

# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Leu

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Débat au sein du conseil municipal du 5 septembre 2019*

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (L.151-5 du code de l'urbanisme)

- ❑ définit les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ❑ arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- ❑ fixe des objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

***Un document politique exprimant le projet de la collectivité, avec lequel le règlement et le zonage doivent être cohérents.***

## La méthode mise en œuvre pour élaborer le PADD

- ❑ Constitution d'un groupe de travail associant élus et cadres de la commune
  
- ❑ Organisation de plusieurs ateliers de réflexion sur les approches :
  - ❑ *socio-économique*
  - ❑ *environnementale et patrimoniale*
  - ❑ *spatiale du territoire*
  
- ❑ Un premier débat au sein du conseil municipal le 19 février 2015

## Le projet de trame du PADD

*En 2016, la commune de Saint-Leu compte environ 33 700 habitants et connaît une forte croissance démographique. Selon les hypothèses tendanciennes de croissance, le nombre d'habitants devrait atteindre environ 39 000 en 2030.*

*Quatre axes se précisent :*

- **un cadre de vie préservé**
- **une urbanité maîtrisée**
- **un aménagement anticipé**
- **un développement intensifié**

# Un cadre de vie préservé

## Les espaces naturels

*Du littoral aux Hauts de la commune, le territoire possède une richesse environnementale de qualité. Que ce soit pour leurs qualités écologique ou paysagère, ces espaces constituent des réservoirs biologiques.*

### **Objectif : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel**

- Protéger les grandes entités naturelles.
- Mettre en place une trame verte et bleue.
- Traiter les lisières urbaines.

## La ruralité

*La main de l'homme a façonné les paysages du territoire communal. Du littoral jusqu'aux hauts de la commune, la présence de vastes espaces agricoles confèrent un cadre de vie emprunt de ruralité.*

### **Objectif : Préserver le caractère rural de la commune**

- Assumer le fait d'être une commune résidentielle.
- Préférer des maisons de ville au logement collectif dans les Hauts.
- Dans des quartiers tels que le Plate, il faut autoriser les constructions agricoles pour pérenniser cette activité. Les bâtiments doivent néanmoins être traités avec une qualité architecturale.

## Le cadre de vie

*La densification progressive des espaces urbains doit s'accompagner de mesures visant à offrir aux habitants un cadre de vie de qualité.*

### **Objectif : Concentrer la ville tout en créant un cadre de vie de qualité et attractif**

- Empêcher l'étalement urbain pour conserver les continuités écologiques.
- Les immeubles collectifs ne doivent pas être construits pour loger les gens mais pour vivre. Il faut donner aux habitants la possibilité de vivre en communauté.
- Privilégier la qualité des espaces publics à la quantité.
- Développer les sentiers de randonnée et les cheminements piétons au sein de la ville et dans la savane.
- Protéger le patrimoine végétal existant et créer de nouveaux espaces verts privés et publics en milieu urbain.



## Le patrimoine

*Saint-Leu possède un patrimoine bâti qu'il convient de faire connaître. Ces éléments doivent faire l'objet d'une sensibilisation auprès de la population et des propriétaires afin d'en garantir leur préservation.*

### **Objectif : Promouvoir l'histoire de la commune pour valoriser l'activité touristique**

- Engager un inventaire du patrimoine bâti et protéger ces éléments.
- La notion de patrimoine doit aller au-delà de la préservation du bâti. Il s'agit de valoriser un « art de vivre »

## Saint-Leu, un cadre de vie préservé



# Une urbanité maîtrisée

## Les logements

*Pour accueillir plus de 39 000 habitants en 2030, environ 460 logements nouveaux doivent être construits chaque année. Une part non négligeable doit être consacrée au logement locatif social.*

### **Objectif : Offrir des logements adaptés aux besoins de la population et à la réalité du territoire**

- Adapter la taille des opérations de logements en fonction des capacités des réseaux (assainissement, voirie, etc.).
- Promouvoir la densification en autorisant des constructions de plus grande hauteur
- Privilégier les petites opérations de logements sociaux et surtout adapter leur taille aux caractéristiques du territoire.
- Poursuivre la lutte contre l'habitat insalubre,
- Nécessité de prévoir un plan stratégique de maîtrise foncière en partenariat avec l'EPFR.

## La population

*La commune de Saint-Leu assiste à une modification sociologique de ses habitants, notamment avec les entrants, mais aussi avec le vieillissement de sa population, la diminution de la taille des ménages, ...*

### **Objectif : Vivre autrement en communauté**

- Prévoir un accompagnement des ménages dans les opérations de logements sociaux.
- Nécessité de détruire les logements insalubres lorsqu'une opération de RHI a été livrée afin d'empêcher l'installation de nouveaux ménages dans les logements insalubres.
- Maitriser les ménages attributaires des logements sociaux.
- Continuer de produire des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite avec des logements spécifiques en rez-de-chaussée ou bien des groupes d'habitation avec des logements sociaux réservés.

## Les eaux pluviales

*Le territoire communal de Saint-Leu est fortement soumis aux risques naturels.*

### **Objectif : Garantir une bonne gestion des eaux pluviales**

- Protéger les gens contre les risques naturels.
- Aménager les ravines dans le milieu urbain afin de réduire les risques, de créer une coulée verte et un corridor écologique.
- Imposer des dispositifs de rétention des eaux pluviales afin de protéger le patrimoine naturel, en particulier le littoral, qui constitue une source de richesse.
- Récupérer les eaux de pluie pour réduire la consommation en eau potable.
- La collectivité doit montrer l'exemple en équipant les bâtiments publics de dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Imposer la réalisation de parkings végétalisés et perméables.

## Les déchets

*Même si la production de déchets reste contenue et que le tri devient une habitude pour les Saint-Leusiens, la gestion des déchets n'est pas efficiente.*

### **Objectif : Avoir une gestion rationnelle des déchets**

- Prévoir des aires de retournement pour le ramassage des ordures ménagères.
- Limiter la production de déchets verts qui ne va cesser d'augmenter avec la croissance de la population et la densification du tissu urbain. Pour cela, imposer des essences végétales adaptées aux caractéristiques du territoire : plantes non invasives et peu consommatrices d'eau.
- Prévoir l'implantation de nouvelles déchèteries, notamment au Plate.

## Les énergies

*En matière de consommation d'énergie finale, les consommations électriques sur la commune ont augmenté.*

### **Objectif : Concevoir un habitat peu consommateur d'énergie intégré à l'environnement**

- Concourir à limiter les utilisations d'énergie et favoriser les énergies renouvelables.
- Encourager l'utilisation de matériaux et d'éléments architecturaux qui améliorent les caractéristiques thermiques des bâtiments (bois, auvent, ...).
- Autoriser les toits terrasses dès lors qu'ils sont végétalisés.
- Imposer une parabelle collective pour les immeubles collectifs ou les opérations de logements d'une certaine taille.
- Réglementer l'implantation des climatiseurs
- Faire intervenir des organismes spécialisés (type CAUE) en amont des demandes d'autorisation de construire pour améliorer la qualité des constructions.



# Un aménagement anticipé

## La ressource en eau potable

*La consommation globale augmente. En outre, les ressources sont fragiles et le rendement du réseau demeure insuffisant.*

### **Objectif : Palier à l'insuffisance de la ressource en eau potable**

- Compte tenu de la faible ressource en eau potable, il faut lutter contre le gaspillage et économiser l'eau.
- Le réseau AEP n'est pas suffisamment organisé. Il convient d'engager d'importants efforts pour étendre le réseau d'eau potable.
- Améliorer le rendement du réseau d'adduction d'eau potable.
- Renforcer la réserve de stockage.

## L'assainissement des eaux usées

*Le traitement des eaux usées est actuellement assurée par la station de Bois de Nèfles, mise en service en 2014 et avec une capacité de 13 000 EH.*

### **Objectif : L'assainissement collectif comme préalable à tout aménagement**

- Le grand Centre-ville et Piton doivent être raccordés en priorité au réseau d'assainissement collectif.
- Prévoir des systèmes de traitement adaptés pour équiper les Hauts du territoire.
- Anticiper la saturation prochaine de la nouvelle STEP de Bois de Nèfles en prévoyant son extension.

## Les équipements publics

*Le niveau d'équipement public ou d'intérêt collectif apparaît légèrement en dessous de ce que l'on ait en droit d'attendre d'une commune de plus de 33 000 habitants. Les programmations permettent cependant de réajuster le niveau d'équipement.*

### **Objectif : Poursuivre la politique de développement des équipements publics au sein des bassins de vie**

- Aller vers les gens pour la culture en créant notamment des points lecture dans les quartiers.
- Prévoir des classes supplémentaires.
- Diversifier les équipements sportifs dans les quartiers, en lien avec l'évolution sociologique des populations.

## Les déplacements

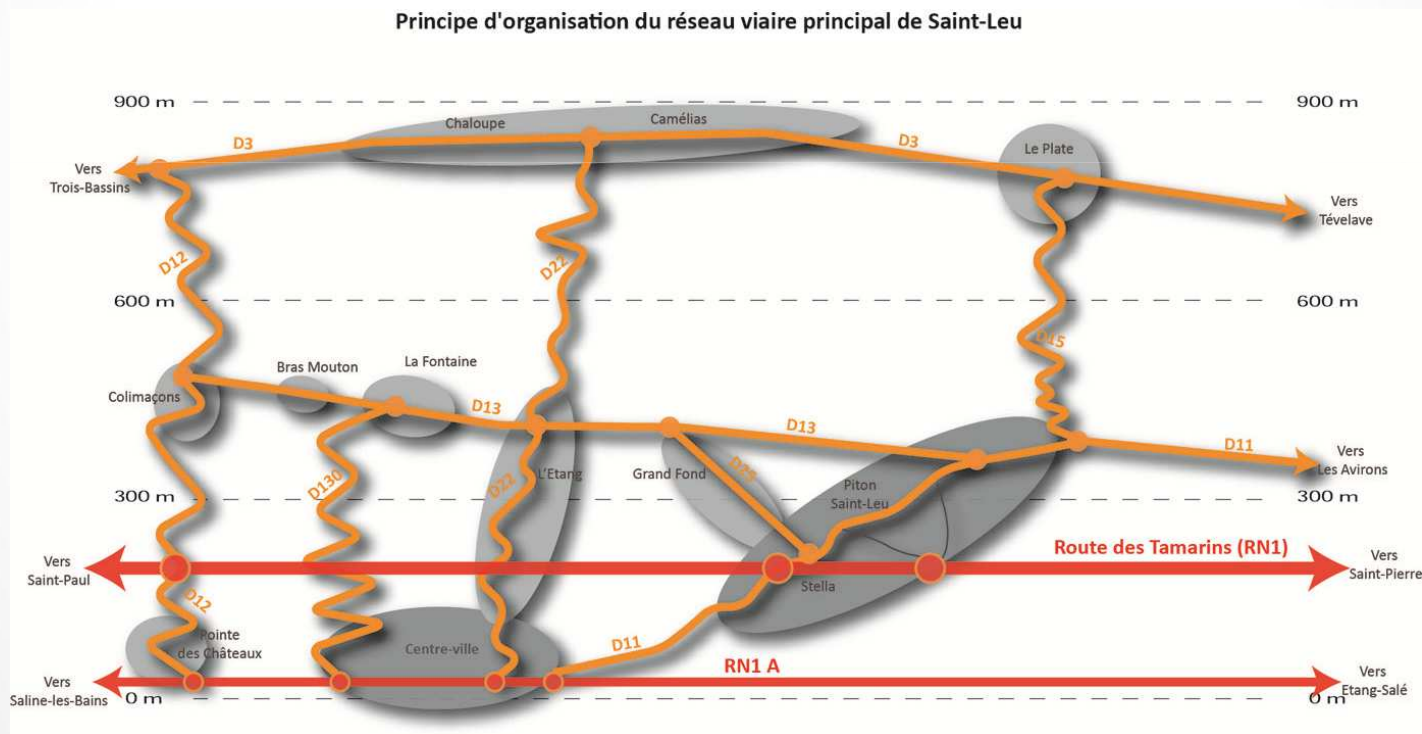
*La commune bénéficie d'un maillage routier complet et bien structuré par quatre axes Nord-Sud régulièrement étagés et quatre axes Est-Ouest (Hauts-Bas) bien répartis. Le territoire bénéficie également d'une bonne desserte par les transports en commun.*

### **Objectif : Améliorer et sécuriser les déplacements et l'offre de stationnement**

- Prévoir un barreau de liaison entre la route des Tamarins et le littoral pour mieux desservir la ZAE de la Pointe des Châteaux.
- Prévoir un barreau de liaison entre l'échangeur sud de la ZAC Portail et le chemin Bois de Nèfles.
- Recalibrer les voies de liaison avec les Hauts avec des emplacements réservés.
- Relier la commune des Avirons à Piton, en créant notamment deux voies de liaison au nord et au sud de Piton.
- Imposer la réalisation des parkings structurants en ouvrage.

## Les déplacements (suite)

- Prévoir un plan de déplacements alternatifs (navette de transport en commun, vélo, funiculaire, etc.).
- Sécuriser les déplacements sur les bords de route qui sont plantées de canne à sucre (RD13, etc.) en prévoyant un élargissement de l'emprise routière.



# Un développement intensifié

## L'activité économique

*La commune bénéficie d'un positionnement stratégique de part son positionnement géographique entre les bassins de vie Ouest et Sud. Ces deux centralités, que sont Saint-Leu Ville et Piton Saint-Leu, sont situées à proximité de l'axe structurant qu'est la route des Tamarins qui les positionne à mi-chemin entre le Cœur d'Agglomération Ouest et la zone de Développement de Pierrefonds.*

### **Objectif : Renforcer le tissu économique**

- Prévoir l'extension de la ZAE de la Pointe des Châteaux.
- Créer une nouvelle ZAE sur le secteur de Piton Saint-Leu pour accueillir les artisans du secteur.
- Conserver les commerces traditionnels de proximité dans les centres villes de Piton et de Saint-Leu.
- Créer un pôle d'activités tertiaires au niveau de Stella en lien avec la mise en place d'un échangeur complet et l'implantation du futur pôle d'échange à dimension régionale.



## L'activité touristique

*L'activité touristique est un secteur important avec plus de 1 000 lits et la présence d'équipements touristiques prisés ainsi que la labélisation du centre-ville et du Plate comme Villages Créoles®. Malgré tout, la majorité de la capacité d'hébergement reste composée de locations saisonnières générant peu d'emplois.*

### **Objectif : Le tourisme, une richesse à développer**

- Développer le tourisme comme moteur de création d'emplois.
- Imposer un style architectural des constructions en lien avec la vocation balnéaire de Saint-Leu.
- Développer toutes les offres d'hébergement touristique : du camping à l'hôtel de luxe.

## L'activité agricole

*Si, sur la façade littorale, le développement de l'activité cannière devrait se conforter avec les travaux d'irrigation lancés dans le cadre du PILO, dans la partie haute du territoire, le manque d'eau constitue un frein aux élevages pourtant fortement installés.*

### **Objectif : Favoriser la diversification agricole**

- Permettre aux éleveurs de vivre sur leur exploitation.
- Récupérer les espaces ruraux des Hauts.
- Favoriser les cultures vivrières pour assurer l'autosuffisance alimentaire.
- Autoriser les serres et encourager la culture bio.
- Faciliter la mise en valeur des terres incultes.
- Favoriser l'innovation et le développement des activités connexes à l'agriculture.

## Les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication

### Objectif : Développer les NTIC

- Couvrir l'ensemble du territoire, car actuellement il y a encore des zones « blanches ».
- Développer les NTIC pour accompagner la croissance économique et touristique.
- Le positionnement de Piton Saint-Leu en tant que ville « de services » impose la présence du très haut débit.