

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉFINITION DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLE (PADD)

Projet de Territoire



Île de passion!

DOSSIER
DE PRÉSENTATION



UNE CONCERTATION POUR PRÉPARER L'AVENIR DE NOTRE VILLE

EDITO



JULIANA
M'DOIHOMA
MAIRE DE SAINT-LOUIS

Donner un nouvel élan à la ville de Saint-Louis constitue la priorité de notre mandature. **Que l'on habite dans les Hauts, au cœur du centre-ville de Saint-Louis ou à La Rivière, notre volonté est d'améliorer le quotidien de chacune et chacun d'entre vous.** Ceci passe, entre autres, par des déplacements facilités, des aménagements adaptés, des équipements qui favorisent les rencontres, des logements qui répondent à l'évolution des besoins, pour bâtir une ville plus durable, inclusive et solidaire.

Les intempéries de début d'année, nous ont cruellement rappelé la nécessité d'aménager différemment notre territoire en l'adaptant au changement climatique en cours pour bâtir une ville résiliente et durable. À ce titre, la procédure de révision du Plan local d'urbanisme (datant de 2014) doit nous permettre de dessiner les grandes orientations de développement de notre territoire. Nous avons souhaité associer les Saint-Louisiens et Rivierois à toutes les étapes stratégiques de cette vaste démarche pour que notre identité et vos attentes soient au cœur des actions de la municipalité.

Aussi, dans la continuité de la démarche participative engagée avec les Conseils Participatifs Citoyens (CPC) et les réunions publiques tenues en mars dernier pour lancer la révision du PLU, **je vous invite aujourd'hui à poursuivre les échanges dans cette nouvelle phase de la concertation.**

Plusieurs rendez-vous auront lieu en 2024 pour accompagner cette révision afin de répondre au mieux aux évolutions du territoire, et à la vision que nous souhaitons collectivement pour notre ville.

Imaginer Saint-Louis en 2040, c'est l'enjeu de ce Projet de Territoire que nous voulons concevoir avec vous.

Alon mazin' ansanm
nout domin !



QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Le **Plan local d'urbanisme** (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui fixe la vocation des espaces : agricole, naturel, habitat, économique, etc. Il établit les règles générales d'utilisation et d'occupation du sol sur le territoire (ce qui est possible et interdit en matière de construction).

Il s'inscrit dans une logique de développement durable avec une vision sur différentes échelles de temps.

Le PLU doit concilier les grands équilibres entre la préservation des espaces naturels et agricoles et les besoins de construction pour du logement, des activités économiques, des infrastructures et des équipements.

C'est le document que l'on consulte lorsqu'on veut construire ou faire des travaux. En effet, toute autorisation d'urbanisme (ex : permis de construire et demande préalable de travaux) est délivrée sur la base du respect des **règles du PLU**. Les règles sont applicables à la parcelle en fonction du zonage.



Le PLU, c'est :

- Le projet de développement du territoire pour les 10/20 années à venir.
- Un projet d'intérêt général qui doit respecter les politiques nationales, régionales et micro-régionales.
- Un document réglementaire qui gère le droit du sol (possibilité de construction).
- Un document élaboré en concertation avec la population et les acteurs du territoire.



Ce n'est pas :

- La somme des intérêts particuliers et des demandes de déclassement de terrains.
- Un document uniquement focalisé sur les zones construites ou urbanisées, il concerne l'ensemble du territoire y compris les espaces agricoles et les espaces naturels.

COMMENT SE STRUCTURE-T-IL ?

Encadré par le code de l'urbanisme, le PLU comprend les pièces suivantes :



Le **rapport de présentation** qui explique les choix retenus pour réviser le PLU, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement.



Un **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** qui décrit les grandes orientations d'urbanisme à long terme et fixe notamment des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Toutes les pièces du PLU (zonage, règlement, orientations d'aménagement) doivent être établies en cohérence avec celui-ci.



Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, le **règlement** et le **plan de zonage** qui détaillent les règles d'urbanisme par zone (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle, etc.) et les possibilités de construction sur le territoire.



Des **annexes** (servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, périmètres spécifiques, etc.).

FOCUS



SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

LES FONDATIONS DU PROJET DE TERRITOIRE

LE PADD DANS LE PLU

Pièce centrale du PLU, le PADD incarne l'ambition de développement pour Saint-Louis à l'horizon 2040. Il concerne les équipements, la protection des espaces naturels, l'habitat, les transports, l'énergie, l'économie,....

LE PROJET DE TERRITOIRE

Plus global que le PADD, le Projet de Territoire porte une vision partagée de Saint-Louis sur tous les sujets stratégiques pour les prochaines années. Ce n'est pas un document réglementaire et il ne fait pas partie du PLU.

Il viendra se nourrir des différentes concertations et réunions menées sur le territoire (PLU, NPNRU, CPC...).

UNE CONCERTATION NÉCESSAIRE AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE

L'aménagement du territoire s'appuie sur un cadre réglementaire stricte et des **compétences partagées**. Ce cadre impose à la Ville de Saint-Louis de travailler en concertation avec chaque acteur du territoire (les services de l'État, la Région, le Département, le Parc National, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le Conservatoire du littoral ou encore la CIVIS), ce qui limite fortement le champ d'action de la Ville.

POURQUOI RÉVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ACTUEL ?

L'évolution du Plan local d'urbanisme est nécessaire pour mieux répondre aux enjeux actuels de développement du territoire et favoriser la **cohérence et l'équité** qui sont indispensables pour bâtir la transition du territoire.

Il est en outre nécessaire de **rendre compatible le PLU** avec les documents socles de planification supra-communaux, comme le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), le Schéma de cohérence

territoriale (SCoT) Grand Sud ou le Programme local de l'habitat (PLH) de la CIVIS.

Il doit également **répondre aux évolutions législatives** en matière de gestion du foncier et de protection des terres agricoles (ex : Loi Climat et résilience, Loi Élan, Loi Littoral, ...).

Cela implique de réviser les règles de construction et de structuration du territoire.



À QUELLE ÉTAPE EN EST LA RÉVISION DU PLU ?

La procédure de révision du PLU est ponctuée de nombreuses étapes techniques et administratives et se déroule sur plusieurs années. C'est le fruit d'un travail concerté avec les partenaires institutionnels et du territoire, et la population.

Vote en conseil municipal

**Délibération prescrivant
la révision du PLU**

25 FÉVRIER 2022

**Concertation publique
sur le PADD**

DÉBUT - MI 2024

Arrêt en conseil municipal

**Outils réglementaires
(OAP, zonage, règlement)**

2024 > 2025

**Approbation
en conseil
municipal**

FIN 2025



● La Ville s'engage sur un calendrier ambitieux et volontaire pour mener à bien la révision du PLU. Pour autant, « les négociations » avec les services de l'État peuvent conduire à un rallongement important des délais.



Saint-Louis • La Rivière

PROJET DE TERRITOIRE

Réussir demain

LA DÉMARCHÉ DE CONCERTATION

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) concerne tous les Saint-Louisiens et Rivérois.

Afin de réfléchir collectivement aux orientations stratégiques pour le développement du territoire, plusieurs événements auront lieu d'ici la fin de l'année 2023 et le début 2024.

- La nouvelle étape de concertation qui s'amorce porte sur la phase de définition du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui constitue l'une des composantes du Projet de Territoire de la Ville de Saint-Louis.

Une démarche de concertation sur le long terme

Courant 2024 et 2025, la concertation se déclinera sur des sujets plus précis (évolution de zone constructible, densité, etc.) en fonction de l'avancée des études.

Vous pouvez d'ores et déjà transmettre vos demandes de déclassement par courrier, emails à l'adresse pluconcertation@saintlouis.re, ou via les registres disponibles en mairie.

- Toute personne qui le souhaite pourra par ailleurs s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique (cf. page 5).



LES GRANDES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

La vision d'avenir pour Saint-Louis est fondée sur la valorisation du territoire, la mise en lumière du patrimoine naturel, le développement harmonieux et durable, le respect de l'identité créole et l'implication citoyenne.

Premiers constats

Saint-Louis · La Rivière
territoire exemplaire,
résilient et durable

ORIENTATION 1

DÉFIS À RELEVER

- Préservation des terres agricoles face au développement urbain.
- Demandes en logements, notamment sociaux, qui augmentent.
- Adaptation d'une ville soumise à de forts risques climatiques.

Saint-Louis · La Rivière
ville dynamique
et solidaire

ORIENTATION 2

DÉFIS À RELEVER

- Nécessité de s'affirmer au cœur du sud réunionnais.
- Des besoins importants en services, équipements et commerces.
- Des indicateurs socio-économiques fragiles et un tissu économique local à consolider.

Saint-Louis · La Rivière
terre d'authenticité
& de valeurs

ORIENTATION 3

DÉFIS À RELEVER

- Une histoire riche et des savoir-faire à valoriser.
- Un potentiel touristique à développer, notamment dans les Hauts.
- Une identité à préserver et à valoriser.

Saint-Louis • La Rivière territoire exemplaire, résilient et durable

ORIENTATION 1

Les premières réflexions

- Quel type de logement voulons-nous ?
- Comment lutter contre le mal logement ?
- Comment valoriser le mode de vie créole par l'habitat ?



HABITAT

Au regard de la production de logements, il est nécessaire de bâtir un développement raisonné. Il s'agit d'imaginer des formes urbaines en adéquation avec le mode de vie réunionnais, de lutter contre l'étalement urbain ou encore de moderniser les quartiers qui le nécessitent.

AXE



- Comment concilier développement du territoire et préservation des ressources naturelles ?
- Comment préserver les terres agricoles et maintenir des activités dynamiques ?
- Comment mettre en lien le paysage avec les autres enjeux territoriaux (tourisme, habitat, économie...) ?

AXE



ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Avec plus de 350 exploitations agricoles et de vastes espaces naturels, Saint-Louis • La Rivière dispose d'atouts certains. L'enjeu est ici de préserver et valoriser ce patrimoine unique.



- Comment construire une ville durable et résiliente aux aléas climatiques ?

AXE



RISQUES NATURELS

En raison de sa position géographique, la commune de Saint-Louis fait face à d'importants risques naturels, notamment d'inondations, glissements de terrain et submersion marine. Adapter la ville pour en réduire l'impact sur la population est au cœur des priorités.

Saint-Louis • La Rivière ville dynamique et solidaire

ORIENTATION 2



Les premières réflexions

- Comment renforcer le dynamisme du territoire ?
- Comment conforter les centres-villes de Saint-Louis et de La Rivière ?
- Comment construire une ville vivante et animée ?
- Comment faire du patrimoine et du paysage des atouts touristiques ?



AXE

ATTRACTIVITÉ

Porte d'entrée du Sud et de Cilaos, Saint-Louis est aujourd'hui un lieu de passage qui doit travailler son attractivité pour mieux rayonner et devenir un lieu de destination.

- Sur quels potentiels axer le développement du territoire ?
- Comment attirer les entreprises sur la ville ?
- Comment développer l'économie sociale et solidaire ?



AXE

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La création de nouvelles zones d'activités ou le confortement des zones existantes sont nécessaires pour créer une dynamique et de l'emploi local.

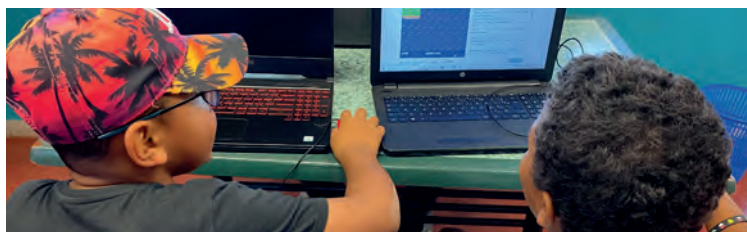
- Quels équipements installer pour répondre aux besoins des habitants ?
- Quelles grandes infrastructures routières seraient nécessaires ?



AXE

ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Faiblement dotée en équipement, disposant de bâtiments communaux anciens voire vétustes ou encore de routes dégradées, la Ville a un besoin majeur en investissement pour garantir des services de qualité et réaliser des projets structurants permettant son développement.



AXE

INSERTION SOCIALE ET SERVICES DE PROXIMITÉ

Le développement de services de proximité utiles et nécessaires à la population est au cœur des priorités. Avec un taux de chômage important et de fortes fragilités sociales et économiques, Saint-Louis devra renforcer ses services de proximité et ses actions favorisant l'insertion sociale.

- Comment créer une ville plus équitable pour tous les Saint-Louisiens et Rivierois ?
- Quels types de services de proximité devraient être implantés dans les quartiers ?
- Comment créer un territoire dynamique et solidaire qui bénéficie à ses habitants ?

Saint-Louis • La Rivière terre d'authenticité

ORIENTATION 3

Les premières réflexions

- Quelles sont les spécificités de notre terroir ?
- Comment valoriser le patrimoine local, l'identité et le caractère authentique de la commune ?



MODES DE VIE ET IDENTITÉ

L'âme créole, la culture locale, le rapport à la terre ou encore le patrimoine, sont autant de ressources à valoriser. Cette histoire façonne le cadre de vie et a donné naissance à ce patrimoine à préserver et à valoriser.



TOURISME

Valoriser le potentiel touristique de la commune, tout en préservant l'activité agricole et la richesse du patrimoine naturel est au cœur d'un équilibre fragile qu'il convient de développer.

- Comment concilier développement touristique et activité agricole ?
- Quel levier activer pour un développement touristique responsable et durable ?



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Saint-Louis doit anticiper et s'adapter pour répondre aux grands enjeux de la transition écologique et du changement climatique. Offrir des alternatives fiables à la voiture, promouvoir un aménagement qui favorise les îlots de fraîcheur, assurer les performances énergétiques des bâtiments sont autant d'actions à déployer.

- Comment végétaliser la ville et ses centres ?
- Comment favoriser la marche et le vélo pour les déplacements ?
- Comment construire en s'adaptant au climat de notre île ?



La concertation citoyenne permettra d'enrichir le projet de PADD, et de façon plus large, de nourrir le Projet de Territoire de la ville de Saint-Louis.

COMMENT CONTRIBUER ?



- En remplissant le **questionnaire en ligne** disponible sur le site internet de la commune : www.saintlouis.re
- En consignant vos observations dans les **registres** disponibles en mairie centrale et en mairie annexe de La Rivière, aux heures d'ouverture.
- **En partageant votre avis par mail** à l'adresse : pluconcertation@saintlouis.re et/ ou par courrier à
« Service Urbanisme – révision du PLU – Mairie de Saint-Louis,
125 Avenue Principale 97450 Saint-Louis.



Ville de passion!

**UNE QUESTION,
BESOIN D'INFORMATION ?**

Tél : 0262 39 49 00
pluconcertation@saintlouis.re

www.saintlouis.re /  [@saintlouis97450](https://www.facebook.com/saintlouis97450)