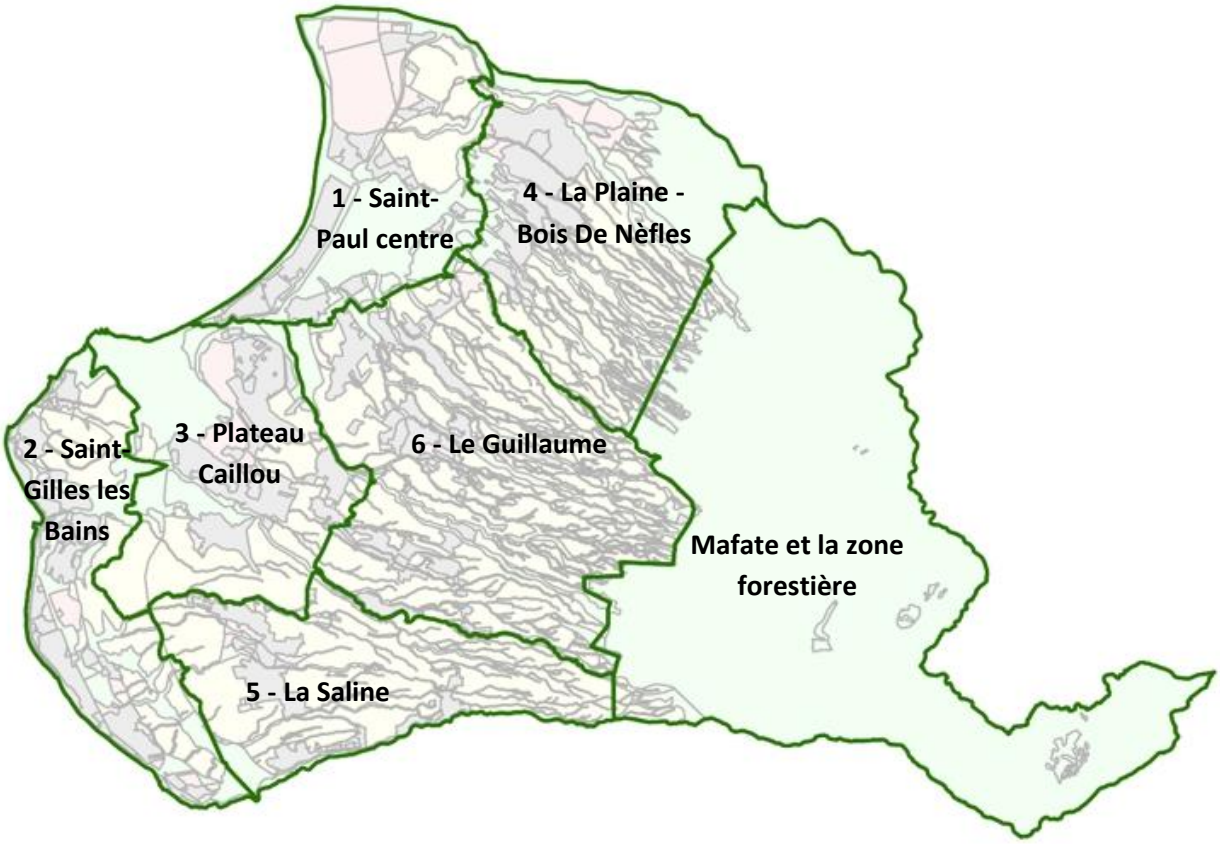
COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION

Plan Local d'Urbanisme

APPROUVE LE 27 septembre 2012

Edition février 2020

1 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Pôle Aménagement et Economie – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

SOMMAIRE

1 – RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX 2

2 – LES PRIORITES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE 3

3 – LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE : 14 GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT ORGANISES SELON LES 3 AXES DU DEVELOPPEMENT DURABLE 6

Principe 1 – Le développement autour de 6 bassins de vie et le maillage du territoire par des centralités organisées 9

Principe 2 – Un logement pour tous. 13

Principe 3 – Un plan d'accompagnement du devenir de Mafate 14

Principe 4 – Un développement résidentiel mesuré du littoral balnéaire 15

Principe 5 – Poursuivre le rattrapage en matière d'équipements 16

Principe 6 – Le rapprochement de l'Habitat et de l'Emploi 18

Principe 7 – La dynamisation de l'économie agricole 19

Principe 8– La création d'une offre nouvelle de zones d'activités économiques 20

Principe 9 – Le renforcement des pôles commerciaux existants et une nouvelle offre commerciale adaptée à chaque bassin de vie 22

Principe 10 – La réduction des déplacements et la mise en place de nouveaux modes de circulation doux 24

Principe 11 – La gestion globale de l'eau au cœur de l'aménagement 27

Principe 12 – La promotion des modes de gestion durable du territoire 28

Principe 13 – Un espace naturel majeur préservé et aménagé au profit de chacun des bassins de vie 29

Principe 14 – Une mise en valeur du patrimoine 31

PREAMBULE

Article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

La commune de saint – Paul est « privée » de document d'urbanisme actualisé depuis 1990 alors même qu'elle a dépassé le seuil de 100.000 habitants.

Le dynamisme démographique qu'elle continue de connaître mais aussi la fragilité de ses milieux naturels imposent la mise en œuvre urgente de nouvelles règles destinées à rendre possible un développement responsable et solidaire.

Sans ces nouvelles règles, les différentes pratiques à l'œuvre aujourd'hui mais aussi l'importance même des enjeux qui pèsent sur le territoire en détruiront la qualité de manière irréversible.

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a l'ambition d'un affichage clair de grands principes d'aménagement qui doivent rester réalistes mais qui demain devront s'appliquer à tous dans le respect de l'intérêt général.

1 – RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

La commune de Saint-Paul a connu une croissante très forte ces 20 dernières années ; sa population est passée de 71 679 habitants en 1990 à 102 662 habitants en 2006 soit 43,22 % en 16 ans (2,7%/ an).

Commune mosaïque composée de plus de 30 quartiers clairement identifiés culturellement mais très mal organisés d'un point de vue urbain, la croissance s'est faite de manière très inégale. 3 secteurs ont fortement progressé en termes de population : le littoral balnéaire de Boucan Canot à la Ravine Trois Bassins, le secteur autour de Plateau Caillou et St-Gilles les hauts et également le secteur du Guillaume – Bellemène.

En 2008, la surface « urbanisée » représentait 3 541 ha sur 24 000 ha au total. A ce jour, plus de **80%** du territoire communal est concerné par une protection au titre des espaces naturels, des espaces agricoles, des paysages ou des risques.

Selon un scénario médian d'évolution démographique, la commune de Saint-Paul devrait atteindre une population d'environ 116 000 habitants d'ici 2020, ce qui nécessitera la réalisation de 13 000 logements entre 2010 et 2020 (accroissement et renouvellement du parc).

La particularité de la commune de Saint-Paul est d'être concernée par de grands projets territoriaux supra communaux qui bouleversent et bouleverseront l'organisation et le fonctionnement du territoire dans son ensemble : la route des Tamarins, le basculement de l'eau de l'est vers l'ouest, la réserve naturelle nationale marine sur les lagons, la réserve naturelle nationale de l'Etang Saint-Paul, le Parc National de la Réunion, le cœur d'agglomération du TCO.

2 – LES PRIORITES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE

Le projet d'aménagement et de développement durable retenu pour Saint-Paul dans le cadre de l'élaboration du PLU exprime la volonté politique suivante :

- La reconnaissance et la prise en compte de 6 bassins de vie dans l'aménagement de la commune ;

- La nécessité absolue de recentrer l'urbanisation sur la centralité principale et les centralités intermédiaires de chacun des bassins de vie en privilégiant la densification en termes d'habitat, la structuration et le rattrapage en équipements et services ;

- Freiner l'étalement urbain et modérer la consommation de l'espace grâce notamment à un urbanisme de centralité et une densification des espaces urbains existant avec pour objectifs :

- Faire baisser la pression sur les espaces agricoles afin de préserver la surface dédiée à l'agriculture et donc d'assurer la sauvegarde de la filière, notamment cannière. Cet objectif passe notamment par la préservation des surfaces agricoles et en particulier celles concernées par le Projet d'Irrigation du Littoral Ouest (PILO).

- Faire baisser la pression urbaine sur les espaces naturels grâce à la préservation des espaces naturels les plus remarquables (l'Etang, le Cap la Houssaye, la forêt des Hauts de l'Ouest, le Cirque de Mafate, espaces identifiés en ZNIEFF…) et par l'intégration des contraintes liées aux Plans de Prévention des Risques Naturels. Ces mesures proposées par le PLU permettrons de limiter l'impact de l'homme sur l'environnement, préserver la biodiversité, réduire les expositions des populations aux risques sur une île soumises à de nombreux aléas naturels.

- Diminuer l'augmentation des surfaces artificialisées qui ont pour effet d'augmenter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales exacerbé par le relief escarpé et le climat tropical de l'île. Les conséquences les plus notables sont une augmentation des risques liés aux inondations et aux mouvements de terrains sur les biens et les personnes mais aussi la perte d'espaces agricoles et la pollution des eaux littorales. Pour atteindre cet objectifs, le PLU favorise la densification des espaces urbains existants, intègre des notions de respect de surface perméable, de traitement des eaux pluviales et limite l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles.

- Réduire les déplacements automobiles par le rapprochement du travail et de l'emploi grâce notamment à la mixité des fonctions urbaines dans une ville qui se densifie et à la création de zones d'activité et d'équipement proche des espaces résidentiels existants. L'objectif poursuivi est de réduire les déplacements automobiles générateurs de pollution (visuelle, sonore, atmosphérique) et consommateurs de temps (congestion du réseau), d'espace (infrastructures routières et stationnement), et générant des coûts importants (frais de carburant en constante augmentation et frais d'entretien des véhicules).

- La structuration des bassins de vie en deux strates :

  Deux bassins de vie principaux à conforter et densifier : Saint Paul Centre qui intègre le centre-ville historique prolongé jusqu'à Cambaie et Plateau Caillou. Ils rempliront des fonctions à un double niveau :

  - communal : un système de bi pôles organisé entre Plateau Caillou et Saint Paul centre,

  - intercommunal : l'aménagement de Cambaie et les infrastructures à venir (trans éco express, prolongation de la RN 7 (axe mixte), itinéraires privilégiés du TCO) vont permettre à ce secteur de s'inscrire dans le cœur d'agglomération du TCO.

  Et les 4 autres bassins de vie : La Plaine – Bois de nèfles, Le Guillaume, la Saline et Saint Gilles les bains.

- La reconnaissance et la mise en valeur du territoire des hauts et du cirque de Mafate ;

Plusieurs outils seront utilisés pour mener à bien ces orientations :

- des programmes d'aménagement plus denses, des règlements en zone urbaine permettant une utilisation maximale de la parcelle dans les limites de contraintes de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales ;

- la concentration des efforts financiers sur les centralités principales de chacun des bassins de vie ;

- Le rééquilibrage du développement vers les hauts ;

- La protection et la mise en valeur des paysages et des espaces naturels ;

- L'inscription du patrimoine dans l'ensemble des projets urbains ;

- La protection et la mise en valeur des espaces agricoles et particulièrement ceux qui sont et seront irrigués. L'ouverture de certains espaces agricoles à la diversification mesurée et encadrée : agri tourisme principalement ce qui permettra une économie agricole consolidée et une protection des terres agricoles par la valeur marchande qu'elles représentent ;

- La requalification de la zone littorale balnéaire : moins de pression résidentielle, un travail qualitatif sur Saint- Gilles les bains, une place privilégiée donnée aux activités touristiques à la fois pour les touristes extérieurs mais aussi pour les réunionnais ; le souhait d'un partage équitable de la zone balnéaire ; un renforcement de la mixité sociale en termes résidentiel ;

- L'accompagnement du devenir de Mafate aux côtés des habitants, du Parc National et de l'ONF.

Afin de rendre possible, le développement équilibré du territoire, le P.L.U. reconnait des capacités de développement sur les 6 bassins de vie.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- **13 000 logements à produire entre 2010 et 2020 ;**

- Saint-Paul centre et Plateau Caillou regrouperont 46% des logements à produire construisant ensemble une polarité dont la commune a besoin et permettant une économie d'espace consommé considérable ;

- Le contrôle du développement du bassin de vie de Saint-Gilles les bains qui permettra d'éviter une croissance importante et de miser sur le renforcement d'une vocation de tourisme et de loisirs qui supposent un cadre de vie préservé et de qualité ;

- Les bassins de vie de la Plaine - Bois de Nèfles, la Saline et Guillaume, seront renforcées avec une importance particulière donnée à la Saline (projet urbain et route des tamarins).

3 – LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE : 14 GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT ORGANISES SELON LES 3 AXES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet politique d'aménagement et de développement durable de Saint-Paul précédemment évoqué est construit autour des 3 axes du développement durable et se traduit par l'identification de 14 principes d'aménagement dont la mise en œuvre sera assurée notamment au travers des « Orientations d'Aménagement et de Programmation», du plan de zonage et du règlement du PLU.

Un développement socialement équilibré…

- Principe 1 : Le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage de ces bassins de vie par un « urbanisme de centralités ».
- Principe 2 : Un logement pour tous.
- Principe 3 : La définition avec le Parc National d'une pérennisation de l'habitat traditionnel et l'accompagnement du devenir de Mafate.
- Principe 4 : Un développement résidentiel mesuré du littoral balnéaire de Boucan canot à la ravine Trois Bassins.
- Principe 5 : La poursuite du rattrapage en matière d'équipements.

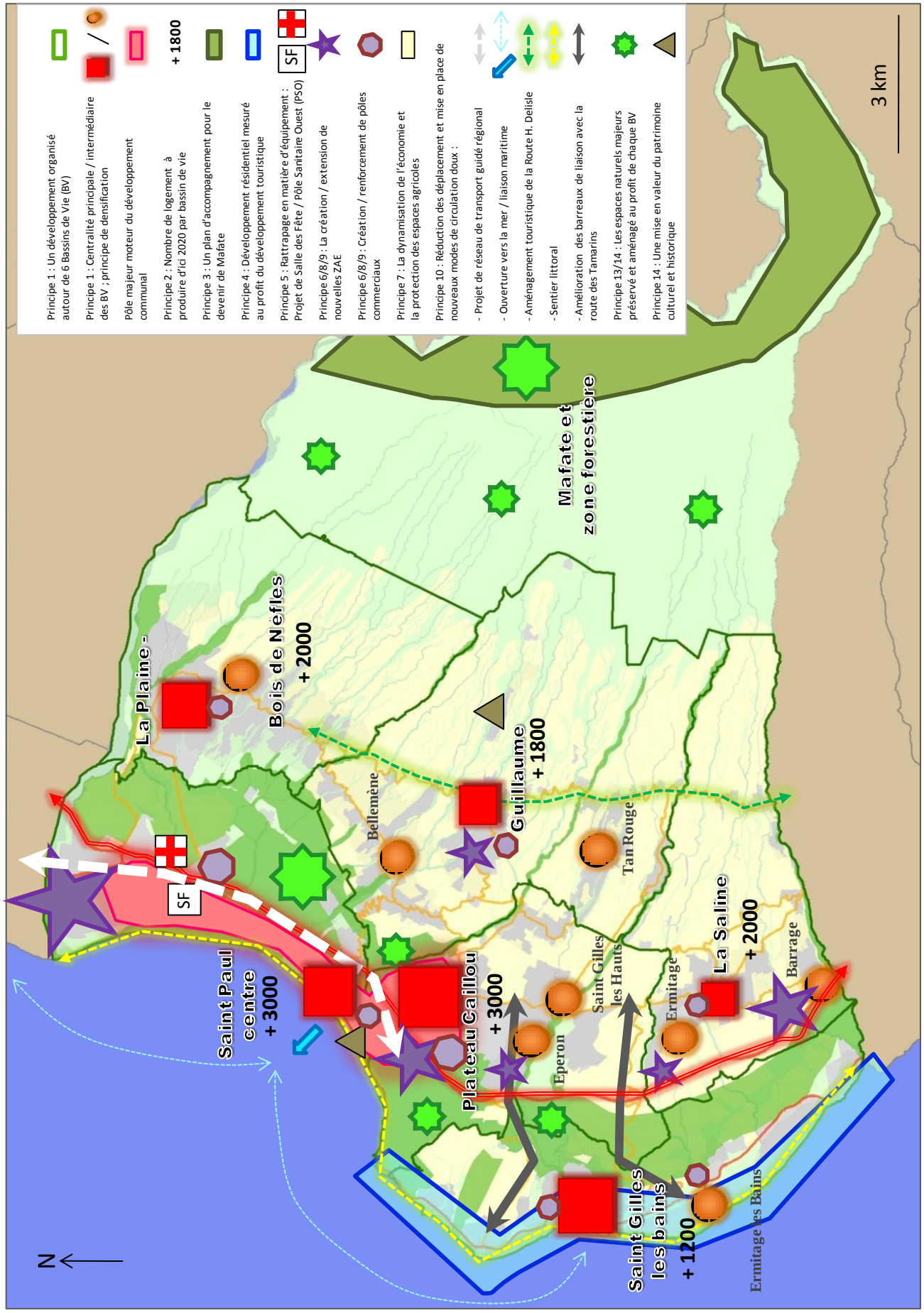
Un développement économique respectueux du territoire et des hommes…

- Principe 6 : Le rapprochement de l'Habitat et de l'Emploi.
- Principe 7 : La diversification agricole et la dynamisation de l'économie agricole autour du plan d'irrigation et de la valorisation des friches.
- Principe 8 : La création d'une offre nouvelle de zones d'activités économiques.
- Principe 9 : Le renforcement des pôles commerciaux existants et la création d'une nouvelle offre commerciale à l'échelle des bassins de vie.

Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire.

- Principe 10 : La réduction des déplacements et la mise en place de nouveaux modes de circulations doux.
- Principe 11 : La gestion des eaux (pluviales, potables et usées) au cœur des choix d'aménagement.
- Principe 12 : La promotion des modes de gestion durable du territoire par la mise en œuvre d'approches environnementales (AEU, HQE, démarche PERENNE, gestion des déchets liés à l'aménagement du territoire, …).
- Principe 13 : Un espace naturel majeur préservé et mis en valeur au profit de chacun des bassins de vie.
- Principe 14 : La mise en valeur du patrimoine naturel et historique.

Les principes du PADD de Saint-Paul



1ER AXE DU PADD
UN DEVELOPPEMENT SOCIALEMENT EQUILIBRE…

5 principes :

- **Principe 1 :** ***Le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage par des centralités organisées.***

- **Principe 2 :** ***Un logement pour tous.***

- **Principe 3 :** ***Un plan partagé pour le devenir de Mafate***

- **Principe 4 :** ***Un développement résidentiel mesuré du littoral balnéaire***

- **Principe 5 :** ***La poursuite du rattrapage en matière d'équipements***

PRINCIPE 1 – LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DE 6 BASSINS DE VIE ET LE MAILLAGE DU TERRITOIRE PAR DES CENTRALITES ORGANISEES

L'objectif poursuivi par cette organisation en bassins de vie est multiple :

- **constituer des bassins de vie** dans lesquels chacun trouvera réponse à ses besoins au quotidien : se loger bien sûr, avoir accès aux services de base (commerces, médecin, services de proximité, administrations de base), pratiquer des activités sportives ou de loisirs.

- Concentrer, sur ces bassins de vie aptes à assurer le fonctionnement de la commune, les efforts en termes d'intervention publique, pour optimiser leurs effets, et éviter un saupoudrage qui se révèlerait à terme peu fructueux :

Certains bassins de vie fonctionnent déjà mais méritent d'être confortés et mieux organisés, d'autres sont à structurer :

Les bassins de vie à conforter :

- **Saint Paul Centre** comprenant Savanna, Cambaie et les quartiers de Grande Fontaine, Bouillon et Grand Pourpier. La centralité principale représentée par le centre ville historique, commercial et administratif doit être renforcée et densifiée (Programme de Restructuration Urbaine). L'aménagement de Cambaie apportera une autre dimension à ce bassin de vie et amènera Saint-Paul dans un fonctionnement intercommunal qui se dessine par la constitution du cœur d'agglomération du TCO comprenant les centres villes de la Possession, du Port et de Saint-Paul.

- **Saint- Gilles les bains**, organisé autour de son centre doit en priorité se transformer en véritable ville balnéaire. La centralité intermédiaire de l'Ermitage les bains doit favoriser le développement touristique ainsi que les quartiers de la Saline les bains et de Boucan canot.

Les bassins de vie à structurer :

- **Plateau Caillou**, organisé autour de son centre et des centralités intermédiaires de Saint-Gilles les hauts et de l'Eperon intégrant les quartiers de Fleurimont, Villèle et Bernica.

- **La Saline** organisé autour de son centre et des centralités intermédiaires de Barrage et de l'Ermitage, intégrant les quartiers de Ravine Daniel, Corbeil et Cinq Heure.
- **La Plaine – Bois de Nèfles**, organisé autour de ces deux centres intégrant les quartiers du Hangar, Ruisseau et de Sans Souci
- **Le Guillaume**, bassin de vie des hauts à structurer principalement autour de son centre et des centralités intermédiaires de Tan Rouge et de Bellemène, intégrant les quartiers de Bois Rouge, de Petite France et de Bras Canot

Le principe de maillage du territoire par des centralités organisées anime les bassins de vie et permet de couvrir l'ensemble des secteurs habités du territoire communal.

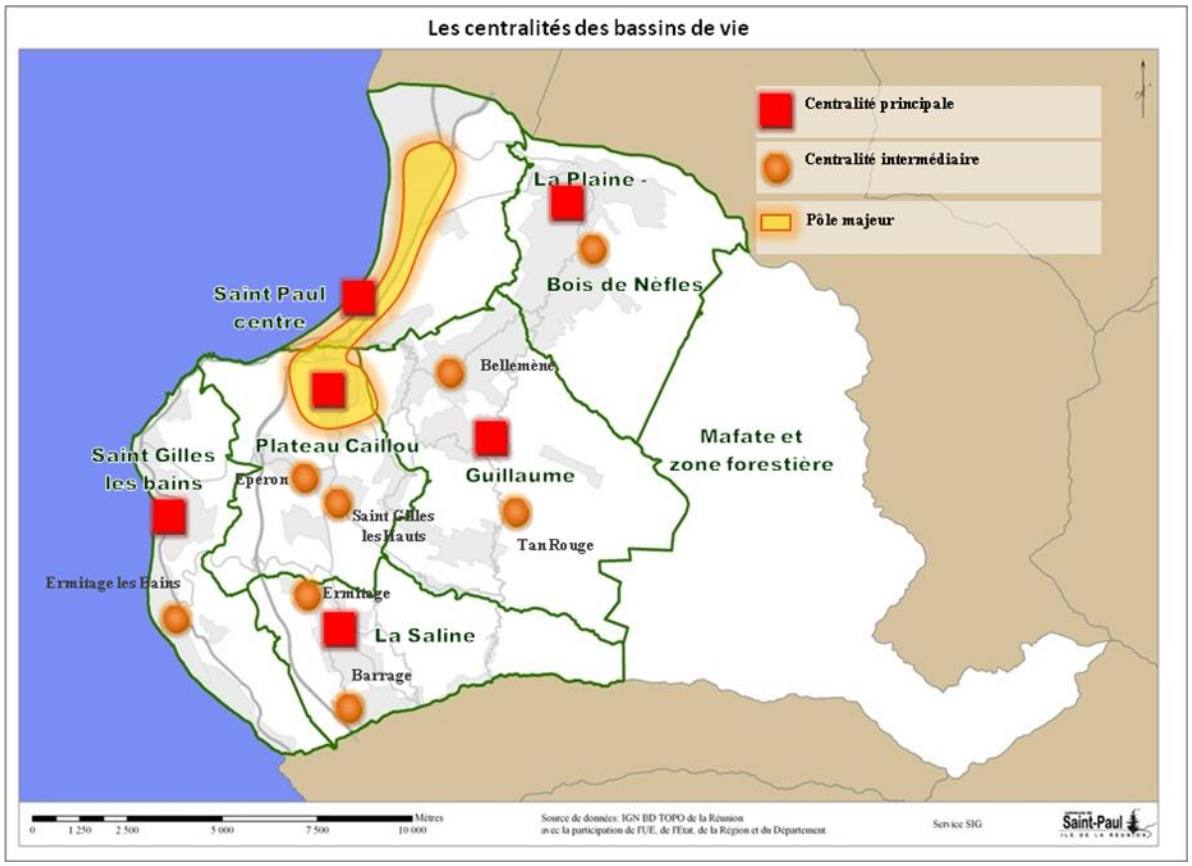
Les centralités principales et intermédiaires de chacun des bassins de vie sont les points d'appui du développement du territoire ; leur organisation est au centre d'enjeux importants :

- **spatiaux** : freiner l'étalement urbain.
- **économiques** : optimiser la densité des espaces urbanisés pour diminuer les coûts de fonctionnement pour la collectivité, préserver l'activité agricole.
- **sociaux** : utiliser la densité urbaine comme moteur social et préserver le cadre de vie des quartiers périphériques.
- **environnementaux** : sauvegarder les paysages et les espaces naturels et agricoles.

L'optimisation des espaces déjà urbanisés et desservis est un impératif visant à rendre l'urbanisation moins coûteuse en fonctionnement pour la collectivité. Cet enjeu s'appuie sur la **structuration et la densification** des centres urbains et des quartiers en respectant la promotion d'un développement urbain équilibré qui offre à l'ensemble de la population un véritable droit au logement, aux services et aux équipements, en y amenant ou en renforçant les équipements (pôle de services, médiathèque, crèches, accueil personnes âgées,…) et réseaux structurants nécessaires (eau potable, assainissement, …).

Le territoire communal s'organisera de façon hiérarchisée de la manière suivante :

- les **quartiers** offrent les services de proximité immédiats et permettent de limiter les déplacements quotidiens.
- les **centralités intermédiaires** de chaque bassin de vie, assureront les services administratifs, la pratique d'activités sportives et culturelles de base et la réponse commerciale de proximité.
- les **centralités principales** de chaque bassin de vie regroupent les fonctions administratives, éducatives, d'emploi et de services.
- **Saint Paul Centre et Plateau Caillou** auront le rôle de bassins de vie principaux en ayant à la fois un rayonnement communal voire intercommunal notamment par le biais de fonctions commerciales.



Cette typologie de niveaux urbains ne signifie pas pour autant que les secteurs d'une même catégorie sont homogènes. A l'intérieur de chaque bassin de vie, il existe une centralité principale,

une ou des centralités intermédiaires ou des quartiers qui, en se développant et en se structurant devront apporter une réponse à la nécessité de densifier en ayant une fonction propre au niveau du bassin de vie tout en veillant à préserver au mieux une certaine image urbaine.

L'étalement de l'urbanisation est telle aujourd'hui que la structuration et la densification de l'espace urbain devront intervenir par phase. Le zonage et le règlement de ce PLU permettent la mise en œuvre des principes du PADD et la mutation du territoire saint paulois.

Les secteurs déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation devront accueillir des formes urbaines et des densités significatives. **Les opérations d'aménagement d'ensemble** qui sont le plus souvent situées en greffes urbaines périphériques aux centralités principales et intermédiaires des bassins de vie pourront également afficher des densités fortes conformes aux principes du SAR, compte tenu de l'approche globale engagée, du niveau de besoins en logements et à la pression exercée sur le territoire. Elles préfigureront les limites et les formes urbaines du bassin de vie à très long terme.

PRINCIPE 2 – UN LOGEMENT POUR TOUS.

A la Réunion, on estime à 3000 le nombre de logements construits illégalement chaque année. En parallèle, les demandes en logement social sont très élevées, elles seraient de 3000 à Saint Paul.

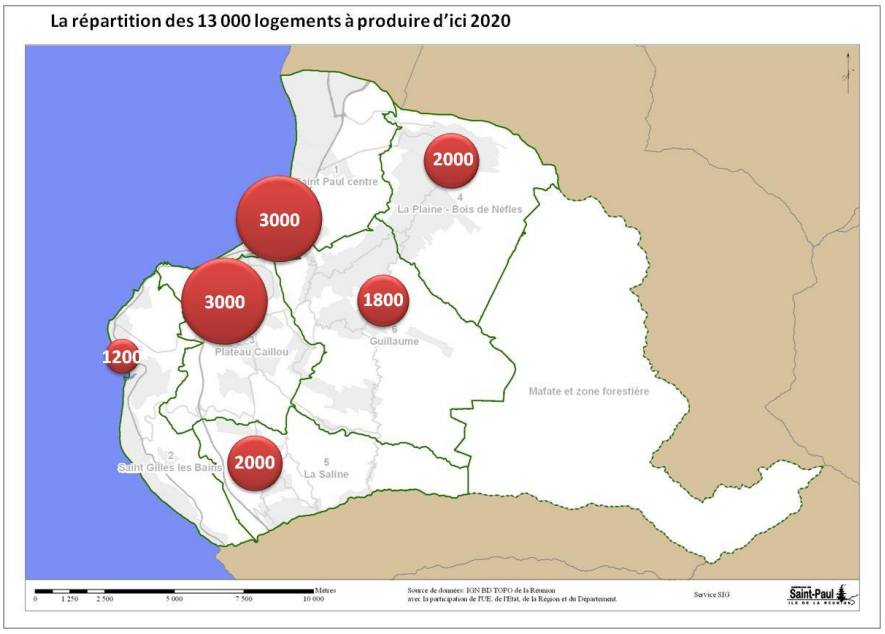
La réponse en logements aidés n'arrive toujours pas à faire face à la demande, qui plus est, l'aide à l'accession sociale à la propriété est en grande difficulté.

Le PLH du TCO adopté le 12 mars 2012pointe les enjeux en matière de logements sociaux et fixent les objectifs de production à 18 000 logements sur 6 ans à l'échelle du TCO dont 7 200 pour Saint Paul avec 61 % de logements aidés encadrés.

Cette réponse rejoint aujourd'hui l'intérêt général et est devenue indispensable. Le PLU met d'ores et déjà en place plusieurs dispositions allant dans le sens de cet objectif d'un logement pour tous :

- la mise en place d'emplacements réservés sur des terrains susceptibles d'accueillir des opérations de logements sociaux.
- conformément au code de l'urbanisme, l'inscription au règlement de PLU, de la clause « logement social » qui oblige les constructeurs de logements privés à réaliser dans une opération un quota de logements aidés à destination de familles à faibles revenus.
- La reconnaissance de zones regroupant au moins 20 bâtiments affectés à de l'habitation comme espaces à structurer et à densifier (Arh et Nrh).

Ces dispositions ont également pour objet de mettre en place, dans chacun des bassins de vie identifiés, la mixité indispensable en mêlant dans un même quartier, voire dans une même opération de construction, des logements correspondants à tous les types de revenus des ménages saint-paulois : très sociaux, sociaux, intermédiaires, élevés… et à toutes les aspirations : accession à la propriété ou location.



PRINCIPE 3 – UN PLAN D'ACCOMPAGNEMENT DU DEVENIR DE MAFATE

Le cirque de Mafate mais aussi la forêt des hauts, constitue une spécificité saint-pauloise qui mérite d'être abordée de manière particulière.

En effet, cette partie enclavée de la commune constitue :

- Un éco - système remarquable participant complètement à la richesse environnementale de l'île et à son rayonnement.
- Un potentiel touristique remarquable.
- Un lieu de vie patrimonial tout à fait particulier, à l'intérieur duquel les conditions et modes de vie sont spécifiques.

L'enjeu pour le PLU, en étroite collaboration avec le Parc National et l'ONF consiste à définir les règles d'occupation de cette partie du territoire pour les années à venir.

L'occupation humaine de Mafate fait collectivement obligation aujourd'hui d'une réflexion sur sa pérennisation mais en définissant les limites à ne pas dépasser du fait même de la fragilité du milieu, de son niveau de dangerosité (risques naturels) et de son enclavement même qui induit un niveau de prix des services publics considérable.

C'est donc la définition d'un plan de gestion des équilibres qu'il convient de construire à partir de tout le travail engagé par le Parc National. Le PLU constitue in fine la déclinaison en terme de zonage et de règlementation.

Un travail, réalisé en commun à partir des séries rurales de l'ONF et des éléments de l'aléa « Mouvements de terrains », débouchera sur :

- La reconnaissance des îlets habités dans le Cœur du Parc National,
- La prise en compte de l'aléa mouvement de terrain,
- La possibilité de construire dans les zones d'aléa mouvement de terrain faible et modéré,
- Définir une capacité globale d'accueil à ne pas dépasser du fait des contraintes, de la fragilité du milieu et de son authenticité à conserver.

PRINCIPE 4 – UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MESURE DU LITTORAL BALNEAIRE

En 2010, la zone balnéaire, de Boucan Canot à la ravine Trois Bassins, est plus peuplée que Saint Paul centre et tous les quartiers environnants (de Grande Fontaine à Savanna jusqu'à Cambaie). On estime sa population à près de **20 000 habitants**.

A ces habitants s'ajoutent touristes extérieurs et réunionnais en villégiature chaque week-end et durant les vacances.

Cette pression humaine dépasse largement la capacité réceptrice de cette zone sensible avec un risque de dégradation irréversible. La protection du littoral, le cadre de vie des réunionnais et le support au développement touristique sont donc mis en danger.

Conformément au SAR et à la loi littorale, il convient d'encadrer au plus près le développement de cet espace fragile mais stratégique tant à l'échelle régionale que locale.

Limiter le développement résidentiel sur le littoral balnéaire permettra :

- de développer et favoriser les projets à vocation touristique, de redonner une véritable vocation d'espace balnéaire ;
- de préserver dans le temps ces espaces fragiles du littoral balnéaire ;
- de reconquérir les espaces publics, permettre l'ouverture des « chemins pêcheurs » et développer de nouvelles zones de loisirs ;
- de privilégier le logement aidé et d'améliorer la mixité sociale ;
- de permettre le rééquilibrage sur d'autres bassins de vie du territoire communal.

PRINCIPE 5 – POURSUIVRE LE RATTRAPAGE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

La commune de Saint-Paul s'est développée rapidement en raison d'une pression démographique très forte et permanente. De ce fait, c'est une course contre la montre qu'il faut engager pour permettre à chacun des quartiers de bénéficier d'un niveau d'équipement correct.

De multiples actions doivent être réalisées dans les années qui viennent pour améliorer le niveau d'équipement de la commune à partir des bassins de vie.

Le PADD retient comme actions « phares »:

- la réalisation d'un pôle de santé ouest au Grand Pourpier.
- la réhabilitation des écoles existantes et la réalisation d'écoles maternelles et primaires en priorité dans les opérations d'aménagement (Plateau Caillou, Eperon, la Plaine).
- un nouveau complexe de dépollution de grande capacité à Cambaie (la suppression de celle du centre ville située à la grotte des premiers arrivants) ainsi que l'amélioration de la station d'épuration de l'Ermitage les Bains.
- un traitement raisonné des eaux pluviales et une gestion privilégiée à la parcelle afin de réduire l'impact sur les zones littorales et souvent fragiles (Lagon, Etang).
- la création d'une nouvelle médiathèque de rayonnement communal en centre ville, des médiathèques dans chaque bassin de vie, des salles multi culturelles (danse, musique, théâtre, arts plastiques…).
- la création d'un équipement culturel majeur à Cambaie au niveau du pôle d'équipements existant.
- la réalisation de 4 grandes salles des fêtes réparties sur le territoire à usage direct par les habitants mais aussi pour l'accueil de spectacles.
- Le réaménagement du camping à l'Ermitage les Bains.
- La réhabilitation des équipements sportifs existants (stade régional olympique, gymnase du centre ville, terrains de football…) et la réalisation d'un nouveau complexe sportif d'envergure communale voire régionale dans le bassin de vie de Plateau Caillou au niveau de l'Eperon.
- Le développement des TIC (Technologies de l'Information et de Communication) avec l'intégration dans les opérations d'aménagement publiques des infrastructures nécessaires au passage des réseaux de communications numériques.

2EME AXE DU PADD :

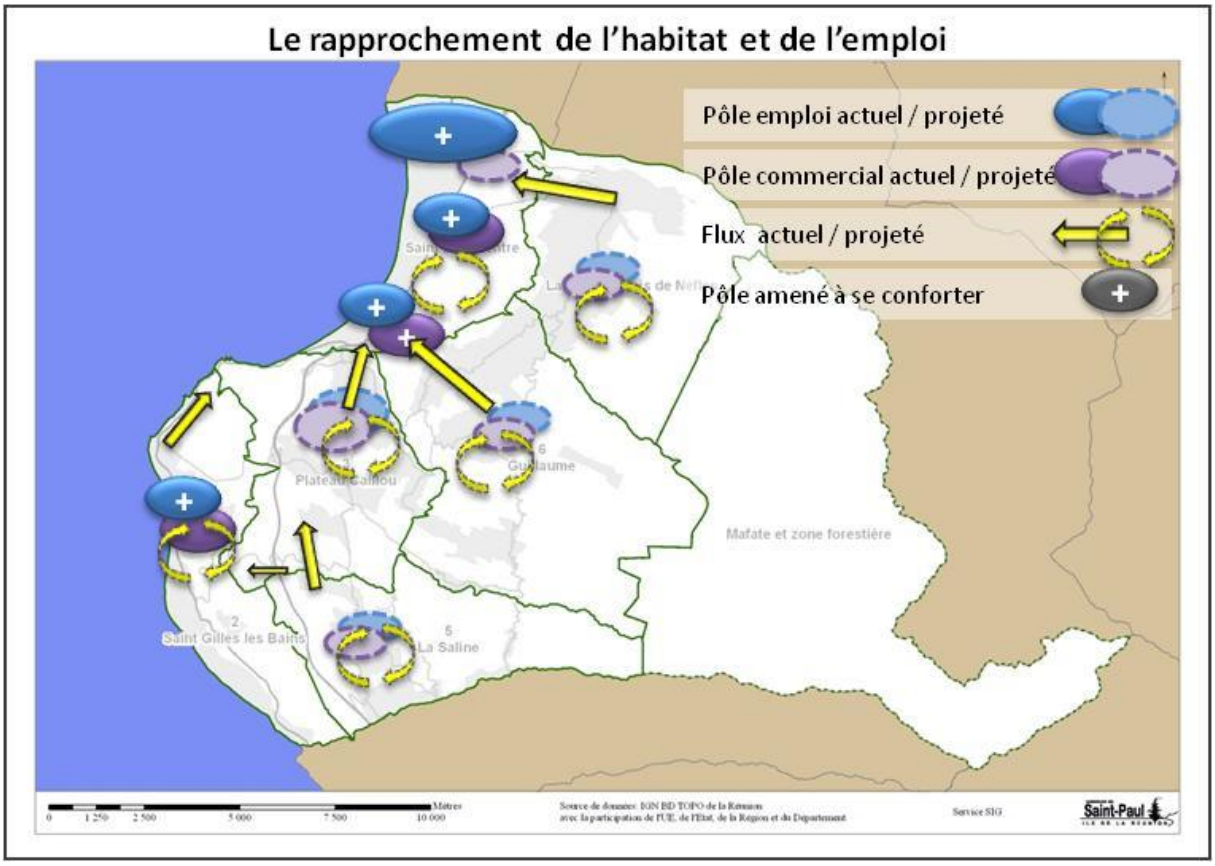
UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RESPECTUEUX DU TERRITOIRE ET DES HOMMES…

4 principes :

- **Principe 6 :** ***Le rapprochement de l'Habitat et de l'Emploi***
- **Principe 7 :** ***La dynamisation de l'économie agricole***
- **Principe 8 :** ***La création d'une offre nouvelle de zones d'activités économiques***
- **Principe 9 :** ***Un renforcement des pôles commerciaux existants et de nouvelles offres au cœur des bassins de vie***

PRINCIPE 6 – LE RAPPROCHEMENT DE L'HABITAT ET DE L'EMPLOI

La carte ci-dessous illustre la façon dont le développement résidentiel s'est fait de façon déconnectée des logiques d'aménagement d'espaces de consommation et d'emploi.



Afin de rétablir les équilibres et de faciliter une mixité d'usage des territoires, chaque bassin de vie se verra doter de centralités principales et intermédiaires à l'intérieur desquelles les fonctions de commerces, de services et d'emploi seront développées. Ces polarités en termes de services et d'emploi viendront compléter l'effort de mixité déjà présenté en ce qui concerne le développement et la répartition géographique des futures zones d'activités.

PRINCIPE 7 – LA DYNAMISATION DE L'ECONOMIE AGRICOLE

Saint-Paul à travers son PLU entend préserver et dynamiser les espaces à vocation agricole qui garantissent des emplois directs et indirects, des fonctions sociales et environnementales et des paysages de grande qualité.

La ville de Saint-Paul, par delà toutes les pressions que subit son territoire intègre dans son PLU les engagements suivants :

- préserver les espaces agricoles irrigués existants ou à venir.
- autoriser et encadrer la diversification des activités et des cultures agricoles dans le cadre d'une agriculture durable.
- soutenir le développement de l'agriculture biologique.

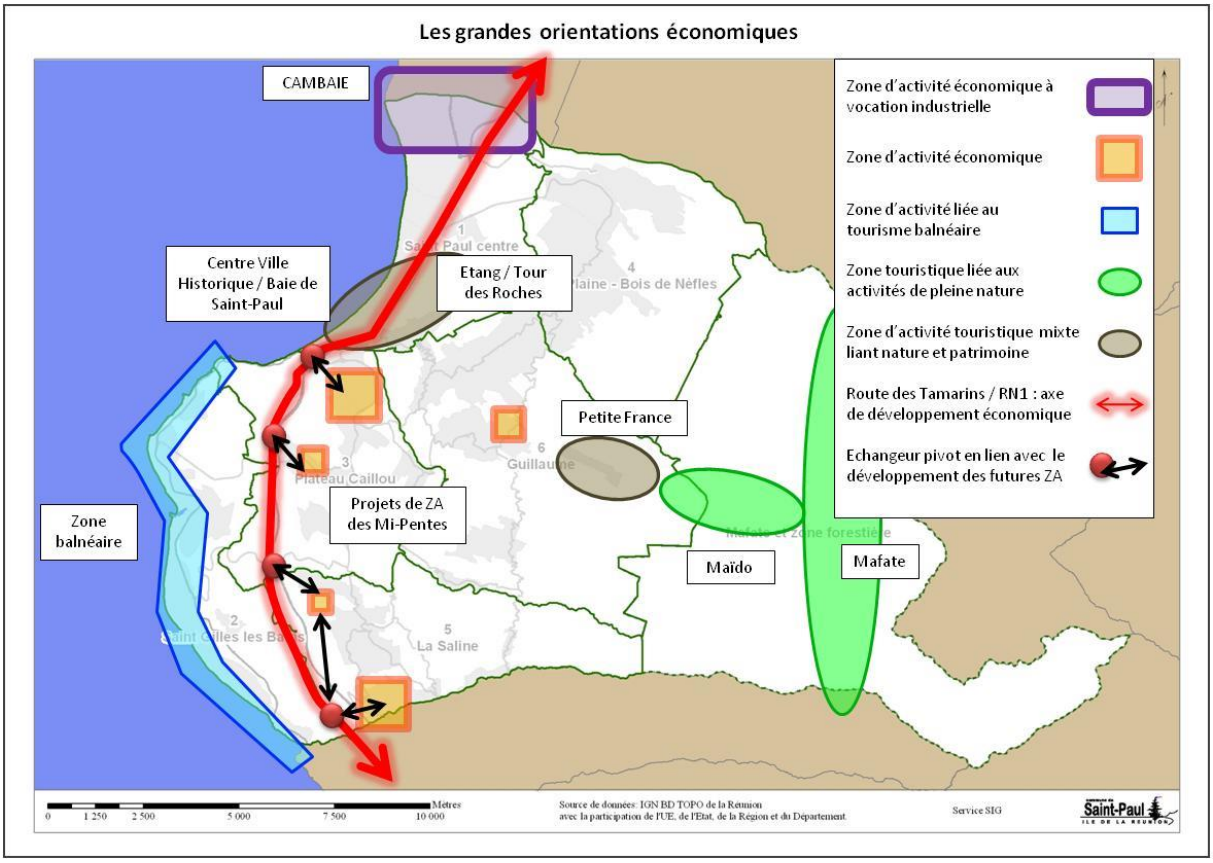
PRINCIPE 8– LA CREATION D'UNE OFFRE NOUVELLE DE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Quatre objectifs seront poursuivis:

- Réserver et aménager des terrains pour accueillir l'activité économique.
- Choisir ces terrains pour rapprocher emploi, habitat et espaces de consommation afin de limiter les déplacements permanents.
- Spécifier les usages des zones créées:
    - activités touristiques sur la baie de Saint-Paul, le littoral balnéaire de Boucan Canot à la ravine Trois-Bassins et Petite France - Maïdo ;
    - zones à vocation locale irriguées par la Route des Tamarins et au Guillaume ;
    - zone vitrine et extension de la zone arrière portuaire sur Cambaie.
- Veiller par la nature des activités accueillies à limiter les nuisances pour les habitants.

Le PADD retient les orientations suivantes :

- Réserver et aménager 100 ha sur Cambaie pour des activités logistiques, de stockage et de production industrielle nécessitant une proximité des infrastructures portuaires.
- Utiliser la route des Tamarins pour créer et conforter 50 ha de zones d'activités de petites et moyennes entreprises et de commerces.
- Créer au Guillaume une petite zone d'activité artisanale, en lien avec la vocation agricole et touristique du bassin de vie.
- Réserver et aménager des espaces pour le développement touristique et des loisirs dans la zone balnéaire, le centre ville de Saint-Paul et les hauts.
- Conforter le pôle commercial et économique de Savanna en améliorant les circulations, en proposant de nouveaux espaces (valorisation des friches industrielles) et en aménageant l'accès à l'Etang dans une logique de valorisation touristique et de découverte.
- Créer un Pole commercial majeur à Plateau Caillou au niveau de la ZAC III


Les grandes orientations économiques
CAMBAIE
Centre Ville Historique / Baie de Saint-Paul
Etang / Tour des Roches
Petite France
Projets de ZA des Mi-Pentes
Zone balnéaire
Maïdo
Mafate
Zone d'activité économique à vocation industrielle
Zone d'activité économique
Zone d'activité liée au tourisme balnéaire
Zone touristique liée aux activités de pleine nature
Zone d'activité touristique mixte liant nature et patrimoine
Route des Tamarins / RN1 : axe de développement économique
Echangeur pivot en lien avec le développement des futures ZA
Plateau Caillou
La Saline
Mètres
0 1 250 2 500 5 000 7 500 10 000
Source de données: IGN BD TOPO de la Réunion
avec la participation de l'UE, de l'Etat, de la Région et du Département
Service SIG
Saint-Paul

PRINCIPE 9 – LE RENFORCEMENT DES POLES COMMERCIAUX EXISTANTS ET UNE NOUVELLE OFFRE COMMERCIALE ADAPTEE A CHAQUE BASSIN DE VIE

1 – Renforcement des pôles existants : les pôles commerciaux du centre ville, de Saint Gilles les bains, de la Saline bénéficieront respectivement des projets urbains du PRU, de la requalification balnéaire et de la structuration du bourg. Dans ces différents projets, la ville négociera avec les partenaires institutionnels ad hoc des démarches de valorisation commerciale. Une politique adaptée en matière de stationnement sera mise en œuvre et inscrite dans le PLU.

Le pôle de Savanna sera traité de façon à améliorer les accès et les circulations (nouvelles voies, sens de circulation privilégié, accès privilégiés en transport en commun).

2 – Offre commerciale nouvelle : les nouvelles centralités créées ou confortées au service de chaque bassin de vie intègreront dans le cadre du PLU des espaces à vocation commerciale et de services. Ce sera le cas du Guillaume, de Plateau Caillou, de Saint Gilles les hauts, de l'Eperon et de la Plaine Bois de Nèfles.

3EME AXE DU PADD

UN DEVELOPPEMENT QUI PRESERVE ET VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL DU TERRITOIRE.

5 principes :

- **Principe 10 :** ***La réduction des déplacements et la mise en place de nouveaux modes de circulations doux***

- **Principe 11 :** ***La gestion globale de l'eau au cœur des choix d'aménagement***

- **Principe 12 :** ***La promotion des modes de gestion durable du territoire***

- **Principe 13 :** ***La préservation des paysages et des espaces naturels, leur mise en valeur au profit de chacun des bassins de vie***

- **Principe 14 :** ***Une mise en valeur du patrimoine***

PRINCIPE 10 – LA REDUCTION DES DEPLACEMENTS ET LA MISE EN PLACE DE NOUVEAUX MODES DE CIRCULATION DOUX

La route des Tamarins a induit des conséquences sur les déplacements internes mais a aussi favorisé les échanges externes au territoire communal. Le PLU doit prendre en compte cette nouvelle infrastructure en intégrant les trois enjeux stratégiques suivants :

- Traiter par l'amélioration de l'infrastructure routière secondaire, l'accroissement inéluctable du trafic.
- Travailler, sur le moyen terme, l'amélioration de l'usage des transports en commun.
- Faciliter chaque fois que cela est possible les modes de circulation doux.

Plusieurs objectifs seront poursuivis dans le temps :

Sur le court terme :

- La route des Tamarins constitue un axe de développement du territoire et un axe de liaison avec le sud. Il convient alors de réaliser la requalification voire la création des barreaux de liaison entre la route des Tamarins et le territoire traversé : déviation de la RD 10 au niveau de l'Eperon, réaménagement de la RD 10 entre la route des tamarins et le littoral, reconfiguration de la RD 100 jusqu'à la RD6, reconfiguration de la RD 9.
- Une liaison à dimension touristique par la mer à partir du débarcadère de Saint-Paul.
- La requalification de la RN1a délestée de son trafic de transit par la route des Tamarins en en faisant un axe privilégié de circulations douces.
- Le bouclage RD2 – RD4 pour désenclaver le bassin de vie de la Plaine – Bois de Nèfles et désengorger Savanna

Sur le moyen terme:

Améliorer les déplacements à l'intérieur même de la commune :

- Par l'organisation des transports en commun autour des centralités principales et intermédiaires identifiées dans l'armature urbaine et en rabattement sur le futur trans éco express, le réseau car jaune et le réseau KAR' OUEST.
- La réalisation d'une 3ème voie et d'un 3ème pont sur la rivière des galets afin de fluidifier les flux très importants au niveau de Savanna et de Cambaie au niveau de la RN1
- Par la requalification touristique de la route Hubert De Lisle et sa sécurisation (radiers)
- Par la prolongation de l'axe mixte (RN 7) en boulevard urbain pour rejoindre la chaussée royale

- par l'organisation des circulations autour de Savanna et du futur pôle de santé ouest situé au Grand Pourpier (accès direct depuis la RN1, requalification de la partie basse de la RD2)

- par le désenclavement du bassin de vie de Plateau Caillou : nouvelles liaisons à créer avec le centre ville historique :

    - des TC renforcés en rabattement vers le pôle d'échanges du centre ville (gare routière)
    - des sentiers réorganisés au niveau du Cap La Houssaye et des rampes de Plateau Caillou

Sur le long terme :

Inscrire le principe d'une voie de liaison entre La Possession et Saint-Paul en amont du pont actuel. Cette voie rendrait obligatoire un nouveau franchissement haut de la rivière des galets. Les quartiers de la Plaine Bois de Nèfles / Sans Souci seraient alors désenclavés vers le nord.

Créer un réseau de circulations destinées aux modes doux de déplacement (piétons, vélos, roller, …) :

La marche à pied, le jogging ou encore le vélo participent à l'amélioration de la qualité de vie à Saint-Paul ainsi qu'à la réduction du bilan carbone.

C'est la raison pour laquelle Saint-Paul va promouvoir un réseau de circulations douces et notamment un itinéraire de bord de mer traversant toute la commune, de Cambaie à la ravine Trois Bassins. L'axe mixte (RN 7) permet déjà un lien avec le réseau de circulations douces de la ville du Port (principe du projet d'agglomération du TCO), la forêt de la côte sous le vent et le littoral arboré du centre ville assurent une mise en œuvre facile de ces réseaux, la RN1a depuis l'ouverture de la route des Tamarins constitue également un axe privilégié pour la partie sud de la commune.

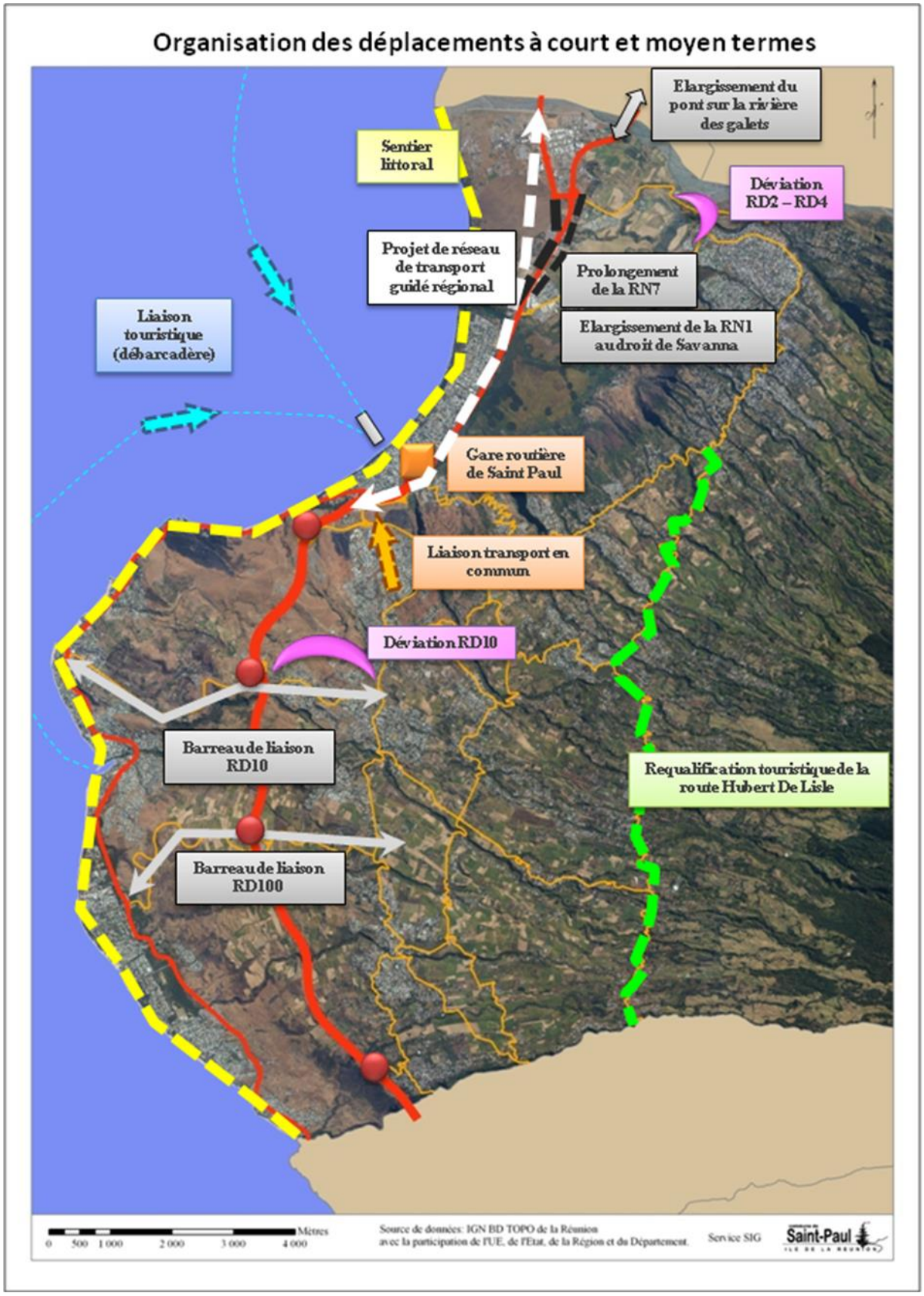
Améliorer la capacité de stationnement

Augmenter et réorganiser le stationnement public permettront d'une part de faire face à l'augmentation du trafic et d'autre part, d'organiser l'inter- modalité et de favoriser l'accès aux transports en commun.

A cette fin, plusieurs registres d'actions seront mises en œuvre :

- Densifier l'urbanisation et imposer des solutions de stationnement sur le parcellaire privé y compris en souterrain ou en structure afin de libérer la pression sur le seul espace public. Prescrire au niveau du règlement du PLU un nombre de places de stationnement par logement dans les centres urbains qui prenne en compte cette volonté de densifier.

- Organiser des surfaces de stationnement dans des secteurs névralgiques comme par exemple Saint-Gilles les Bains ou encore autour du futur pôle d'échanges en transport en commun de Saint-Paul ville où des parkings mutualisés entre bureaux, logements et commerces seront proposés dans ces zones stratégiques.


Organisation des déplacements à court et moyen termes
Elargissement du pont sur la rivière des galets
Sentier littoral
Déviation RD2 – RD4
Projet de réseau de transport guidé régional
Prolongement de la RN7
Elargissement de la RN1 au droit de Savanna
Liaison touristique (débarcadère)
Gare routière de Saint Paul
Liaison transport en commun
Déviation RD10
Barreau de liaison RD10
Requalification touristique de la route Hubert De Lisle
Barreau de liaison RD100
Mètres
0 500 1 000 2 000 3 000 4 000
Source de données: IGN BD TOPO de la Réunion
avec la participation de l'UE, de l'Etat, de la Région et du Département.
Service SIG
Saint-Paul

PRINCIPE 11 – LA GESTION GLOBALE DE L'EAU AU CŒUR DE L'AMENAGEMENT

La question de la gestion de la ressource en eau est sans doute un des premiers défis planétaires pour les siècles à venir. La Réunion et Saint - Paul en particulier n'échappent pas à l'effort considérable de protection de la ressource qui s'impose aujourd'hui à chacun de nous.

Au cœur de la question de l'eau, 5 priorités majeures émergent sur le territoire :

- L'eau potable : assurer la protection de la ressource pour préserver la qualité des prélèvements et limiter les pertes en eau

- L'eau usée : maîtriser les rejets aux milieux aquatiques. La création du complexe de dépollution de Cambaie et l'amélioration de la station d'épuration de l'Ermitage les Bains sont deux investissements majeurs indispensables aujourd'hui à la poursuite du développement de la commune. Un effort considérable également sur les systèmes d'assainissement autonomes est indispensable.

- L'eau pluviale : limiter l'imperméabilisation des sols tout en favorisant la densification, gérer le traitement des eaux pluviales à la parcelle, limiter l'impact du développement des mi pentes sur les zones littorales déjà sensibles.

- Les risques inondation : Les Plans de Prévention des Risques inondation sont inscrits comme servitude. Ils intègrent dans leur zonage et règlement la valeur de l'aléa mais également les enjeux de développement de la commune notamment sur le centre ville de Saint Paul et Saint Gilles les bains centre.

- Le réchauffement climatique et les risques naturels (inondation, érosion côtière, submersion marine, mouvement de terrain) : le zonage et le règlement du PLU intègrent la problématique de protection des personnes et la protection de la façade maritime en limitant la constructibilité sur cette espace vulnérable.

PRINCIPE 12 – LA PROMOTION DES MODES DE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

La volonté de mettre en œuvre un projet de développement durable d'une part, les spécificités géographiques de Saint-Paul d'autre part (étendue et éparpillement de l'habitat) induisent un effort indispensable pour les années qui viennent en matière de réduction des besoins énergétiques et de manière encore plus globale d'économie des ressources naturelles du territoire.

Plusieurs registres d'actions seront mis en œuvre pour amorcer ce changement d'attitude et de culture :

- un effort de densification urbaine déjà mentionné par ailleurs dans ce PADD.
- un effort soutenu d'amélioration des taux de rendement des réseaux d'eau pour limiter les pertes de ressources.
- une vision nouvelle de la question des transports en commun et notamment la recherche d'une articulation trans éco express / car jaune / TCSP local (cf. dernier chapitre du PADD) mais aussi par la recherche de moyens innovants et propres permettant de relier le centre ville historique et les quartiers de Plateau Caillou / Saint Gilles les hauts / L'Eperon.
- Les principes de l'approche environnementale de l'urbanisme (A.E.U) seront exigés dans l'ensemble des grandes opérations d'aménagement qu'elles soient publiques ou privées. Cette approche est déjà étudiée sur 5 projets : La structuration du bourg de la Saline, un programme de 100 logements sur le Guillaume (Villa urbaine durable), la ZAC Renaissance III, le centre ville de Saint-Paul et la ZAC Marie Caze
- une volonté de « donner l'exemple » qui s'affichera dans les normes applicables aux bâtiments communaux et aux opérations d'aménagement. Sauf impossibilité technique ou contrainte en matière de protection du patrimoine, les nouvelles constructions édifiées par la commune de Saint Paul ou à son initiative, viseront à réduire les consommations énergétiques, intègreront au mieux des dispositifs adaptés utilisant les énergies renouvelables ainsi que la récupération des eaux pluviales
- Promouvoir la construction de logements « tropicalisés » : ventilation naturelle, isolation, matériaux, écran végétal

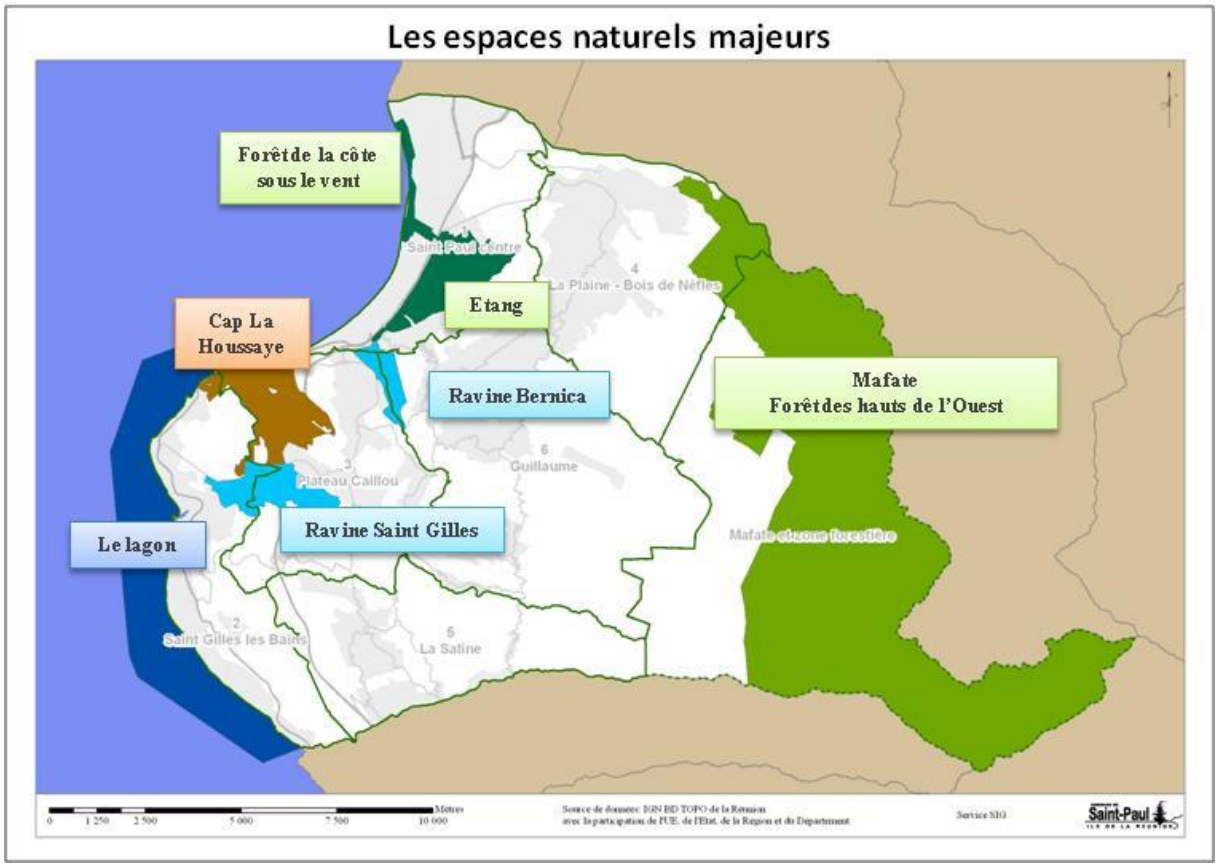
PRINCIPE 13 – UN ESPACE NATUREL MAJEUR PRESERVE ET AMENAGE AU PROFIT DE CHACUN DES BASSINS DE VIE

Deux orientations fondamentales :

- les espaces à forte valeur environnementale sont nombreux à Saint-Paul. Par leur richesse, ils constituent un bien commun. Ce bien commun n'a de sens qu'à partir du moment où il est à la fois préservé et ouvert à la population dans un esprit de responsabilité et de sensibilisation.

- offrir à chaque bassin de vie de Saint-Paul des espaces naturels de « respiration » :

  - La zone forestière des hauts et le Maïdo pour les bassins de vie de la Plaine – Bois de Nèfles, Guillaume et la Saline,
  - l'Etang, la forêt de la côte sous le vent et la baie pour Saint-Paul Centre,
  - Le Cap La Houssaye pour le bassin de vie de Plateau Caillou
  - Le lagon pour le bassin de vie de Saint Gilles les Bains



De ce fait, la ville de Saint-Paul a décidé de promouvoir la mise en valeur de nombreux espaces naturels et de leur découverte par la population.

Dans le diagnostic, une typologie de ces espaces a été réalisée en fonction de leur exposition aux risques de dégradation. Des mesures spécifiques ont été ou seront adoptées pour chacun d'entre eux.

On retiendra parmi les mesures les plus volontaristes :

- la protection et la gestion de l'étang Saint-Paul (réserve naturelle et espaces naturels sensibles) et la mise en place de circuits de découverte de cet espace naturel à forte identité,
- la mise en valeur par la commune des plages et de la frange littorale en lien avec l'inscription de la zone récifale dans la réserve marine,
- l'intégration dans l'aménagement du centre-ville de Saint Paul et de Cambaie de la forêt de la Côte sous le vent (espace privilégié de respiration et protection du cordon littoral),
- la valorisation du Cap La Houssaye en véritable espace de respiration et de découverte de grands paysages pour le bassin de vie de Plateau Caillou,
- la préservation du cirque de Mafate cœur habité du parc national, haut lieu de tourisme et de randonnée et inscrit en partie au patrimoine de l'UNESCO,
- l'aménagement de la baie de Saint-Paul,
- la poursuite du plan d'aménagement forestier des hauts,
- la création d'un sentier littoral

PRINCIPE 14 – UNE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le patrimoine sera mis en valeur dans l'ensemble des projets de développement urbain :

- sur le centre ville historique, l'hyper centre sera dédié à la mise en valeur du patrimoine comme support culturel et touristique. Les bâtiments publics d'intérêt patrimonial seront réhabilités, certaines propriétés bâties pourront être également proposées comme élément à sauvegarder.

- sur les autres quartiers de la commune, une démarche de diagnostic patrimonial sera entreprise afin d'identifier les sites et bâtiments remarquables (cases créoles, bâtiments historiques, commerces traditionnels, cheminées, …) et de proposer des mesures de sauvegarde et de mise en valeur.

Une **trame verte et bleue** permettra d'identifier:

- les grandes ravines (Trois-Bassins, Saint-Gilles, Bernica, Laforge, La Plaine),

- les espaces remarquables du littoral,

- la coupure d'urbanisation du Grand Pourpier à la Ravine Trois Bassins,

- La zone forestière des Hauts.

Cette trame aura pour objectif de :

- préserver le patrimoine naturel et la biodiversité

- assurer des continuums permettant les échanges, les migrations d'espèces et donc leur survie

- garantir l'attractivité du territoire et intégrer les déplacements doux des hommes en reliant les lieux de vie et de loisirs du territoire

- permettre la remise en bon état et la préservation des continuités écologiques

Elle conduira à :

- intégrer le maintien de la biodiversité dans la planification urbaine

- protéger ou restaurer des continuités naturelles et des voies de déplacements

- introduire la nature dans la ville.