

RAPPORT N°2024/6-19
au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 12 décembre 2024

OBJET

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINTE-SUZANNE

Par délibération du 24 septembre 2024, le Conseil Municipal de Sainte-Suzanne a arrêté le projet de PLU. La notification et le projet d'arrêt du PLU a été reçu le 28 octobre 2024 à la CINOR. Conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, la CINOR est sollicitée pour donner un avis sur le projet. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

I. Contexte

Selon le recensement INSEE, la population totale de la commune de Sainte-Suzanne s'élevait à 24 086 habitants en 2020, soit un gain de 1649 habitants depuis 2009 (150 hab/an). Sainte-Suzanne représente 11% de la population du territoire Nord, avec une population en hausse de manière régulière depuis les années 1960.

Alors que le taux de croissance annuel moyen (TCAM) était de 2,1% entre 1999 et 2009 puis 0% entre 2009 à 2014, il est de 1,2% entre 2014 et 2020. Le TCAM de Sainte-Suzanne figure parmi les plus élevés de l'île de La Réunion avec La Plaine des Palmistes, Les Avirons, La Possession et Saint-André.

Selon l'INSEE, lors du dernier recensement, ce sont les mouvements naturels cumulés au solde migratoire qui rythment la croissance démographique de cette commune.

La population de Sainte-Suzanne est très jeune, 45.5% des habitants ont moins de 30 ans. Mais, comme dans le reste de l'île, celle des plus de 60 ans continue d'augmenter (+3.4 points).

Trois hypothèses de croissance de la population sont exposées :

<i>Hypothèse d'évolution</i>	Croissance de la population			Population	Projections	
	TCAM	Solde naturel	Solde migratoire	2020	2027	2034
Basse	0,90%	0,90%	0,00%	24 086	25 645	27 305
Moyenne	1,10%	0,90%	0,20%	24 086	26 003	28 072
Haute	1,30%	1,00%	0,30%	24 086	26 365	28 860

II. Habitat

La caractéristique des logements (tailles, logements collectifs ou individuels, logements sociaux, en accession ou en location, etc.) devra tenir compte des besoins exprimés notamment dans le Programme Local de l'Habitat de la CINOR. Ainsi, la synthèse des besoins annuels exprimés à l'horizon 2034 est la suivante :

	Point mort	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
Population attendue en 2034	24 086	27 300	28 000	28 900

Synthèse	Besoins annuels horizon 2034			
Besoins liés au desserrement des ménages	109	109	109	109
Besoins liés à la démographie	-	98	120	147
Réserve pour la fluidité du parc	9	14	16	18
Besoins liés au renouvellement du parc	20	20	20	20
Total	138	241	265	294

Le Plan Local de l'Habitat approuvé en 2019 a prévu environ 150 logements par an sur la commune de Sainte-Suzanne avec un taux de croissance de la population de 0.5%.

Le rythme de construction s'élève en moyenne à plus de 240 logements autorisés chaque année depuis 5 ans. Le nombre de nouveaux logements à construire chaque année serait estimés à environ 250. Aussi l'hypothèse de maintien de cette croissance est compatible avec la production affichée dans le PLH.

III. Extension Urbaine

Le PLU de 2017 a également consommé une partie de la 1ère tranche (horizon 2020) des possibilités d'extensions urbaines autorisées par le SCoT de la CINOR. La Ville avait fait le choix de regrouper ces possibilités d'extension dans une logique d'armature urbaine déterminée dans le SCOT, à savoir Pôles centraux (Centre-ville / Quartier Français) et Pôles secondaires de mi-pentes (Bagatelle / Deux Rives).

Par ailleurs, le SCoT détermine également des possibilités d'extension pour les Territoires Ruraux Habités. Ce sont les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles. L'intégralité des zones AU déterminée dans les TRH au PLU approuvé en 2017 a été effectuée par la technique de « redéploiement », par conséquent, les possibilités d'extension du SCoT pour ces espaces n'avaient pas été engagées.

	Extension déjà consommée à l'horizon 2020	Extension non consommée horizon 2020
Pôles centraux	5,6	4,4
Pôles secondaires	3,8	9,2
TRH	-	3
TOTAL	9,4 ha	16,6 ha

Figure 1 - RAPPEL DES POSSIBILITES D'EXTENSIONS URBAINES RESIDENTIELLES AUTORISEES PAR LE SCOT CONSOMMEES PAR LE PLU 2017

Le PLU de 2017 consommait 8,6 ha d'extensions urbaines pour l'économie de production sur les 30 ha autorisés par le SCoT de la CINOR.

Le SCoT de la CINOR autorise de nouvelles extensions urbaines (et redéploiement) à vocation résidentielle à Sainte-Suzanne de :

Pôle	Redéploiement		Extension autorisée par le SCOT non consommée en 2017	Potentiel réglementaire d'extension urbaine (en ha)
	Zones U au PLU de 2017 reclassées en A ou N	Zones AU au PLU de 2017 reclassées en A ou N		
Pôles centraux	0,6 ha	-	27,4 ha	28 ha
Pôles secondaires	0,2 ha	-	18,2 ha	18,4 ha
TRH	0,6 ha	0,8 ha	3 ha	4,4 ha
TOTAL	1,4 ha	0,8 ha	48,6 ha	50,8 ha

Le SCOT de la CINOR autorise de nouvelles extensions urbaines (et redéploiement) concernant la vocation économie de production à Sainte-Suzanne de :

Pôle	Redéploiement		Extension autorisée par le SCOT non consommée en 2017	Potentiel réglementaire d'extension urbaine (en ha)
	Zones U au PLU de 2017 reclassées en A ou N	Zones AU au PLU de 2017 reclassées en A ou N		
Entrée ville ouest	-	6,8 ha	1,3 ha	8,1 ha
Bagatelle	-	-	3 ha	3 ha
Commune Bègue 2	-	-	13 ha	13 ha
La Marine	-	-	4,4 ha	4,4 ha
TOTAL	-	6,8 ha	21,7 ha	28,5 ha

Le PLU de Sainte-Suzanne indique le bilan surfacique des nouvelles zones constructibles comme suit :

Le PLU révisé propose la création de 38,7 ha de nouvelles zones constructibles :

- 3,7 ha de nouvelles zones U directement prises sur la zone A ou N,
- 35 ha de nouvelles zones AU directement prises sur la zone A ou N, dont 1,3 ha pour l'activité économique de production.

Pôle	Nouvelles zones U	Nouvelles zones AU	Total	Utilisation des quotas	Quotas résiduels (en ha)
Pôles centraux	1,1 ha	19,6 ha	20,7 ha	0,6 ha pris sur les possibilités de redéploiement 20,1 ha pris sur les quotas du SCOT	7,3 ha au titre du SCOT
Pôles secondaires	0,6 ha	13,4 ha	14 ha	0,2 ha pris sur les possibilités de redéploiement 13,8 ha pris sur les quotas du SCOT	4,4 ha au titre du SCOT
TRH	2 ha	0,7 ha	2,7 ha	1,4 ha pris sur les possibilités de redéploiement 1,6 ha pris sur les quotas du SCOT	1,4 ha au titre du SCOT
TOTAL	3,7 ha	33,7 ha	37,4 ha		13,1 ha

Pôle	Nouvelles zones U	Nouvelles zones AU	Total	Utilisation des quotas	Quotas résiduels (en ha)
Entrée ville ouest	-	-	-	-	6,8 ha au titre du redéploiement 1,3 ha au titre du SCOT
Bagatelle	-	0,6 ha	0,6 ha	0,6 ha pris sur les quotas du SCOT	2,4 ha au titre du SCOT
Commune Bègue 2	-	-	-	-	13 ha au titre du SCOT
La Marine	-	0,7 ha	0,7 ha	0,7 ha pris sur les quotas du SCOT	3,7 ha au titre du SCOT
TOTAL	-	1,1 ha	1,1 ha		27,2 ha

En tenant compte des surfaces d'extensions urbaines déjà utilisées lors du PLU approuvé en 2017 et en compatibilité avec le SCOT de la CINOR, le PLU révisé consomme l'intégralité de la première tranche des possibilités offerte par le SCOT « Horizon 2020 » pour la vocation « résidentielle » (habitat, équipement, commerces, services...) et engage les possibilités de la deuxième tranche « Horizon 2030 ».

IV. Artificialisation

L'actualisation des documents de planification doivent intégrer les objectifs de réduction du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, à hauteur de 50%. Le projet de PLU tendra à réduire près de 50% la superficie des zones AU par rapport au PLU 2017 d'ici 2031 (62 ha de zones AU étaient proposées au PLU 2017), puis poursuivre cette tendance après 2031 avec la possibilité d'ores et déjà de planifier certaines zones d'urbanisation futures ou réserves foncières au-delà de cette échéance. Le PLU révisé propose la délimitation de :

- 32,8 ha de zones AU avant 2031
- 17,4 ha de zones AU après 2031 si l'aménagement des zones d'urbanisation prévues à court terme du secteur est déjà engagé dans le secteur concerné

V. Mobilités

Le PADD affirme plusieurs orientations pour faciliter les déplacements sur le territoire communal :

- Faire évoluer la traversée du centre-ville, notamment par la requalification de la RN2002
- Favoriser l'implantation d'un pôle multimodal et d'un réseau de TCSP efficace.
- Assurer la liaison des quartiers des Hauts.
- Développer le réseau cyclable.
- Conforter l'aménagement du sentier littoral avec notamment un prolongement vers le site de la Cascade Niagara».
- Développer et conforter le transport collectif sur le territoire dans la logique de la politique intercommunale de transports.

Le zonage oriente la localisation des constructions à implanter en fonction des dotations infrastructurelles nécessaires. Ainsi, la délimitation des nouveaux logements et des zones constructibles sera préférentiellement en continuité des pôles sur des zones équipées en infrastructures de mobilités.

Le règlement précise des normes de stationnement lors de la construction des opérations, de 0.5 place (LLI, prêt aidé par l'Etat, établissement personnes âgées) par logement à moins de 500 m d'une gare routière ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. Cet élément permet l'usage des alternatives aux véhicules individuelles pour une mobilité plus sobre et durable.

Le règlement des pôles centraux secteurs mieux desservis par les transports en commun, permet d'assurer une densité plus importante.

Le règlement et le zonage renforcent les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives par une réglementation en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) obligeant les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités générés par un projet, à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent.

Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacements pour le stationnement des vélos.

VI. Orientations d'Aménagement Particulières (OAP)

Pour chaque zone à urbaniser, le PLU indique l'aménagement prévu au travers d'OAP.

Dans le cadre de la requalification du site de l'ancienne usine de quartier français, les principes d'aménagement et vocations sont indiqués sur le schéma ci-après.

- Réalisation d'un pôle d'échanges multimodal ()
- Elargissement/Création de voirie et passage du TCSP ()

Il convient de noter que le SCoT est actuellement en révision. Il est prévu une approbation du SCOT révisé mi 2025. Le PLU de Sainte-Suzanne devra être compatible avec le SCOT révisé, la stratégie relevé dans le PLU arrêté de Sainte-Suzanne intègre les actualisations inscrites au sein des travaux de la révision du SCoT de la CINOR.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

- Donner un avis favorable au PLU de Sainte-Suzanne

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président
Maurice GIRONCEL



**DELIBERATION N°2024/6-19
du Conseil de la Communauté
en séance du 12 décembre 2024**

OBJET

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINTE-SUZANNE

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des commissions ;

Sur le RAPPORT n° 2024/6-19 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1

La CINOR donne un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Sainte-Suzanne.

ARTICLE 2

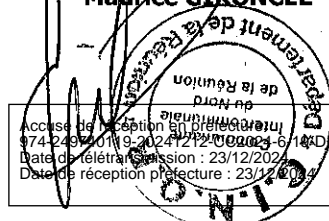
Autorise le Président à signer tous les actes y afférents.

Nombre de votants : 43 (dont 6 procurations)
Suffrages exprimés : 43
Vote pour : 43
Vote contre : 00
Abstentions : 00

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

23 DEC 2024

Le Président
Maurice GIRONCEL





SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2024/AME/6-19

Avis sur le plan local d'urbanisme de Sainte-Suzanne

COMMISSION ATTRACTIVITE DU TERRITIRE ET MOBILITES

La Commission émet un avis favorable et recommande de mobiliser au maximum les ressources naturelles ainsi que les parcelles solaires.

COMMISSION ADMINISTRATION ET FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.