

Construire ensemble écoPLU Saint-Pierre



Une Ville
DURABLE



Une ville
STRUCTURÉE



Une ville
PARTAGÉE



2 - Projet d'aménagement et de développement durables



CITADIA
CONSEIL

even
CONSEIL



Version d'approbation – Juin 2024



Préambule	4	b. Développer la ville de Saint-Pierre de manière équilibrée, qualitative et durable	28
Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?	5		
Le contexte règlementaire	6	La synthèse du projet	31
Quel scénario de développement pour la période 2023-2035 ?	7		
a. Le calcul du « point mort »	7		
b. 1,3% hypothèse de croissance démographique	9		
Les axes du PADD	11		
Axe 1 : Préserver et valoriser notre environnement et s'adapter aux changements climatiques	12		
a. Adapter le territoire aux changements climatiques	12		
b. Avoir une politique adaptée en matière de développement agricole.	12		
c. Préserver la richesse de la trame verte du territoire	13		
d. Valoriser, préserver et intégrer les éléments de la trame bleue.....	14		
e. Développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique	15		
Axe 2 : Organiser le développement de l'économie et de l'emploi	18		
a. Organiser le foncier économique	18		
b. Accompagner les activités liées aux carrières	19		
c. Accompagner le développement touristique	19		
d. Etoffer le cœur de ville et renforcer la structure urbaine	20		
Axe 3 : Fluidifier les mobilités et équiper le territoire pour assurer un bon niveau de service	23		
a. Organiser les déplacements alternatifs à la voiture	23		
b. Structurer les aménagements et la voirie	24		
c. Avoir un niveau de services adapté au statut de « capitale du Sud » .	24		
Axe 4 : Développer et diversifier l'offre en logements	27		
a. Accompagner les transitions engagées par la ville de Saint-Pierre	27		



Préambule

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Élément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 12 ans.

Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le PADD est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le PADD que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du PADD.

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD, dans l'article L. 151-5 :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le

développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il 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. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Le contexte règlementaire

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme implique de plus que le présent PADD détermine les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre :

- a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b. Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e. Les besoins en matière de mobilité ;

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre

emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4. La sécurité et la salubrité publiques ;

5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8. La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales

Quel scénario de développement pour la période 2023-2035 ?

La commune de Saint-Pierre connaît une croissance démographique et urbaine importante depuis maintenant plusieurs décennies. Principal pôle urbain du Sud de l'île, la commune est un pôle de services, d'équipements, de commerces et d'emplois majeur. Si la poursuite du développement ne fait aucun doute (du simple fait de la jeunesse de sa population et de la natalité attendue), la maîtrise et l'anticipation de cette croissance sont de véritables enjeux pour l'Eco-PLU.

Afin d'organiser le développement urbain (et l'ensemble des services et équipements nécessaires), il est important dans un premier temps d'évaluer la croissance démographique et urbaine potentielle. Pour ce faire, un travail statistique est mené dans un premier temps, il permet d'identifier les différentes hypothèses de développement pour accompagner les élus et citoyens dans leurs choix de développement.

Au-delà des hypothèses dites « au fil de l'eau » sur la seule commune de Saint-Pierre, plusieurs « documents cadres » sont à prendre en compte afin de définir un projet cohérent à l'échelle du bassin de vie, à savoir :

- Le Schéma d'Aménagement Régional
- Le Schéma de Cohérence Territoriale

a. Le calcul du « point mort »

Le calcul du « point mort » sert à identifier le besoin en logement pour maintenir la population actuelle. Les variables à prendre en compte sont :

Le renouvellement : Il s'agit de la différence entre le nombre de logements construits et le nombre total de logements. Sur la commune de Saint-Pierre, entre 2009 et 2020, ce sont en moyenne 70 logements par an qui ont été créés dans le parc existant (par démolition reconstructions plus dense par exemple).

→ **Hypothèse de scénario retenu : légère augmentation du phénomène en lien avec la révision du PLU ayant pour conséquence une pression foncière plus forte et l'impulsion d'une dynamique de renouvellement urbain plus importante : 125 logements/an seraient créés au sein du parc existant.**

Le desserrement : Il s'agit de la diminution de personnes occupant les logements (liée à la décohabitation, à l'augmentation du célibat ou des familles monoparentales, etc.). L'occupation est passée de 2,74 à 2,44 personnes par ménage entre 2009 et 2020. En moyenne, 315 logements construits par an servent simplement à compenser ce desserrement.

→ **Hypothèse de scénario retenu : Au regard de la pyramide des âges du territoire, un maintien du phénomène de desserrement est projeté, avec une évolution moins importante que sur la période passée. A terme la taille moyenne des ménages atteindrait 2,14 personnes d'ici 2035 soit un desserrement de -0,8% nécessitant la création de 303 logements/an.**

La variation du parc de logements vacants : Entre 2009 et 2020, le parc de logements vacants est passé de 7,4% à 9.7% (INSEE). Le nombre total de logements augmentant, ce sont 137 logements par an en moyenne qui sont devenus vacants entre 2009 et 2020.

→ **Hypothèse de scénario retenu : Les chiffres énoncés sont déclaratifs (INSEE) et masquent une partie de la réalité du terrain liée à un parcours résidentiel fluide. Seul 3% des logements sont vacants depuis plus de deux années. Le point mort prospectif projette une diminution de l'augmentation observée, en moyenne 40 logements seraient nouvellement vacants annuellement.**

La variation du parc de résidences secondaires : Entre 2009 et 2020, le nombre de résidences secondaires a été multiplié par 3 passant de 430 à 1350 résidences (+900 logements) soit une augmentation moyenne de 80 logements par an. Les résidences secondaires représentent, en 2020, 3,5% du parc total.

→ **Hypothèse de scénario retenu : Cette situation est liée en grande partie à l'évolution de la dynamique touristique de la ville. Le scénario retenu projette une pérennisation de cette tendance dans les années à venir mais nuancée par une légère inflexion. La dynamique observée sur 2009-2020 faisait état d'une augmentation de 11% par an, le scénario projeté prévoit une évolution à 7% par an conduisant à 186 logements par an nouvellement résidences secondaires.**

b. Hypothèse de croissance démographique

	Scénario 1 : fil de l'eau	SCoT
Taux de croissance démographique	1,3 %	Scénario démo 1.1%
Population supplémentaire en moyenne par an	1160	906 logements par an
Besoin en logement pour accueillir la population supplémentaire	561/an	Le SCoT projette la construction de 45 000 nouveaux logements d'ici 2035 sur son territoire. L'objectif assigné à Saint-Pierre est de 14 500 logements.
Besoin en logement pour assurer le simple renouvellement (point mort)	404/an	Minimum 40% de logements sociaux.
Nombre total de logements à construire ou réhabiliter (2023/2035)	11 500 soit 965 logements/an	
Besoins en logements sociaux (40%)	4 600	

Le SCoT et le SAR fixent un scénario fil de l'eau à l'échelle du grand Sud de +1,1%/an. Saint-Pierre, entend affirmer son statut de capitale du Sud, aussi la projection proposée apparaît sous-estimée au regard des dynamiques observées. Le projet d'Eco-PLU de Saint-Pierre sera donc élaboré sur la base d'une croissance annuelle moyenne continue de l'ordre de 1,3%. Ce scénario n'est pas un objectif à atteindre mais une hypothèse de travail à prendre en compte pour organiser le développement de la ville, dans toutes ses composantes. S'il est difficile de prévoir quelle sera exactement la population ou le nombre de logements en 2035, il est cependant probable que la croissance se poursuive (du seul fait du taux de natalité de la population locale) et

qu'elle atteindra, à moyen terme, pratiquement les 100 000 habitants avant 2035.

Le PLU sera donc dimensionné pour :

- Atteindre une population de 100 000 habitants (soit l'apport d'environ de 14 000 habitants),
- Construire 11 500 logements supplémentaires sur la période (en création et réhabilitation),
- La création de 4 600 logements sociaux, soit 40% des logements attendus,

- Une croissance des besoins de déplacements importante de la population résidente mais également de la population captive du bassin de vie (commerces, services, équipements, emplois, ...)
- A minima 5000 emplois supplémentaires qui correspondent au simple maintien du ratio habitant/emploi sur la commune de Saint-Pierre (2,43).
- De nouveaux équipements pour satisfaire les besoins de la population (nouveau pôle administratif, équipements sportifs de proximité, équipements associatifs et culturels, équipements d'éducation secondaire...).

Le PLU a pour objectif d'affirmer Saint-Pierre comme la capitale du Sud.

The background features a white central rectangle with a drop shadow. To its top-left, there are overlapping yellow and green geometric shapes. The top-right corner has a light green background with a white grid pattern. The bottom-left corner has a dark blue background with a white scalloped pattern. The bottom-right corner has a light green background with a white grid pattern. On the left side, there is a vertical column of ten blue dots. On the bottom right, there is a 3x4 grid of blue dots.

Les axes du PADD

Axe 1 : Préserver et valoriser notre environnement et s'adapter aux changements climatiques

La notion de durabilité est au cœur du projet de l'Eco PLU de Saint-Pierre. La commune se fixe des objectifs de préservation des milieux écologiques, de lutte contre les changements climatiques et de la préservation des ressources.

a. Adapter le territoire aux changements climatiques

Le réchauffement climatique impacte l'ensemble des territoires, mettant à mal les écosystèmes et fragilisant les ressources. Le territoire de Saint-Pierre doit se montrer à la hauteur de ce nouvel enjeu, en intégrant l'objectif de lutte contre le réchauffement climatique dans ces principes d'aménagements : espaces perméables, gestion des eaux pluviales, réduction des îlots de chaleur, végétalisation, utilisation de matériaux biosourcés ...

La préservation des espaces naturels et agricoles et la limitation de la consommation d'espaces concourent également à cet objectif.

L'utilisation de matériaux durables et produits localement est vivement encouragée dans le cadre du PLU.

b. Avoir une politique adaptée en matière de développement agricole

1. Maintenir durablement l'agriculture sur le territoire

Saint-Pierre présente un terroir agricole riche. De grands ensembles, préservés de toute artificialisation à des fins résidentielles et économiques, méritent d'être protégés sur le long terme pour assurer la production de matières premières. Ces secteurs sont à préserver sur le long terme.

Saint-Pierre affirme son statut de grenier du Sud, par la préservation de surfaces cannières importantes, la présence d'abattoir, de coopératives agricoles et du marché de gros. La préservation de l'ensemble de la filière agricole est un objectif pour le PLU de la commune. En effet, la filière agricole de Saint-Pierre est structurante pour l'ensemble du Sud.

2. Adapter les pratiques agricoles aux évolutions climatiques

Saint-Pierre présente des secteurs sensibles au risque d'érosion, notamment dans sa partie Ouest. Ainsi, pourrait être étudié en partenariat avec le monde agricole, le développement de l'agroforesterie (alternance de cultures/espaces boisés) ou de modes de cultures alternatifs afin de limiter l'érosion et favoriser la protection de la nappe alluviale qui sert aujourd'hui à l'alimentation en eau potable d'une grande partie de la ville.

Par ailleurs, le développement de mode de culture visant à la préservation du substrat est important pour la commune de Saint-Pierre dans un contexte de réchauffement climatique fragilisant les ressources (eau, sol, ...).

c. Préserver la richesse de la trame verte du territoire

1. Préserver voire reconstituer la forêt de Mont-Vert/Notre dame de la Paix

La partie montagneuse de Saint-Pierre était un secteur très boisé par le passé. Le recul du boisement porte atteinte à la biodiversité, il sera nécessaire de protéger les boisements résiduels de ce secteur, tout en maintenant le caractère agricole des parcelles déjà utilisées par les activités agricoles

2. Valoriser le Piton Mont Vert

Le Piton Mont-Vert, identifié comme un Espace Naturel Sensible du Département, est un site dont l'écosystème a été préservé. Des aménagements récents ont été réalisés, ils permettent la découverte du site. Une amélioration de l'accès au site, en veillant à limiter la sur-fréquentation, permettrait une valorisation touristique.

3. Valoriser les espaces naturels notamment ceux « au cœur des espaces urbains »

Certains sites naturels bien positionnés, méritent d'être valorisés plus largement en parcs urbains ou espaces récréatifs. C'est notamment le cas de certains secteurs de Grand Bois, mais aussi d'une grande partie du littoral. La place du végétal en ville, mais également dans toutes les opérations d'aménagement, doit être préservée, notamment pour limiter les îlots de chaleur et rendre les espaces publics attractifs).

La ville de Saint-Pierre souhaite préserver ses espaces naturels afin de conserver son identité, ses paysages, sa richesse environnementale et son cadre de vie. Cet objectif va également dans le sens d'une plus grande résilience vis-à-vis du réchauffement climatique et une préservation accrue de la biodiversité en lien avec le maintien des réservoirs de biodiversité du territoire et une plus grande perméabilité des corridors écologiques inscrits dans la trame verte et bleue.

4. Développer les trames vertes, supports de découverte des milieux

La commune de Saint-Pierre a su conserver des espaces naturels et agricoles de grande superficie qui restent cependant aujourd'hui confidentiels. Afin de faciliter la découverte de son environnement, la municipalité souhaite mettre en valeur la trame verte sur l'ensemble du territoire.

d. Valoriser, préserver et intégrer les éléments de la trame bleue

1. Préserver les ravines, bras et rivières afin de garantir une gestion efficace du ruissellement

Gérer les exutoires pour permettre l'écoulement des eaux pluviales est un enjeu majeur pour le territoire. Les ravines devront être protégées de tout développement urbain. Seuls quelques aménagements légers de valorisation en espaces publics ou visant à lutter contre les dépôts sauvages pourront être réalisés dans ces espaces, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux. La prise en compte des écoulements des eaux pluviales doit être au cœur des projets d'urbanisation et d'aménagement.

2. Préserver la trame bleue de la ville de Saint-Pierre

Saint-Pierre est une ville ouverte sur la mer et son lagon. L'eau est partout, constituant une ressource fondamentale de son identité littorale et essentielle pour le développement de son attractivité touristique (espace balnéaire, plages, sports nautiques...). Il s'agit également d'une ressource naturelle essentielle pour la sauvegarde de la faune et de la flore et stratégique dans la cadre du réchauffement climatique.

Aussi, Saint-Pierre affiche comme objectif de préserver les réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame bleue du territoire, à savoir : les différents cours d'eau et ravines qui jalonnent le territoire ainsi que leurs abords riches de biodiversité, la façade maritime de la commune,

identifiée comme un espace remarquable du littoral et les milieux marins adjacents à cette dernière.

Le réchauffement climatique réhausse le niveau marin, les plages et notamment celles constituées de sables coralliens servent de rempart aux conséquences du risque littoral (submersion marine et recul du trait de côte) qui augmentent. L'enjeu est de préserver le rôle rempart des barrières coralliennes.

3. Permettre la valorisation du littoral

Les futurs aménagements devront considérer la topographie, l'environnement des opérations et leurs impacts potentiels sur le ruissellement des eaux.

La notion de risque et les changements relatifs aux évolutions climatiques à venir devront faire partie intégrante des réflexions. La mise en place d'aménagements (parcs urbains submersibles, ...) permettant de protéger des crues pourra être proposée.

Le PADD fixe un objectif de préservation des éléments constitutifs de la trame bleue. Cette préservation n'est néanmoins pas une mise sous cloche. La valorisation des espaces peut tout à fait s'entendre dès lors qu'elle est raisonnée et pensée d'une manière durable. Aussi, Saint-Pierre prévoit une valorisation de son port de pêche et de plaisance et une affirmation de cette « porte sur la mer ». Tout projet de valorisation ne devra cependant pas s'effectuer au dépend des milieux marins sensibles localisés à proximité du littoral et soumis à de fortes pressions anthropiques.

4. Intégrer les impératifs liés à la loi Littoral

Au titre de la loi Littoral, le PLU identifie, en cohérence avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), des espaces remarquables littoraux à préserver. Ces espaces présentent une grande qualité paysagère et environnementale. Le PLU vise à une préservation de ces sites parmi lesquels figurent : Terre rouge (cap et falaise), cordon littoral de Pierrefonds (falaise), embouchure de la Rivière Saint-Etienne, l'espace marin de Terre Sainte (plage, récif corallien), l'espace marin de Saint-Pierre (plage, récif corallien, lagon). Un zonage adapté sera proposé sur ces espaces terrestres en lien avec les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

Saint-Pierre préservera les coupures d'urbanisation identifiées au SCoT et au SAR (SMVM) : Terre rouge/Pointe du Diable/Pierrefonds-Syndicat. Ces espaces feront l'objet d'un zonage adapté, tenant compte de leur vocation agricole et limitant les possibilités de constructions.

Le PLU traduira également les espaces proches du rivage identifiés dans les documents cadres (SMVM). L'urbanisation interviendra de manière privilégiée au sein des espaces urbains de référence où les opérations de densification du tissu urbain devront être intégrées à l'environnement préexistant. Des opérations d'aménagement pourront également être programmées au sein des zones préférentielles d'urbanisation. Les opérations de plus de 10 hectares, sont identifiées dans le SMVM, les opérations de moins de 10 hectares devront être programmées au sein des zones préférentielles d'urbanisation ou en continuité de l'urbanisation. Au sein des espaces proches du rivage déjà occupés par une urbanisation diffuse, l'extension de l'urbanisation pourra être permise. La densification de ces secteurs devra s'effectuer de manière privilégiée par un développement en profondeur vers l'arrière des zones

déjà bâties, afin de recréer des nœuds urbains. La qualité des espaces naturels et des écosystèmes devra être prise en considération dans les choix d'aménagements.

La bande des cinquante pas géométriques s'applique dans le PLU de Saint-Pierre, son tracé est en cohérence avec celui identifié dans le SMVM. Au sein de ces espaces, les articles L.121-45 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, compris dans le SAR est le document de référence quant aux projets d'équipements et d'aménagements autorisés liés à la mer.

e. Développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique

La commune de Saint-Pierre est couverte par un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), les orientations retenues dans ce document sont intégrées au projet politique de la commune en matière de résilience énergétique et de production d'énergies renouvelables. L'énergie produite sur l'île de La Réunion est principalement d'origine fossile. Il est important de favoriser la diversification de la production (solaire, biomasse, éolien, ...) et d'impulser une dynamique de sobriété énergétique. Les espaces canniers participent également à la production d'énergies renouvelables.

La commune porte aussi la volonté de favoriser la performance énergétique des logements (aussi bien en neufs qu'en rénovation) ainsi que la production d'énergie directement par les logements (eau chaude solaire et/ou centrale photovoltaïque).

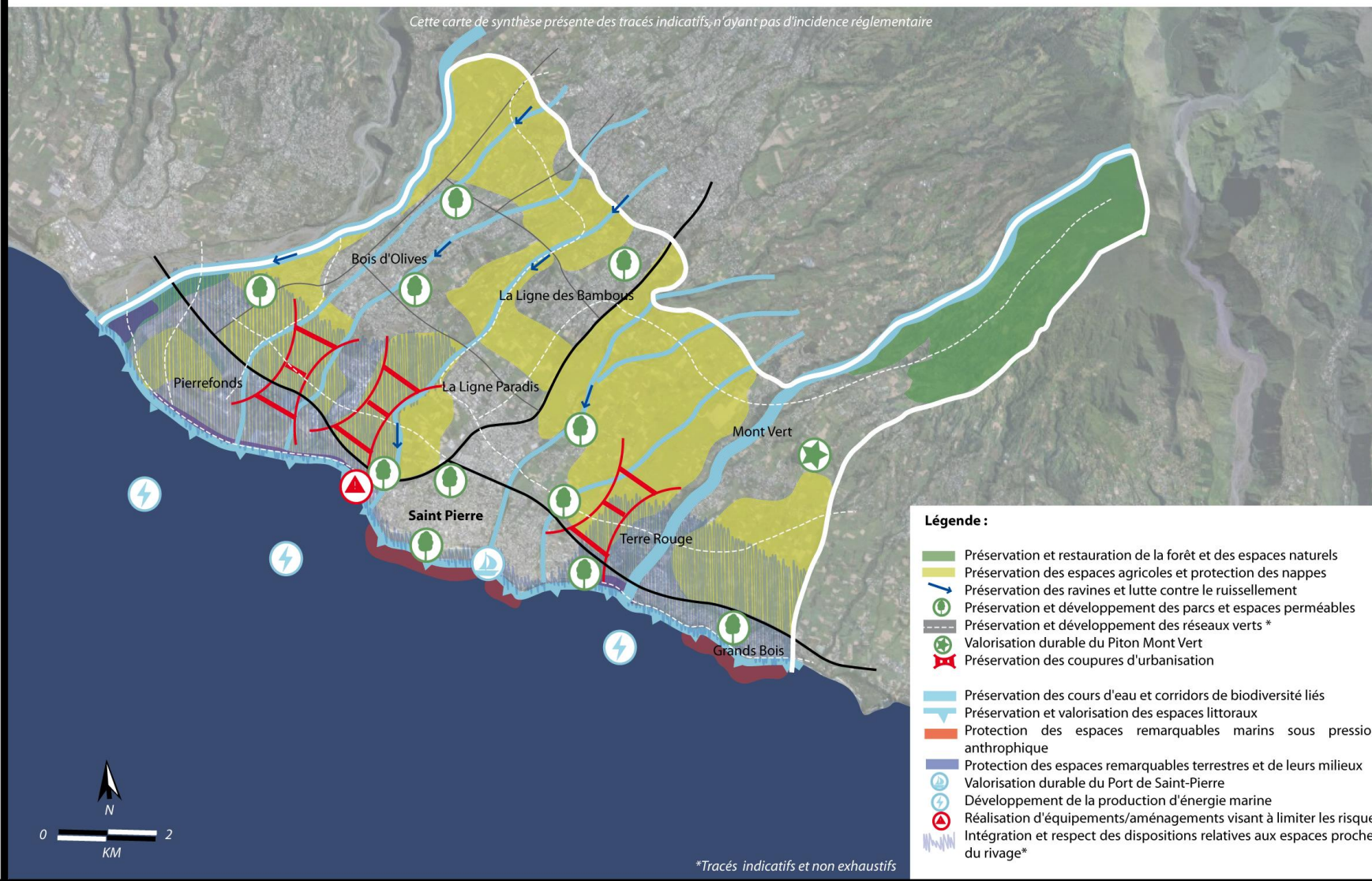
Le PLU accompagne la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement Lumière de la commune visant une diminution de la consommation d'énergie liée à l'éclairage des espaces publics.

Saint-Pierre souhaite encourager le développement de la production d'énergie en mer en limitant l'impact paysager et environnemental de ces projets.

Les projets visant à la production d'énergies renouvelables seront accompagnés par la commune de Saint-Pierre. Il s'agit d'un enjeu important pour la commune de s'engager dans sa transition énergétique (méthanisation, hydrogène, photovoltaïque, énergie marine ...), tout en préservant les ressources naturelles et les paysages.

AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE ENVIRONNEMENT

Cette carte de synthèse présente des tracés indicatifs, n'ayant pas d'incidence réglementaire



Axe 2 : Organiser le développement de l'économie et de l'emploi

Saint-Pierre affirme son statut de capitale du Sud. Ce statut nécessite une ambition de développement économique équilibrée et durable.

a. Organiser le foncier économique

1. Structurer le développement des zones d'activités

La commune de Saint-Pierre est un pôle économique majeur. Afin de maintenir un ratio emploi/habitant inférieur à 2,5, il est nécessaire d'anticiper le développement des zones d'activités. Plusieurs sites pourront être aménagés, un rééquilibrage de l'offre commerciale entre l'Est et l'Ouest du territoire sera à opérer pour limiter les besoins en déplacements. L'offre économique structurante (tertiaire, industrie, ...) sera positionnée à proximité des grandes infrastructures (N1, TCSP, réseau de transport régional).

Le développement économique de la commune doit également passer par la requalification de certains secteurs (usines Grand Bois/Pierrefonds, Casernes ..) . Cet engagement va dans le sens des objectifs définis en lien avec la modération de la consommation d'espaces. Il s'agit de repenser des espaces déjà urbanisés pour les valoriser et en permettre une plus grande optimisation foncière.

De manière générale, le PADD du PLU fixe un objectif de reconquête du foncier sous utilisé. En effet, dans les zones d'activités du territoire (Canabady, ZI n°1 ...) de vastes espaces de parking, concourent à une

artificialisation importante des sols. Ces espaces pourraient, à terme, être mobilisés pour densifier les zones d'activités économiques.

Le PLU fixe également des objectifs quantitatifs de consommation d'espaces à vocation activités. Ces objectifs font écho à ceux du SCoT et prennent en compte l'évolution des constructions sur la période récente. Pour le développement de ces zones d'activités économiques, la commune de Saint-Pierre fixe une enveloppe maximale de 25 hectares.

2. Favoriser la mutation des ZI n°1 et ZI n°2

Les ZI n°1 et n°2 sont des zones d'activités anciennes dans lesquelles se retrouvent aujourd'hui des activités très diverses avec des tailles et de statuts variés. Le règlement de l'Eco-PLU favorisera la mutation de ces zones d'activités vers de l'artisanat, du tertiaire ou du logement dans une logique d'optimisation des espaces situés à proximité immédiate des infrastructures de transports et aux portes de la ville. Ces zones pourront, au fil des ans, muter pour assurer une meilleure intégration au tissu du pôle de Saint-Pierre.

Dans le cadre de la démarche nationale "repenser les périphéries commerciales" la Ville a pour ambition de transformer la ZI n°1 exclusivement commerciale en quartier d'entrée de ville, avec des fonctions mixtes pouvant comporter des logements, des activités de loisirs, des commerces et des bureaux, de l'hôtellerie... Ces évolutions urbaines stratégiques, s'inscrivent dans la continuité de l'écoquartier de Ravine Blanche, avec des connexions urbaines fortes le long du front de mer. La mutation de la ZI n°1 devra s'inscrire en continuité de la valorisation du littoral et du cadre de vie développé sur le secteur de la Ravine Blanche.

3. Conforter l'émergence d'activités autour du tertiaire supérieur (Vallée blanche)

La ZAC Océan Indien est un site majeur à l'échelle de l'île de La Réunion. Elle accueille des entreprises spécialisées dans les hautes technologies et associe formations, recherche et production. Ce site, emblématique et aménagé de façon très qualitative, sera finalisé au cours des prochaines années. Les logements prévus dans la ZAC ont été réalisés, reste à finaliser la partie économique. Il est essentiel de conforter plus largement les pôles de formation et les activités qui peuvent y être associées.

4. Diversifier les fonctions des zones d'activités

Saint-Pierre dispose aujourd'hui de surfaces commerciales importantes. Cette spécialisation a vocation à évoluer dans les années à venir afin de préserver le tissu commercial d'une trop grande concurrence et de limiter les déplacements de consommateurs en dehors du centre-ville. Le PLU fixe un objectif de diversification des fonctions de la zone de Canabady, tournée actuellement autour du commerce. L'objectif de cette diversification est double :

- Limiter la concurrence commerciale entre le centre-ville et les zones périphériques,
- Améliorer l'accessibilité de la zone qui présente des difficultés de desserte.

b. Accompagner les activités liées aux carrières

Le territoire de Saint-Pierre possède d'importantes ressources en son sous-sol. La commune souhaite permettre l'exploitation et la valorisation de ces ressources, en bonne intelligence avec les objectifs de préservation de terres agricoles et naturelles.

Le développement des surfaces exploitées en carrière ne doit pas s'effectuer au détriment du développement de la ville de Saint-Pierre, ni de son autonomie alimentaire.

c. Accompagner le développement touristique

1. Valoriser le potentiel touristique du territoire

Saint-Pierre est une commune présentant un fort potentiel de développement touristique. La présence du lagon, le port, le littoral, les plages et les activités touristiques liées, l'ouverture sur la montagne sont des atouts exploités partiellement aujourd'hui. Le territoire présente encore une réelle capacité de développement en lits touristiques (qui peuvent varier dans leur forme et leur localisation), et en équipements structurants (loisirs, etc.). La diversification des activités agricoles ainsi que les productions locales participent également à la valorisation touristique du territoire. Saint-Pierre encourage le développement de projets agro-touristiques.

La valorisation touristique du littoral devra également intégrer deux autres facteurs fondamentaux : la gestion des risques (accrue en lien avec le réchauffement climatique) et celle de la préservation des milieux naturels sous pression anthropique. Aussi, la valorisation touristique du territoire doit s'inscrire dans une perspective de durabilité et de préservation des ressources.

2. Accompagner les projets de développement touristiques

La commune de Saint-Pierre affirme son statut de pôle du Sud en proposant une offre touristique variée et de qualité. Saint-Pierre souhaite accompagner le développement de projets d'envergure, innovants pour le territoire du Grand Sud.

L'entrée de ville Ouest est identifiée comme un espace à enjeu pour la valorisation de l'image de la ville. En effet, cet espace en friche et partiellement exploité en carrière mériterait d'être requalifié afin de permettre un réel signal urbain. Les projets de renouvellement urbain de la ZI n°1 devront permettre d'accompagner cette mutation. L'objectif est de requalifier cette entrée de ville au Nord de la RN1 par des aménagements urbains et/ou paysagers de qualité et au Sud par une mutation des espaces urbains existants.

En outre, la commune souhaite encourager le développement d'activités touristiques, pour cela des outils spécifiques seront mis en place pour les accompagner.

d. Etoffer le cœur de ville et renforcer la structure urbaine

1. Affirmer le Cœur de ville de Saint-Pierre

Le centre-ville de Saint-Pierre n'est pas dimensionné pour répondre aux caractéristiques d'une ville de presque 100 000 habitants. Les opérations telles que la ZAC du Mail méritent d'être prolongées pour donner de l'ampleur au centre-ville pour renforcer sa dimension de pôle commercial et de services. Des opérations d'intensification, entre la rue des Bons Enfants et le port sont prévues pour améliorer l'attractivité de la ville. A terme, le centre-ville doit pouvoir pleinement remplir son rôle de pôle économique, administratif et d'animation du Sud de l'île. Le PLU a également l'ambition de renforcer l'attractivité du centre-ville en limitant l'extension des zones commerciales en périphérie.

La commune de Saint-Pierre, est, depuis peu, concernée par une opération de revitalisation de territoire (ORT) dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Trois secteurs opérationnels ont été créés couvrant Ravine Blanche, le centre-ville et Terre Sainte. Ce dispositif doit permettre, en lien avec les autres actions et objectifs précédemment cités, d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité du pôle de Saint-Pierre. Les actions vont dans le sens de la valorisation du tissu existant. La densification de certains axes (Avenue François Mitterrand, ...), mais également de certains ilots ainsi que l'amélioration fonctionnelle du centre de Saint-Pierre sont affichés comme objectif. Le projet vise à renforcer le poids économique et commercial du centre de Saint-Pierre, il intègre également une valorisation de l'axe littoral.

2. Programmer et structurer sur le long terme le développement de nouveaux espaces connectés à la ville

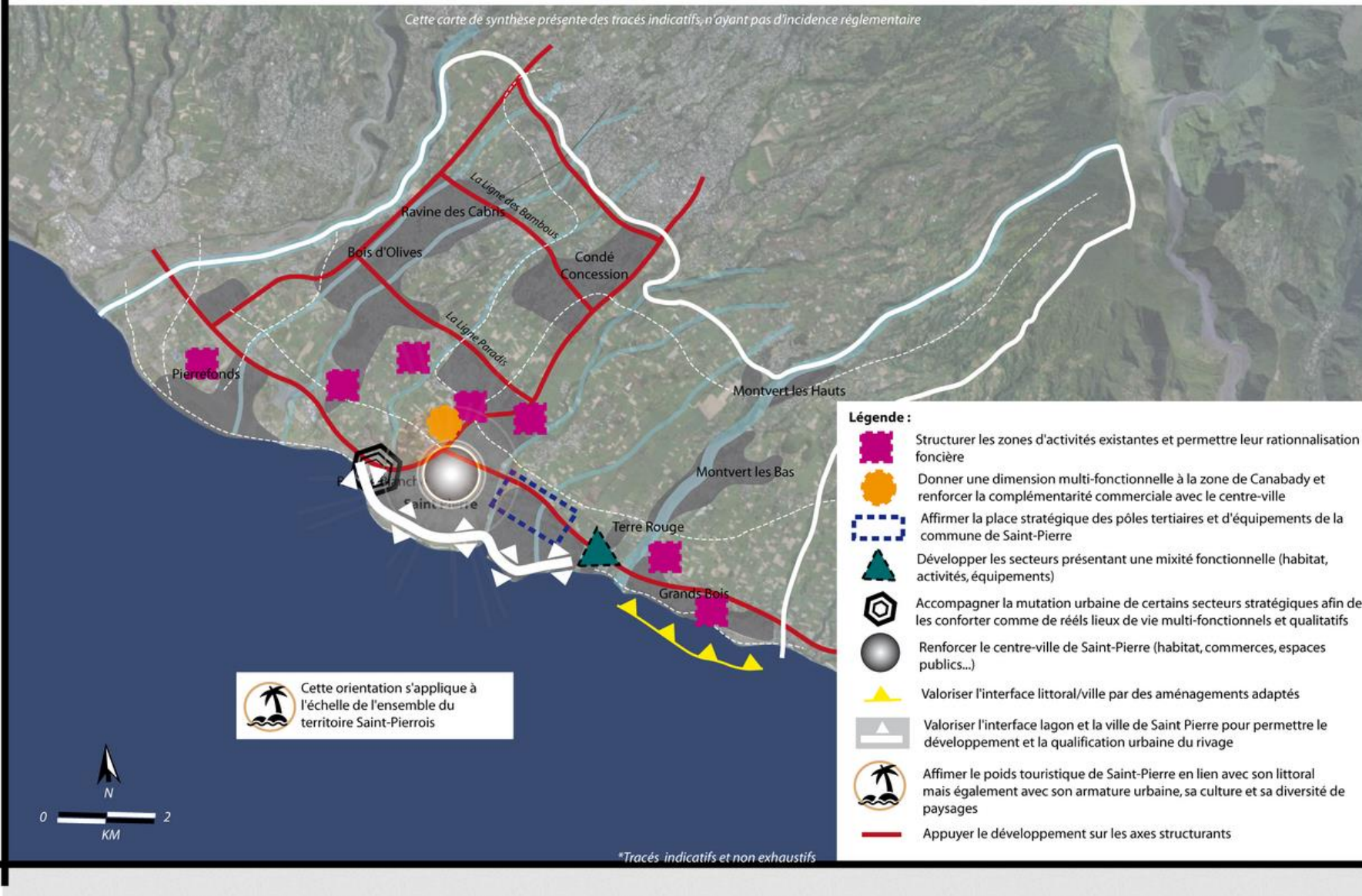
Des extensions urbaines structurées peuvent se développer en périphérie immédiate de la ville. Afin de limiter les besoins en mobilité, ces secteurs seront positionnés par rapport aux infrastructures existantes et en projet de Transports en Commun en Site Propre et idéalement supports de mixité de fonctions. Pourront ainsi y être développées des activités économiques et commerciales, au cœur de nouvelles opérations de logements de densités et de formes urbaines variées.

Ces extensions devront intégrer les notions de densités explicitées dans le SCoT soit au moins 50 logements/ha dans le cas de Saint-Pierre. Toutefois, ces densités ne pourront être appréciées à l'échelle de l'opération mais bien de la programmation générale du PLU. La densité des futures opérations devra tenir compte du contexte urbain existant. Il s'agira de permettre le développement de formes urbaines adaptées au territoire, agréables à vivre et bien connectées aux réseaux, notamment les accès pompiers.

Le PLU engage le territoire vers une diversification des formes urbaines produites afin de répondre aux évolutions de la structure de la population, aux enjeux liés au réchauffement climatique et à la raréfaction de la ressource foncière. Les formes urbaines devront être adaptées à chaque projet en tenant compte du public accueilli et de l'environnement urbain et naturel attenant (identité du quartier, proximité du littoral...).

AXE 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET DE L'EMPLOI

Cette carte de synthèse présente des tracés indicatifs, n'ayant pas d'incidence réglementaire



Axe 3 : Fluidifier les mobilités et équiper le territoire pour assurer un bon niveau de service

Saint-Pierre capitale du Sud doit se doter d'un niveau de service en cohérence avec son statut. Aussi, elle souhaite accompagner son développement démographique et économique avec une offre en équipements adaptés. Les mobilités sont également un élément central de la stratégie de développement du territoire.

a. Organiser les déplacements alternatifs à la voiture

La commune de Saint-Pierre est couverte par un Plan de Mobilité (PDM). Le PLU abonde dans le sens de ce document de rang supérieur, il accompagne le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture et favorise l'inter modalité.

1. Développer les transports en commun

Le rythme soutenu de développement de la commune, couplé à son attractivité économique, engendrent des besoins de mobilité très importants. Un premier tronçon de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) vient d'être créé, il est nécessaire, dans l'Eco-PLU, de faciliter et ne pas hypothéquer la capacité de réalisation de nouvelles voies de TCSP

pour relier les principales centralités (résidentielles ou économiques) et permettre le déploiement du réseau régional (réseau régional de transport guidé et TCSP Grand Sud). Les voiries/lignes devront être correctement dimensionnées et l'accès au centre-ville favorisé. Des parkings relais seront également à envisager aux principales entrées et à adapter aux flux d'utilisateurs.

Les aménagements nécessiteront la création d'un pôle d'échange, cet aménagement sera dimensionné pour répondre aux enjeux de dynamisation de la commune.

2. Développer la pratique du vélo

La commune affiche sa volonté de soutenir le développement des mobilités douces et notamment de la pratique sécurisée du vélo sur le territoire. Le développement de la pratique du vélo électrique place cette mobilité au cœur des aménagements urbains de demain. Le PLU devra accompagner le développement de ces pratiques et faciliter les aménagements liés (Emplacements réservés, stationnements adaptés...). Le PLU favorisera la création de la voie vélo régionale sur son territoire ainsi que les actions prévues par le Schéma Directeur Vélo de la CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires).

3. Accompagner les modes actifs

La pratique de la marche, comme moyen de déplacement est très courante à Saint-Pierre. Ces déplacements sont effectués le long des routes, espaces souvent partagés avec les déplacements à vélo, sur lesquelles l'emprise ne permet pas toujours des déplacements sécurisés.

Dans le cadre de cet Eco-PLU, il est proposé de développer les réseaux verts, en s'appuyant le plus souvent sur des chemins ruraux existants. Il est par ailleurs nécessaire de prévoir le renforcement de certains franchissements sécurisés (secteurs des Casernes, Rivière d'Abord, Pierrefonds, ...) et l'organisation des cheminements dans tous les quartiers, y compris dans le centre-ville (trottoirs libérés, éclairage, végétalisation, bancs, ...).

b. Structurer les aménagements et la voirie

1. Mailler le territoire de voies structurantes

La ville de Saint-Pierre constitue un carrefour entre les RN1, RN2 et RN3. Saint-Pierre est à la fois une destination et un lieu de passage, il est nécessaire d'optimiser les déplacements, en veillant à assurer la faisabilité d'une connexion Nord entre la RN2 et la RN3, mais aussi faciliter les échanges entre la future voie « Croix du Sud » et la RN2. Un maillage complémentaire sera également à réaliser pour assurer la liaison entre la Ligne des Bambous et la ligne Paradis.

Le PADD inscrit également le projet de prolongement de la RD 400.

La notion de nuisance acoustique est à intégrer dans les projets d'urbanisme en lien avec le schéma acoustique prévu par la CIVIS.

2. Avoir une offre de stationnement adaptée

La commune de Saint-Pierre, en lien avec l'évolution des modes de vie, fait face à des difficultés de stationnement. Les quartiers centraux sont particulièrement touchés par ce phénomène (notamment Terre Sainte qui présente des rues étroites). Le PLU devra favoriser une stratégie adaptée aux problématiques de stationnement rencontrées en tentant compte des spécificités des différentes entités urbaines.

c. Avoir un niveau de services adapté au statut de « capitale du Sud »

1. Renforcer les pôles de formation et de recherche

La ZAC Océan Indien vient conforter le pôle d'équipement qui s'est développé en partie Est de la ville (pôle hospitalier, lycée, ...). Ce secteur est aujourd'hui lisible et attractif, il convient, dans le cadre du PLU, de permettre le renforcement de ce pôle d'équipement. Le développement de la formation est une priorité, de nouvelles antennes ou l'extension de sites existants doivent être rendues possibles.

La ville de Saint-Pierre développe son offre en formation supérieure (faculté de médecine, IUT, école d'ingénieur...). Le PADD vise à encourager le développement de Saint-Pierre en tant que ville étudiante. Ainsi, les pôles de formation et de recherche seront confortés et les logements adaptés.

2. Créer ou renforcer des pôles de proximité, équiper les quartiers

La commune est composée de nombreux quartiers, qui accueillent plusieurs milliers d'habitants. Dans le cadre de l'Eco-PLU, il est envisagé de renforcer les pôles de proximité en veillant à développer des équipements supports de lien social. Outre les équipements administratifs, souvent présents, l'objectif est de renforcer l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs (maisons de quartiers, parcs, city-stades, espaces de télétravail ...) en s'appuyant sur les centralités existantes ou émergentes

3. Avoir une meilleure gestion des déchets

La commune de Saint-Pierre en lien avec son statut de capitale du Sud et ses ambitions sur le volet démographique se fixe l'objectif d'accompagner l'évolution du pôle de traitement des déchets de Pierrefonds. Cet équipement intègre une unité de valorisation énergétique et répond aux besoins de plusieurs intercommunalités.

Le PLU facilitera la réalisation des aménagements et équipements permettant l'organisation de la filière « déchets » (collecte/transport/traitement/valorisation).

Les actions en faveur du recyclage, de la réduction des déchets et de l'économie circulaire sont également soutenues par le PADD du PLU.

4. Permettre le développement des équipements de superstructures

Compte tenu de son rythme de développement économique, démographique et résidentiel, la commune de Saint-Pierre a besoin de programmer l'extension de plusieurs équipements structurants.

Il sera nécessaire de mobiliser du foncier, notamment aux abords de l'aéroport de Pierrefonds, pour conforter les équipements liés au traitement des déchets (Centre de Traitement et de Valorisation des Déchets CTVD, station d'épuration, centre de tri, ...).

En tant que capitale du Sud, la commune de Saint-Pierre soutient le développement de son aéroport et l'allongement de la piste afin de moderniser ses infrastructures de transports structurantes. Le renforcement de cet équipement accompagnera le développement économique du Sud (l'activité touristique, la filière d'exportation de produits, notamment agricoles...).

La commune de Saint-Pierre, conformément aux documents de rang supérieur, souhaite afficher dans le cadre de son PLU, l'ambition de la requalification du port de Saint-Pierre afin de permettre, à terme, l'accueil de bateaux de tourisme.

Par ailleurs, le PLU accompagnera la réalisation des projets d'équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et au renforcement des réseaux (Eau, Energie, Transports, ...)

La commune de Saint-Pierre, consciente de l'enjeu que représente le développement numérique affirme son ambition de développer ces réseaux sur son territoire.

AXE 3 : FLUIDIFIER LES MOBILITES ET EQUIPER LE TERRITOIRE POUR ASSURER UN BON NIVEAU DE SERVICE

Cette carte de synthèse présente des tracés indicatifs, n'ayant pas d'incidence réglementaire



- Légende :**
- Développer les équipements et activités structurantes de la zone de Pierrefonds
 - Affirmer les pôles de formation du territoire
 - Développer les solutions de stationnements et parc relais
 - Permettre le développement d'équipements de proximité dans l'ensemble des quartiers
 - Accompagner les aménagements liés à la mise en valeur touristique du port de Saint-Pierre
 - Permettre la déviation Est de la commune de Saint-Pierre
 - Accompagner l'arrivée structurante du TCSP (en fonction du tracé choisi)
 - Anticiper le développement des TCSP pour la mise en place de transports alternatifs à la voiture
 - Préserver et développer les chemins du territoire
 - Valoriser la continuité piétonne du front de mer

Axe 4 : Développer et diversifier l'offre en logements

La ville de Saint-Pierre a déjà amorcé sa transition vers un renouvellement urbain d'ampleur. Elle entend poursuivre ces efforts par une utilisation plus rationnelle du foncier. La ville souhaite développer et qualifier son offre en logement afin de répondre aux besoins des populations résidentes et nouvelles.

a. Accompagner les transitions engagées par la ville de Saint-Pierre

1. Poursuivre le renouvellement urbain

La ville de Saint-Pierre a lancé, ces dernières années, des opérations de renouvellement urbain d'envergure (Ravine Blanche, ZAC du Mail, le Centre-Ville ...). Cet Eco-PLU doit permettre de poursuivre ces opérations, notamment sur des secteurs identifiés comme stratégiques dans le cadre du diagnostic du territoire (ANRU de Bois d'Olives, Ravine des Cabris, Boulevard Mitterrand, Les Casernes, Joli fonds, ...). Le règlement du PLU veillera à optimiser les usages, en favorisant la recomposition urbaine et la densification pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Les dispositifs ORT devront également permettre de favoriser la dynamique de renouvellement urbain de la ville de Saint-Pierre.

2. Finaliser les opérations structurantes engagées

Plusieurs opérations de développement urbain ont été engagées ces dernières années (ZAC Océan Indien, ZAC du Mail, ZAC Cap Austral, ...). Ces opérations, non finalisées pour le moment seront poursuivies. La traduction réglementaire du PLU veillera à faciliter la mise en œuvre de ces opérations structurantes pour le territoire communal.

3. Renouveler le parc ancien, en veillant à préserver les éléments patrimoniaux

Le centre-ville de Saint-Pierre et le quartier de Terre-Sainte sont des secteurs attractifs, sur lesquelles des opérations de renouvellement urbain peuvent être engagées. Le PLU veillera à favoriser la mutation du bâti, mais intégrera la réflexion engagée dans le cadre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) afin de préserver le patrimoine bâti et paysager, témoin de l'histoire de la ville. Le front de mer, sur le secteur de Terre-Sainte, est à protéger avec une attention toute particulière.

Les éléments de patrimoine ordinaire, en dehors du SPR, ainsi que le patrimoine culturel de la commune mériteront également d'être préservés.

4. Préserver les formes urbaines historiques de la commune

La commune de Saint-Pierre connaît une croissance importante et une attractivité certaine. Dans ce contexte, des éléments de patrimoine, sont soumis à des pressions foncières fortes.

La commune souhaite préserver certains ensembles urbains caractéristiques de la ville (exemples : cabanon de pêcheurs, ensembles bâtis insulaires caractéristiques des années 60 à la Ravine Blanche ...).

La densification de la ville ne devra pas être effectuée au profit de la dégradation du cadre de vie.

b. Développer la ville de Saint-Pierre de manière équilibrée, qualitative et durable

1. Programmer le développement de nouveaux quartiers résidentiels en veillant à assurer une mixité (formes, fonctions, peuplement)

Compte tenu du rythme de développement de la ville, calqué sur celui de l'île, il est nécessaire de programmer le développement de nouveaux quartiers. Si certains d'entre eux seront clairement à dominante résidentielle compte tenu de leur localisation certains pourront être support d'une mixité de fonction. Le PLU prévoit de nouvelles Zones d'Aménagement Concerté (Les ZAC Bois d'Olives et Pierrefonds Villages).

Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation sera nécessaire et présenté dans le cadre des OAP.

En lien avec les documents cadres, le PLU identifie ces sites de projets sur les espaces suivants :

- **Les espaces urbains de référence**, en densification des secteurs déjà urbanisés. Au total, c'est 50% de la programmation de logements du PLU qui sera réalisée sur ces espaces. Les densités proposées pourront varier en fonction de la localisation, des contraintes d'aménagement du site, de son environnement immédiat, de la mixité fonctionnelle observée, de la présence à proximité de TCSP et d'équipements.
- **Les zones préférentielles d'urbanisation** liées à une extension de l'urbanisation. L'urbanisation de ces sites induit de la consommation d'espaces. Le foncier étant une ressource finie, non renouvelable, le PLU, en compatibilité avec le SCoT fixe un objectif maximal de consommation d'espaces pour le développement de l'habitat de 60 hectares pour Saint-Pierre, 11 hectares pour les villes relais de la Ravine, des Cabris et de Grand Bois et 2 hectares pour le bourg de proximité de Mont-Vert-les-Hauts, soit une consommation d'espace maximale **pour l'habitat** de 73 hectares à l'échelle de la commune d'ici 2035.
- **Les territoires ruraux habités** qui n'ont pas vocation à être développés en extension de l'urbanisation mais dont la densification modérée est permise afin de maintenir la vie locale de ces espaces urbanisés.

Les opérations nouvelles d'aménagement où qu'elles soient situées devront être :

- Intégrées aux quartiers limitrophes (volume, réseaux, mobilités, architecture...);
- Permettre une structuration du quartier ou de la centralité et renforcer la mixité fonctionnelle du lieu ;
- Traiter de manière qualitative, tant dans les formes urbaines produites que l'aménagement des espaces publics, des espaces d'agrément, des espaces végétalisés, ...
- Intégrer les notions de lisières urbaines.

2. Diversifier l'offre en logements

A l'échelle de la ville, l'offre en logements collectifs et en logements sociaux est très concentrée sur le centre (au Sud des RN1 et RN2). Dans le cadre de l'Eco-PLU, l'objectif sera de densifier et de produire du logement social sur les différents secteurs de développement résidentiel. L'offre sera idéalement renforcée aux abords des futures lignes de Transports en Commun en Site Propre.

La ville de Saint-Pierre fixe comme objectif, en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale, une programmation de logements sociaux ambitieuse : près de 40% des logements produits sur la durée du PLU.

3. Préserver des espaces de respiration au cœur des espaces bâtis

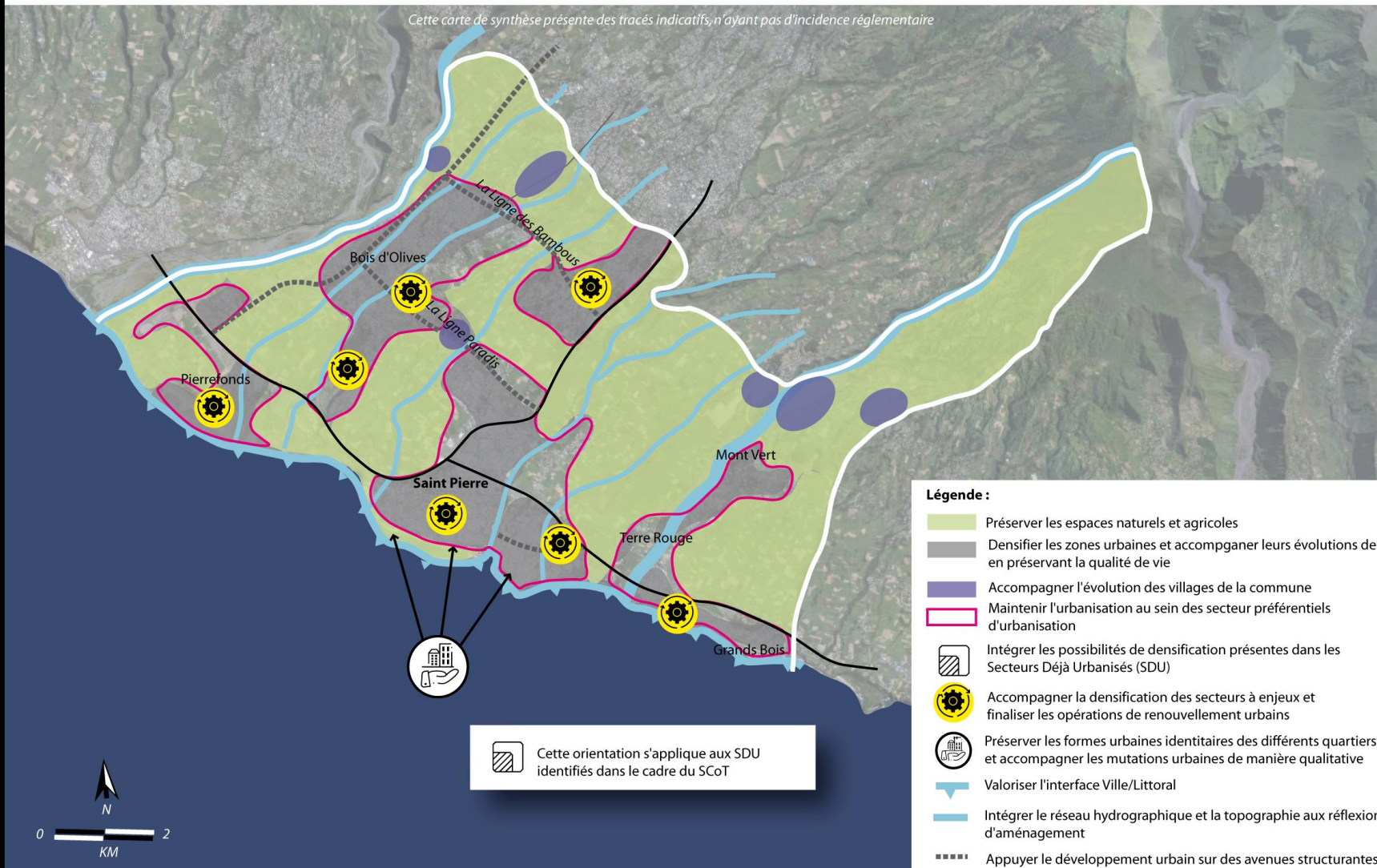
La recherche de densification, souhaitée sur les quartiers positionnés aux abords des futurs axes de développement du transport collectif, nécessite par ailleurs de conserver des espaces de respiration au cœur des quartiers. Au-delà des espaces verts ou parcs publics qui pourront être maintenus ou créés, il est essentiel de concevoir les opérations en veillant à lutter contre les îlots de chaleur. Une attention particulière devra donc être portée à la ventilation naturelle des bâtiments et à la présence du végétal.

4. Finaliser l'urbanisation dans les « secteurs déjà urbanisés (SDU) »

La ville de Saint-Pierre, compte tenu de sa très grande superficie et de son passé agricole, dispose de très nombreux hameaux ou secteurs d'implantations résidentielles diffuses. Le SCoT a identifié ces secteurs au titre de la loi Littoral comme des « secteurs déjà urbanisés » (SDU). Dans le cadre de cet Eco-PLU, l'objectif sera, sur ces secteurs, de rendre possible uniquement les constructions au sein des « dents creuses », sans extension des ensembles bâtis sur les zones agricoles et naturelles voisines. L'objectif est de « contenir » le développement résidentiel dans les secteurs desservis par les réseaux uniquement, d'améliorer l'offre en logements ou hébergements et permettre l'implantation de services publics.

AXE 4 : DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette carte de synthèse présente des tracés indicatifs, n'ayant pas d'incidence réglementaire



La synthèse du projet

Le projet d'aménagement, porté dans cet Eco-PLU, est focalisé sur la volonté d'organiser la ville pour assurer le mieux vivre de ses habitants actuels et futurs. Compte tenu de l'attractivité de Saint-Pierre, de nombreux chantiers doivent être menés, des priorités sont donc à définir pour organiser, par étapes, le développement de la ville. Le projet d'éco-PLU s'attache à :

- Transformer la ville pour qu'elle devienne une ville forte et structurée, au cœur du bassin de vie Sud de l'île ;
- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine diluée **en réalisant à minima 50% des besoins en logement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** afin de limiter la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine **à une enveloppe d'environ 103 hectares** permettant de modérer de **44%**, la **consommation par rapport aux 10 dernières années. (Analyse issue du portail de l'artificialisation) : étude présentée dans la partie I du livret 4 « Justification des choix ».**
- Restructurer le secteur Ravine des Cabris/Bois d'Olives, seconde centralité de la commune (près du tiers de la population) ;
- Organiser les déplacements en anticipant le développement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), en favorisant le déploiement des modes doux et du réseau structurant de voirie ;
- Structurer les lieux de centralités dans les différents quartiers (espaces sportifs ou culturels, espaces verts aménagés, équipements d'éducation...);
- Préserver et mettre en valeur les trames vertes et bleues et les continuités écologiques de la commune ;
- Maintenir les zones de production agricole majeure pour assurer particulièrement l'alimentation des populations ;
- Développer un parc de logement adapté aux besoins des ménages, organisé prioritairement autour des axes qui seront à terme desservis par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ;
- Favoriser le développement de l'activité économique en anticipant les besoins fonciers et en veillant à étoffer le centre-ville (étendre le renouvellement urbain dans la continuité des actions de la ZAC du Mail) ;
- Favoriser le déploiement d'une offre en communications numériques de qualité sur le territoire ;
- Développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique
- Accompagner le développement touristique de la commune qui dispose d'un réel potentiel
- Rechercher un meilleur équilibre dans l'organisation de l'offre économique (entre l'est et l'ouest de la Rivière d'Abord).