

Ville de passion!

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

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

*Modification au titre
de l'article L153-36 du code de l'urbanisme*

NPNRU du Gol

Prescrit le 9 avril 2024

Approuvé le 9 juillet 2025

Table des matières

1) FONDEMENTS JURIDIQUES ET OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	3
1. LE RAPPEL REGLEMENTAIRE	3
2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS.....	3
2) NOTE DE PRESENTATION	6
1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS.....	6
2. LE PROJET SYNTHETIQUE DU NPNRU DU GOL	10
3. ETAT INITIAL DU SITE D'ETUDES	15
3) LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	35
1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA PRESENTE MODIFICATION	35
2. LE REGLEMENT APPLICABLE ISSU DE LA PRESENTE MODIFICATION	38
3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) APPLICABLE ISSU DE LA MODIFICATION	39
4. LE RAPPORT DE PRESENTATION APPLICABLE ISSU DE LA MODIFICATION	45

1) Fondements juridiques et objet de la modification

1. Le rappel réglementaire

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

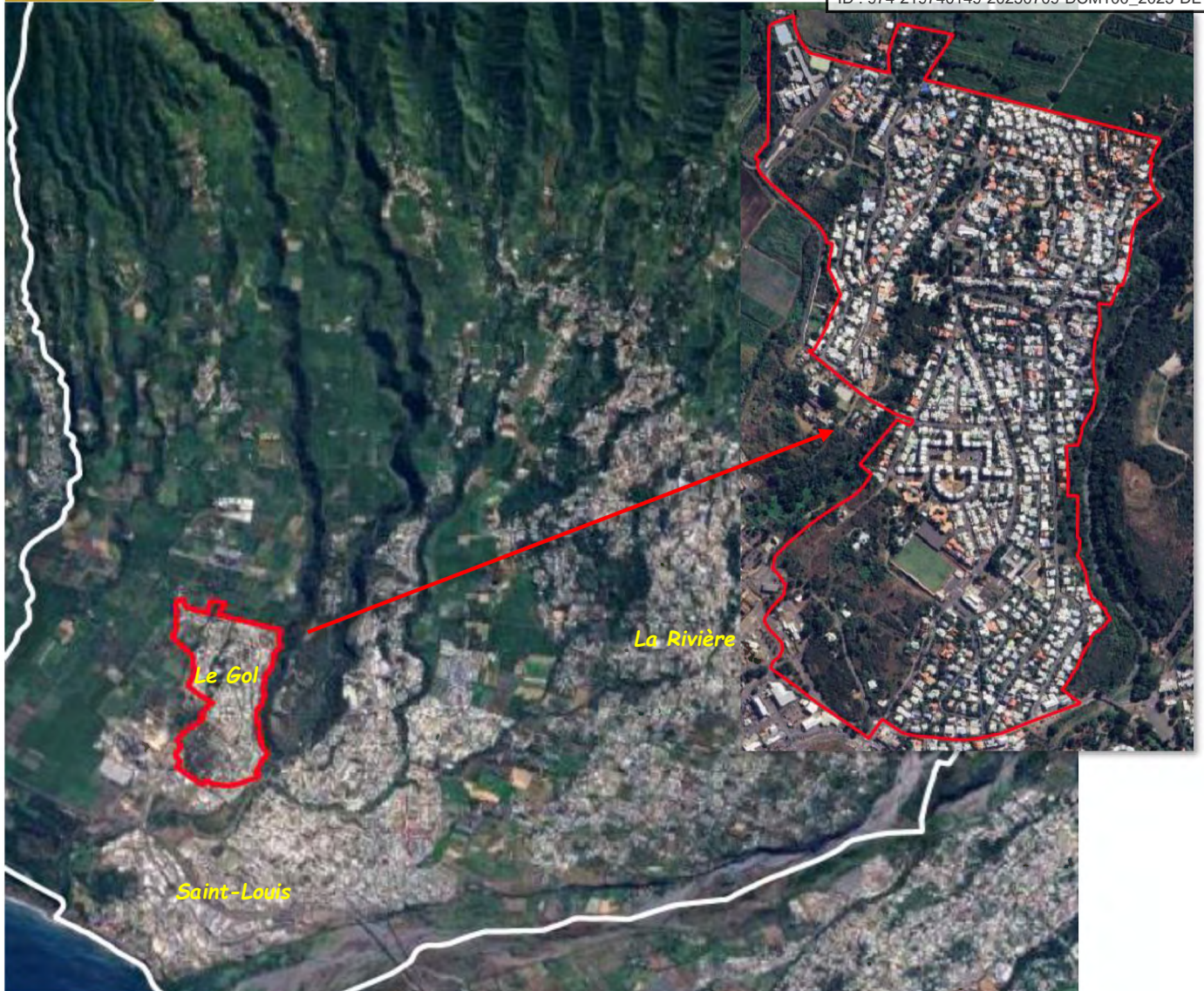
2. Les objectifs poursuivis

La Commune de Saint-Louis a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 11 mars 2014. Depuis, le document de planification a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. Il est en cours de révision générale.

L'objectif de la présente modification du PLU est d'adapter le document de planification afin de permettre la réalisation du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) du Gol, dont la programmation est notamment définie d'un plan guide.

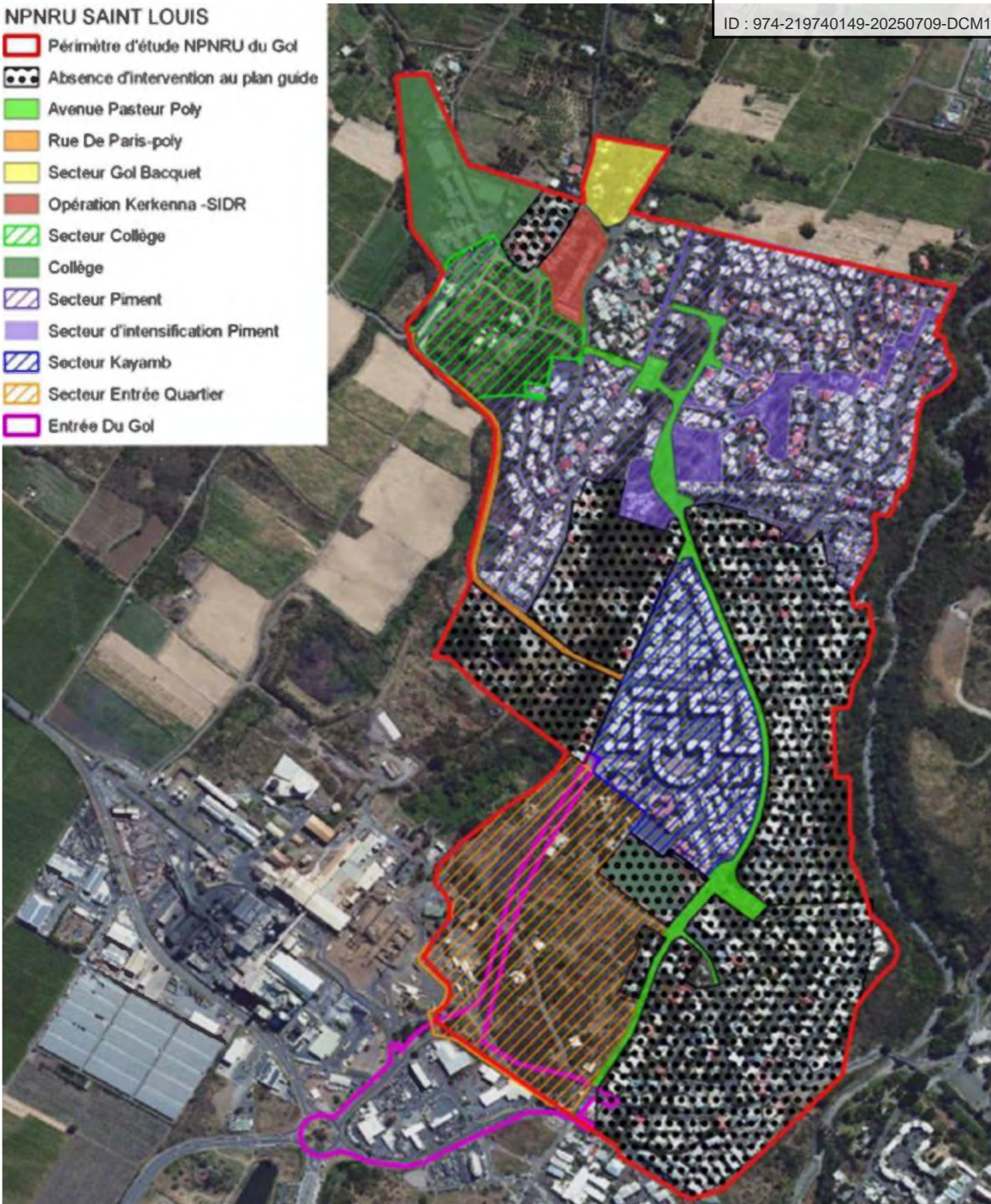
Le lancement de la présente procédure de modification a été réalisé par délibération en conseil municipal du 9 avril 2024.

LE SITE D'ETUDES



NPNRU SAINT LOUIS

-  Périmètre d'étude NPNRU du Gol
-  Absence d'intervention au plan guide
-  Avenue Pasteur Poly
-  Rue De Paris-poly
-  Secteur Gol Bacquet
-  Opération Kerkenna -SIDR
-  Secteur Collège
-  Collège
-  Secteur Piment
-  Secteur d'intensification Piment
-  Secteur Kayamb
-  Secteur Entrée Quartier
-  Entrée Du Gol



2) Note de présentation

1. Présentation générale de la commune de Saint-Louis

1.1. Localisation

Située sur la côte sud-ouest « sous le vent » de l'île de la Réunion, la commune de Saint-Louis est délimitée à l'ouest par les communes de l'Étang-Salé et des Avirons, au nord par Cilaos, au nord-est par l'Entre-Deux et au sud-est par Saint-Pierre.

Par ailleurs, Saint-Louis se trouve à 10 kilomètres de Saint-Pierre, 45 km de Saint-Paul et 73 km de Saint-Denis.

D'une superficie totale de 9 923 hectares (3,9% du territoire de l'île), la commune est la sixième de l'île en importance démographique (53 744 habitants). Son sommet culmine à plus de 2 500 mètres d'altitude.

Saint-Louis intègre la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS), établissement public de coopération intercommunale (EPCI) constitué en Communauté d'Agglomération en 2003, regroupant également les communes de Saint-Pierre, l'Étang-Salé, Petite-Ile, Cilaos et Les Avirons.

La commune de Saint-Louis est aujourd'hui traversée par deux routes nationales : la RN1, reliant Saint-Denis à Saint Pierre, qui est l'axe le plus fréquenté du département et la RN5 reliant Cilaos. A l'image de certaines communes réunionnaises, la géographie de Saint-Louis présente de grands contrastes, tant au niveau topographique que pluviométrique, climatique, géographique ou humain.

La partie agglomérée historique de Saint-Louis est concentrée à proximité de la côte Est, entre l'étang marécageux du Gol, le plateau du Gol à l'Ouest et la plaine agricole des Aloès à l'Est. La ville s'est étendue vers le Nord entre les ravines, intégrant au fur et à mesure les sites de Roches Maignes, Camp du Gol puis Plateau Goyaves.

L'agglomération de la Rivière, étagée sur les contreforts de la chaîne de Bois de Nèfles, est limitée à l'Est par le Bras de Cilaos. Le secteur des Makes se développe sur la partie « haute » de la commune (de 500 mètres à plus de 2 100 mètres d'altitude).

1.2. Population et logements

Selon l'INSEE, la commune de Saint-Louis rassemblait une population de 53 744 habitants en 2020.

Le taux de croissance démographique était très important entre 1968 et 2009 (entre +2,1% et 1,7% an) puis ralenti jusqu'en 2013 (+0,5% par an) et limité jusqu'en 2020 (+0,3% par an). Saint-Louis a augmenté de 2 284 habitants entre 2009 et 2020, soit 208 personnes par an. Si un ralentissement du taux de croissance démographique est observé à l'échelle de La Réunion, celui-ci reste néanmoins positif : +0,4% par an. Un scénario estimant une croissance conduisant à une perspective d'environ 57 000 habitants à l'horizon 2034.

A noter que durant 5 dernières années, ce sont près de 300 logements qui ont été autorisés en moyenne chaque année. Les logements collectifs composent désormais le quart de ces constructions.

Le parc locatif social est présent avec près de 4 000 logements sociaux sur la commune, représentant 19,3% du parc des habitations. La programmation communale en logements aidés permet d'augmenter ce parc à moyen terme.

1.3. L'économie

La commune bénéficie d'un tissu d'entreprises développé, notamment industriel et commercial. Le petit commerce est très présent dans centre-ville, et plus disséminés dans les autres pôles de centralité (La Rivière...). L'attractivité commerciale de Saint-Pierre est forte.

Les 5 zones d'activités économiques et la zone commerciale existantes sont globalement remplies et ne répondent plus à la demande.

L'activité touristique est un secteur non négligeable, avec des atouts naturels essentiellement d'une offre d'hébergement de moyenne gamme avec un potentiel de développement. Environ 60% des lits sont recensés en hôtels non classés, 30% en meublés classés et 10% en gîtes ruraux ou chambres d'hôte.

La situation de l'emploi s'est améliorée mais Saint-Louis reste très touchée par le chômage (36%), soit 4 points de plus que la moyenne réunionnaise.

Saint-Louis présente un profil de commune à tendance résidentielle accueillant plus d'actifs résidents que d'emplois.

1.4. Les équipements

Le niveau d'équipement public ou d'intérêt collectif laisse apparaître un potentiel d'amélioration nécessaire pour une commune de plus de 50 000 habitants. En effet, le taux d'équipements pour 1 000 habitants de Saint-Louis est le plus bas de la CIVIS. La croissance démographique et urbaine attendue implique d'anticiper la création/requalification de certains équipements :

- Le niveau d'équipement sportif est globalement présent mais il existe un besoin en petits équipements au sein des quartiers et surtout un manque d'équipements structurants.
- Les professionnels de santé sont globalement dans la moyenne régionale, mais la spécialisation est essentiellement localisée à Saint-Pierre.
- Le vieillissement de la population implique de réfléchir à l'implantation de structures adaptées aux personnes âgées.
- De manière générale, 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...

1.5. Les déplacements et transports

Un manque d'infrastructures routières provoquant un trafic dense avec des saturations quotidiennes constatées sur la RN1, les voies départementales en heures de pointe ainsi que dans le centre-ville. Ainsi, le plan de circulation et le calibrage des voiries ne semblent pas tout à fait adaptés.

Hormis en centre-ville, la commune ne connaît pas de véritables problèmes de stationnement mais présente un potentiel de réorganisation de ce stationnement.

Malgré une offre améliorée, les transports en commun restent peu utilisés pour les déplacements domicile-travail, au regard de la prédominance de l'usage du véhicule particulier. Les projets de mobilité d'envergure, notamment de niveau régional (Réseau Régional de Transport Guidé-RRTG- et le Transports collectifs en site propre Grand Sud-TCSP), doivent contribuer à favoriser l'usage du transport en commun à moyen/long terme.

Les modes actifs doivent trouver une place plus prépondérante en lien avec la structuration des quartiers, surtout au regard d'une proportion d'actifs non négligeable se rendant au travail à pied ou à vélo (près de 10%).

1.6. L'agriculture

En 2020, la commune de Saint-Louis comptait 337 exploitations agricoles, soit une nette diminution depuis 1988, comparable aux moyennes de référence. Les exploitations Saint-Louis représentent aujourd'hui 5,4% des exploitations de La Réunion.

L'agriculture représente environ 3,1% de l'emploi à Saint-Louis, soit un taux équivalent à celui de La Réunion. L'emploi agricole a fortement diminué entre 1988 et 2000 mais tend désormais à ralentir doucement. La masse de travail représente environ 475 équivalents temps plein (ETP).

D'après le RGA, la superficie agricole utilisée à Saint-Louis a diminué de 42% depuis 1988, pour atteindre 1 499 hectares en 2020. En parallèle et sur la même période, la situation de la Réunion indique dans une moindre mesure un déclin (-23%).

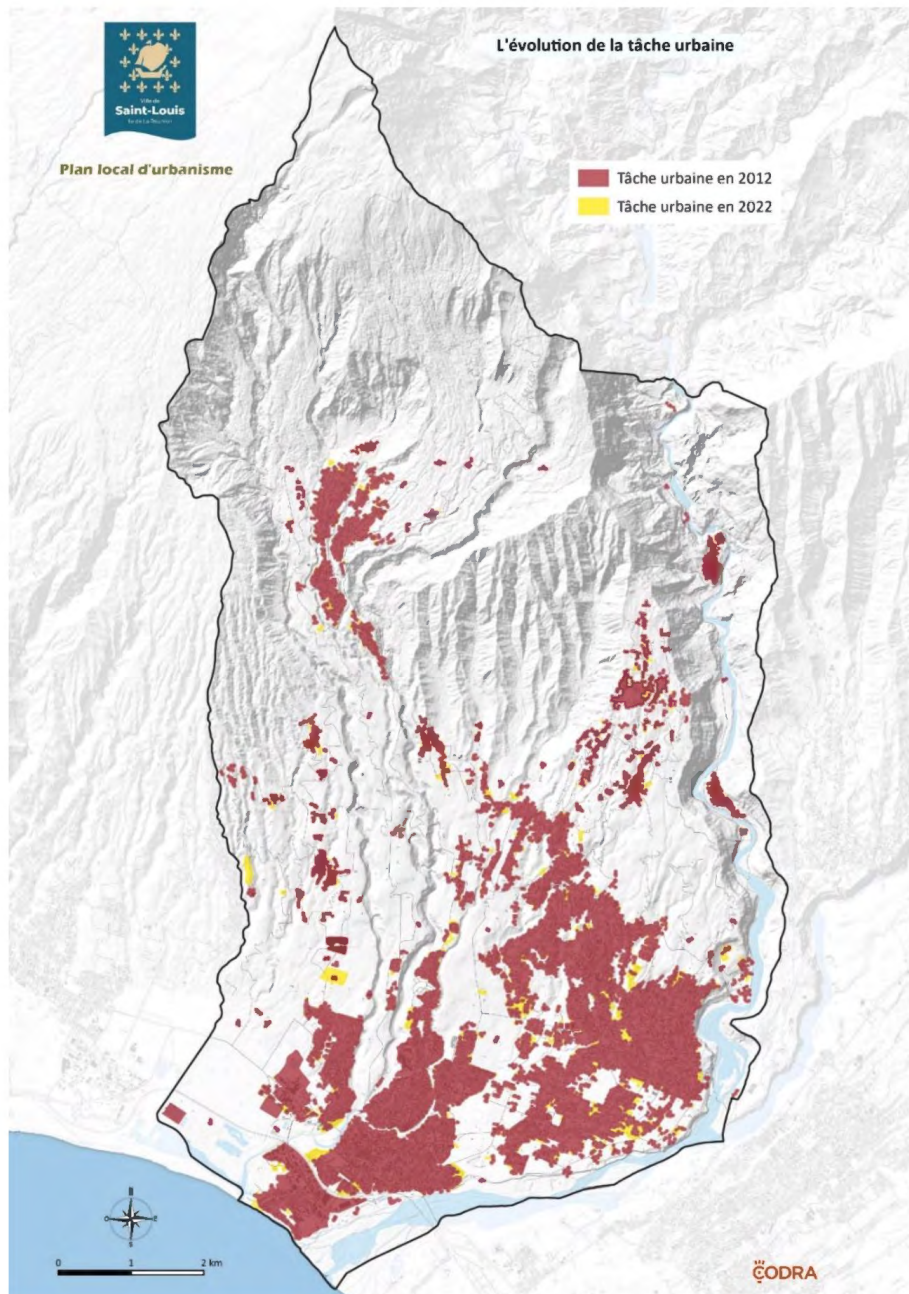
Selon la Base de l'Occupation du Sol Agricole diffusée par la DAAF, il ressort que les terrains exploités couvrent 1 852 hectares, dont :

- 1 236 ha pour la canne à sucre. En matière de rendement à l'hectare, les zones à l'intérieur du périmètre irrigué : plateau du Gol, secteurs Bellevue, Maison-Rouge (dans les Bas) et plateau Goyaves-Gol les Hauts ;
- 189,5 ha pour de l'élevage, particulièrement dans les Hauts, notamment aux Makes ;
- 114,3 ha pour les vergers, surtout dans les bas (le Gol, Bois de Nèfles Coco) et les mi-pentes (le Gol les Hauts, Ruisseau...) et partiellement aux Makes ;
- 312,2 ha pour une autre culture, disséminés un peu partout sur le territoire.

1.7. La consommation de l'espace

Sur la période 2011-2021, les données du CEREMA indiquent une consommation globale de **127 ha** sur le territoire communal de Saint-Louis. Les flux de consommation des espaces sont essentiellement à destination d'habitat (83%), puis pour des activités (14%), et enfin pour d'autres destinations (2%) ou inconnu (1%).

Sur la période de 2012 à 2022, l'enveloppe urbaine de Saint-Louis s'est étendue de **91 ha** selon les données de l'AGORAH, soit une croissance de 5%. Cette croissance reste moins marquée en proportion et en moyenne que le reste du territoire réunionnais. Le littoral, les mi-pentes et les Hauts sont tout autant concernés par les évolutions de la consommation de l'espace.



1.8. Le patrimoine naturel

Le milieu naturel de Saint-Louis présente une richesse patrimoniale et environnementale importante dont le développement et l'aménagement doivent tenir compte.

De nombreuses protections existent pour protéger et/ou conserver les espaces naturels : parc national, réserve biologique, domaine forestier, conservatoire du littoral, domaine public maritime, espaces naturels sensibles... Ces protections et autres inventaires (ZNIEFF, zones humides...) sont également l'une des bases permettant d'élaborer les principes de la trame verte et la préservation des réservoirs de biodiversité au même titre que les espaces verts communaux et les zones de respiration entre les bandes d'urbanisation.

Les ravines, l'Étang du Gol et les zones humides constituent la trame bleue et les corridors de la commune.

1.9. Le paysage et le patrimoine bâti

Saint-Louis se compose de 9 entités paysagères qui font partie intégrante de l'identité de la commune. Outre les paysages naturels, réservoirs de biodiversité et sites d'envergure (les ravines, l'étang du Gol, la plaine des Makes, les pentes des Hauts, le plateau du Gol, le grand versant cultivé, l'estuaire de la Rivière Saint-Etienne), l'urbanisation de la commune se concentre en bas, sur les premières pentes puis jusqu'aux Makes.

Le centre-ville constitue une centralité à l'échelle de la commune et, dans une moindre mesure, l'agglomération de La Rivière Saint-Louis marque aussi le paysage urbain. L'urbanisation des pentes porte encore les traces d'un aménagement spontané, alternant nouvelles constructions et logements vétustes. Les quartiers sont souvent résidentiels et peuvent être dépourvus de centralité (manque de commerces de proximité, d'espaces publics clairement identifiés et appropriables). Le bourg des Makes s'apparente à un lieu de villégiature au climat d'altitude (900 mètres).

La présence de 7 sites inscrits et 1 site classé aux monuments historiques témoigne d'un patrimoine bâti, culturel et architectural d'importance. Au-delà des monuments, Saint-Louis concentre un patrimoine bâti remarquable varié (cases, édifices religieux, anciennes activités économiques...), dont la présence constitue une image touristique potentiellement attractive. La préservation de ce patrimoine partout sur le territoire est un enjeu.

2. Le projet synthétique du NPNRU du Gol

Sur la période 2014-2030, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a pour objectif de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants par des travaux de transformation du cadre de vie. A l'échelle nationale, il concentre l'effort public sur 200 quartiers d'intérêt national et 250 quartiers d'intérêt régional.

Situé en périphérie nord du centre-ville dont il est séparé par la ravine du même nom, le quartier du Gol à Saint-Louis dénombre près de 6 000 habitants, soit un peu plus de 11% de la population communale. Sa superficie s'étend sur 186 hectares (pour la partie habitée). A l'origine de la mise en place du NPNRU, le constat était le suivant :

- Analyse socio-démographique :
 - la jeunesse de sa population : plus de 35 % ont moins de 18 ans avec deux tranches d'âges plus importantes, les 6/10 ans et les 11/17 ans
 - un ancrage géographique, signe de trajectoires résidentielles bloquées : 63 % des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans
 - une sur-représentation des ménages avec enfants et de la monoparentalité : la taille moyenne des ménages est de 3,5 personnes (contre 3 sur l'ensemble de la commune)
 - une population durablement mise à l'écart de l'emploi : sur les 2 266 actifs recensés, 1 128 sont demandeurs d'emploi, soit près de 50 % contre 44 % sur l'ensemble de la commune
 - la part des ménages à bas revenus est de plus de 58% (soit supérieur de 1 point à celui de la commune et de plus de 6 points à celui du département)
 - le taux de bénéficiaire de la CMU connaît les mêmes disparités : 57% pour le quartier, 50% pour la commune et 44% pour le département
 - une prédominance de non diplômés : parmi les plus de 15 ans, 63% ne possèdent aucun diplôme. Le taux de réussite au brevet des collèges n'est que de 45,6% et 60% des collégiens ont au moins un an de retard.
- Diagnostic urbain :
 - Ce quartier est très isolé du reste de la ville car traversé par des ravines qui, lors de fortes crues, peuvent l'isoler totalement. Son urbanisation s'est réalisée à partir des années cinquante par la mise en œuvre successive d'opérations de lotissement et de logement social.
 - Le parc de logements sociaux représente près de 25% des résidences principales du quartier (contre 19% sur l'ensemble de la commune). En particulier, la cité Kayamb, qui regroupe 192 logements sociaux et qui concentre de nombreux dysfonctionnements, nécessitera une action profonde de restructuration et de réhabilitation. Ce groupe, qui souffre d'un déficit d'image et d'un taux important de rotation, accueille une population très défavorisée.
 - L'habitat privé correspond pour l'essentiel à un habitat individuel modeste qui nécessitera des actions d'amélioration.
 - Le commerce de proximité est peu implanté, le seul petit pôle commercial se situe sur la partie basse.
 - L'agence postale -récemment implantée- vient d'être fermée. En dehors des écoles primaires, aucun service public n'est représenté. Les rares équipements ont été construits dans les années 90 et révèlent des dysfonctionnements techniques. A noter l'implantation du collège sur la partie haute du quartier, très à l'écart du reste du quartier.
 - Les espaces publics sont mal conçus, mal entretenus et peu appropriés par les habitants. On observe de multiples dépôts sauvages, y compris à proximité immédiate des écoles. L'ensemble des voiries et réseaux nécessite une mise à niveau et son organisation est peu lisible.

La commune a ainsi envisagé une intervention profonde sur ce quartier en l'inscrivant dans un dispositif de rénovation urbaine et en l'intégrant dans une échelle urbaine et économique plus large, celle de l'entrée de ville, où des projets publics et privés à fort potentiel sont susceptibles d'être mis en œuvre à moyen terme.

Les orientations que la commune a souhaité inscrire dès le départ dans une démarche suivantes :

- s'appuyer sur les trois vecteurs de développement qui sont l'axe du corridor écologique, la mise en réseaux des espaces singuliers et des éléments majeurs du site et le développement d'une nouvelle polarité en entrée de ville
- valoriser l'histoire marquée par le passé sucrier du site (présence de l'usine mais aussi d'éléments patrimoniaux) et son paysage marqué par les ravines
- promouvoir la diversité fonctionnelle alors que le quartier se caractérise par une dichotomie entre sa partie haute tournée vers l'habitat et sa partie basse tournée vers l'activité
- s'intégrer dans le territoire de Saint Louis et du Grand Sud en développant en particulier un TCSP/BHNS et une gare multimodale en entrée de ville
- améliorer la qualité du bâti en intervenant sur le parc locatif social, mais aussi sur l'habitat individuel dégradé
- restructurer la cité Kayamb en créant un espace de centralité
- élever le confort urbain par la mise en réseau des micro-polarités et des sous-quartiers autour de la ravine Piment
- favoriser le développement économique du quartier en s'appuyant sur son potentiel touristique et industriel

Le décret d'application n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 a déterminé le périmètre des quartiers prioritaires inscrits au titre de la politique de la ville pour les départements d'outre-mer dont celui concernant ce quartier. Par ailleurs, Le Gol figure dans l'arrêté du 29 avril 2015 déterminant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le NPNRU. Le protocole de préfiguration a été signé le 14 juin 2016. A l'issue des études menées, la commune de Saint-Louis a signé le 13 mars 2020 avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) et ses partenaires financiers une convention portant Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier prioritaire du Gol.

Les principaux axes du projet de renouvellement urbain du Gol portés par la convention ANRU sont les suivants :

- L'intervention sur le patrimoine bâti et la diversification de l'habitat :
 - La démolition de 90 logements de la cité Kayamb au profit d'espace public restant à qualifier
 - La résidentialisation et la réhabilitation de 102 logements de la cité Kayamb
 - La résidentialisation et la réhabilitation de 58 logements (39 logements collectifs et 19 logements individuels) de la résidence Kerkenna.
 - Le potentiel pour la construction d'une offre nouvelle de 260 logements : 180 logements sociaux, 50 logements en PSLA/PTZ, 30 logements privés.
- L'intervention sur les équipements publics :
 - La démolition / reconstruction des écoles Edmond Albius et Sarda Garriga
 - La construction d'un gymnase et d'une maison des associations
 - La réhabilitation de la maison du projet
 - La réalisation d'un centre culturel
 - La construction d'une salle de fête
- La requalification de l'espace public et paysagé :
 - La requalification de l'axe structurant Avenue Pasteur et le prolongement de cette voie pour raccrocher le collège au quartier
 - Le traitement de l'espace libéré par la démolition des logements de la cité Kayamb
 - L'aménagement du secteur Piment
 - La création de places publiques en plusieurs lieux du quartier, ponctuant l'Avenue Pasteur
 - Le prolongement de l'arrivée du TCSP/BHNS en cœur de quartier
 - La requalification de la Rue de Paris
 - Des liaisons douces traversant le site d'Est en Ouest
- L'aménagement de l'entrée du quartier :
 - La réorganisation des flux en entrée de quartier avec notamment le passage du TCSP/BHNS
 - La création d'équipements publics structurants
 - La transformation de la rue principale pour la faire évoluer d'une logique routière à une logique urbaine

Les fondamentaux du projet

- RÉPARER, DÉVELOPPER, PROGRAMMER
- RECONNECTER, DÉSENCLAVER, FLUIDIFIER



LE DESENCLAVEMENT DU QUARTIER

LE PLAN D' ACTIONS

LA TRAME VERTE ET BLEUE



Source : Images illustratives non règlementaires du Schéma Directeur du NPNRU Le Gol, Ville de Saint-Louis, ZCCS, TERRIDEV, INGETEC, octobre 2023

Par secteur opérationnel, les aménagements prévus portent :

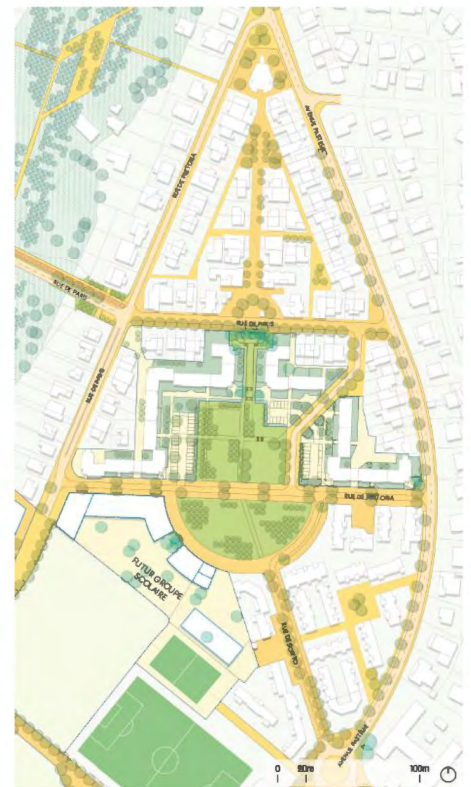
• Hauts du Gol (secteurs collège, Gol Bacquet, Piment) :

- Valoriser les transversales paysagères afin de liaisonner les ravines du Gol et Piment. Ces charpentes paysagères agissent comme des corridors majeurs de biodiversité et d'axes de fraîcheur.
- Amplifier les squares et micro-parcs existants afin de créer un grand parc ramifié sur le quartier du Gol.
- Habiter la lisière agricole en proposant une nouvelle offre de logements sur le secteur Bellevue et secteur du collège.
- Désenclaver le collège et plus largement le secteur Ouest du Gol grâce à une nouvelle trame d'espace public de qualité.



• Le Cœur du Gol (secteur Kayamb) :

- Ouvrir l'ensemble Kayamb sur le reste du quartier. De nouvelles liaisons douces ou circulées par les véhicules permettent de relier la rue de Prétoria à la rue de Paris.
- Créer des espaces publics accueillants et ouverts à tout le quartier. Porter attention à la programmation des espaces publics. Associer les riverains à la co-construction des lieux.
- Reconstruction du groupe scolaire dans son périmètre actuel (afin de ne pas conditionner la réalisation de cet équipement majeur à la démolition de l'ensemble Kayamb)
- Créer un parvis arboré devant le groupe scolaire. Apaiser les rues de Soweto et de Prétoria.

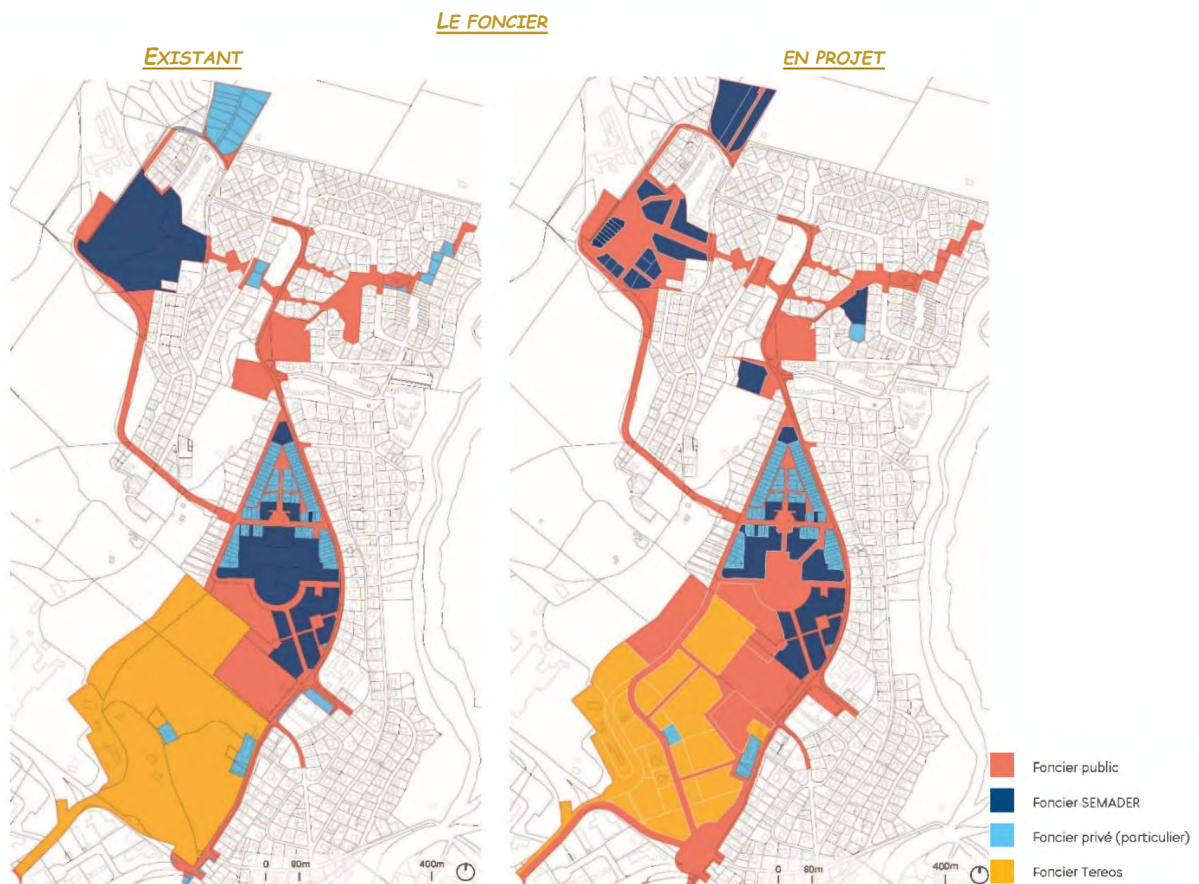


- **Entrée de quartier :**
 - Simplifier la trame viaire.
 - Redessiner un axe majeur en entrée de quartier intégrant les modes doux.
 - Prévoir une programmation à vocation mixte avec :
 - ✓ de l'habitat dans le prolongement du quartier du Gol
 - ✓ des activités économiques au plus proche de l'usine
 - ✓ et des équipements aux abords du stade et en belvédère sur la Ravine Piment



Source : Images illustratives et orientations non réglementaires du Schéma Directeur du NPNRU Le Gol, Ville de Saint-Louis, ZCCS, TERRIDEV, INGETEC, octobre 2023

Le secteur d'études a fait l'objet ou est en cours d'acquisitions foncières significatives afin de mettre en œuvre le projet NPNRU. Ainsi, le foncier des secteurs opérationnels est essentiellement public (Ville de Saint-Louis particulièrement, mais également CIVIS et Département), à la SEMADER (secteur Collège/Gol Bacquet, cité Kayamb, secteur Piment) et à TEREOS (entrée de quartier du Gol), tous partenaires/MOA de l'opération NPNRU du Gol.



3. Etat initial du site d'études

3.1. Un site d'études compris entre des unités paysagères variées

Le site d'études est localisé à mi-chemin entre différents espaces :

- Les espaces urbains. Depuis le site d'études, par sa densité, le clocher de l'église et la mosquée, ses quartiers blancs sur les premières pentes, son usine sucrière et sa silhouette, la ville « centrale » de Saint-Louis se montre entièrement. Une fois dans le cœur de ville, les repères se brouillent cependant. La circulation est dense et les différents quartiers n'ont pas de véritable cohérence entre eux. Les bourgs des Hauts visibles au loin sont aujourd'hui bien « ramassés » sur eux-mêmes mais on note çà et là des tendances au mitage. Leur caractère rural (vocation, petite taille) les différencie bien des villes et des pentes boisées. La sensibilité/enjeux sont les suivants :
 - Confusion urbain/routier aux abords de la RN 1
 - La forme urbaine classique du centre-ville est une caractéristique forte à protéger (axes urbains, îlots denses, fronts urbains, vélum...)
 - Enjeu urbain fort d'entrée ville Ouest, secteur du Gol
 - Enjeux de requalification des berges des ravines en espace urbain de nature
 - Enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine
 - L'usine sucrière crée une rupture dans le paysage empêchant la liaison avec l'Étang Du Gol, et de manière générale, le littoral.

TISSU PAVILLONNAIRE DU QUARTIER DU GOL



TISSU URBAIN DU CENTRE-VILLE



L'USINE DU GOL



TISSU URBAIN DU QUARTIER DU GOL AVEC LA CITE KAYAMB A L'HORIZON



- Des espaces agricoles, essentiellement marqués par la canne à sucre sur les pentes régulières du grand versant et sur les surfaces irriguées du plateau du Gol. Ces paysages représentent une unité de premier ordre à l'échelle du territoire communal. La sensibilité/enjeux sont les suivants :
 - Paysage de nature remarquable associant espace agricole et littoral
 - Vocation forte de loisirs et de nature à développer mais à maîtriser
 - Fragilité des structures linéaires végétales (alignements de cocotiers à protéger)
 - Tendance au mitage
 - Qualité des abords routiers à préserver



- Des milieux « naturels » dégradés à l'abandon en friche, correspondant ess... du Gol au PLU en vigueur. Ces milieux évoluent vers une diminution de leur diversité et un enrichissement progressif.



- Les ravines profondes sillonnent les paysages du Nord vers le Sud. Elles structurent fortement la perception que l'on a du grand versant depuis le site d'études ; elles en sont un motif paysager. Les pentes parfois fortes des parois imposent un long parcours routier jusqu'au cœur de la ravine qui devient ainsi une séquence paysagère majeure. La sensibilité/enjeux sont les suivants :
 - Traitement des abords routiers est essentiel le long de ces routes (caniveaux, talus rocheux, soutènement...)
 - Paysage stable par la force du relief
 - Le rebord de ravine est l'espace le plus fragile

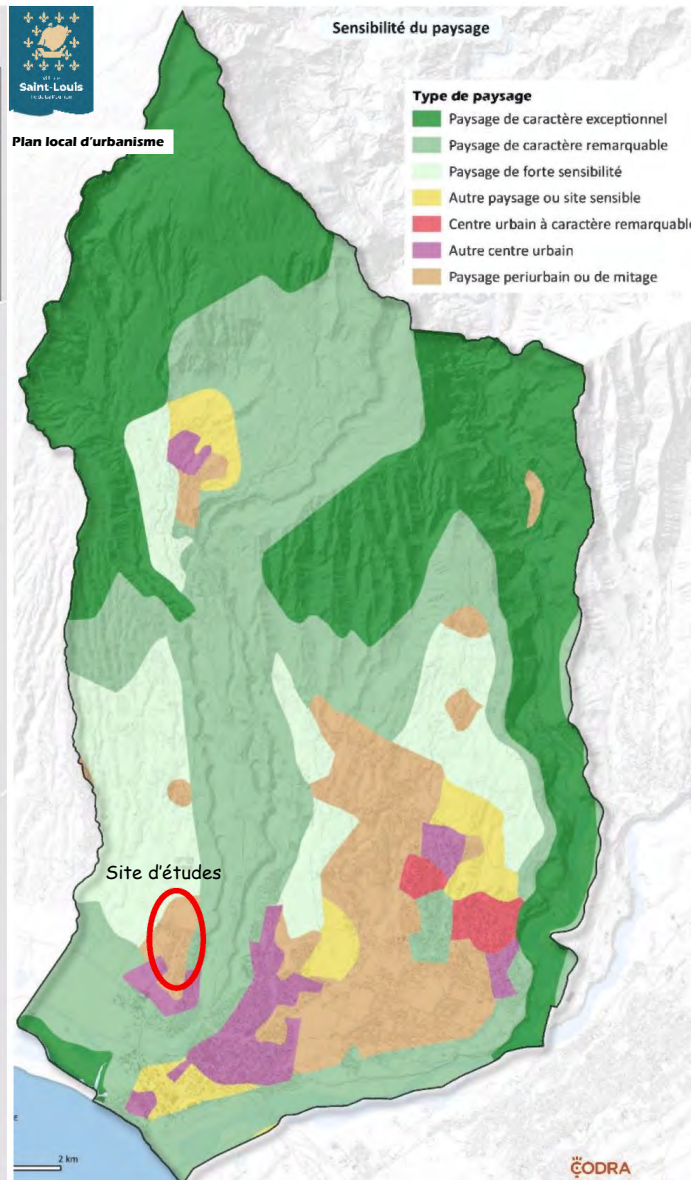
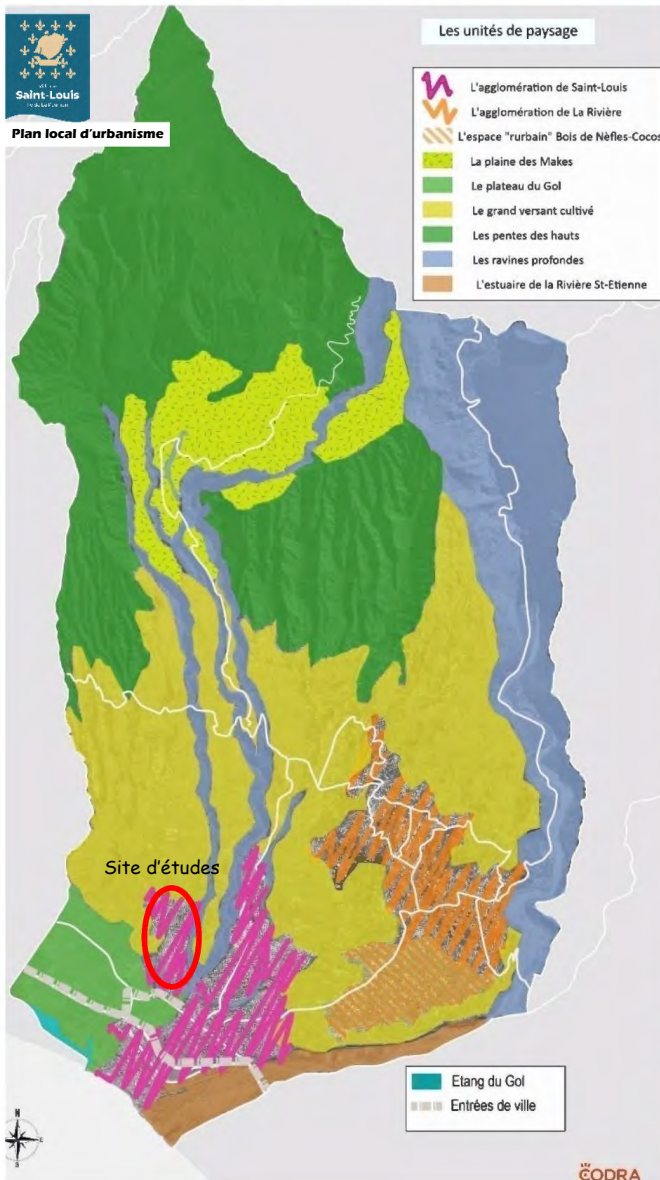
RAVINE PIMENT



RAVINE DU GOL



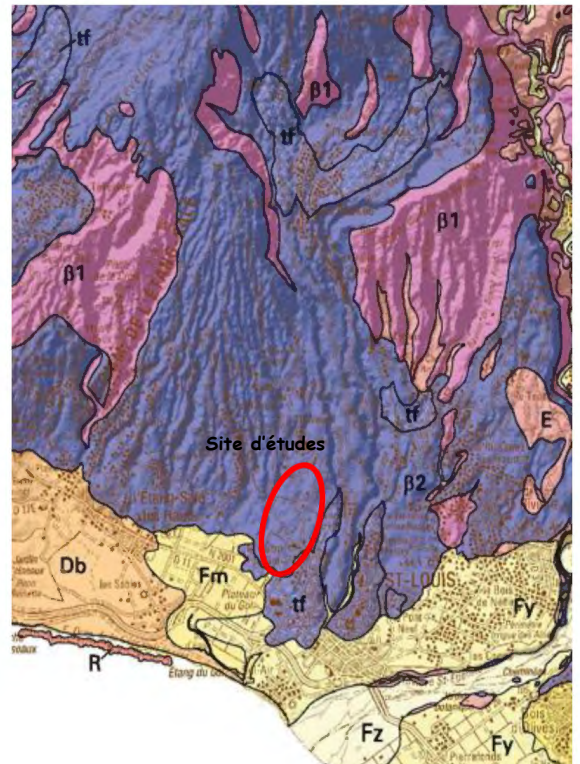
- Les pentes des Hauts à l'horizon. Ces pentes fortes des hauts, celles des reliefs de la chaîne du Bois de Nèfles (altitude 1 371 mètres), des remparts du Malabar mort (altitude 1 200/1 900 mètres) et des Makes vers le Petit Bénare (altitude 1 000/2 600), dominent le grand paysage. La masse sombre en arrière-plan (forêt des Makes et Petit Bénare) se découpent avec netteté sur le ciel et le versant : ces découpes caractéristiques sont un repère majeur du grand paysage. Ces pentes sont constituées essentiellement de coulées de basaltes du Piton des Neiges (phase II).



3.2. Géologie et hydrogéologie

De manière générale, les sols qui composent la commune de Saint-Louis se distinguent en un ensemble de coulées de lave différenciées, subaphyriques à aphyriques, très saines, épaisses de 20 à 30 mètres unitairement. Les coulées sont localement recouvertes par des produits d'altération. De plus, comme dans d'autres secteurs de l'île (Saint-Pierre, Saint-Paul ou Sainte-Suzanne par exemple), les coulées de lave alternent avec des niveaux métriques à plurimétriques de pyroclastites plus ou moins remaniées, à matrice cendreuse, connues localement sous le nom de « tufs ». Ces derniers ont été entaillés par la rivière Saint-Etienne et en partie recouvertes par des alluvions torrentielles ; ils sont affleurant au niveau du Gol où ils ont été exploités ainsi qu'à Maison Rouge.

Le secteur d'études, situé sur la plaine du Gol, dispose de sols alluviaux sablo-caillouteux peu évolués sans horizon d'accumulation mais avec un horizon humifère bien marqué, ce qui leur confère un caractère fertile, à l'origine du peuplement de ce secteur (espaces agricoles de grande importance). La zone est composée majoritairement en surface par des sols bruns épais et « tufs » compacts affleurants. Le relief correspond à des pentes faibles régulières, situés sous le vent à basse altitude.



Formations superficielles	
Dépôts alluviaux	
Fz	Alluvions récentes
Fy	Alluvions anciennes
Dépôts littoraux et marins	
D	Sables et galets de plage
Fm	Alluvions fluvio-marines
Db	Sables dunaires basaltiques
R	Récifs coralliens
Dépôts gravitaires	
E	Dépôts de glissements en masse, de coulées de débris, éboulis

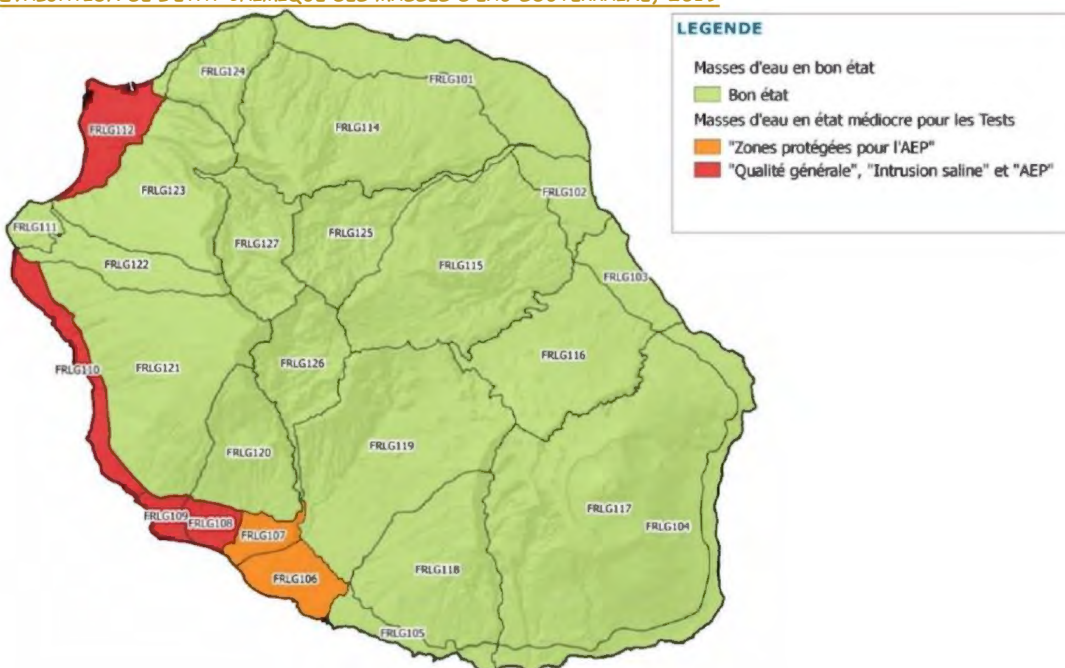
Massif du Piton des Neiges	
Série différenciée (<340 000 ans)	
t	Coulées trachytiques du plateau de Belouve
tfa	Tufs soudés du Maïdo et de la Roche Écrite
tf	Tufs en épanrages
pc	Coulées ignimbritiques
Br	Brèches d'avalanches de débris de Saint Gilles
β2	Coulées (basalte, hawaïtes, mugéarites)
Série des océanites (>340 000 ans)	
β1	Coulées basaltiques à olivine
Intrusions	
θ	Gabbros et syénites

Source : Carte géologique simplifiée, BRGM, 2006

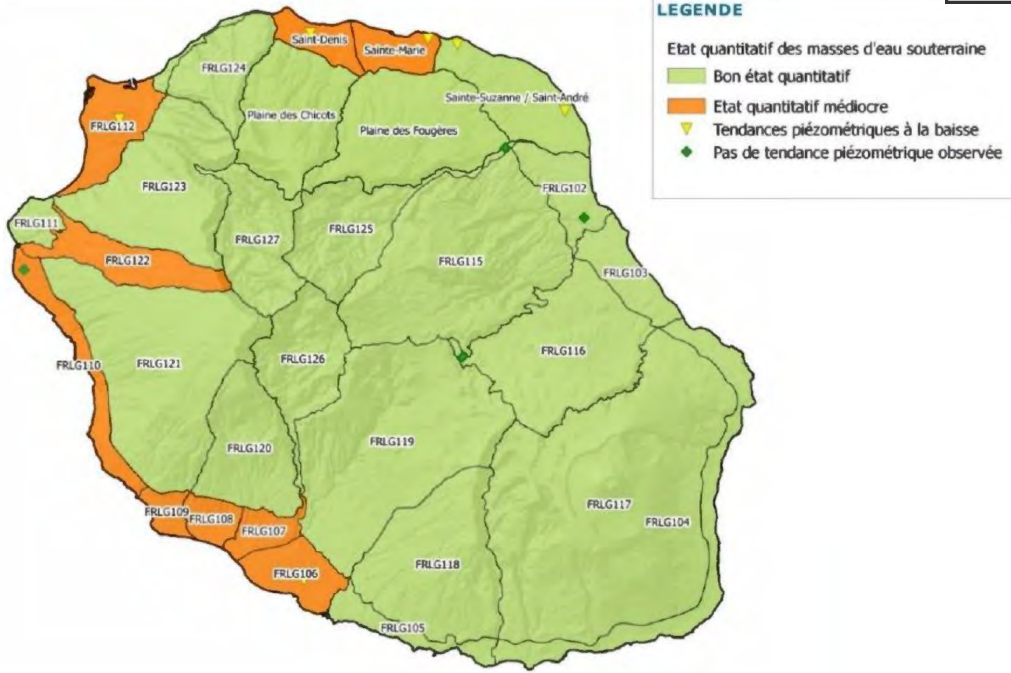
Le site d'études est concerné par 2 masses d'eau souterraine : FRLG108 - Formations volcaniques et volcano-sédimentaires littorales du Gol et FRLG107 - Formations volcaniques et volcano-sédimentaires littorales du Gol.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion « 2022-2027 », approuvé par arrêté du 29 mars 2022, considère l'état global de ces masses d'eau souterraines en état médiocre (FRLG108 Plaine du Gol, FRLG107 Plaine des Cocos).

EVALUATION DE L'ETAT CHIMIQUE DES MASSES D'EAU SOUTERRAINE, 2019



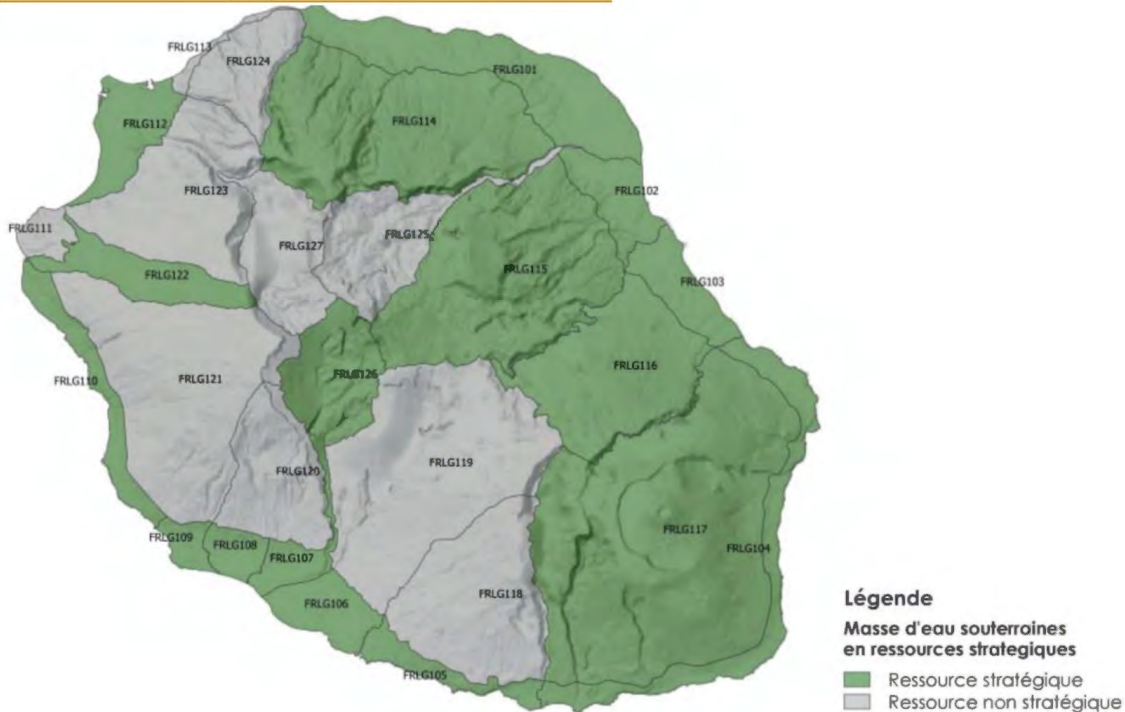
EVALUATION DE L'ETAT QUANTITATIF DES MASSES D'EAU SOUTERRAINE, 2019



La formation volcanique et volcano-sédimentaire du Gol (FRLG108) est considérée comme l'une des masses d'eau souterraines stratégiques. Les dispositions développées par le SDAGE pour une protection qualitative des ressources sont les suivantes :

- Acheter la mise en place des outils de protection pour l'alimentation en eau potable ;
- Restaurer la qualité des eaux brutes des captages prioritaires pour l'alimentation en eau potable ;
- Garantir la distribution d'une eau de qualité potable.

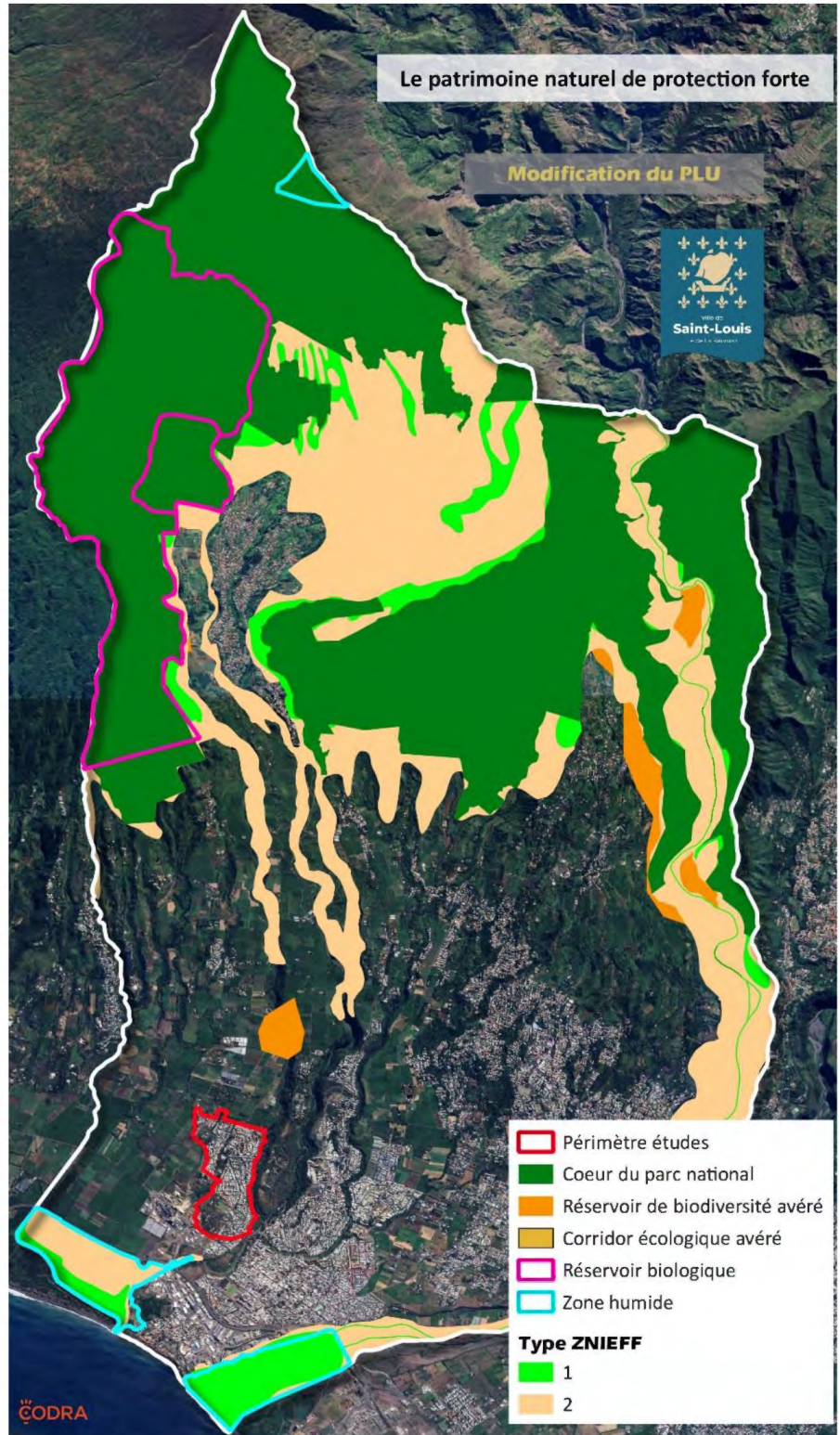
RESSOURCES STRATEGIQUES, LES MASSES D'EAU SOUTERRAINES



3.3. Le milieu naturel

Le site d'études est localisé hors protections environnementales ou inventaires règlementaires ou généraux à enjeux de protection forte : Cœur du Parc, ZNIEFF, réservoir et corridor de biodiversité avérés, zones humides...

L'étang du Gol, zone humide, espace naturel sensible (ENS) et site d'intervention du Conservatoire du littoral, est localisé en aval à environ 700 m pour la partie la plus proche du site d'études. Situé à proximité de l'embouchure de la rivière Saint-Étienne, le sable et les galets que cette dernière a charriés d'amont en aval ont peu à peu comblé l'ancienne baie. Une bande de terre est alors apparue, séparant la lagune de l'océan, donnant l'origine à l'étang. Il est composé de différents milieux naturels. En son centre, les eaux libres sont propices aux nombreux poissons adaptés aux eaux saumâtres (bichique, anguille marbrée). Les petits îlots au milieu de l'Étang constituent des secteurs favorables aux oiseaux des zones humides (héron strié, poule d'eau...). Viennent ensuite les zones de marais le long des bras morts et des berges de l'Étang. Sur les vasières, des « limicoles » (gravelot de Leschenault, bécasseau cocorli...) peuvent être observés, à la recherche de nourriture dans le sable ou la vase. Les bords de l'Étang sont en partie colonisés par des prairies humides à Riz marron ou une ceinture de Voune. Les prairies d'herbe à riz servent de zones de refuge, de nourrissage et de reproduction pour les oiseaux et certains insectes. Au niveau du cordon littoral, la végétation (comme la patate à Durand et la patate cochon) est tolérante au sel. Par ailleurs, les nombreux filaos ont été plantés afin de maintenir les sols contre l'érosion.



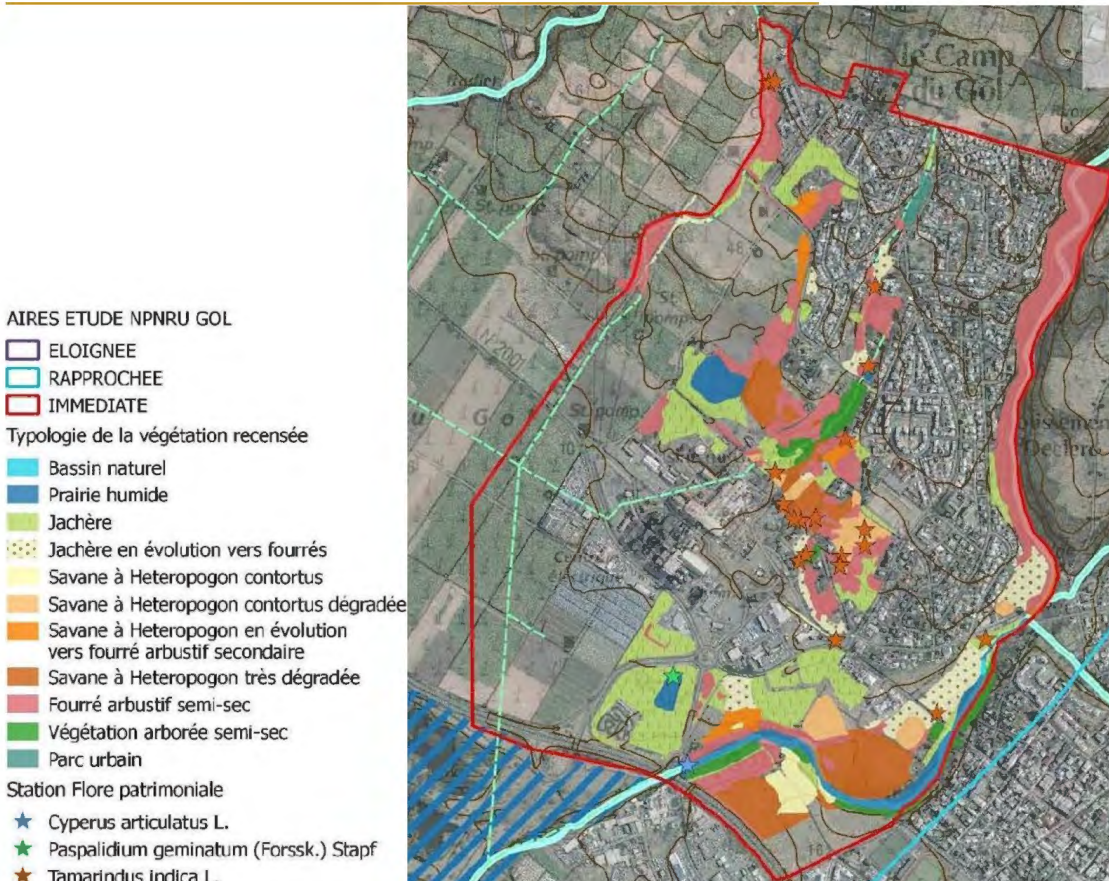
Selon les Réseaux Ecologiques à la Réunion (RER), quelques corridors potentiels se trouvent au sein du périmètre d'études de manière très ponctuelle (ravine Papaye au nord-ouest, ravine de Bellevue à l'est).

Les inventaires naturalistes réalisés en 2017 sur le périmètre d'études élargi ont démontré les éléments suivants :

- sur la zone d'études elle-même, la valeur patrimoniale se révèle faible à modérée : floristiquement et phyto-sociologiquement. Elle n'est liée qu'aux végétations indigènes (Savanes à *Heteropogon contortus* et végétation humide le long de la ravine du Gol et Bellevue) pour la plupart à un stade dégradé. Elles peuvent néanmoins constituer des milieux d'intérêt pour la faune.
- la zone d'études est survolée par un certain nombre d'espèces d'oiseaux, notamment marins. En effet, les deux Pétrels endémiques (espèces par ailleurs menacées) utilisent l'espace aérien au-dessus de la zone d'études comme couloir de migration principale. D'autres espèces (L'Oiseau Blanc, la Tourterelle Malgache, le Busard de Maillard, etc.) utilisent la zone d'études comme habitats (nids, territoire de chasse, etc.). L'enjeu est jugé moyen.

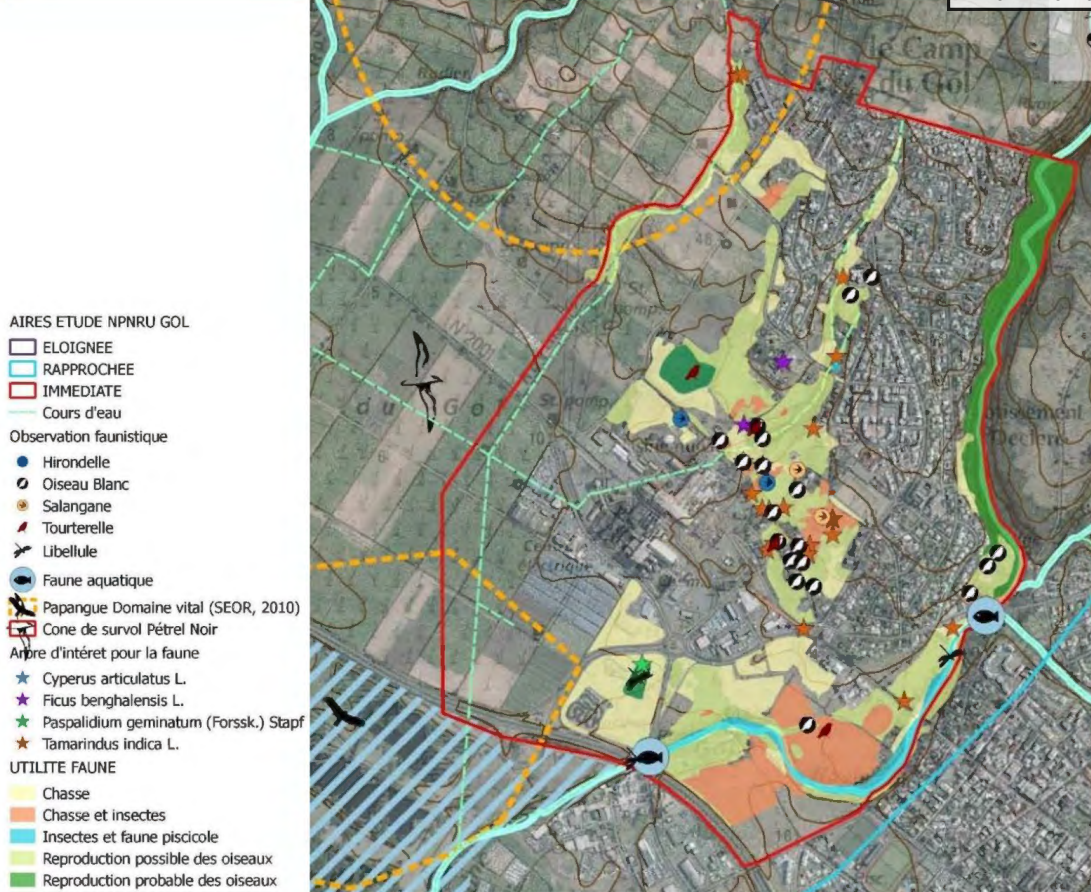


CARTOGRAPHIE DES FORMATIONS ET ESPÈCES VÉGÉTALES PATRIMONIALES RECENSEES



Source : Etude d'impact environnementale, ECODDEN, 2019

CARTOGRAPHIE DE L'INTERET DES FORMATIONS VEGETALES POUR LA FAUNE INDIGENE ET DES OBSERVATIONS

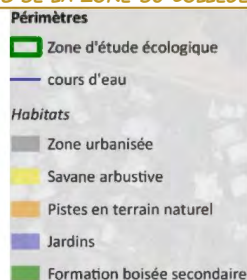


Source : Etude d'impact environnementale, ECODDEN, 2019

Sur la zone 1AUa du PLU en vigueur (secteur Collège), l'expertise écologique menée par ECO-MED en juin 2023 met en évidence les éléments suivants :

- La zone concerne une friche, présentant un faible intérêt floristique. Les habitats sont principalement structurés par des espèces exogènes à tendance envahissante. Certains habitats représentent toutefois un support favorable pour la faune patrimoniale.
- Environ 91% des espèces floristiques identifiées sont introduites (naturalisées, exotiques et cultivées) et 5% des taxons sont indigènes. Ce ratio met en évidence une présence très négligeable des espèces indigènes par rapport aux espèces exogènes. L'enjeu du site pour la flore patrimoniale est globalement faible.
- Pour la faune, les enjeux sur la zone d'études sont globalement faibles à modérés avec un cortège d'espèces classiques des milieux dégradés rudéraux. La zone d'études se trouve cependant sur un des plus importants couloirs aériens pour les espèces d'oiseaux marins nocturnes (Pétrels et Puffins). Les préconisations concernent essentiellement la période de travaux (pas de travaux de nuit) et l'éclairage extérieur à privilégier.

CARTOGRAPHIE DES HABITATS DE LA ZONE DU COLLEGE



Source : Diagnostic écologique, aménagement opération Gol Baquet (SEMADER), Eco-Med Océan Indien, juin 2023

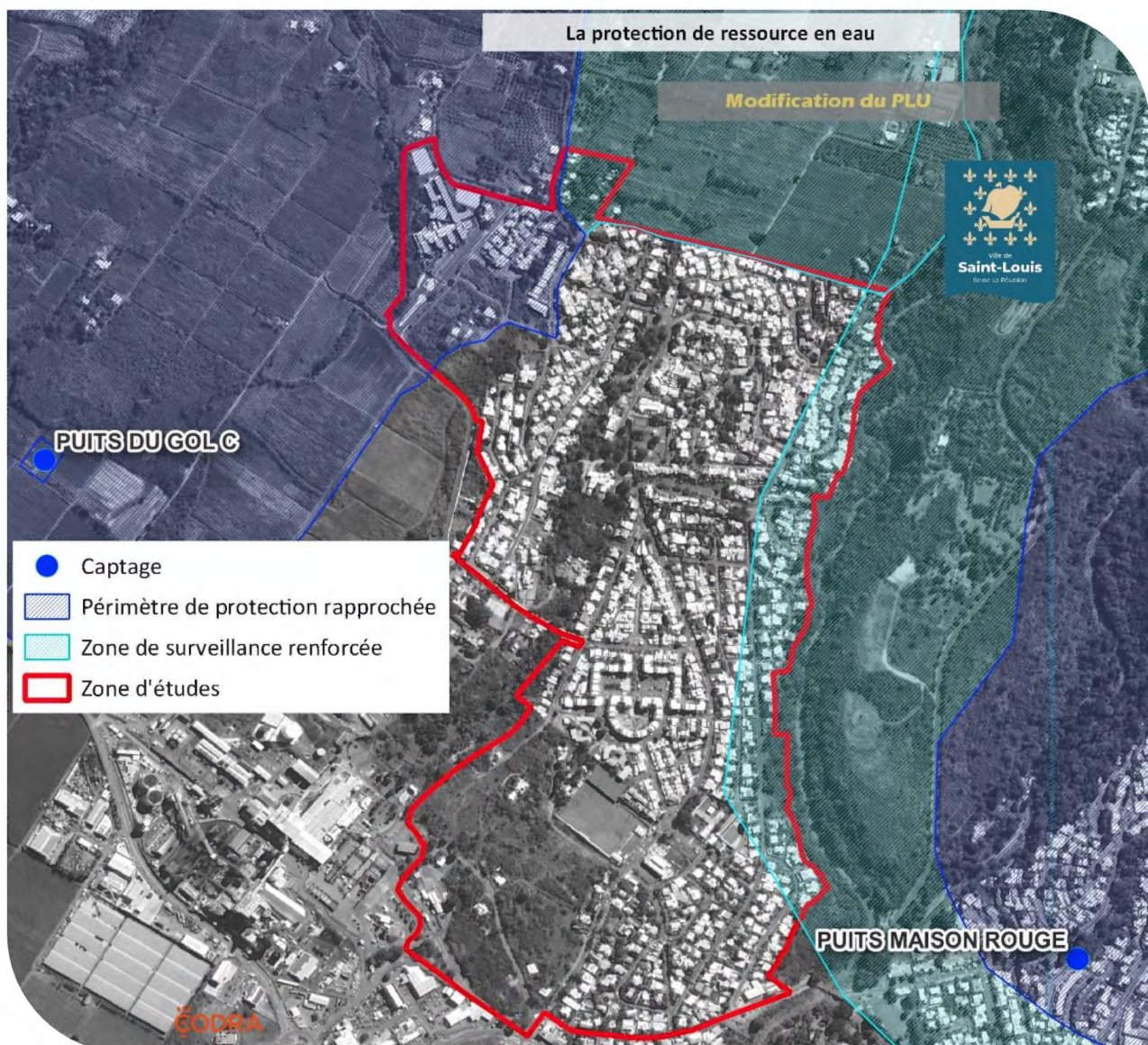
3.4. La ressource en eau

Une portion du périmètre d'études au nord (secteur Collège) est concernée par le périmètre de protection rapproché (PPR) du Puits du Gol A. L'arrêté n°2023-2069/SG/SCOPP/BCPE du 28 septembre 2023 relatif au prélèvement d'eau dans le milieu naturel à partir des puits A, B et C porte pour le Département de La Réunion autorisation de prélèvement au titre du Code de l'Environnement, déclaration d'utilité publique des travaux d'instauration des mesures de protection réglementaires, autorisation d'utilisation de l'eau prélevée à des fins d'alimentation humaine.

Les puits A, B et C de La Plaine du Gol, localisés à Saint-Louis, sont des captages exploités par la SAPHIR et sont mobilisés en secours au sein du périmètre irrigué du Bras de Cilaos. Les puits A et B sont opérationnels depuis 1985, le puits C depuis 1986. La SAPHIR destine principalement la ressource à l'irrigation des espaces agricoles, en majorité des champs de canne à sucre. Toutefois en période d'étiage, ou bien en cas de dégradation de la qualité des ressources superficielles (fortes pluies, crues), les puits peuvent alimenter en appoint le réseau d'adduction d'eau potable (AEP). Les analyses sont conformes aux limites de qualité définies dans le décret n° 2007-49 du 11 janvier 2007 relatif à la sécurité sanitaire des eaux brutes destinées à la consommation humaine.

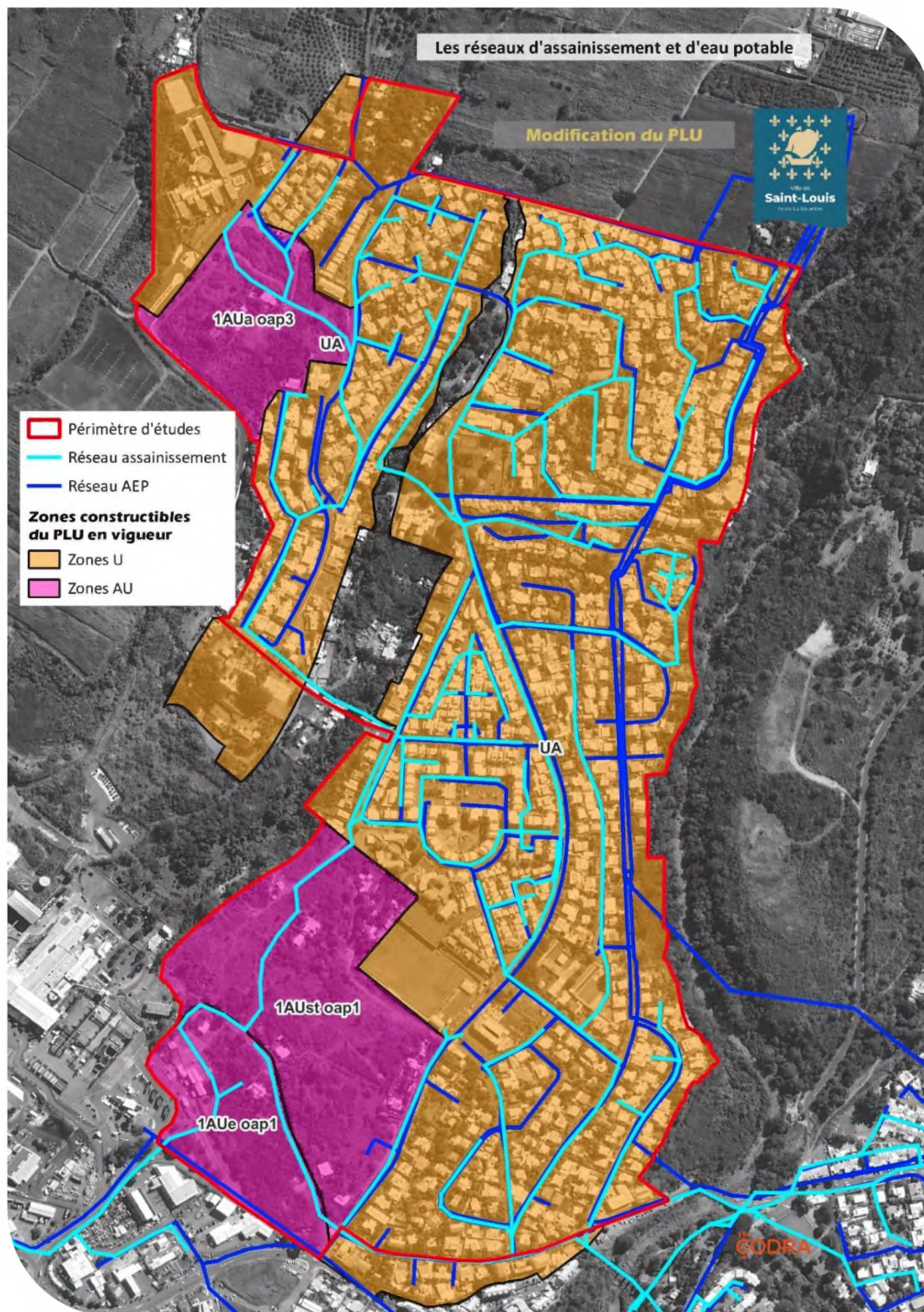
Les principales causes de dégradation de la qualité des eaux des puits du Gol :

- Contaminations d'eau saumâtre en cas de pompages trop importants (proximité du littoral)
- Turbidité aggravée par les fortes pluies et les crues
- Pas de réseau de captage et de traitement des eaux de ruissellement pluvial
- Pollutions d'origine anthropique (fertilisants, produits phytosanitaires)
- Décharges sauvages
- ICPE en zone de surveillance rapprochée (ZSR) : sucrière et usine thermique du Gol





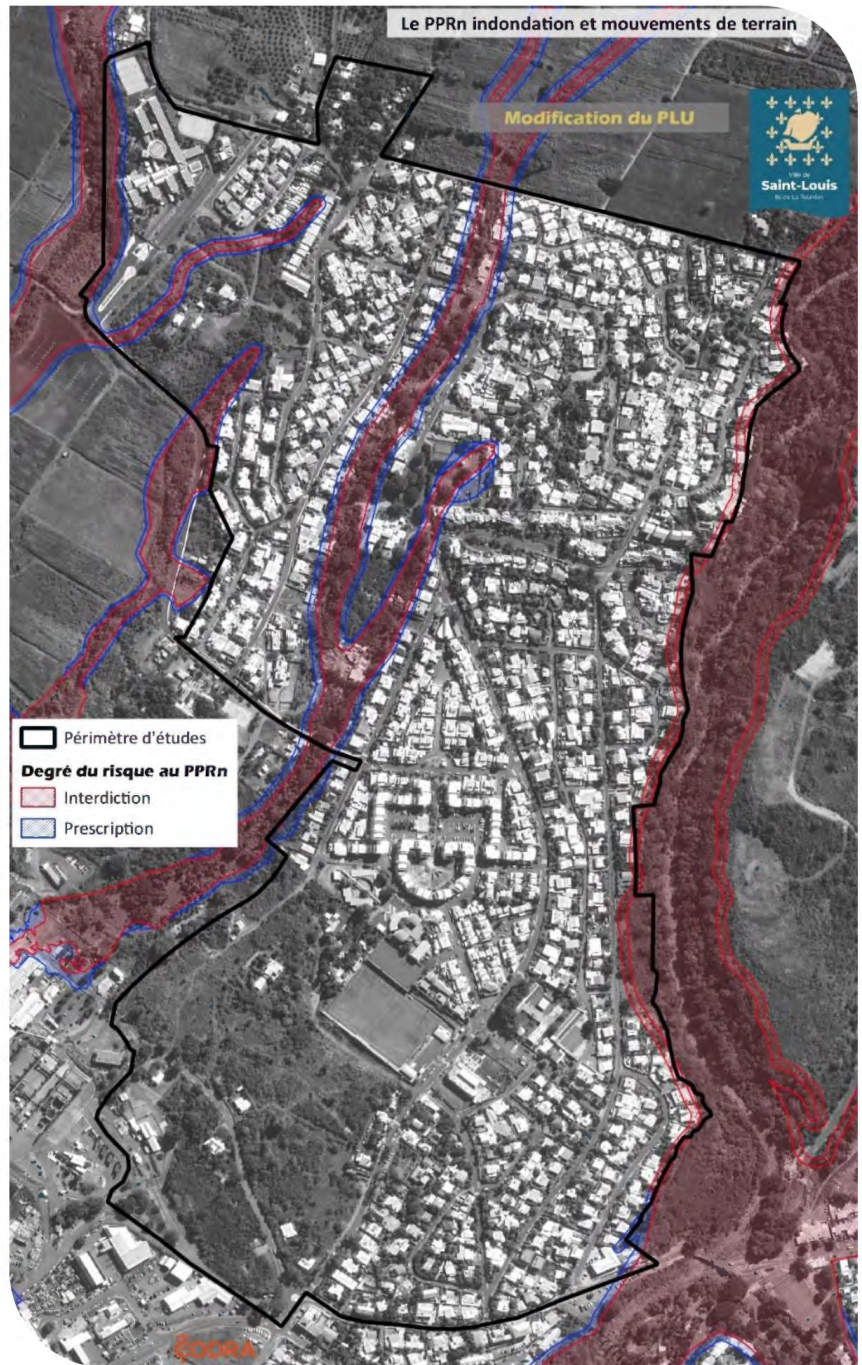
Le site d'études, y compris les zones AU, est desservi par l'ensemble des réseaux et dispositifs complémentaires prévus dans le projet de MO.



3.5. Les risques naturels

Le site d'études est partiellement concerné par un zonage « interdiction » au Plan de Prévention des Risques naturels « inondation et mouvements de terrain » approuvé le 22 décembre 2016. Les terrains impactés concernent essentiellement les ravines (Papaye, Piment, Gol) et leurs abords immédiats.

L'aléa inondation est jugé moyen et fort au niveau des cours d'eau, l'aléa mouvements de terrain est jugé faible à modéré, moyen et élevé.



3.6. Les monuments historiques

Trois monuments historiques entraînent un périmètre de protection sur le site d'études :

Nom du monument	Protection	Description
Domaine de Maison Rouge	Classé Arrêté du 05/05/2004	Le domaine de Maison Rouge est le seul de l'Outre-Mer français lié à la culture du café. De 1725 à 1827, Maison rouge appartient à la famille Desforges Boucher. Outre la culture du café on y pratique les céréales. La partie arrière de la maison et l'ancienne maison du régisseur datent probablement des années 1750. Une sucrerie est construite dans les années 1830. La maison est modifiée, un corps de logis plus large, de style néo-classique, est élevé contre l'ancienne façade. L'accès depuis la cour de ferme est valorisé par la création d'un escalier monumental à trois volées. Dominique Edevin Hoarau, planteur originaire de Saint-Louis, complète les constructions de Maison Rouge et lui donne sa configuration définitive. La sucrerie cesse de fonctionner vers 1896. Le Musée des Arts décoratifs de l'océan indien (MADOI) intègre les écuries depuis 2008.

<p>Temple du Gol</p>	<p>Inscrit Arrêté du 29/03/1996</p>	<p>A côté de La Maison de l'Inde se trouve le temple Pandialée, le d'Europe classé monument historique. Il a été bâti en 1856 par des ouvriers indiens travaillant sur la propriété de la famille Le Coat de Kerveguen. Cinq temples en tout ont été érigés à cette époque, mais seul celui-ci subsiste. Le temple est consacré à Vishnou, et comporte une importante décoration peinte à l'intérieur, avec des fresques représentant des épisodes du Râmâyana ou du Mahabarata.</p>
<p>Aqueduc du Gol</p>	<p>Inscrit Arrêté du 14/03/2014</p>	<p>Lors de la première moitié du XIX^{ème} siècle, de grands canaux d'irrigation sont créés dans l'île pour le développement de l'industrie sucrière. Le canal du Gol, créé par Hyacinthe Murat en 1816/1817, prend sa source au lieu-dit Gouvernail, dans le lit de la rivière Saint-Etienne, puis traverse Saint-Louis jusqu'à la ravine du Gol, franchie à l'aide d'un aqueduc, remplacé vers 1835-1840 par une autre nouvelle réalisation, établie plus en amont. De hautes piles maçonnerie permettent de franchir le lit de la rivière. Elles supportent le canal, à l'origine en bois, remplacé par des feuilles de métal. La canalisation termine sa course à la sucrerie du Gol et alimente en eau les machines à vapeur. La modernisation de l'usine et la mise en place d'un nouveau réseau d'irrigation en 1985 a entraîné la fermeture du canal. Au XIX^{ème} siècle, le développement urbain s'est fait de part et d'autre du canal, dans lequel les habitants puisent l'eau nécessaire à leur alimentation.</p>



3.7. La mobilité

Source : Diagnostic étude de mobilité, NPNRU du Gol, Néo, CIVIS, mai 2023

Le secteur du Gol est un axe stratégique entraînant une convergence des flux pour desservir les services et équipements (collège, lycée, école, stade etc). De plus, le Gol est un territoire à forte activité agricole et économique, occasionnant flux de tracteurs, camions et transporteurs divers.

Le territoire est contraint par l'usine du Gol en termes de mobilités :

- aucun itinéraire dédié aux camions et transporteurs
- un accroissement de l'activité dans les années à venir
- un flux de 300 personnes sur site (exploitation) pour la partie sucrière, 90 personnes sur site hors campagne sucrière et 450 en période de campagne sucrière pour la partie centrale thermique
- une congestion totale constatée depuis des années par les transporteurs, allongement du temps de parcours
- un site de plus en plus enclavé
- une volonté d'avoir une voie de desserte dédiée aux transporteurs

De plus, les coupures naturelles est un facteur d'enclavement de la zone, notamment la Ravine du Gol. Des ouvrages d'arts sont présents afin de desservir le secteur de Pont Neuf (radier), Roche Maigre, ou encore le centre-ville mais avec des capacités limitées : radiers, gabarits,...

Le quartier reste néanmoins proche des axes structurants :

- Les voiries nationales (transit direct entre communes) :
 - NIC traversant le centre-ville
 - RD11/N2001 permettant d'accéder à la commune de L'Étang-Salé
- Les voies secondaires (desserte des quartiers) :
 - Roche Maigre,
 - Maison Rouge,
 - Pont Neuf à l'Est
 - Bellevue au Nord

Le quartier du Gol présente un réseau de desserte aux largeurs de voiries internes globalement identiques et faibles.

L'entrée par le Gol est utilisée pour desservir les hauts de Saint-Louis. Le giratoire de l'usine et les 2 giratoires en forme de lunettes en entrée du quartier du Gol concentrent un flux important, notamment de poids lourds.

Un flux considérable de voitures dessert la partie Nord-Est : Roche Maigre, Pont-Neuf.

Depuis le quartier du Gol, l'entrée dans la ville ne se fait pas par l'avenue Principale. L'axe Pasteur/de Gaulle est toujours le plus prégnant.



L'AVENUE PASTEUR

Le stationnement n'est pas maîtrisé :

- une offre en stationnement qui se concentre sur l'axe routier de l'avenue Pasteur
- du stationnement illicite qui se concentre sur la partie haute de l'avenue Pasteur
- une forte présence de stationnement illicite sur l'axe du Docteur Raymond Vergès

Concernant les transports en commun, seules deux lignes de bus Alternéo (réseau urbain de la CIVIS) desservent le quartier (ligne 23 Collège Jean Lafosse - Gare de Saint-Louis ; ligne 25 Pièce Jeanne - Gare de Saint-Louis). La ligne 23 est la ligne forte qui dessert le secteur du Gol. Son importante fréquentation est essentiellement due aux collégiens qui l'empruntent. Sa fréquentation a augmenté de 13% en 2022 par rapport à 2021. Elle compte une vitesse commerciale globalement assez élevée pour une ligne urbaine sans aménagement spécifique (peu de retard et un taux d'avance important). L'arrêt Collège Jean Lafosse est l'arrêt qui compte le plus de validations de la ligne avec près de 20 000.

Une station intitulée "Le Gol" est prévue dans le cadre du projet Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG). Le Gol sera ainsi la station RRTG de Saint-Louis.



Sources : Alterneo et Cars Jaunes

Pour les mobilités actives, le constat est le suivant :

- des cheminements piétons peu ou pas confortables
- des cheminements non arborés/ombragés
- des cheminements discontinus
- des cheminements victimes du stationnement illicite

A pied, pour la majeure partie des habitants, il faut :

- entre 15 et 30 minutes pour rejoindre l'entrée du centre-ville
- +/-15 minutes pour rejoindre le cœur du quartier
- + de 30 minutes du collège pour sortir du quartier

A vélo, on constate :

- une quasi-absence de cheminement vélo (à noter une bande cyclable aménagée rue de Paris menant au collège)
- un manque de sécurité pour les cycles
- des projets à concrétiser

Pourtant, la majeure partie de la ville centre est accessible au maximum en 15 minutes de vélo.

RUE DE PARIS AMENAGEE, AVEC UNE BANDE CYCLABLE





3.8. La justification de l'aménagement des zones AU existantes au Gol, dont l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUst

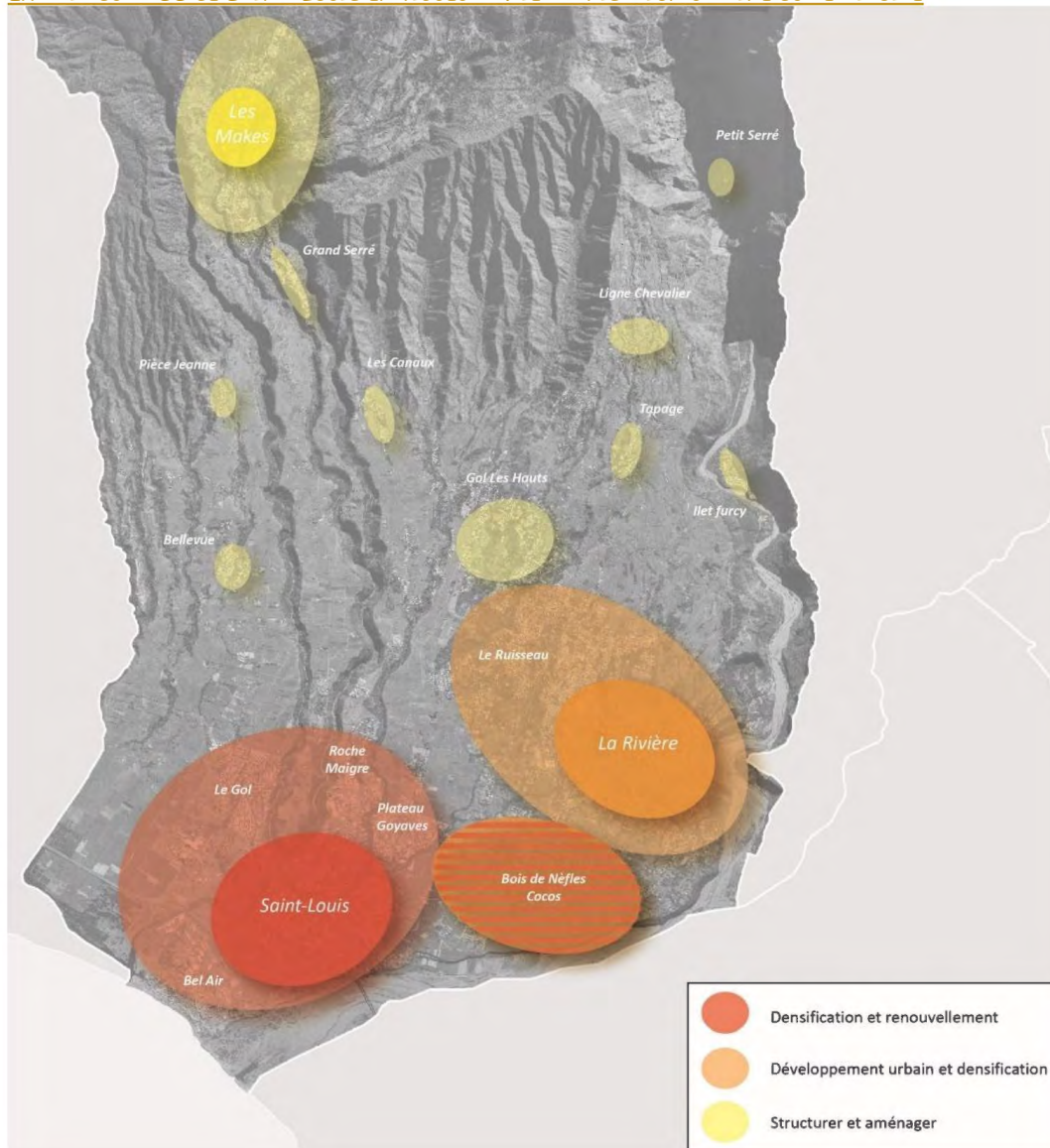
En plus de contribuer à répondre aux importants besoins sociaux-économiques identifiés à l'échelle du désenclavement du quartier du Gol, l'aménagement de zones à urbaniser dans le secteur (y compris l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUst) se justifie par une cohérence règlementaire avec les orientations du PADD du PLU en vigueur et du SCoT Grand Sud, mais également par une capacité d'urbanisation déjà très exploitée dans les zones déjà urbanisées des bas du territoire de Saint-Louis.

3.8.1. La cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement D

Le projet d'évolution du PLU par la présente procédure de modification est compatible avec de nombreuses orientations du PADD du PLU approuvé le 11 mars 2014 :

- « Le projet d'aménagement de l'entrée de ville, sur la zone du Gol, viendra structurer ce pôle en offrant des espaces à vocation économique, commerciale, résidentielle et d'équipements publics structurants ».
- « Programmer dans chaque quartier et pour chaque opération de logements groupés, les équipements sportifs, sociaux, aires de jeux et espaces de respiration nécessaires ».
- « Atteindre les objectifs de la Programmation Pluriannuel de logements et répondre aux objectifs du contrat d'objectif foncier afin de permettre la construction de plus de 600 logements par an ».
- « Imposer la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations collectives ».
- « Augmenter la capacité de production de logements ».
- « Réaliser des opérations de logements et d'aménagement dans le respect des identités des quartiers ».
- « Accompagner les familles dans leur projet d'amélioration de leur habitat ».
- « Conforter la zone économique périphérique de l'usine du Gol ».
- « Favoriser l'accessibilité des équipements publics et les adapter aux personnes à mobilité réduite ».
- « Mettre en place des parcours sportifs et plateaux multisports supplémentaires dans les quartiers ».
- « Créer des couloirs de bus entre les quartiers du Gol, de Roches Maigres et le centre-ville de Saint-Louis ».
- « Développer des itinéraires et les sentiers pédestres à Saint-Louis et la Rivière ».

EXTRAIT DU PADD DE SAINT-LOUIS EN VIGUEUR - HIERARCHISATION URBAINE DU TERRITOIRE



3.8.2. L'articulation avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Grand Sud

Les zones AU concernées par la présente modification du PLU sont déjà existantes au PLU en vigueur de Saint-Louis approuvé le 11 mars 2014. Ces zones ont été définies en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion approuvé en 2011.

De fait, ces zones AU sont identifiées au SCoT Grand Sud approuvé le 18 février 2020 comme espaces urbains de référence, et plus précisément comme espaces d'urbanisation prioritaire.

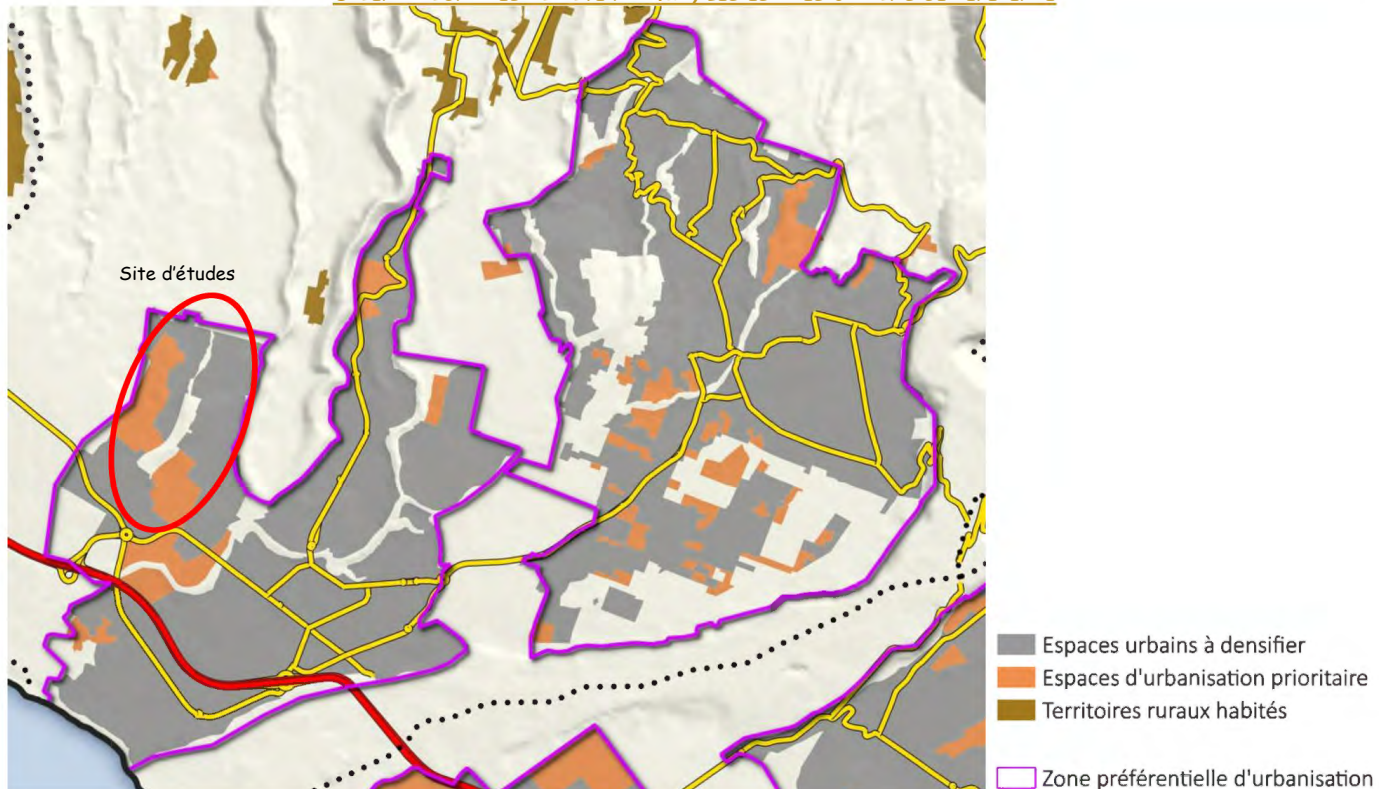
L'opération NPNRU du Gol matérialisée dans la présente modification du PLU s'inscrit notamment avec l'orientation suivante du SCoT :

Orientation prescriptive n°B.11, la qualité des projets urbains

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 :

- 1°) être intégrées à des projets prenant en compte les quartiers limitrophes ;
- 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 ;
- 3°) participer, à leur mesure, à la mixité fonctionnelle de la centralité en associant services, activités, logements et loisirs ;
- 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 lisibles et pérennes.

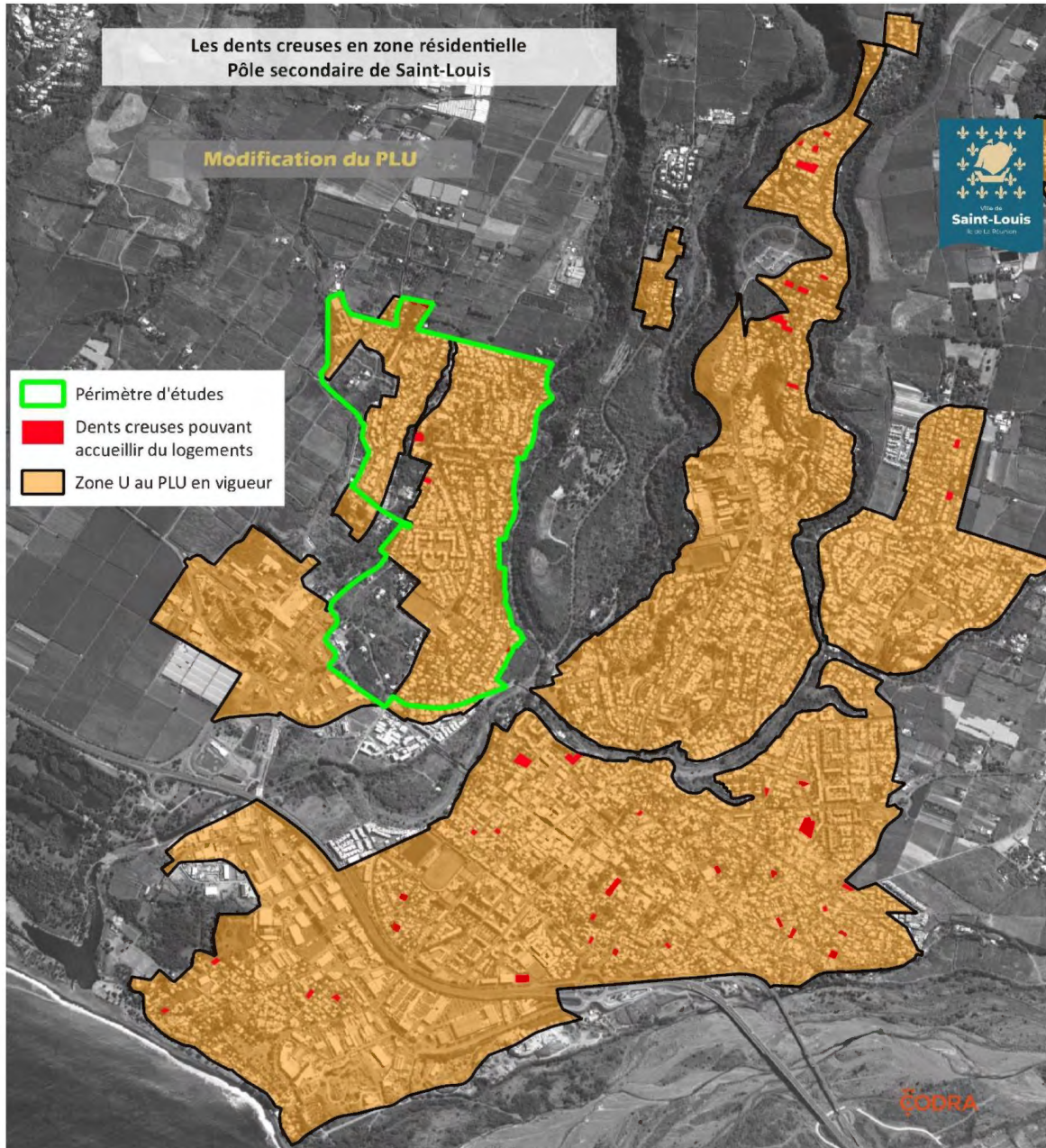
ORIENTATION PRESCRIPTIVE N°A.2A, LES ESPACES URBAINS DE REFERENCE



3.8.3. Un potentiel de dents creuses peu significatif

Bien que de nombreuses dents creuses (parcelles nues/non bâties au sein de l'enveloppe urbaine du PLU en vigueur) sont identifiées dans les mi-pentes ou dans les Hauts du territoire (La Rivière, les Makes...), les bas de Saint-Louis présentent un potentiel très limité, le tissu urbain étant déjà bien constitué. Ainsi, hors terrains contraints (PPRn, protection de captage...), seulement 3,1 ha de dents creuses peuvent être identifiés dans le pôle secondaire de Saint-Louis avec, pour la majorité d'entre elles, des superficies restreintes (moins de 500 m²) ne permettant pas la réalisation d'opérations d'ensemble.

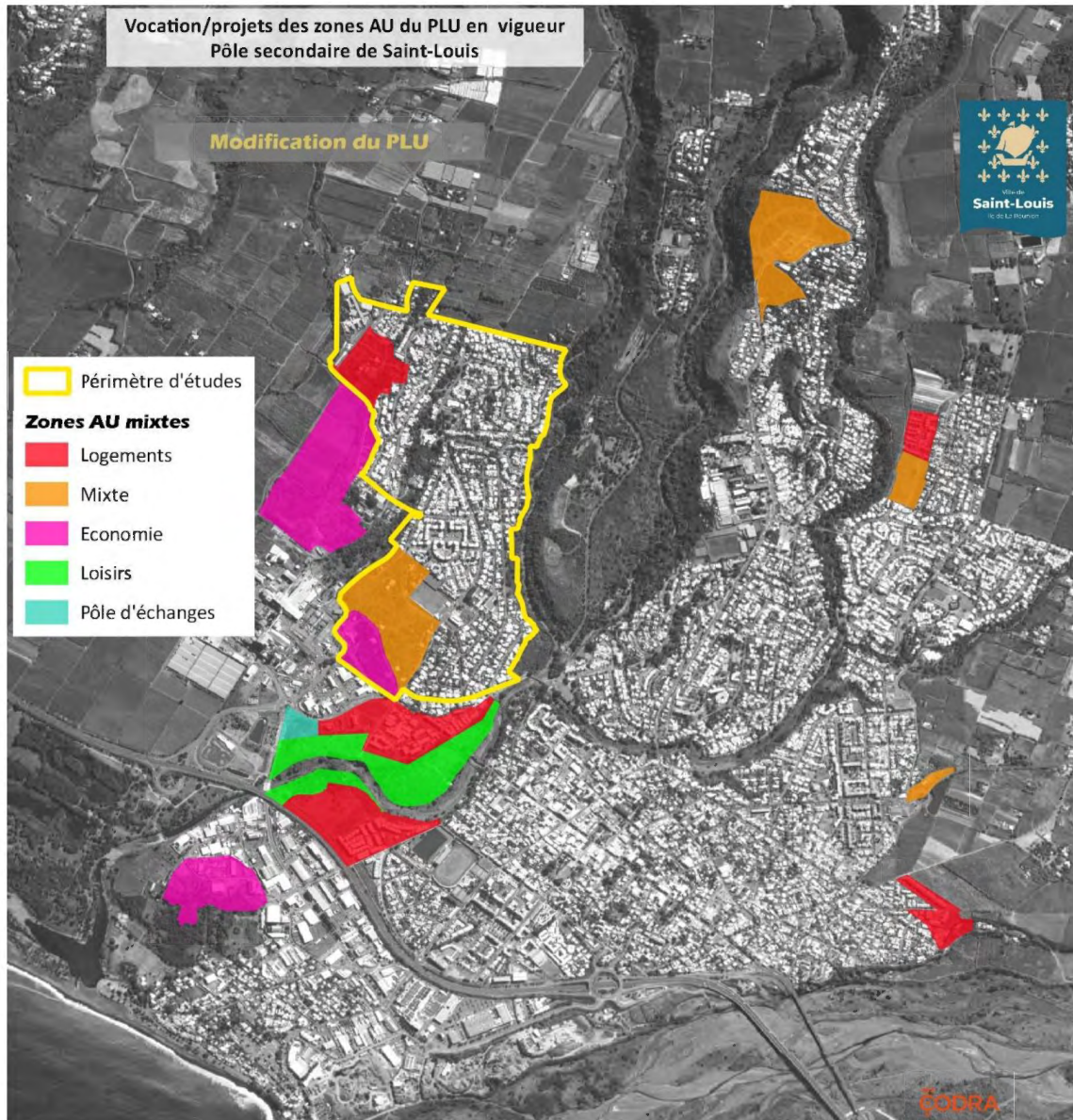
Les dents creuses non contraintes en zones d'activités économiques sont quasi-inexistantes en zone urbaine à Saint-Louis.



3.8.4. Un potentiel de développement en zone AU très limité en dehors du

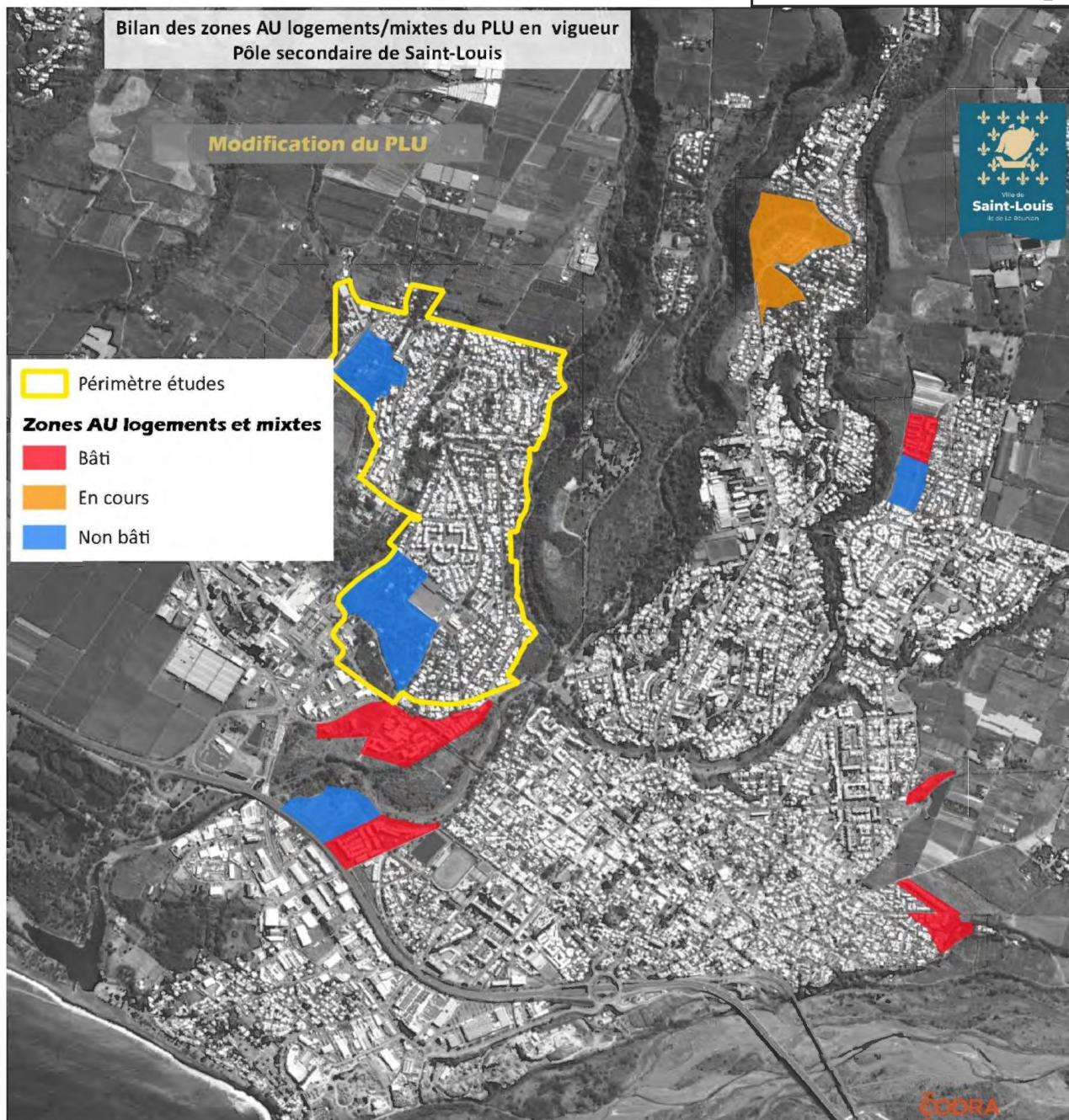
82,2 ha de zones AU sont identifiées au pôle secondaire de Saint-Louis (polarité au titre du SCoT Grand Sud/SAR de La Réunion). En termes de vocation, ces zones se répartissent de la manière suivante :

- 24,8 ha à exclusivité de logements, dont 4,3 ha dans la zone d'études
- 20 ha à destination mixte (logements, équipements, services, commerces, bureaux), dont 9,1 ha dans la zone d'études
- 24,7 ha à destination économique, dont 3,9 ha dans la zone d'études
- 11,6 ha pour du loisirs
- 1,1 ha pour un pôle d'échanges



Le potentiel de développement en zones AU est faible au sein du pôle secondaire de Saint-Louis. Hors secteur NPRNU et hors zones inconstructibles au PPRn, sur les 31,4 ha de zones AU dédiées aux logements ou à une vocation mixte (sont exclues les zones dédiées spécifiquement à l'activité économique de production, aux loisirs ou aux infrastructures de transports) :

- 17 ha sont déjà bâtis
- 8,3 ha sont en cours d'aménagement
- 6,1 ha ne sont pas bâtis, dont 1,9 ha classé en zone 2AUst, c'est-à-dire à long terme et sans les réseaux adaptés.



De même, le potentiel de développement pour l'activité économique est très limité en zones AU. En effet, la zone 1AUe de la Zone Industrielle n°3 à Bel-Air étant déjà occupée (6,3 ha), seule la zone 1AUe du secteur NPNRU (3,9 ha) est potentiellement constructible à court/moyen terme. Les deux autres zones dédiées à l'économie à l'échelle du pôle secondaire de Saint-Louis à l'arrière de la zone d'activités du Gol sont programmées à une échéance bien plus lointaines (zones 1AUste et 2AUste au PLU en vigueur). A noter que la zone 1AUe du secteur NPNRU du Gol intègre déjà pour moitié la tâche urbaine de l'AGORAH, étant partiellement aménagée.

3) Les modifications apportées au PLU

Afin d'adapter le PLU pour la réalisation du projet NPNRU du Gol, trois pièces règlementaires évoluent :

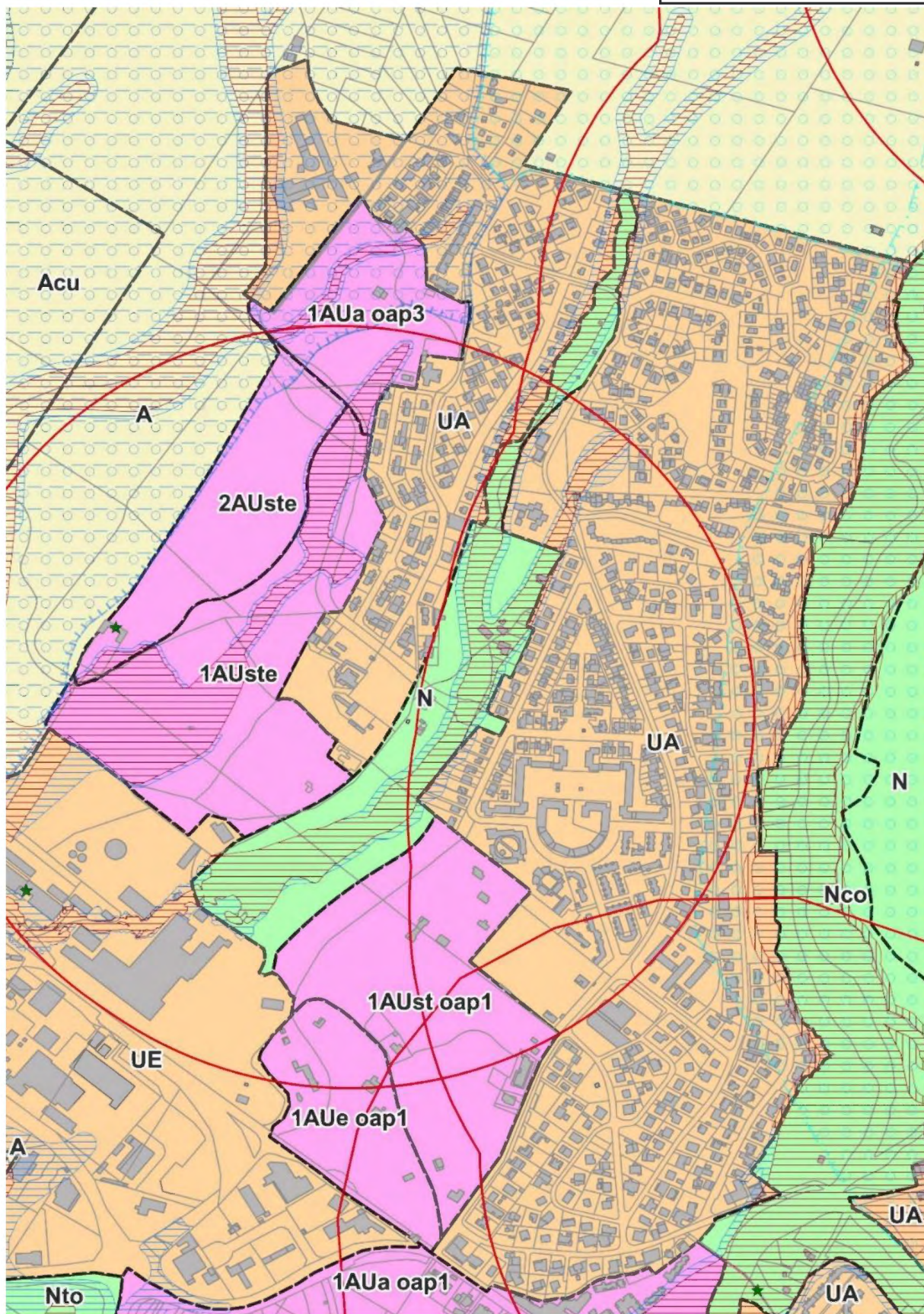
- Les documents graphiques (plan de zonage)
- Le règlement
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

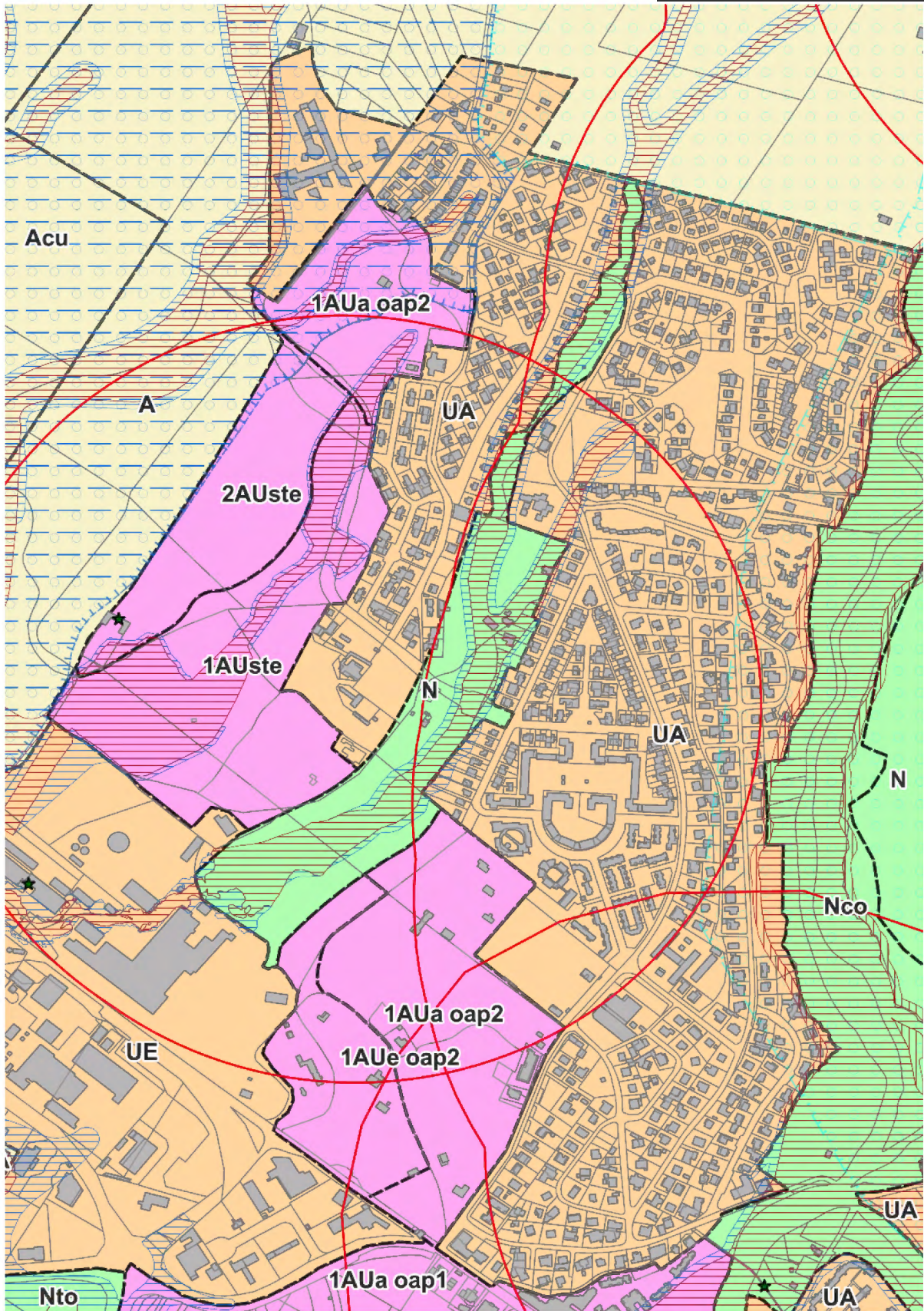
Le rapport de présentation est mis à jour en conséquence.

1. Le plan de zonage applicable issu de la présente modification

Le zonage du PLU évolue à travers la présente modification de la manière suivante :

- la zone 1AUst de l'entrée du quartier du Gol (9 ha) devient :
 - une zone 1AUa sur 8,25 ha, en cohérence règlementaire avec le reste de la zone constructible à vocation mixte du secteur du Gol
 - une zone 1AUe sur 0,75 ha, en cohérence règlementaire avec la zone économique du Gol à proximité immédiate
- 0,55 ha de zone 1AUe à proximité du rond-point entre la rue des Topazes et l'avenue Pasteur est désormais classé en zone 1AUa pour affirmer la vocation résidentielle mixte à l'entrée du quartier du Gol.
- pour faciliter l'information et le renvoi à l'OAP applicable désormais unique pour couvrir le projet NPNRU, les noms des zones AU concernées au plan de zonage sont complétés par l'intitulé « oap2 » (1AUa oap3 devient 1AUa oap2 ; 1AUst oap1 devient 1AUa oap2 ; 1AUe oap1 devient 1AUe oap2).





2. Le règlement applicable issu de la présente modification

Afin de prendre en considération les ambitions prescriptives des aménageurs et de la Ville de Saint-Louis pour le NPNRU du Gol, le règlement du PLU en vigueur est adapté à la marge dans la présente modification du PLU, spécifiquement pour les règles de hauteur et de stationnement.

La présente procédure de modification du PLU intègre des modifications du règlement, indiquées **en rouge** ci-après.

ZONE AUindicée

(..)

ARTICLE AUindicée 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Pour la zone 1AUe se rapportant à l'OAP2, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 17 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 20 mètres au faîtage,
- 20 mètres (hauteur absolue) pour les toits terrasses végétalisés

ARTICLE AUindicée 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Pour les zones 1AUa se rapportant à l'OAP2, des dispositions spécifiques sont à réaliser pour les destinations suivantes, en plus des normes de stationnement définies en zone UA à respecter pour les autres vocations :

- Pour les logements sociaux : 0,8 place de stationnement par logement
- Autres équipements destinés à accueillir du public : 1,5 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes

Pour la zone 1AUe se rapportant à l'OAP2, des dispositions spécifiques sont à réaliser pour la destination suivante, en plus des normes de stationnement définies en zone UE à respecter pour les autres vocations :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés à accueillir du public : 1,5 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes

Pour les zones 1AUa et 1AUe se rapportant à l'OAP2, les normes de stationnement bureaux, activités industrielles et artisanales peuvent être satisfaites par la création d'un ou plusieurs parcs de stationnement communs à l'ensemble, ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans ce cas, le(s) parking(s) mutualisé(s) sont admis à condition que :

- le nombre total des places exigées par application des normes définies soit respecté,
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la mutualisation des places pour les usagers et les visiteurs

3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable issu de la modification

Le secteur du NPNRU du Gol est partiellement couvert par deux OAP au PLU en vigueur. L'objectif de la présente modification est notamment de créer une OAP unique (oap2) portant sur tout le site du NPNRU, afin de proposer une vision d'aménagement d'ensemble et la cohérence globale du projet, particulièrement sur des principes de voiries, d'espaces publics, de trame verte et bleue (corridors, espaces de reconquêtes de boisement et de végétalisation) et de programmation.

De fait, le document « OAP » du PLU en vigueur évolue de la manière suivante :

- Une OAP « NPNRU du Gol » est créée spécifiquement afin de prendre en compte le projet NPNRU
- L'OAP « Entrée de Ville de Saint-Louis (oap1) » du PLU en vigueur est modifiée afin d'y exclure le secteur NPNRU, ce projet faisant l'objet désormais dans la présente procédure de modification d'une oap2 spécifique « NPNRU du Gol »
- L'OAP « Opération Gol Baquet (oap3) » est supprimée car les orientations mises à jour de l'ilot concerné sont directement intégrées dans la présente procédure de modification dans l'oap2 spécifique « NPNRU du Gol »

3.1. L'OAP « NPNRU du Gol » (oap2) créée

L'OAP créée par la présente modification du PLU portant sur le projet NPNRU du Gol est la suivante :

OAP NPNRU du Gol (oap2)

Le projet lié au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du Gol (NPNRU) doit permettre spécifiquement :






















- Le désenclavement du quartier du Gol dans son ensemble en reconnectant entre eux les différents sites (Hauts du Gol, Cœur du Gol, entrée du quartier...) par :
 - ⇒ des axes structurants à renforcer, réaménager, prolonger ou à créer (rue de Paris, avenue Pasteur, rue des Topazes) favorables aux différents modes de déplacements (piéton, vélo, automobile, bus dont le prolongement du TCSP/BHNS en cœur de quartier)
 - ⇒ de nouvelles voies secondaires reliant les axes structurants à créer et réhabiliter
 - ⇒ un ensemble de venelles, cheminements piétons ou rues de desserte locale contribuant au bouclage général du quartier à renforcer et sécuriser
 - ⇒ un nouveau franchissement de la ravine Piment permettant de reconnecter le collège et le nord-ouest du quartier du Gol en général
 - ⇒ l'aménagement du carrefour à l'entrée du quartier du Gol : simplification de la trame viaire, intégration des modes actifs

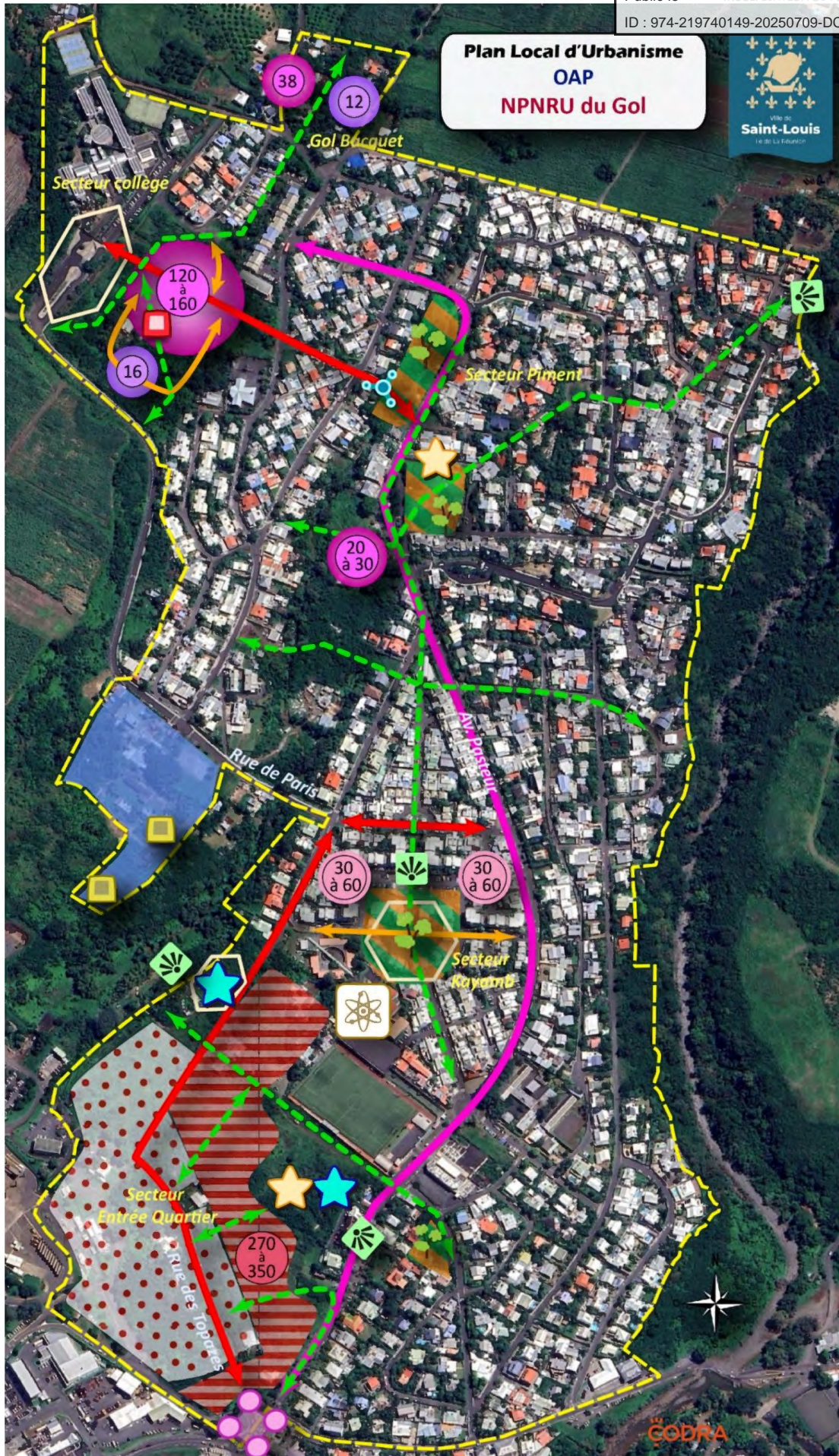
- Une nouvelle offre mixte de logements (individuels, collectifs) de réhabilitation/résidentialisation (Cités Kayamb et Kerkenna) devant contribuer à répondre aux besoins quantitativement et qualitativement. Le nombre potentiel de logements prévisionnel par secteur est indiqué dans le schéma d'OAP ci-après. Il s'agit d'un objectif réajustable à la marge si les études opérationnelles relèvent des contraintes d'aménagement techniques ou foncières.
- Une nouvelle offre en équipements structurants et de proximité par :
 - ⇒ la réalisation d'un groupe scolaire (maternelle et élémentaire) en cœur du quartier du Gol (secteur Kayamb), regroupant les écoles Edmond Albius, Sarda Garriga et Piment démolis préalablement
 - ⇒ la création d'équipements culturels, associatifs et de loisirs, types centre culturel, salle des fêtes, maison des associations... en entrée de quartier
 - ⇒ des équipements sportifs à conforter (plaine sportive dans le secteur de la ravine Piment) ou à concevoir (type gymnase en entrée de quartier)
- Une nouvelle offre d'activités au plus proche de l'usine du Gol
- Une qualité paysagère et du cadre de vie au sein de la conception générale du quartier, à travers particulièrement :
 - ⇒ des voies urbaines traitées : valorisation des arbres existants et plantation de nouveaux sujets afin d'accompagner les parcours piétons dans un environnement frais et ombragé
 - ⇒ des parvis et esplanades aux abords notamment des grands équipements (collège, zone d'équipements en entrée de quartier...) et résidences (traitement de l'espace libéré par la démolition des logements de la cité Kayamb) en proposant notamment selon les cas un espace public polyvalent intégrant les mobilités actives, une plantation d'arbres significative, du stationnement intégré, des espaces permettant des manifestations exceptionnelles...
 - ⇒ la protection et la valorisation du patrimoine bâti local, en particulier les calbanons et l'ancienne épicerie. Les constructions et les typologies proposées à proximité de ces vestiges devront s'intégrer afin de ne pas dénaturer le site. Une vocation historique, touristique, culturel et/ou de loisirs est affirmée.
 - ⇒ des continuités paysagères participant à la trame verte générale du quartier et de la commune : valorisation des transversales paysagères afin de liaisonner les ravines du Gol et Piment, amplification des squares et micro-parcs existants du secteur de la ravine Piment afin de créer un grand parc ramifié sur le quartier du Gol, préservation du patrimoine arboré remarquable en cœur de parcelle du secteur Gol Bacquet...
 - ⇒ l'ouverture vers le grand paysage de cultures, de l'océan et des montagnes : restructuration de la cité Kayamb comprenant son ouverture sur le quartier mais aussi vers le grand paysage et les nouvelles écoles ; vues à offrir depuis les équipements sportifs et culturels en entrée de quartier vers la plaine du Gol, le littoral et la ravine Piment ; panoramas à valoriser dans le secteur Piment vers la ravine du Gol...
 - ⇒ dans le secteur entrée de quartier, l'implantation des bâtiments sur les lignes de niveaux et dans le sens des alizées pour une bonne aération
 - ⇒ pour rappel, des autorisations d'urbanisme soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) au sein des secteurs compris dans le périmètre des 500 mètres délimités autour du Domaine de Maison Rouge, du Temple du Gol et de l'Aqueduc du Gol, inscrits au titre des monuments historiques.
- Une limitation des impacts des eaux de ruissellement avant rejet au système naturel par des équipements adaptés (système de phytoremédiation...) lors d'un stationnement regroupé de plus de 10 véhicules à l'air libre.
- Des aménagements répondant aux enjeux énergétiques et climatiques :
 - ⇒ prévoir une conception rigoureuse des bâtiments et des dispositifs d'économie d'énergie intégrés, tant dans le mode constructif que dans la production et la gestion des fluides permettant d'atteindre un niveau de performance vertueux
 - ⇒ apporter de l'ombre et une ventilation régulée des espaces extérieurs. Il conviendra de tenir compte de la loi APER du 10 mars 2023 en matière de dispositifs d'ombrages et de gestion des eaux pluviales sur les parcs de stationnement
 - ⇒ équiper l'ensemble des locaux de systèmes de brassage d'air permettant d'atteindre la vitesse d'air nécessaire au confort

- ⇒ équiper en solaire thermique et eau chaude solaire :
 - ✓ un taux de couverture des besoins énergétiques par des sources renouvelables d'environ 30%
 - ✓ les toitures pentées devront être optimisées pour recevoir les panneaux solaires thermiques
 - ✓ les toitures pentées devront optimiser le potentiel de production photovoltaïque
- ⇒ favoriser le recours aux matériaux locaux, renouvelables, recyclés, recyclable
- ⇒ limiter les déblais / remblais en s'implantant au plus près du terrain naturel
- ⇒ mailler la trame verte de l'îlot avec les espaces paysagers du quartier, permettre la création des corridors écologiques et le passage de la faune / flore
- ⇒ proposer une adéquation des projets de jardins avec le confort hygrothermique des bâtiments. Le projet de paysage sera développé en cohérence avec le bâtiment avec une bande de jardin en pied du bâti. Les "plateaux noirs" et zones de stationnement minérales, seront largement arborés et situés à distance des bâtiments pour éviter de réchauffer l'air entrant et de générer des îlots de chaleur.
- ⇒ planter des végétaux en cohérence avec la constitution d'une ville tropicale et adaptés afin que les lots réduisent les consommations d'arrosage. La liste des végétaux est proposée ci-après. L'implantation sera étudiée au cas par cas selon les espèces, en fonction des aménagements.

• De limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse :

- ⇒ garantir l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, qui fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur
- ⇒ limiter les éclairages des espaces extérieurs aux usages
- ⇒ les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune marine : les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doivent permettre de limiter les intensités lumineuses. La limitation de l'impact de l'éclairage sur l'environnement peut s'inspirer du label « Pétrels Protégés » avec les préconisations suivantes :
 - ✓ indice de protection (IP) de 65
 - ✓ efficacité lumineuse de 90 lumen/watt minimum (lampe)
 - ✓ ULOR 0% (pollution lumineuse) ;
 - ✓ obligation de mise en place d'une horloge astronomique centralisée permettant l'extinction de l'ensemble des luminaires
- ⇒ les éléments de signalétique pouvant générer de la pollution lumineuse sont à éviter.

	Périmètre de l'OAP		Opération de logements individuels		Opération de logements sociaux
	Résidentialisation / réhabilitation de logements sociaux		Vocation mixte à dominante de logements		Vocation à dominante d'activités et de services
	Vocation de loisirs, tourisme et culturel		Patrimoine à préserver/valoriser (calbanons, ancienne épicerie)		Equipements culturels, associatifs et de loisirs à créer
	Equipements sportifs à créer / renforcer		Construction d'un groupe scolaire		Temple à conserver
	Parc / espaces verts à renforcer		Parvis fonctionnel et paysager à aménager (mobilier, boisements, mobilités actives...)		Trame verte / continuité paysagère à garantir (plantations d'arbres, valorisation des trames végétalisées, modes doux, cheminements paysagers)
	Panoramas à valoriser		Carrefour / entrée de ville à aménager		Nouveau franchissement de la ravine Piment
	Axe majeur à requalifier		Axe structurant à créer / renforcer		Axe secondaire à aménager



LISTE PRECONISEE DES VEGETAUX ADAPTES AU CONTEXTE

ID : 974-219740149-20250709-DCM100_2025-DE

Nom scientifique	Famille	Nom vernaculaire principal	Invasibilité	Indigénat	Espèce DAUPI	Zones daupi
<i>Abutilon exstipulare</i> (Cav.) G. Don	Malvaceae	Mauve	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 2: Forêt serr
<i>Allophylus borbonicus</i> (J.F. Gmel.) F. Fr	Sapindaceae	Bois de merle	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Aphloia theiformis</i> (Vahl) Benn.	Aphloiaceae	Change-écorce	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Asparagus umbellulatus</i> Bresler	Asparagaceae	Asperge sauvage	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 2: Forêt serr
<i>Begonia salaziensis</i> (Gaudich.) Warb.	Begoniaceae	Oseille marron	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Cassine orientalis</i> (Jacq.) Kuntze	Celastraceae	Bois rouge	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 2: Forêt serr
<i>Centella asiatica</i> (L.) Urb.	Apiaceae	Cochléaria du pays	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 4: Forêt hum
<i>Cissampelos pareira</i> L.	Menispermaceae	Liane blanche	X	1	1	Zone 2: Forêt semi sèche, Zone 8:
<i>Clematis mauritiana</i> Lam.	Ranunculaceae	Liane marabit	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Coffea mauritiana</i> Lam.	Rubiaceae	Café marron	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Coptosperma borbonica</i> (Hend. et A.A.	Rubiaceae	bois de pintade	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Cossinia pinnata</i> Comm. ex Lam.	Sapindaceae	Bois de judas	X	1	1	Zone 2: Forêt semi sèche, Zone 5:
<i>Danaïd fragrans</i> (Lam.) Pers.	Rubiaceae	Liane jaune	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Dictyosperma album</i> (Bory) H. Wendl.	Arecaceae	Palmiste blanc	X	1	1	Zone 3: Savane, Zone 4: Forêt hum
<i>Diospyros borbonica</i> I. Richardson	Ebenaceae	Bois noir des Hauts	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Dodonaea viscosa</i> Jacq.	Sapindaceae	Bois d'arnette	X	1	1	Zone 2: Forêt semi sèche, Zone 5:
<i>Dombeya acutangula</i> Cav.	Malvaceae	Mahot tantan	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 2: Forêt serr
<i>Doratomyxon apetalum</i> (Poir.) Radlk. va	Sapindaceae	Bois de gaulette	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Dracaena reflexa</i> Lam.	Asparagaceae	Bois de chandelle	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Erythroxylum laurifolium</i> Lam.	Erythroxylaceae	Bois de rongue	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Eugenia buxifolia</i> Lam.	Myrtaceae	Bois de nèfles	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Eugenia mespiloides</i> Lam.	Myrtaceae	Bois de nèfles (grande feuille)	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Fernelia buxifolia</i> Lam.	Rubiaceae	Bois de nèfles	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 3: Forêt hum
<i>Ficus densifolia</i> Miq.	Moraceae	Affouche	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Ficus lateriflora</i> Vahl	Moraceae	Figuier blanc	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Ficus reflexa</i> Thunb.	Moraceae	Ti l'affouche	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 3: Forêt hum
<i>Flagellaria indica</i> L.	Flagellariaceae	Jolllave	X	1	1	Zone 3: Forêt humide de basse alt
<i>Hibiscus ovalifolius</i> (Forssk.) Vahl	Malvaceae	Hibiscus à feuilles ovales	X	1	1	Zone 2: Forêt semi sèche
<i>Latania lontaroides</i> (Gaertn.) H.E. Moo	Arecaceae	Latanier rouge	X	1	1	Zone 1: Savane, L2 : Falaise humid
<i>Leea guineensis</i> G. Don	Vitaceae	Bois de sureau	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Memecylon confusum</i> Blume	Melastomataceae	Bois de balai	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Mimusops balata</i> (Aubl.) C.F. Gaertn.	Sapotaceae	Grand natte	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Molinia alternifolia</i> Willd.	Sapindaceae	Tan Georges	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Monarrhenus pinifolius</i> Cass.	Asteraceae	Bois de paille-en-queue	X	1	1	Zone 2: Forêt semi sèche
<i>Myonima obovata</i> Lam.	Rubiaceae	Bois de prune rat	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Nephrolepis biserrata</i> (Sw.) Schott	Nephrolepidaceae	Fougère cascade	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Nuxia verticillata</i> Lam.	Stilbaceae	Bois maigre	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Olea europaea</i> L. subsp. <i>cuspidata</i> (Wa	Oleaceae	Bois d'olive noir	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 2: Forêt serr
<i>Olea lancea</i> Lam.	Oleaceae	Bois d'olive blanc	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Pandanus sylvestris</i> Bory	Pandanaceae	petit vacoa	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Pavonia calycina</i> (Cav.) Ulbr.	Malvaceae	Pavonia calycina	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 2: Forêt serr
<i>Phymatosorus scolopendria</i> (Burm. f.)	Polypodiaceae	Patte lézard	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Piper borbonense</i> (Miq.) C. DC.	Piperaceae	Lingue à poivre	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Pleurostyliya pachyphloea</i> Tul.	Celastraceae	Bois d'olive grosse peau	X	1	1	Zone 2: Forêt semi sèche, Zone 5:
<i>Plumbago zeylanica</i> L.	Plumbaginaceae	Pervenche à fleurs blanches	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 2: Forêt serr
<i>Portulaca oleracea</i> L.	Portulacaceae	Pourpier rouge	X	1	1	Zone 1: Savane, L2 : Falaise humid
<i>Pouzolzia laevigata</i> (Poir.) Gaudich.	Urticaceae	Bois de fièvre	X	1	1	Zone 2: Forêt semi sèche, Zone 5:
<i>Scutia myrtina</i> (Burm. f.) Kurz	Rhamnaceae	Bois de sinte	X	1	1	Zone 1: Savane, Zone 2: Forêt serr
<i>Securinea durissima</i> J.F. Gmel.	Phyllanthaceae	Bois dur	X	1	1	Zone 2: Forêt semi sèche, Zone 8:
<i>Smilax anceps</i> Willd.	Smilacaceae	Liane croc de chien	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Toddalia asiatica</i> (L.) Lam.	Rutaceae	Liane patte poule	X	1	1	Zone 4: Forêt humide de moyenn
<i>Turraea thouarsiana</i> (Baill.) Cavaco et	Meliaceae	Bois de quivi	X	1	1	Zone 3: Forêt humide de basse alt
<i>Vepria lanceolata</i> (Lam.) G. Don	Rutaceae	Patte poule	X	1	1	Zone 3: Forêt humide de basse alt

3.2. L'OAP de l'Entrée de Ville de Saint-Louis (oap1) modifiée

L'OAP 1 de l'Entrée de Ville de Saint-Louis du PLU en vigueur a été réalisée lors de l'approbation de la révision générale du 11 mars 2014, puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 26 août 2019 afin de mettre à jour le programme d'aménagement au regard des nouveaux éléments de programmation.

Une partie de cette OAP intègre le projet NPNRU, qui fait l'objet dorénavant d'une OAP unique par la présente procédure de modification du PLU. L'OAP de l'Entrée de Ville est donc mise à jour en y excluant la partie qui concerne le secteur NPNRU pour éviter la redondance. Le reste de l'OAP ne change pas.

Ainsi, la programmation et la cartographie de l'OAP désormais applicables sont les suivantes :

Zone	Superficie brute	Superficie nette (hors PPR)	Programme de logements	Programme des équipements publics	Programme des commerces, services et loisirs	Programme économique de production	Déplacements	Divers
1AUoap1	29,1 ha	21,4 ha	Construire au minimum 1070 logements, dont 40% de logements aidés	Prévoir des équipements structurants et des équipements de proximité	Prévoir des commerces structurants et des activités de proximité	-	Assurer le prolongement de la rue Saint-Philippe Prévoir un pôle d'échange	Prendre en compte les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

OAP ENTREE DE VILLE - SCHEMA DE DEVELOPPEMENT



3.3. L'OAP « opération Gol Baquet (oap3) » supprimée

Intégrée désormais à l'OAP 2 « NPNRU du Gol » et le projet d'aménagement mis à jour, l'OAP « opération Gol Baquet (oap3) » est supprimée du dossier de PLU de Saint-Louis.

4. Le rapport de présentation applicable issu de la modification

LES CHOIX RETENUS ET LA JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL

(...)

D. La justification des zones à urbaniser

D1. La logique de réglementation des zones à urbaniser

(...)

