



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

***PLAN LOCAL D'URBANISME***

**Dossier de Modification simplifiée du PLU  
Mise à jour de l'OAP1 de l'Entrée de Ville de Saint-Louis**

**Notice explicative**

---

Prescrit le 31 mars 2009

---

Arrêté le 10 juin 2013

---

Approuvé le 11 mars 2014

---

Modifié et approuvé en CM  
du

---

## **SOMMAIRE**

---

I - Rappel de la procédure de modification simplifiée	page 2
II - Le contexte	page 3
III - Présentation du contexte réglementaire et du projet de modification	page 4
IV - L'OAP du PLU 2014 en vigueur	page 6
V - OAP modifiée et justifications du projet	page 8
VI - Les pièces du PLU modifiées	page 11
VII - Les impacts de la modification sur l'environnement	page 12

## ***I - Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée***

---

Conformément au Code de l'Urbanisme :

### **Article L153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **Article L153-37**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### **Article L153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### **Article L153-41**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### **Article L153-45**

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### **Article L153-47**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

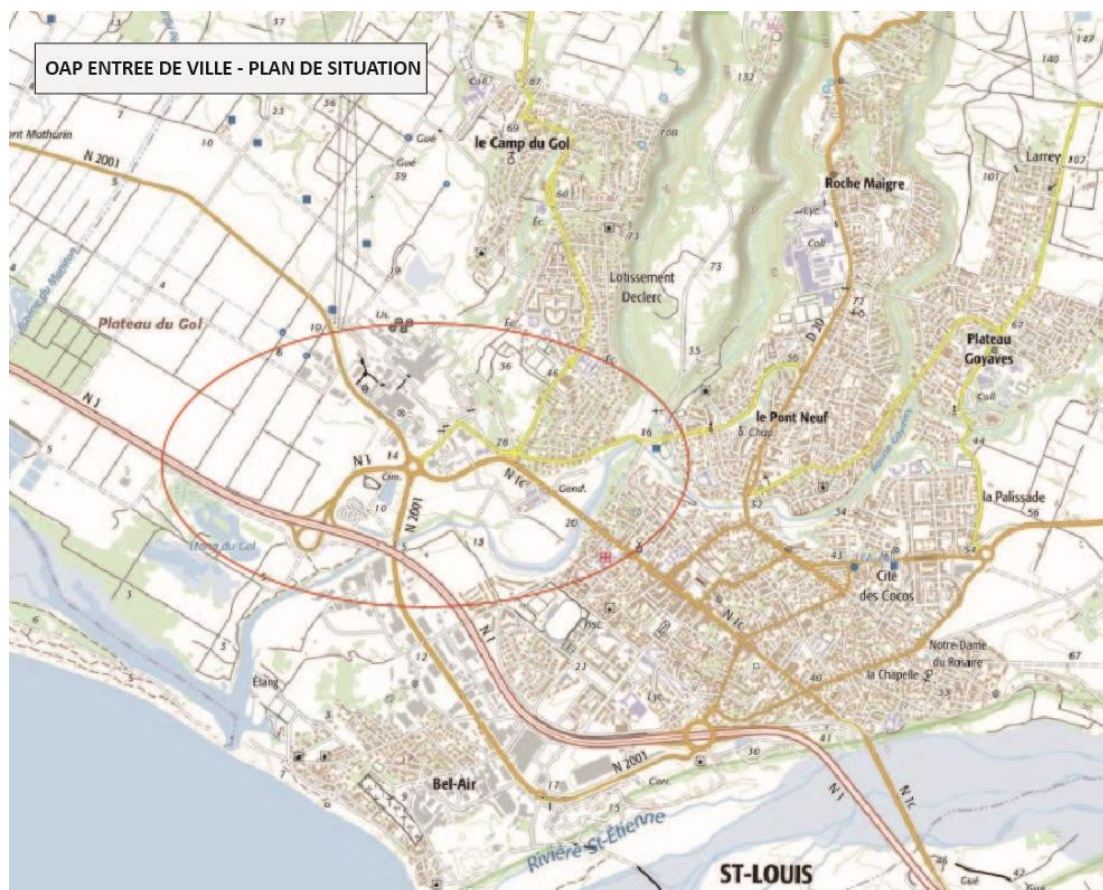
## II – Le contexte

L'entrée de ville Nord-Ouest de Saint-Louis est marquée par le rond-point du Gol, autour duquel on retrouve la présence :

- d'activités industrielles liées à la présence de l'usine sucrière du Gol, haut lieu du patrimoine saint-louisien.
- d'une zone d'activités commerciales et techniques,
- d'une activité de loisirs,
- d'un nouveau quartier, en amorce de développement urbain à vocation mixte (commerces, services, loisirs, équipements, logements) qui se structure en inter relations avec le quartier du Gol, le centre-ville, la ZAC Avenir, la rive aval de la ravine et l'Etang du Gol.

Cette entrée de ville bénéficie d'une situation stratégique, à la croisée d'axes majeurs :

- la RN1, axe structurant reliant le Nord au Sud de l'île.
- l'avenue du Docteur Raymond Vergès, vers le centre-ville.
- l'avenue Pasteur, vers le quartier du Gol.
- la rue du Général de Gaulle, vers Roches Maigres, Plateau Goyaves, La Rivière.
- l'avenue de Toulouse, vers l'Etang du Gol, la ZAC Avenir et le quartier Bel Air.
- la D11 vers Etang Salé les Hauts et les Avirons.



Afin de conserver une cohérence globale d'aménagement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation avaient été intégrées dans le PLU approuvé en 2014. Le schéma de développement proposait des espaces avec une vocation spécifique, un principe de trame douce et la création d'un nouvel axe urbain, basé notamment sur le projet de Transport en Commun en Site Propre, alors en cours d'études par la CIVIS.

La dynamique urbaine, les réflexions d'aménagement à l'échelle communale et intercommunale de ces dernières années, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain en cours sur le quartier du Gol, ont fait évoluer les grands principes d'orientations sans porter atteinte à l'économie générale du PADD.

Afin de répondre aux divers enjeux et objectifs de développement de l'Entrée de Ville, la mise à jour de l'OAP prend en compte :

- l'abandon de certains projets initiaux,
- les études en cours sur le secteur,
- le contexte et l'existant,
- les projets actuels.

### ***III – Présentation du contexte réglementaire et du projet de modification***

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Louis a été approuvé le 11 mars 2014. Le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) est une pièce constitutive du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article L151-6** (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V))

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

#### **Article L151-7** (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 38)

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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, favoriser la densification 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

L'OAP1 du PLU approuvé en 2014 fixe les orientations de la zone d'entrée de ville du Gol. Ces orientations d'aménagement et de programmation sont issues de l'étude « Entrée de ville de Saint-Louis Le Gol », réalisée par DUTEILH-PERRAU URBANISME ET ENVIRONNEMENT - ASTER CONSEIL - SEGC, en juin 2012.

Le parti d'aménagement propose à la fois une approche urbaine de nouveau quartier de ville, tout en affirmant la vocation d'espace d'échange que représente ce secteur. Une dimension est donnée à ce site au travers du projet touristique et de loisirs global qui se dessine dans cette frange Ouest de Saint-Louis : la liaison haut-bas entre le littoral et le parc national.

Des réflexions d'aménagement ont été menées sur l'entrée de ville du Gol, en accord avec les objectifs communaux, le PLU, le Schéma d'Aménagement Régional et les projets NPNRU.

Ainsi, le projet de l'entrée de ville Ouest, propose des intentions d'aménagement permettant la structuration et le développement d'un nouveau quartier mixte, en complément du centre-ville.

La volonté est de valoriser l'image de la commune de Saint-Louis et de faire de cette ville à fort potentiel, un territoire attractif, au-delà des limites communales. L'un des objectifs étant d'avoir une entrée de ville qualitative et accueillante.

Les projets de l'Entrée de Ville prennent en compte les besoins en équipements, logements, commerces, services, loisirs, les éléments naturels, les liens entre les deux rives, les déplacements, le stationnement. Les réalisations de certains programmes et les évolutions des réflexions d'aménagement imposent une mise à jour des grandes orientations pour une meilleure lisibilité et cohérence d'ensemble.

La présente modification du PLU a pour finalité de poursuivre le développement de ce quartier d'entrée de ville, pour répondre à la demande en termes de loisirs, logements, équipements, déplacement, commerces en complémentarité du centre-ville, en s'appuyant sur les nouvelles orientations prises par les différents acteurs de l'aménagement. L'objectif est d'organiser et de dynamiser ce secteur, de conserver les liens forts entre les quartiers Nord-Sud et Est-Ouest, de s'appuyer sur la présence des éléments naturels qui marquent le paysage.

## IV – L'OAP du PLU 2014 en vigueur



DUTEILH-PERRAU URBANISME ET ENVIRONNEMENT - ASTER CONSEIL - SEGC, en juin 2012

### Le prolongement de la rue Saint-Philippe

Le prolongement de la rue Saint-Philippe est un objectif primordial. Le tracé proposé oriente le projet urbain à mettre en œuvre, avec les incidences suivantes :

- cette entrée pour Saint-Louis depuis le nord participe à la constitution d'un nouveau quartier urbain. En effet, ce projet rompt avec la logique de façade qui pourrait se développer le long de l'avenue du Dr R. Verges, avec le risque de voir s'aligner les « boîtes à chaussures ». La réalisation d'un nouvel axe dirigé vers le centre-ville accroche le projet au centre historique et notamment à l'axe à fort potentiel que représente la rue Saint-Philippe,
- le tracé traverse la ravine du Gol et ses abords et « donne à voir » un espace remarquable et à fort potentiel,
- le projet doit être l'occasion de créer un axe où tous les modes de déplacement sont pris en compte (voitures, transports en commun, deux-roues, piétons).

### La ville mixte

Organisée autour du nouvel axe urbain que constitue le prolongement de la rue Saint-Philippe, ce nouveau quartier englobe à la fois les premières phases du lotissement de la SFP et un programme novateur sur le reste des terrains.

Il s'agit dans ce contexte :

- d'accompagner le nouvel axe par des programmes urbains denses qui se détachent de la logique d'entrée de ville pour offrir une mixité de fonctions propres à faire émerger un véritable quartier,

- de structurer le front sur la rue du docteur R. Verges par des programmes mêlant activités tertiaires et logements,
- de créer une façade urbaine sur la ravine, afin d'en faire une avant-scène et non une arrière-cour.

### **Les commerces et services**

Le projet commercial se décline différemment de part et d'autre du nouvel axe urbain :

- en amont, il s'intègre dans des programmes de logements sous la forme de rez-de-chaussée commerciaux,
- en aval, en continuité de l'espace d'échange et dans une logique de synergie en termes de stationnement, il pourra s'agir d'une surface commerciale unique ou d'un petit complexe commercial, voire d'un projet culturel.

### **Le pôle d'échange**

L'attractivité du site, sa position en entrée de ville, la montée en puissance des projets de déplacements alternatifs, la densification urbaine en cours militent en faveur de la création d'un espace d'échange, à la croisée des infrastructures routières, des pôles générateurs de déplacements et des axes urbains.

### **La trame verte**

Les fonctions de ce poumon vert doivent répondre à de multiples besoins, à la fois à l'échelle du projet communal (parcours touristiques) et dans un rapport de proximité avec les quartiers qui s'ouvrent dessus ou environnants. Le risque d'inondation interdit tout aménagement lourd. Il s'agira de prévoir des projets d'activités non permanentes s'accompagnant d'aménagements paysagers conséquents. L'ampleur du site (près de 5 ha) permet d'imaginer des thématiques variées pour répondre à l'ensemble des besoins.

### **L'activité économique**

Aujourd'hui très présente, au travers du pôle sucrier et thermique, l'activité ne doit pas être oubliée dans ce projet majeur de Saint-Louis. Au contraire, la nouvelle dynamique urbaine doit s'accompagner d'un saut qualitatif.

Pour ce faire, il suffit de s'appuyer sur l'énorme potentiel que représentent les deux usines et d'y associer une nouvelle fonction industrielle et de recherche et développement. Ceci serait regroupé sous la forme d'un « cluster énergie » qui prendrait place sur une partie des terrains de Tereos.

L'implantation d'un tel pôle technologique représente une opportunité de premier ordre pour Saint-Louis, lui permettant de prolonger sa fonction industrielle historique. Parallèlement, la montée en puissance du pôle touristique pourrait s'accompagner d'une nouvelle offre en matière de loisirs qui vienne compléter le karting actuellement en place. On pourrait imaginer des activités type bowling, salle de sports, couplées avec des activités de restauration et de détente.

### **L'habitat bioclimatique**

Un enjeu majeur ressort concernant les conditions bioclimatiques caractérisées par une zone chaude. Il conviendra de déployer tous les moyens pour « tempérer » ce micro-climat, tant au niveau des aménagements urbains, de la stratégie végétale que du bâti :

- création d'îlots de fraîcheur,
- forte végétalisation,
- bâtiments à forte porosité,
- prise en compte de l'héliodon pour le traitement thermique et la ventilation des différentes façades.



Parallèlement, il s'agira de valoriser au maximum l'important ensoleillement et l'apport énergétique qu'il représente, avec une politique volontariste pour le solaire thermique et photovoltaïque.

## V – OAP modifiée et justifications du projet

### Le principe d'axe de déplacement du Gol vers le centre-ville

Le tracé intitulé « Nouvel axe urbain » dans l'OAP 2014 était lié à l'un des scénarios proposés dans le cadre du projet de Transport Commun en Site Propre (TCSP) mené par la CIVIS. Les études et le tracé retenu ont évolué.

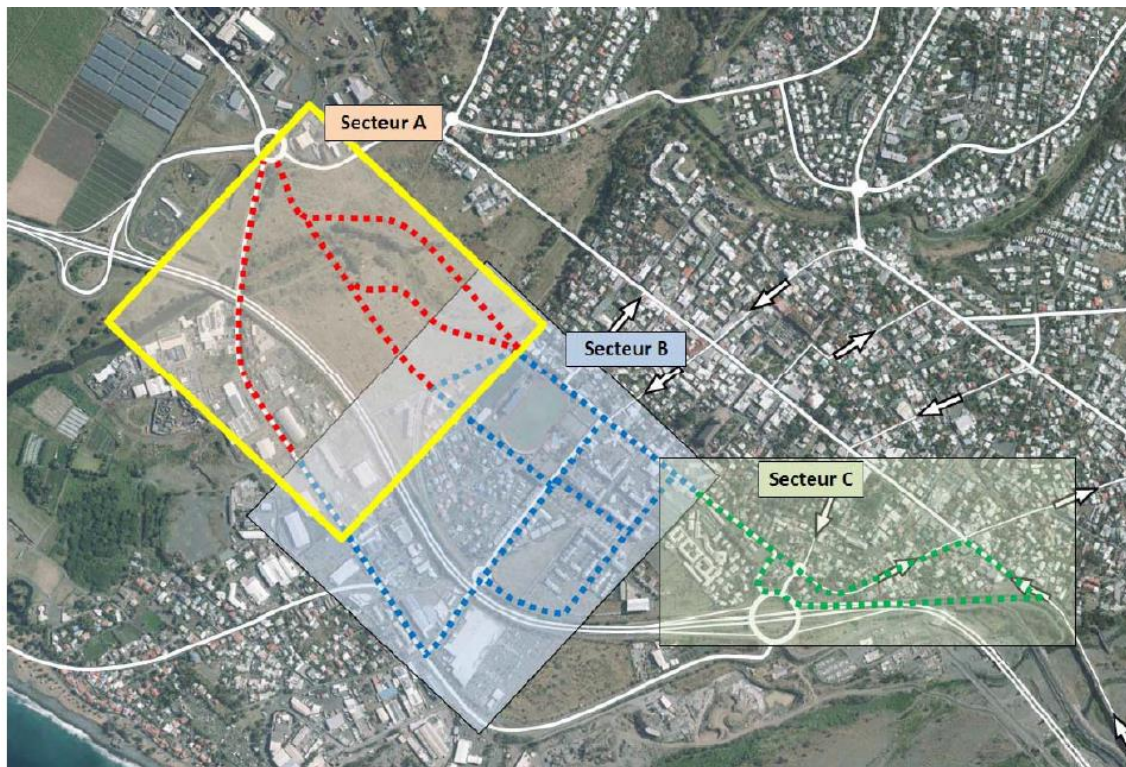
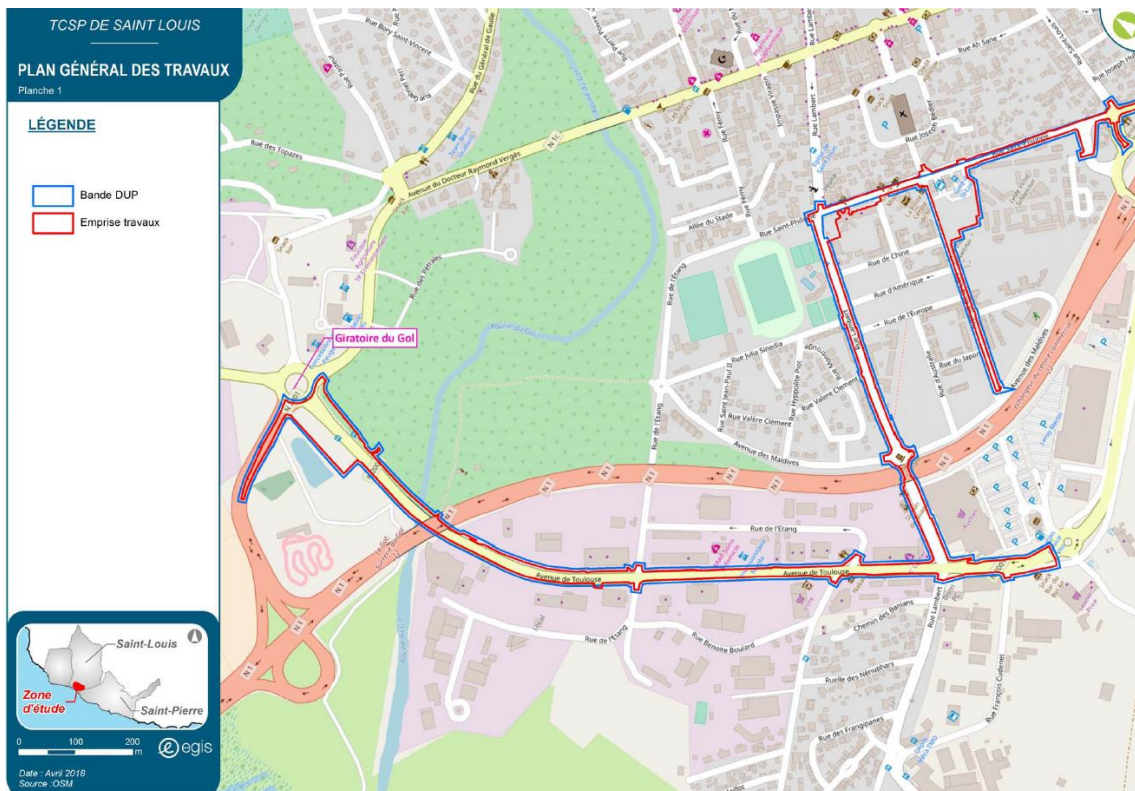


Figure 2 : Variantes de tracé étudiées du TCSP Saint-Louis

Extrait du DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE - TOME A : NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE - Pièce A-3 : Présentation non technique du projet :

« Le scénario préférentiel retenu sur le secteur A (Le Gol – Bel Air) présente de nombreux avantages :

- Faible impact sur le projet VINDEMIA ;
- Requalification de l'entrée Ouest de la Ville
- Requalification de l'avenue de Toulouse en boulevard urbain
- Dessert l'ensemble de la zone d'activité
- Préserve l'environnement du site en limitant l'impact de nouveaux ouvrages
- Il est le moins onéreux et se dégage de nombreuses contraintes techniques »



La DUP du projet TCSP s'est déroulée en octobre 2018. Les travaux seront lancés en 2019. Le tracé, tel que dessiné sur l'OAP du PLU de 2014, n'a donc plus lieu d'être.

Toutefois, la collectivité souhaite conserver un principe de déplacement qui permettrait à long terme, de relier les quartiers de l'entrée de ville et du Gol au centre-ville (de la rue des Pétréls à la rue Saint-Philippe), par franchissement de la ravine du Gol. Le tracé est donc modifié et prend en compte l'existant.

### Le tracé TCSP

Le tracé de TCSP validé par la CIVIS le long de l'avenue de Toulouse et le principe de tracé du TCSP validé dans le cadre du NPNRU, sont intégrés dans l'OAP.

### Le pôle d'échanges TCSP et le parking relais

La cartographie de la nouvelle OAP met à jour le positionnement des aménagements validés dans le cadre du projet de TCSP par la CIVIS, de part et d'autre de l'avenue de Toulouse.

Extrait du Dossier de DUP :

*« Ainsi, pour ne pas retarder et pénaliser le projet de TCSP de Saint-Louis qui permettra notamment une desserte privilégiée et essentielle pour le quartier du Gol concerné par le NPNRU au sein duquel le prolongement du TCSP est envisagée, il est arrêté entre les parties un principe de phasage de l'aménagement du Parking-relais avec :*

*- Phase 1 (travaux 2019-2020) :*

*o Bassin Albioma : poursuite de l'exploitation dans l'attente d'une solution durable,*

*o Projet CIVIS : aménagement des quais du pôle d'échanges du Gol permettant d'accueillir les lignes de bus Alterneo et Car Jaune en direction de St-Pierre et création d'une partie du parking relais représentant un potentiel réduit à environ 20 places (cf emprise concernée par la parcelle 1 de 3473 m<sup>2</sup>).*

*Par contre, le présent dossier de Déclaration d'Utilité Publique pour l'opération du TCSP de Saint-Louis exclura de la « bande DUP » l'emprise concernée par le bassin Albioma, pour ne retenir que la parcelle*

*dite Parcelle 1 de 3473 m<sup>2</sup> (voir plan parcellaire ci-dessous), permettant de réaliser le pôle d'échanges du Gol, ainsi qu'une première phase de parking-relais d'environ 20 places.*

### **La ville mixte**

Ce nouveau quartier englobe à la fois les premières phases du lotissement de la SFP et un programme novateur sur le reste des terrains.

Il s'agit dans ce contexte :

- de réaliser des programmes urbains qualitatifs qui se détachent de la logique d'entrée de ville pour offrir une mixité de fonctions propres à faire émerger un véritable quartier,
- de structurer le front sur la rue du docteur R. Verges par des programmes mêlant activités (tertiaires, économiques, commerciales, de loisirs) et équipements,
- de favoriser les programmes de logements en bord de ravine,
- de créer une façade urbaine sur la ravine, afin d'en faire une avant-scène et non une arrière-cour.

### **Les activités et équipements compatibles avec l'habitat**

La cartographie de l'OAP 2014 destine la partie aval de la ravine du Gol exclusivement aux logements.

Dans le cadre de cette modification, il est rajouté à la destination « Logements », la vocation « activités et équipements compatibles avec l'habitat ». L'objectif étant de créer un espace de vie et non un quartier dortoir. Par ailleurs, il est préférable d'envisager des bâtiments autres que du logement en bordure de RN (visibilité pour les activités et barrière architecturale permettant de limiter les nuisances pour la partie logements).

### **Les équipements publics**

Une trame « activités » et « logements » étaient représentée sur le quartier du Gol, au Sud de l'opération Kayamb.

En lien avec les orientations validées dans le cadre du NPNRU, la cartographie de l'OAP est mise à jour. « Activités » et « Logements » sont remplacés par « Equipements publics ». Le pourtour de cette trame est également revu pour prendre en compte les limites de certaines contraintes actuelles sur ce secteur. A plus long terme, cet espace pourrait accueillir une zone d'activités mixtes compatibles avec le logement et les équipements publics.

### **Carrefour Pasteur à aménager**

Le carrefour entre l'avenue Principale, l'avenue Pasteur et la rue du Général de Gaulle, objet de réflexions d'aménagement depuis des années (Région, CIVIS, Mairie, NPNRU), est repéré sur la cartographie de la nouvelle OAP. Sa requalification représente un enjeu majeur dans la valorisation des déplacements de l'entrée de ville de St-Louis.

### **Les loisirs**

La vocation de loisirs est maintenue sur le secteur de la ravine du Gol le long du projet de coulée verte et dans celui de l'entrée de ville près du cimetière et des Gravières.

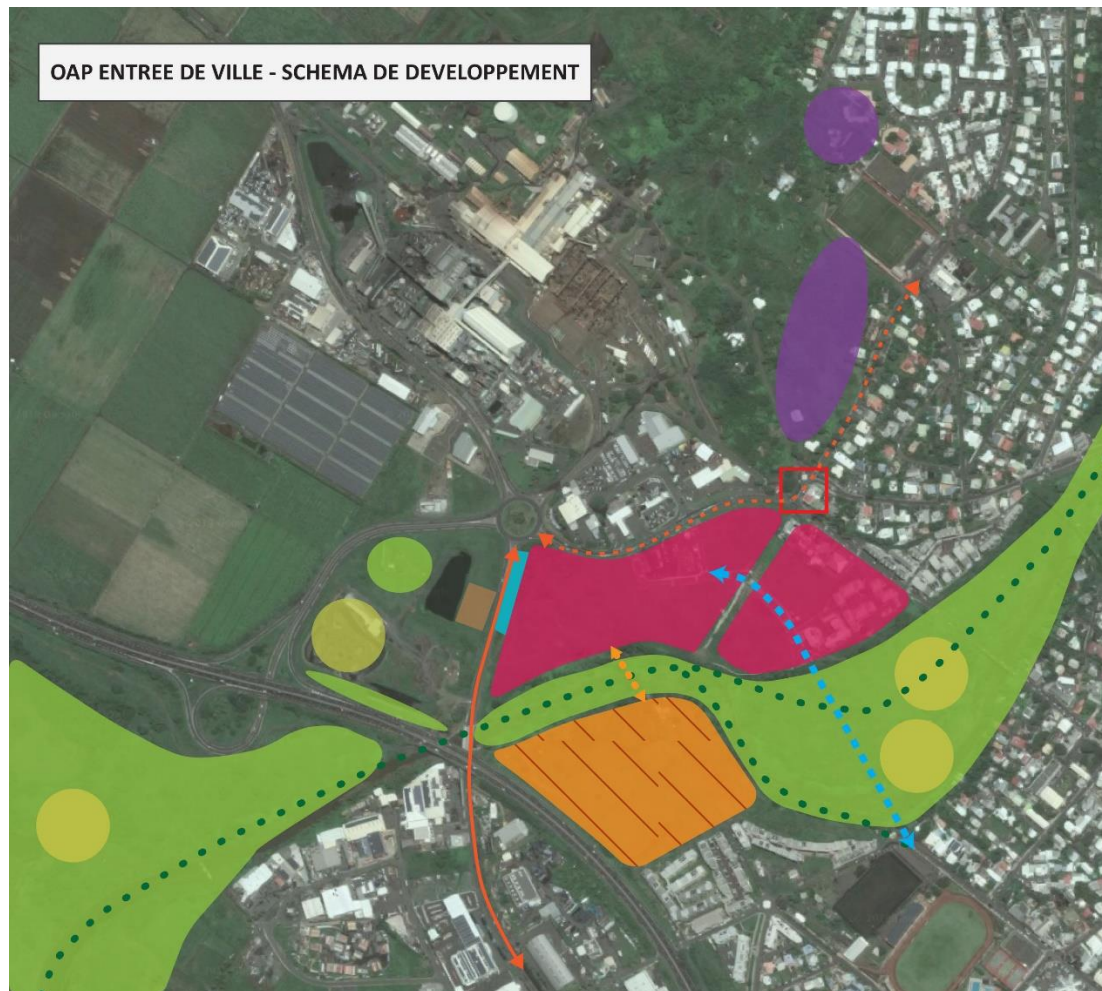
A contrario, l'espace de loisirs situé en face de l'usine, est supprimé afin de garantir la préservation des terres agricoles.















Le présent projet de modification du PLU vise à **mettre à jour les orientations d'aménagement**, en lien avec les réflexions, validations actuelles et les programmes déjà réalisés.

## VI – Les pièces du PLU modifiées

Les modifications portent uniquement sur la cartographie de l'OAP et la justification des choix dans le texte du document intitulé Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Louis, approuvé le 11 mars 2014.

### Cartographie de l'OAP 2019, objet du présent dossier



	LA TRAME VERTE		CARREFOUR A AMENAGER
	LA VILLE MIXTE		PRINCIPE D'AXE DE DEPLACEMENT
	LES EQUIPEMENTS PUBLICS		PRINCIPE DE DEPLACEMENT MODE DOUX
	LES LOGEMENTS		LES CHEMINEMENTS
	LES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS COMPATIBLES AVEC L'HABITAT		TRACE TCSP VALIDE (CIVIS)
	LES LOISIRS		PRINCIPE DE TRACE DU PROLONGEMENT TCSP (NPNRU)
	LE POLE D'ECHANGE TCSP		
	LE PARKING RELAIS		

## ***VII - Les impacts de la modification sur l'environnement***

---

La modification de l'OAP de l'entrée de ville du Gol n'a pas d'impact sur l'environnement.  
Chaque projet devra intégrer la prise en compte des réseaux divers, la qualité de l'air, les émissions sonores, l'insertion des aménagements dans le paysage et l'environnement, ...