

Ville de passion!

Commune de **Saint-Louis**
Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Projet d'aménagement et de développement durables
(PADD)*

Prescrit le 16 décembre 2021
Arrêté le
Approuvé le



Table des matières

AXE 1 - UN TERRITOIRE EXEMPLAIRE, RESILIENT ET DURABLE	3
1. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET FAVORISER L'ESSOR DE LA NATURE EN VILLE	3
2. DYNAMISER UNE ACTIVITE AGRICOLE PRESERVEE ET RAISONNEE	3
3. GERER HARMONIEUSEMENT LES RESSOURCES ET LES RESEAUX ET ENTREPRENDRE LA TRANSITION ENERGETIQUE	4
AXE 2 - BATIR UNE VILLE DYNAMIQUE, SOLIDAIRE ET AUTHENTIQUE QUI S'AFFIRME AU COEUR DU SUD REUNIONNAIS	6
1. ORGANISER QUALITATIVEMENT L'ARMATURE URBAINE ET LA MUTATION DE SAINT-LOUIS	6
1.1. <i>Façonner un territoire urbain respectueux du cadre de vie.....</i>	6
1.2. <i>Structurer le territoire de manière équilibrée autour de l'identité des quartiers.....</i>	7
2. CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ACCOMPAGNER L'ESSOR D'ACTIVITES SOCIO-RESPONSABLES	8
2.1. <i>Encourager une ville productive et commerciale</i>	8
2.2. <i>Accompagner les projets écotouristiques et agrotouristiques respectueux de la nature et du terroir</i>	8
3. ASSURER UNE DESSERTTE ET UN MAILLAGE DU TERRITOIRE PAR DES MODES VERTUEUX DE DEPLACEMENTS	9
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	11
1. ENTAMER CONCRETEMENT LA DIMINUTION DU RYTHME DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS : LES OBJECTIFS CHIFFRES PORTES PAR LE PADD	11
2. ENCADRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	11
2.1. <i>Recourir à la technique dite de « redéploiement »</i>	11
2.2. <i>... en prenant en considération le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante.....</i>	12
2.3. <i>... en dimensionnant la zone constructible au regard des besoins estimés.....</i>	12
2.4. <i>... et en assurant une densité minimale raisonnée des opérations et des constructions au sein des zone à urbaniser.....</i>	12

Axe 1 – Un territoire exemplaire, résilient et durable

1. Protéger et valoriser le patrimoine naturel et favoriser l'essor de la nature en ville

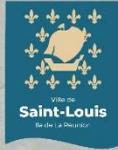
- **Préserver les secteurs naturels les plus sensibles et remarquables** ainsi que les entités de la trame verte et bleue de tout aménagement susceptible de porter atteinte à l'intégrité de ces milieux ou de nature à y accentuer les menaces.
- **Protéger les massifs forestiers et leur biodiversité exceptionnelle**, notamment le cœur du parc national, inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco.
- **Protéger et valoriser l'ensemble du site de l'Étang du Gol.**
- **Reconquérir les ravines tout en assurant leur rôle de corridor écologique** : espace de respiration, de déambulation, de découverte, de sensibilisation.
- **Planter et végétaliser la ville** :
 - mettre en valeur les espaces verts existants
 - développer de nouveaux espaces de respiration en ville au bénéfice d'un meilleur confort climatique
 - favoriser la réintroduction d'espèces végétales endémiques tout en freinant le développement des « pestes végétales » sur l'ensemble du territoire
- **Limiter les nuisances lumineuses nocturnes** en assurant un éclairage durable favorable à la préservation de la trame noire.

2. Dynamiser une activité agricole préservée et raisonnée

- **Affirmer la stature de ville agricole et nourricière en s'appuyant notamment sur le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)** pour valoriser les terres agricoles d'intérêt agronomique et caractéristiques des paysages remarquables du territoire.
- **Accompagner les exploitants vers une agriculture durable** : irrigation, aménagement de chemins agricoles, soutien au projet innovant (aquaponie,...), diversification des cultures...
- **Garantir le circuit court** avec des filières adaptées et le renforcement du rôle des petits producteurs.
- **Lutter contre le mitage agricole et l'artificialisation des terres cultivées** en identifiant clairement les zones rurales constructibles et les zones de développement potentiel.
- **Maintenir les coupures d'urbanisation agricoles** du Plateau du Gol et de Bois de Nèfles Coco.
- **Favoriser le lien à la terre**, par exemple en créant des jardins familiaux, notamment au quartier de l'Étang, et en promouvant l'agriculture urbaine, notamment à Bois de Nèfles Coco.

3. Gérer harmonieusement les ressources et les réseaux et entreprendre la transition énergétique

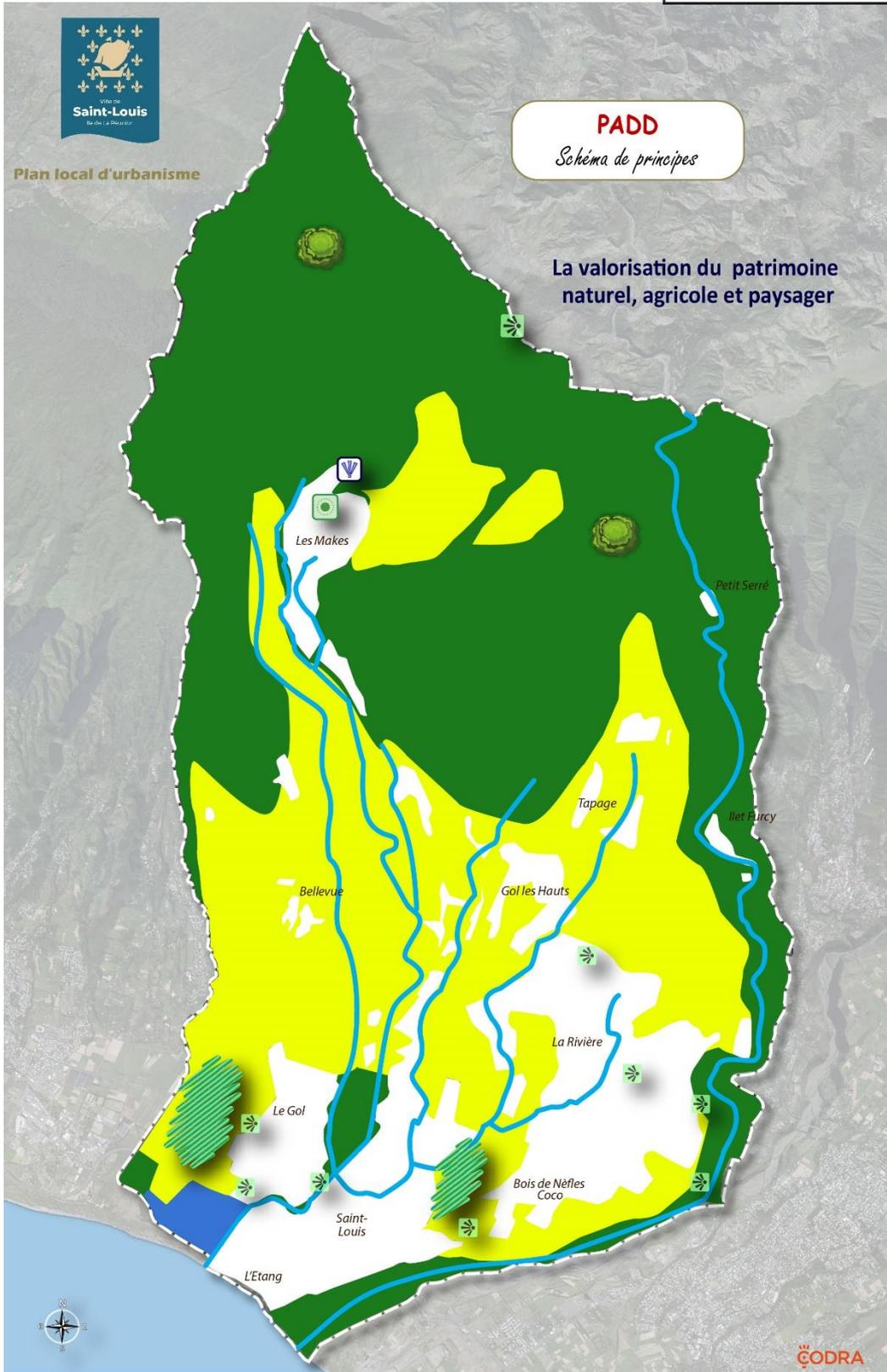
- **Prendre en compte les risques et aléas** (inondation, mouvement de terrain, érosion littorale, submersion marine et recul du trait de côte...) dans l'aménagement du territoire, notamment dans la définition des zones constructibles.
- **Encourager les techniques de constructions respectueuses de l'environnement et le développement d'un habitat durable** présentant des caractéristiques physiques adaptées au climat tropical.
- **Adopter une stratégie de sobriété et de rénovation énergétique** en intégrant, valorisant et facilitant le recours aux énergies renouvelables, notamment favorables au développement de l'énergie solaire (chauffe-eau-solaire, chauffage solaire dans les Hauts, énergie photovoltaïque, installation de bornes de recharge etc.).
- **Accompagner l'émergence de nouvelles filières d'énergies renouvelables** en respectant le cadre environnemental, agricole et paysager.
- **Gérer durablement sur tout le territoire l'eau potable, l'assainissement et la problématique des eaux pluviales.**
- **Poursuivre la desserte de la commune par les différents réseaux de communication moderne** (NTIC, fibre optique...) et **s'inscrire dans la transition numérique** soucieuse du bien-être et de la santé des habitants.
- **Optimiser la collecte des déchets et leur traitement** pour lutter contre les dépôts sauvages et garantir la propreté urbaine (tri, réalisation de déchèterie...).



Plan local d'urbanisme

PADD
Schéma de principes

La valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager



CODRA

Protéger et valoriser les espaces naturels :

- Les entités végétales et forestières
- Le parc national
- L'Etang du Gol
- La trame bleue et les corridors

Conforter la diversité des espaces agricoles et leurs rôles économiques, sociaux et paysagers

- Préserver et dynamiser les espaces cultivés
- Maintenir les coupures d'urbanisation

Valoriser les paysages et le patrimoine identitaire

- La porte d'entrée du parc national
- Le patrimoine historique et culturel
- Observatoire des Makes

Axe 2 - Bâtir une ville dynamique, solidaire et authentique qui s'affirme au cœur du Sud Réunionnais

1. Organiser qualitativement l'armature urbaine et la mutation de Saint-Louis

1.1. Façonner un territoire urbain respectueux du cadre de vie

- **Déverrouiller le foncier disponible** situé en dent creuse et résorber les friches urbaines pour contribuer à la satisfaction des besoins en logements, équipement, services et développement économique et limiter la consommation foncière.
- **Poursuivre la lutte contre le mal logement et l'insalubrité** : actions ponctuelles ou structurantes de restructuration de quartiers (ANRU du Gol, RHI de Gol Baquet et Bel Air...) ; programmation (granulométrie et typologie) adaptée au profil de la population et aux enjeux d'attractivité du territoire et de mixité sociale ; soutien au développement des opérations de logements sociaux et à l'aide à l'accession à la propriété (PSLA...)...
- **Requalifier les quartiers classés « Politique de la Ville »** à forts enjeux socio-économiques : La Rivière, Bois de Nèfles Cocos, Roche Maigre, Centre-Ville Saint-Louis.
- **Permettre la réalisation d'équipements structurants et majeurs en termes d'équité pour l'avenir de la commune** :
 - ex PMI : artisanat, stationnement, fonctions de porte d'entrée à la ville
 - réhabilitation de l'ex-centre artisanal du bois : économique et centralité locale
 - construction d'une médiathèque
 - réhabilitation du site du O Baradiar : culture, activité économique
 - ex école Saint-Joseph de Cluny... : petit pôle de loisirs, commerces
 - terrain Dromart : administratif, logements
 - Vieux Moulin : espace « La Fête », stationnement, marqueur architectural
 - ancien CHU : médical, EHPAD, commerces
 - aménagement de la nouvelle polarité de Bois de Nèfles Cocos (secteur Dambreville)
 - reconversion de l'ancien centre FOS PTT et développement de l'observatoire
 - reconversion du CAB à La Rivière
 - maisons des Solidarités à Saint-Louis et à La Rivière
 - ...
- **Développer des équipements publics de proximité favorables aux vies de quartier, au lien social et au bien-être en ville** : réhabilitation des écoles, stade, crèche, maison de quartier, aire de jeux, plateau sportif, salle funéraire et cimetière, urbanisme éphémère...
- **Sauvegarder le patrimoine local, l'identité et le caractère authentique de la commune** : Moulin Maïs, petit patrimoine rural, canal des Aloès, églises, réhabilitation des calbanons, maison Edwards, périmètre délimité des abords de monument historique (centre-ville, La Rivière)...

1.2. Structurer le territoire de manière équilibrée autour de l'identité des quartiers

- **Conforter le rôle des deux polarités fortes du centre-ville de Saint-Louis et de La Rivière** en affirmant leurs identités complémentaires et singulières :
 - affirmer les centralités créoles au cœur du bassin Sud : faire de l'authenticité la source du renouveau et de la résilience des centralités de Saint Louis et La Rivière
 - Saint Louis, un centre-ville haut en couleurs où il fait bon vivre et travailler : un potentiel de développement au sein de l'enveloppe constructible du centre-ville en tenant compte des formes urbaines caractéristiques de ce quartier historique (implantations sur limites séparatives, emprises au sol significatives, arcades commerciales, patrimoine protégé...) et des opérations immobilières aux vocations diversifiées (habitat, services, activités...).
 - La Rivière-Centre, une polarité dynamique et accueillante : une densification maîtrisée à La Rivière en cohérence avec l'identité architecturale du secteur (forte variété des typologies, patrimoine local et centre historique...), une politique d'acquisition foncière et de requalification de l'entrée de ville.
- **Consolider le quartier de Bois de Nèfles Cocos comme un espace de transition** entre les deux polarités du territoire à travers une densification douce mais également par son potentiel de développement avéré.
- **Transformer le quartier du Gol en lien avec le NPNRU** : démolition, réhabilitation et reconstruction de logements, aménagement d'espaces publics, intervention sur les équipements publics, services et activités économiques...
- **Faire du secteur de l'Étang un éco-quartier exemplaire** :
 - valoriser le quartier et améliorer son attractivité sociale en bâtissant son avenir sur la richesse de son identité, son histoire, son patrimoine et sa culture
 - diversifier les fonctions (habitat, équipements, commerces et services de proximité...) et créer des lieux de vie, de rencontre et de partage dans une approche de développement local
 - résoudre la problématique des conflits d'usages et de l'insalubrité
 - atténuer la rupture urbaine liée à la RN1 en créant une porosité entre les différents sous-espaces (ville, zone économique, espace naturel, quartier de l'Étang, front de mer) et en reconnectant Saint-Louis à l'océan
 - permettre la mutabilité du bâti en tenant compte de l'identité historique du quartier
 - Reconquérir le front de mer et le secteur de l'aquaglis pour un faire un moteur d'un tourisme expérientiel...
- **Permettre un développement raisonné et éco-responsable des Hauts et des écarts** (Tapage, Canots, Bellevue, Pièce Jeanne, Aloès, îlet Furcy, les Makes, Petit Serré...) : encadrer l'urbanisation des bourgs tout en y confortant les centralités et les lieux de vie existants par des services et équipements de proximité, concilier urbain et ruralité, valoriser la culture locale et les activités en lien avec les espaces agricoles environnants...
- **Accompagner le développement de l'entrée de Ville de Saint-Louis** en complémentarité de la revitalisation de son centre-ville et du projet NPNRU pour assurer une nouvelle image durable correspondant à la vitrine du territoire communal : aménagements et espaces publics qualitatifs, mise en valeur du patrimoine naturel et historique, nouveaux espaces dédiés à l'habitat, aux lieux de vie et aux activités...

2. Conforter le développement économique et accompagner l'essor d'activités socio-responsables

2.1. Encourager une ville productive et commerciale

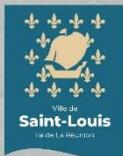
- **Permettre la réhabilitation et le développement des ZAE existantes et la création de nouvelles zones de développement économique et d'artisanat** en adéquation avec les besoins : ZAE La Rivière / Bois de Nèfle Coco / entrée de ville du Gol...
- **Requalifier la zone économique et commerciale de Bel Air** en favorisant sa mutation, sa densification et en offrant de nouveaux services innovants aux entreprises.
- **Proposer un développement économique innovant** (renouveau du Baradiar / hub entreprenariat ex-pmi...) : accompagnement des porteurs de projet en lien avec les acteurs de l'insertion, appui du dispositif « quartier productif », mise en place d'espaces partagés/tiers lieux/multi-usages.
- **Reconvertir l'activité de concassage en zone d'activités.**
- **Lutter contre la vacance commerciale.**
- **Consolider les polarités commerciales et de services des quartiers des centres-villes de Saint-Louis et de La Rivière.**
- **Mettre à profit le NPNRU du Gol pour développer les services et commerces de proximité et un développement socio-économique** propice à la création de l'emploi local.
- **Impulser l'accueil de services et de commerces de proximité des autres quartiers** en cohérence avec l'armature communale.

2.2. Accompagner les projets écotouristiques et agrotouristiques respectueux de la nature et du terroir

- **Valoriser le potentiel touristique des sites et patrimoines naturels d'intérêt** en accord avec leur fragilité écologique.
- **Favoriser l'accueil de nouvelles structures touristiques diversifiées sur le territoire** : écolodge, hôtels, gîtes, maisons d'hôtes...
- **Mettre en valeur le terroir local en organisant des services de proximité** (vente, restauration...) **et en développant le tourisme naturel et rural** (agrotourisme) au fort potentiel notamment dans les Hauts et les écarts (Tapage, Gol les Hauts, Bellevue, Aloès...).
- **Favoriser la réappropriation, l'ouverture et la mise en tourisme du secteur de l'Étang** en valorisant ses atouts naturels et bâtis remarquables : reconquête et réaménagement du front de mer, Étang du Gol, lieux culturels, passerelle sur l'étang...
- **Conforter l'ambition touristique du secteur des Makes-la Fenêtre**, inscrit dans la démarche « Porte du parc national » par un véritable projet de territoire permettant notamment :
 - la valorisation de l'observatoire comme outil de promotion du territoire et de mise en tourisme
 - 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

3. Assurer une desserte et un maillage du territoire par des modes vertueux de déplacements

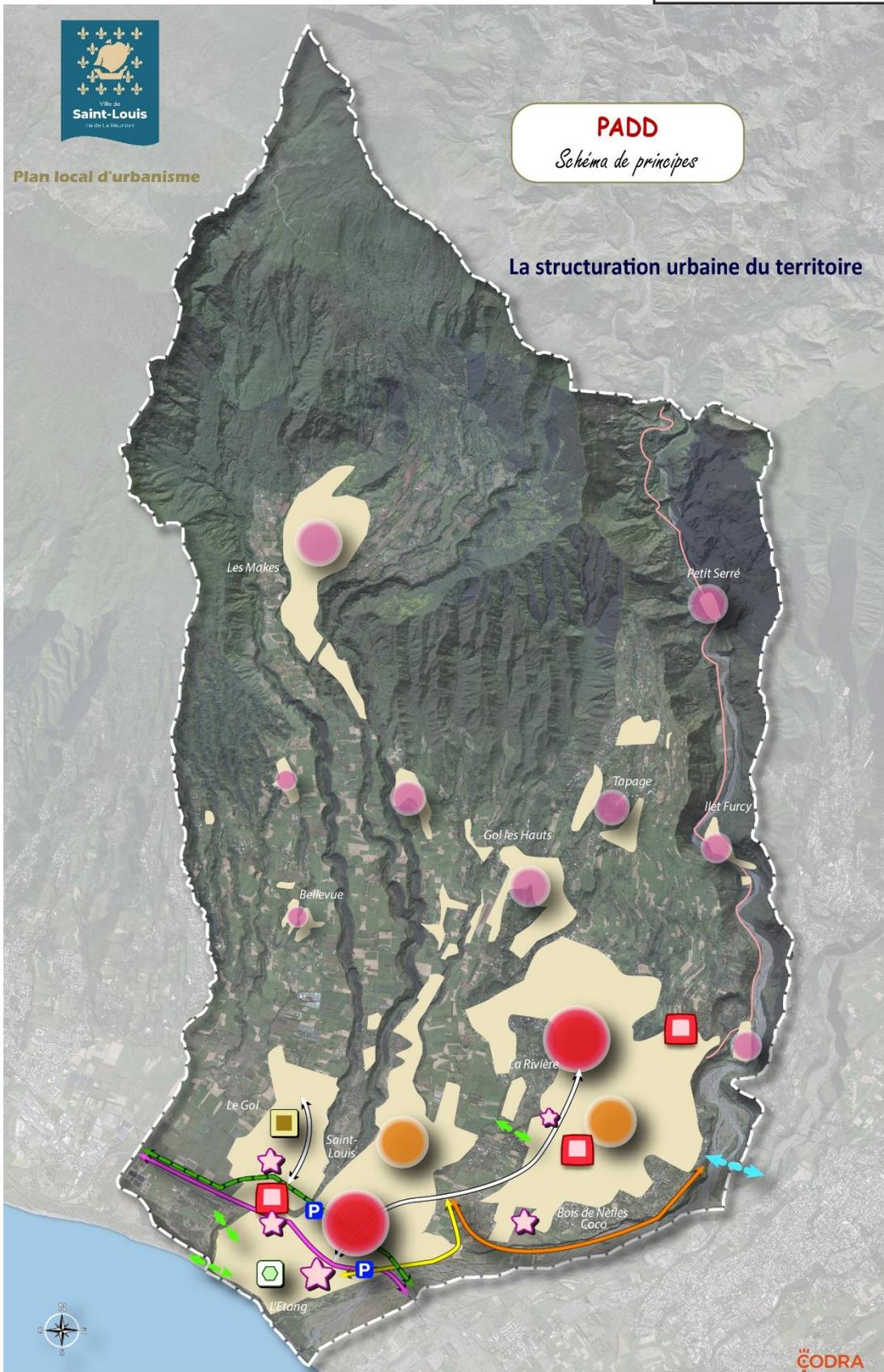
- De manière globale, **promouvoir les aménagements favorables aux mobilités à faible émission et alternatives à la voiture** : transports en commun, itinéraires cyclables fléchés, marche à pied, accès aux personnes à mobilité réduite, sentiers touristiques...
- **Créer des espaces publics de qualité ou conforter ceux existants** pour faciliter les itinéraires interquartiers aux modes actifs, particulièrement dans les secteurs à enjeu : entrée de ville, centre-ville, quartier du Gol avec le NPNRU, secteur de l'Etang...
- **S'appuyer sur le schéma directeur communal** pour réaliser les aménagements en faveur de l'usage du vélo en connectant Saint-Louis aux communes limitrophes et aux pôles majeurs de vie, d'emplois ou de loisirs.
- **Réaliser la contournante de la RN5 via le chemin Piton.**
- **Transformer la RN5 en boulevard urbain entre Saint Louis et La Rivière** afin d'accueillir le transport collectif en site propre (TCSP) et les mobilités actives.
- **Bâtir un quartier des courtes distances au secteur de l'Etang** en innovant les mobilités alternatives à l'échelle de la zone.
- **Adapter les voiries et réseaux dans les secteurs dépourvus ou défailants en termes d'accessibilité** : Bois de Nèfles Cocos, les Hauts, quartier du Gol avec le NPNRU...
- **Sécuriser les principaux axes de franchissements** pour l'ensemble des usagers : Ouaki, site des Trois Ravines...
- **Répondre aux problèmes de stationnement et de circulation constatés au centre-ville** par une requalification des principaux axes.
- **Réorganiser l'offre en stationnement dans les secteurs à problème et inciter à l'aménagement de parkings relais.**
- **Développer l'usage de véhicules électriques et la mise en place de stations de recharge.**



Plan local d'urbanisme

PADD
Schéma de principes

La structuration urbaine du territoire



CODRA

Organiser l'armature urbaine :

- Structurer le tissu urbain existant
- Développer les villages et hameaux
- Conforter les centralités
- Affirmer les pôles secondaires

Améliorer l'attractivité du territoire et sa mutation :

- Zone de développement urbain
- Nouvelles activités économiques
- NPRNU du Gol
- Ecoquartier de l'Etang

Assurer le maillage du territoire :

- Liaison RN1, RN1c, RN5
- Contournante
- RRTG
- TCSP
- Voie vélo régionale
- Sécurisation de la RN5
- Nouveau pont
- Nouvelle passerelle
- Parking relais

CODRA

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

1. Entamer concrètement la diminution du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'artificialisation des sols : les objectifs chiffrés portés par le PADD

Au regard de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constatée entre 2011 et 2021 (+127 ha selon les données CEREMA), la commune entend réduire ce rythme de consommation puis entamer le processus de zéro artificialisation nette des sols.

Le PLU de Saint-Louis vise la réduction de son rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 30% d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente, soit un objectif de consommation ne devant pas dépasser 88,9 ha.

Le PLU peut d'ores et déjà planifier certaines zones d'urbanisation futures ou réserves foncières **au-delà de 2031**. Ainsi, à partir de cette date, le PLU s'engage à poursuivre une réduction de 40% du rythme de consommation de l'artificialisation des sols pour la décennie 2031-2041 par rapport aux objectifs de la période 2021-2031, soit 53,3 ha.

2. Encadrer la consommation de l'espace

2.1. Recourir à la technique dite de « redéploiement » ...

Le PLU de Saint-Louis doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du SCoT Grand Sud, que ce soit pour les aménagements à vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...) ou destinés à l'économie de production (artisanat, industrie, entrepôt).

Le SCoT Grand Sud approuvé le 18 février 2020 ne prévoit pas de possibilité d'extension urbaine à Saint-Louis pour la vocation résidentielle (logements, équipements, services...). Il prévoit néanmoins la possibilité de redéploiement des espaces urbains de référence.

Ainsi, lorsque cela est pertinent et dans la mesure du possible, il convient de déclasser en zone agricole et naturelle au PLU:

- les terrains situés en zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2014 qui sont non artificialisés et sans projet urbain cohérent. L'objectif est d'avoir un règlement adapté à la véritable fonction des zones concernées ;
- les terrains situés en zones urbaines ou en zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2014 qui sont non artificialisés et ayant une réelle vocation naturelle ou agricole, caractérisés par un aléa élevé ou très élevé au plan de prévention des risques naturels (PPRn).

Sous réserve de respecter les objectifs de diminution du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers fixés dans le présent PADD, **une surface équivalente des surfaces déclassées pourra être redéployée** pour des terrains à ouvrir à l'urbanisation sur des secteurs plus stratégiques.

Pour les zones à vocation économique de production, en compatibilité avec le SCoT Grand Sud, les polarités urbaines disposent des quotas suivants pour de nouvelles extensions :

- 3 ha à Saint-Louis
- 7 ha à la Rivière-Saint-Louis / Bois-de-Nèfles-Coco

2.2. ... en prenant en considération le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante...

La réponse aux besoins identifiés (logements, activités...) est prioritairement à déterminer au sein de l'enveloppe urbaine existante : comblement des dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, mutation du tissu urbain, requalification de friches urbaines, capacité au sein des espaces urbains de référence du SCoT Grand Sud... Les capacités de densification urbaine doivent permettre une production théorique d'au moins 50% des besoins en logements, chiffre pouvant évoluer au fil des ans et des opérations.

2.3. ... en dimensionnant la zone constructible au regard des besoins estimés...

Nonobstant les possibilités d'extensions urbaines, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles, la définition de nouvelles zones constructibles doit prioritairement être recherchée au regard des besoins réels du territoire.

La Municipalité retient un PLU de Saint-Louis dimensionné pour :

- accueillir une population d'environ **57 000 habitants à l'horizon 2034**
- **réaliser environ 380 logements par an environ** (en création et réhabilitation).
- tenir compte des autres besoins nécessaires au développement du territoire (équipements, structures touristiques, activités économiques).

2.4. ... et en assurant une densité minimale raisonnée des opérations et des constructions au sein des zones à urbaniser

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

- **50 logements par hectare minimum** pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans le grand centre-ville de Saint-Louis ;
- **30 logements par hectare minimum** pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs de La Rivière/Bois de Nèfles Coco ;
- **20 logements par hectare minimum** pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans le secteur des Makes ;
- **10 logements par hectare minimum** pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les Territoires Ruraux Habités.

