



# Commune de **Sainte-Rose**

***Département de la Réunion***

## ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**Prescrit le 5 novembre 2007**

**Arrêté le 28 décembre 2017**

**Approuvé le**

## Table des matières

|   |          |
|---|----------|
| <b>1/ Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité.....</b> | <b>3</b> |
| 1.1. Valoriser le patrimoine « Rouge » .....  | 3        |
| 1.2. Valoriser le patrimoine « Vert » .....   | 4        |
| 1.3. Valoriser le patrimoine « Bleu » .....   | 4        |
| 1.4. Valoriser le patrimoine bâti, historique et culturel .....   | 5        |
| <b>2) Structurer le territoire .....</b>  | <b>6</b> |
| 2.1. Structurer l'armature urbaine autour d'un centre-ville affirmé .....                                     | 6        |
| 2.2. Conforter les besoins en commerces, équipements et déplacements .....                                    | 7        |
| 2.3. Confirmer le rôle économique de l'activité agricole .....  | 7        |
| <b>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....</b>  | <b>9</b> |
| Limiter le recours aux extensions urbaines .....  | 9        |
| Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zone à urbaniser (AU) .....      | 9        |

## 1/ Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité

Sainte-Rose a tourné trop longtemps le dos à son environnement, le subissant davantage comme une contrainte. Du battant des laves au sommet du volcan, la volonté de la Ville aujourd'hui est de se réapproprier des atouts d'une singulière richesse.

En effet, si le territoire communal offre de multiples sites aménagés et préservés exceptionnels attirant de nombreux touristes et autres visiteurs, les retombées économiques pour la ville sont mineures. L'objectif est de garantir aux habitants de la commune un cadre de vie de haute qualité et de capter la population touristique en lui permettant de séjourner sur le territoire communal (nuitée, activité, etc.).

Il convient de ne plus concevoir les Hauts et le littoral comme deux espaces différents de valorisation du territoire, mais bien de porter une vision globale entre toutes les richesses patrimoniales présentes sur la commune. L'intégration et le respect des corridors et continuités écologiques (ravines, zones forestières, frange littorale...) est à considérer dans l'aménagement du territoire communal.

Ainsi, la mise en valeur du territoire s'appuie sur trois entités complémentaires :

- Le patrimoine « rouge »,
- Le patrimoine « vert »
- Le patrimoine « bleu »

Ces entités « naturels » sont complétées par le patrimoine « bâti » qui représente l'histoire de la commune et participe activement à la qualité du cadre culturel de Sainte-Rose.

### 1.1. Valoriser le patrimoine « Rouge »

---

Le Patrimoine Rouge fait référence au volcan, qui constitue l'un des éléments forts du patrimoine touristique et identitaire de la Réunion, rayonnant bien au-delà du territoire communal. Cet atout constitue l'armature touristique du développement de Sainte-Rose en reliant les différents espaces des Hauts et du Littoral.

- Rattacher les parties de la Plaine des Sables et du Piton de la Fournaise situées à Sainte-Rose au reste du territoire, dans le cadre d'une valorisation touristique et économique.
- Valoriser et protéger les espaces remarquables et sensibles du volcan et de ses environs : route du volcan, forêt primitive, les grandes pentes du Volcan et les coulées de laves, le Massif de la Fournaise, le Pas de Bellecombe, le Cassé de la Rivière de l'Est, la Savane Cimetière, le Nez Coupé, l'Eglise Notre Dame des Laves de Piton Sainte-Rose ...
- Améliorer / développer l'hébergement touristique pour valoriser la « boucle des laves » :
  - Gîte du volcan à rénover
  - Eco-Lodge sommital à prévoir
  - Eco-Lodge littoral à réaliser en partie haute de l'Anse des Cascades
- Valoriser et sécuriser le volcan par les airs avec la réalisation d'une piste de dégagement et de loisirs et d'une hélisation à Sainte-Rose qui aurait une double fonction :
  - permettre un dégagement rapide en cas de problème d'aéronef au Piton de la Fournaise,
  - favoriser la découverte touristique du Grand Sud-Est sauvage.

## 1.2. Valoriser le patrimoine « Vert »

Le Patrimoine Vert fait référence à l'environnement au sens large, intégrant la nature, la forêt, l'espace agricole... :

- Protéger la partie du territoire de Sainte-Rose située dans le cœur du parc national de la Réunion et inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco.
- Assumer l'ambition touristique de Sainte-Rose dans l'aire d'adhésion du parc national et dans la démarche « Porte du parc national » par un véritable projet de territoire permettant notamment :
  - la découverte des sites traversés ;
  - la mise en place d'espaces de promotion des produits artisanaux locaux ;
  - le soutien à la création de petits produits touristiques en lien avec le parc national valorisant les patrimoines et le caractère du Parc.
- Protéger et mettre en valeur les espaces forestiers constitutifs de la biodiversité à l'échelle du territoire : forêt ad-littorale, forêt hygrophile de basse et moyenne altitude, fourrés perhumides de montagne, forêt tropicale humide d'altitude, forêt de Tamarin des Hauts...
- Valoriser le secteur de Bois Blanc et son village authentique créole : la Cage aux Lions, la route des Laves, la forêt de Bois de couleurs, la Source, les espaces naturels sensibles, l'Anse des Cascades avec la réalisation de structures d'hébergement, de restauration et d'une salle de conférence, un pôle économique artisanal et de loisirs à développer...
- Mettre en place des activités de pleine nature et de découverte : randonnées pédestres et équestres, station du réseau international de Trail, chemins de VTT et de moto cross (cote 400 mètres NGR), création de sites de parapente à partir de la côte 400.
- Favoriser le développement touristique en zone rurale lorsqu'il est cohérent et ne remet pas en cause son environnement : hébergement insolite intégré, découverte des exploitations agricoles, vente directe...
- Intégrer les activités artisanales dans les pôles touristiques et permettre aux habitants et touristes de consommer les produits économiques et les richesses du terroir.
- Développer les points de vue depuis la RD57 « balcon des laves » pour des panoramas remarquables sur Sainte-Rose et le littoral et y favoriser la randonnée et le VTT.

## 1.3. Valoriser le patrimoine « Bleu »

Le Patrimoine Bleu fait référence à l'océan et la façade littorale :

- Préserver les cinq sites d'espaces naturels remarquables du littoral présentant un intérêt régional identifiés au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) : la Rivière de l'Est et cordon littoral jusqu'à Sainte-Rose ; le Cordon littoral de Sainte-Rose à forêt de Bois-Blanc ; le Piton Sainte-Rose, coulée ; la Pointe des Cascades.
- Favoriser l'accès au sentier littoral « sentier des laves » (de la Marine à l'Anse des Cascades en passant notamment par Cayenne, la Pointe Corail et la coulée 1977) qui constitue sur 15 kilomètres un espace de santé, de loisirs, de découverte et de protection forte de l'environnement communal et réunionnais.
- S'appuyer sur le Port-abri-pêche et de plaisance de la Marine pour favoriser la pêche et les activités nautiques : plongée, voile...
- Développer les bassins de baignade.

#### 1.4. Valoriser le patrimoine bâti, historique et culturel

---

- Garantir la protection des monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques : le Monument Commodore-Corbett, la Cheminée dite de l'ancienne usine « Ravine Glissante », le Pont suspendu de la Rivière de l'Est.
- Protéger les autres éléments remarquables du territoire présentant un intérêt architectural, historique ou culturel : l'Eglise de Sainte Rose, l'Eglise de Notre Dame des Laves de Piton Sainte-Rose, l'usine de Ravine Glissante, la Marine, le domaine de la Source, les cases présentant une architecture traditionnelle créole de qualité etc...

## 2) Structurer le territoire

Face à un solde migratoire négatif depuis plus de 30 ans, l'enjeu est de tendre vers une dynamique démographique en captant notamment la tranche d'âge des 25/39 ans, sous-représentée aujourd'hui à Sainte-Rose. Il convient de permettre en priorité le retour des ménages qui ont quitté la commune ces dernières années, mais également d'encourager l'accueil de ceux qui veulent investir dans l'économie locale, en particulier l'économie verte. En effet, la croissance démographique est liée à la croissance de l'emploi.

### 2.1. Structurer l'armature urbaine autour d'un centre-ville affirmé

---

- Répondre aux besoins actuels de la population et à la volonté de croissance démographique en garantissant une production d'environ 70 logements par an et en favorisant la mixité des produits (typologie et taille).
- Renforcer en priorité le centre-ville pour le faire rayonner sur l'ensemble du territoire. Le développement d'une pluralité de ses fonctions (commerciales, équipements, services...) doit permettre de revaloriser durablement son image et son attractivité.
- Il convient de lier le centre-ville au quartier historique du Petit Brûlé pour créer un véritable cœur de ville dense, structuré et animé autour du port.
- La ZAC Centre-ville doit contribuer à la satisfaction des besoins en habitat de la commune.
- Garantir un développement contrôlé et mesuré sur les autres secteurs de la ville tout en confortant les centralités existantes au sein des différents quartiers pour favoriser des lieux de vie.
- Concilier densité/nouvelles formes de logements et respect des modes d'habiter traditionnels (case-à-terre avec jardin).
- Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables sans dénaturer le cadre environnemental, le paysage et l'activité agricole.
- Lutter contre l'insalubrité par des opérations d'améliorations de l'habitat et de Résorption de l'Habitat Insalubre.
- Prendre en compte les risques et aléas, inondation notamment, dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la définition des zones constructibles (limitation des surfaces imperméabilisées, pas de constructions en bord de ravine...).
- Optimiser l'évacuation et l'infiltration des eaux pluviales sur le territoire communal (récupération des eaux pluviales, déversoirs, bassins d'orage...) et anticiper cette problématique dans l'aménagement du territoire.
- Accroître les capacités d'assainissement collectif et individuel des eaux usées en rapport avec la population actuelle et anticiper l'évolution démographique.
- Permettre au réseau d'adduction d'eau potable de prendre en compte les forages identifiés dans les années 1990 pour palier à un éventuel risque de coupure du réseau gravitaire d'EDF (notamment le forage de Bois-Blanc).

## 2.2. Conforter les besoins en commerces, équipements et déplacements

---

- Implanter une zone d'activités économique à vocation artisanale dans le quartier de la Rivière de l'Est.
- Développer l'Economie Solidaire et Sociale en complément de l'économie marchande pour favoriser l'emploi et faire marcher l'économie sur ses deux jambes.
- Favoriser l'implantation d'un pôle commercial sur la commune.
- Renforcer et valoriser l'armature d'équipements et de loisirs, notamment des structures de proximité.
- Prévoir des équipements destinés aux personnes âgées (type EHPAD, Marpa...), dans un contexte paysager et environnemental très favorable.
- Développer les différents réseaux de communication moderne (NTIC, ...) et s'inscrire dans la transition numérique.
- Affirmer la RN2, « route des laves », comme support privilégié des déplacements et sécuriser l'axe.
- Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau secondaire existant.
- Favoriser les modes de déplacement actifs en direction d'un public cible (piétons, cyclistes...) par la mise en place d'aménagements adaptés et la sécurisation des déplacements (trottoirs, voies cyclables réservées).

## 2.3. Confirmer le rôle économique de l'activité agricole

---

- Conforter l'objectif annuel de production cannière de 120 000 tonnes minimum.
- Préserver les coupures d'urbanisation agricoles identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR).
- Diversifier l'activité agricole en complément de la culture cannière : cultures sous serre, activité fruitière, agrotourisme, etc...
- Lutter contre le mitage agricole en identifiant clairement les zones rurales constructibles et en densifiant les zones urbanisées.



**PLU de Sainte-Rose**  
**PADD**  
Schéma de principes

- Valoriser le cadre environnemental et paysager**
- Protéger les espaces sensibles du volcan
  - Valoriser les espaces touristiques et identitaires du volcan
  - Protéger les espaces forestiers et naturels d'intérêt écologique
  - Préserver les coupures d'urbanisation
  - Valoriser les pôles touristiques « verts »
  - Développer les points de vue depuis la RD57
  - Conforter l'itinéraire touristique du sentier des laves
  - Développer les activités en lien avec la présence de la Marine
  - Préserver les corridors écologiques de la Rivière de l'Est et des ravines
  - Valoriser le patrimoine bâti, historique et culturel

- Structurer le territoire**
- Tissu urbain existant à conforter
  - Centre-ville à renforcer : habitat, commerces, services, équipements...
  - Développement des bourgs à contenir
  - Confirmer le rôle économique, social et touristique de l'activité agricole
  - Affirmer la RN2 « route des laves » comme axe de déplacements diversifiés : bus, modes actifs

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

### Limiter le recours aux extensions urbaines

---

Le PLU doit être compatible avec les possibilités d'extensions urbaines autorisées à Sainte-Rose par le Schéma d'Aménagement de la Réunion (SAR), que ce soit pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...) ou l'économie de production (artisanat, industrie, entrepôt).

Le SAR considère Sainte-Rose comme un bourg multi-sites et détermine également des Territoires Ruraux Habités, qui sont les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles.

La superficie totale autorisée par le PADD de Sainte-Rose pour de nouvelles extensions urbaines pour la vocation résidentielle avant 2020 est de 6 ha pour le bourg multi-sites. Ces extensions devront être localisées au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR.

La superficie totale autorisée par le PADD pour de nouvelles extensions urbaines pour les Territoires Ruraux Habités de Sainte-Rose est de 1,6 ha. Les extensions urbaines doivent être en continuité des espaces urbanisés existants.

La superficie totale autorisée par le PADD pour de nouvelles extensions urbaines à Sainte-Rose pour la vocation d'activités économiques de production est de 5 ha. Ces extensions devront être localisées au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR.

Par ailleurs, il convient de déclasser en zone agricole et naturelle au PLU, dès que nécessaire, les terrains situés en zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 qui sont non artificialisés et sans projet urbain cohérent. L'objectif est d'avoir un règlement adapté à la véritable fonction des zones concernées et également de limiter les risques en zone urbaine pour les terrains concernés par un risque « rouge » au PPR. Conformément au SAR, une surface équivalente des surfaces déclassées pourra être redéployée pour des terrains à ouvrir à l'urbanisation sur des secteurs plus stratégiques, en plus des possibilités d'extension annoncées ci-dessus.

Toutefois, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et de préserver les terres agricoles de qualité ainsi que les milieux naturels d'intérêt, le PADD recommande de ne pas utiliser immédiatement l'intégralité de ces possibilités d'extensions urbaines, notamment pour la vocation économique de production dont les projets ne sont pas encore tout à fait définis.

### Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zones à urbaniser (AU)

---

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

- 20 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation en bourg multi-sites ;
- 10 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités.