

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 974-219740149-20220629-DCM82\_2022-DE



# Commune de Saint-Louis

*Département de la Réunion*

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

## **SOMMAIRE**

---

<b>1 – Préambule</b>	<b>page 3</b>
<b>2 – La zone d'étude</b>	<b>page 4</b>
<b>3 – Objectif, vocation des espaces et justifications des choix</b>	<b>page 5</b>
<b>4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>page 6</b>

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION,

---

### LE JARDIN DES POIVRIERS

#### 1- Préambule

Conformément aux articles L151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements** » :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le [renouvellement urbain](#) et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et [espaces publics](#) ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## 2- La zone d'étude

Les parcelles à aménager sont inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Louis en zone 2 AUst. Le secteur est localisé à la Rivière, entre la RN 5, et la RD 3. La zone d'étude s'étend sur une superficie de 1.9 hectares.

En continuité d'un secteur type pavillonnaire, le périmètre constitue la limite d'urbanisation de la Rivière. Il fait la transition entre la zone urbaine de la Rivière et la zone agricole située en amont de la Route Hubert Delisle.

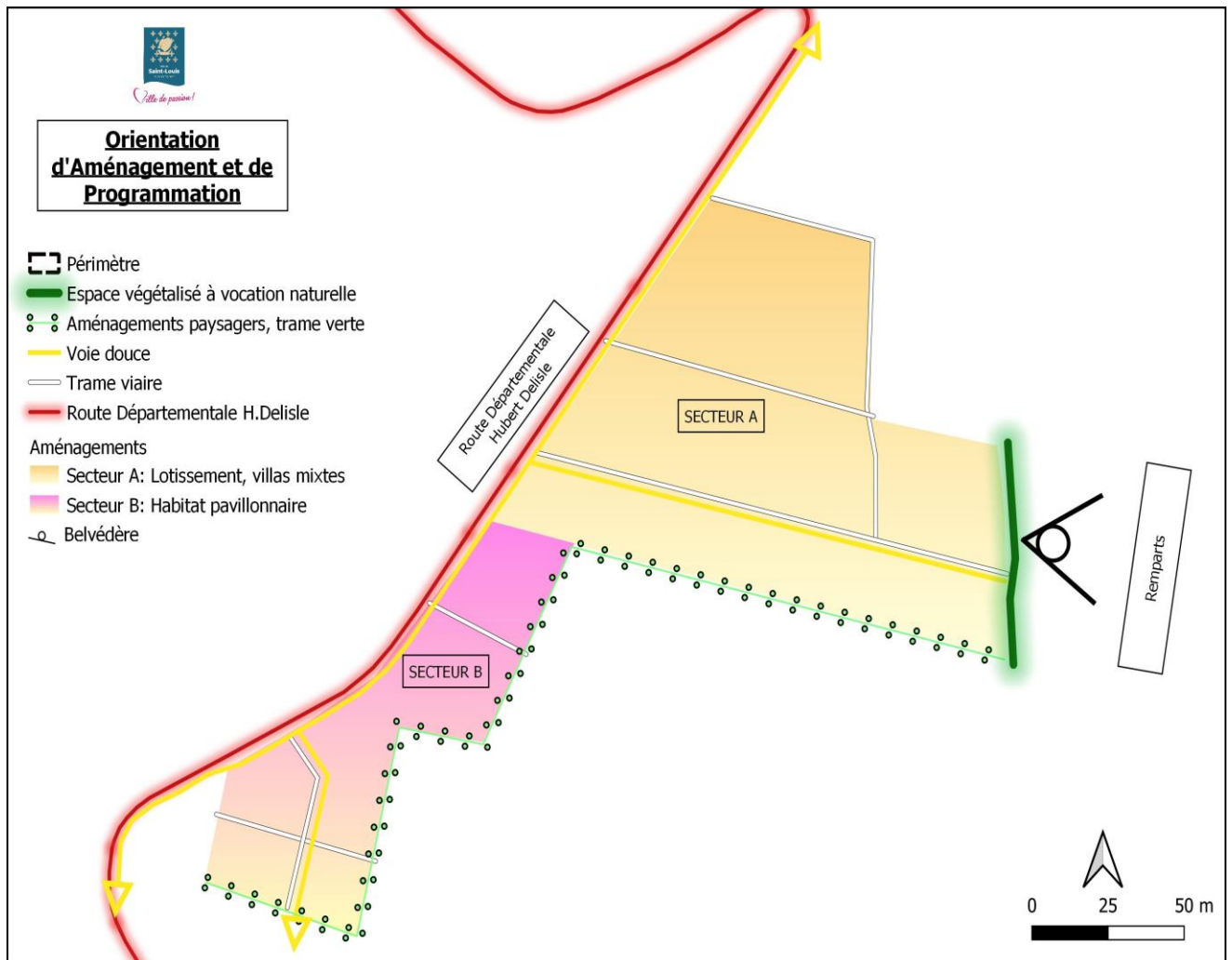


### 3- Objectif, vocation des espaces et justification des choix

Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 11 mars 2014, l'OAP vise à :

- Conserver une image résidentielle et verte du secteur.
- Respecter la densité du schéma d'aménagement régional qui fixe pour ce secteur une densité minimale de 30 logements/ hectare.
- Etablir une vocation principale d'habitat mixtes, sous forme de maisons individuelles ou petits collectifs pour le secteur A
- Permettre l'urbanisation en maisons individuelles, type pavillonnaire pour le secteur B.
- Veiller à la réalisation de liaisons douces et vertes le long du secteur notamment de la route Hubert Delisle, en direction du Tapage et le centre de la Rivière.
- Valoriser les vues sur les remparts de l'Entre Deux et du littoral du Sud par la création d'un belvédère et d'un espace aménagé dans le secteur A de l'opération.

## 4- Orientations d'Aménagement et de Programmation



### Développement urbain

Identifié au SAR comme faisant parti de la polarité de la Rivière-Bois de Nèfles Cocos, le projet d'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la densité recommandée par le SAR concernant la ville relais, à savoir 30log/ha.

Compte tenu de la perspective pour la commune d'accueillir à l'horizon 2025 une population supplémentaire de 7 000 à 8 000 habitants, soit 15 % de plus qu'aujourd'hui, il est nécessaire d'anticiper les besoins des populations en offre de logements. L'opération, nommée « LE JARDIN DES POIVRIERS », proposera la création d'une zone résidentielle qui se structurera en un ensemble de terrains viabilisés pour le secteur A, prêts à accueillir maisons individuelles, maisons de ville, petits collectifs. De petits jardins privés préserveront le caractère vert du secteur offrant des espaces attractifs et agréable à vivre aux familles qui s'y installeront.

L'enjeu étant de répondre aux besoins en logements de la population, et aussi de préserver l'identité de la Rivière avec des maisons de ville en densification. Le secteur A pourra aussi accueillir un équipement type résidence personnes âgées ou crèche. Le secteur B sera composé d'un habitat type maisons individuelles. Un permis d'aménager sera nécessaire sur le secteur B en cas de division ou création de plus de 3 lots à bâtir.

### **Déplacement**

L'accès principale au secteur s'effectue par la route départementale Hubert Delisle. Le long de la départementale et afin de sécuriser les cheminements, il sera nécessaire de créer un cheminement piéton arboré de manière à faciliter et encourager les déplacements sur cet axe.

Des voies douces arborées à l'intérieur des secteurs A et le long des secteurs A et B, ainsi qu'espace vert et belvédère, devront compléter cette zone afin d'offrir un point de vue remarquable sur les remparts. Conformément aux réflexions et attentions particulières menées lors de la conception du projet d'aménagement du secteur, UN CAHIER DES CHARGES sera finalisé et mis en place lors de la demande du permis d'aménager sur le secteur A permettant de veiller à l'intégration des aménagements dans le paysage et l'environnement, sans y porter atteinte.

### **Matériaux et couleurs des constructions**

**Charpentes Ossature** : L'usage du bois, permettant la réduction des gaz à effet de serre ainsi que la consommation énergétique, mélangé au béton sera prioritaire dans la construction.

**Façade et toitures** : L'emploi de couleurs dans des tons clairs pour les façades permettra une meilleure réflexion de la lumière et de ce fait un abaissement de la température non négligeable à l'intérieur des habitations

**Clôtures et murs** : La réalisation de simples clôtures métalliques doublées d'une haie végétale pour garder l'esprit « jardin vert » de la zone sera préconisée pour améliorer la protection de la biodiversité.

**Chauffe eau solaire** : générant très peu de gaz à effet de serre et de déchets, son utilisation sera priorisée.

### **Trame verte, espaces verts**

Le caractère vert du site sera valorisé par une attention paysagère particulière : les plantations devront prendre en compte les végétaux présents sur le site, poussant naturellement et adaptés à l'altitude.

Les plantations existantes du périmètre d'étude seront au maximum conservées dans l'opération d'aménagement pour constituer une trame et bordure verte le long des différentes voies. Elles pourront en outre être déplacées et replantées aux emplacements nécessaires. La constitution, la valorisation, la gestion et l'entretien des espaces verts privatif et communs contribueront à conserver le caractère « jardin » du quartier.

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le

The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is displayed in a stylized, italicized blue font.

ID : 974-219740149-20220629-DCM82\_2022-DE

Les cheminements ainsi que des aménagements tels que belvédère avec points de vue vers le Bras de Cilaos et les remparts, apporteront un charme supplémentaire à ce secteur et pourront être utilisé par tout public.