

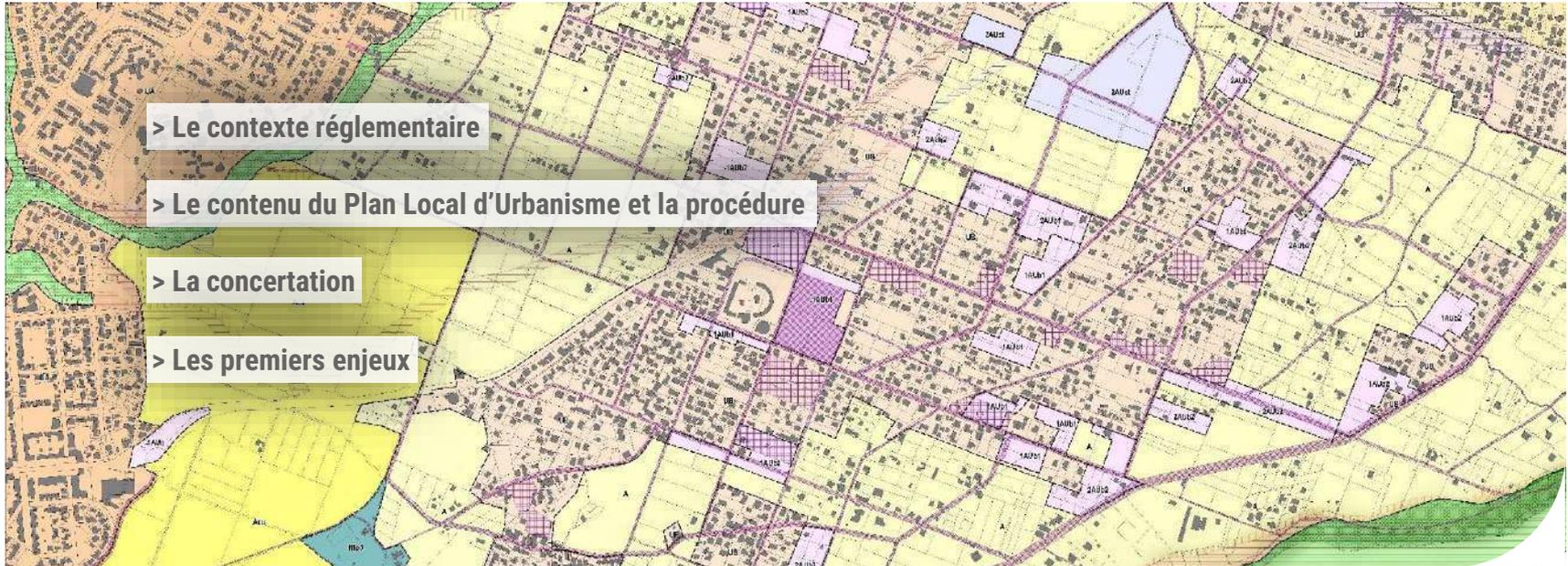
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Louis

Réunion Publique de lancement de la procédure



Ville de passion!

Mars 2023



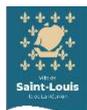
SOMMAIRE

Le contexte réglementaire

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme et la procédure

La concertation

Les premiers enjeux



ville de passion!



Le rappel des évolutions législatives récentes

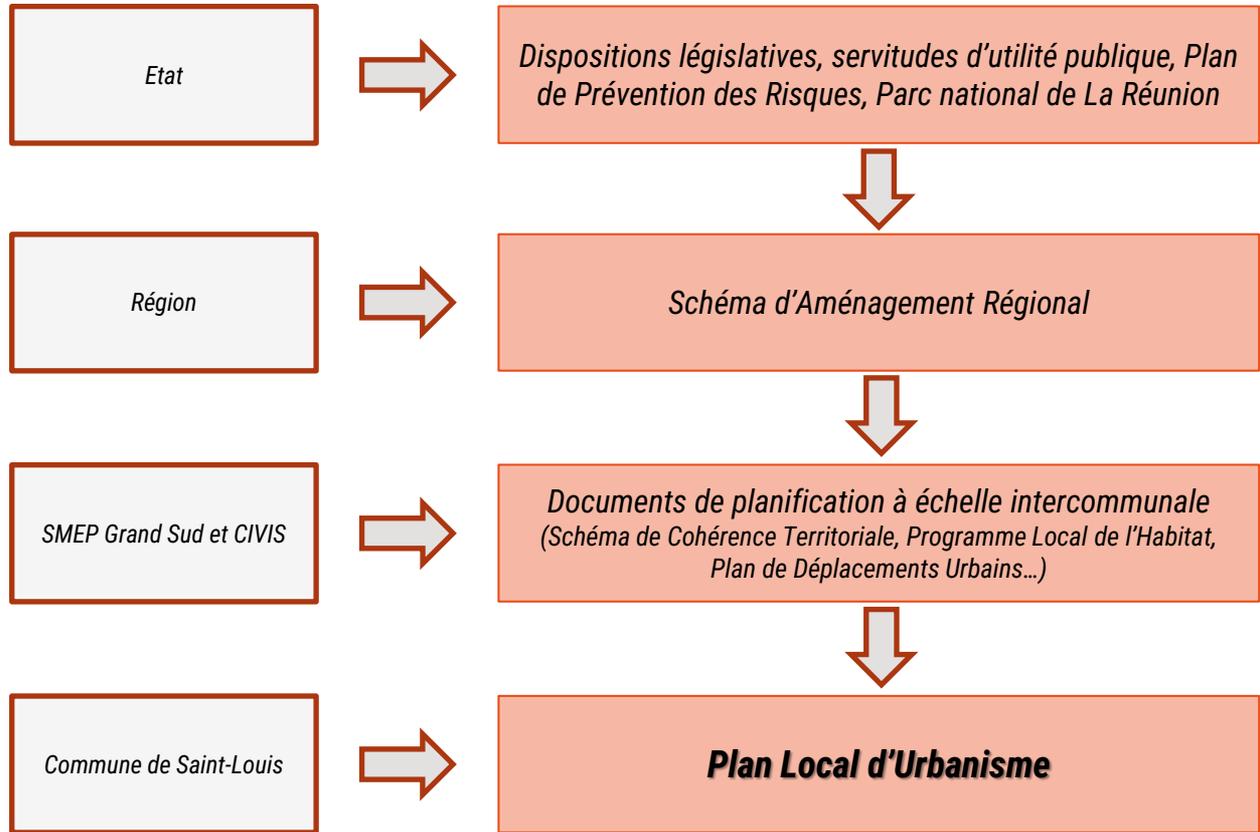


Des évolutions législatives qui visent prioritairement une **gestion économe du foncier** par :

- La **protection des espaces agricoles, naturels et forestier**
- Le **renouvellement urbain** et la **densification** des zones urbaines existantes
- Une **limitation du recours aux extensions urbaines** : un objectif de réduction de « Zéro Artificialisation Nette » d'ici 2050



La hiérarchie des documents d'urbanisme



La destination générale des sols fixée par le SCoT Grand Sud

Le SAR a été approuvé le 22 novembre 2011

Il prévoyait 75 hectares d'extension pour les logements, équipements et services pour l'ensemble de la ville.

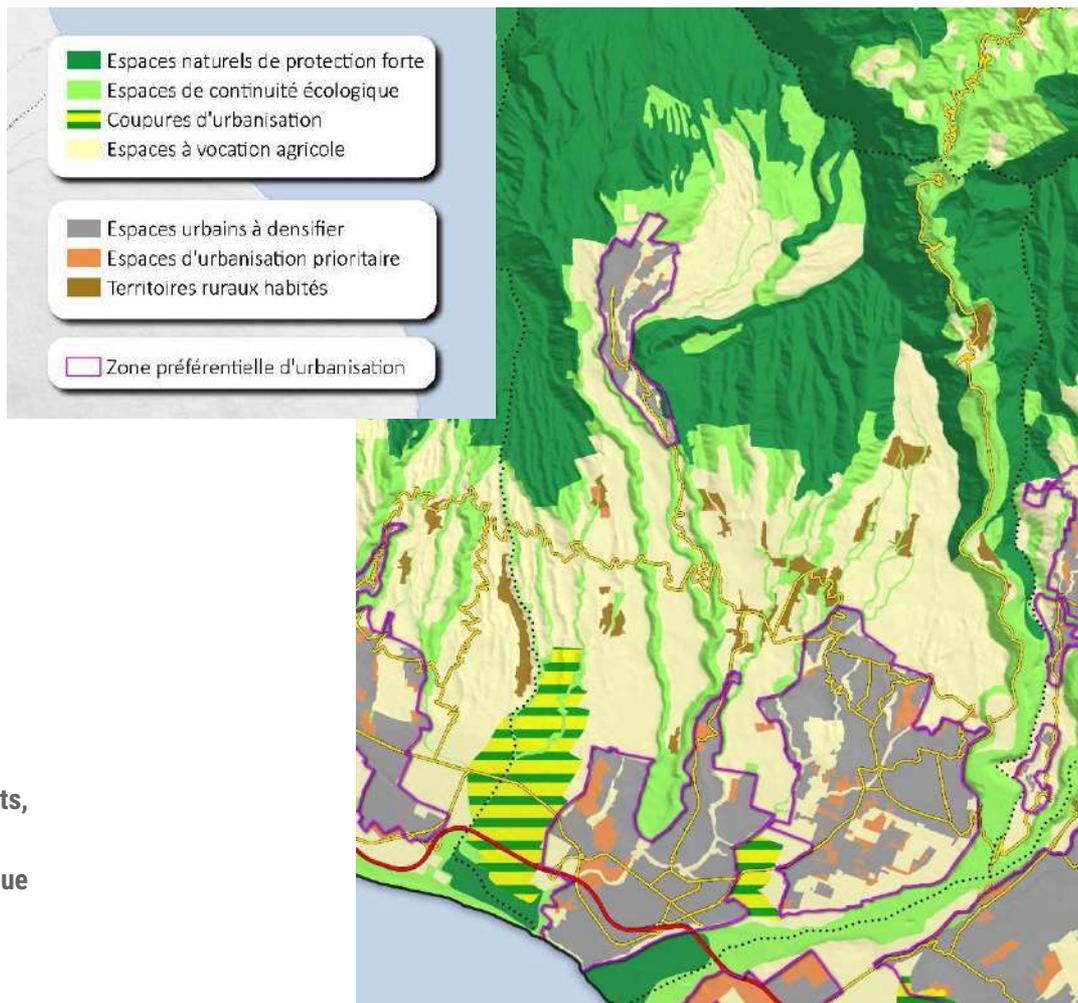
Il prévoyait 20 hectares d'extension pour l'activité économique de production pour l'ensemble de la ville.

Le SAR détermine le périmètre de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU).

Le SCoT a été approuvé le 18 février 2020

Il ne prévoit aucun hectare d'extension pour les logements, équipements et services.

Il prévoit 10 hectares d'extension pour l'activité économique de production.



La définition de nouvelles zones constructibles

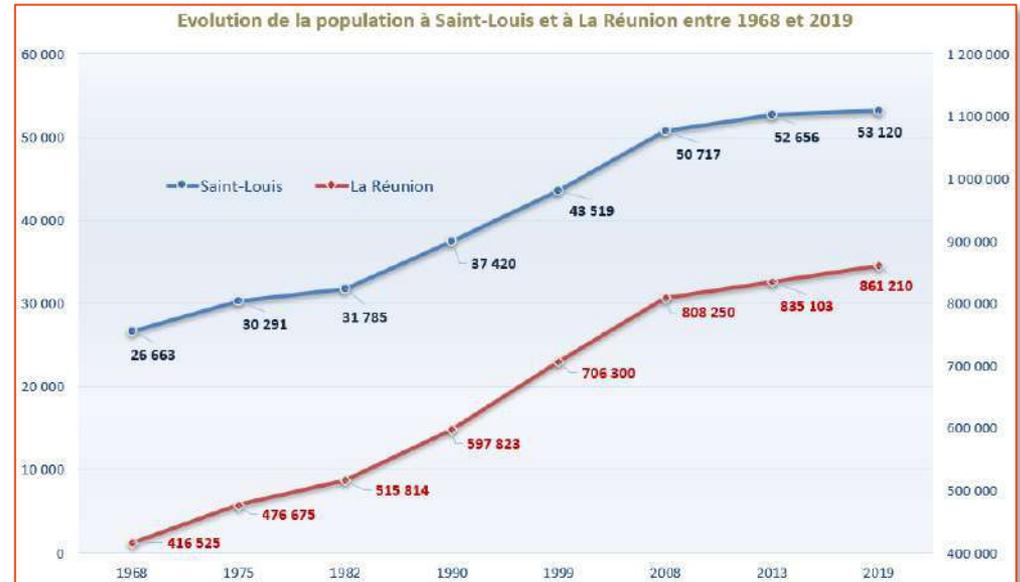
Le PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que :

- s'il est justifié au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés
- si l'ouverture de nouvelles zones constructibles est réalisée par la **technique de redéploiement**, le SCoT n'autorisant aucun hectare d'extension pour du résidentiel :
 - ✓ déclasser au préalable des zones « urbaines » ou « à urbaniser » en zone agricole ou naturelle...
 - ✓ ... permettant, à surface équivalente, d'inscrire de nouvelles zones constructibles



La définition de nouvelles zones constructibles (suite)

- s'il respecte **l'adéquation avec les besoins estimés** (logements, équipements, loisirs, activités...):
 - ✓ Un taux de croissance démographique annuel faible : +0,1% (+0,5% pour la Réunion)
 - ✓ Une hypothèse de 2 000 habitants supplémentaires en 2033
 - ✓ qui conduirait à réaliser environ 350 logements par an



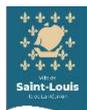
SOMMAIRE

Le contexte réglementaire

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme et la procédure

La concertation

Les premiers enjeux



ville de passion!



Les pièces qui composent le Plan Local d'Urbanisme

Le dossier de PLU comporte plusieurs éléments, articulés entre eux qui ont tous un rôle particulier :

1

Rapport de présentation

- Diagnostic du territoire
- Etat initial de l'environnement
- Explications des choix retenus pour réviser le PLU
- Evaluation environnementale

DOCUMENT EXPLICATIF

2

Projet d'aménagement et de développement durables

(PADD)

- Grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme de la ville dans une vision à 10-15 ans

PROJET POLITIQUE

3

Pièces règlementaires

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Plan de zonage

PIECES OPPOSABLES AU TIERS

4

Annexes

- Servitudes d'utilité publique
- Réseaux d'assainissement, d'eau potable
- Périmètres spécifiques

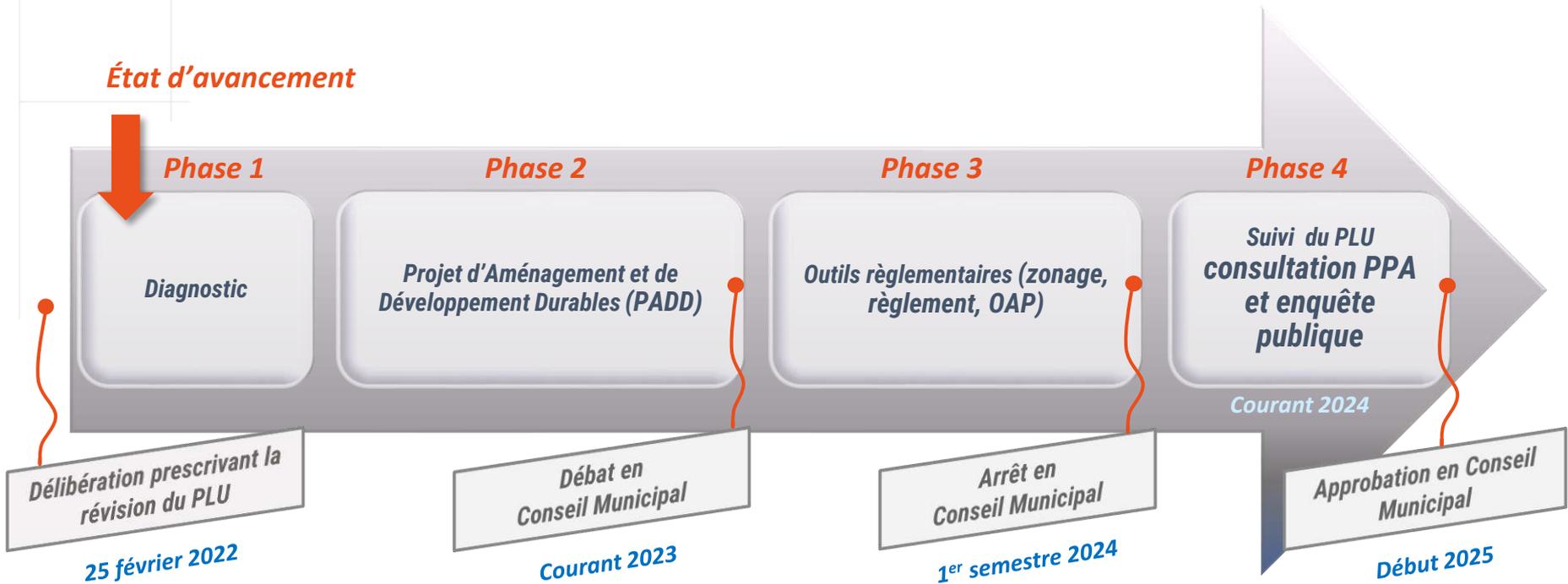
DOCUMENTS INFORMATIFS



La procédure à suivre

La procédure de révision du PLU est ponctuée de **nombreuses étapes techniques et administratives** et se déroule sur **plusieurs années** :

État d'avancement



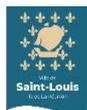
SOMMAIRE

Le contexte réglementaire

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme et la procédure

La concertation

Les premiers enjeux



ville de passion!



La concertation

La procédure de révision du PLU s'accompagnera d'une **nécessaire concertation** avec :

- Les **services de l'Etat**, et plus particulièrement la DEAL et la DAAF, dans le cadre de réunions techniques,
- Les **Personnes Publiques Associées**, lors des grandes phases de validation du PLU (PADD, arrêté, etc.),
- La **population**, notamment en fonction des modalités de concertation définies dans la délibération prescrivant la révision du PLU.



Comment pourrai-je donner mon avis et m'informer de l'avancement de ce document ?

Un objectif d'associer étroitement la population tout au long de la procédure du PLU :

- **Le registre du PLU** : à votre disposition aux heures d'ouvertures en mairie centrale et en mairie annexe de La Rivière, pour recueillir vos observations pendant toute la durée de la procédure
- **Les réunions publiques** : réunir l'ensemble de la population aux phases stratégiques
- **La page web** : consultable depuis le site internet de la commune, elle donnera en temps réel les informations utiles au déroulé du PLU
- **Les courriers** : à adresser à Madame le Maire / service urbanisme
- **Une adresse mail dédiée** : pluconcertation@saintlouis.re
- **L'enquête publique** : durant 1 mois minimum, après l'arrêt du PLU et la consultation des Personnes Publiques Associées : consulter le dossier complet, rencontrer le commissaire enquêteur, émettre une observation

Zoom sur les déclassements de terrain :

- chaque demande sera étudiée précisément en prenant en compte les différentes réglementations et les enjeux d'aménagement issu du PADD et du diagnostic dans une logique d'intérêt général et d'équité
- chacun aura la possibilité de s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique qui sera conduite par le(s) commissaire(s) enquêteur(s) désigné(s) par le tribunal administratif



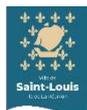
SOMMAIRE

Le contexte réglementaire

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme et la procédure

La concertation

Les premiers enjeux



ville de passion!



Les enjeux du territoire : premières orientations

DYNAMISER LE TERRITOIRE

- Renforcer l'attractivité de la commune en affirmant son positionnement à l'échelle du Sud de La Réunion.
- Redynamiser le centre-ville de Saint-Louis.
- Donner une centralité urbaine à la Rivière dans le respect de son identité.
- Développer les infrastructures nécessaires au développement du territoire.

ACCOMPAGNER LES PROJETS

- Concilier développement urbain et activité agricole, notamment dans le secteur Bois de Nèfles Coco et les Hauts.
- Permettre la réalisation de projets structurants et majeurs en terme d'équité pour l'avenir de la commune.
- Faire du secteur de l'Etang un éco-quartier exemplaire.
- Permettre la transformation du quartier du GOL en lien avec le projet ANRU.
- Requalifier les quartiers classés « politique de la ville » à forts enjeux socio-économiques.
- Accompagner le développement de l'entrée de Ville de Saint-Louis.



LES ENJEUX DU TERRITOIRE : premières orientations

VALORISER NOTRE TERRE

- *Affirmer l'identité et permettre un développement harmonieux des entités urbaines.*
- *Sauvegarder le patrimoine local, l'identité et le caractère authentique de la commune.*
- *Permettre un développement raisonné et éco-responsable des Hauts et des écarts ruraux.*
- *Accompagner le développement de projets agro-touristiques et éco-touristique.*
- *Préserver les espaces naturels remarquables et favoriser l'essor de la nature en ville.*
- *Préserver les espaces agricoles et soutenir les projets portés par les exploitants agricoles.*

ACCOMPAGNER LES CITOYENS

- *Développer les équipements publics de proximité.*
- *Améliorer la qualité et le cadre de vie.*
- *Lutter contre le mal logement.*
- *Conforter le développement économique et accompagner l'essor d'activité socio-responsable.*

AGIR DURABLE

- *Être exemplaire sur le plan du développement durable.*
- *Favoriser les modes doux.*
- *Innover la ville réunionnaise de demain pour bâtir un territoire durable et exemplaire.*



