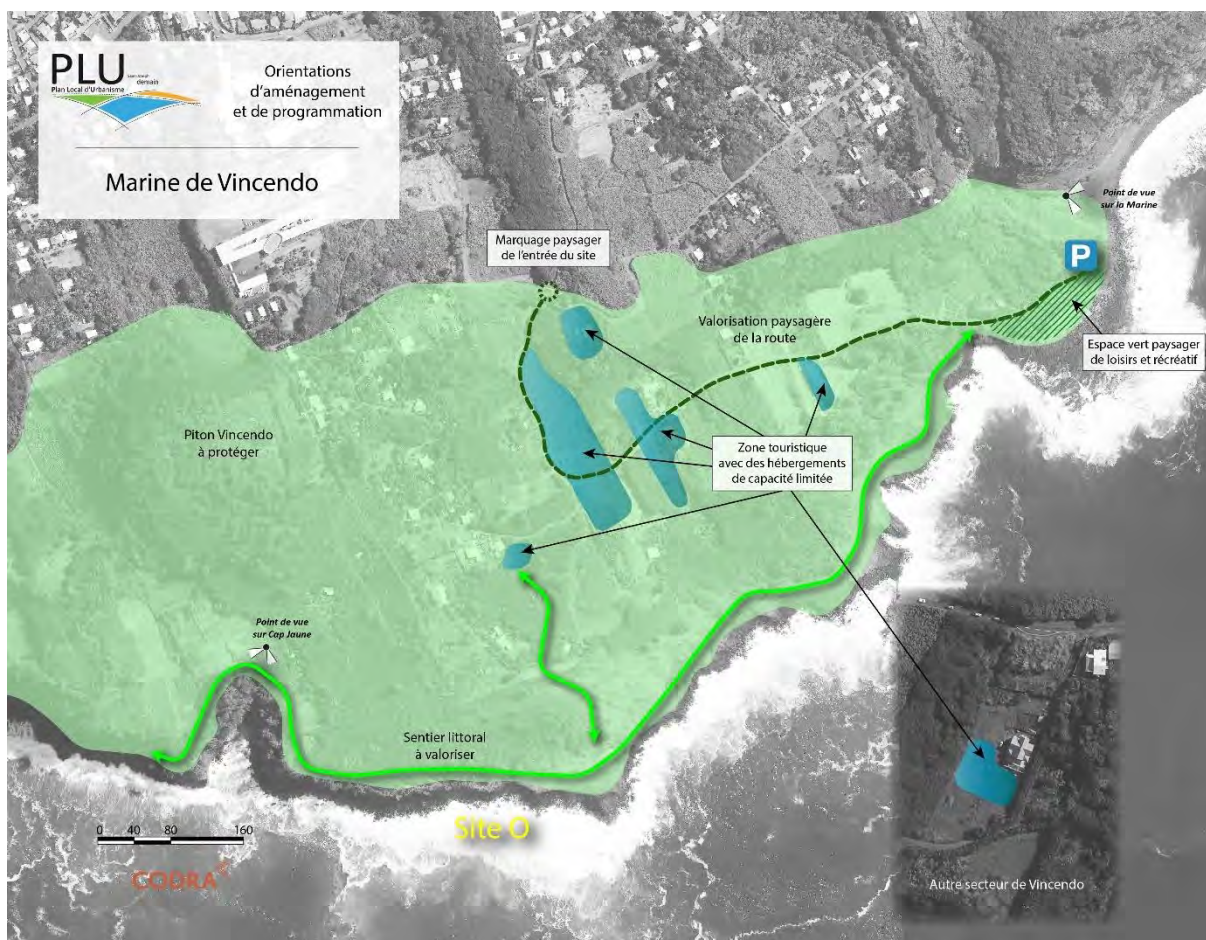


1.5 Vincenzo

Il existe une centralité à Vincenzo, autour de la mairie annexe et de l'église. Cette fonction doit être renforcée par le développement d'une opération d'aménagement permettant d'offrir de nouveaux commerces et services ainsi que des logements. Les différentes typologies de logements doivent être présentes pour garantir l'installation de nouveaux ménages.

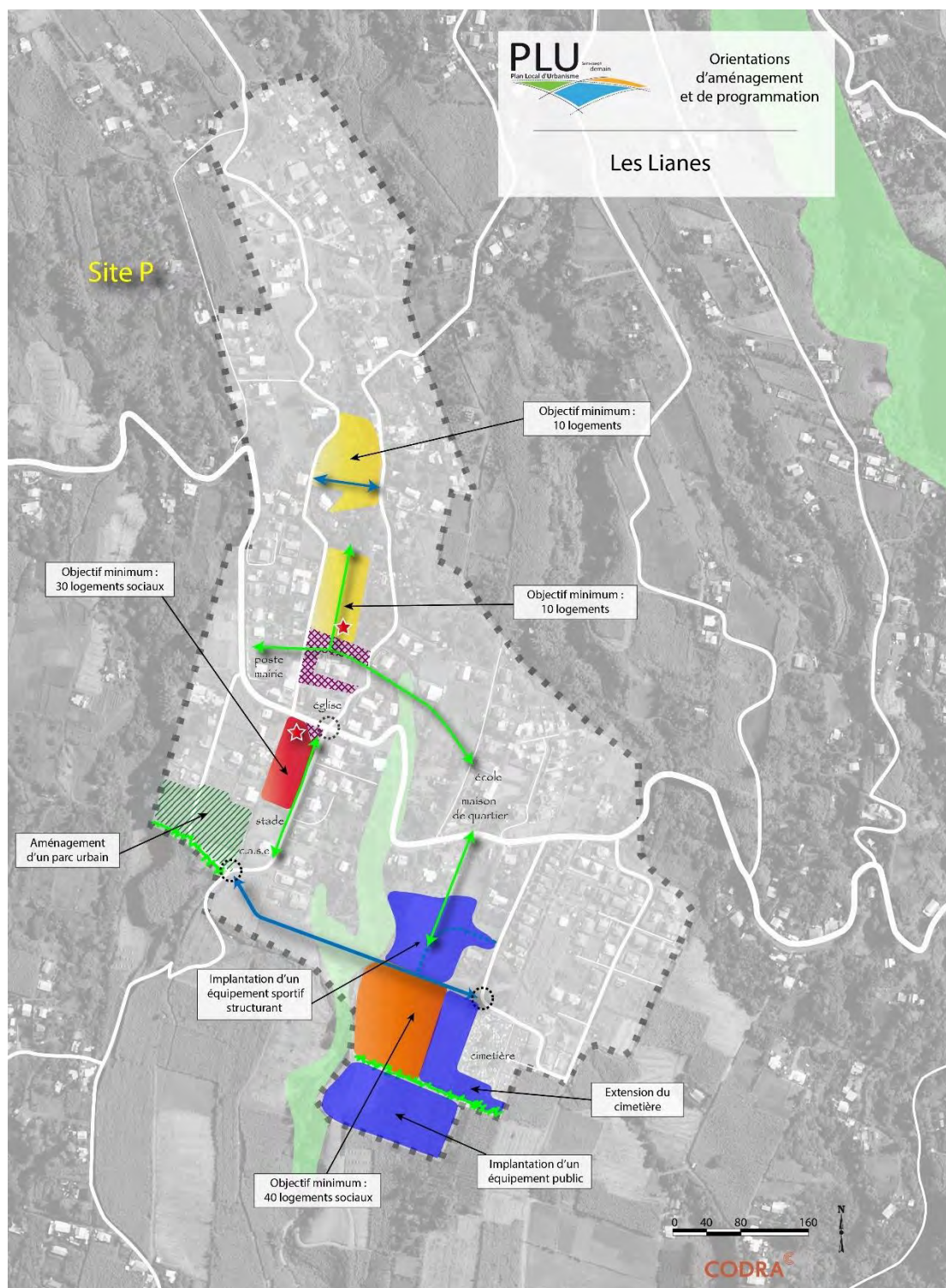


- Le **site M**, situé à l'entrée de Vincenzo, doit marquer l'arrivée de ce quartier, avec une opération de logements sociaux comportant également des commerces, services et équipements de proximité ;
- Le **site N**, a pour objectif de renforcer la centralité de Vincenzo par une opération mixte (commerces, services, logements et équipements) autour de la mairie annexe et de l'église.
- Le **site O**, situé à la Marine de Vincenzo, prévoit une intervention minimaliste afin de préserver l'aspect originel des lieux. Il conviendra d'aménager, de promouvoir et de valoriser les espaces naturels et paysagers remarquables du site tout en améliorant leur accessibilité afin de créer un espace naturel de respiration.



1.6 Les Lianes

Implanté le long de la RD3, le quartier des Lianes constitue un bourg de proximité dynamique au sein d'un territoire rural en pleine mutation. Le végétal déborde des jardins privés et participe activement à l'intégration des parcelles bâties. Afin de préserver cet écrin de verdure significatif, le caractère jardiné doit être encouragé. La structuration de ce quartier doit s'appuyer sur la valorisation et le développement de plusieurs dents creuses.



2 - La mise en perspective des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec la cohérence globale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Elles doivent de ce point de vue répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU, et permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés.

Néanmoins, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance dans l'application des dispositions fixées. L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Parmi les cinq orientations majeures déclinées dans le PADD, il est possible de rattacher les différentes OAP du PLU de Saint-Joseph à certains principes.

Principe 1 - Renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine

La polarisation du territoire autour de la centralité principale du Grand centre-ville est garantie par les **sites B, D, E, G et H** qui permettent de densifier et structurer ce pôle secondaire par le biais d'opérations de renouvellement urbain.

Le renforcement du bi-pôle Langevin-Vincendo comme polarité intermédiaire est assuré par les **sites K, M et N**. Enfin, la structuration des centralités de proximité est notamment garantie par l'**OAP P des Lianes**.

Principe 2 - Accueillir plus de 5 000 nouveaux logements à l'horizon 2030

Toutes les OAP qui permettent la production de logements participent à ce principe. Il s'agit de privilégier la densification de l'espace urbain existant et limiter l'étalement urbain afin de garantir une gestion économe du territoire.

Principe 3 - Moduler la densité et les formes urbaines au regard de l'armature urbaine

La densification du tissu urbain s'opérera en fonction des capacités réceptrices des différents réseaux existants et projetés.

Ainsi, les **sites B, D, E, G, K et N** permettent de recentrer l'urbanisation sur la centralité principale et certaines centralités intermédiaire.

Les **sites C et H** permettent de moduler les densités au sein d'un même quartier pour préserver le cadre de vie de qualité.

Enfin, les **sites B, C et L** permettent de marquer les limites de la ville et apporter une qualité aux franges urbaines et aux entrées de ville.

Principe 4 - Assurer une mutation organisée autour d'une nouvelle matrice routière

La contournante, reliant Manapany à Bois-Noir, va devenir une matrice routière mais également être un atout pour l'aménagement du territoire. Toutes les OAP qui se situent au sein du Grand Centre-ville contribuent à la qualification des différents espaces autour de cette nouvelle trame routière.

Principe 5 - Intégrer la nature à la ville, partager la nature dans la ville

La nécessaire densification urbaine ne doit pas s'effectuer au détriment de la qualité du cadre de vie de Saint-Joseph. Les **sites G, H et K** assurent une densification végétale à la mesure de la densification urbaine, en réalisant des efforts de plantation et végétalisation lors des opérations de renouvellement urbain.

Principe 6 - Repenser la mobilité du Grand centre-ville

Le **site E** permet notamment de renforcer l'attractivité du centre-ville par des aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces. C'est l'ambition de créer un cœur de ville piéton composé d'un espace public pacifié avec une place prépondérante offerte aux piétons.

Principe 7 - Révéler le cœur commercial du Sud Sauvage

Les **sites B, D, E, G, H, M, N et P** qui accueillent, en complément des logements, des commerces et services de proximité vont contribuer à retenir ses propres habitants en matière alimentaire, en maintenant une offre commerciale suffisante et spatialement équilibrée,

Principe 8 - Poursuivre la desserte du territoire avec des équipements structurants au service de la population

Dans une logique de renforcement de l'intensité urbaine, la commune souhaite favoriser la réalisation d'équipements structurants sur son territoire. Cette politique s'appuie notamment sur le renforcement du pôle administratif communal, que garantit l'OAP du **site E**.

Principe 9 - Développer les communications numériques et favoriser l'accès aux technologies de l'information et de la communication (TIC) pour tous

Indirectement, toutes les opérations d'aménagement encadrées par des OAP vont contribuer à renforcer la couverture numérique du territoire.

Principe 10 - Amplifier la politique de logements aidés, ambitieuse et adaptée à la demande et au territoire

Toutes les OAP qui permettent la production de logements participent à ce principe. Elles garantissent une répartition qualitative des opérations de logements aidés sur l'ensemble du territoire dans un souci de cohésion sociale et d'aménagement du territoire et permettent de diversifier l'offre afin de s'adapter aux différents segments de la demande et permettre un « parcours résidentiel » au sein de chaque secteur.

Principe 11 - Poursuivre l'effort engagé en matière résorption de l'habitat indigne et insalubre

Aucune OAP ne concerne un secteur contenant des logements insalubres.

Principe 12 - Conforter l'offre en équipements de proximité dans un principe d'équité sociale et spatiale

Les nouvelles opérations de logements participent de cet effort de dotation en équipements publics de proximité.

Principe 13 - L'espace public de proximité qualitatif comme générateur de lien social et support de l'économie résidentielle

Le PLU privilégie la création de nouveaux espaces publics de qualité au sein des différentes centralités. A terme, le foisonnement végétal de ces espaces publics devra pallier la minéralisation progressive de l'espace privé.

Principe 14 - Promouvoir toutes les formes de loisirs, de pratiques sportives, culturelles et d'activités de plein air

La ville de Saint-Joseph se donne pour mission d'offrir des activités de loisirs, sportives, culturelles et de plein air qui soient variées, de qualité, accessibles et réparties équitablement sur le territoire de manière à encourager une pratique régulière. Les **sites B et J** participent à cet objectif.

Principe 17 - Initier une stratégie touristique fondée sur l'identité du territoire et Principe 18 - Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux

Les **sites A, F, J, L et O** contribuent au développement d'une offre touristique de qualité tout en protégeant les éléments patrimoniaux du territoire.

Partie 9 - La justification de l'insertion de dispositions particulières

1 -La prise en compte des risques naturels

1.1 Le risque inondation et de mouvement de terrain

Le plan de zonage du PLU de Saint-Joseph a transcrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2017. Ce document a été établi dans une logique de prévention (et non d'exposition) en appliquant le principe de précaution et en s'appuyant sur les connaissances disponibles. Ainsi, le PPR a été dressé au regard des risques recensés dans les études antérieures à son établissement. Le classement réglementaire rouge/bleu ne tient pas compte dans sa cartographie des travaux de protection à venir.

A partir des données existantes sur le plan cartographique, des zonages réglementaires avec les interdictions et les prescriptions correspondantes ont été établis afin de constituer la servitude d'utilité publique. Les principes de croisement des aléas intègrent les principales règles suivantes :

- Toute zone concernée par un aléa fort inondation ou élevé et très élevé mouvements de terrain est classée en R1 = zone « rouge » dotée d'un principe d'inconstructibilité ;
- L'aléa moyen mouvements de terrain est traduit (en dehors de zones d'aléa fort inondation) suivant deux zones réglementaires (R2 = zone « rouge » dotée d'un principe d'inconstructibilité et B2u zone « bleue » dotée d'un principe de constructibilité avec prescriptions). La distinction réglementaire des terrains classés en aléa moyen mouvements de terrain est définie en fonction du caractère « sécurisable » dans le cadre d'un projet d'aménagement dans des zones à enjeux, où des travaux de sécurisation sont jugés réalisables. Les terrains inclus au sein de ces deux périmètres, classés en aléa moyen MVT, sont ainsi maintenus en zone R2.
- En dehors des zones d'aléa moyen et élevé/très élevé mouvements de terrain, l'aléa faible et l'aléa moyen inondation conditionnent la traduction réglementaire des zones B2 (aléa moyen inondation) et B3 (aléa faible inondation), zones « bleues » dotées d'un principe de constructibilité avec prescriptions.

Transcription réglementaire aléa/enjeux		MOUVEMENTS DE TERRAIN				
		Très élevé élevé	Moyen		Modéré Faible	Nul
			Autres secteurs	Secteurs jugés sécurisables		
INONDATION	fort	R1	R1	R1	R1	R1
	moyen	R1	R2	B2u	B2	B2
	faible	R1	R2	B2u	B3	B3
	nul	R1	R2	B2u		

L'article 1 du règlement du PLU de Saint-Joseph renvoie au règlement du PPR. Ainsi, dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué

De même, toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen 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. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 60 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du « Principe 20 - Prévenir les risques naturels » et plus particulièrement :

- *La prévention, afin de limiter les enjeux dans les zones soumises au phénomène (PPR, techniques constructives visant à réduire la vulnérabilité des constructions...),*
- *La protection, afin de limiter les conséquences du phénomène sur les personnes et les biens (travaux de réduction de la vulnérabilité des sites et préparation de la gestion d'une catastrophe...).*

1.2 Les aléas côtiers

Le PLU de Saint-Joseph a annexé le projet de plan de prévention des aléas côtiers portées à la connaissance de la commune par le Préfet de la Réunion.

Cette annexe reprend les éléments accompagnant les cartographies portées à la connaissance, à savoir :

- un principe d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions en zone d'aléa fort recul du trait de côte. Dans ces zones, les reconstructions ou extensions de l'existant sont possibles, à condition que ces reconstructions ne soient pas consécutives à des biens sinistrés par l'aléa considéré, sous réserve de reconstruire ou de s'étendre en fonds de parcelle et sans augmentation de la vulnérabilité ;
- en zone d'aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, il convient d'interdire l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles, ainsi que les zones de grands projets urbains de type ZAC ;
- un principe d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions en zone d'aléa fort et moyen submersion marine. Dans ces zones, les reconstructions ou extensions de l'existant sont possibles, à condition que ces reconstructions ne soient pas consécutives à des biens sinistrés par l'aléa considéré, sans augmentation de la vulnérabilité.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du « Principe 20 - Prévenir les risques naturels » et plus particulièrement :

- *La prévention, afin de limiter les enjeux dans les zones soumises au phénomène (PPR, techniques constructives visant à réduire la vulnérabilité des constructions...),*
- *L'information afin de renseigner et responsabiliser le citoyen.*

2 -La protection des éléments de patrimoine naturel et urbain

2.1 Les Cinquante pas géométriques

L'article L.156-2 du code de l'urbanisme relatif au littoral dans les départements d'Outre-Mer, prévoit une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.86 du code du Domaine de l'Etat. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

La réserve des Cinquante Pas est reportée sur les documents graphiques du PLU afin de maintenir ce DPM sur le territoire de Saint-Joseph.

Dans le PLU, un seul secteur est concerné par les dispositions de la loi littoral. Il s'agit de la parcelle communale BK 280 (2 040 m², dont 0,09 ha classé en secteur U5ma) située à Manapany.



Par délibération du 20 juin 1996, le Conseil Municipal a procédé à l'acquisition des parcelles BK 277, 278, 279 et 280 situées dans le quartier de Manapany, allée du Four à chaux. L'objet de cette acquisition était de favoriser le développement des loisirs et du tourisme sur ce secteur de la commune.

Cette délibération précise que lesdites parcelles, d'une superficie totale de 5 322 m², sont occupées et équipées à la date du 20 juin 1996, par :

- une maison en pierres de taille sous dalle (137,5 m²)
- une case créole ancienne bardeaux sous tôle (64 m²)
- et une case créole partie bois sous tôle, partie dur sous tôle (139 m²).

Ces ruines des bâtiments sont associées au débarcadère construit en 1854 en même temps que le four à chaux. Il était en relation avec l'usine Caprice Orré située à proximité sur la rive droite de la ravine Manapany. D'un point de vue historique, il s'agit d'un ancien lieu de production de chaux pour la construction ainsi que pour la clarification des jus de cannes à sucre.

A ce titre, conformément à l'article L 121-48 du code de l'urbanisme : « les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, **dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997**, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, **être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime**. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes ».

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du « Principe 19 - Préserver les richesses écologiques, environnementales et paysagères » et plus particulièrement :

- *Maintenir les zones de continuité écologique entre les espaces naturels et les espaces influencés par l'homme dans lesquels persistent des reliques de végétations naturelles (habitats relais) et des continuités écologiques,*
- *Mettre en valeur la façade littorale en ouvrant la ville sur l'océan.*

2.2 Les espaces boisés classés

Une protection particulière est prévue sur certains Espaces Boisés Classés (EBC) de la commune. Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière (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.

L'élaboration du PLU a permis de redessiner le périmètre des EBC à partir des photographies aériennes récentes (Orthophoto IGN 2013), 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.

Certaines aberrations ou erreurs du POS en vigueur 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. Par exemple, les EBC qui figuraient au POS sur des espaces agricoles et exploités ont été supprimés au PLU. De même, les espaces sans boisement classés en EBC au POS et qui se justifiaient uniquement par le fait de la connaissance d'un risque d'aléa fort d'inondation, ont également été supprimés au PLU.

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⁽¹⁾ :

- les massifs forestiers remarquables,
- les ZNIEFF de type I,
- la ZNIEFF de type II pour partie lorsqu'elle correspond 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 périmètre communal compris dans le Parc national de la Réunion.
- 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.
- les espaces vulnérables de la façade littorale au regard de la valeur paysagère et environnementale du site. Pour certains espaces intégrés en secteur Nli au PLU (espaces naturels remarquables du littoral), un classement en EBC peut nuire aux dispositions applicables définies par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, notamment concernant la nature et les modalités de réalisation des aménagements autorisés (cheminements, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aires de stationnement, réfection des bâtiments existants, aménagements limités nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières...). Toutefois, la Ville, ayant compétence pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, a fait le choix de classer ces terrains en EBC, en dehors des espaces touristiques déjà présents où ne figurent pas une végétation d'intérêt.
- la rivière des Remparts et la rivière Langevin. Leur valeur paysagère et environnementale justifie pour grande partie leur classement en EBC.

A noter que les espaces naturels non boisés ou boisés mais d'intérêt patrimonial et écologique moindre qui ne font pas l'objet d'un classement en EBC, sont néanmoins classés en zonage naturel au PLU (zone N) avec un règlement s'appliquant garantissant leur protection et leur vocation. Cette classification est ainsi conforme avec l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, qui stipule que pour les communes soumises à la Loi Littoral, le PLU « doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ».

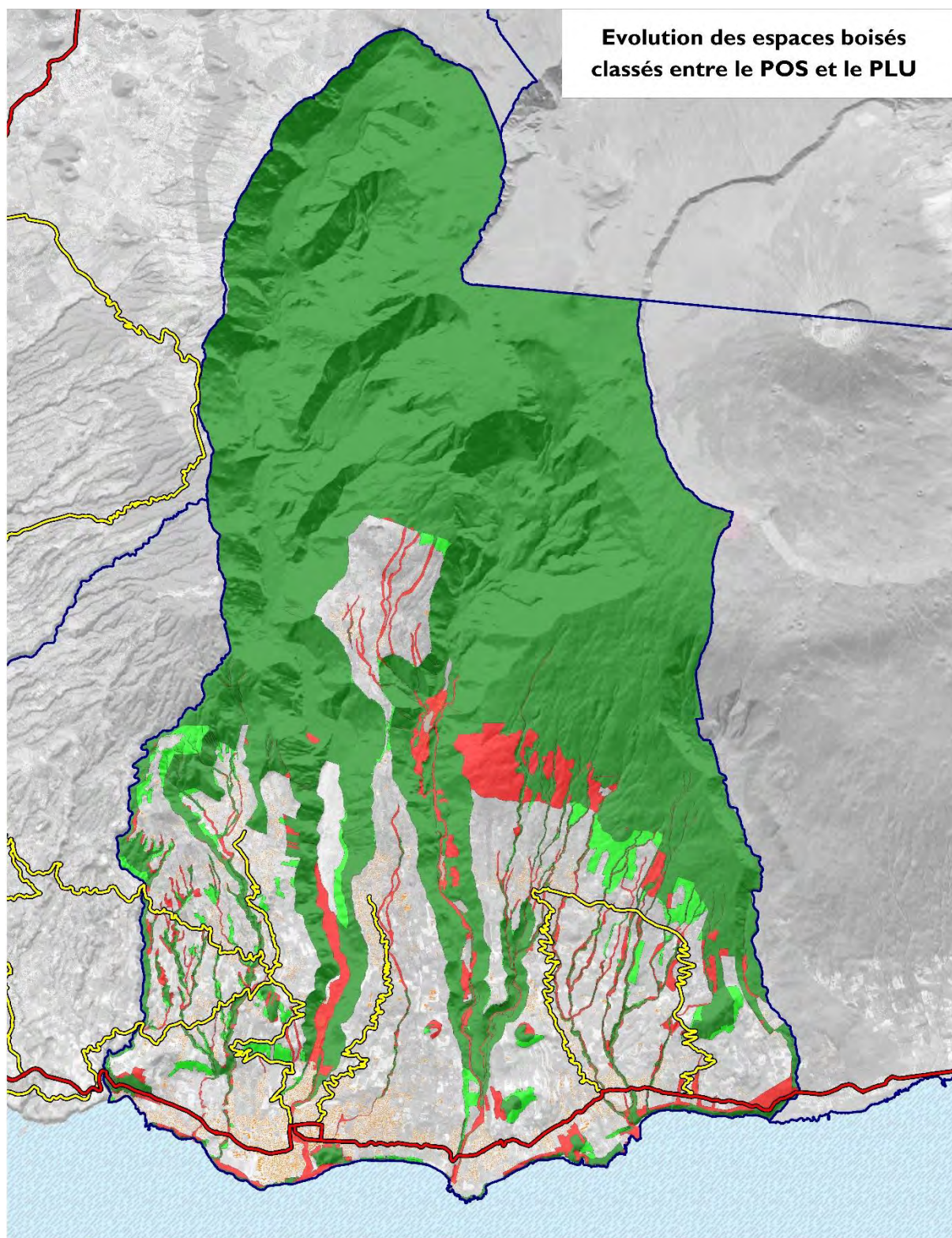
Ainsi, le PLU propose environ **11 481 hectares** d'EBC, correspondant essentiellement aux secteurs Npnr (Cœur du Parc national de la Réunion), Nco (corridor écologique, significatif de trame verte et bleue) et Nli (espaces naturels remarquables du littoral).

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du « Principe 19 - Préserver les richesses écologiques, environnementales et paysagères » et plus particulièrement :

- *Protéger l'ensemble des espaces naturels identifiés par une politique publique de protection justifiant ainsi leur grand intérêt écologique. Ces espaces doivent être maintenus en l'état,*
- *Maintenir les zones de continuité écologique entre les espaces naturels et les espaces influencés par l'homme dans lesquels persistent des reliques de végétations naturelles (habitats relais) et des continuités écologiques,*

⁽¹⁾ Il convient de se référer à la partie 2 « Diagnostic Environnemental » du présent rapport de présentation pour les caractéristiques précises de ces entités écologiques et paysagères classées en EBC.



Evolution des espaces boisés classés entre le POS et le PLU

- EBC maintenu par la PLU (11 040 ha)
- EBC créé par le PLU (441 ha)
- EBC non-conservé par le PLU (933 ha)

1 : 85 000



juin 2019



- *Préserver les corridors écologiques à travers la définition d'une trame verte et d'une trame bleue correspondant notamment aux deux grandes rivières (rivière des Remparts et rivière Langevin) qui jouent un rôle primordial à l'échelle de l'île pour la conservation d'espèces, d'habitats et de biotopes exceptionnels : espace de migration et de nidification d'oiseaux marins protégés, cours d'eau pérennes de richesse faunistique, refuge ultime d'habitats endémiques raréfiés à la Réunion, etc.,*
- *Interdire le défrichement des nombreux pitons qui forment des repères visuels et naturels dans le paysage de Saint-Joseph.*

2.3 La protection du patrimoine bâti et végétal

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Saint-Joseph complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En effet, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter des quartiers, ilots, 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 ».

Un recensement réalisé en 2015 a permis d'identifier des éléments patrimoniaux d'intérêt local à protéger. Ces éléments sont identifiés au document graphique et répertoriés dans les annexes du règlement. Ils sont au nombre de 68.

	MAISON	FONTAINE PUBLIQUE
	ADRESSE POSTALE	521, rue Raphaël Babet
	REFERENCE CADASTRALE	BX 347
	<p>Intérêt historique : Les fontaines étaient un lieu de rencontre, de rassemblement, renforçant le lien social entre les familles.</p> <p>État du bâtiment : la fontaine en pierre est visuellement dégagée.</p>	

Le PLU a distingué des éléments de patrimoine à préserver selon leur intérêt :

- les biens architecturaux à protéger,
- les biens architecturaux à signaler,
- les biens végétaux à protéger et à signaler.

La préservation d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils bénéficient également de prescriptions relatives à leur conservation, l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, les façades, les toitures et les menuiseries.

Ces dispositions permettent de maîtriser l'évolution de ces éléments et de contrôler leur suppression. 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.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du « Principe 18 - Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux » et plus particulièrement :

- *Identifier et protéger les éléments architecturaux patrimoniaux en complément de ceux déjà inscrits au titre des Monuments historiques,*
- *Mettre en œuvre des règles préservant les petits éléments patrimoniaux (clôtures, etc.), les arbres remarquables et les espèces endémiques,*
- *Participer au développement culturel et touristique de la commune.*

3 - Les emplacements réservés

3.1 Les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le PLU de Saint-Joseph comporte 145 emplacements réservés, en majorité au bénéfice de la commune. Parmi l'ensemble des emplacements réservés, il est possible de faire la répartition suivante en fonction de leur destination :

- les emplacements réservés destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation,
- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages en faveur du réseau d'assainissement et de l'écoulement des eaux pluviales.
- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements publics.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble des emplacements réservés destinés à la réalisation, l'aménagement d'espaces publics ou de voies de circulation, correspond à la traduction du « Principe 4 - Assurer une mutation organisée autour d'une nouvelle matrice routière », du « Principe 5 - Intégrer la nature à la ville, partager la nature dans la ville », du « Principe 6 - Repenser la mobilité du Grand centre-ville », du « Principe 13 - L'espace public de proximité qualitatif comme générateur de lien social et support de l'économie résidentielle » et du « Principe 14 - Promouvoir toutes les formes de loisirs, de pratiques sportives, culturelles et d'activités de plein air » et plus particulièrement :

- Un meilleur traitement des entrées de ville existantes et futures en luttant contre la banalisation du paysage urbain et en structurant, hiérarchisant et qualifiant les différents espaces autour d'une nouvelle trame routière,*
- Créer des artères libérées des circulations lourdes afin de relier d'Est en Ouest les différents pôles de vie. Il s'agira de voiries ne permettant que la circulation lente de véhicules, de transports en commun, de véhicules légers, de vélos et de piétons,*
- Révéler le cœur commercial du centre-ville par la création du « Ring » en complément de la contournante. Cette voie périphérique, à double sens, délimitera le nouveau cœur de ville,*
- Renforcer l'accessibilité du cœur de ville par l'aménagement de parkings relais, d'une voie traversière support de liens doux, de la réalisation du TCSP, de la mise en place d'une navette « cœur de ville »,*
- Renforcer l'attractivité du centre-ville par des aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces. C'est notamment l'ambition de créer un cœur de ville piéton composé d'un espace public pacifié avec une place prépondérante offerte aux piétons : trottoirs, espaces dédiés, protection soleil et pluie, etc.,*
- Réduire les déplacements automobiles, principaux responsables de l'émission de gaz à effet de serre, afin de lutter contre le réchauffement climatique,*
- Des espaces publics centraux du cœur de ville : nœuds de la multifonctionnalité urbaine, support de la vie démocratique et sociale,*
- Des espaces publics de proximité des quartiers au sein du Grand Centre-ville : support de la sociabilité de proximité,*
- Des espaces publics centraux des centralités de proximité : supports de la sociabilité de proximité, de l'économie résidentielle et des services et équipements publics de proximité.*
- Parfaire le réseau d'infrastructures et d'espaces verts de façon à répondre aux besoins de l'ensemble de la population : créer une trame verte urbaine s'appuyant sur l'aménagement de cheminements piétons le long des voies et requalifier les entrées de ville existantes par un traitement urbain et paysager de qualité,*
- Réaliser des sentiers récréatifs et des réseaux piétonniers dans les hauts et sur le littoral pour accroître la pratique d'activités de loisirs et de détente pour les habitants (Manapany, Cap jaune, les pitons, etc.),*
- Requalifier les entrées de villes existantes et futures par un traitement urbain et paysager de qualité,*
- Créer une trame verte urbaine s'appuyant sur l'aménagement de cheminements piétons le long des voies traversières, des berges des ravines et au sein des opérations de renouvellement,*
- Profiter du paysagement des abords de la contournante pour constituer un corridor arboré,*

L'ensemble des emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages en faveur du réseau d'assainissement et de l'écoulement des eaux pluviales, correspond à la traduction du « Principe 20 - Prévenir les risques naturels » et du « Principe 21 - Exploiter les ressources et richesses naturelles de manière raisonnée » et plus particulièrement :

- *La prévision, afin de réduire les conséquences d'un phénomène par des mesures temporaires (évacuation...),*
- *Conforter le réseau d'assainissement collectif au sein du Grand Centre-ville en lien avec la nouvelle STEP. Les ambitions de développement impliquent de mettre en place une filière de collecte et traitement complète pour l'ensemble du Grand-centre-ville.*

L'ensemble des emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements publics, correspond à la traduction du « Principe 1 - Renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine », du « Principe 8 - Poursuivre la desserte du territoire avec des équipements structurants au service de la population », du « Principe 12 - Conforter l'offre en équipements de proximité dans un principe d'équité sociale et spatiale » et du « Principe 14 - Promouvoir toutes les formes de loisirs, de pratiques sportives, culturelles et d'activités de plein air » et plus particulièrement :

- *Polariser le territoire autour de la centralité principale du Grand centre-ville,*
- *Conforter le bi-pôle Langevin-Vincendo comme polarité intermédiaire de la commune et centralité principale de l'Est,*
- *Affirmer les petites centralités des Hauts que sont Jean Petit et les Lianes,*
- *Structurer les villages ruraux,*
- *La poursuite du développement des Maisons Pour Tous (MPT) au cœur de toutes les centralités. Les MPT, véritables lieux fédérateurs des initiatives individuelles (salles multimédia) et collectives (activités associatives du quartier) assurent la présence d'un service public de proximité, dynamisent l'animation des quartiers et renforcent le lien social,*
- *La réalisation ou la réhabilitation des équipements sportifs dans un objectif de multifonctionnalité et d'amplification de leur utilisation. La réalisation de petits bassins de nage dans les centralités des Hauts constitue à ce titre un exemple d'amélioration de l'offre de proximité en complémentarité avec l'équipement principal du centre-ville,*
- *Poursuivre la réalisation d'équipements publics de proximité dans les quartiers dans un principe d'équité sociale et spatiale (Maisons Pour Tous, équipements sportifs de proximité, aires de jeux, bassins d'apprentissage de la natation) en complément des équipements publics structurants et rayonnants dans le grand centre-ville (la Médiathèque du Sud Sauvage, l'auditorium, la piscine municipale etc.),*
- *Soutenir les associations sportives et culturelles qui sont un maillon essentiel de l'animation sportive et culturelle de la commune par le biais de subventions financières, de mise à disposition de locaux ou d'équipements,*
- *Favoriser l'éducation artistique et culturelle à l'école pour rendre la culture accessible et encourager la fréquentation des lieux de diffusion culturels.*

3.2 Les emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements

Conformément à l'article R.151-38 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

Il existe 15 emplacements réservés destinés à la construction de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Selon leur situation géographique et leur capacité d'aménagement (présence ou non d'assainissement collectif), un seuil minimal de production de logements est prévu. Au total, cela va permettre de construire 382 logements sociaux.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble des emplacements réservés destinés à la construction de logements sociaux, correspond à la traduction du « Principe 2 - Accueillir 5 000 nouveaux logements à l'horizon 2030 » et du « Principe 10 - Amplifier la politique de logements aidés, ambitieuse et adaptée à la demande et au territoire » et plus particulièrement :

- *Orienter la localisation de ces nouveaux logements selon l'armature urbaine en privilégiant par ordre d'importance le Grand Centre-Ville, le bi-pôle Langevin-Vincendo, les centralités des Hauts que sont Jean Petit et les Lianes et enfin les villages ruraux.*
- *Construire chaque année plus de 400 logements, dont au minimum 40% de logements de type aidé, pour tenir compte de l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, décohabitation, résorption de l'habitat précaire, etc.),*
- *Assurer une répartition qualitative des opérations de logements aidés sur l'ensemble du territoire dans un souci de cohésion sociale et d'aménagement du territoire,*
- *Répondre à la demande là où elle s'exprime afin de rééquilibrer spatialement l'offre de logements sociaux en s'appuyant sur la volonté de renforcer l'armature urbaine mais également au profit des secteurs des Hauts dont l'offre privée ne correspond pas à certains besoins (absence de petits logements pour la décohabitation qui oblige les jeunes ménages ou familles monoparentales à « descendre au centre-ville »),*
- *Conférer un objectif de structuration urbaine aux opérations de logements aidés, notamment dans les quartiers des Hauts : maillage viaire, maillage piéton, espace public et équipement de proximité, mise à niveau des réseaux, offre commerciale...,*
- *Mettre en œuvre la servitude de mixité sociale avec l'inscription d'emplacements réservés au titre de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme,*
- *Favoriser la diversité sociale de l'habitat au sein des opérations privées en délimitant des secteurs dans lesquels un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements aidés,*
- *Diversifier l'offre afin de s'adapter aux différents segments de la demande et permettre un « parcours résidentiel » au sein de chaque secteur,*
- *Orienter la production de logements aidés sur le LLTS qui correspond à la capacité de la majorité des demandeurs, notamment en matière de grands logements où il constitue le seul produit concurrentiel du secteur privé à Saint-Joseph,*
- *Encourager le « parcours du locataire » afin de permettre aux jeunes ménages entrant dans un logement locatif de pouvoir en devenir propriétaire.*

4 - La localisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

La commune a fait le choix de déroger au principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbain et de créer des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans le PLU. Il s'agit de 2 catégories de zones classées en zone Aba :

- zones NB qui basculent en zone Aba (11 poches) : 15,7 ha,
- création de nouvelles zones Aba (9 poches) : 9,9 ha.

Au total, il y a 20 STECAL dans le projet de PLU représentant 25,6 ha, soit environ 0,6% de la surface de la zone agricole.

La création de ces hameaux nouveaux se justifie de la manière suivante :

Sur le territoire communal, les « agglomérations et villages existants » sont identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de novembre 2011 comme des territoires ruraux habités. Les territoires ruraux habités ont vocation à faire l'objet d'une densification modérée, notamment à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration visant au regroupement des habitations agricoles dans le cadre de hameaux.

Néanmoins, le SAR n'a pas identifié cartographiquement de projets de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement sur le territoire communal, mais ceux-ci restent possibles dans le cadre de la réalisation de documents d'urbanisme locaux. C'est le cas de la commune qui a délimité sur les documents graphiques 11 hameaux nouveaux.

Par ailleurs, ces zones respectent les critères retenus pour définir un hameau nouveau :

Sur la continuité :

L'urbanisation n'est pas réalisée en continuité du bourg existant. En effet, ces hameaux sont distincts du bourg. Il existe une rupture d'urbanisation entre le village existant et le hameau nouvellement créé. Cette limite résulte de la présence d'une séparation physique et paysagère (ravines, espace naturel et agricole). Ces éléments du paysage sont boisés. Ils présentent aucune visibilité avec le bourg existant et évitent la continuité avec ce dernier.

Sur la destination des constructions existantes :

Il s'agit d'espaces faiblement bâtis. En effet, ce sont des espaces isolés accueillant quelques constructions existantes à usage d'habitation.

Sur la taille et la capacité d'accueil limitées :

La taille des hameaux demeure relativement modeste.

Les possibilités de construire au sein de ces zones sont limitées.

Le règlement du PLU limite également le développement de ces hameaux et leur impact sur l'environnement. Sur ces zones, il est préconisé un « bâti rural traditionnel » de faibles gabarits, d'autant que le bâti à créer se situe dans un environnement agricole.

Les nouveaux droits à construire sont très encadrés. Le volume des constructions est limité. L'accueil des nouvelles constructions au sein de ces hameaux est envisagé à la fois de manière regroupée et structurée sans rupture du rythme et en tenant compte des volumes déjà bâtis.

La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des « traditions locales ». Cependant, il existe aucune définition nationale ou régionale.

Néanmoins, ces hameaux évoquent des petits villages à caractère rural car ils se situent dans des secteurs à forte prédominance agricole. Leur localisation ne compromet ni la préservation des sols agricoles, naturels et forestiers ni les sites et les paysages.

Aussi, dans le respect « des traditions locales » une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale et l'insertion paysagère des projets afin d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

De même, la préservation des bandes boisées autour de certains hameaux permettra une bonne intégration paysagère des futures constructions et le maintien de l'ambiance boisée qui est actuellement présente sur ces sites. Enfin, ces hameaux se caractérisent par une desserte suffisante par les infrastructures et les réseaux.

Etat des lieux de la zone agricole

L'analyse des zones Aba nécessite de s'appuyer sur les trois postulats suivants :

Reconnaissance du bâti existant en zone agricole

Les zones Aba localisées sur les cartographies du PLU correspondent à des surfaces non affectées à l'agriculture et qui ne retourneront pas à l'agriculture. Dans le PLU, il est constaté que ces zones ne sont plus aujourd'hui affectées à l'agriculture et sont devenues parfois des « petits lieux de vie » à caractère résidentiel. A ce titre, la création de ces STECAL ne portent atteinte à la préservation des sols agricoles.

Des zones Aba éloignées des zones urbaines existantes

Les zones Aba délimitées sur les cartographies du PLU sont souvent éloignées des tâches urbaines reconnu par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de novembre 2011 : elles sont situées en pleine zone agricole et naturelle et à l'extérieur de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) identifiée par le SAR. Mais, elles sont souvent localisées dans les territoires ruraux habités où les extensions urbaines sont très limitées (uniquement 9 ha pour l'ensemble des quartiers des hauts).

Des zones Aba relativement denses ne permettant pas un retour à l'activité agricole

La densité au sein des zones Aba est relativement forte, sachant que la densité imposée par le Schéma d'Aménagement Régional pour les territoires ruraux habités est de 10 logts/ha. En effet, ce sont des poches bien bâties et il y a très peu de parcelles nues. La densité moyenne de ces zones varie entre 10 et 15 logts/ha.

Cette forte densité ne permet pas d'espérer une mutation de ces poches vers de l'agriculture. Aussi, en délimitant ces zones Aba, il ne s'agit en aucun cas d'ouvrir à l'urbanisation des nouvelles zones.

Classement en zone Aba et Nba de 11 zones NB du POS en vigueur

La commune a fait le choix de basculer en zone Aba des zones classées actuellement en zone NB au POS approuvé le 14 décembre 2001. Ces zones représentent en moyenne 2,7 ha. Pour rappel, dans le POS en vigueur, la zone NB est une zone naturelle ou insuffisamment équipée, sans valeur agricole particulière, qui peut recevoir une urbanisation sous la forme de constructions individuelle isolées.

Cette zone est déjà partiellement urbanisée bien que déconnectée des zones urbaines. Les constructions doivent rester diffuses et le caractère rural paysager doit être préservé. Ce choix de la commune a été dicté par deux principaux éléments :

Prise en compte de la réalité de notre territoire : un territoire dont le caractère rural est prédominant

Saint-Joseph est un territoire né de l'agriculture et dont l'histoire a forgé une véritable identité agricole. L'agriculture et ses paysages reflètent cette identité. En effet, l'histoire et l'aménagement de la commune de Saint-Joseph sont intimement liés au développement de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de la moitié des exploitations a une orientation cannière. De même, les productions végétales et animales sont de plus en plus représentées. Ainsi, le paysage agricole, bien que majoritairement cannier dans les Bas et pastoral dans les Hauts, est extrêmement riche de par la présence de cette diversification.

Ainsi, la mutation de certaines zones NB vers la zone Aba concoure à cette volonté de préserver l'activité agricole du secteur alertant sur son véritable caractère rural et non résidentiel afin d'éviter des conflits de voisinage entre maisons d'habitation et élevages notamment.

L'existence d'activités agricoles dans ces secteurs et notamment des élevages à proximité explique les motivations de la commune de basculer ces secteurs en zone Aba.

Insuffisance et financement des réseaux

Le financement des réseaux reste une problématique générale pour la collectivité qui doit répondre de manière satisfaisante aux demandes de raccordement des constructions nouvelles en zone urbaine. Le classement en zone Aba exonère la collectivité de cette obligation de raccordement dans ces secteurs où les réseaux restent insuffisants.

Création de 11 nouvelles zones Aba

L'agriculture de Saint-Joseph et ses paysages reflètent cette identité agricole. Cette identité se définit par le démantèlement des grands domaines agricoles, la remontée du front agricole vers les hauts et la migration des « petits blancs », la naissance des petites et moyennes exploitations agricoles ainsi que des exploitations familiales.

Sur le plan spatial, cette histoire nous a conduit au développement des micro-territoires à savoir les quartiers des hauts que nous connaissons aujourd'hui, au maillage très fort de l'espace résidentiel et l'espace agricole et au développement d'une forte diversification ainsi que des cultures vivrières tournées vers l'autoconsommation.

Dans le cadre de la cartographie réglementaire du PLU, les 22 nouveaux STECAL ont été délimités pour les raisons suivantes :

Prise en compte des spécificités des hauts de la commune tout en préservant son identité

Le caractère rural prédominant du territoire communal n'est pas suffisamment pris en compte par le SAR. En effet, le SAR attribue à la commune uniquement 9 ha d'extensions urbaines à vocation résidentielle pour l'ensemble des territoires ruraux habités (Bel Air, Bézaves, la Crête, Parc à moutons, Jacques Payet, Matouta et la Passerelle).

Précisément, les spécificités des quartiers hauts de Saint-Joseph ne sont pas pris en compte. Les hauts de la commune regroupe environ 1/3 des habitants de la population saint-joséphoise (46% pour le grand centre-ville et 21 % pour Langevin et Vincendo). Les hauts sont la richesse de la commune. Il s'agit d'un territoire qui doit être développé dans le respect du cadre de vie et du mode habité des habitants. La volonté de la commune est de trouver un équilibre entre habitat et agriculture tout en positionnant l'humain au milieu.

En effet, historiquement, l'habitat dans les hauts est éclaté, dispersé sur l'ensemble du territoire. En outre, il ne faut omettre la présence des constructions spontanées en zone agricole. Il apparaît donc opportun de ne pas ignorer ces poches d'habitat et de maintenir ces petits bassins de vie existants.

Eviter le mitage en zone agricole

Le territoire de Saint-Joseph est caractérisé par un paysage agricole et naturel d'exception. Mais, certaines parties des hauts de ce territoire sont aussi très « mitées » qui peuvent mettre en danger l'avenir de l'agriculture sur ces planèzes.

Aussi, l'ouverture de nouveaux droits à construire dans les zones Aba permettrait de protéger la zone agricole en « contenant » la zone habitée existante (afin d'éviter notamment le mitage).

En structurant ces petits bassins de vie existants, le souhait de la commune est de combler et de contenir l'espace bâti pour préserver l'identité rurale de ces villages.

Une meilleure adaptation de la densité au quartier

Mais pour éviter une banalisation de ce mitage sur tout le territoire, une certaine densité est recherchée dans les zones Aba : les constructions devront être plus dense qu'aujourd'hui tout en obtenant une meilleure adaptation au quartier. Mais, il ne s'agit pas d'appliquer un simple critère technique, il faudra construire plus dense pour que ces zones ne continuent pas à grignoter les terres agricoles et les espaces naturels.

Faible pourcentage de la zone agricole

Dans le PLU, les zones Aba représentent environ 25,6 ha, soit environ 0,6% de la surface de la zone agricole totale (4 411 ha).

5 - Le raccordement à un système d'assainissement collectif sur la ville relais de Langevin/Vincendo

Au PLU, dans la ville relais, ce sont 6 secteurs, classés en zone AU, qui sont ouverts à l'urbanisation :

- 1 opération d'aménagement mixte à Langevin (OAP) : 4 ha en 2AU5st
- 1 opération de logements à l'entrée de Plateau Vincendo (OAP) : 0,4 ha en 3AU5
- 1 extension à la Marine de Vincendo (à proximité de la zone d'activités) : 1,3 ha en 3AU5
- 1 opération d'aménagement mixte sur le Chemin Café (OAP) : 1,1 ha en 2AU5st
- 1 extension et 1 opération de logements en partie haute du Chemin Café : 0,7 ha en 3AU5
- 1 extension à vocation économique : la zone d'activités de Vincendo de 5 ha en 3AU6.

1. La condition d'un système d'assainissement collectif

Le PLU conditionne l'ouverture à l'urbanisation des opérations suivantes par la création d'un système d'assainissement collectif conformément à la prescription n°12 du SAR :

- l'opération de logements à l'entrée de Plateau Vincendo
- l'extension et une opération de logements en partie haute du chemin Café
- l'extension à la Marine de Vincendo (à proximité de la zone d'activités)
- et l'extension à vocation économique (la zone d'activités de Vincendo).

Ces quatre zones d'extension représentant **7,5 ha qui sont conditionnées à la création d'un système d'assainissement collectif** et sont classées en zone 3AU.

Par conséquent, le zonage 3AU signifie que :

- Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation seulement lorsque l'ensemble des zones 1AU et 2AU auront été urbanisées ou au moins en cours d'urbanisation et à partir de 2026.
- Elles sont conditionnées à la création d'un système d'assainissement collectif.
- La réalisation de ces zones pourra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement après une procédure d'évolution du PLU.

2. La condition d'un système d'assainissement semi collectif

Deux autres opérations sont conditionnées à un système d'assainissement semi collectif :

- 1 opération d'aménagement mixte à Langevin
- 1 opération d'aménagement mixte sur le Chemin Café

En effet, ces deux opérations représentant 5,1 ha d'extensions du PLU, classées en zone 2AU/2AUst font l'objet d'une maîtrise d'ouvrage publique, et sont soumis à la réalisation d'un système d'assainissement semi collectif.

Conclusion

Au final, la prescription n°12 du SAR est ainsi respectée car ce sont 12,6 ha sur 21,4 ha d'extension « tout confondu » (résidentielle et économique) soit 60% qui doivent respecter la condition d'un réseau d'assainissement collectif pour être ouverts à l'urbanisation.

6 -La modulation de la densité en fonction des caractéristiques urbaines des quartiers

Le PLU prévoit des formes urbaines différentes selon les niveaux de centralité des quartiers. Il crée 16 zones urbaines et prend en compte les spécificités de chaque entité géographique, voire même les spécificités de chaque quartier. Ainsi, il existe un zonage spécifique pour :

- le cœur de ville historique pour conserver les formes urbaines de ce centre ancien
- le quartier de Cayenne pour cesser les fortes densités et les fortes hauteurs
- le quartier de Manapany pour conserver le caractère architectural et paysager
- les quartiers de Grand Coude et de la Plaine des Grègues pour valoriser le caractère patrimonial et touristique

Ce sont les secteurs à plus faibles densités.

A contrario, les secteurs qui offriront de plus fortes densités et de plus fortes hauteurs :

- le cœur de ville de Saint-Joseph (secteur compris à l'intérieur du Ring)
- les centralités de Langevin et Vincenzo :
- les centralités des Lianes et de Jean-Petit

Ainsi, la densité est adaptée au mode « d’habiter » des Saint-Joséphois en proposant des formes urbaines qui permettent une densification certaine tout en répondant au désir de « case à terre », comme par exemple les Maisons de ville. Sur l’ensemble de la commune, les densités suivantes sont appliquées :

POLE SECONDAIRE (50 log/ha)			
ZONAGE	DENSITE	HAUTEUR	BONUS HAUTEUR
U1	20 log/ha	6m/9 m (R+1)	
U2/U2a	70 log/ha	10m/13m (R+2+c)	12m/15 m (R+3) si commerces ou RPA
U3	50 log/ha	10m/13m (R+2+c)	12m/15 m (R+3) si commerces ou RPA
U3a	35 log/ha	6m/9 m (R+1)	
U4	20 log/ha	6m/9 m (R+1)	7m/10m (R+1+c) si commerces et services
U5			
U5ma	25 log/ha	6m/9 m (R+1)	7m/10m (R+1+c) si logement social

LANGEVIN / VINCENDO (30 log/ha)		
ZONAGE	DENSITE	HAUTEUR
U5	25 log/ha	6m/9 m (R+1)
U5CVD	30 log/ha	7m/10m (R+1+c) 9m/12m (R+2)
U5ru	10 log/ha	5m/8m (R+c)

BOURGS DE PROXIMITE (20log/ha)		
ZONAGE	DENSITE	HAUTEUR
U5	25 log/ha	6m/9 m (R+1)
U5CV	30 log/ha	7m/10m (R+1+c)
U5ru	10 log/ha	5m/8m (R+c)
U5vi	20 log/ha	5m/8m (R+c)

TRH (10log/ha)		
ZONAGE	DENSITE	HAUTEUR
U5	25 log/ha	6m/9 m (R+1)
U5ru	10 log/ha	5m/8m (R+c)



La densité et le volume d'extension urbaine

Le PLU s'appuie sur une projection démographique de plus de 43 000 habitants en 2030 contre 37 000 aujourd'hui et le besoin en logements correspondant est estimé à 5 000 supplémentaires à l'horizon 2030. L'objectif est de répartir les nouveaux logements prévus pour limiter les extensions urbaines en cherchant à respecter au mieux les orientations du projet de territoire, le cadre de vie, l'identité culturelle et territoriale.

Le PLU consomme 92,3 hectares :

- 33,8 ha sur le pôle secondaire
- 16,5 ha sur la ville relais
- 20,6 ha sur les bourgs de proximité
- 21,4 sur les territoires ruraux habités (TRH)

Dans le PLU, deux types de surfaces disponibles sont à distinguer pour la réalisation des extensions urbaines :

- les quotas issus du redéploiement : 14,4 ha pour le pôle secondaire, 2,5 ha pour la ville relais, 0,6 ha pour les bourgs de proximité et 19,2 ha pour les TRH
- les quotas accordés par le SAR à l'horizon 2030 : 40 ha pour le pôle secondaire, 10 ha pour la ville relais, 25 ha pour les bourgs de proximité et 9 ha pour les TRH.

Soit un total :

Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	TRH	Total
54,4 ha	12,5 ha	25,6 ha	28,2 ha	120,7 ha

Ainsi, les quotas d'extension autorisés par le SAR et le redéploiement sont respectés sur les différentes polarités.

En revanche, la question centrale des densités urbaines prévues sur chaque polarité conditionne les besoins et les possibilités d'extension urbaine sur chaque polarité. En effet, une augmentation de la densité aurait pour effet de concentrer la production de logements sur une surface plus restreinte et d'atteindre un objectif de nouveaux logements attendus avec moins d'extension urbaine, autrement dit la densité conditionne le besoin en extension.

Or, les densités réglementaires du projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018 sur le pôle secondaire n'étaient pas suffisamment élevées pour atteindre la densité de 50 logements/hectare sur la polarité. Ainsi, deux actions sont mises en œuvre par la commune pour atteindre cette densité moyenne avec une priorité sur les extensions urbaines :

Augmenter les densités réglementaires

ZONAGE	PLU ARRÊTÉ LE 5 OCTOBRE 2018	PLU APPROUVÉ
U1	10 log/ha	20 log/ha
U2/U2a	70 log/ha	70 log/ha
U3	35 log/ha	50 log/ha
U3a	30 log/ha	35 log/ha
U4	10 log/ha	20 log/ha
U5/U5ma	25 log/ha	25 log/ha

Augmenter l'objectif de production de logements sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Référence OAP	SURFACE	Nb logements	Équivalent logements
OAP site D (Butor)	1,2 ha	90	100
OAP site E (coeur de ville)	2,32	90	66
OAP site C (Trovalet)	1,8	115	5

Établir un équipement logement pour les équipements publics des secteurs en extension

Ces actions ont eu pour principal effet de diminuer la surface nécessaire pour atteindre l'objectif de logements défini dans le PLU et donc une diminution du besoin en extension urbaine qui est évalué à hauteur de 5,8 ha sur cette polarité.

Ces résultats ont été confirmés par l'étude confiée à l'AGORAH en décembre 2018 sur la question de la densité de logements sur le grand centre-ville. Le niveau de densité global sur le pôle secondaire atteint, alors environ 49 logements/hectare. Ce niveau de densité est très proche de celui prescrit par le SAR (50 logements/hectare), qui dans un rapport de compatibilité semble être tout à fait admissible.



La démonstration du respect de la densité

1. MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DES ÉQUIVALENTS LOGEMENTS APPLIQUÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS DES SECTEURS EN EXTENSION

Une des principales actions pour respecter la densité a été la mise en œuvre d'une méthodologie permettant de calculer un nombre d'équivalents logements à partir des projets d'équipements publics situés dans les secteurs en extension. Ce travail s'est déroulé de la manière suivante :

LES ÉTAPES DE LA MÉTHODOLOGIE

Etape 1 - Localisation des équipements publics projetés

La localisation de l'ensemble de ces équipements, la surface, le secteur, la densité projetée et la surface de plancher ont été identifiés.

Etape 2 - Recherche d'exemples d'équipements similaires sur une aire géographique plus ou moins proche.

Les critères pour définir ces équipements sont multiples : type (structure hôtelière, gendarmerie...), vocation, emprise au sol etc.

Etape 3 - Mise en place d'une méthodologie basée sur celle utilisée pour le calcul des équivalents logements des équipements publics existants.

Les bases de données utilisées sont les suivantes :

- Base de données MAJIC de la DGFIP,
- Base de données « Equipement » de l'AGORAH,
- Analyse des données obtenues à partir de l'outil QGIS et l'Ortho 2017 (source IGN).

Le nombre d'équivalents logements a été calculé à partir d'exemples d'équipements publics similaires.

Etape 4 – Nombre d'équivalents logements généré à partir des hypothèses de bâtiments projetés (SDP, emprise au sol, règlement PLU associé)

Sur les 6 équipements publics, 4 ont été retenus pour le calcul des équivalents logements sur l'ensemble des secteurs en extension.

EXEMPLE DE CALCUL

Projet : Gendarmerie secteur « Les Grègues »

L'idée de construire une nouvelle gendarmerie résulte d'un constat : des locaux insuffisants et inadaptés. Les locaux actuels ne suffisent pas à loger le personnel affecté à cette caserne. La gendarmerie de Saint-Joseph est devenue depuis peu, une communauté de brigade et regroupe celle de la commune de Petite-île.

Informations complémentaires relatives à l'équipement :

L'actuelle gendarmerie est située sur une parcelle de 6170 m² (BD équipement AGORAH 2016) et occupée par six bâtiments. Trois d'entre eux sont dédiés aux activités de bureaux et de services. Les trois autres correspondent à des logements. Les surfaces des bâtiments :

- Le bâtiment principal occupe une emprise au sol de 300 m² sur trois niveaux soit 900 m² de SDP.
- Les deux autres bâtiments : 500 m² de SDP
- Les trois logements occupent une surface d'environ 280 m² chacune, pour un total de 840 m² de SDP.

Le total de SDP des bâtiments présents sur la Gendarmerie est de 2 255 m² soit 28 équivalents logements.

Exemple de la Gendarmerie de Saint leu :

La Gendarmerie de Saint-leu est située sur une parcelle de 6687 m² (BD équipement AGORAH 2017) et représente 4,6 équivalents logements selon la BD Majic équipement. L'équivalent logement a été comptabilisé uniquement à partir du bâtiment de service (360 m²).

S'il l'on prend l'ensemble des 5 bâtiments qui occupe le site de la Gendarmerie on obtient une SDP total brute de 2500 m² soit 31 équivalents logements.

Hypothèse retenue :

Sur la base des éléments évoqués ci-dessus, les locaux de la future gendarmerie pourraient être d'une capacité 1,5 fois supérieurs à ceux de l'actuelle gendarmerie : 3600 m² de SDP **soit 45 équivalents logements**.

2. CALCUL DE LA DENSITÉ POUR LES ESPACES LIBRES EN DENSIFICATION

SECTEURS EN DENSIFICATION				
ZONAGE	SURFACE (ha)	DENSITÉ	NB LOGEMENTS	OBSERVATIONS
SURFACES LIBRES				
1AU3A	1,18	35	41	
U2	0,35	70	25	
U2a	1,47	70	103	
U3	3,84	50	192	
U3a	7,46	35	261	
U4	0,24	20	5	
U5	0	25	0	

U5ma	2,27	25	57	
TOTAL	16,81		683	
	Log/ha		41	
OAP				
Site D	1,2		90	100 équivalents logements
Site E	2,32		90	66 équivalents logements
Site G	1,21		90	30 équivalents logements
Site H	3,15		110	
TOTAL	7,88		380	196
EMPLACEMENTS RESERVES				
ER A	0,3		60	
ER B	0,21		15	
ER C	0,21		60	
TOTAL	0,72		135	
TOTAL (SURFACES LIBRES + OAP +ER+ EQUIVALENTS LOGEMENTS)				
TOTAL	25,41		1394	
DENSITE	LOG /HA		55	

La capacité de densification du Grand centre-ville en logements réels et en équivalent logement est de 1394, ramenant la densité à 55 logements/ha.

3. CALCUL DE LA DENSITÉ POUR LES SECTEURS EN EXTENSION

SECTEURS EN EXTENSION				
ZONAGE	SURFACE (ha)	DENSITÉ	NB LOGEMENTS	OBSERVATIONS
SURFACES LIBRES				
1AU3A	0,08	35	3	
2AU2	0	70	0	OAP site F
2AU3	0	50	0	OAP site C
2AU3a	1,40	35	49	
2AU5ma	0,56	25	14	
3AU3	1,49	50	75	
3AU3a	3,38	35	118	Dont 20 logements en ER
3AU3st	4,66	50	233	
3AU5ma	1,29	25	32	
3AUto	0	25	0	OAP site A
U1	0,48	20	10	

U2	0,6	70	42	
U3	5,52	50	276	
U3a	5,61	35	196	
U3ar	1,17	35	41	
U4	0,18	20	4	
U5	0,18	25	4	
U5ma	1,24	25	31	
TOTAL	27,83		1 127	
	Log/ha		41	
OAP				
Site B	0,54	25	40	
Site C	1,18	50	110	5 équivalents logements
Site F	0,64			75 équivalents logements
Site A	1			20 équivalents logements
TOTAL	3,98		150	100 équivalents logements
EMPLACEMENTS RESERVES				
ER 9	0,92			45 équivalents logements
ER 1	0,5			07 équivalents logements
TOTAL	1,42			52 équivalents logements
TOTAL (SURFACES LIBRES + OAP +ER+ EQUIVALENTS LOGEMENTS)				
TOTAL	33,23		1429	
DENSITE	LOG /HA		43	

En associant les surfaces comptabilisées en extension, on atteint une densité moyenne de 43 logement/ha pour un potentiel de 1429 logements sur une surface totale de 33,23 ha.

4. SYNTHÈSE GÉNÉRALE

	DENSIFICATION	EXTENSION	TOTAL
Nombre de logement et nombre d'équivalent logement	1394	1429	2824
Surface (en ha)	25,41	33,23	58,64
Densité (logement/ha)	55	43	49

Les résultats produits sont les suivants :

- Production de logements via le foncier disponible : 1394 logements sur 25,41 hectares soit une densité de 55 log/ha.
- Production de logements via les extensions urbaines : 1429 logements sur 33,23 ha soit une densité de 43 log/ha.

Ainsi, sur le grand centre-ville, la densité globale est de 2 824 logements sur 58,64 ha soit une densité de 49 logements/ha. Le rapport d'un PLU avec le SAR étant un rapport de compatibilité, un niveau de densité légèrement inférieur à 50 log/ha est admissible.

Partie 10 - 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.

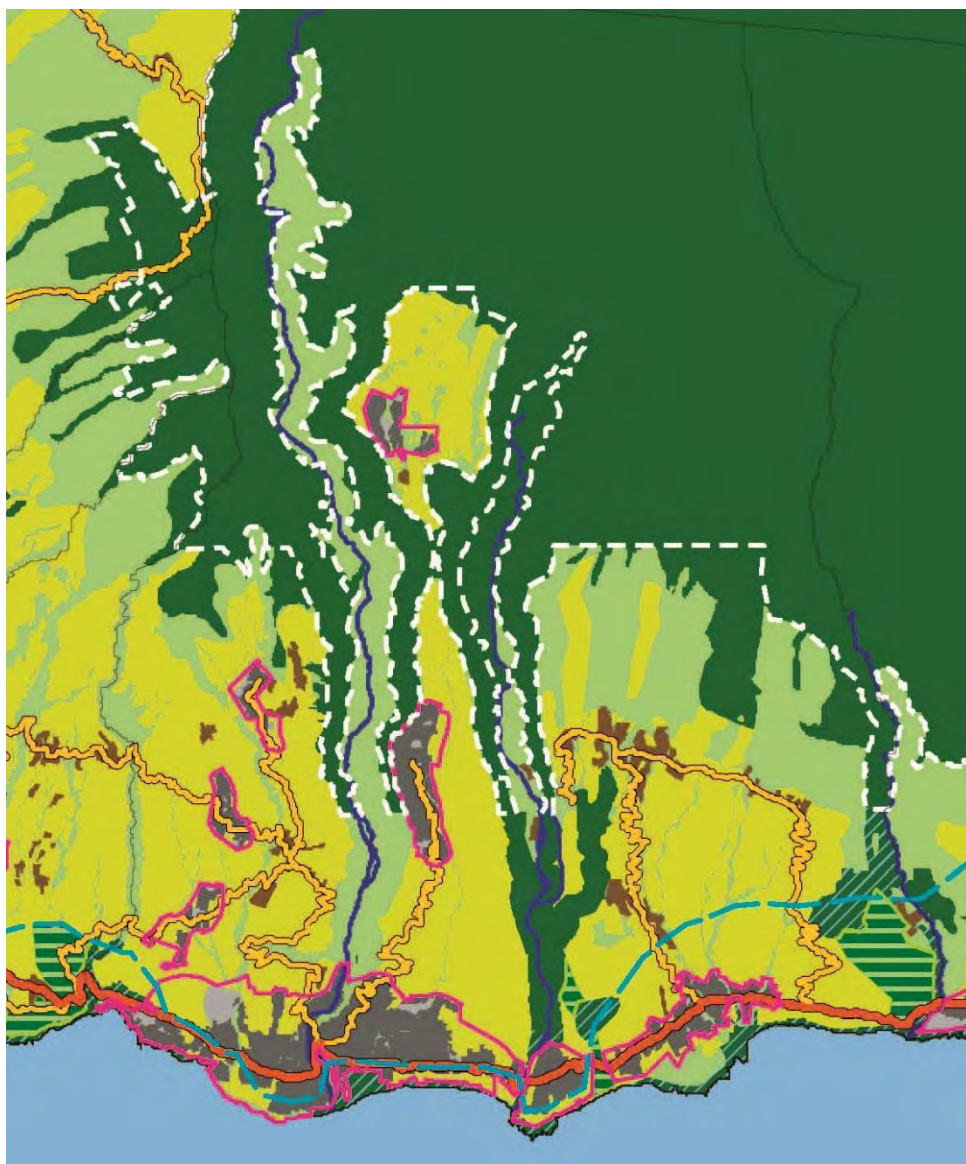
1.1 Les prescriptions du SAR

Le schéma d'aménagement régional de La Réunion a été approuvé par décret le 22 novembre 2011. Il a pour objet de définir la politique d'aménagement de La Réunion à l'horizon 2030. Quatre objectifs fondamentaux définissent la base des orientations de ce SAR :

- Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels,
- Renforcer la cohésion de la société réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain,
- Renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire,
- Sécuriser le fonctionnement du territoire en anticipant les changements climatiques.

Schéma de la destination générale des sols du SAR



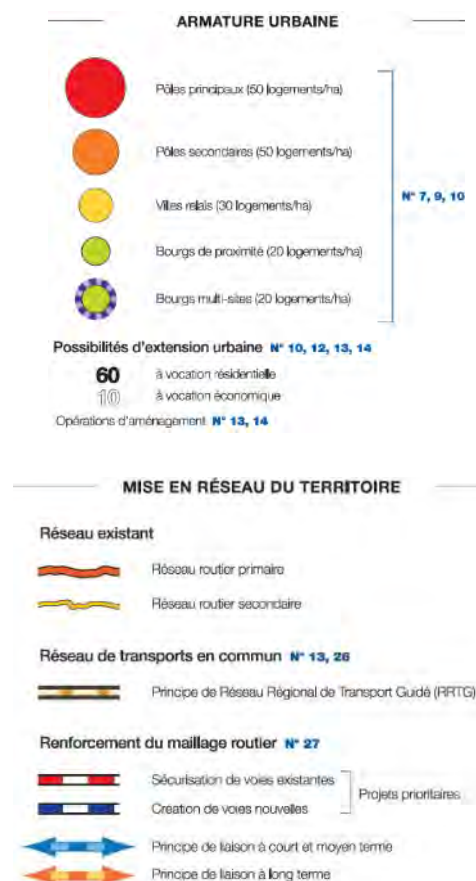
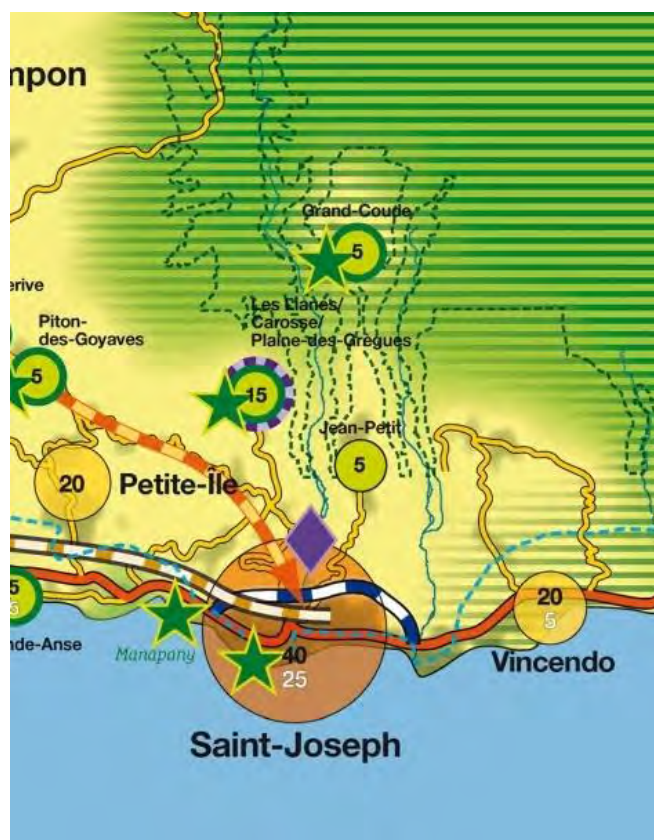


La carte de destination générale des sols distingue sur la commune de Saint-Joseph :

- **Des espaces naturels de protection forte** : il s'agit des 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 des dispositions législatives et réglementaires.
- **Des coupures d'urbanisation** : par principe, le SAR n'admet aucune construction nouvelle dans les coupures d'urbanisation, sauf sous certaines conditions (impact réduit, intégration paysagère,...) pour certains aménagements et travaux liés à l'activité agricole, destinés à la fréquentation touristique ou à l'exploitation des carrières
- **Des espaces de continuité écologique** : ils ont vocation à relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité. Ces espaces sont les principales ravines et les abords du Cœur du parc national. Ils forment des « corridors écologiques » à l'échelle de l'île facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage. Ces espaces doivent être maintenus dans leur vocation.
- **Des espaces agricoles** : ces espaces identifiés doivent être maintenus dans leur vocation. Ainsi, aucune construction nouvelle n'est possible, sauf cas particulier d'espaces agricoles inclus dans des zones préférentielles d'urbanisation.

- **Des espaces urbains à densifier** : ces espaces centraux seront en priorité restructurés pour offrir des possibilités nouvelles de construction. Au moins 50% des logements nouveaux projetés sur Saint-Joseph devront être réalisés dans ces espaces identifiés. Par ailleurs, les objectifs de production de logements aidés ne doivent pas être inférieurs à 40% des logements nouveaux à construire.
- **Des espaces d'urbanisation prioritaire** : il s'agit d'espaces à l'origine non urbanisés mais dont la vocation urbaine était affirmée dans le POS en vigueur. Ils doivent accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. 20% des logements à construire doivent pouvoir s'envisager dans les espaces d'urbanisation prioritaire. Ces espaces d'urbanisation peuvent néanmoins 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.
- **Des zones préférentielles d'urbanisation** : ce sont les espaces dans lesquels le PLU devra localiser les extensions urbaines, en fonction de l'emplacement des centralités composant l'armature urbaine et des contraintes de protection des espaces naturels et agricoles. La dimension de ces zones correspond à 3 fois les possibilités d'extensions urbaines reconnues aux centralités.
- **Des territoires ruraux habités** : il s'agit des espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles, actuellement peu dense, essentiellement résidentielle et rarement bien desservie par les réseaux et équipements publics. Ils ont vocation à faire l'objet d'une densification modérée, notamment à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration visant au regroupement des habitations agricoles dans le cadre de hameaux. La densité minimale des projets d'urbanisation est de 10 logements par hectare, incluant les espaces dévolus aux équipements et aux services. Ces territoires sont repérés dans les Hauts de Saint-Joseph, plus particulièrement sur les mi-pentes de l'Est.

Armature du territoire : schéma de synthèse du SAR



La carte de synthèse de l'armature du territoire du SAR définit pour Saint-Joseph :

- **Le pôle secondaire de Saint-Joseph** correspondant à un pôle urbain offrant des services complémentaires aux pôles principaux et qui a vocation à être renforcé. La densité minimale devra être de 50 logements à l'hectare. La possibilité d'extension dans les zones préférentielles d'urbanisation pour la vocation de l'habitat se limite à 40 ha, dont 40% entre 2010 et 2020 (soit 16 ha). Les 60% restants (24 ha) pourront être utilisés à compter de 2020 à condition que l'aménagement de l'ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation. Le pôle secondaire de Saint-Joseph bénéficie d'un droit de 25 ha d'extension des zones d'activités économiques de production.
- **La ville relais de Langevin et Vincenzo** qui contribue à l'organisation et à la structuration d'un territoire rural et périurbain aujourd'hui trop sujet à la dispersion. Elle fournit services, équipements et emplois de proximité et reste un point d'accès aux infrastructures de transport de proximité, notamment collectifs, permettant de rejoindre les pôles secondaires et les pôles principaux. Pour assurer ces fonctions, la ville-relais s'appuie sur une densité renforcée de son centre urbain et un recours limité aux extensions urbaines. La possibilité d'extension dans les zones préférentielles d'urbanisation pour la vocation de l'habitat se limite à 20 ha, dont 40% entre 2010 et 2020 (soit 8 ha). Les 60% restants (12 ha) pourront être utilisés à compter de 2020 à condition que l'aménagement de l'ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation. La ville relais de Vincenzo bénéficie d'un droit de 5 ha d'extension des zones d'activités économiques de production.
- **Les bourgs de proximité des Lianes/Carosse/Plaine des Grègues, de Jean-Petit et de Grand Coude**, offrant les services essentiels à une population dont le développement doit rester modéré. La mise en valeur de l'existant y constitue donc une priorité, notamment s'il a une vocation d'accueil touristique. La densité minimale devra être de 20 logements à l'hectare. Au global, la possibilité d'extension dans les zones préférentielles d'urbanisation pour la vocation de l'habitat se limite à 25 ha, dont 40% entre 2010 et 2020 (soit 10 ha). Les 60% restants (15 ha) pourront être utilisés à compter de 2020 à condition que l'aménagement de l'ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation.
- **Des secteurs d'aménagement à vocation touristique** : les opérations d'aménagement doivent permettre de réhabiliter et de réaliser des équipements à vocation touristique et en particulier des structures d'accueil et d'hébergement. Les constructions devront s'insérer harmonieusement dans le milieu urbain ou naturel environnant. A Saint-Joseph, il s'agit des sites de Manapany, du centre-ville de la Plaine des Grègues et de Grand Coude.

Il convient d'ajouter que **les territoires ruraux habités**, qui correspondent aux espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles, disposent d'une superficie de **9 hectares** (soit 3% de la superficie des territoires ruraux habités existants). La densité minimale des projets d'urbanisation est de 10 logements par hectare, incluant les espaces dévolus aux équipements et aux services.

1.2 La compatibilité du PLU avec le SAR

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 Saint-Joseph 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. Alors que le SAR a identifié 9 954 ha d'espaces naturels de protection forte, le PLU classe plus de 12 149 ha en zone N inconstructible (zone N, secteurs Nco, Nli et Npnr).</i>
Quelle que soit leur vocation, 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 seuils de surface de plancher ainsi que des obligations de compatibilité avec le caractère naturel de la zone pour toute 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 8 512 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 à usage touristique.	<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>
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 raisonné de l'offre d'hébergement touristique dans les îlets du cœur habité.	<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 Saint-Joseph prévoit
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.	<i>La totalité de ces espaces est inscrit en secteur Nli dans le PLU. Ce secteur correspond à l'espace remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme sont admis. Il couvre une superficie de 409 ha.</i>
Les dispositions qui sont applicables dans ces espaces sont celles des articles L.146-6 et R.146-2 du code de l'urbanisme.	<i>Le règlement du secteur Nli autorise uniquement les aménagements légers prévus aux articles L.121-24 à L.121-26 et R.121- et R.121-6 du code de l'urbanisme.</i>
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.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
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.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
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.	<i>Deux espaces naturels sensibles sont recensés sur le territoire communal de Saint-Joseph : à la Plaine des Grègues et à Langevin. Ces espaces sont entièrement classés en secteur Nco.</i>
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.	<i>Le territoire de la commune de Saint-Joseph comprend tout ou partie de 29 ZNIEFF de type I pour environ 8 112 ha. Ces espaces sont pour la plupart classés en zone naturelle.</i>
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.	<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 (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.</i>
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 ;	<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 (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
N°2. Prescriptions relatives aux espaces de continuité écologique	
Prescription générale applicable à tous les espaces naturels de continuité écologique	
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.	<i>Les espaces naturels de continuité écologique sont généralement classés en zone naturelle dans le PLU. Il convient de signaler que sur les Hauts de la Crête une partie de ces espaces est désormais classée en zone agricole.</i>
En conséquence : 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.	<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, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 120 m² ou d'emprise au sol.</i>
2°) Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception : - 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 ; Ces constructions doivent avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.	<i>Les constructions destinées à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, gardiennage, sanitaires, restauration, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant sont uniquement admises dans le secteur Nto. Les possibilités de construire sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</i>
3°) Peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de ces espaces : - 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.	<i>Les espaces naturels de continuité écologique à Saint-Joseph ne sont pas concernés par ces prescriptions.</i>
Prescriptions applicables aux espaces de continuité écologique à usage agricole	
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.	<i>L'étude menée en partenariat avec la SAFER sur les Hauts de la Crête a permis de délimiter les nouveaux contours de la zone agricole, avec un gain net de 206 hectares, dont plus de la moitié est identifiée par la BOS.</i>
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.	<i>L'étude menée en partenariat avec la SAFER sur les Hauts de la Crête a permis de délimiter les nouveaux contours de la zone agricole, avec un gain net de 206 hectares, dont plus de la moitié est identifiée par la BOS.</i>
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.	<i>L'étude menée en partenariat avec la SAFER sur les Hauts de la Crête a permis de délimiter les nouveaux contours de la zone agricole, avec un gain net de 206 hectares, dont plus de la moitié est identifiée par la BOS.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
Prescriptions applicables aux espaces de continuité écologique inclus dans des zones préférentielles d'urbanisation	
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.	<i>Le PLU utilise cette possibilité pour délimiter certaines zones 2AU et 3AU dans la limite des quotas d'extension fixés par le SAR.</i>
N°3. Prescriptions relatives aux coupures d'urbanisation	
Les dispositions de l'article L.156-2 du code de l'Urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces dans les zones naturelles et agricoles des documents d'urbanisme locaux tout en affichant explicitement leur caractère de coupure.	<i>Compte tenu du caractère agricole de ces deux coupures d'urbanisation situées à Langevin et Matouta, leur périmètre est inscrit en secteur Acu dans le PLU. Ce secteur correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR et couvre une superficie de 182 ha.</i>
Peuvent y être autorisés : - la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit ; - les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.	<i>Dans les secteurs Acu, sont autorisée la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit. Sont autorisés les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.</i>
À titre exceptionnel, peuvent être autorisées dans les coupures d'urbanisation, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur « transparence écologique » : - la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ; - les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.	<i>Par défaut, en secteur Acu seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques, économiques ou de sécurité, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement. Sont également autorisées les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau</i>
N°4. Prescriptions relatives aux espaces agricoles	
Prescriptions applicables à l'ensemble des espaces agricoles	
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.	<i>Le PLU prévoit une zone agricole couvrant environ 4 411 ha, ce qui est supérieur aux espaces délimités par le SAR. Toutefois, des adaptations ont été effectuées pour tenir compte de la vocation agricole affirmée ou en devenir de certains secteurs, notamment les hauts de la Crète.</i>
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.	<i>Le PLU ne prévoit pas de zones d'extraction de matériaux au sein des espaces agricoles du SAR.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
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.	<i>En application des nouveaux dispositifs législatifs, le règlement du PLU déroge à cette prescription en autorisant certaines constructions sous conditions. Ainsi, en zone A sont autorisées les constructions à usage 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 et qu'elles sont implantées en continuité avec un ensemble bâti existant. Par ailleurs, il existe un secteur Aba, dans lequel les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface plancher ou d'emprise au sol par unité foncière dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.</i>
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 : <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. 	<i>En zone A, sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques, économiques ou de sécurité, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement</i>
Prescriptions particulières aux espaces agricoles inclus dans des zones préférentielles d'urbanisation	
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.	<i>Le PLU utilise cette possibilité pour délimiter certaines zones 2AU et 3AU dans la limite des quotas d'extension fixés par le SAR.</i>
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.	<i>Le PLU classe en zone agricole les espaces non prévus pour l'extension urbaine au sein de la zone préférentielle d'urbanisation.</i>
N°5. Prescriptions relatives aux espaces urbains à densifier	
Ce sont ces espaces centraux qui seront en priorité restructurés pour offrir des possibilités nouvelles de construction. Au moins 50 % des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés.	<i>Le PLU adapte cette prescription en effectuant une modulation des densités minimales en fonction de la typologie des quartiers au sein même des différentes centralités. Par conséquent, cet objectif de densité minimale est considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph 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 d'accentuer la hiérarchisation des secteurs de la manière suivante : le « cœur de ville » est le siège de l'intensité urbaine et conséquemment des plus fortes densités, tandis que les quartiers résidentiels (Manapany, Cayenne, les Jacques, etc.) sont organisés autour de petites centralités. Pour ces secteurs, la densité minimale est essentiellement déterminée à partir de la typologie de l'habitat existant, mais tout en imposant des formes urbaines qui favorisent la densification. A cet égard, une péréquation entre les différents secteurs permet d'atteindre la densité de 50 logements par hectare sur l'ensemble du « grand centre-ville ».</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>Le PLU a déterminé une hiérarchisation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Les zones 1AUindiquée correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Il s'agit des zones NA et NAU du POS. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.</i> <i>• Les zones 2AUindiquée correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUindiquée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindiquée du pôle urbain de référence entrepris.</i> <i>• Les zones 3AUindiquée correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR pour l'horizon 2030. L'ouverture à l'urbanisation des zones 3AUindiquée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AUindiquée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026 et qu'en présence d'un système d'assainissement collectif.</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. Ainsi, il convient de respecter au minimum les densités énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent. En l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les zones doivent respecter les densités allant de 10 à 70 logements par hectares minimum. Exemple :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• en AU2a : 70 logements par hectare minimum,</i> <i>• en AU3 : 50 logements par hectare minimum,</i> <i>• en AU5cv et AU5cvd : 30 logements par hectare minimum,</i> <i>• en AU5ru : 10 logements par hectare minimum.</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 recouvrer une vocation naturelle.</p>	<p><i>Le PLU a réaffecté environ 44 ha de zones U et NA du POS de 2001 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>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
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 par le présent schéma.	<i>Le PLU utilise cette stratégie de redéploiement pour affecter environ 37 ha à de nouvelles zones à urbaniser.</i>
N°7. Prescriptions relatives aux zones préférentielles d'urbanisation	
Les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation. Cette ouverture à l'urbanisation constitue une extension urbaine au sens du présent schéma.	<i>De manière générale, le PLU respecte ce principe de compatibilité, toutefois il a redéfini certaines limites de la zone préférentielle d'urbanisation. A Vincenzo, la délimitation de la zone préférentielle d'urbanisation ne prend pas en compte la réalité du territoire. En effet, les possibilités d'extensions urbaines définies par la zone préférentielle d'urbanisation du SAR intègrent des espaces impossibles à urbaniser. Il s'agit par exemple des ravines ou des espaces à topographie très accidentée. A contrario, certains espaces situés à proximité de la zone urbaine et présentant de bonnes caractéristiques topographiques sont hors de la zone préférentielle d'urbanisation. Sur cette polarité, le redéploiement de cette aire préférentielle d'urbanisation (à superficie correspondante) sur des zones plus adaptées à l'ouverture de l'urbanisation a été réalisé. En effet, le PLU a délimité de nouvelles zones d'extension (hors ZPU) respectant le fonctionnement urbain actuel.</i>
Elle ne peut excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues aux centralités sous réserve des possibilités de redéploiement permises par les prescriptions.	<i>Le PLU respecte cette prescription tout en utilisant les possibilités de redéploiement.</i>
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.	<i>Le règlement du PLU a fixé des prescriptions de densité minimale selon la typologie de la zone à urbaniser. Ainsi, il convient de respecter au minimum les densités énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent. En l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les zones doivent respecter les densités allant de 10 à 70 logements par hectares minimum. Exemple :</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>en AU2a : 70 logements par hectare minimum,</i> <i>en AU3 : 50 logements par hectare minimum,</i> <i>en AU5cv et AU5cvd : 30 logements par hectare minimum,</i> <i>en AU5ru : 10 logements par hectare minimum.</i>
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.	<i>Le PLU respecte cette prescription en créant un secteur U5ru dans les territoires ruraux habités. Les zones d'extension urbaine dénommées AU5ru doivent comporter 10 logements par hectare minimum.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
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.	<i>Le PLU respecte la hiérarchisation urbaine du SAR en affirmant la centralité principale du Grand centre-ville (polarité à densifier et structurer par le biais d'opérations de renouvellement urbain et d'extensions structurantes d'une densité minimale de 50 lgts/ha), en confortant le bi-pôle Langevin-Vincendo comme polarité intermédiaire (polarité à densifier et étendre modérément avec une densité minimale de 30 lgts/ha), en structurant les petites centralités des Hauts (polarités à structurer autour de petites centralités avec une densité minimale de 20 lgts/ha) et en maîtrisant les territoires ruraux habités (combler et contenir l'espace bâti pour préserver l'identité rurale de ces villages avec une densité minimale de 10 lgts/ha).</i>
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.	<i>La gare routière du centre-ville de Saint-Joseph se situe aux abords des zones U2 et U3, dans lesquelles les densités les plus élevées sont attendues.</i>
<p>En dehors de ces secteurs, la densité minimale est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ces densités sont applicables tant dans les espaces urbains à densifier et les espaces urbains prioritaires que dans les zones préférentielles d'urbanisation.</p> <p>Elles doivent inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services.</p>	<i>Le PLU respecte ces densités minimales, tout en modulant de principe au sein de son Grand centre-ville considéré comme un pôle secondaire par le SAR. En effet, le « cœur de ville » est le siège de l'intensité urbaine et conséquemment des plus fortes densités, tandis que les quartiers résidentiels (Manapany, Cayenne, les Jacques, etc.) sont organisés autour de petites centralités. Pour ces secteurs, la densité minimale est essentiellement déterminée à partir de la typologie de l'habitat existant, mais tout en imposant des formes urbaines qui favorisent la densification. A cet égard, une péréquation entre les différents secteurs permet d'atteindre la densité de 50 logements par hectare sur l'ensemble du « grand centre-ville ».</i>
N°10. Prescriptions relatives à la répartition des possibilités d'extension urbaine au sein de l'armature urbaine	
Prescription générale	
<p>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 différenciées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saint-Joseph 40 ha • Vincendo 20 ha • Grand-Coude 5 ha • Jean-Petit 5 ha • Plaines-des-Grègues / Les Lianes / Carosse 15 ha 	<i>Le PLU respecte cette prescription tout en utilisant les possibilités de redéploiement.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
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.	<i>Pour la ville relais et les bourgs de proximité, une redistribution des possibilités d'extension urbaines a été effectuée. Le surplus des extensions dévolues aux bourgs de proximité a été réaffecté à la ville relais.</i>
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.	<i>Le PLU respecte cette prescription.</i>
Prescriptions particulières relatives aux possibilités d'extensions urbaines dans les bourgs de proximité	
Les extensions dans les bourgs de proximité sont consacrées prioritairement : - aux besoins de la décohabitation locale, de l'équilibre social et du renouvellement du parc dégradé ; - aux besoins du développement touristique et artisanal.	<i>Le PLU privilégie le développement de zones à vocation résidentielle mais délimite également une zone à vocation artisanale sur le quartier de Jean Petit.</i>
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.	<i>Le PLU utilise ces possibilités au sein des quartiers des Lianes, de la Plaine des Grègues et de Carosse</i>
N°11. Prescriptions relatives aux possibilités d'extension dans les territoires ruraux habités	
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.	<i>Le PLU fixe ces extensions, dans la limite de 3% de la surface des territoires ruraux existants à savoir 295 ha. Les quotas d'extensions urbaines de ces territoires s'élèvent à 9 ha.</i>
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 bâtis soit, a minima, en cours de réalisation.	<i>Le PLU a déterminé une hiérarchisation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones 1AU5ru correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Il s'agit des zones NA et NAU du POS. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. • Les zones 2AU5ru correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUindiquée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindiquée du pôle urbain de référence entrepris.

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
N°12. Prescriptions relatives à l'utilisation des extensions urbaines	
Prescriptions relatives au « phasage » de l'extension de l'urbanisation	
<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>La première période du SAR étant quasi achevée, le PLU affiche la temporalité suivante pour l'utilisation des extensions urbaines :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>limitée à 50 % entre 2010 et 2020 des possibilités d'extensions urbaines,</i> • <i>affichée dès 2019 les 50 % restant dans la limite de 20 % à la condition que l'aménagement de l'ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation. (Cet affichage est uniquement prévu pour le centre-ville considéré comme pôle secondaire.)</i>
Prescriptions relatives au choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation	
<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 (1AU, 2AU et 3AU) 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>
<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 au sein du Grand centre-ville et du pôle de Vincendo.</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 supra-communale.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
N°13. Prescriptions relatives au contenu des projets urbains	
Prescription en matière de production de logements aidés	
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.	<i>Le PLU met en œuvre plusieurs dispositifs pour favoriser la mixité sociale et permettre la production de logements sociaux. Ainsi, la clause logement social, les emplacements réservés pour opération de logements ainsi que les zones AU assorties de prescriptions garantissent ces objectifs de 40% de logements aidés.</i>
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>	<i>Le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les principales zones à aménager. L'objectif est de pouvoir encadrer les projets urbains en recherchant notamment une mixité fonctionnelle et sociale.</i>
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 est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saint-Joseph 25 ha • Vincenzo 10 ha 	<p><i>Le PLU affiche clairement la nécessité d'assurer un positionnement économique rayonnant avec la création de nouvelles zones d'activités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>l'implantation d'une nouvelle zone de 8,3 ha dédiée à la production à Bois Noir,</i> • <i>la zone d'activité liée à la Pierre : la zone des concasseurs en limitant au maximum l'impact environnemental de cette activité (nouvelle voie de desserte avec une gestion rigoureuse du risque sur les captages environnants. Cette zone doit à la fois créer de l'emploi, produire des matériaux pour la construction régionale et garantir une meilleure gestion de la hauteur du lit de la rivière des Remparts,</i> • <i>la création de nouvelles zones d'activités équitablement réparties sur l'ensemble du territoire : Vincenzo (5,1 ha), Jean-Petit (2,4 ha), Bois Noirs (8,3 ha) et Bézaves (1,1 ha).</i> <p><i>Le positionnement de Bézaves, au carrefour de la polarité Lianes/Carosse/Plaine des Grègues justifie l'implantation d'une zone d'activité, bien qu'inscrit en territoire rural habité. Cette zone permet le développement d'une économie résidentielle en favorisant l'implantation d'activités artisanales de proximité intégrées au tissu urbain environnant.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
<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 PLU a déterminé une hiérarchisation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation économique :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les zones 1AU6 correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Il s'agit des zones NA et NAU du POS. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.</i> • <i>Les zones 2AU6 correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU6 ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indicée du pôle urbain de référence entrepris.</i> • <i>Les zones 3AU6 correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR pour l'horizon 2030. L'ouverture à l'urbanisation des zones 3AU6 ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AU6 du pôle urbain de référence entrepris.</i>
<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 la création d'une zone U6. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.</i></p> <p><i>Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage sont interdits.</i></p> <p><i>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> <p><i>Le PLU prévoit la création d'une zone U6c couvrant la partie commerciale de la ZAC des Grègues 2.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le PLU prévoit la création de zones AUch dans les quartiers de Jean Petit et Bézaves.</i></p>
<p>Prescriptions complémentaires applicables aux pôles d'activités à vocation régionale</p>	
<p>Le Pôle d'activités à vocation régionale Sud se concentrera sur la zone aéroportuaire de Pierrefonds. Il bénéficiera de 50% des possibilités d'extension urbaine à vocation économique. Il a vocation à accueillir principalement les activités liées à l'économie des pôles principaux, des ports et des aéroports.</p>	<p><i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>

N°15. Prescriptions relatives aux zones de vigilance touristique	
<i>Ces zones, matérialisées dans le « Schéma de synthèse » par des hachures vertes, sont les suivantes : la zone balnéaire du cap la Houssaye à l'étang du Gol, la route du volcan depuis La Plaine des Palmistes et Bourg Murat, la route des Laves entre Sainte-Rose et Saint-Philippe, le cirque de Cilaos, le cœur du Parc national et le secteur du Dimitile.</i>	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas directement concerné par ce dispositif. Seuls les Hauts de la commune situés dans le cœur du Parc national de la Réunion sont identifiés en zone de vigilance touristique.</i>
Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
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.	<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>
N°16. Prescriptions relatives aux secteurs d'aménagement à vocation touristique	
<i>Il s'agit principalement des bourgs de proximité à vocation touristique, du centre-ville historique de Saint-Pierre et des zones d'aménagement littorales, 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>	<i>La commune de Saint-Joseph dispose de deux bourgs de proximité identifiés comme tels. Il s'agit de la Plaine des Grègues et de Grand Coude. Il existe également un site patrimonial au niveau de l'ancienne usine Kerveguen.</i>
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.	<i>Le PLU prévoit la création d'un secteur U5vi qui couvre les quartiers patrimoniaux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues. Le caractère patrimonial et touristique doit être valorisé avec la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées. Le PLU délimite une zone 1Auto sur une partie du site de l'usine Kerveguen. Il est également prévu une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement de ce site doit permettre son ouverture au public avec des équipements de loisirs et de sports. Le patrimoine végétal doit également être mis en avant avec l'implantation d'activités liées à la production de plantes et la pépinière communale.</i>
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.	<i>Le PLU prévoit la création d'un secteur U5vi qui couvre les quartiers patrimoniaux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues. Le caractère patrimonial et touristique doit être valorisé avec la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées.</i>
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.	<i>Le PLU ne prévoit pas de structure d'hébergement dans les espaces naturels de protection forte.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
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 raisonné 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.	<i>La totalité du 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>
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. Par ailleurs, 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.	<i>Le PLU prévoit la création d'un secteur Nto qui correspond aux sites susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis sous réserve de respecter les OAP. Son admis les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et d'équipements de proximité liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, gardiennage, sanitaires, ainsi que les constructions à usage touristique (gîtes, tables et chambres d'hôtes, restauration à la ferme, ferme pédagogique, kiosque, camping et glamping, etc.), dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.</i>
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.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
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.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
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.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
N°21. Prescriptions relatives aux exploitations de matériaux de carrières	
Prescriptions relatives aux espaces d'extraction de matériaux	
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.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif. Néanmoins, le PLU délimite un secteur Nma destiné à l'extraction et l'exploitation de matériaux au sein de la Rivière des Remparts et desservi par le chemin des Goyaves. Ce secteur de 14,6 ha correspond à la zone d'activité liée à la Pierre : formaliser la zone des concasseurs en limitant au maximum l'impact environnemental de cette activité (nouvelle voie de desserte de la zone avec une gestion rigoureuse du risque sur les captages environnants. Cette zone doit à la fois créer de l'emploi, produire des matériaux pour la construction régionale et garantir une meilleure gestion de la hauteur du lit de la rivière des Remparts).</i>

	<i>En outre, en secteur Nco, est admise l'extraction de matériaux couvrant le lit de la Rivière des Remparts en application des autorisations préfectorales</i>
--	--

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
Prescriptions relatives aux installations de concassage	
Les installations de concassage d'importance régionale seront implantées dans les emplacements prévus dans le « Schéma de synthèse ». En dehors et dans la mesure où elles respectent les prescriptions n°2.1 et 4.1, elles doivent être situées à proximité des sites d'extraction sous réserve de garantir un retour à la vocation initiale des sites.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif. Néanmoins, le PLU délimite un secteur Nma destiné à l'extraction et l'exploitation de matériaux au sein de la Rivière des Remparts et desservi par le chemin des Goyaves.</i>
N°22. Prescriptions relatives au traitement des déchets	
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.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
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.	<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>
N°23. Prescriptions relatives aux stations d'épuration	
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.	<i>Le projet de PLU ne prévoit pas l'implantation de nouvelles stations d'épuration.</i>
N°24. Prescriptions relatives aux énergies	
Prescriptions relatives aux énergies fossiles	
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.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
Prescriptions relatives à la production, au stockage et au transport d'énergies renouvelables	
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.	<i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas l'implantation de panneaux photovoltaïques.</i>
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.	<i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas l'implantation de panneaux photovoltaïques.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
La valorisation énergétique de la mer est autorisée en application des dispositions du SAR et de son chapitre individualisé valant SMVM.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
Est également autorisée la réalisation d'installations de stockage de l'énergie particulières permettant de transformer les énergies renouvelables intermittentes en énergie de base.	<i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas la réalisation d'installations de stockage de l'énergie.</i>
N°25. Prescriptions relatives aux ouvrages de protection contre les risques naturels	
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.	<i>Le règlement du PLU des différentes zones autorise la réalisation d'ouvrages de protection contre les inondations.</i>
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.	<i>Le territoire communal de Saint-Joseph n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
N°26. Prescriptions relatives aux transports en commun	
Prescriptions relatives au réseau régional de transport guidé	
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.	<i>Le projet de PLU n'hypothèque pas le futur tracé du réseau régional de transport guidé. Toutefois, dans l'attente d'un fuseau d'études permettant de préciser ce tracé, aucun emplacement réservé n'est inscrit dans le document.</i>
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.	<i>Dans l'attente d'un fuseau d'études permettant de préciser ce tracé, aucun emplacement réservé n'est inscrit dans le PLU. Toutefois, le projet prévoit une organisation des déplacements et des circulations au sein du Grand centre-ville en développant l'offre en stationnement et l'élargissement des voiries structurantes par l'inscription d'emplacements réservés.</i>
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.	<i>Dans l'attente d'un fuseau d'études permettant de préciser ce tracé, aucun emplacement réservé n'est inscrit dans le PLU.</i>
Prescriptions relatives à la promotion des modes de transport « doux »	
En particulier en centre-ville, les documents d'urbanisme doivent encourager l'usage des modes doux.	<i>Le PLU comporte près de 150 emplacements réservés, dont un grand nombre sont destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation. Ces travaux permettront notamment de favoriser les modes doux.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Saint-Joseph prévoit
N°27. Prescriptions relatives au réseau routier	
Prescriptions relatives aux composantes du réseau routier	
<p><i>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 :</i></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 Saint-Joseph est uniquement concerné par le projet de contournante qui est identifié comme un projet prioritaire et le principe d'une liaison de transit à long terme est maintenu dans les mi-pentes du Sud-Est.</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 notamment, des barreaux de liaisons qui permettent de meilleures interrelations entre les bas et les hauts à l'échelle des bassins de vie ou encore les principes de liaisons entre Saint-Joseph, Le Tampon, L'Étang-Salé et Saint-Pierre.</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>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 remettrait en cause de manière irréversible la possibilité de réaliser ces infrastructures est interdit.</p>	<p><i>Le projet de PLU n'hypothèque pas le futur tracé d'une liaison de transit dans les mi-pentes du Sud-Est. Toutefois, dans l'attente d'un fuseau d'études permettant de préciser ce tracé, aucun emplacement réservé n'est inscrit dans le document.</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 près de 150 emplacements réservés, dont un grand nombre sont 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>La mise en œuvre des OAP s'accompagne d'orientations paysagères visant à assurer un traitement paysager et hydraulique des axes de déplacements qu'ils soient situés au sein des opérations d'ensemble ou en lisière d'espaces agricoles ou naturels.</i></p>
N°28. Prescriptions relatives aux lignes électriques	
<p>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.</p>	<p><i>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques, économiques ou de sécurité, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.</i></p>
N°29. Prescriptions relatives aux réseaux d'eau	
<p>Le présent schéma autorise les équipements structurants qui permettent l'interconnexion des réseaux et des bassins de vie. Sont également autorisés les travaux nécessaires à la connexion des différents bassins de vie, notamment la réalisation de bassins de rétention ou de retenues</p>	<p><i>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques, économiques ou de sécurité, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la</i></p>

colinéaires permettant de garantir un accès régulier à la ressource dans les secteurs enclavés, 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>mise en œuvre du projet sur l'environnement.</i>
--	---

Au regard de cette analyse, le PLU de Saint-Joseph est compatible avec les dispositions du SAR. Toutefois, si les extensions urbaines dépassent les quotas autorisés par le SAR, cela s'explique par la stratégie de redéploiement mise en œuvre par le projet de PLU :

Dans le PLU, deux types de surfaces disponibles sont à distinguer pour la réalisation des extensions urbaines :

- les quotas issus du redéploiement : 14,4 ha pour le pôle secondaire, 2,5 ha pour la ville relais, 0,6 ha pour les bourgs de proximité et 19,2 ha pour les TRH
- les quotas accordés par le SAR à l'horizon 2030 : 40 ha pour le pôle secondaire, 10 ha pour la ville relais, 25 ha pour les bourgs de proximité et 9 ha pour les TRH.

Soit un total :

Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	TRH	Total
54,4 ha	12,5 ha	25,6 ha	28,2 ha	120,7 ha

Ainsi, les quotas d'extension autorisés par le SAR et le redéploiement sont respectés sur les différentes polarités.

2 - Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) est un chapitre individualisé du SAR qui traduit localement les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral, ainsi que les dispositions de la loi « littoral ».

Trois objectifs spécifiques du SMVM doivent répondre aux problématiques environnementales littorales et avoir les conditions d'un développement équilibré de cet espace :

- Protéger les écosystèmes littoraux
- Organiser les activités littorales
- Contenir le développement urbain

Les prescriptions générales du SAR et celles de son chapitre SMVM doivent faire l'objet d'une application conjointe et simultanée. Au titre du SMVM, le SAR distingue et délimite pour Saint-Joseph plusieurs catégories d'espaces prévues par la loi littoral : les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables du littoral à préserver, les coupures d'urbanisation et la bande des cinquante pas géométriques (à faire figurer au plan de zonage).

Le SMVM fixe les possibilités suivantes pour le littoral de Saint-Joseph :

- n°6 Principe de réseau régional de transport guidé
- n°48 Réhabilitation de la cale de mise à l'eau de Langevin
- n°49 Zone d'exploitation des énergies de lamer de Saint-Joseph
- n°50 Action de protection contre les crues de la rivière des Remparts
- n°51 Zone d'Aménagement Liée à la Mer du Butor à Saint-Joseph
- n°52 STEP de Saint-Joseph
- n°53 Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de Manapany

Schéma de Mise en Valeur de la Mer



LÉGENDE SMVM.

Equipements

- Embarcadere
- Port
- Abri de pêche
- Aéroport
- Bassin de baignade
- Aquaculture
- Cale de mise à l'eau
- Centrale thermique / hydroélectrique
- Débarcadere
- Energie de la mer
- Concassage
- Stockage d'hydrocarbure
- Port de commerce
- Port de pêche et de plaisance
- Protection contre les crues
- Santé / Recherche
- STEP
- Traitement des déchets
- Rejet ou exutoire des STEP en mer

Opération d'aménagement

- Activité
- Résidentiel
- Zone d'aménagement liée à la mer

Voiries - Communications

- Route nationale
- Route départementale
- Principe de liaison
- Principe de réseau régional de transport guidé

Les espaces spécifiques

- Limite des espaces proches du rivage
- Limite du SMVM
- Hors SMVM
- Coupures d'urbanisation
- Espaces naturels remarquables du littoral à préserver
- Limite des 50 pas géométrique

Destination générale des sols

Espaces urbains de référence

- Zone préférentielle d'urbanisation
- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire
- Territoires ruraux habités

Espaces naturels et agricoles

- Espaces naturels terrestres de protection forte
- Espaces naturels marins de protection forte
- Espaces de continuité écologique
- Espaces agricoles

2.1 Les espaces proches du rivage

Dans ces espaces, l'objectif doit être de prévoir et de limiter l'extension de l'urbanisation, en orientant la mise en place de projets de développement de manière cohérente à l'échelle du territoire. Le SMVM prévoit les opérations d'aménagements admises dans ces espaces. Dans ce cadre, trois circonstances sont envisagées :

- Au sein des espaces urbains de référence : les opérations d'aménagement sont autorisées dans la mesure où elles participent à la densification et au renouvellement urbain et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations générales du SAR.
- Au sein des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) : dans ces ZPU, les opérations d'aménagement de plus de 10 hectares, prévisibles dans une perspective de moyen long terme, sont identifiées au SMVM. En-deçà de ce seuil de 10 hectares, dans la mesure où il s'agit d'opération de niveau local et qu'il est impossible de toutes les prévoir à échéance moyen long terme, le SMVM autorise les PLU à identifier des opérations sous réserve toutefois qu'elles : ne débordent pas de la limite des zones préférentielles d'urbanisation ; soient situées en continuité de l'urbanisation ; ne constituent pas un démantèlement des opérations de plus de 10 ha identifiées au SMVM.
- En dehors des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) : à l'exception des projets à vocation touristique non prévisible à la date d'approbation du SMVM qui devront en tout état de cause respecter les dispositions relatives à la vocation des espaces, seules les opérations d'aménagement explicitement prévues au chapitre individualisé valant SMVM peuvent être autorisées.

2.2 Les coupures d'urbanisation

Le SMVM identifie les coupures d'importance régionale. Une coupure d'urbanisation est identifiée sur les secteurs de Langevin et de Basse Vallée. Par principe, le SAR n'admet aucune construction nouvelle dans les coupures d'urbanisation, sauf sous certaines conditions (impact réduit, intégration paysagère,...) pour certains aménagements et travaux liés à l'activité agricole, destinés à la fréquentation touristique ou à l'exploitation des carrières. De plus, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur transparence écologique, sont aussi admis la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ainsi que les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.

3 -Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui définit des objectifs d'aménagement et de développement durable prenant en compte les préoccupations locales et les problématiques d'aménagement spécifiques au territoire.

La commune de Saint-Joseph fait partie du périmètre du SCoT Grand Sud, qui regroupe dix communes. Ce document est actuellement en cours d'élaboration. Toutefois, son approbation n'interviendra pas avant celle du PLU. Par conséquent, les travaux d'élaboration du PLU de Saint-Joseph s'appuient uniquement sur les prescriptions du SAR et de son chapitre individualisé, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

4 -Le Programme Local de l'Habitat

4.1 Un document en cours d'élaboration

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. La commune de Saint-Joseph fait partie de la CASUD qui élabore actuellement son premier document.

Le 1^{er} PLH de la CASUD doit permettre de répondre à trois défis :

- Répondre quantitativement aux besoins,
- Répondre aux besoins par une offre adaptée qualitativement,
- Mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins.

Ce premier PLH intervient dans un champ de contraintes important lié en grande partie à la difficulté de mobiliser les potentiels fonciers en raison des coûts d'aménagement que cela nécessite, compte tenu du niveau d'équipement assez faible du territoire. Aussi l'enjeu de ce premier PLH est tout à la fois de :

- Préparer la mise en œuvre d'une stratégie et d'une montée en puissance de la production d'une part en particulier en mettant en place de nouveaux modes de faire partenariaux entre EPCI, communes, Etat, ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs.
- Inscrire la CASUD dans la mise en œuvre de plusieurs dispositifs concrets de soutien à la production et à la mobilisation du parc privé.

4.2 Les objectifs de production de logements sociaux

En lien avec la stratégie de développement urbain, les communes doivent intégrer dans leur PLU des outils adaptés pour permettre la réalisation des objectifs en logement et notamment en logement social. Au 1^{er} janvier 2018, la commune compte 11,94% de logements locatifs sociaux (1 550 unités environ), ce qui porte le déficit en logements locatifs sociaux à **1 350 logements** pour atteindre les 20% réglementaires fixés par la loi SRU. Afin de résorber ce retard, le PLU prévoit la mise en place de plusieurs dispositifs.

La programmation pluriannuelle

La programmation pluriannuelle des investissements pour la production de logements sociaux est un indicateur majeur des efforts que la commune de Saint-Joseph entreprend pour répondre aux besoins des ménages les plus défavorisés.

Bailleur	Opération	Produit	Phase	Nombre de logements
SODEGIS	RPA Résidence du Parc	LLTS	Programmation 2016	40
SODEGIS	Terrain Michel	LLTS	Prospective 2018	19
SHLMR	La prise 2	LLTS	Financé en 2016	26
SEMAC	Christian Ducheman	LLTS	Pré-programmation 2019	50
SEMAC	RPA Saint-Ange PEDRE	LLTS	Financé en 2017	28
SEMAC	RPA Robert Jean d'ARC	LLTS	Financé en 2017	26
SODEGIS	Roger BENARD	LLTS	Financé en 2017	37
SODEGIS	Josépha FONTAINE 2	LLTS	Prospective 2018	15
SHLMR	BOULANGER Corbeille d'or	LLTS	Prospective 2018	25
SIDR	RPA Martien VIENNE	LLTS	Programmation 2019	59
SEMAC	RPA Terrain Tennis	LLTS	Programmation 2019	60
SODEGIS	RPA médicalisée AURAR	LLTS	Programmation 2019	50
TOTAL				435

En ne retenant que les opérations qui font l'objet de financement, de programmation et de prospective, la commune de Saint-Joseph prévoit la construction de **435 logements sociaux** pour les prochaines années.

La clause logement social

Le règlement du PLU intègre une disposition pour imposer la production d'un minimum de logements sociaux dans certaines opérations d'envergure. Ainsi, cette clause logement social stipule pour les zones urbaines qu'en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

Parmi les 400 logements que la commune autorise chaque année en moyenne, on estime qu'une cinquantaine sont construits dans le cadre d'une opération groupée d'importance. Ainsi, sur la base de 50 log/an, cet engagement permettrait la réalisation de **100 logements sociaux** sur les dix prochaines années.

Les emplacements réservés

Il existe 15 emplacements réservés destinés à la construction de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Selon leur situation géographique et leur capacité d'aménagement (présence ou non d'assainissement collectif), un seuil minimal de production de logements est prévu. Au total, cela va permettre de construire **382 logements sociaux**.



Les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU prévoit la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour certaines des zones à aménager une capacité d'accueil a été affichée, comportant un seuil minimal de logements sociaux à réaliser. Au total, les OAP imposent la production de **560 logements sociaux**.



Les opérations d'aménagement encadrées par le PLU

Le PLU prévoit la création de plusieurs zones à urbaniser (2AU et 3AU) à vocation résidentielle. Même si la programmation précise de certaines de ces opérations n'est pas encore connue, il est certain que ces zones comporteront des logements sociaux eu égard à la politique de mixité sociale que la commune de Saint-Joseph entend poursuivre.

Ainsi, à travers la trentaine d'hectares ouverts à l'urbanisation pour une destination résidentielle, on peut estimer une production totale d'environ **1 000 logements**. A raison de 40% de logements sociaux au sein de ces opérations d'ensemble, cela va permettre de construire au minimum **400 logements sociaux**.

Certaines de ces opérations ont déjà été identifiées dans la programmation pluriannuelle des investissements pour la production de logements sociaux comme l'indique le tableau suivant.

Opération	Produit	Phase	Nombre de logements
Consorts Marion	LLTS	Intention	110
Terrain R/Bidi	LLTS	Intention	180
Entrée Est	LLTS	Intention	20
CAP SUD terrain Boyer	LLTS	Intention	130
OAP Vincenzo Café	LLTS	Intention	70
Terrain Tseng King	LLTS	Intention	45
ER Plateau Vincenzo	LLTS	Intention	20
ER Matouta Souprayenmestry	LLTS	Intention	20
ER Bel Air	LLTS	Intention	20
ER terrain communal et Zely	LLTS	Intention	20
OAP Hoareau Trovalet	LLTS	Intention	115
Eglise pharmacie	LLTS	Intention	50
Bibliothèque Crète	LLTS	Intention	6
Hoareau et Jeannette Fontaine	LLTS	Intention	50
ONF et service fiscaux	LLTS	Intention	42
OAP cimetière	LLTS	Intention	40
Boutique terrain de foot	LLTS	Intention	15
Dardanelle Carosse	LLTS	Intention	45
Chardon Pia ine des Grègues	LLTS	Intention	45
PRU	LLTS	Intention	180
			1 223



Le bilan des logements sociaux avec la mise en œuvre du PLU

Depuis 2015, la commune s'est engagée dans une politique volontariste de structuration des différents quartiers, par le biais d'opérations de logements aidés. Cette démarche vise à répondre à la forte demande exprimée en la matière.

Pour ce faire, la collectivité a établi le programme d'opérations « habitat 2015 » et « Habitat 2020 », visant à livrer ou mettre en chantier plus de 1 100 logements sur l'ensemble du territoire communal. Ces deux programmes ne prennent pas en compte la totalité des opérations inscrites au PLU mais uniquement celles sur lesquelles un bailleur social est positionné et connu de la PPA.

Le PLU comptabilise une production de 542 logements au sein du tissu urbain existant (zones U et 1AU du projet PLU) et 765 logements à l'horizon 2030 en extension urbaine. La production de ces logements sociaux est répartie de la manière suivante :

Quartiers	Densification	Extension
Grand centre-ville	419 logements	300 logements
Villes relais (Langevin et Vincenzo)	52 logements	200 logements
Bourgs de proximité	65 logements	225 logements
Territoires Ruraux Habités	6 logements	40 logements
TOTAL	542 logements	765 logements

Au total, la production de logements sociaux (en extension et en densification) à l'horizon 2030 s'élève à 1307 logements.

Le logement social dans les TRH et les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Au PLU, deux emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux ont été positionnés dans les territoires ruraux habités : un dans les hauts de l'Est (Matouta) et un dans les hauts de l'Ouest (Bel Air).

Ces deux emplacements réservés permettent de réaliser environ 40 logements dans ces territoires des hauts de la commune afin de répondre uniquement aux demandes liées à la décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

A l'heure actuelle, la commune comptabilise 230 demandes de logements pour le secteur de l'Est dont une trentaine de demande de familles issues du secteur. Le secteur des hauts de l'Ouest compte 10 demandes. C'est ainsi qu'en maintenant ces opérations de logements sociaux dans les hauts : à Matouta et à Bel Air, le PLU priorise les interventions en tenant compte de la spécificité de la population qui en grande partie est issue des territoires des hauts, et participe au maintien de l'équilibre social de ces territoires.

Pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville, l'opération d'aménagement à Langevin est inscrite au PLU dans le sens qu'il s'agit d'une opération d'aménagement mixte de qualité (cf. OAP) apportant une réelle plus-value à ce quartier en termes de structuration urbaine, d'espaces publics, d'équipements et de services de proximité.

Le rattachement d'une zone NB à la polarité de la ville relais « Langevin/Vincendo » et la réalisation d'une opération de logement social

Dans le PLU, une extension, classée en zone 3AU5 d'une superficie de 0,4 ha se situe dans le quartier de Vincendo en continuité immédiate d'une ancienne zone NB du POS de 2001. Le PLU rattache cette zone NB à la ville relais de Vincendo. La continuité de ces deux zones permet de délimiter naturellement une unité géographique cohérente.

A ce titre, le site concerné fait l'objet d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une opération de 10 logements sociaux. La parcelle est bordée par une zone constructible et jouxte au Nord le chemin Magnolia et à l'Ouest le chemin des Ramoneurs.

Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur, à travers la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) témoigne d'une urbanisation forte de la zone. En effet, la centralité de Vincendo se renforcera par une opération d'envergure. Il s'agit de l'aménagement du secteur « chemin Café » qui viendra structurer dans la profondeur l'urbanisation existante par une programmation mixte (commerces/services, équipements publics et logements).

Il n'existe pas de rupture d'urbanisation entre la zone urbaine existante et l'extension du PLU. Il s'agit d'une unité géographique qui réunit à la fois une quantité et une densité de construction suffisante et significative pour pouvoir qualifier la zone de déjà urbanisée.

En effet, la parcelle est contiguë d'une zone construite comprenant plus d'une trentaine de constructions à usage d'habitation, densément regroupées, et donc, où l'urbanisation n'est pas diffuse. Il n'y a pas de zones tampons qui viennent rompre la continuité de l'urbanisation (séparations naturelles : cours d'eau, espaces boisés ou artificielles : routes, parkings).

La parcelle est également raccordable ou très facilement connectable aux services et équipements publics de la zone (mairie annexe, crèche, établissements scolaires, commerces) et témoigne à l'évidence qu'elle s'insère dans un environnement qui bénéficie déjà d'une urbanisation affirmée.

Le PLU met en œuvre l'axe stratégique « Saint Joseph, ville solidaire » avec l'ambition d'offrir à chaque saint-joséphois un logement décent qui corresponde à ses besoins et à ses capacités financières. En effet, le logement aidé est l'un des soutiens les plus importants à la population. Il est important que la politique en la matière soit ambitieuse et qu'elle s'inscrive pleinement dans le projet de territoire :

- ***le PLU permet de localiser les terrains des futures opérations afin de maintenir un haut niveau de production,***
- ***ces opérations seront réparties sur tout le territoire pour répondre à la demande là où elle s'exprime et maintenir ceux qui le souhaitent au sein de leur réseau,***
- ***ces opérations seront adaptées à leur contexte (densité horizontale et verticale selon les quartiers), aux types de demandes (taille, accession différée en maison de ville) et aux publics fragiles (Résidences pour personnes âgées, amélioration de l'habitat).***
- ***il pourra être également exigé un effort de l'ensemble des acteurs. Ainsi à partir d'une certaine taille, chaque opération privée pourra intégrer une part de logements sociaux ce qui permettra de favoriser la mixité sociale.***
- ***par ailleurs, l'objectif de garantir une production quantitative de logements sociaux consiste à construire chaque année plus de 500 logements, dont au minimum 40% de logements de type aidé (soit 200 logements/an) pour tenir compte des besoins de la population (croissance démographique, décohabitation, résorption de l'habitat insalubre, etc).***
- ***A travers le PLU et les opérations déjà engagées, il est prévu la production d'environ 1 307 logements sociaux d'ici 2030. Cela couvre le déficit constaté et amorce le rattrapage.***

5 -Le SDAGE et le SAGE

5.1 Le SDAGE 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Réunion (SDAGE 2016-2021) constitue le document de planification décentralisé dans lequel sont précisées les orientations et les dispositions de gestion à mettre en œuvre, pour atteindre, en 2021, les objectifs de qualité et de quantité des masses d'eau à atteindre dans le bassin Réunion. Il est établi en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement. Il a été approuvé en décembre 2015 à la Réunion.

La Réunion constitue un district hydrographique à part entière et est découpées en 56 masses d'eau. La commune de Saint-Joseph est concernée par les masses d'eau suivantes :

- 4 masses d'eau superficielles : rivière des Remparts Amont et Aval ; rivière Langevin Amont et Aval,
- 1 masse d'eau souterraine : aquifère de St-Joseph (ressource stratégique future),
- 3 masses d'eau côtières : St-Pierre/Pointe de Cayenne ; Pointe de Cayenne/Pointe de Langevin ; Pointe de Langevin/Sainte-Rose.

Le SDAGE de la Réunion est notamment marqué par les six orientations fondamentales suivantes :

- 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 ;
- Assurer la fourniture en continu d'une eau de qualité potable pour les usagers domestiques et adapter la qualité aux autres usages ;
- Rétablir et préserver les fonctionnalités des milieux aquatiques ;
- Lutter contre les pollutions ;
- Favoriser un financement juste et équilibré de la politique de l'eau notamment au travers d'une meilleure application du principe pollueur-payeur ;
- Développer la gouvernance, l'information, la communication et la sensibilisation pour une appropriation par tous des enjeux.

Pour répondre à la problématique particulière d'un bassin versant, le SDAGE a été décliné en SAGE dont les périmètres sont fixés par le SDAGE. La microrégion Sud de l'île dispose d'un SAGE, qui est présenté ci-après.

5.2 Le SAGE Sud

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Sud (SAGE Sud) comprend les communes suivantes : Saint-Philippe, Saint-Joseph, Petite-Ile, Saint-Pierre, Le Tampon, Cilaos, Entre-Deux, Saint-Louis, L'Etang-Salé, Les Aviron et une partie de Saint-Leu (au Sud de la ravine du Cap). La stratégie du SAGE Sud s'articule autour des trois grandes orientations suivantes :

Orientation n°1 : Répondre aux besoins en eau pour tous

Les principaux objectifs :

- Optimiser la gestion des usages et la répartition des ressources
- Fiabiliser la qualité de la ressource distribuée
- Ancrer une gestion quantitative solide
- Promouvoir les actions permettant une économie d'eau
- Améliorer la qualité de l'eau

Orientation n°2 : Gérer et protéger les milieux

Les principaux objectifs :

- Maintenir un débit biologique minimum
- Respecter l'intégrité physique des milieux
- Protéger les milieux remarquables

Orientation n°3 : Se préserver du risque d'inondation

Elle comprend des mesures de maîtrise du risque par :

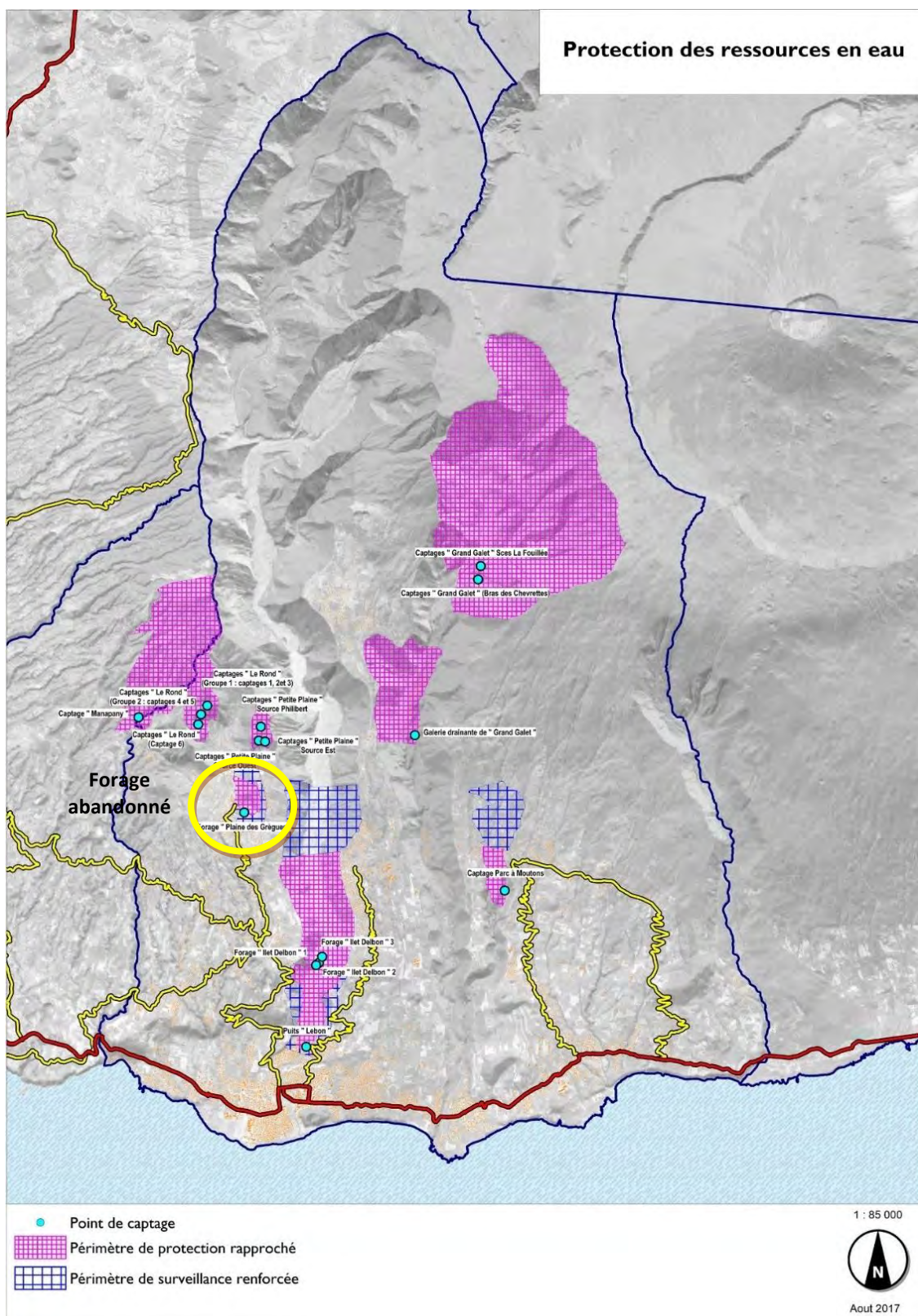
- L'inscription dans les documents d'urbanisme des champs d'expansion actifs non encore urbanisés
- La limitation du développement de l'urbanisation dans les zones inondables connues et avérées lors des dernières crues ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols, afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il convient de rappeler que le forage de la Plaine des Grègues n'est pas exploité pour l'alimentation en eau potable en raison de son faible débit et de sa vulnérabilité. Aussi, la commune a sollicité la collectivité compétente, la CASUD, pour acter l'abandon effectif de ce forage.

5.3 La compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE Sud

Le projet de PLU de Saint-Joseph respecte ces différentes orientations dans le sens où :

- Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Cela permet de respecter l'intégrité physique des milieux.
- Dans les secteurs soumis aux aléas inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce document doit être appliqué. Cela permet d'interdire le développement de l'urbanisation dans les zones inondables.
- Dans le règlement des zones urbaines, pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation. Cela permet de limiter l'imperméabilisation des sols.



Le forage de la Plaine des Grègues n'est pas exploité pour l'alimentation en eau potable en raison de son faible débit et de sa vulnérabilité. Aussi, l'abandon de ce forage a été acté par délibération du conseil communautaire de la CASUD, en date du 20 juillet 2018.

6 -Le Schéma Départemental des Carrières

Conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, le zonage délimite les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol où l'ouverture, l'exploitation de carrières, les installations de concassage et le transit de matériaux sont autorisés. Le règlement précise que ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers.

Sur le territoire communal, le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010 ainsi que dans son arrêté du 26 août 2014 de mise à jour, ne prévoit aucun site.

Néanmoins, le PLU délimite un secteur **Nma** destiné à l'extraction et l'exploitation de matériaux au sein de la Rivière des Remparts et desservi par le chemin des Goyaves. Ce secteur de 14,6 ha correspond à la zone d'activité liée à la Pierre : formaliser la zone des concasseurs en limitant au maximum l'impact environnemental de cette activité (nouvelle voie de desserte de la zone avec une gestion rigoureuse du risque sur les captages environnants. Cette zone doit à la fois créer de l'emploi, produire des matériaux pour la construction régionale et garantir une meilleure gestion de la hauteur du lit de la rivière des Remparts).

7 -La prise en compte de la loi « Entrées de ville »

Le PLU identifie dans les documents graphiques les secteurs localisés en bordure de la Route Nationale n°2 soumis à la servitude d'inconstructibilité prévue aux articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme. Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêts publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

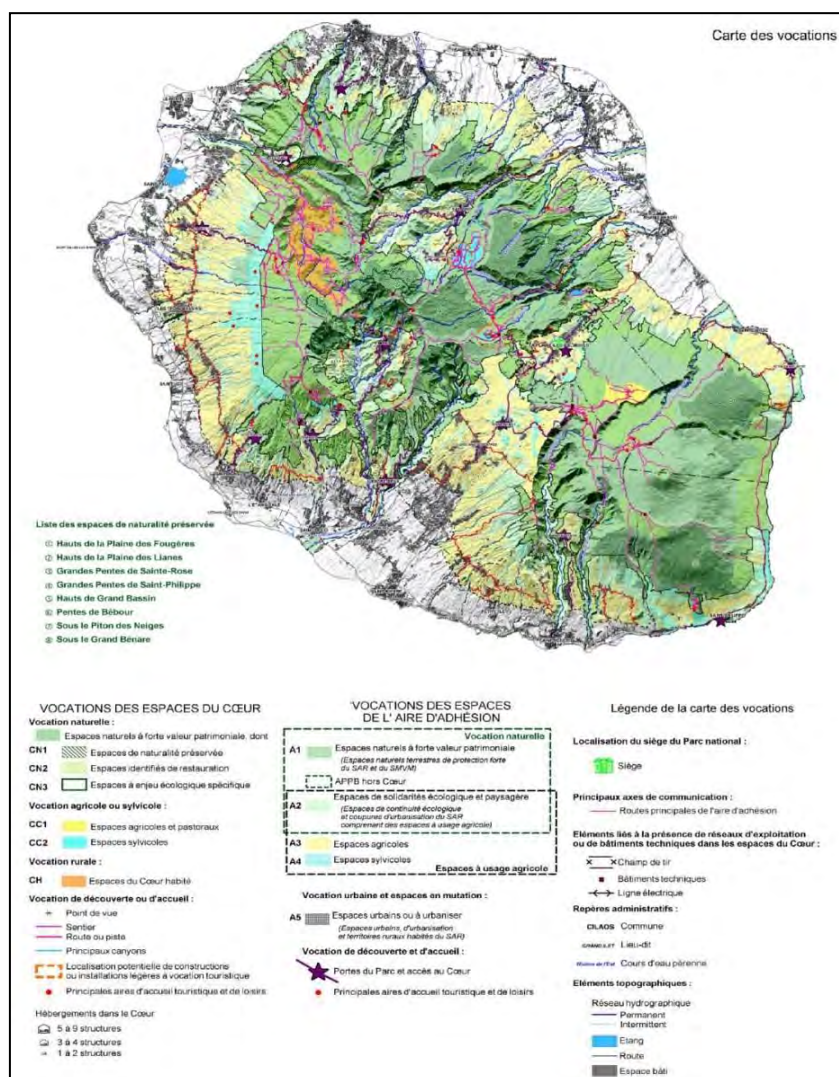
8 -Le Parc National de La Réunion

Le Parc national de La Réunion a été créé par le décret n° 2007-296 du 5 mars 2007. Il comprend un cœur protégé d'une superficie totale de 105 509 hectares, aux limites fixées par le décret de création, et une aire d'adhésion évolutive qui sera redéfinie tous les 10 ans, au moment de la révision de la charte du Parc. Cette aire est aujourd'hui d'une superficie de 87 695 hectares.

Concernant l'aire d'adhésion, le décret de création du PNR fixe la limite maximale des territoires des communes ayant vocation à adhérer à la charte. A l'intérieur de celle-ci, chaque commune peut adhérer librement à ce document juridique qui définit un projet commun d'aménagement, de développement durable, de préservation et de valorisation du patrimoine naturel autour du cœur.

Ces espaces peuvent également jouer le rôle de zone d'accueil permettant notamment d'alléger la fréquentation du cœur du parc.

Le PLU ne crée aucune disposition contradictoire avec les préconisations de l'aire d'adhésion du Parc national de La Réunion.



Source : Charte du Parc national, 21 janvier 2014

9 - Le Plan Climat Energie Territorial

La CASUD a approuvé son Plan Climat Energie Territorial (PCET) en date du 4 juin 2014. Ce schéma constitue l'instrument dans la lutte contre le changement climatique, pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. En effet, la loi stipule que les communes ainsi que les communautés d'agglomération de plus de 50 000 habitants, ont l'obligation d'adopter un Plan Climat Energie Territorial. Le PCET, au travers de principes fondateurs, d'objectifs de court et long termes, d'actions collectives et individuelles, traduit l'implication nécessaire de tous les acteurs du territoire en vue de la stabilisation, puis de la diminution de nos rejets en Gaz à Effet de Serre (GES).

Une première phase de diagnostic a permis de faire émerger les éléments suivants. En 2010, les émissions de GES du territoire de la CASUD sont estimées à 553 065 TeqCO₂, soit 12% des émissions de la Réunion. Les principaux secteurs émetteurs du territoire sont la consommation d'électricité des secteurs résidentiel, tertiaire et industriel (37% des émissions), les transports/déplacements de personnes (35%) et l'agriculture (19%).

En termes de vulnérabilité au changement climatique, le territoire de la CASUD est particulièrement soumis au risque de sécheresse provoqué par l'augmentation des températures avec des effets sur la biodiversité, l'activité agricole et le risque incendie. L'activité agricole devrait aussi être impactée par des inondations ou des mouvements de terrains provoqués par des aléas cycloniques et des fortes pluies plus intenses.

Le plan d'actions 2013-2017 constitue le premier programme d'actions de la CASUD. Il est structuré en fonction des compétences de la collectivité et des leviers d'actions dont elle dispose. Le programme d'actions proposé concerne l'atténuation des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique. En termes de réduction des émissions de GES, il permet de répondre à une réduction des émissions de la CASUD de 8% à horizon 2020, en intégrant l'évolution du mix énergétique réunionnais.

Le PLU met en œuvre plusieurs actions visant à réduire ces effets, notamment en limitant les déplacements des personnes :

- *Concentrer les extensions urbaines et les localiser préférentiellement en continuité des pôles urbains sur des zones équipées en infrastructures,*
- *Orienter la localisation de ces nouveaux logements selon l'armature urbaine en privilégiant par ordre d'importance le Grand Centre-Ville, le bi-pôle Langevin-Vincendo, les centralités des Hauts que sont Jean Petit et les Lianes et enfin les villages ruraux,*
- *Faire pénétrer la nature dans le Grand centre-ville en prolongeant les doigts verts des quartiers des Grègues, des Jacques, etc. afin d'oxygéner la ville et de lutter contre le réchauffement climatique et la concentration de gaz à effet de serre,*
- *Créer des artères libérées des circulations lourdes afin de relier d'Est en Ouest les différents pôles de vie. Il s'agira de voiries ne permettant que la circulation lente de véhicules, de transports en commun, de véhicules légers, de vélos et de piétons.*
- *Renforcer l'accessibilité du cœur de ville par l'aménagement de parkings relais, d'une voie traversière support de liens doux, de la réalisation du TCSP, de la mise en place d'une navette « cœur de ville »,*
- *Renforcer l'attractivité du centre-ville par des aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces. C'est notamment l'ambition de créer un cœur de ville piéton composé d'un espace public pacifié avec une place prépondérante offerte aux piétons : trottoirs, espaces dédiés, protection soleil et pluie, etc.,*
- *Réduire les déplacements automobiles, principaux responsables de l'émission de gaz à effet de serre, afin de lutter contre le réchauffement climatique.*

10 - La prise en compte des nuisances le long des infrastructures de transport

La commune a fait le choix de prendre en compte le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres dans les projets d'urbanisme et d'aménagement car pouvant affecter gravement l'état de santé et les conditions de vie des populations exposées. A ce titre, des dispositions ont été prises dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour assurer le traitement qualitatif et la réduction des nuisances engendrées par les infrastructures de transports routières.

Un des objectifs majeurs de la prise en compte de l'environnement sonore dans les projets d'urbanisme et d'aménagement est d'assurer la protection des bâtiments sensibles au bruit (établissements scolaires et sanitaires, etc.) et les constructions à usage d'habitation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune aspire à réduire les effets du bruit sur la santé des Saint-Joséphois en prenant en compte les sources de nuisances acoustiques générées par la nouvelle matrice routière. Il affirme également l'objectif de réduire le bruit à la source par une double action de limitation du trafic automobile et des vitesses pratiquées.

Il s'agit notamment de préconiser la réduction du bruit à la source : réduction de la vitesse de circulation, diminution du trafic automobile, revêtement de voirie spécifique, etc. et de tenir compte des sources de nuisances acoustiques fortes pour orienter les plans directeurs et assurer des protections par les tracés des voies d'accès, de parkings et l'implantation d'ouvertures et de masses.

✚ *Le rappel des dispositions législatives et réglementaires*

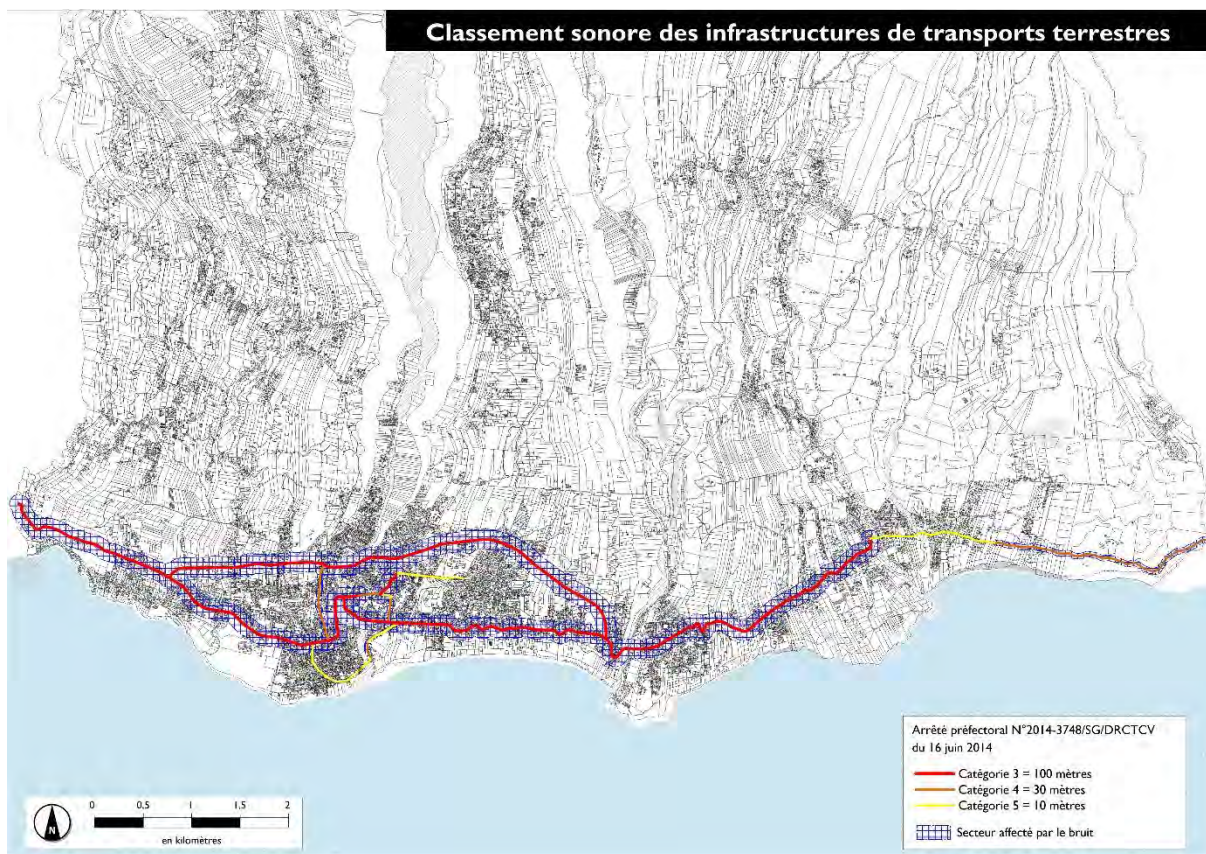
En bordure des infrastructures de transports et des voies ferrées, la loi du 31 décembre 1992 (codifiée aux articles L.571-1 à L.571-26 du code de l'environnement) relative à la lutte contre le bruit des voies bruyantes a institué des dispositions législatives pour limiter les nuisances sonores. Elle a pour but de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Les dispositions prévues par cette loi concernent notamment les maîtres d'ouvrage d'infrastructure et les constructeurs de bâtiments. En effet, les maîtres d'ouvrage d'infrastructure doivent notamment prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction des voies nouvelles et la modification de voies existantes. Les constructeurs de bâtiments ont, quant à eux, l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique.

L'article L.571-10 du code de l'environnement a introduit le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et de leur trafic. Sur la base de ce classement, le Préfet détermine, sur le territoire communal, les secteurs affectés par le bruit et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte. Il s'agit de l'arrêté préfectoral n°2014-3748/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

✚ *Les dispositions prévues par le PLU*

Le Plan Local d'Urbanisme rappelle les dispositions relatives aux nuisances sonores. En effet, tout bâtiment à construire dans un secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé par la réglementation en vigueur (arrêté du 17 avril 2009 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation neufs dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane et **arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**).



Par ailleurs, les dispositions s'appliquant en matière de protection contre les nuisances acoustiques engendrées par les voies bruyantes sont reprises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Précisément, des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU (les zones 2AU) se trouvent le long d'axes classés. Dans ces zones, des dispositions ont été prises pour assurer une urbanisation de qualité. Elles sont détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En effet, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émissions et de propagation du bruit nécessitera la réalisation d'une étude acoustique pour chaque secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) affecté par le bruit. Cette étude acoustique devra mettre en évidence des recommandations techniques visant à éloigner les sources de nuisances, à protéger, à orienter et à isoler les bâtiments situés le long des infrastructures routières bruyantes.

Le parti d'aménagement retenu par les constructeurs devra tenir compte à la fois des résultats de l'étude acoustique et des autres enjeux d'aménagement (la lutte contre l'étalement urbain, la composition urbaine, le traitement paysager des voies, les contraintes bio-climatiques, etc.).

De même, plusieurs zones d'urbanisation future différée (les zones 3AU) se trouvent aux abords des voies bruyantes. Les dispositions à prendre seront étudiées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, après modification du PLU.

L'objectif est de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes et inciter à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des axes principaux routiers.

Partie 11 - 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 cinq orientations stratégiques du projet de PLU afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux décrits préalablement.

- Saint-Joseph, ville responsable,
- Saint-Joseph, ville désirable,
- Saint-Joseph, ville solidaire,
- Saint-Joseph, cœur rural,
- Saint-Joseph, ville nature.

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

1 - Saint-Joseph ville responsable, les incidences du projet

Concilier croissance démographique et préservation d'un territoire d'exception implique une politique forte et volontariste en matière d'aménagement du territoire. Pour cela, un modèle de développement urbain est mis en œuvre :

- reconnaître la structure urbaine multipolaire historique et notamment le couple centralité / lieu de vie environnant dans un objectif de concentrer l'urbanisation sur les centralités existantes,
- polariser le territoire autour de la centralité principale et renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine,
- adapter le développement urbain en fonction du niveau de centralité par une modulation de l'intervention publique,
- freiner l'étalement urbain afin de garantir une gestion économe du territoire.

Seule une politique volontariste d'aménagement du territoire communal, fondée sur un renforcement des centralités et une qualification des polarités, permettra de contenir une croissance démographique soutenue et d'éviter une banalisation du territoire, une dissolution de l'identité.

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, impose une politique volontariste d'aménagement du territoire. Cela repose sur trois principes :

- Renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine,
- Accueillir 5 000 nouveaux logements à l'horizon 2030,
- Moduler la densité et les formes urbaines au regard de l'armature urbaine.

Saint-Joseph ville responsable	
Milieu naturel et biodiversité	⊕ <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>
	⊕ <i>La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i>
	⊖ <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>
Paysage et cadre de vie	⊕ <i>La mise en œuvre de formes urbaines plus dense en centre-ville permet d'affirmer le caractère urbain d'un espace aujourd'hui en pleine mutation.</i>
	⊕ <i>La modulation des densités urbaines avec six zones réglementaires spécifiques permet de conserver les caractéristiques de certains quartiers. C'est le cas notamment de la zone U1 pour le centre historique, la zone U4 pour le quartier de Cayenne, la zone U5ma pour le quartier de Manapany, la zone U5vi pour les bourgs de Grand Coude et de la Plaine des Grègues et la zone U5ru pour les écarts ruraux.</i>
	⊖ <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i>
	⊖ <i>Le développement de l'urbanisation vient miter le paysage.</i>

Saint-Joseph ville responsable	
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ 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. ⊕ La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage. ⊖ Le développement des quartiers périphériques du centre-ville qui s'implante sur des terres exploitées va nécessairement fragiliser les espaces agricoles.
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants. ⊕ La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité. ⊕ Les sources d'énergies renouvelables sont bien représentées et exploitables à l'échelle de la commune : valorisation de la bagasse, énergie solaire, etc... ⊕ 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. ⊖ En raison d'un développement urbain important sur Grand centre-ville et le pôle de Vincenzo, les ressources en eau situées sur ces secteurs seront fortement sollicitées et également fragilisées. ⊖ La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La densification des tissus urbains réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz. ⊕ La densification urbaine favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces. ⊕ Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos. ⊕ 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. ⊖ La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre. ⊖ La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La densification des tissus urbains permet de concentrer les lieux de collecte des déchets. ⊖ La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.

Saint-Joseph ville responsable	
Risques naturels et technologiques	⊕ Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle (dépollution, valorisation directe, infiltration, rétention) permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.
	⊕ 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..
	⊕ La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de réduire l'imperméabilisation des sols.
	⊕ La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.
	⊖ Les risques industriels et les nuisances sonores représentent des enjeux modérés sur la commune. Les nuisances sonores sont concentrées autour des axes routiers alors que les nuisances d'origines industrielles sont essentiellement concentrées sur le secteur de la ZAC des Grègues.

2 - Saint-Joseph ville désirable, les incidences du projet

La structuration du Grand Centre-Ville est une intervention nécessaire à l'émergence d'un pôle d'équilibre au sein du bassin de vie du Grand Sud poursuivant les objectifs suivants :

- créer les conditions de l'accueil de la majeure partie de la croissance démographique par une politique qualitative de renouvellement urbain, tout en favorisant une densification acceptable et limitant l'étalement urbain,
- améliorer la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements,
- inscrire le développement urbain dans l'identité rurale du territoire afin de pérenniser l'attractivité du territoire par le maintien d'un cadre de vie de qualité,
- favoriser l'émergence d'un pôle commercial attractif,
- lutter contre le déséquilibre emploi/habitat à l'échelle du bassin de vie du Grand Sud.

La mise en œuvre du projet urbain élaboré en 2005 doit créer les conditions techniques propres à assurer la convergence entre différents objectifs, qu'ils soient démographiques, économiques, commerciaux ou en matière de déplacements.

Afin de construire une ville agréable et adaptée à l'identité rurale des habitants, il convient d'engager une politique active permettant de créer une ville désirable. Il s'agit de susciter un « désir de ville » auprès des Saint-Josephois. Cela repose sur six principes :

- Assurer une mutation organisée autour d'une nouvelle matrice routière,
- Intégrer la nature à la ville, partager la nature dans la ville,
- Repenser la mobilité du Grand centre-ville,
- Révéler le cœur commercial du Sud Sauvage,

- Poursuivre la desserte du territoire avec des équipements structurants au service de la population,
- Développer les communications numériques et favoriser l'accès aux technologies de l'information et de la communication (TIC) pour tous.

Saint-Joseph ville désirable	
Milieu naturel et biodiversité	<p>⊕ 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.</p> <p>⊕ L'introduction de la nature dans la ville (coulée verte, rivière assainie, etc.) renforce les corridors écologiques</p> <p>⊖ L'étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</p>
Paysage et cadre de vie	<p>⊕ La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie.</p> <p>⊕ La protection d'éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du paysage urbain.</p> <p>⊕ La protection d'éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du cadre de vie.</p> <p>⊕ 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.</p> <p>⊖ L'artificialisation du centre-ville par des aménagements urbain peut détériorer le paysage.</p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p>⊕ 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.</p> <p>⊖ Le développement des quartiers périphériques du centre-ville risque de fragiliser les franges agricoles de ce secteur.</p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<p>⊕ La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</p> <p>⊕ 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.</p> <p>⊖ Le développement de l'activité économique et commerciale génère des besoins supplémentaires en eau et énergie.</p>

Saint-Joseph ville désirable	
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<p>⊕ <i>La dynamisation du cœur commerçant de Saint-Joseph permet de concentrer les activités en centre-ville, permettant de réduire l'évasion commerciale vers Saint-Pierre.</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 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, consommateurs d'énergie.</i></p>
Gestion des déchets	<p>⊕ <i>La densification des tissus urbains permet de concentrer les lieux de collecte des déchets.</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>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>La mise en œuvre de formes urbaines denses économes d'espace permet de limiter l'imperméabilisation des sols et en conséquence le ruissellement accru, l'érosion et le risque torrentiel lors des épisodes pluvieux.</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 de l'activité économique et commerciale génère des risques technologiques supplémentaires.</i></p>

3 - Saint-Joseph ville solidaire, les incidences du projet

Il s'agit d'intégrer l'une des forces majeures de l'identité rurale de Saint-Joseph : la solidarité sociale de proximité. A ce titre, la pérennité et le renforcement du lien social ainsi que la lutte contre l'exclusion d'une partie de la population, constituent l'un des objectifs essentiels du projet communal. **Le développement de Saint-Joseph doit s'effectuer de manière solidaire et partagée afin que chaque habitant, en fonction de ses moyens et de ses ambitions, en bénéficie.** Cela repose sur cinq principes :

- Amplifier la politique de logements aidés, ambitieuse et adaptée à la demande et au territoire,
- Poursuivre l'effort engagé en matière résorption de l'habitat indigne et insalubre,
- Conforter l'offre en équipements de proximité dans un principe d'équité sociale et spatiale,
- Promouvoir toutes les formes de loisirs, de pratiques sportives, culturelles et d'activités de plein air.

Saint-Joseph ville solidaire	
Milieu naturel et biodiversité	⊕ <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>
	⊖ <i>L'étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</i>
Paysage et cadre de vie	⊕ <i>La création d'espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.</i>
	⊕ <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>
	⊕ <i>La résorption de l'habitat insalubre participe à l'amélioration du cadre de vie.</i>
	⊖ <i>L'artificialisation du centre-ville par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</i>
Espace agricole et richesse du sous-sol	⊕ <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>
	⊖ <i>Le développement des quartiers périphériques du centre-ville risque de fragiliser les franges agricoles de ce secteur.</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	⊕ <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>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	⊕ <i>Le renforcement des pratiques sportives est bénéfique pour la santé humaine.</i>
Gestion des déchets	⊕ <i>La réalisation d'opérations d'ensemble permet d'améliorer la collecte des déchets.</i>
	⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i>
Risques naturels et technologiques	⊕ <i>Réduction des conséquences des risques naturels avec les opérations de résorption de l'habitat insalubre.</i>

4 - Saint-Joseph cœur rural, les incidences du projet

En confortant l'agriculture, la commune de Saint-Joseph 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.

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 Saint-Joseph de se positionner pour bénéficier des retombées économiques et financières de l'activité touristique. L'identité, l'authenticité et la culture sont autant de pistes et d'axes à développer pour conforter une offre qui demeure aujourd'hui modeste.

Les Hauts sont les richesses de la commune. Il s'agit d'un territoire qui doit être développé dans le respect du cadre de vie. L'objectif est de trouver l'équilibre entre nature et agriculture tout en positionnant l'homme au cœur de cet environnement. Cela repose sur quatre principes :

- Maintenir une agriculture forte et pérenne,
- Assurer un développement économique équilibré,
- Initier une stratégie touristique fondée sur l'identité du territoire,
- Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

Saint-Joseph cœur rural	
Milieu naturel et biodiversité	⊕ <i>La protection des espaces agricoles et notamment des coupures d'urbanisation préserve les milieux naturels.</i>
	⊖ <i>La reconquête de terres en friches pour la vocation agricole réduit la surface des espaces naturels.</i>
Paysage et cadre de vie	⊕ <i>La structuration de l'espace rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i>
	⊕ <i>La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité permet de réduire les conflits de voisinage.</i>
	⊖ <i>La multiplication des hameaux habités induit un mitage du paysage.</i>
Espace agricole et richesse du sous-sol	⊕ <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i>
	⊕ <i>La délimitation de secteurs Aba au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage.</i>
	⊖ <i>La délimitation de secteurs Aba renforce la présence de lieux de vie au sein de l'espace rural</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	⊕ <i>La protection des terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique.</i>
	⊖ <i>L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique des réseaux de desserte complexes.</i>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	⊕ <i>La protection de plus de 4 411 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i>
Gestion des déchets	
	⊖ <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 plus de 4 411 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i>
	⊖ <i>La délimitation de zones d'activités économiques au sein de l'espace rural représente un risque technologique.</i>

5 - Saint-Joseph ville nature, les incidences du projet

Si la protection des espaces environnementaux de qualité demeure un acquis fondamental du développement du territoire, la préservation des sites naturels sensibles au sein des espaces anthropisés doit être poursuivie. Par ailleurs, il ne s'agit pas de nier les risques mais de les anticiper par des aménagements et des stratégies de développement cohérentes. Ainsi, la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant reste un enjeu prioritaire pour la protection des personnes et des biens contre les phénomènes naturels violents et destructeurs.

Enfin, comme pour n'importe quel territoire, le développement urbain doit être conditionné et adapté à la disponibilité des ressources naturelles (eau potable, énergie renouvelable, etc.) et dans un souci de gestion économe du territoire. La nouvelle STEP et la mise en place d'une filière de collecte et traitement complète pour l'ensemble du Grand-centre-ville permettent de garantir les ambitions d'un développement durable.

La protection de l'environnement exceptionnel de Saint-Joseph 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. Cela repose sur trois principes :

- Préserver les richesses écologiques, environnementales et paysagères
- Prévenir les risques naturels
- Exploiter les ressources et richesses naturelles de manière raisonnée

Saint-Joseph ville nature	
Milieu naturel et biodiversité	<p>⊕ 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 la façade littorale et un secteur pour les corridors écologiques.</p> <p>⊕ Une protection efficace des zones agricoles 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>
Paysage et cadre de vie	<p>⊕ La préservation de l'espace naturel conforte le cadre de vie de ses habitants.</p> <p>⊕ La protection d'éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du cadre de vie.</p> <p>⊖ L'instauration de quelques poches bâties avec le secteur Nba induit un mitage du paysage.</p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p>⊕ La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.</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>

Saint-Joseph ville nature	
Qualité de l'air, climat et santé humaine	⊕ <i>La protection de plus de 12 183 ha de zones naturelles 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>
Risques naturels et technologiques	⊕ <i>La protection de plus de 12 183 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i>
	⊖ <i>La délimitation d'une zone d'activités liée à la Pierre dans le secteur des Goyaves représente un risque qu'il convient d'encadrer.</i>

Partie 12 - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation 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.

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

1 - Le Grand centre-ville

Le développement et la structuration du Grand centre-ville engendrent des impacts significatifs sur l'environnement. Face à cette nécessité de densification du tissu urbain aggloméré, le PLU cherche à limiter les incidences.

Les mesures d'évitement et de réduction

- 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 l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU et 3AU).
- Le PLU limite les extensions urbaines en concentrant les futurs espaces constructibles au sein de la zone préférentielle d'urbanisation et entre l'océan et la contournante.
- Le PLU crée plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.

Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- Le PLU privilégie la densification urbaine (augmentation des seuils de volumétrie) pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements.

2 - Le pôle Langevin/Vincendo

L'aménagement du pôle Langevin/Vincendo engendre des impacts significatifs sur l'environnement.

Les mesures d'évitement et de réduction

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU et 3AU).
 - Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone naturelle ou en coupure d'urbanisation (zone N et Acu).



Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.

3 -Les bourgs de proximité



Les mesures d'évitement et de réduction

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU et 3AU).
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone agricole.
- Le PLU redéploie une partie des quotas d'extension dont bénéficie les bourgs de proximité sur la ville relais de Vincedo.



Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.

4 -Les territoires ruraux habités



Les mesures d'évitement et de réduction

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU et 2AU).
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone agricole.
- Le PLU prévoit la création de secteurs **Aba** et **Nba** permettant de circonscrire les poches d'habitat au sein de l'espace rural.



Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.

Partie 13 - 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 Saint-Joseph 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 six 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 couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	ha	AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis 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
	Rapport entre le nombre de résidences principales et la superficie de la tâche urbaine	lgt/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

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
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 espaces carrières inscrits dans le schéma départemental	ha	ARS	Indique le potentiel des zones susceptibles d'être exploitées
	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
	Rapport entre la superficie des carrières mises en exploitation et celle des espaces carrières du schéma départemental	%		Ce rapport permet de mesurer la contribution de la collectivité pour la production globale de matériaux
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 national (RN) et départemental (RD)	tmja	DEAL	Indique l'évolution globale du trafic automobile
	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres et cartes stratégiques de bruit	dB	DEAL	Indique l'évolution des nuisances sonores et le nombre d'habitants et infrastructures impactés par le bruit

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
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		CASUD	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
	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
	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
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	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
	Superficie des zones concernées par les différents porter à connaissance du risque naturel (aléas côtiers, mouvements de terrain à Mafate)	ha	DEAL Commune	Indique la superficie des zones soumises à risques 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

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
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 CASUD 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/an/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	CASUD	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 14 - Le résumé non technique

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 - Diagnostic territorial

✚ La croissance démographique

La démographie apparaît dynamique, portée par un solde naturel élevé et confortée par un apport migratoire positif. Saint-Joseph apparaît attractive vis-à-vis des autres pôles du Sud et bénéficie d'un solde naturel stable depuis plus de 10 ans. La population devrait en conséquence dépasser les 43 000 habitants en 2030 contre 37 000 en 2012, soit un gain moyen supérieur à 600 habitants par an.

Cette forte croissance implique nécessairement des besoins importants en matière de logements, d'équipements publics, de déplacements et de renouvellement de l'activité économique. Elle s'accompagne par ailleurs d'une amorce de vieillissement de la population qui ne cessera de s'amplifier favorisant ainsi l'émergence de nouveaux besoins.

Bien que tous les quartiers de la commune soient concernés par cette croissance démographique, celle-ci n'est pas uniforme. Certains quartiers ont pu prendre l'ascendant quelques temps puis ont laissé place à d'autres. Mais au final, une stabilité dans le poids des quartiers est observée depuis 1990.

✚ Le parc de logements

Saint-Joseph émerge aujourd'hui comme l'un des pôles urbains secondaires du Sud de la Réunion en gain d'attractivité. Le parc de résidences principales a très nettement progressé entre 1999 et 2011 avec une croissance presque deux fois plus élevée que celle de la population. En conséquence le desserrement des ménages s'est accéléré (2,72 pers/ménages en 2011).

Les zones urbaines du PLU ont accueilli 80% de l'urbanisation et 50 hectares de zones à urbaniser du POS de 2001 ont été urbanisés.

La proportion de logements collectifs reste faible en comparaison aux moyennes régionales ou micro-régionales et les logements sont plutôt grands avec même une surreprésentation des 5 pièces et plus. Cependant, les logements collectifs représentent une grosse partie des demandes d'autorisation et ces dernières années 60% des demandes concernent des petits logements de 3 pièces ou moins.

Le parc social est déjà très présent avec 23% de logements sociaux dont plus de la moitié en accession sociale (hors LES diffus). La commune recense une demande réelle en social d'environ 260 logements chaque année alors que le besoin théorique identifié par le PLH ou le COF s'élève à 335 logements aidés par an.

En réponse à l'évolution démographique constatée et à venir, les besoins annuels tous logements confondus s'élèvent à 400 logements dont 40 à 60% de logements de type aidé.

Tous ces éléments convergent en un sens : Saint-Joseph s'inscrit visiblement de plus en plus dans une dynamique « de ville » plutôt que de gros bourg rural.

Economie et société

Bien qu'en forte progression, les entreprises restent peu nombreuses à Saint-Joseph. En comparaison au reste de la Réunion, le profil communal est plutôt celui d'un gros bourg rural que celui d'une des principales villes réunionnaises. Seule l'activité commerciale apparaît véritablement appropriée.

Saint-Joseph présente une structure commerciale diversifiée qui satisfait aujourd'hui la majorité des besoins de ses habitants et plus particulièrement en matière d'achats alimentaires. Son attractivité est forte au sein du territoire rural qu'elle domine. Il existe par ailleurs une évasion commerciale modérée ciblée en direction de Saint-Pierre sur les postes à forte valeur ajoutée : culture/loisirs, équipements de la personne et équipement de la maison.

Le centre-ville et plus précisément la rue Babet concentrent l'essentiel des commerces et des services marchands. La rue Babet voit ainsi se succéder dans son linéaire, de l'offre périphérique (moyennes surfaces, concessionnaires...), de l'offre de proximité liée à la vie des quartiers et de l'offre de centre-ville (équipement de la personne, services marchands...).

Dans le Sud, les zones d'activités économiques sont concentrées sur deux pôles majeurs à Saint-Pierre et à Saint-Louis-Etang-Salé. Saint-Joseph constitue un pôle secondaire avec une offre en foncier aménagé plutôt faible mais aisément extensible (zones NAUe1 et NAUb1 du POS de 2001 modifiées par la déclaration de projet approuvé le 23 juin 2014).

Le tourisme

La commune de Saint-Joseph, capitale du Sud Sauvage, possède un potentiel de développement touristique élevé. L'identité, l'authenticité et la Culture sont autant de pistes et d'axes à développer pour conforter une offre qui demeure aujourd'hui modeste. La structuration des « Villages Créoles » est une démarche d'aménagement privilégiée pour équiper les Hauts de la commune et favoriser leur développement touristique en accompagnant l'émergence des projets.

La réservation des espaces nécessaires au développement d'une offre en hébergement hôtelier à proximité du littoral semble aujourd'hui nécessaire pour stimuler une économie touristique encore embryonnaire.

L'équipement du territoire

Le niveau d'équipement de la commune apparaît globalement satisfaisant avec :

- des équipements et professionnels de santé en nombre suffisant
- des équipements scolaires satisfaisants et bien répartis
- un niveau d'équipements sportifs inférieur à ce que l'on observe dans des communes de taille similaire mais une bonne répartition infra communale
- un niveau d'équipements administratifs et socioculturels globalement satisfaisant avec une bonne répartition infra communale

Saint-Joseph présente un niveau d'équipement secondaire qui correspond globalement à ce que l'on peut attendre d'un pôle d'équilibre du Sud de la Réunion.

Le centre-ville est la principale polarité de la commune en matière d'équipements publics. Il rayonne sur l'ensemble du territoire communal et même au-delà pour l'implantation des services d'Etat (caisse d'allocation familiale et pôle emploi, éducation nationale, santé)

En dehors du cas spécifique de l'enseignement agricole, secteur dans lequel la commune joue un rôle majeur à la Réunion, le rayonnement de Saint-Joseph en matière d'équipement porte de Petite Ile à Saint-Philippe.

D'un point de vue infra communal, plusieurs polarités, en dehors du centre-ville se dégagent :

- Vincenzo pour le secteur Est et le littoral Est ainsi que Saint-Philippe (lycée, collège, mairie annexe, agence postale, maison pour tous, gymnase). C'est une polarité d'équilibre.
- Jean-Petit pour les Hauts du centre (mairie annexe, agence postale, bibliothèque). Il s'agit d'une polarité « obligée ».
- Les lianes pour les Hauts de l'Ouest (mairie annexe, agence postale, maison pour tous, bibliothèque), une polarité à affirmer.
- Langevin est aussi une polarité obligée du fait de sa relation forte aux différents villages de la rivière éponyme.



Les déplacements

80% des déplacements des saint-joséphois sont réalisés au sein du territoire communal ce qui traduit une polarisation vis-à-vis des autres communes et notamment de Saint-Pierre encore peu prégnante bien qu'elle s'accroît (cf. conclusions sur l'emploi).

Parmi les principaux motifs de déplacement internes, les trajets domicile-travail restent secondaires après notamment les achats et les déplacements liés à l'enseignement. La première des motivations pour les déplacements externes concerne là aussi les achats et dans un second temps le travail.

L'utilisation des modes doux et plus particulièrement la marche à pied reste importante (30%) alors que l'usage des transports en commun est presque dérisoire (6%).

Le trafic sur la RN2 a doublé en 15 ans et présente une forte disparité Est-Ouest. Il existe un engorgement du trafic en centre-ville et en entrée de ville ouest du fait notamment d'une concentration des équipements commerciaux sur ce secteur de la commune. Cette disparité Est-Ouest existe aussi dans les Hauts puisque les routes départementales de l'Ouest et du centre ont vu leur trafic doublé ces dernières années alors qu'il est resté stable dans l'Est.

La rue Babet est désormais saturée. Ailleurs, en dehors des difficultés traditionnelles aux heures de pointe, le centre-ville ne connaît pas d'importants problèmes liés au stationnement. Cependant, la situation se complexifie progressivement notamment lors de la disparition de poches de stationnement informelles (dents creuses...).

L'offre en transport en commun est géographiquement correcte mais largement perfectible quant aux fréquences ainsi qu'à l'organisation des différents réseaux intéressants la commune.

En dehors des principales rues du centre-ville les aménagements piétons et cyclables sont soit sous-dimensionnés, soit inexistantes et incitent donc peu au développement de ces pratiques pourtant respectueuses de l'environnement et bienfaites pour la santé humaine.

La livraison de la contournante du centre-ville connectée à la RN2 a sensiblement modifié les conditions de déplacements à Saint-Joseph. La réussite de ce projet a résonné bien au-delà du simple contournement facilité de la commune. Il induit notamment :

- Une plus juste répartition modale en centre-ville avec une place prépondérante pour les modes doux et les transports en commun
- Un meilleur traitement des entrées de ville existantes et futures
- Une nécessaire anticipation des conséquences en matière d'attractivité du territoire communal

2 -Etat initial de l'environnement

Le milieu physique

La géomorphologie de Saint-Joseph, ses reliefs, sols et sous-sols ainsi que le contexte climatique entre côte au vent et côte sous le vent induisent une situation à la fois positive et négative.

La commune bénéficie de bonnes ressources en eau et exploitables pour l'AEP.

Le territoire communal est fortement contraint par les risques naturels. L'intégration des éléments issus de la connaissance des risques d'inondation et de mouvement de terrain en amont de tout choix en matière d'urbanisme et d'aménagement est un enjeu fondamental du PLU.

Ce dernier enjeu est fortement corrélé à la nécessité de construire et aménager en prenant en compte les spécificités du climat.

Patrimoine naturel et biodiversité

Le milieu naturel est d'une grande valeur et s'inscrit pleinement dans la richesse patrimoniale de la Réunion reconnue au niveau international. Sa conservation, sa pérennité mais aussi sa valorisation constituent un enjeu transversal à appréhender au travers le PLU. Cet enjeu trouvera son écho par la définition d'une trame verte et bleue transcrite dans le PLU et constituée :

- Des réservoirs à biodiversité
- Des corridors écologiques
- Des espaces tampons
- Des espaces relais à la biodiversité « en ville »

Le paysage résultant

Les enjeux sur le paysage géographique pour la ville sont :

- la gestion qualitative des limites de la ville, notamment en ce qui concerne l'espace agricole et la vocation touristique des Hauts,
- la requalification par l'épaississement végétal des coupures vertes que constituent les ravines,
- la gestion et le développement du patrimoine végétal pour mettre en harmonie l'image du bâti avec celle du cadre naturel.

L'eau à Saint-Joseph

Les ressources en eau disponibles et exploitables pour l'AEP permettent de répondre à des ambitions démographiques et urbaines importantes. Le niveau de protection est élevé et la vulnérabilité faible. Cependant, la maîtrise du développement urbain et agricole constitue un enjeu important afin de préserver la qualité de la ressource à long terme.

La livraison récente de la STEP va fortement favoriser le développement de la commune. Ses ambitions de développement impliquent de mettre en place une filière de collecte et traitement complète pour l'ensemble du Grand-centre-ville. Ailleurs, des dispositifs autonomes ou groupés déjà éprouvés doivent permettre un développement modéré.

La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant est un enjeu prioritaire afin de préserver les personnes et les biens contre des phénomènes violents et destructeurs et de permettre ainsi un développement pérenne du territoire.

La gestion des déchets

Les enjeux liés aux déchets renvoient à un contexte supracommunal : intercommunal et départemental. Il apparaît primordial pour Saint-Joseph de s'inscrire dans le cadre du nouveau PDEDMA en réservant les emprises nécessaires à l'installation d'établissements de tri, voire de valorisation des déchets le cas échéant.

La gestion de l'énergie

Il s'agit pour la commune de s'inscrire dans le programme d'autonomie énergétique de l'île, et dans les grands engagements de développement durable de la France.

Eclairage public : un Plan Lumière a été réalisé par la commune en 2005. Après un diagnostic du réseau, il présente des pistes de structuration et d'amélioration. Le diagnostic fait état d'un réseau hétérogène, présentant des lampes de nature différente. L'économie d'énergie pourra être obtenue par la mise en place d'un système de gestion approprié permettant la régulation des flux lumineux sur le réseau viaire selon des tranches horaires préétablies et, pour les éclairages de mise en valeur, en fonction des fêtes locales et calendaires.

Accompagner le développement de la commune et du réseau électrique : avoir une stratégie de renforcement à l'échelle de la commune.

Bâtiments communaux : les futurs projets de la commune pourront s'accompagner d'une réflexion sur l'énergie, à travers par exemple la démarche HQE, ou de label énergétique.

Préserver des zones susceptibles d'accueillir des équipements collectifs de production d'électricité (éolien, photovoltaïque). Favoriser les équipements individuels producteurs d'énergie renouvelable.

Les risques technologiques et les nuisances

Le bruit routier risque de devenir un problème croissant à l'avenir. Selon l'étude déplacement du SCOT, la croissance du trafic automobile à l'horizon 2020 pourrait atteindre +45% par rapport à 2007. Cela engendrerait une hausse moyenne des niveaux sonores de l'ordre de 3 décibels à proximité des voiries. Cela nécessite :

- Intégration des projets d'infrastructure nouveaux en tissu urbain :
- Projet de contournement de Saint Joseph
- Projet de TCSP

Une nécessité de prévention et d'encadrement des activités bruyantes existantes et des futures activités bruyantes :

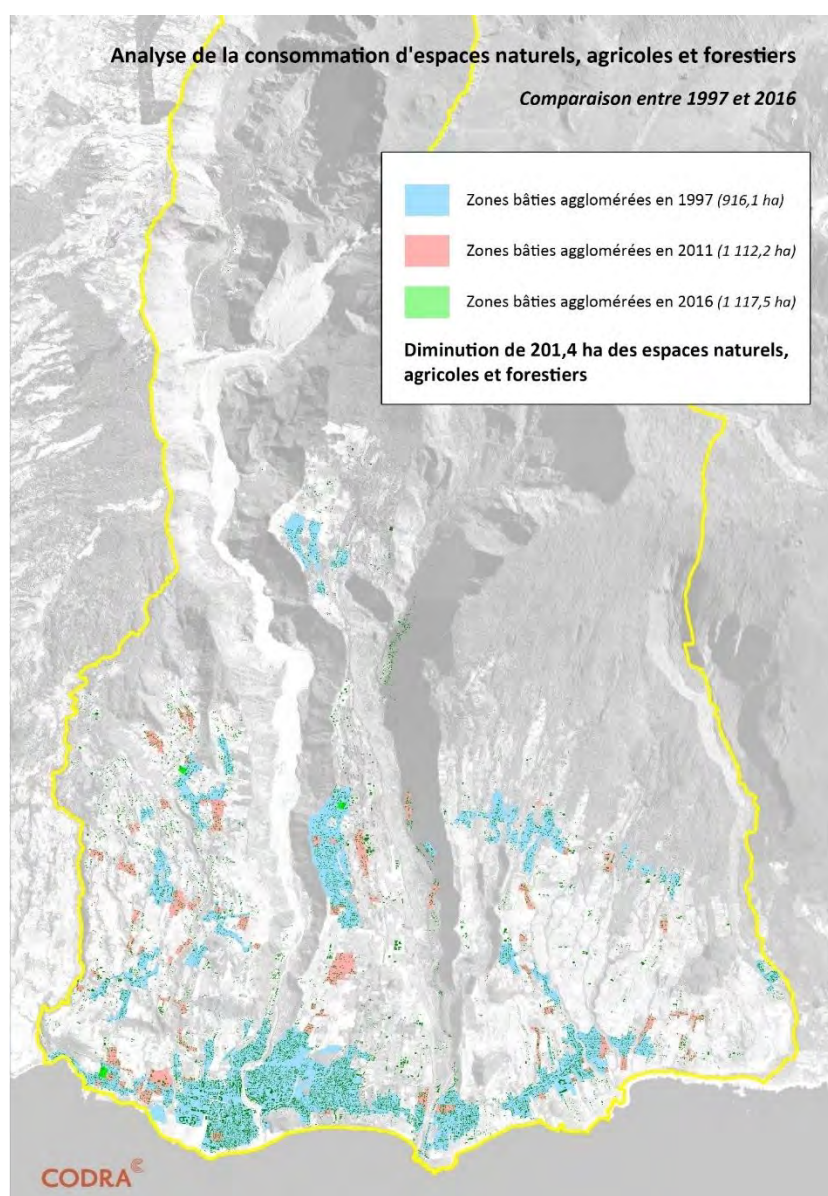
- Eloignement des sources de bruit des secteurs sensibles,
- Orientation favorable des bâtiments,
- Inscrire dans l'aménagement urbain des zones tampon.

3 - Les capacités de densification et de mutation des espaces urbains

L'évolution de la tâche urbaine

En vingt ans, si la zone bâtie agglomérée réglementaire a augmenté de 201 hectares au détriment des espaces naturels et agricoles, ce sont 6 191 constructions qui ont été édifiées au sein de cette enveloppe, soit une densité de près de 16,3 constructions par hectare. Cette évolution montre l'effort significatif que la commune de Saint-Joseph a entrepris pour limiter l'étalement urbain de son territoire :

- En 1997, la zone bâtie agglomérée couvrait 916 hectares et regroupait 6 310 constructions, soit une densité de **6,8** constructions par hectare.
- En 2011, la zone bâtie agglomérée couvrait 1 112 hectares et regroupait 9 901 constructions, soit une densité de **8,9** constructions par hectare.
- En 2016, la zone bâtie agglomérée couvrait 1 117 hectares et regroupait 12 501 constructions, soit une densité de **16,3** constructions par hectare.



La synthèse des capacités de production de logements

Le territoire de Saint-Joseph est en capacité d'accueillir 2500 logements au sein de son tissu urbain constitué. Cette perspective repose principalement sur la densification attendue du Grand centre-ville.

Comparé aux objectifs de production de logements à l'horizon 2030, estimés à 5 000 logements, cela représente une capacité de 50% des besoins. Cette perspective est compatible avec les prescriptions du SAR, qui exigent qu'au moins 50% des besoins en logements se répartissent au sein des espaces urbains à densifier (gris foncé).

	Grand Centre-Ville	Langevin/Vincendo	Hauts de l'Ouest		Hauts du Centre		Hauts de l'Est	TOTAL
Op. de logements en zone U avec une OAP	320	-	40		-		-	360
Op. de logements en zone U un ER	55	42	45		-		-	142
Ilots stratégiques (étude AGORAH 2017)	270	42	Bourgs : 141	TRH : 24	Bourgs : 302	TRH : 52	120	951
Dents creuses (étude AGORAH 2017)	600	222	Bourgs : 95	TRH : 27	Bourgs : 201	TRH : 6	35	1186
TOTAL	1245	306	372		561		155	2639

4 - Les choix retenus pour établir le PADD

Anticiper les grands changements

Pour tenir compte de l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, décohabitation, résorption de l'habitat précaire, etc.), il faudra construire chaque année environ 400 logements dont 40 à 60% de logements de type aidé, soit un volume global de 5 000 logements à l'horizon 2030.

La commune de Saint-Joseph doit donc favoriser la production de logements variés et adaptés aux différents besoins des ménages. Pour se faire, il est nécessaire d'intervenir à la fois en amont des opérations pour maîtriser le foncier mais également tout au long des phases d'aménagement, de construction et de livraison des logements. La réussite du projet de contournante est un enjeu majeur qui résonne bien au-delà du simple contournement facilité de la commune. Il implique notamment :

- une plus juste répartition modale en centre-ville avec une place prépondérante pour les modes doux et les transports en commun,
- un meilleur traitement des entrées de ville existantes et futures,
- une nécessaire anticipation des conséquences en matière d'attractivité du territoire communal.

La contournante doit devenir une matrice routière mais doit également être un atout pour l'aménagement du territoire. L'anticipation des changements apportés par la contournante est indispensable. Le positionnement de Saint-Joseph en dépend. Pour être un pôle secondaire du Sud, il faut :

- développer l'artisanat agroalimentaire en lien avec les spécificités agricoles de Saint-Joseph,
- accompagner le développement et le renouvellement de l'économie résidentielle là où le développement urbain s'accroît.

Si la dynamisation commerciale du centre-ville est engagée par le biais d'une démarche partenariale avec les commerçants dans le cadre du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce), il convient également de proposer des offres nouvelles réparties de manière équilibrée sur le territoire afin de :

- Continuer à retenir ses propres habitants en matière alimentaire, c'est-à-dire maintenir une offre en alimentaire suffisante et spatialement équilibrée à mesure du développement urbain,
- Limiter considérablement l'évasion commerciale c'est-à-dire développer une offre quantitative et qualitative sur les déficits actuels (loisirs/culture, équipements de la personne et du ménage)



Conforter l'identité communale

Il convient impérativement de maîtriser la pression foncière afin de circonscrire l'emprise de l'urbanisation et de parfaire l'équipement et la structuration des différentes entités urbaines. Pour accompagner le développement urbain de Saint-Joseph qui s'inscrit de plus en plus dans une dynamique « de ville » plutôt que de gros bourg rural, il convient de prévoir :

- la gestion qualitative des limites de la ville, notamment en ce qui concerne l'espace agricole et la vocation touristique des Hauts,
- la gestion et le développement du patrimoine végétal pour mettre en harmonie l'image du bâti avec celle du cadre naturel.

La commune a signé une charte de développement agricole dont les enjeux visent à garantir un foncier disponible, des structures fiables, une gestion équilibrée des espaces ruraux et une valorisation agro-touristique du territoire.

En confortant l'agriculture, la commune de Saint-Joseph préserve tout d'abord une activité économique génératrice d'emplois et de ressources mais protège également la richesse paysagère de son territoire.

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 Saint-Joseph de se positionner pour bénéficier des retombées économiques et financières de l'activité touristique. L'identité, l'authenticité et la culture sont autant de pistes et d'axes à développer pour conforter une offre qui demeure aujourd'hui modeste.



Ménager l'avenir

La contournante du centre-ville permet de soulager considérablement la traversée du centre-ville et favorise une desserte plus aisée des bourgs des Hauts au centre et à l'ouest. Néanmoins, il convient d'organiser les conditions de transport à l'échelle du territoire et au sein des quartiers afin de faciliter les déplacements. Pour accompagner l'évolution démographique et anticiper les besoins de la population, il est nécessaire de programmer de nouveaux équipements publics en adéquation avec les capacités réceptrices du territoire. Ainsi, il est nécessaire de conforter les polarités déjà affirmées et soutenir celles en devenir.

Cet enjeu trouve son écho notamment par la définition d'une trame verte et bleue transcrite dans le PLU et constituée :

- des corridors écologiques,
- des espaces tampons aussi bien entre les milieux urbains qu'agricoles,
- des espaces relais à la biodiversité « en ville ».



Exploiter les ressources et richesses naturelles de manière raisonnée et durable

Comme pour n'importe quel territoire, le développement urbain doit être conditionné et adapté à la disponibilité des ressources naturelles (eau potable, énergie renouvelable, etc.) et dans un souci de gestion économe du territoire.

Par ailleurs, la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant est un enjeu prioritaire afin de préserver les personnes et les biens contre des phénomènes violents et destructeurs et de permettre ainsi un développement pérenne du territoire.

5 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

Le zonage retenu pour le PLU résulte 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 six zones urbaines repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
U1	Le centre historique de la ville de Saint-Joseph, situé de part et d'autre de la rue Raphaël Babet, à partir du pont de la rivière des Remparts et jusqu'à l'intersection avec la rue Auguste Brunet	6,2 ha
U2	Le Cœur de ville de Saint-Joseph, situé principalement entre de la rue Maréchal Leclerc, la rue Leconte de Lisle, la rue Paul Demange, la rue Auguste Brunet, le nouveau pont et la rue Amiral Lacaze	30,4 ha
U2a	Les diverses centralités du Grand Centre-ville, notamment les quartiers des Grègues, de Goyaves et de Bas de Jean-Petit	14,2 ha
U3	Le Grand Centre-ville de Saint-Joseph, délimité par le tracé de la contournante	165,3 ha
U3a	Les quartiers des Goyaves, Jacques, Bois Noir, Bas de Jean-Petit et Trovalet	177,8 ha
U4	Le quartier de Cayenne caractérisé par un tissu urbain dense	20,6 ha
U5	La plus grande partie du tissu urbain des mi-pentes et des hauts de Saint-Joseph (Jean-Petit, Parc à moutons, Carosse, Bézaves, Lianes)	387,8 ha
U5cv	Les centralités des différents quartiers, notamment Jean-Petit et les Lianes	6,0 ha
U5cvd	Les centralités de Vincendo et Langevin	16,3 ha

U5ma	Le quartier de Manapany, dont le caractère architectural doit être préservé	38,2 ha
U5ru	Les quartiers ruraux des Hauts de la commune, notamment Matotua, Les Crêtes, Jacques Payet	146,7 ha
U5vi	Les quartiers patrimoniaux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues	99,7 ha
U6	Espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution	12,1 ha
U6c	Secteur dans lequel les activités commerciales et de services sont admises	2,2 ha
Total	Zones U	1 123,6 ha

A noter qu'il est créé un secteur **U6ch** délimité dans les quartiers de Jean Petit et Bézave, situés en territoire rural habité au sens du SAR, destiné à accueillir les activités commerciales ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution. Le règlement de ce secteur s'applique uniquement aux zones AU.

6 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. 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. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Il existe à Saint-Joseph plusieurs zones à urbaniser :

- Les zones **1AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.
- Les zones **2AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUindicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée du pôle urbain de référence entrepris.
- Les zones **3AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. L'ouverture à l'urbanisation des zones 3AUindicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AUindicée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026.

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie
1AU	Zone à urbaniser prioritaire, héritée du POS de 2001	67,5 ha
2AU	Zone à urbaniser	26,9 ha
3AU	Zone à urbaniser	30,8 ha
Total	Zones AU	125,3 ha

Dans ces zones **AUindiciée**, 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 2AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

7 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

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 ».

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
A	Cette zone couvre tous les espaces agricoles du territoire communal qu'il convient de protéger.	4 204,0 ha
Aba	Dans ce secteur, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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	25,6 ha
Acu	Ce secteur correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.	182,2ha
Total	Zones A	4 411,8 ha

La politique poursuivie par la municipalité de Saint-Joseph conduit à identifier quatre bassins majeurs :

- Les Hauts de l'Ouest qui constituent principalement une zone cannière et de diversification en maraîchage. Il s'agit d'une zone partiellement irriguée.
- Le centre avec des productions très diversifiées : canne à sucre, prairies, maraîchage plein champs et sous serres, horticulture, élevages porcins, cultures vivrières, etc.
- Grand Coude où se concentrent les prairies et élevages.
- Les Hauts de l'Est marqués par la culture cannière ainsi que les prairies et élevages dans le secteur de la Crête.

Entre le POS de 2001 et le projet PLU, la superficie totale de la zone agricole a connu une augmentation nette de 292,1 ha. Il convient de distinguer deux types de gains issus de cette augmentation :

- les gains de zonage correspondant à des parcelles classées au POS en zone naturelle et qui sont déjà cultivées
- et les gains réels pour l'activité agricole correspondant à des parcelles classées au POS en zone naturelle ou en zone urbaine (non bâtie) et qui ne sont pas cultivées actuellement.

8 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

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
N	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger.	1 275,0 ha
Nba	Dans ce secteur, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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.	3,2 ha
Nci	Ce secteur couvre les cimetières du centre-ville, des Lianes et de Vincendo.	5,2 ha
Nco	Ce secteur correspond aux corridors écologiques.	1 952,4 ha
Nli	Ce secteur correspond à l'espace remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme sont admis.	409,1 ha
Nma	Ce secteur couvre les zones d'extraction de matériaux localisées dans la rivière des Remparts dans lequel les installations techniques liées au traitement des matériaux et à leur valorisation peuvent être admises.	14,7 ha
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.	8 512,3 ha
Nto	Ce secteur correspond aux sites susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis.	11,9 ha
Total	Zones N	12 183,8 ha

L'ensemble de cette zone couvre une superficie totale de **12 183,8 hectares**, soit une diminution nette de 259,7 hectares au regard du POS.

Le POS de Saint-Joseph avait classé en zone naturelle et en Espaces Boisés Classés près de 777 hectares sur les hauts de la Crête. Cette servitude, dont la vocation est de protéger de secteurs sensibles quant aux défrichements éventuels, conditionne totalement les possibilités de mise en valeur agricole du site. C'est sur la base de l'étude conduite par la SAFER que la nouvelle délimitation de la zone agricole a pu être effectuée, avec **un gain net de 206 hectares**, dont plus de la moitié est identifiée par la BOS.

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

Conformément au code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires 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 ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En application du code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Joseph a uniquement mis en œuvre des OAP sectorielles. Il s'agit d'orientations par quartier ou secteur qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

10 - La justification de l'insertion de dispositions particulières

10.1 Le risque inondation et de mouvement de terrain

Le plan de zonage du PLU de Saint-Joseph a transcrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2017. Ce document a été établi dans une logique de prévention (et non d'exposition) en appliquant le principe de précaution et en s'appuyant sur les connaissances disponibles. Ainsi, le PPR a été dressé au regard des risques recensés dans les études antérieures à son établissement. Le classement réglementaire rouge/bleu ne tient pas compte dans sa cartographie des travaux de protection à venir.

10.2 Les aléas côtiers

Le PLU de Saint-Joseph a annexé le projet de plan de prévention des aléas côtiers portées à la connaissance de la commune par le Préfet de la Réunion.

Cette annexe reprend les éléments accompagnant les cartographies portées à la connaissance, à savoir :

- un principe d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions en zone d' aléa fort recul du trait de côte. Dans ces zones, les reconstructions ou extensions de l'existant sont possibles, à condition que ces reconstructions ne soient pas consécutives à des biens sinistrés par l'aléa considéré, sous réserve de reconstruire ou de s'étendre en fonds de parcelle et sans augmentation de la vulnérabilité ;
- en zone d'aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, il convient d'interdire l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles, ainsi que les zones de grand projets urbains de type ZAC ;
- un principe d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions en zone d'aléa fort et moyen submersion marine. Dans ces zones, les reconstructions ou extensions de l'existant sont possibles, à condition que ces reconstructions ne soient pas consécutives à des biens sinistrés par l'aléa considéré, sans augmentation de la vulnérabilité.

10.3 Les Cinquante pas géométriques

L'article L.156-2 du code de l'urbanisme relatif au littoral dans les départements d'Outre-Mer, prévoit une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.86 du code du Domaine de l'Etat. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

La réserve des Cinquante Pas est reportée sur les documents graphiques du PLU afin de maintenir ce DPM sur le territoire de Sainte-Joseph.

10.4 Les espaces boisés classés

Une protection particulière est prévue sur certains Espaces Boisés Classés (EBC) de la commune. Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière (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.

L'élaboration du PLU a permis de redessiner le périmètre des EBC à partir des photographies aériennes récentes (Orthophoto IGN 2013), 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.

Certaines aberrations ou erreurs du POS en vigueur 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. Par exemple, les EBC qui figuraient au POS sur des espaces agricoles et exploités ont été supprimés au PLU. De même, les espaces sans boisement classés en EBC au POS et qui se justifiaient uniquement par le fait de la connaissance d'un risque d'aléa fort d'inondation, ont également été supprimés au PLU.

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⁽¹⁾ :

- les massifs forestiers remarquables,
- les ZNIEFF de type I,
- la ZNIEFF de type II pour partie lorsqu'elle correspond 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 périmètre communal compris dans le Parc national de la Réunion.
- 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.
- les espaces vulnérables de la façade littorale au regard de la valeur paysagère et environnementale du site. Pour certains espaces intégrés en secteur Nli au PLU (espaces naturels remarquables du littoral), un classement en EBC peut nuire aux dispositions applicables définies par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, notamment concernant la nature et les modalités de réalisation des aménagements autorisés (cheminements, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aires de stationnement, réfection des bâtiments existants, aménagements limités nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières...). Toutefois, la Ville, ayant compétence pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, a fait le choix de classer ces terrains en EBC, en dehors des espaces touristiques déjà présents où ne figurent pas une végétation d'intérêt.
- la rivière des Remparts et la rivière Langevin. Leur valeur paysagère et environnementale justifie pour grande partie leur classement en EBC.

A noter que les espaces naturels non boisés ou boisés mais d'intérêt patrimonial et écologique moindre qui ne font pas l'objet d'un classement en EBC, sont néanmoins classés en zonage naturel au PLU (zone N) avec un règlement s'appliquant garantissant leur protection et leur vocation. Cette classification est ainsi conforme avec l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, qui stipule que pour les communes soumises à la Loi Littoral, le PLU « doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ».

Ainsi, le PLU propose environ **11 481 hectares** d'EBC, correspondant essentiellement aux secteurs Npnr (Cœur du Parc national de la Réunion), Nco (corridor écologique, significatif de trame verte et bleue) et Nli (espaces naturels remarquables du littoral).

10.5 La protection du patrimoine bâti et végétal

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Saint-Joseph complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En effet, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter des quartiers, ilots, 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 ».

Un recensement réalisé en 2015 a permis d'identifier des éléments patrimoniaux d'intérêt local à protéger. Ces éléments sont identifiés au document graphique et répertoriés dans les annexes du règlement.

⁽¹⁾ Il convient de se référer à la partie 2 « Diagnostic Environnemental » du présent rapport de présentation pour les caractéristiques précises de ces entités écologiques et paysagères classées en EBC.

Le PLU a distingué des éléments de patrimoine à préserver selon leur intérêt :

- les biens architecturaux à protéger,
- les biens architecturaux à signaler,
- les biens végétaux (à protéger et à signaler).

La préservation d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils bénéficient également de prescriptions relatives à leur conservation, l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, les façades, les toitures et les menuiseries.

Ces dispositions permettent de maîtriser l'évolution de ces éléments et de contrôler leur suppression. 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.

10.6 Les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le PLU de Saint-Joseph comporte près de 150 emplacements réservés, en majorité au bénéfice de la commune. Parmi l'ensemble des emplacements réservés, il est possible de faire la répartition suivante en fonction de leur destination :

- les emplacements réservés destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation,
- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages en faveur du réseau d'assainissement et de l'écoulement des eaux pluviales.
- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements publics.

10.7 Les emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements

Conformément à l'article R.151-38 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

Il existe 15 emplacements réservés destinés à la construction de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Selon leur situation géographique et leur capacité d'aménagement (présence ou non d'assainissement collectif), un seuil minimal de production de logements est prévu. Au total, cela va permettre de construire 382 logements sociaux.

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

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 cinq orientations stratégiques du projet de PLU afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux décrits préalablement.

- Saint-Joseph, ville responsable,
- Saint-Joseph, ville désirable,
- Saint-Joseph, ville solidaire,
- Saint-Joseph, cœur rural,
- Saint-Joseph, ville nature.

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

11.1 Saint-Joseph ville responsable, les incidences du projet

Concilier croissance démographique et préservation d'un territoire d'exception implique une politique forte et volontariste en matière d'aménagement du territoire. Pour cela, un modèle de développement urbain est mis en œuvre :

- reconnaître la structure urbaine multipolaire historique et notamment le couple centralité / lieu de vie environnant dans un objectif de concentrer l'urbanisation sur les centralités existantes,
- polariser le territoire autour de la centralité principale et renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine,
- adapter le développement urbain en fonction du niveau de centralité par une modulation de l'intervention publique,
- freiner l'étalement urbain afin de garantir une gestion économe du territoire.

Seule une politique volontariste d'aménagement du territoire communal, fondée sur un renforcement des centralités et une qualification des polarités, permettra de contenir une croissance démographique soutenue et d'éviter une banalisation du territoire, une dissolution de l'identité.

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, impose une politique volontariste d'aménagement du territoire. Cela repose sur trois principes :

- Renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine,
- Accueillir 5 000 nouveaux logements à l'horizon 2030,
- Moduler la densité et les formes urbaines au regard de l'armature urbaine.

Saint-Joseph ville responsable	
Milieu naturel et biodiversité	⊕ <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>
	⊕ <i>La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i>
	⊖ <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>
Paysage et cadre de vie	⊕ <i>La mise en œuvre de formes urbaines plus dense en centre-ville permet d'affirmer le caractère urbain d'un espace aujourd'hui en pleine mutation.</i>
	⊕ <i>La modulation des densités urbaines avec six zones réglementaires spécifiques permet de conserver les caractéristiques de certains quartiers. C'est le cas notamment de la zone U1 pour le centre historique, la zone U4 pour le quartier de Cayenne, la zone U5ma pour le quartier de Manapany, la zone U5vi pour les bourgs de Grand Coude et de la Plaine des Grègues et la zone U5ru pour les écarts ruraux.</i>
	⊖ <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i>
	⊖ <i>Le développement de l'urbanisation vient miter le paysage.</i>

Saint-Joseph ville responsable	
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ 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. ⊕ La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage. ⊖ Le développement des quartiers périphériques du centre-ville qui s'implante sur des terres exploitées va nécessairement fragiliser les espaces agricoles.
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants. ⊕ La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité. ⊕ Les sources d'énergies renouvelables sont bien représentées et exploitables à l'échelle de la commune : valorisation de la bagasse, énergie solaire, etc... ⊕ 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. ⊖ En raison d'un développement urbain important sur Grand centre-ville et le pôle de Vincenzo, les ressources en eau situées sur ces secteurs seront fortement sollicitées et également fragilisées. ⊖ La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La densification des tissus urbains réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz. ⊕ La densification urbaine favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces. ⊕ Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos. ⊕ 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. ⊖ La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre. ⊖ La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La densification des tissus urbains permet de concentrer les lieux de collecte des déchets. ⊖ La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.

Saint-Joseph ville responsable	
Risques naturels et technologiques	⊕ Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle (dépollution, valorisation directe, infiltration, rétention) permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.
	⊕ 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..
	⊕ La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de réduire l'imperméabilisation des sols.
	⊕ La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.
	⊖ Les risques industriels et les nuisances sonores représentent des enjeux modérés sur la commune. Les nuisances sonores sont concentrées autour des axes routiers alors que les nuisances d'origines industrielles sont essentiellement concentrées sur le secteur de la ZAC des Grègues.

11.2 Saint-Joseph ville désirable, les incidences du projet

La structuration du Grand Centre-Ville est une intervention nécessaire à l'émergence d'un pôle d'équilibre au sein du bassin de vie du Grand Sud poursuivant les objectifs suivants :

- créer les conditions de l'accueil de la majeure partie de la croissance démographique par une politique qualitative de renouvellement urbain, tout en favorisant une densification acceptable et limitant l'étalement urbain,
- améliorer la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements,
- inscrire le développement urbain dans l'identité rurale du territoire afin de pérenniser l'attractivité du territoire par le maintien d'un cadre de vie de qualité,
- favoriser l'émergence d'un pôle commercial attractif,
- lutter contre le déséquilibre emploi/habitat à l'échelle du bassin de vie du Grand Sud.

La mise en œuvre du projet urbain élaboré en 2005 doit créer les conditions techniques propres à assurer la convergence entre différents objectifs, qu'ils soient démographiques, économiques, commerciaux ou en matière de déplacements.

Afin de construire une ville agréable et adaptée à l'identité rurale des habitants, il convient d'engager une politique active permettant de créer une ville désirable. Il s'agit de susciter un « désir de ville » auprès des Saint-Josephois. Cela repose sur six principes :

- Assurer une mutation organisée autour d'une nouvelle matrice routière,
- Intégrer la nature à la ville, partager la nature dans la ville,
- Repenser la mobilité du Grand centre-ville,
- Révéler le cœur commercial du Sud Sauvage,
- Poursuivre la desserte du territoire avec des équipements structurants au service de la population,

- Développer les communications numériques et favoriser l'accès aux technologies de l'information et de la communication (TIC) pour tous.

Saint-Joseph ville désirable	
Milieu naturel et biodiversité	<p>⊕ 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.</p> <p>⊕ L'introduction de la nature dans la ville (coulée verte, rivière assainie, etc.) renforce les corridors écologiques</p> <p>⊖ L'étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</p>
Paysage et cadre de vie	<p>⊕ La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie.</p> <p>⊕ La protection d'éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du paysage urbain.</p> <p>⊕ La protection d'éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du cadre de vie.</p> <p>⊕ 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.</p> <p>⊖ L'artificialisation du centre-ville par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p>⊕ 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.</p> <p>⊖ Le développement des quartiers périphériques du centre-ville risque de fragiliser les franges agricoles de ce secteur.</p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<p>⊕ La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</p> <p>⊕ 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.</p> <p>⊖ Le développement de l'activité économique et commerciale génère des besoins supplémentaires en eau et énergie.</p>

Saint-Joseph ville désirable	
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<p>⊕ <i>La dynamisation du cœur commerçant de Saint-Joseph permet de concentrer les activités en centre-ville, permettant de réduire l'évasion commerciale vers Saint-Pierre.</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 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, consommateurs d'énergie.</i></p>
Gestion des déchets	<p>⊕ <i>La densification des tissus urbains permet de concentrer les lieux de collecte des déchets.</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>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>La mise en œuvre de formes urbaines denses économes d'espace permet de limiter l'imperméabilisation des sols et en conséquence le ruissellement accru, l'érosion et le risque torrentiel lors des épisodes pluvieux.</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 de l'activité économique et commerciale génère des risques technologiques supplémentaires.</i></p>

11.3 Saint-Joseph ville solidaire, les incidences du projet

Il s'agit d'intégrer l'une des forces majeures de l'identité rurale de Saint-Joseph : la solidarité sociale de proximité. A ce titre, la pérennité et le renforcement du lien social ainsi que la lutte contre l'exclusion d'une partie de la population, constituent l'un des objectifs essentiels du projet communal. **Le développement de Saint-Joseph doit s'effectuer de manière solidaire et partagée afin que chaque habitant, en fonction de ses moyens et de ses ambitions, en bénéficie.** Cela repose sur cinq principes :

- Amplifier la politique de logements aidés, ambitieuse et adaptée à la demande et au territoire,
- Poursuivre l'effort engagé en matière résorption de l'habitat indigne et insalubre,
- Conforter l'offre en équipements de proximité dans un principe d'équité sociale et spatiale,
- Promouvoir toutes les formes de loisirs, de pratiques sportives, culturelles et d'activités de plein air.

Saint-Joseph ville solidaire	
Milieu naturel et biodiversité	⊕ <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>
	⊖ <i>L'étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</i>
Paysage et cadre de vie	⊕ <i>La création d'espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.</i>
	⊕ <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>
	⊕ <i>La résorption de l'habitat insalubre participe à l'amélioration du cadre de vie.</i>
	⊖ <i>L'artificialisation du centre-ville par des aménagements urbain peut détériorer le paysage.</i>
Espace agricole et richesse du sous-sol	⊕ <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>
	⊖ <i>Le développement des quartiers périphériques du centre-ville risque de fragiliser les franges agricoles de ce secteur.</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	⊕ <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>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	⊕ <i>Le renforcement des pratiques sportives est bénéfique pour la santé humaine.</i>
Gestion des déchets	⊕ <i>La réalisation d'opérations d'ensemble permet d'améliorer la collecte des déchets.</i>
	⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i>
Risques naturels et technologiques	⊕ <i>Réduction des conséquences des risques naturels avec les opérations de résorption de l'habitat insalubre.</i>

11.4 Saint-Joseph cœur rural, les incidences du projet

En confortant l'agriculture, la commune de Saint-Joseph 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.

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 Saint-Joseph de se positionner pour bénéficier des retombées économiques et financières de l'activité touristique. L'identité, l'authenticité et la culture sont autant de pistes et d'axes à développer pour conforter une offre qui demeure aujourd'hui modeste.

Les Hauts sont les richesses de la commune. Il s'agit d'un territoire qui doit être développé dans le respect du cadre de vie. L'objectif est de trouver l'équilibre entre nature et agriculture tout en positionnant l'homme au cœur de cet environnement. Cela repose sur quatre principes :

- Maintenir une agriculture forte et pérenne,
- Assurer un développement économique équilibré,
- Initier une stratégie touristique fondée sur l'identité du territoire,
- Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

Saint-Joseph cœur rural	
Milieu naturel et biodiversité	⊕ <i>La protection des espaces agricoles et notamment des coupures d'urbanisation préserve les milieux naturels.</i>
	⊖ <i>La reconquête de terres en friches pour la vocation agricole réduit la surface des espaces naturels.</i>
Paysage et cadre de vie	⊕ <i>La structuration de l'espace rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i>
	⊕ <i>La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité permet de réduire les conflits de voisinage.</i>
	⊖ <i>La multiplication des hameaux habités induit un mitage du paysage.</i>
Espace agricole et richesse du sous-sol	⊕ <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i>
	⊕ <i>La délimitation de secteurs Aba au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage.</i>
	⊖ <i>La délimitation de secteurs Aba renforce la présence de lieux de vie au sein de l'espace rural</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	⊕ <i>La protection des terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique.</i>
	⊖ <i>L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique des réseaux de desserte complexes.</i>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	⊕ <i>La protection de plus de 4 411 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i>
Gestion des déchets	
	⊖ <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 plus de 4 411 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i>
	⊖ <i>La délimitation de zones d'activités économiques au sein de l'espace rural représente un risque technologique.</i>

11.5 Saint-Joseph ville nature, les incidences du projet

Si la protection des espaces environnementaux de qualité demeure un acquis fondamental du développement du territoire, la préservation des sites naturels sensibles au sein des espaces anthropisés doit être poursuivie. Par ailleurs, il ne s'agit pas de nier les risques mais de les anticiper par des aménagements et des stratégies de développement cohérentes. Ainsi, la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant reste un enjeu prioritaire pour la protection des personnes et des biens contre les phénomènes naturels violents et destructeurs.

Enfin, comme pour n'importe quel territoire, le développement urbain doit être conditionné et adapté à la disponibilité des ressources naturelles (eau potable, énergie renouvelable, etc.) et dans un souci de gestion économe du territoire. La nouvelle STEP et la mise en place d'une filière de collecte et traitement complète pour l'ensemble du Grand-centre-ville permettent de garantir les ambitions d'un développement durable.

La protection de l'environnement exceptionnel de Saint-Joseph 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. Cela repose sur trois principes :

- Préserver les richesses écologiques, environnementales et paysagères
- Prévenir les risques naturels
- Exploiter les ressources et richesses naturelles de manière raisonnée

Saint-Joseph ville nature	
Milieu naturel et biodiversité	<p>⊕ <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 la façade littorale et un secteur pour les corridors écologiques.</i></p> <p>⊕ <i>Une protection efficace des zones agricoles 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>
Paysage et cadre de vie	<p>⊕ <i>La préservation de l'espace naturel conforte le cadre de vie de ses habitants.</i></p> <p>⊕ <i>La protection d'éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du cadre de vie.</i></p> <p>⊖ <i>L'instauration de quelques poches bâties avec le secteur Nba induit un mitage du 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>
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>

Saint-Joseph ville nature	
Qualité de l'air, climat et santé humaine	⊕ <i>La protection de plus de 12 183 ha de zones naturelles 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>
Risques naturels et technologiques	⊕ <i>La protection de plus de 12 183 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i>
	⊖ <i>La délimitation d'une zone d'activités liée à la Pierre dans le secteur des Goyaves représente un risque qu'il convient d'encadrer.</i>

12 - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

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

12.1 Le Grand centre-ville

Le développement et la structuration du Grand centre-ville engendrent des impacts significatifs sur l'environnement. Face à cette nécessité de densification du tissu urbain aggloméré, le PLU cherche à limiter les incidences.

⌘ Les mesures d'évitement et de réduction

- 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 l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU et 3AU).
- Le PLU limite les extensions urbaines en concentrant les futurs espaces constructibles au sein de la zone préférentielle d'urbanisation et entre l'océan et la contournante.
- Le PLU crée plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.

⌘ Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- Le PLU privilégie la densification urbaine (augmentation des seuils de volumétrie) pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements.

12.2 Le pôle Langevin/Vincendo

L'aménagement du pôle Langevin/Vincendo engendre des impacts significatifs sur l'environnement.

Les mesures d'évitement et de réduction

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU et 3AU).
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone naturelle ou en coupure d'urbanisation (zones N ou **Acu**).

Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.

12.3 Les bourgs de proximité

Les mesures d'évitement et de réduction

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU et 3AU).
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone agricole.
- Le PLU redéploie une partie des quotas d'extension dont bénéficie les bourgs de proximité sur la ville relais de Vincenzo.

Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.

12.4 Les territoires ruraux habités

Les mesures d'évitement et de réduction

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU et 2AU).
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone agricole.
- Le PLU prévoit la création de secteurs **Aba** et **Nba** permettant de circonscrire les poches d'habitat au sein de l'espace rural.



Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.

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

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Joseph 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 six 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 couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

A titre d'exemple, voici quelques indicateurs de suivi du PLU :

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	ha	AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis 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
	Rapport entre le nombre de résidences principales et la superficie de la tâche urbaine	lgt/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