



Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat

Région  
Ile de La Réunion

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT  
DE LA RÉUNION**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC CRÉÉ PAR DÉCRET DU 8 MAI 1968



MAIRIE DE SAINTE ROSE	
COURRIER ARRIVÉE	
Le :	03 MAI 2018
N° :	903
ORIGINAL :	H. ROBERT
COPIE :	Maire

Monsieur le Maire de Sainte-Rose  
Mairie de Sainte-Rose  
Direction des Affaires Générales  
193 RN2  
97439 SAINTE-ROSE  
**A l'attention de M. H. ROBERT**

N/réf : PE-GD/65 /18  
Objet : Révision générale du PLU de Ste-Rose  
Avis de la CMAR - PPA

Saint-Denis, le 30 AVR. 2018

**Affaire suivie par :**

Gwénaëlle DAMBLANS - Tél. : 0262 90 81 77  
Philippe VERGOZ - Tél. : 0262 47 41 19

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité par courrier daté du 2 février 2018, l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune arrêté le 28 décembre 2017.

Notre institution consulaire se veut particulièrement attentive aux conditions d'implantation et de développement du tissu artisanal déclinées dans les projets de territoire, et notamment dans celui de Sainte-Rose.

Partant du constat, comme vous le soulignez dans votre diagnostic, que « *la commune subit un solde migratoire négatif depuis plus de 30 ans* » et se « *dortoirise de plus en plus* », l'accueil de ceux qui veulent investir dans l'économie locale, ainsi que le soutien à l'activité et à l'emploi représentent des enjeux prioritaires.

A ce titre, nous nous réjouissons que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche une volonté d'intégrer l'artisanat dans les axes de développement touristique et de dynamisation du centre-ville de la commune. Nous saluons les efforts fournis en ce sens, suite aux recommandations faites par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat préalablement à l'arrêt de votre PLU.

Néanmoins, la déclinaison de la stratégie proposée et certaines dispositions règlementaires associées, gagneraient encore à être confortées. Par exemple, la place de l'artisanat au sein des pôles à vocation touristique (notamment celui prévu à l'Anse des Cascades) et de la démarche « Porte de Parc National » (route des laves), ainsi que sa traduction graphique et réglementaire, restent peu lisibles.

.../...





Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat  
Région  
Ile de La Réunion

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT  
DE LA RÉUNION**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC CRÉÉ PAR DÉCRET DU 8 MAI 1968



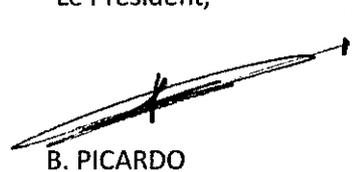
Par ailleurs, concernant le registre des zones d'activités, la diminution considérable des réserves foncières dédiées à l'activité productive suscite des inquiétudes quant à l'atteinte des objectifs annoncés de création d'emplois et de « fixation » de la population sur le territoire communal.

Aussi, à la lumière des éléments contenus dans l'analyse technique ci-jointe, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion émet pour l'heure un avis réservé sur le présent projet de PLU de Sainte-Rose.

Soucieuse d'œuvrer à vos côtés pour optimiser le développement économique et l'emploi local, notre institution se tient à votre disposition pour envisager une planification urbaine intégrant encore davantage le devenir des entreprises.

En vous souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Président,



B. PICARDO

P.J. : - Observations de la CMAR





PROJET DE PLU DE STE-ROSE  
ARRÊTE PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 28/12/17  
**OBSERVATIONS - AVIS DE LA CMAR**  
Avril 2018 - Pôle Études et Prospectives

La ville de Sainte-Rose sollicite l'**avis des personnes publiques associées** dont fait partie la CMAR concernant son **projet de PLU arrêté le 28 décembre 2017**.

La Direction des Affaires Générales avait déjà sollicité la CMAR en amont par simple mail le 24 octobre 2017. A cette occasion, le **Pôle Etudes avait fait part de premières observations techniques le 28 novembre 2017**, dont la plupart ont été intégrées dans le présent projet. La présente note est issue d'une seconde analyse plus détaillée du projet.

## I. CONTENU SYNTHETIQUE DU DOSSIER – VOLET ECONOMIQUE

Le PADD comprend 2 grands axes :

1/ Faire du **cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique**, d'attractivité, de valorisation et de protection des patrimoines :

- 1.1. **Patrimoine rouge autour du volcan** (dont projets de valorisation touristique et économique reliant la Plaine des Sables et le Piton de la Fournaise et Eco-lodges) ;
- 1.2. **Patrimoine vert autour des espaces agricoles, forestiers, et nature**, avec projets de « Porte du parc national », de valorisation de Bois Blanc et de son village authentique (ex : hébergement, restauration, pôle économique artisanal et de loisirs à l'Anse des Cascades), intégration d'activités artisanales dans les pôles touristiques valorisant produits et richesses du terroir ;
- 1.3. Patrimoine bleu autour de la mer (développement d'activités) ;
- 1.4. Patrimoine bâti, historique et culturel.

2/ Structurer le territoire

**Enrayer la situation de « dortoirisation »** que connaît Ste-Rose, **en développant l'emploi, en encourageant le retour d'une population jeune (25/39 ans), et l'accueil de ceux qui veulent investir dans l'économie locale**, en particulier dans l'économie verte.

- 2.1. Structurer l'armature urbaine autour d'un **centre-ville** affirmé, notamment **en développant une pluralité fonctionnelle** (commerciale, équipements, services...) et en créant un lien centre-ville / quartier historique du Petit Brûlé avec animation autour du port ;
- 2.2. **Conforter les besoins en commerces, équipements** et déplacements, notamment par l'**implantation d'une zone d'activités artisanales** dans le quartier de la **Rivière de l'Est** et d'un **pôle commercial** ;
- 2.3. Confirmer le rôle économique de l'activité agricole, notamment par la diversification, et autour de l'agro-tourisme.

## II. ANALYSE TECHNIQUE DU DOSSIER

### II.1. Rapport de présentation

#### *II.1.1. Diagnostic (Tome 1)*

- **Sources à indiquer P 40** : Les données statistiques ont été mises à jour suite aux propositions de la CMAR de novembre 2017. Serait-il possible de **citer la source RM CMAR, 31 décembre 2016** pour information après « **42% sont des entreprises artisanales** » ?

- Phrase à rectifier : « Si la proportion d'activités de production à Sainte-Rose est plus élevée que la moyenne départementale en proportion, la part de l'activité artisanale dans l'économie locale est inférieure : 12,5% à Sainte-Rose contre 16% pour la Réunion ».

Ces pourcentages ne correspondent pas à la part de l'activité artisanale dans l'économie locale mais à la proportion d'entreprises de production dans le tissu artisanal. Pour éviter toute mauvaise interprétation, il serait plus adéquat de noter que « **Si la proportion d'activités de production est globalement plus élevée à Sainte-Rose qu'en moyenne à l'échelle de l'île, leur poids dans le tissu artisanal communal est sous-représenté : 12,5% contre 16% en moyenne pour la Réunion** ». Ce constat permet d'amener à l'idée que si l'on souhaite développer les emplois dans cette branche, retenir l'activité sur la commune, voire accueillir de nouvelles entreprises et « fixer » la population, il est nécessaire de prévoir le déploiement de foncier dédié aux « petites » activités productives.

- Erratum à rectifier P50 : Attention en bas de page dans le passage sur le stationnement, on y parle des ménages de la Plaine des Palmistes.

### **II.1.2. Justification des choix (Tome 2)**

- Un affichage de la vocation artisanale en zone d'activités à clarifier (ZA) P20 et 113 :

« La zone UE couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution, et aux activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique. »

Il s'agit ici d'un site d'activités de 1 ha situé entre les secteurs de Ravine Glissante et le quartier du Marocain. Si l'indication de sa vocation à accueillir des activités notamment artisanales est de bonne augure, la tournure de la phrase gagnerait à être remaniée, selon au moins l'une de ces trois options :

- En remplaçant « aux activités artisanales » par « ou des prestations de service relevant de l'artisanat »,
- ou en remplaçant « ...des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution, et aux activités artisanales...pôle économique » par « **des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, ainsi que les activités de recherche...pôle économique** ».  
En effet, l'artisanat comprend notamment des activités de production, de transformation, et de conditionnement, mais également des activités de réparation ayant vocation à être en zone d'activités (une dizaine d'entreprises concernées actuellement sur la commune),
- ou encore en remplaçant « aux activités artisanales » par « et d'autres activités artisanales » ; cette option ouvre la possibilité d'installation dans la ZA à la quarantaine d'entreprises du bâtiment ste-rosiennes (soit près de 40% des structures artisanales de la commune).

- Des réserves en foncier d'activité très limitées P23 :

Le SAR autorise 5 ha d'extension urbaine à Ste-Rose pour l'accueil d'activités économiques de production. En 2006, le PLU avait prévu 4,1 ha de zone 1AUe dans le quartier de la Rivière de l'Est. Dans le présent projet, ce site n'est plus que **de 2 ha**. « La Ville a fait le choix de ne pas redéployer dans ce PLU les 2,1 ha de zones auparavant dédiées à l'activité économique de production... Elle conserve néanmoins 2 ha destinés au développement économique et industriel, en cohérence avec l'orientation du PADD « Implanter une zone d'activités économique à vocation artisanale dans le quartier de la Rivière de l'Est ».

P 79 : « Le PLU n'utilise pas ses possibilités d'extensions urbaines pour la vocation économique de production. En effet, les projets ne sont pas encore assez avancés pour déterminer une ouverture à l'urbanisation précise et cohérente. Néanmoins, Ste-Rose conserve ses quotas d'extensions autorisés par le SAR, et une révision du PLU sera alors à réaliser lorsque les projets économiques auront été affinés. »

**En diminuant de moitié les réserves foncières à vocation économique (et même des deux tiers du fait de la servitude d'inconstructibilité prévue aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme qui empiète sur la moitié de la zone 1AUe, comme exposé ci-après), la collectivité fait le choix de limiter son potentiel d'accueil d'activités et son potentiel de croissance d'emplois.**

L'absence de stratégie économique solide sur le moyen-long terme sur une commune qui se « dortoirise » peut générer une dévitalisation progressive du territoire. Pourtant n'est-il pas précisé p 103 que la commune ambitionne de « *lutter contre le déséquilibre emploi/habitat* » ? L'activité agricole suffirait-elle à générer le quota d'emplois escomptés ? P 112, la commune affiche sa volonté, « *Face à un solde migratoire négatif depuis plus de 30 ans...de capter la tranche d'âge des 25/39 ans...en encourageant l'accueil de ceux qui veulent investir dans l'économie locale* ». A cet égard, et ce d'autant plus que les activités productives sont sous-représentées dans le secteur artisanal, il semble recommandé de prévoir les conditions d'accueil pour de nouvelles entreprises, en particulier en prévoyant un site dédié.

- **Une intégration des activités artisanales dans les pôles touristiques peu lisible P46, 116 et 117:**

Le PADD prône le développement de « *pôles économiques artisanaux et de loisirs* » à vocation touristique. Il prévoit en ce sens un secteur spécifique « Nrev » « *hameau nouveau intégré à l'environnement destiné à la revitalisation de l'Anse des Cascades par la vocation d'activités commerciales* ». Néanmoins, sur ce site situé en amont du littoral sur un foncier communal de 1,2 ha, les **constructions autorisées se limitent à des activités commerciales sur seulement 120 m<sup>2</sup>** de surface de plancher. De plus, en sachant qu'il est prévu de déplacer les constructions existantes (restauration, etc.) implantées proche du rivage, **il est légitime de s'interroger sur le potentiel de développement de l'axe artisanal.**

Si la ville souhaite « *intégrer les activités artisanales dans les pôles touristiques* » comme annoncé, sachant que le tissu productif artisanal ste-rosien est pour l'heure peu développé et que les métiers d'art se font rares, il appartient à la collectivité de « planter le décor » de son futur développement touristique.

- **Une servitude d'inconstructibilité issue de la Loi « Entrées de ville » limitant le potentiel d'accueil et de développement des activités économiques P65 :**

L'application de la Loi « Entrées de ville » grève encore un peu plus le potentiel d'accueil et de développement des activités économiques et notamment de l'artisanat. En effet, il se trouve que la moitié de la zone 1AUe localisée en bordure de la Route Nationale n°2 est à soumise à une servitude d'inconstructibilité prévue aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme.

L'article L111-6 Cu stipule que : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »

Si cette disposition est cohérente avec les orientations agricoles du PADD et du SAR (lutte contre le mitage et préservation des coupures d'urbanisation), en revanche elle ne l'est pas avec l'idée de développer de l'activité et de fixer la population locale sur le territoire. En définitive, **les réserves en foncier économique à vocation de production et d'artisanat sont passés de 4 ha en 2006 à 1 ha dans le présent projet.**

- **Une volonté de déployer l'activité en centre-ville favorable aux métiers de bouche, aux services et commerces de proximité P77 :**

Le SAR prévoit que les extensions dans les bourgs de proximité soient consacrées prioritairement à la fonction résidentielle mais également aux besoins du développement touristique et artisanal.

« *Le PLU privilégie le développement de zones à vocation résidentielle mais autorise la mixité fonctionnelle afin de favoriser une vie sociale et économique pour tous les quartiers de la commune.* »

Ainsi que ce soit en centre-ville, dans les quartiers du Petit-Brulé (zones UA) ou de Piton Sainte-Rose (zones UB et UD) **les constructions à usage d'activités** (sauf industrielles) dont les structures artisanales, **sont autorisées au sein des zones résidentielles.**

Cette souplesse laisse la **possibilité au déploiement d'activités « légères »**, parmi lesquelles pourraient figurer ponctuellement des activités artisanales à vocation touristique.

- Des mises à jour à réaliser pour être en cohérence avec le règlement P79 :
  - « **Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage sont interdits.** » -> incohérence avec le règlement de la zone UE qui autorise « **Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone** ».
  - « **En outre, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces ne doivent pas dépasser 5% de la superficie de la zone d'implantation.** » Ajouter pour être compatible avec le SAR « **à destination de commerces et de services** ».

- Des conditions d'accueil touristique (dont activités liées) à bien définir avec le Parc national P80 et 98 :  
« **Le secteur Npnr est spécifique au coeur du parc national.**...n'y sont autorisés que «**...les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale du Parc...** »

La mise en oeuvre de la Porte de parc qui doit être implantée sur la commune « *repose sur une démarche de développement local* » incluant « *une offre économique (loisirs, biens, services)* ».

**Il ne faudrait pas que cette disposition réglementaire en secteur Npnr (zone du Grand Brûlé, enclos du volcan) soit de nature à limiter la matérialisation de cette porte (accueil, restauration, boutique, site de production et de vente artisanales, services divers etc.), c'est-à-dire de nature aller à l'encontre du développement des conditions nécessaires pour générer des retombées économiques.**

Cette **contrainte est renforcée par la présence d'une bande d'inconstructibilité** en application de l'article L111-6 Cu. De fait, il semble légitime de s'interroger sur le **devenir des points de restauration légère type camions-bars** actuellement implantés en zone Npnr, mais également sur la possibilité de développer quelques points d'accueil touristique légers autorisant la vente de produits artisanaux.

## II.2. PADD

### **III.2.1. Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité**

- Une valorisation du patrimoine rouge (volcan) focalisée sur l'offre d'hébergement P 3 :

A la lumière de ce qui a été précédemment exposé, le volet de valorisation touristique et économique semble concentré sur le développement de l'hébergement et ne fait **que très peu de place au déploiement d'activités et services** potentiels en lien avec la fréquentation touristique.

- Une intégration de l'artisanat dans la valorisation du patrimoine vert (dont développement de la démarche Porte du parc national) non lisible P 4 :

« *Assumer l'ambition touristique de Ste-Rose dans l'aire d'adhésion du parc et dans la démarche Porte du parc national...par 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 valorisant les patrimoines et le caractère du Parc.* » Il est question d'« *intégrer les activités artisanales dans les pôles touristiques* ».

- Etant donné que le **seul pôle à vocation commerciale (et artisanale ?)** affiché à l'Anse des Cascades, n'autorise que les constructions nouvelles à usage de commerce (et non destinées à une activité artisanale) **sur 120 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, et **à condition que soit délocalisé/démoli l'actuel restaurant** en bord de rivage, cette **intégration de l'activité artisanale semble compromise.**
- La **servitude d'inconstructibilité** qui s'applique de part et d'autre de la route des laves hors centralité, **limite également les potentialités de mise en place d'espaces de promotion des produits artisanaux** locaux, notamment au niveau de l'enclos.

## **II.2.2. Structurer le territoire**

- **Un potentiel foncier dédié à l'activité économique très limité et un concept de pôle commercial flou**  
P7 : « Conforter les besoins en commerces, équipements et déplacements...notamment « **en implantant une ZAE artisanale dans le quartier de la Rivière de l'Est...**et « **en favorisant l'implantation d'un pôle commercial sur la commune.** »
  - A la lumière de l'analyse exposée dans le § III.1.2, en résumé, le potentiel foncier réel de la zone d'activités artisanales a été divisé par 4 par rapport au PLU de 2006, passant de 4 ha à 1 ha dans le présent projet. Cette **très faible surface dédiée à l'implantation d'activités économiques** paraît en **contradiction avec la volonté affichée d'«encourager l'accueil de ceux qui veulent investir dans l'économie locale**», de retenir en particulier les ste-rosiens de 25/39 ans, et de favoriser une dynamique de création d'emplois.
  - Pour ce qui est de l'implantation d'un **pôle commercial**, il subsiste un **doute quant à la nature de cette action** : s'agit-il d'un projet de véritable centre commercial et dans ce cas où serait-il implanté ; s'agit-il de faire du centre-ville de Ste-Rose une polarité commerciale ; ou encore s'agit-il du projet de pôle commercial à vocation touristique de l'Anse des Cascades ? Quelques précisions mériteraient d'être apportées à ce sujet.
- **Un axe développement économique à mieux retranscrire sur le schéma de principes du PLU P8 :**
  - **La carte ne représente pas le projet de ZAE artisanale** qui figure pourtant parmi les actions de l'axe « structurer le territoire ».
  - Par ailleurs, les points de « *valorisation des espaces touristiques et identitaires du volcan* » correspondent-ils à des **espaces « d'accueil touristique »** autorisant la vente de produits artisanaux et de la restauration même légère ? Il serait **utile de faire figurer ce type de sites, en particulier le long de la route des laves** afin de ne pas occulter la démarche de développement local prôner par la collectivité dans le périmètre du Parc National.

## **II.3. Règlement**

### **II.3.1. Un encadrement des activités autorisées en zones vocation résidentielle et centre-ville (UA, UB, UC, UD) à renforcer**

« *Le PLU privilégie le développement de zones à vocation résidentielle mais autorise la mixité fonctionnelle afin de favoriser une vie sociale et économique pour tous les quartiers de la commune.* »

Ainsi que ce soit en centre-ville, dans les quartiers du Petit-Brulé (zones UA) ou de Piton Sainte-Rose (zones UB et UD) **les constructions à usage d'activité** (sauf industrielles et entrepôt) dont les structures artisanales, **sont autorisées au sein des zones résidentielles**. Si cette souplesse est favorable au déploiement d'activités artisanales, en revanche **autoriser les structures soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) paraît risqué**. Cette disposition paraît d'ailleurs peu cohérente avec l'idée que ces dernières soient autorisées « *à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.* » L'application effective de cette disposition pose question.

### **II.3.2. Des dispositions relatives aux zones d'activités économiques (UE et 1AUe) largement enrichies, mais avec quelques ajustements à apporter**

- **Des recommandations de la CMAR bien intégrées :**

Les recommandations de la CMAR (cf. Observations de novembre 2017), que ce soit concernant les possibilités d'extension des constructions et de réalisation de bâti lié au gardiennage, le gabarit des voiries et des espaces de stationnement, ou encore la hauteur des constructions, ont été particulièrement bien intégrées dans les dispositions réglementaires des zones UE et 1AUe.

- Une marge d'amélioration encore possible concernant le type d'activités autorisées :

Il subsiste néanmoins une marge d'amélioration à apporter :

- P 4 « Article 3 - Division du territoire en zones » : « La zone UE couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution. » Il manque les autres activités indiquées en page 43 dans le descriptif des dispositions réglementaires de la zone UE.
- P 43 : Il est indiqué en zone UE (et donc valable pour Aue à vocation artisanale) : « Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution, aux activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique. »  
Il serait plus approprié de compléter comme indiqué au §III.1.2 p2 avec « **et d'autres activités artisanales** » ou « **ou des prestations de service relevant de l'artisanat** », ou encore « **des activités... de réparation** ».

- Indication du projet de zone artisanale de Rivière de l'Est dans la rubrique « zone AUindiquée » P 52 :

Il serait opportun d'indiquer dans le paragraphe introductif, l'existence de la zone **1AUe** (urbanisation prioritaire par rapport à 2AUe) de la Rivière de l'Est, au même titre que celle indiquée pour territoire rural habité de Bois Blanc.

### **II.3.3. Une intégration de l'artisanat dans la zone de revitalisation de l'Anse des Cascades (Nrev) à conforter**

P 5 et 71 : Le secteur Nrev correspond à un « hameau nouveau intégré à l'environnement destiné à la revitalisation de l'Anse des Cascades par la vocation d'activités commerciales ». La ville souhaitant « intégrer les activités artisanales dans les pôles touristiques » comme annoncé dans le PADD, il serait nécessaire d'ajouter « ... **par la vocation d'activités commerciales et artisanales** ».

P 72 : Y « sont admis sous condition les constructions nouvelles à usage de commerce dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher. » Même suggestion : il serait nécessaire d'ajouter « ... **les constructions nouvelles à usage de commerce et de petit artisanat...** ». En outre les 120m<sup>2</sup> autorisés semblent bien limités si l'on veut développer un pôle touristique.

### **II.3.4. Zone de coeur de parc (Npnr)**

P5 et 71 : Le secteur Npnr correspond « aux espaces situés dans le coeur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale. »

P 72 : « Dans le secteur Npnr, seuls les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc National de la Réunion peuvent être admis. »

Comme signalé au §III.1.2., afin de ne pas bloquer la mise en place d'une dynamique de développement local véritablement génératrice de retombées économiques pour la commune (notamment sur l'axe de la route des laves et la zone du Grand Brûlé dans l'enclos du volcan), il serait intéressant d'ajouter «... **sauf autorisation spéciale rendue nécessaire à la mise en place d'une démarche de développement local et de valorisation des espaces touristiques et identitaires du volcan (structure légère de vente de produits artisanaux, restauration légère etc.).** »

### **III. AVIS DE LA CMAR : Avis réservé**

Partant du constat, comme souligné dans le diagnostic, que « *la commune subit un solde migratoire négatif depuis plus de 30 ans* » et se « *dortoirise de plus en plus* », l'accueil de ceux qui veulent investir dans l'économie locale, ainsi que le soutien à l'activité et à l'emploi représentent des enjeux prioritaires.

A ce titre, le PADD affiche une volonté d'intégrer l'artisanat dans les axes de développement touristique et de dynamisation du centre-ville de la commune. Des efforts ont été fournis en ce sens, suite aux recommandations faites par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat préalablement à l'arrêt de votre PLU.

Néanmoins, la déclinaison de la stratégie proposée et certaines dispositions réglementaires associées, gagneraient encore à être confortées. Par exemple, la place de l'artisanat au sein des pôles à vocation touristique (notamment celui prévu à l'Anse des Cascades) et de la démarche « Porte de Parc National » (route des laves), ainsi que sa traduction graphique et réglementaire, restent peu lisibles.

Par ailleurs, concernant le registre des zones d'activités, la diminution considérable des réserves foncières dédiées à l'activité productive suscite des inquiétudes quant à l'atteinte des objectifs annoncés de création d'emplois et de « fixation » de la population sur le territoire communal.

