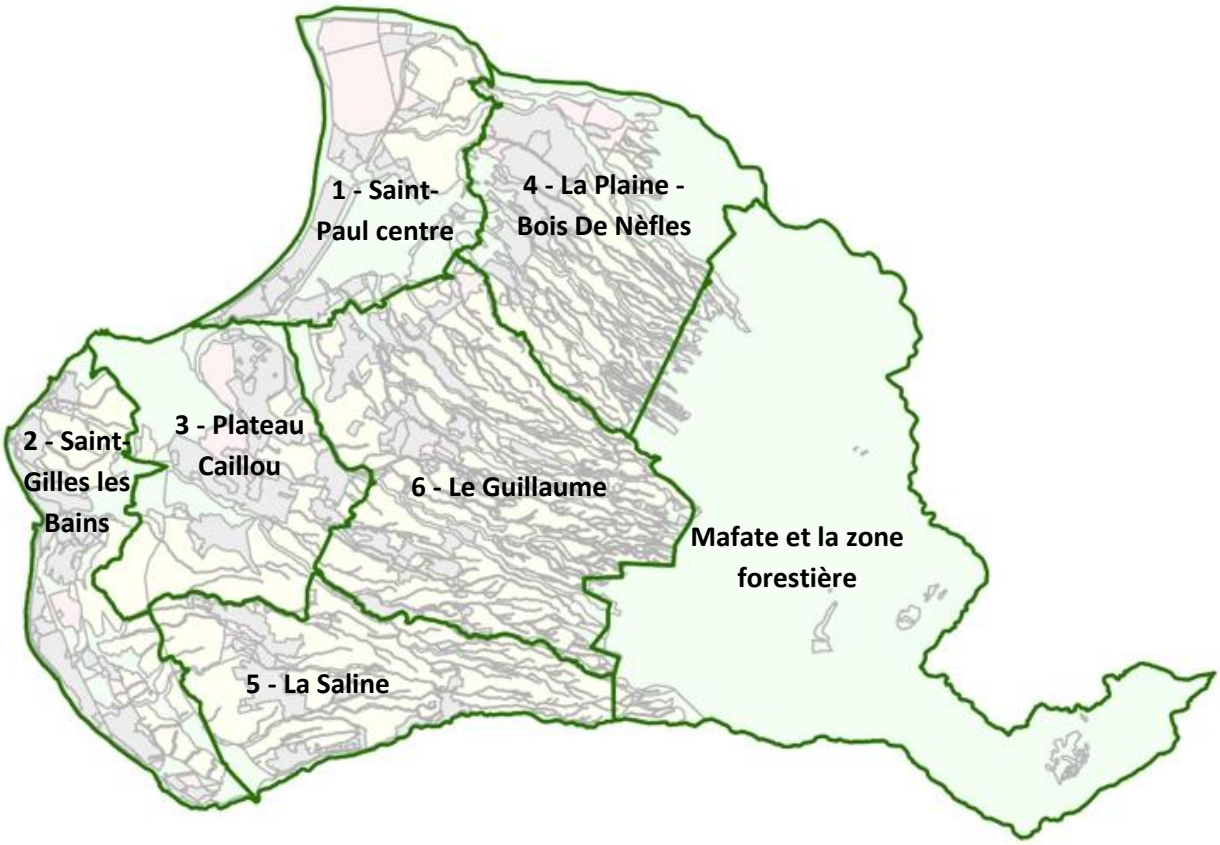
COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION

Plan Local d'Urbanisme

APPROUVE LE 27 septembre 2012

Edition mars 2026

2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Modifiées par DCM du 29/09/2016, du 29/06/2019, du 30/06/2022, du 08/09/2022 et du 27/03/2025

Pôle Ville Nouvelle et Transition Écologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE 2

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 5

1. LE BASSIN DE VIE « SAINT-PAUL CENTRE » 6

1.1 Le pôle « entrée de ville » 8
1.2 Le front de mer 10
1.3 Le Pôle culturel et patrimonial dit « Plaque hôtel de ville » 12
1.4 La zone d'activités économiques de Cambaie 15

2. LE BASSIN DE VIE « SAINT-GILLES LES BAINS » 20

2.1 Le centre-ville de Saint-Gilles-les-Bains 21
2.2 L'Ermitage-les-Bains 23

3. LE BASSIN DE VIE « PLATEAU CAILLOU » 25

3.1 La ZAC Renaissance III 27
3.2 Le centre de Saint-Gilles les Hauts 27
3.3 Les terrains du Centhor 29
3.4 Le site historique de Villèle 31

4. LE BASSIN DE VIE « LA PLAINE - BOIS DE NEFLES » 34

4.1 Le centre de la Plaine 35
4.2 L'opération d'aménagement "Marie Caze" 36
4.3 La centralité de Bois de Nèfles 38

5. LE BASSIN DE VIE « LA SALINE » 40

5. 1 Le centre de la Saline 40

6. LE BASSIN DE VIE « GUILLAUME » 42

6.1 Le pôle Lacroix 42
6.2 La centralité de Bellemène 45

PREAMBULE

Article L.123-1 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques (...) ».

Les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** viennent compléter les orientations générales du PADD, en inscrivant dans le PLU les actions ou opérations publiques d'aménagement ou de développement, en projet.

Dans le PADD ont été explicités les grands principes d'aménagement souhaités par bassin de vie ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vont être présentées dans le présent document constituent les objectifs précis poursuivis par la commune en matière d'aménagement sur les espaces considérés comme stratégiques.

L'objectif de ces OAP est double :

1. porter à la connaissance du public, les opérations majeures, réunies dans un même document, qui marqueront le développement de la commune dans les dix prochaines années ;
2. garantir la faisabilité de ces opérations qui, en qualité d'orientations d'aménagement et de programmation, s'imposent à la réalisation des projets privés dans un principe de compatibilité.

En effet, tout projet inclus dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation devra être compatible avec celles-ci, dans les conditions fixées par l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, selon leur niveau d'avancement et leur caractère stratégique, les principes édictés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation peuvent faire l'objet de traduction plus stricte dans le règlement et les documents graphiques.

Avant de présenter en détail les différentes orientations d'aménagement et de programmation du PLU, il convient à titre introductif de rappeler les grands principes d'aménagement qu'elles servent, faisant ainsi lien avec les grandes orientations stratégiques du PADD.

L'enjeu central du PLU de saint- Paul est de rendre possible un aménagement du territoire qui :

- Reste respectueux des « bassins de vie » existants au cœur de la commune qui représentent non seulement des zones de peuplement mais qui sont aussi les résultantes de l'histoire et de la culture locale ;

- Cherche à apporter de la densité et à resserrer une urbanisation qui a eu dans le passé trop tendance à s'étaler et à miter le territoire ;
- Tente de limiter l'obligation faite actuellement aux populations de recourir à des déplacements permanents pour assouvir les besoins de vie du quotidien du fait de la concentration des équipements et services à certains endroits vis-à-vis de la dispersion de l'habitat sur l'ensemble du territoire. Cette obligation de déplacement permanente alimente l'encombrement des systèmes de circulation et alourdi considérablement le bilan carbone du territoire ;
- Recherche la préservation d'équilibres indispensables dans les différents usages de la terre dans un contexte de prix de foncier très élevés et de contraintes géographiques fortes.

Pour satisfaire au mieux à ces différents objectifs, le PLU cherche à reconnaître et faciliter le développement de la commune par le développement organisé de ces différents bassins de vie.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été choisies et définies au service de cet objectif.

Elles ont comme points et enjeux communs les éléments suivants :

- Elles se situent sur des espaces jugés stratégiques pour pouvoir atteindre les objectifs du PADD qui viennent d'être rappelés ci-dessus ;
- Elles fixent de grands principes d'aménagement destinés à orienter les types d'organisation futurs de ces terrains.

15 orientations d'aménagement et de programmation figurent dans le PLU de Saint-Paul.

Elles se situent dans 6 bassins de vie du territoire.

Ces 15 orientations d'aménagement et de programmation servent 3 objectifs majeurs de structuration :

- Dans les bassins de vie déjà structurés et bénéficiant d'une mixité de fonctions, elles fixent les orientations d'aménagement et de programmation de terrains stratégiques dont l'aménagement se doit de renforcer l'organisation urbaine et le niveau d'équipement de ces bassins ;
- Dans des bassins de vie présentant un besoin de renforcement d'une centralité au sens de « lieu spatial » offrant une densité et un regroupement de fonctions nécessaires à la vie quotidienne, les orientations d'aménagement et de programmation sont au service de l'organisation de centralités trop souvent encore embryonnaires. C'est notamment le cas pour les bassins de vie de la Plaine – Bois de Nèfles, la Saline, Guillaume, Plateau Caillou dont le peuplement s'est largement développé dans la période récente, sans pour autant apporter les éléments « d'urbanité » nécessaires à la vie collective.
- Sur certains espaces concernés par de futures grandes opérations d'aménagement (de type ZAC par exemple), les orientations d'aménagement et de programmation« flèchent » les grands principes d'un aménagement souhaité pour faire entrer ces futurs programmes dans l'effort de structuration générale du territoire déjà explicité et porté par le PADD.

La volonté forte exprimée dans le PADD d'accompagner la structuration ou le renforcement de centralités dans chacun des bassins de vie a conduit à l'identification spatiale de lieux –support systématiquement situés dans des espaces insérés dans la trame viaire permettant d'assurer une

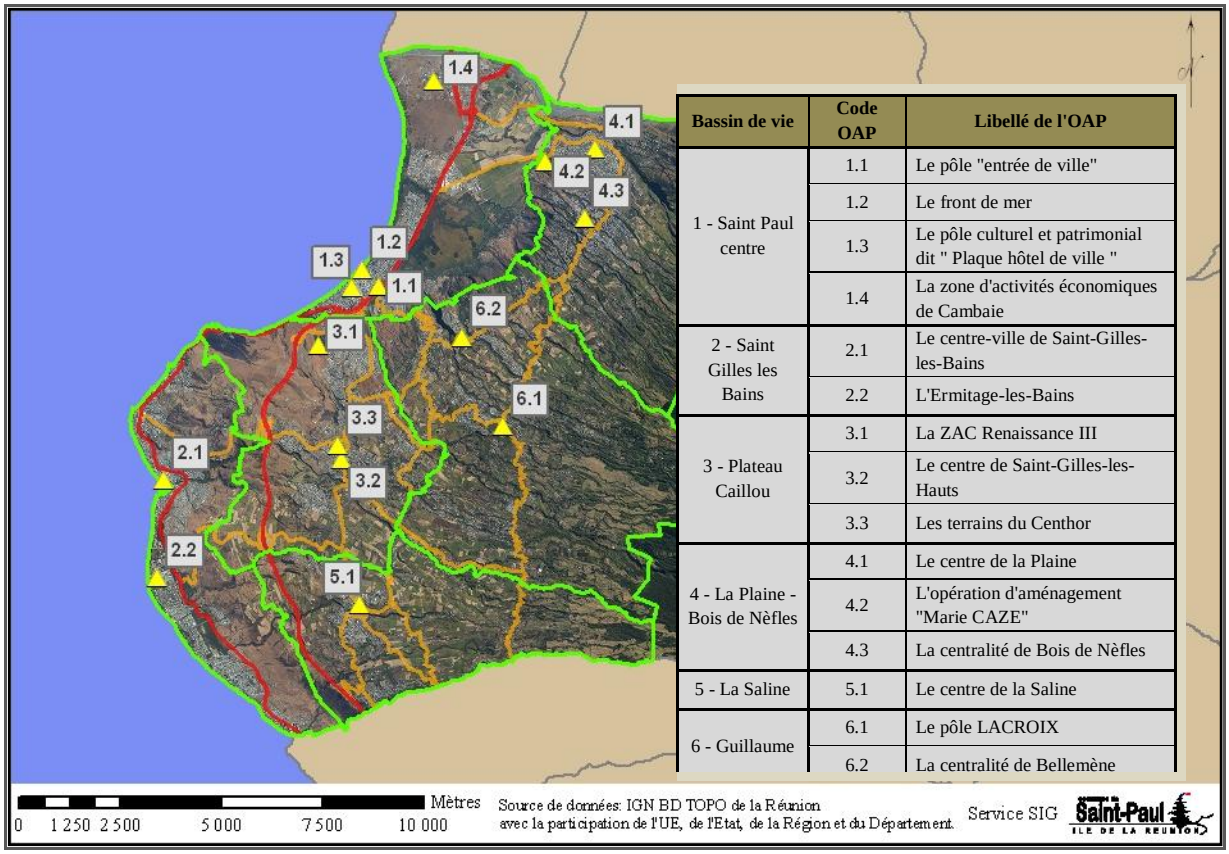
circulation au sein du territoire afin d'éviter des processus d'enclavement de lieux de vie importants pour le territoire.

De même la mixité des fonctions urbaines impose une mixité des typologies d'habitat : la fonction relative à l'habitat de chaque OAP intègrera les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergements ; à favoriser le renouvellement urbain ainsi que la mixité sociale et enfin la part de logements aidés telle que déterminée dans le PLH, approuvé par le conseil communautaire du 12 mars 2012.

En outre, les projets intégreront des dispositifs permettant d'améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées à l'échelle de chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le maillage en terme de circulation entre ces centralités, affirmées par le PLU, n'en demeure pas moins imparfait. La commune propose des solutions pour améliorer ces circulations notamment à travers des emplacements réservés destinés à fluidifier ces circulations. Il n'en demeure pas moins qu'un certain nombre d'améliorations du réseau restent à venir mais demandent des interventions et des investissements lourds de la part des autres collectivités en charge de l'exercice de ces compétences (Région et Département notamment).Chaque secteur faisant l'objet d'une OAP aura pour objectif de favoriser l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement dans le respect des objectifs du PDU, approuvé par le conseil communautaire du 10 décembre 2007.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Bassin de vie	Code OAP	Libellé de l'OAP
1 - Saint Paul centre	1.1	Le pôle "entrée de ville"
	1.2	Le front de mer
	1.3	Le pôle culturel et patrimonial dit " Plaque hôtel de ville "
	1.4	La zone d'activités économiques de Cambaie
2 - Saint Gilles les Bains	2.1	Le centre-ville de Saint-Gilles-les-Bains
	2.2	L'Ermitage-les-Bains
3 - Plateau Caillou	3.1	La ZAC Renaissance III
	3.2	Le centre de Saint-Gilles-les-Hauts
	3.3	Les terrains du Centhor
4 - La Plaine - Bois de Nèfles	4.1	Le centre de la Plaine
	4.2	L'opération d'aménagement "Marie CAZE"
	4.3	La centralité de Bois de Nèfles
5 - La Saline	5.1	Le centre de la Saline
6 - Guillaume	6.1	Le pôle LACROIX
	6.2	La centralité de Bellemène

1. LE BASSIN DE VIE « SAINT-PAUL CENTRE »

En introduction à la déclinaison des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques de ce bassin de vie, il est nécessaire de rappeler les éléments majeurs qui ont ou vont toucher le centre-ville historique de Saint Paul :

- la mise en service de la route des Tamarins qui a redonné du souffle au centre-ville en stoppant les flux de transit et en améliorant les conditions de circulation et de desserte : depuis le nord, avec une entrée vers la ville par la rue de Paris et depuis le sud par la rue Général de Gaulle,
- la réalisation à terme d'un Réseau Régional de Transport Guidé,
- la mise en place par le TCO d'un itinéraire privilégié pour les transports en commun sur la rue Saint Louis.

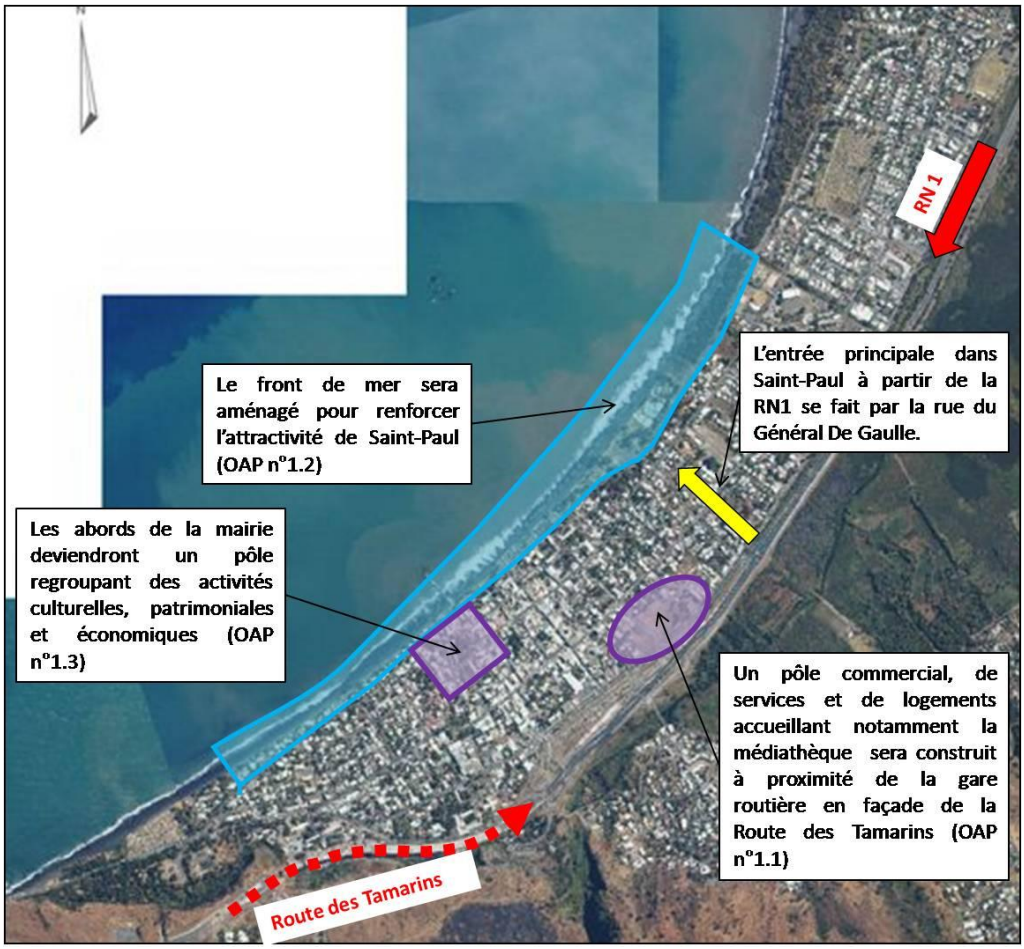
Le **projet de Renouvellement Urbain** (PRU) lancé par la ville en 2004, en anticipation de ce bouleversement des modes de fonctionnement a défini pour le centre-ville un projet de développement et d'aménagement, prévoyant notamment le doublement de sa population et la redynamisation d'un quartier qui s'est peu développé ces 20 dernières années.

Trois espaces stratégiques de ce PRU du centre-ville font l'objet d'une **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation:

1.1 **Le pôle d'entrée de ville**, lieu de convergence des infrastructures de déplacement, opportunités d'accueil de population et nouvelle polarité urbaine ;

1.2 **Le front de mer** réaménagé pour permettre l'ouverture de la ville sur la mer qui se traduira par la délocalisation des services publics concernés et l'implantation de logements, commerces et services ;

1.3 **Le secteur de l'Hôtel de Ville** transformé dans un objectif de valorisation du patrimoine culturel et bâti du centre-ville.



Pour ce bassin de vie, au-delà du centre-ville évoqué précédemment, une quatrième orientation *d'aménagement et de programmation* présente les grands principes de développement d'un pôle d'activités économiques sur la Plaine de Cambaie.

1.1 LE POLE « ENTREE DE VILLE »

SITUATION

Le pôle « entrée de ville » est délimité :

- Au nord, par la rue de Paris,
- Au sud, par la gare routière,
- A l'ouest par la rue St Louis et la rue Leconte de Lisle,
- A l'est, par la route digue.

Il couvre une superficie de 7 ha environ et se caractérise par :

- un espace stratégique destiné à accueillir une plate-forme d'échanges en matière de déplacements (bus (TCO, Département) – futur Transport Guidé Régional- véhicules individuels) ;
- une maîtrise foncière publique importante (4 ha) ;
- un secteur d'habitat insalubre : le quartier de la ruelle poule d'eau ;
- la présence d'équipements importants et/ou emblématiques en cours de mutation (ancien stade Achille Prémont, Services techniques communaux, la gare routière)…

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce périmètre est appelé à devenir le nouveau pôle d'entrée de ville accroché à la chaussée royale requalifiée et à un futur pôle d'échanges, permettant l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) aux différents bâtis. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

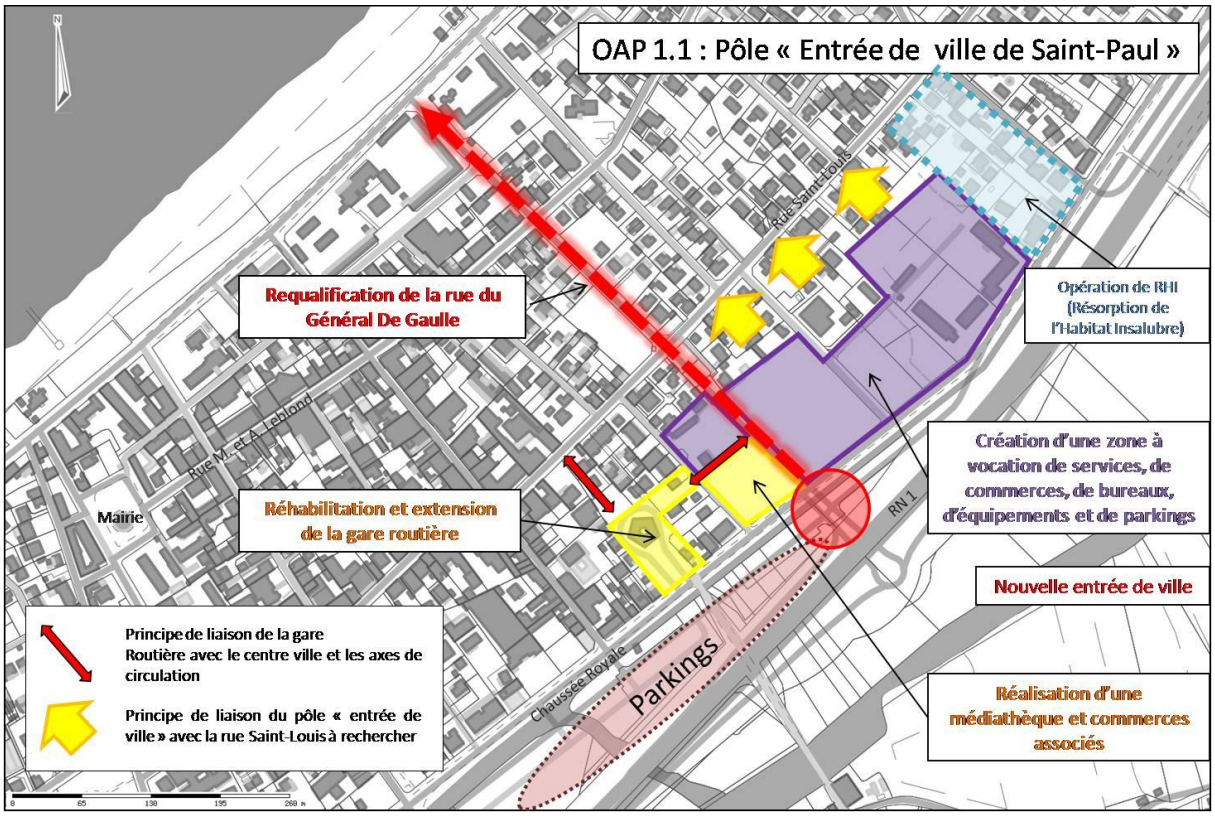
D'usages mixtes (logements, équipements, services, commerces, espaces publics), il inscrira le centre-ville de Saint Paul dans une nouvelle forme urbaine et de densité.

La Surface de Plancher (SP) maximale constructible sera de 65 000 m².

Les orientations arrêtées :

- la création de la médiathèque communale,
- L'accueil d'un pôle de transport en commun renforcé : gare routière réhabilitée et agrandie, parkings relais, Transport Guidé Régional… répondant ainsi aux objectifs du PDU ;
- La réalisation entre 450 et 650 logements collectifs avec une part dominante de logements aidés répondant ainsi aux objectifs du PLH ;
- Le traitement de l'insalubrité ;
- La délocalisation du centre technique communal ;
- La création d'un nouveau pôle commercial ;
- La réalisation de bureaux ;
- La création de parcs de stationnements ;
- La réalisation d'espaces publics ;
- Le traitement de la Chaussée Royale ;
- La priorisation des circulations douces.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



1.2 LE FRONT DE MER

SITUATION

Le secteur comprend une zone littorale et une zone urbaine délimitée :

- Au nord, par la rue de la Buse,
- Au sud, par la rue Labourdonnais,
- A l'ouest par le haut de plage,
- A l'est, selon les portions, par la rue Marius et Ary Leblond ou la rue Evariste de Parny.

CARACTERISTIQUES

- Façade du centre-ville ouverte sur la baie,
- Lien à la mer par le débarcadère et la partie littorale boisée,
- Emplacement du marché forain,
- Présence de bâtiments patrimoniaux (Hôtel Laçay, bâtiment de la DDE, longères, maisons créoles, ancienne gare…),
- Présence de nombreuses administrations et équipements publics.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

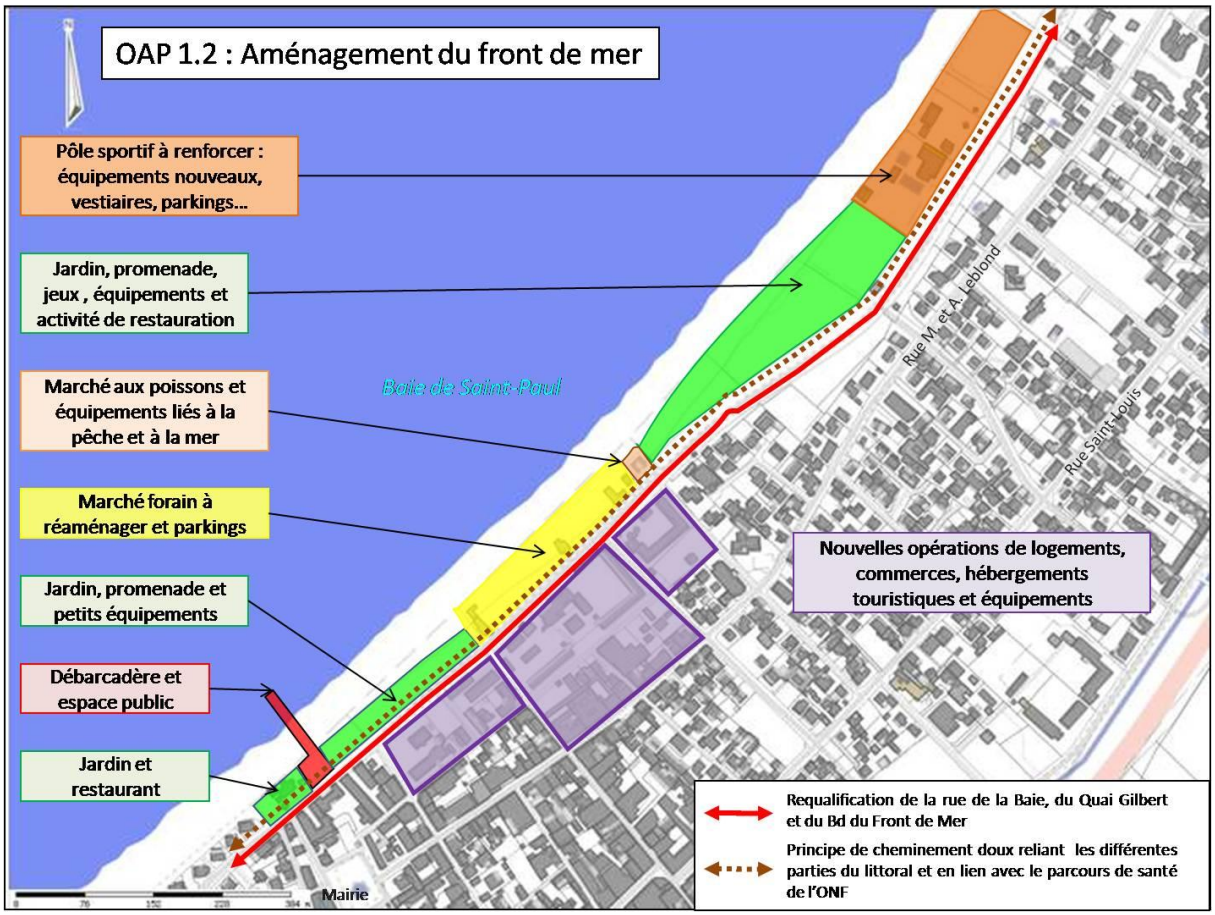
Le principe est de créer une nouvelle offre résidentielle ainsi que les conditions permettant une animation et une attractivité renforcée du front de mer.

L'aménagement prévoit :

- D'une part, la remise en valeur du bord de mer à partir d'opérations d'aménagement et de revégétalisation d'espaces publics (jardins, places, jeux) qui seront reliés entre eux par un mode de circulations douces (déplacements en vélo ou à pieds).Certains équipements existants seront réhabilités : marché forain, marché à poissons, … Dans tous ces aménagements, il s'agit de favoriser l'accessibilité des bâtis aux PMR. De même l'organisation du stationnement public permettra de répondre aux objectifs du PDU.
- D'autre part, la récupération d'emprises foncières largement affectées aujourd'hui à des services administratifs de l'autre côté de la rue de la baie pour y créer de nouveaux programmes incluant logements, commerces, parkings, hôtels, équipements touristiques et espaces végétalisés.

  Ces opérations du front de mer accueilleront entre 500 et 800 logements avec une part de logements aidés répondant ainsi aux objectifs du PLH.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



1.3 LE POLE CULTUREL ET PATRIMONIAL DIT « PLAQUE HOTEL DE VILLE »

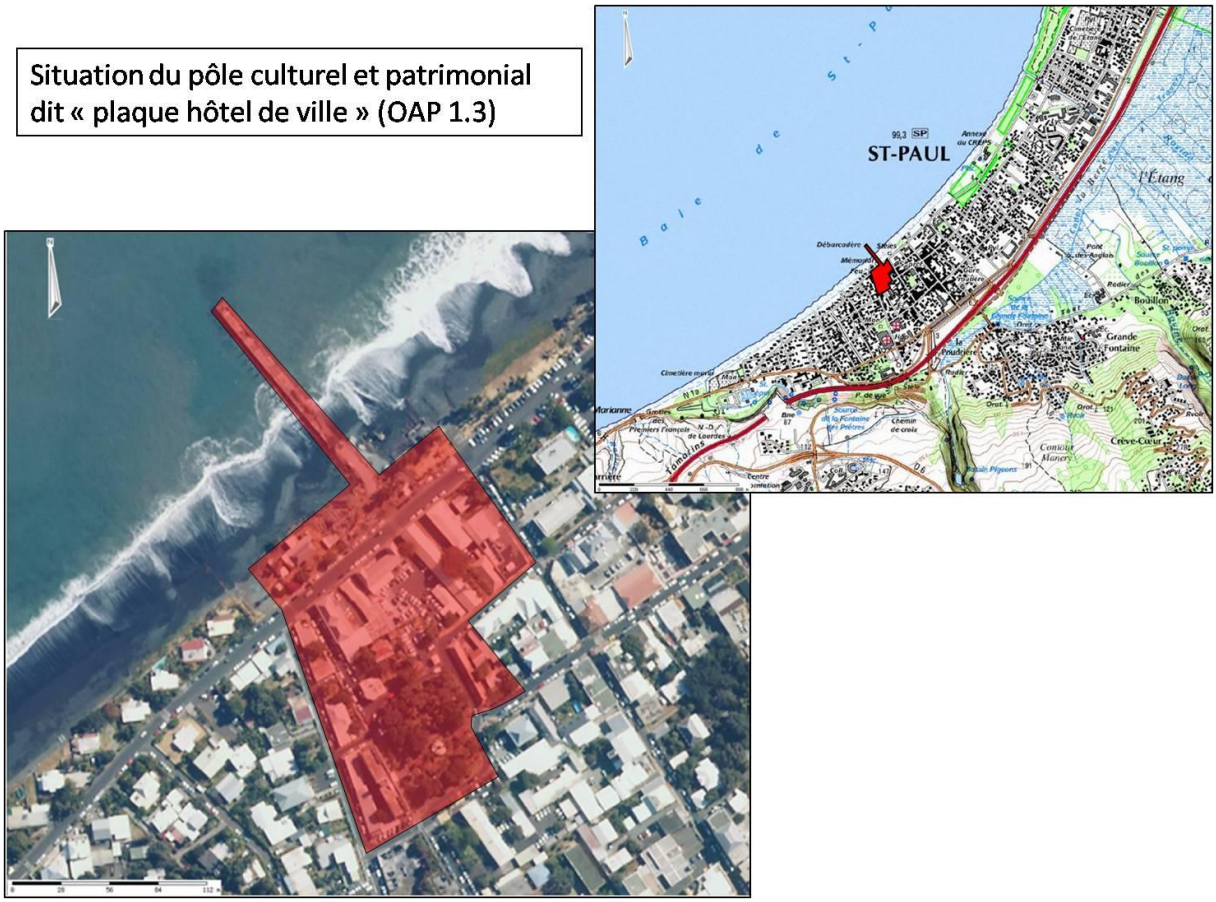
SITUATION

Le secteur est délimité :

- Au nord : par les longères,
- Au sud : par la rue Labourdonnais,
- A l'est : par la « maison POTA », les jardins de la mairie et le site archéologique de la rue LENORMAND,
- A l'ouest : par la mer.

Il couvre une superficie d'environ 2,5 hectares.

Situation du pôle culturel et patrimonial dit « plaque hôtel de ville » (OAP 1.3)



CARACTERISTIQUES

- Espace à fort caractère patrimonial (nombreux bâtiments liés à l'histoire de Saint Paul maîtrisé par les administrations) ;
- Présence de la mairie centrale et de nombreux services communaux.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit de valoriser les éléments patrimoniaux en les réhabilitant et en les réservant à des activités en lien avec la culture, le tourisme, la restauration, le commerce et l'artisanat.

La création de perspectives sur la mer et de nouvelles circulations piétonnes destinées à favoriser les circulations douces renforceront le lien entre cet espace et le front de mer.

LE PROGRAMME PREVISIONNEL ET LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

1 - Réhabilitation de l'hôtel Laçay : capitainerie, antenne de l'office de tourisme, espaces artisanaux et commerciaux, café concert ;

2 – Principe d'un nouveau bâtiment de bureaux ou équipements (dont le volume et l'emprise sont à définir dans le cadre de la démarche patrimoniale) entre l'hôtel Laçay et la place de la mairie. Réalisation de nouveaux parkings répondant aux objectifs du PDU ;

3 – Les jardins de l'hôtel de ville sont resitués dans un nouveau cheminement et des perspectives sur la mer ;

4 - Réhabilitation des longères du front de mer : activités économiques (commerces, restauration…), artisanales et culturelles ;

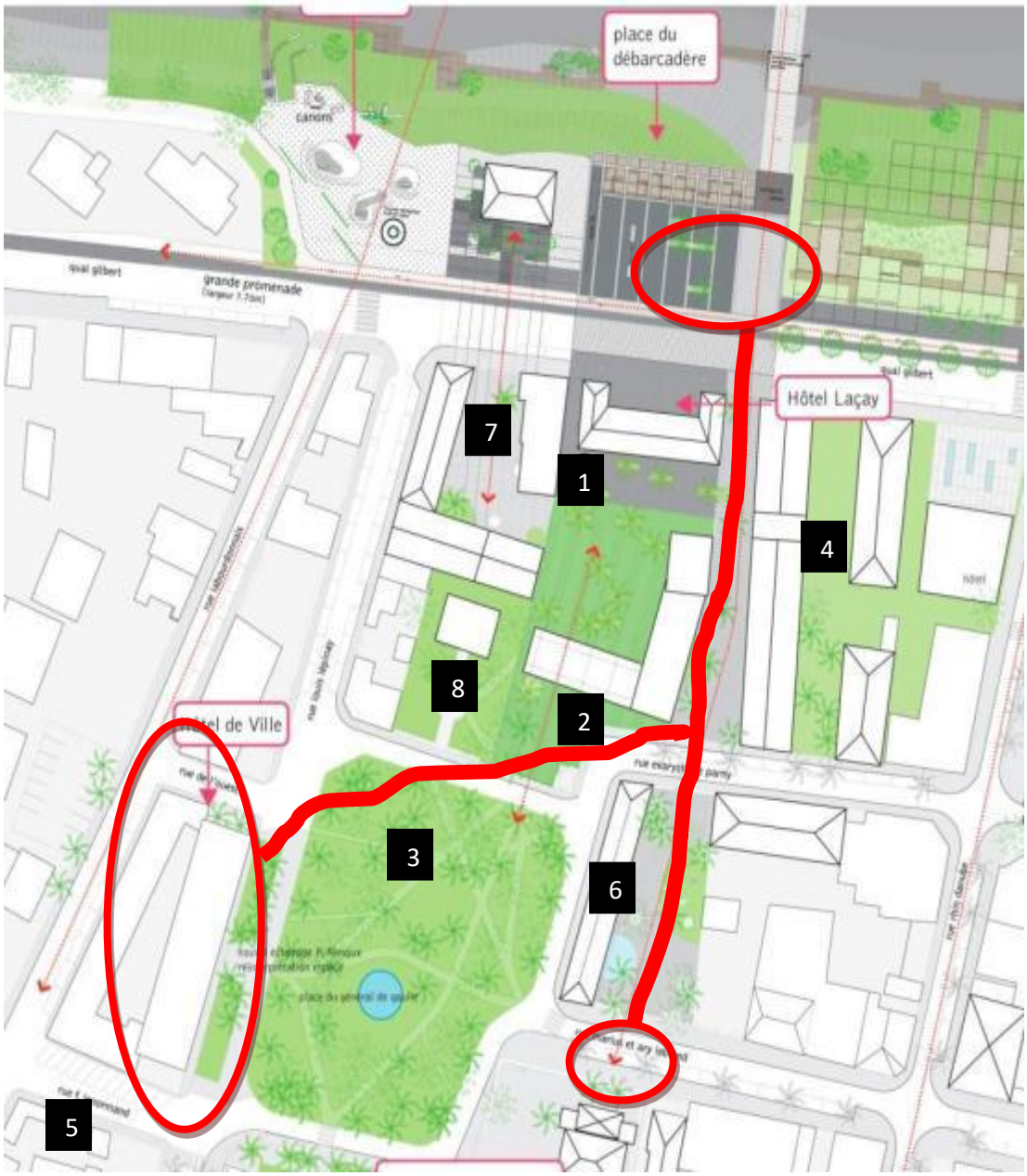
5 - Reconstruction d'un bâtiment sur une partie de la parcelle « maison POTA » : bureaux et lieu d'exposition ;

6 - Réhabilitation de la longère face au jardin de la mairie : Lieu d'exposition et de manifestations, bureaux ;

7 - Locaux actuels de la DDE : lieu culturel et /ou équipement touristique (hôtel, restaurant…) ;

8 - La maison actuelle qui abrite les services du développement économique doit accueillir une activité économique de type restauration, hôtellerie ou un équipement.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés intègrera l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.



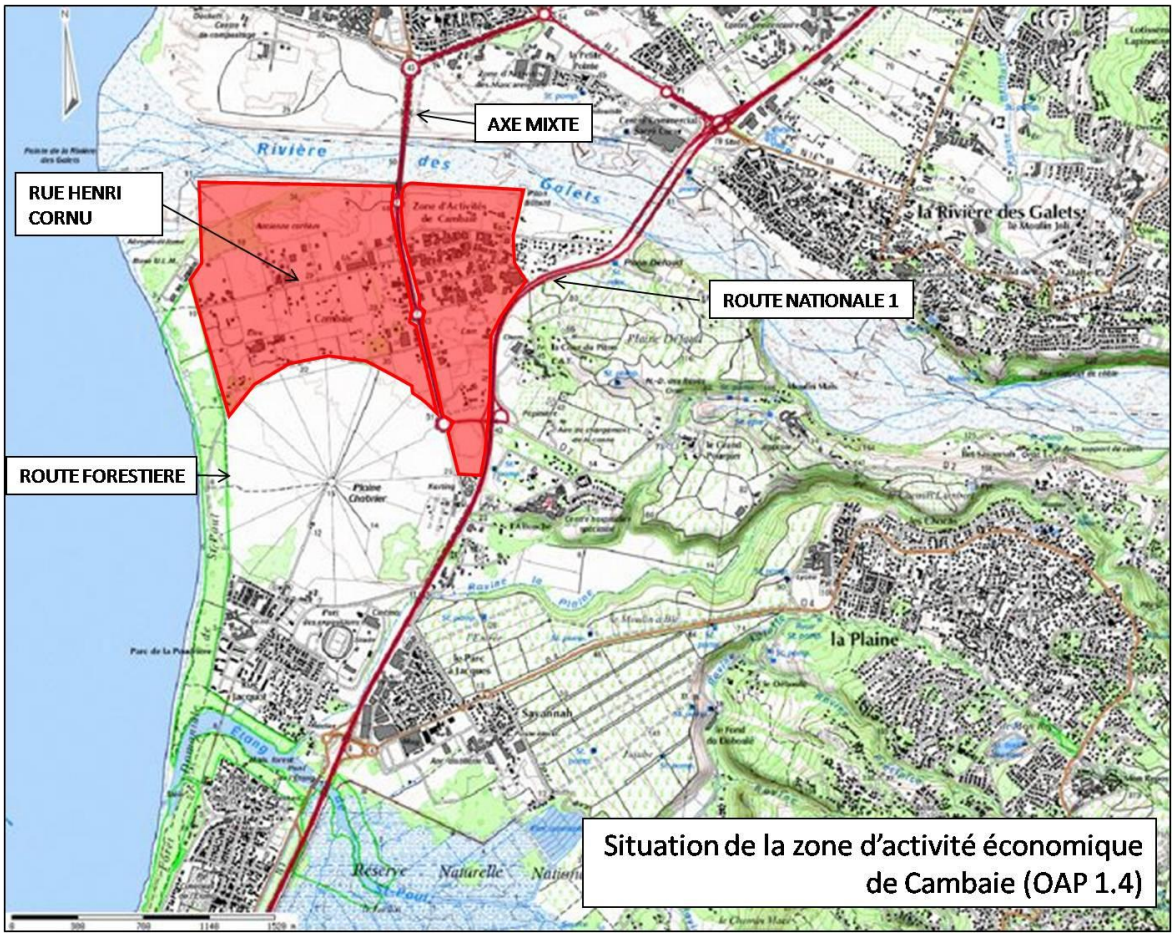
- L'aménagement déjà réalisé du débarcadère et surtout de la place du débarcadère,
- Le futur aménagement de l'hôtel Laçay,
- Conformément aux axes d'intervention du PDU, la mise en valeur et la création d'un passage piéton entre la longère qui borde le square de l'hôtel de ville et la rue Evariste de Parny prolongé jusqu'à l'hôtel Laçay et la mer assurent un liaisonnement urbain fort entre les aménagements du front de mer et le secteur patrimonial et culturel autour de la mairie

1.4 LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE CAMBAIE

SITUATION

Le secteur se situe :

- D'une part entre la RN 7 (axe mixte), la RN1 et la rivière des galets ;
- D'autre part, de chaque côté de la rue Henri CORNU.



Situation de la zone d'activité économique de Cambaie (OAP 1.4)

CARACTERISTIQUES

- Espaces déjà à vocation économique nécessitant une restructuration et un réaménagement,
- Espaces vitrines majeurs en entrée de la plaine de Cambaie.
- Espace directement en contact avec la zone de projet Ecocité (aménagement urbain d'envergure).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit de réaménager les espaces existants et d'aménager les espaces vierges en accueillant des entreprises de production, des activités tertiaires et commerciales. Les activités devront justifier de la nécessité d'être localisées à proximité de la zone portuaire.

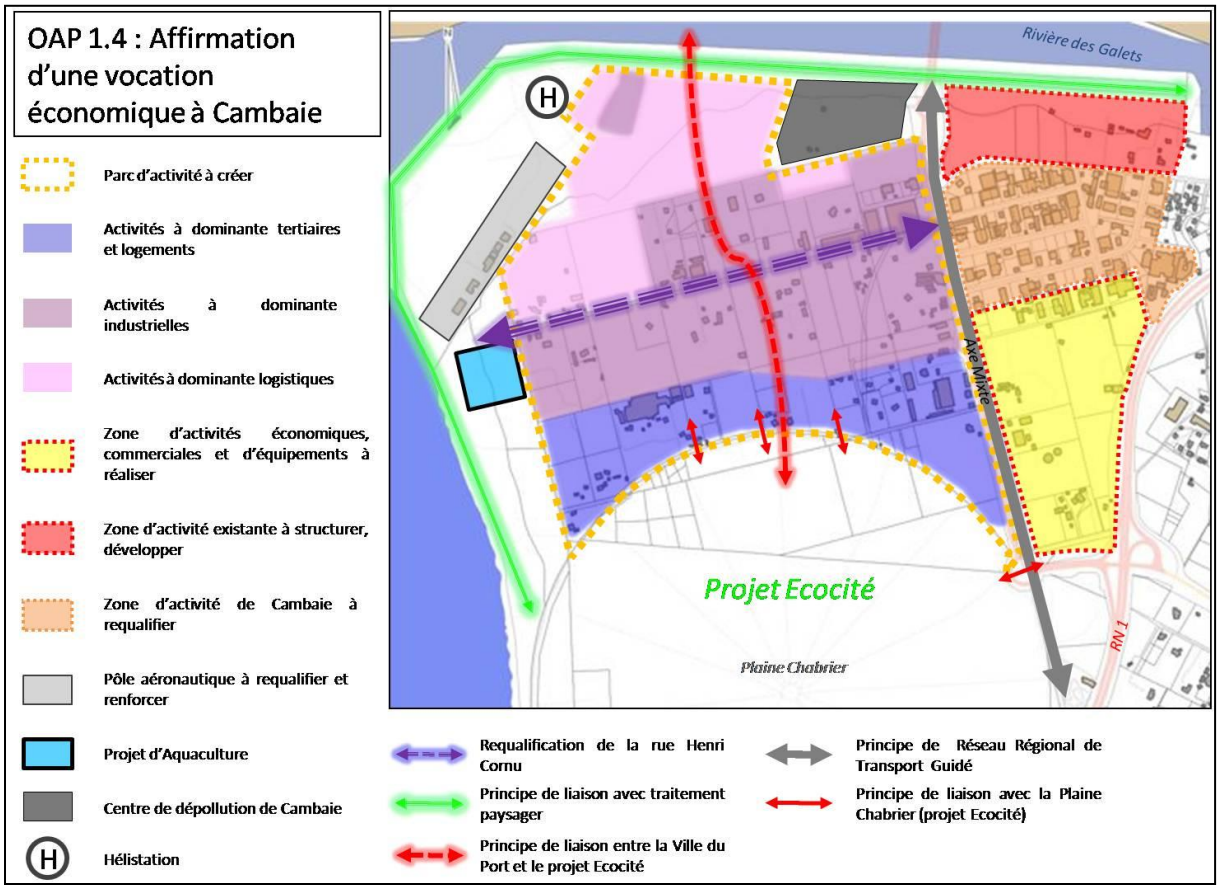
Le Parc d'activités sera organisé de la manière suivante :

- La zone de contact avec la Plaine Chabrier devra faire le lien avec le projet d'Ecocité porté par le TCO : traitement paysager, liaison douces…
- Au nord de cette zone de contact, l'espace sera réservé aux activités à dominante tertiaires qui seront en lien direct avec l'Ecocité ;
- De part et d'autre de la rue Henri Cornu, l'espace sera dédié principalement aux activités industrielles en lien avec l'activité portuaire ;
- Enfin, le nord du parc d'activités sera dédié aux activités logistiques toujours en lien avec l'activité portuaire.

Le Parc d'activités sera desservi par un maillage routier interne à partir des échangeurs de la RN7. Les axes principaux feront l'objet d'un traitement paysager.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR, notamment par la réalisation d'un TCSP sur la RN7 et d'une desserte du réseau Kar Ouest sur la zone d'activités répondant ainsi aux objectifs du PDU. Concernant l'accessibilité des différents bâtis aux PMR, la commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



Orientations spécifiques à l'espace économique Henri Cornu

Concernant l'espace économique Henri Cornu (secteur AU1ec), les orientations suivantes s'appliquent :

L'ambiance des secteurs bâtis :

Il est recommandé pour l'espace économique Henri Cornu de constituer plusieurs séquences en termes de volumétrie, permettant à la fois l'intégration du projet dans le site environnant et une densité économique fonctionnelle. Par conséquent, il est prévu trois secteurs d'ambiance :

- Les bâtiments implantés sur la RN7 (S1), représentant la vitrine de la zone Henri Cornu, doivent exprimer une architecture travaillée avec des jeux de volume et de matériaux animés par des décrochés soignés. Il s'agit de créer une façade dynamique et attractive. La hauteur maximale de 18 mètres au faîtage peut être atteinte sur 50% maximum des surfaces bâties. Toutefois, pour les équipements destinés à des parcs de stationnement communs, situé à moins de 250 m de l'axe de la Route Nationale 7, ce seuil est porté à 21m au faîtage.

- Le cœur du pôle économique Henri Cornu (S2), regroupant des activités industrielles et des entrepôts, doit favoriser les volumes simples avec une certaine densité. La hauteur maximale de 18 mètres au faîtage est admise sur l'ensemble des bâtiments.

- La lisière du pôle économique Henri Cornu à proximité de la cote boisée (S3), doit constituer une ambiance plus urbaine. La hauteur maximale autorisée pour les constructions peut-être exceptionnellement atteinte.

Le caractère des espaces paysagers :

L'espace économique Henri Cornu doit prévoir les espaces paysagers suivants :

- une zone non aedificandi le long de la voie Sud doit être respectée afin de permettre l'implantation de la trame verte. Cet espace peut être traversé par des voies utiles au fonctionnement de l'opération et de connexion avec les futurs aménagements de l'EcoCité.

- une zone non aedificandi le long de la voie Ouest doit être respectée afin de tendre vers une transition paysagère avec l'environnement urbain prévu dans le projet EcoCité.

Les espaces perméables :

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de 20% à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement Henri Cornu (zone AU1ec). Pour atteindre cet objectif, le projet doit prévoir :

- La création d'une trame verte en limite Sud qui irrigue l'ensemble du site et constitue une accroche forte avec la trame verte existante de la zone littorale. Support de la gestion des eaux pluviales, de la circulation des vents et de l'évapotranspiration, il s'agit d'une véritable trame verte généreuse pour la faune et la flore, avec des lieux d'agrément (traitement des limites par une mutualisation du paysage public/privé) et de gestion hydraulique.

- Le développement du concept des rues vertes, support d'une trame végétale de trois strates composées de couvre-sols, d'arbustes et de grands arbres. Ces voies paysagères permettront de créer de l'ombrage et de la fraicheur pour les usagers du parc d'activités. Elles assureront les continuités écologiques des ensembles paysagers plus importants et participeront activement à la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

- Les espaces doivent s'entremêler dans un souci de biodiversité du règne végétal pour se succéder les uns les autres sans rupture forte dans des trames végétales qu'ils créent afin de faciliter le développement de la faune associée et réduire les limites visuelles entre les espaces. Ainsi, une cohérence paysagère globale de cette zone d'activités sera recherchée en incluant dans une même démarche les espaces publics et les espaces privés. Le traitement paysager des limites des îlots devront s'intégrer parfaitement aux orientations paysagères appliquées au sein de la zone.

- Le traitement des espaces verts et perméables pourrait s'appuyer sur la Démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes. Le choix devra s'orienter vers des espèces végétales adaptées aux conditions climatiques du terrain. D'autre part la récupération d'eau pluviale pour l'arrosage des espaces verts et l'entretien des espaces extérieurs sera favorisée.

L'organisation de la trame viaire de la zone :

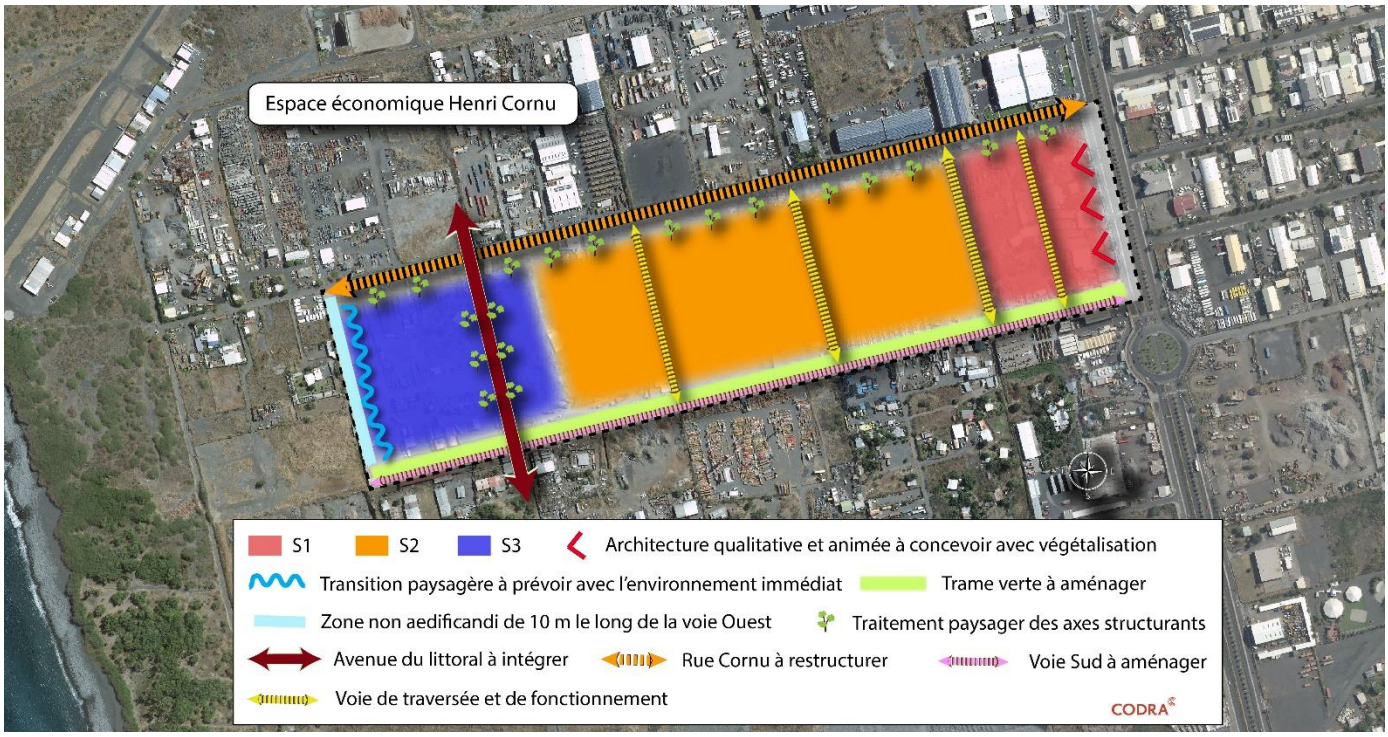
Il est proposé de hiérarchiser la desserte viaire du site pour limiter les conflits d'usage et favoriser le confort des usagers en mode actif. L'organisation des flux doit optimiser les gabarits routiers par un calibrage des espaces en fonction des besoins et participer également à la qualité urbaine du site :

- La restructuration de la rue Henri Cornu est un préalable indispensable à tout projet d'aménagement de façon à adapter la voie comme itinéraire préférentiel des véhicules lourds, de livraisons et de sécurité.

- Un maillage secondaire pour les véhicules lourds et les modes actifs doit offrir plusieurs axes de mobilité de desserte interne et de connexion future aux extensions viaires.

- L'aménagement d'un axe partagé et apaisé en limite Sud de l'opération bordé d'un espace paysager généreux est à concevoir entre la zone littorale et la RN7 dans un environnement paysager à l'écart du trafic routier plus intense de la voie Henri Cornu.

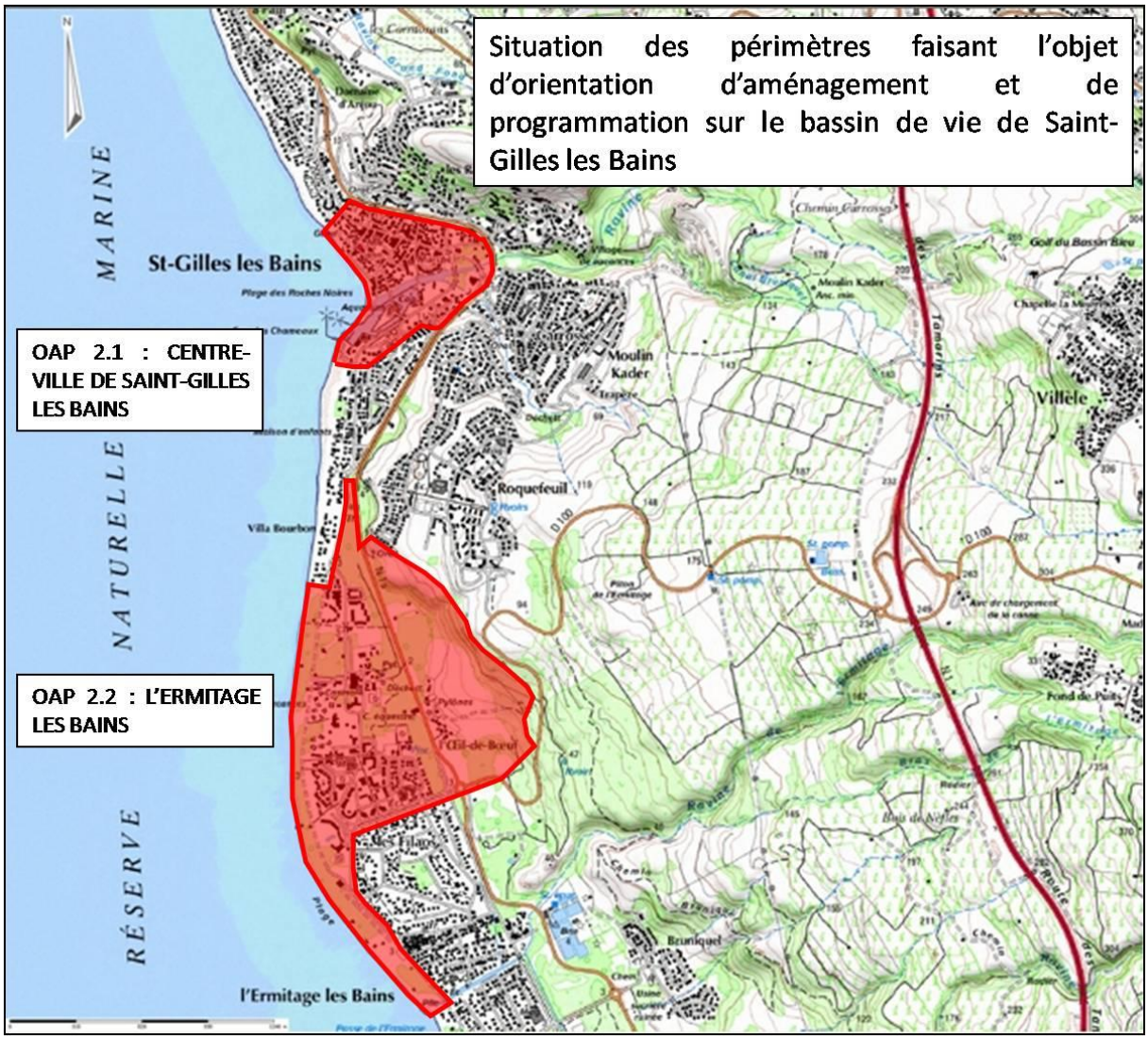
- Le projet de nouvelle voie littorale inscrite dans le plan guide de l'EcoCité est à anticiper. Cet axe sera le support du TCSP et des mobilités actives de la ville de demain.



2. LE BASSIN DE VIE « SAINT-GILLES LES BAINS »

Sur ce bassin de vie, 2 périmètres font l'objet d'une orientation spécifique d'aménagement :

- le centre-ville de Saint- Gilles les bains,
- l'Ermitage les bains.



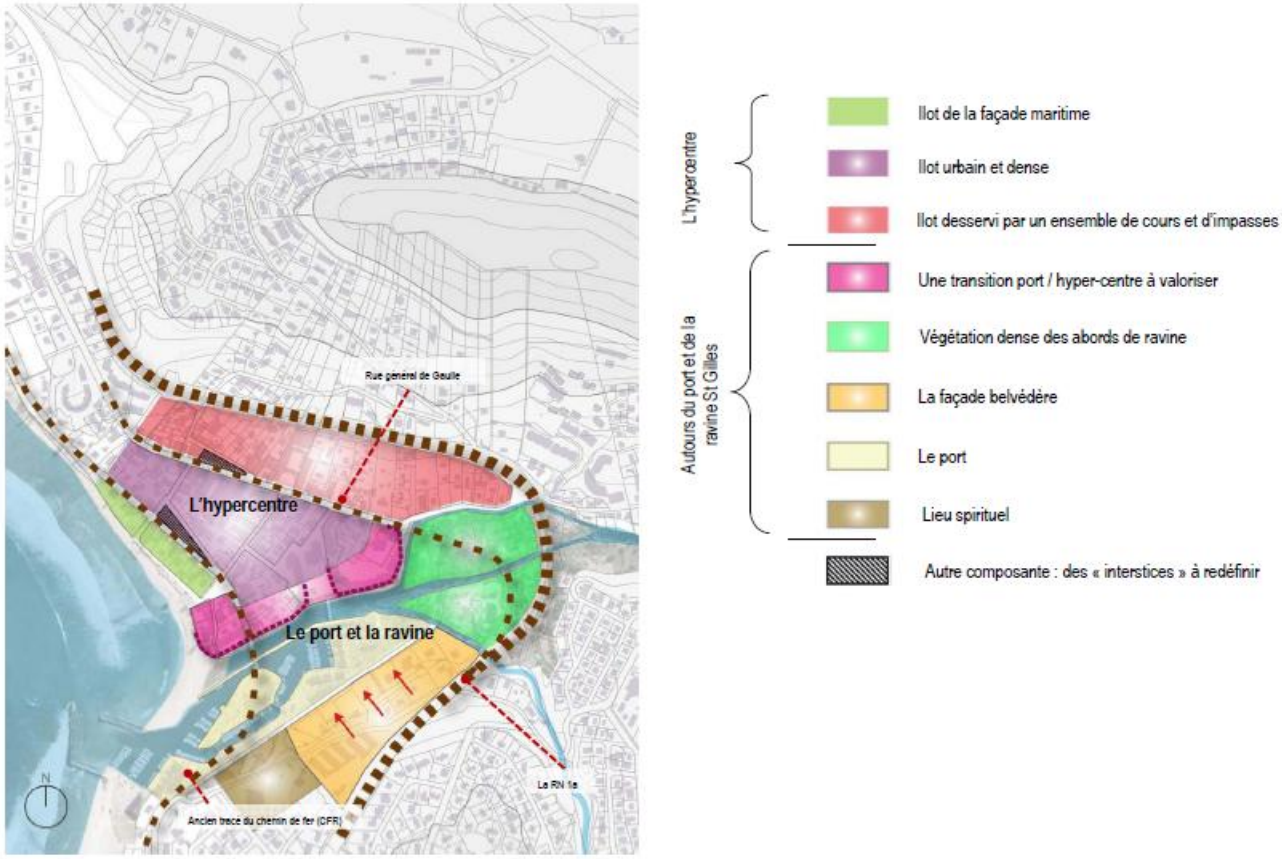
2.1 LE CENTRE-VILLE DE SAINT-GILLES-LES-BAINS

SITUATION

Le secteur occupe l'hyper centre de Saint Gilles les Bains. Il est délimité par la RN1a et l'Océan, intègre le port de plaisance et commence au Nord à la sortie vers St Gilles les bains et au sud par la plage des brisants.

CARACTERISTIQUES

- Support de la redynamisation touristique de l'ouest et de la Réunion, cadre de vie de 30 000 saint paulois, ce secteur est stratégique à double titre,
- Le périmètre urbanisé à proximité de la plage des Roches Noires comporte un foncier potentiellement intéressant appartenant à l'Etat, la Poste, le TCO et la Commune.

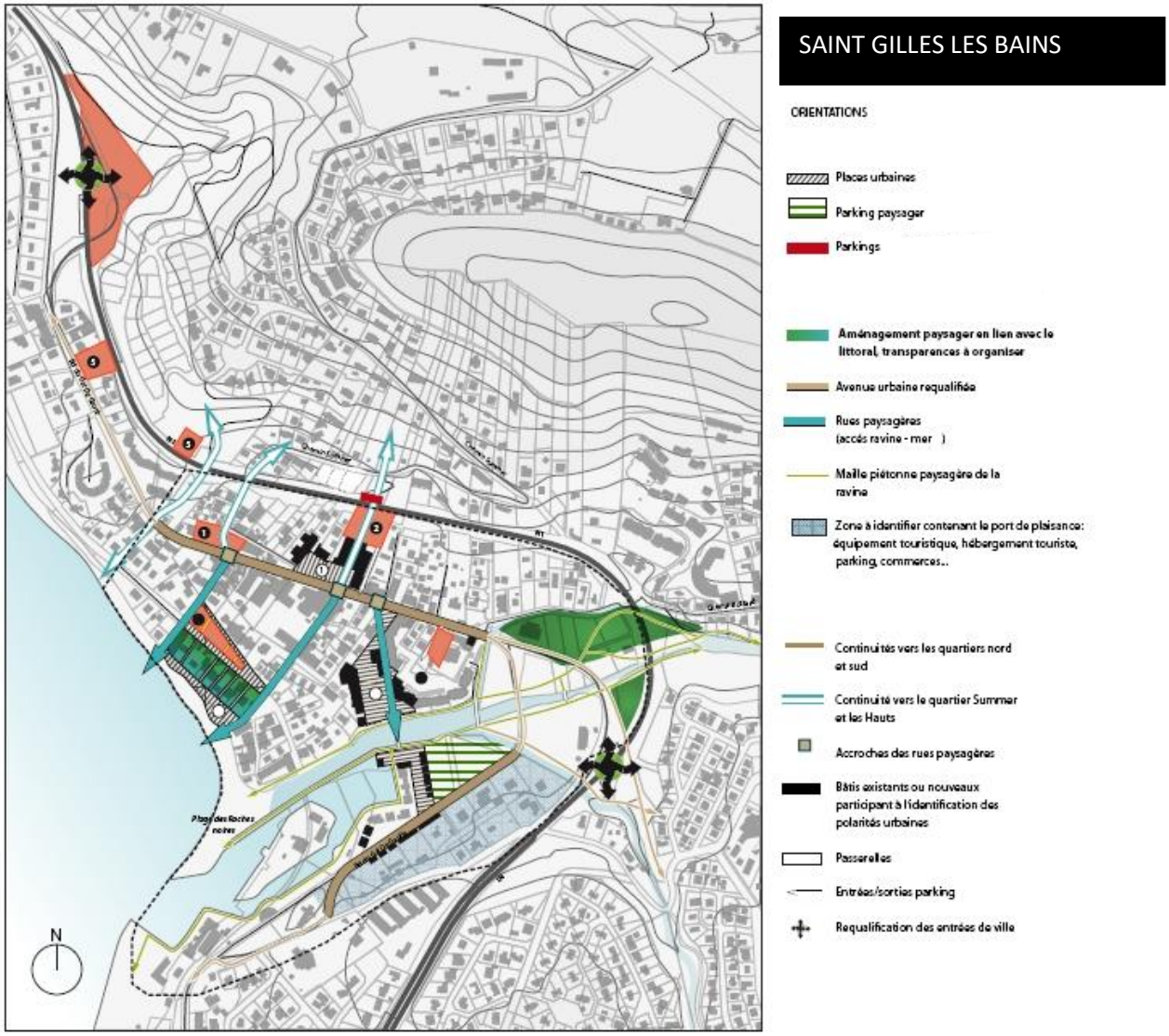


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Saint Gilles les bains doit faire l'objet d'une requalification qui passe par un réaménagement des espaces publics facilitant l'accessibilité des différents bâtis aux PMR et la réorganisation des déplacements favorisant l'intermodalité en vue de répondre aux axes d'intervention du PDU.

Le port de plaisance doit être situé au cœur de cette ville balnéaire ; il conviendra donc d'accentuer les liens physiques entre Saint Gilles les Bains et le port en se servant des circulations existantes et de la ravine Saint Gilles comme nouvel axe de déambulation. De même, la plage des Roches Noires et le littoral attenant devront être mis en valeur et s'accrocheront à la ravine Saint Gilles et au cœur de ville.

Le secteur situé en belvédère de l'autre côté du port de plaisance devra se densifier et inscrire le port au centre de la ville balnéaire. Il devra accueillir également des stationnements.

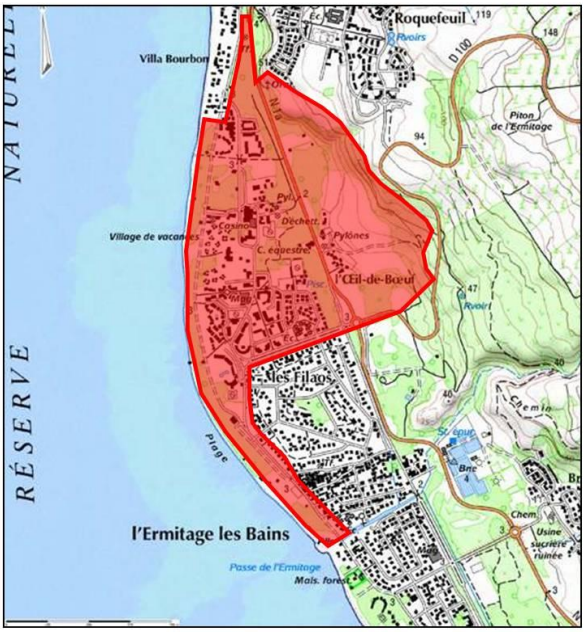


2.2 L'ERMITAGE-LES-BAINS

Le secteur couvre une partie de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Saint- Gilles lancée dans les années 1970, la partie à l'est de l'autre côté de la RN1a et la partie littorale. Ce secteur élargi participe à aux orientations touristique et environnementale validées sur la zone balnéaire :

- Conforter la fonction touristique de ces espaces en limitant le développement résidentiel ;
- Donner de l'épaisseur au territoire pour permettre l'accueil de nouvelles activités tout en réduisant la pression sur la partie littorale ;
- Revaloriser l'espace littoral ;
- Protéger le lagon et la plage.

Situation du périmètres faisant l'objet d'une OAP sur le secteur de l'Ermitage les Bains



CARACTERISTIQUES

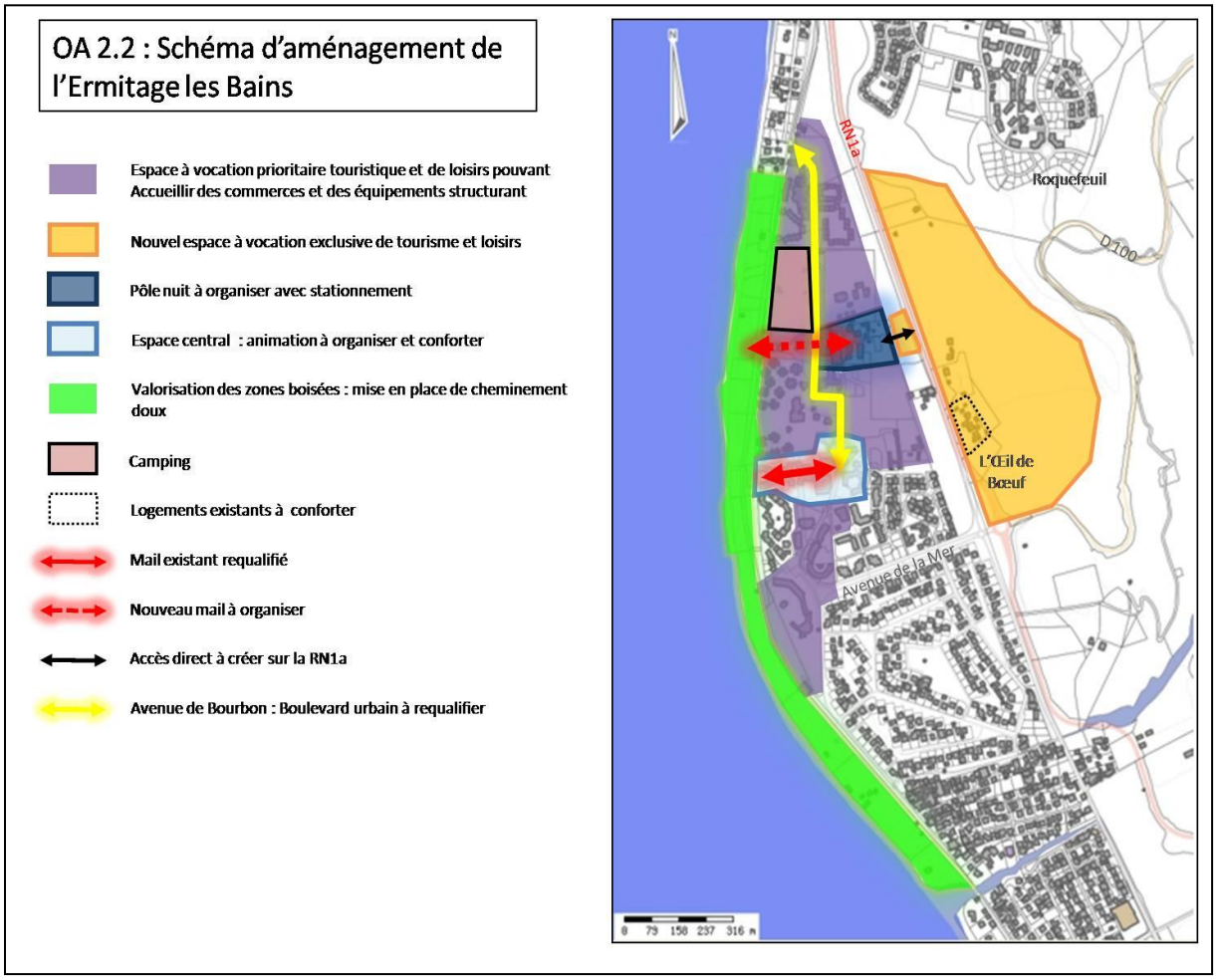
- un vaste secteur de près de 100 ha,
- un foncier public important dont plus de10 ha disponible rapidement,
- des équipements en voie de mutation ou d'évolution : le centre de vacances communal, le camping, le village Corail, le centre équestre,
- un littoral boisé préservé à requalifier,
- des acteurs publics et privés.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Accompagner la requalification de la RN1a et créer des cheminements piétons / vélos dans la zone de sous-bois répondant ainsi aux objectifs du PDU,
- Créer des ouvertures sur la mer et structurer le secteur en marquant des liaisons RN / mer,
- Préserver les équipements et espaces touristiques, conforter la fonction touristique et de loisirs,
- Aménager l'arrière du carré Saint-Gilles à l'emplacement du centre équestre ainsi que les terrains constructibles encore vierges, avec une vocation prioritaire touristique,
- Requalifier la partie littorale de bord de mer sous les filaos : protection du littoral, végétalisation, circulations douces, zones de loisirs (sentier littoral), recul de certains équipements situés en bord de plage,
- Conformément aux axes d'intervention du PDU, requalifier les circulations internes : réaménagement de l'avenue de Bourbon, nouveaux accès à créer vers la RN1a, création et organisations des circulations douces, création et organisation de poches de stationnement.

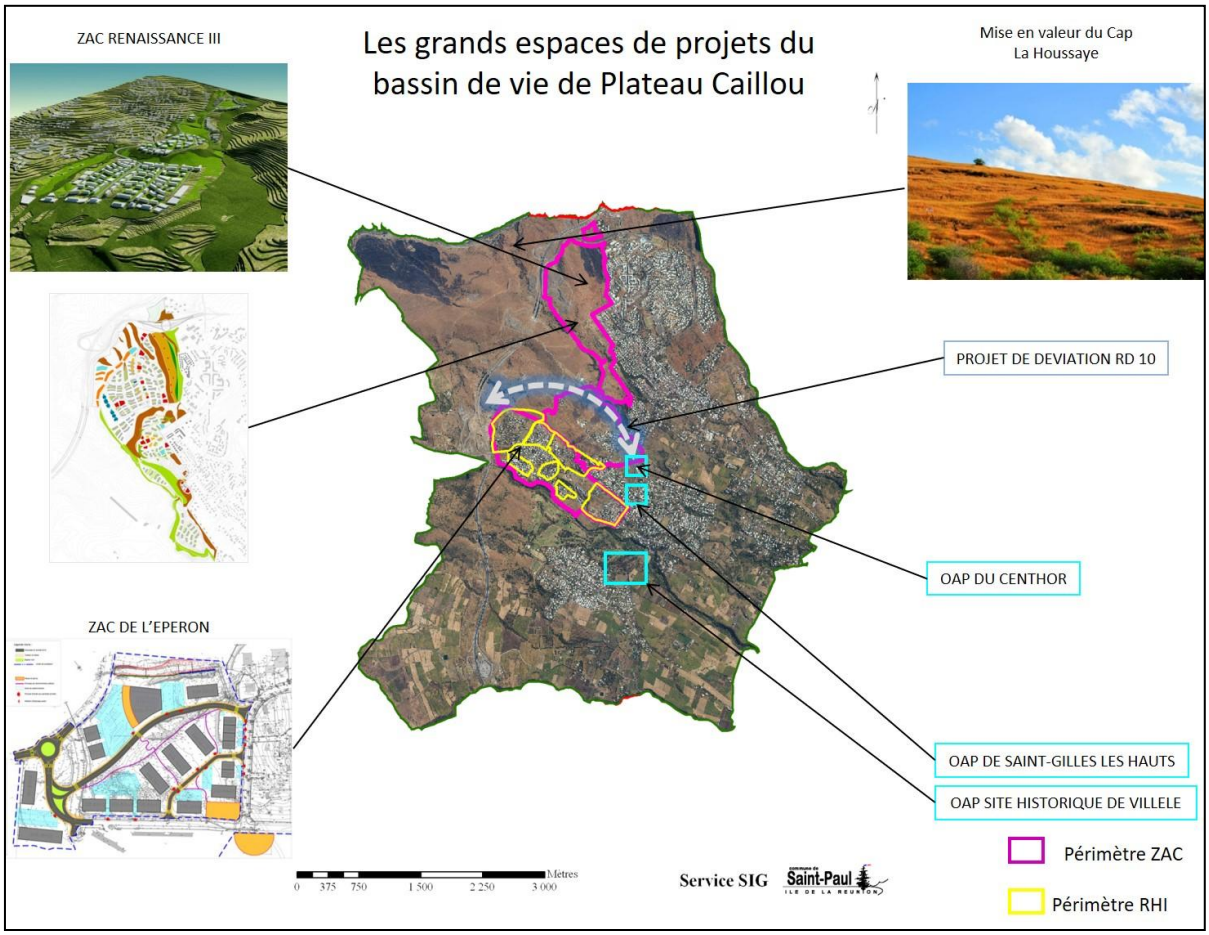
L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



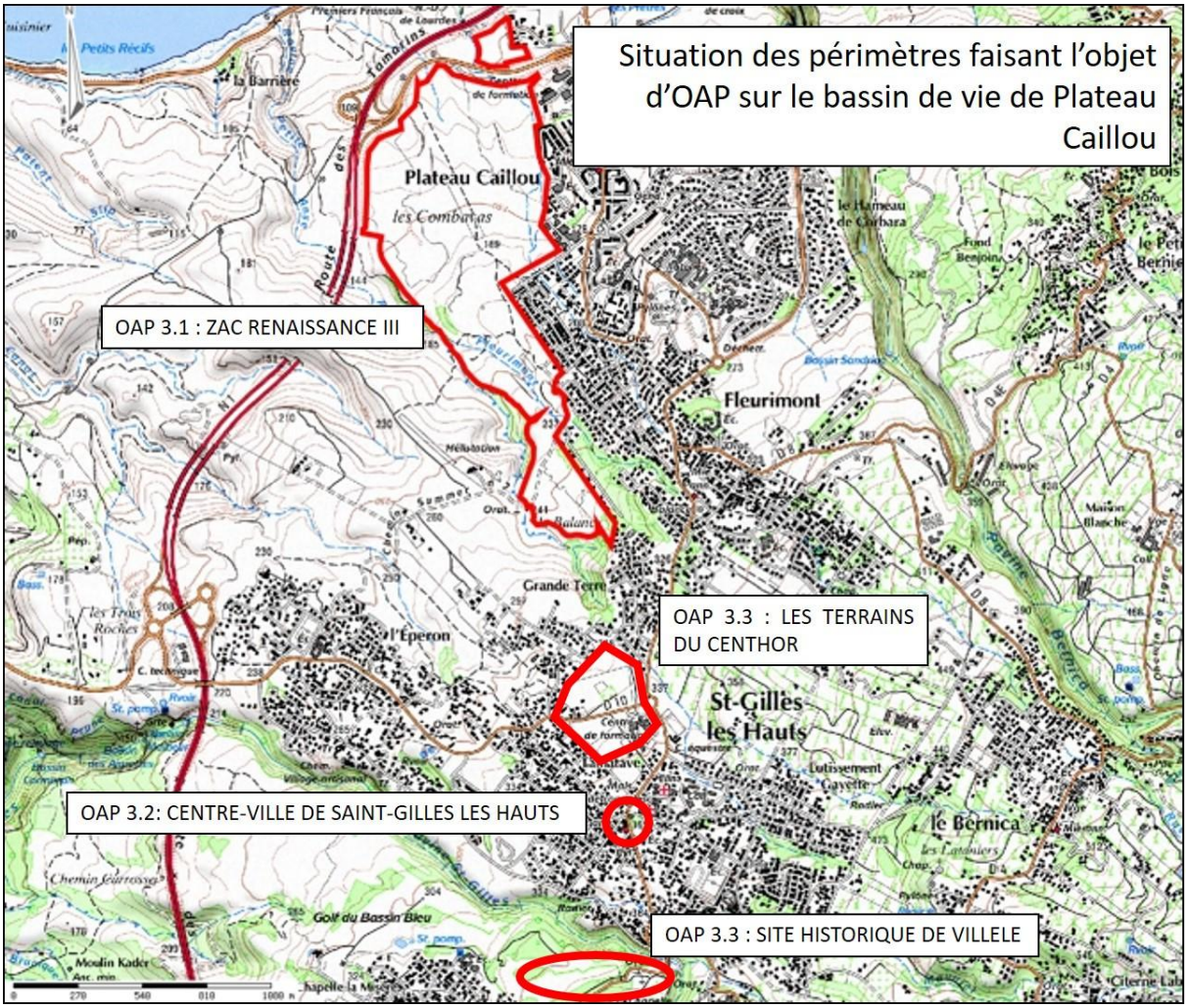
3. LE BASSIN DE VIE « PLATEAU CAILLOU »

Le bassin de vie de Plateau Caillou présente plusieurs secteurs à enjeux en relation avec le centre-ville historique de Saint Paul.



Quatre secteurs stratégiques font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- le centre de Saint-Gilles les Hauts,
- la ZAC Renaissance III à Plateau Caillou,
- les terrains du Centhor.
- Le site historique de Villèle


Situation des périmètres faisant l'objet d'OAP sur le bassin de vie de Plateau Caillou
OAP 3.1 : ZAC RENAISSANCE III
OAP 3.3 : LES TERRAINS DU CENTHOR
OAP 3.2: CENTRE-VILLE DE SAINT-GILLES LES HAUTS
OAP 3.3 : SITE HISTORIQUE DE VILLELE
Plateau Caillou
les Combavas
Fleurimont
Grande Terre
l'Eperon
St-Gilles les Hauts
le Bernica
Petits Récifs
la Barrière
Golf du Bassin Bleu

3.1 LA ZAC RENAISSANCE III

OAP supprimée par DCM du 03 septembre 2021

3.2 LE CENTRE DE SAINT-GILLES LES HAUTS

SITUATION

Le secteur qui fait l'objet de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation correspond au centre de Saint-Gilles les hauts, positionné au carrefour du RD6, du chemin Tamatave et du chemin de jonction.

CARACTERISTIQUES

- centre névralgique du quartier ;
- carrefour routier non aménagé, mélant les circulations de transit, de desserte, de service ;
- des espaces libres ou aisément mutables.

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

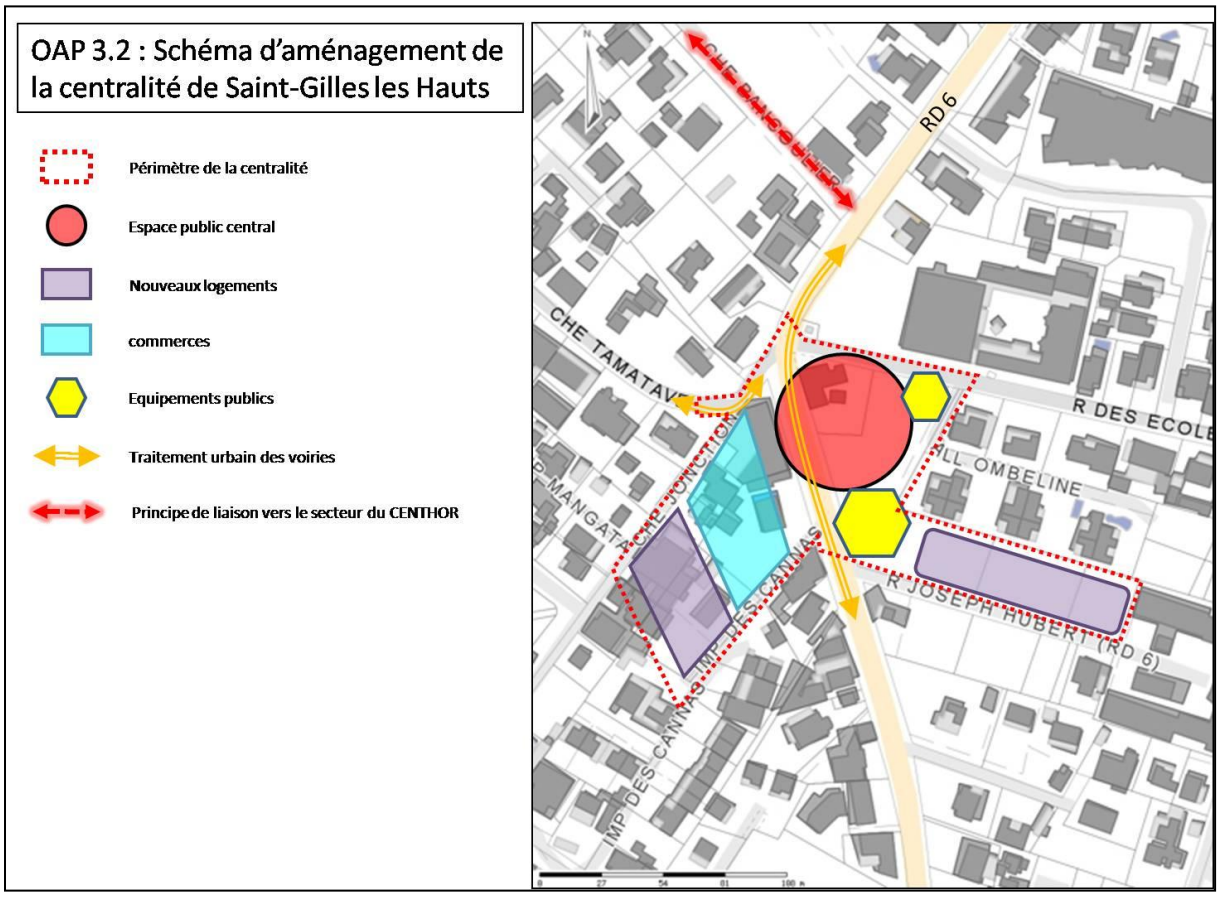
- Créer une centralité de quartier, actuellement inexistante ;
- Dégager un espace public structurant ;
- Offrir du stationnement aux chalands des commerces et services permet ainsi de répondre aux axes d'intervention du PDU.

LE PROGRAMME PREVISIONNEL

- un programme de logements (entre 40 et 70)répondant aux objectifs du PLH ;
- Des commerces et services de proximité ;
- Des équipements.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



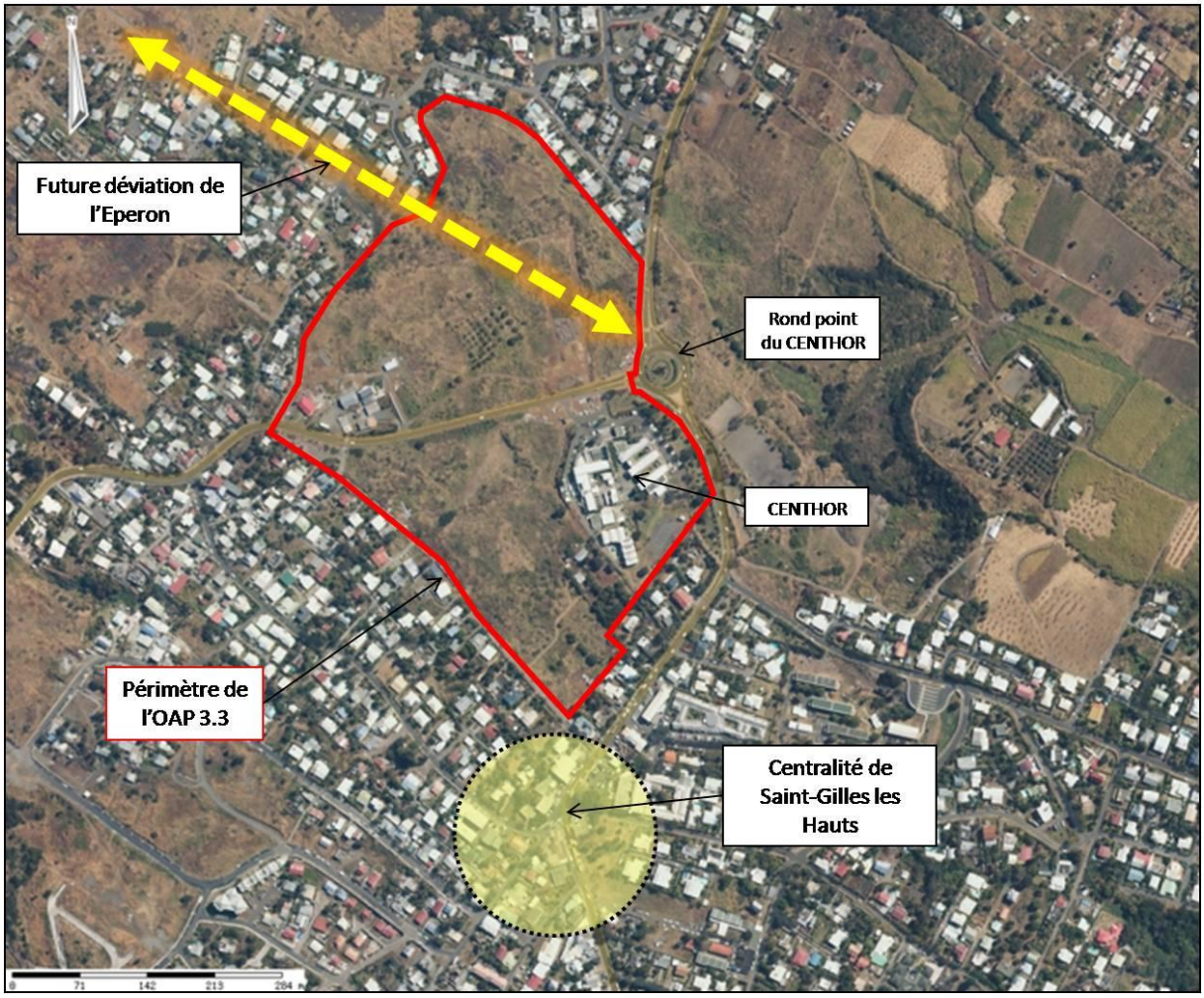
3.3 LES TERRAINS DU CENTHOR

SITUATION

Le secteur est bordé par la RD 6 et traversé par la RD10 ; il est à la charnière des quartiers de l'Eperon, Fleurimont et Saint-Gilles les Hauts.

CARACTERISTIQUES

- une superficie d'environ 14 ha dont 10 ha mobilisables ;
- lieu de passage de la future déviation de la RD10 ;
- proximité immédiate du centre de Saint-Gilles les Hauts ;
- présence du centre de formation du Centhor ;
- un terrain avec des pentes faibles sur toute la superficie.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

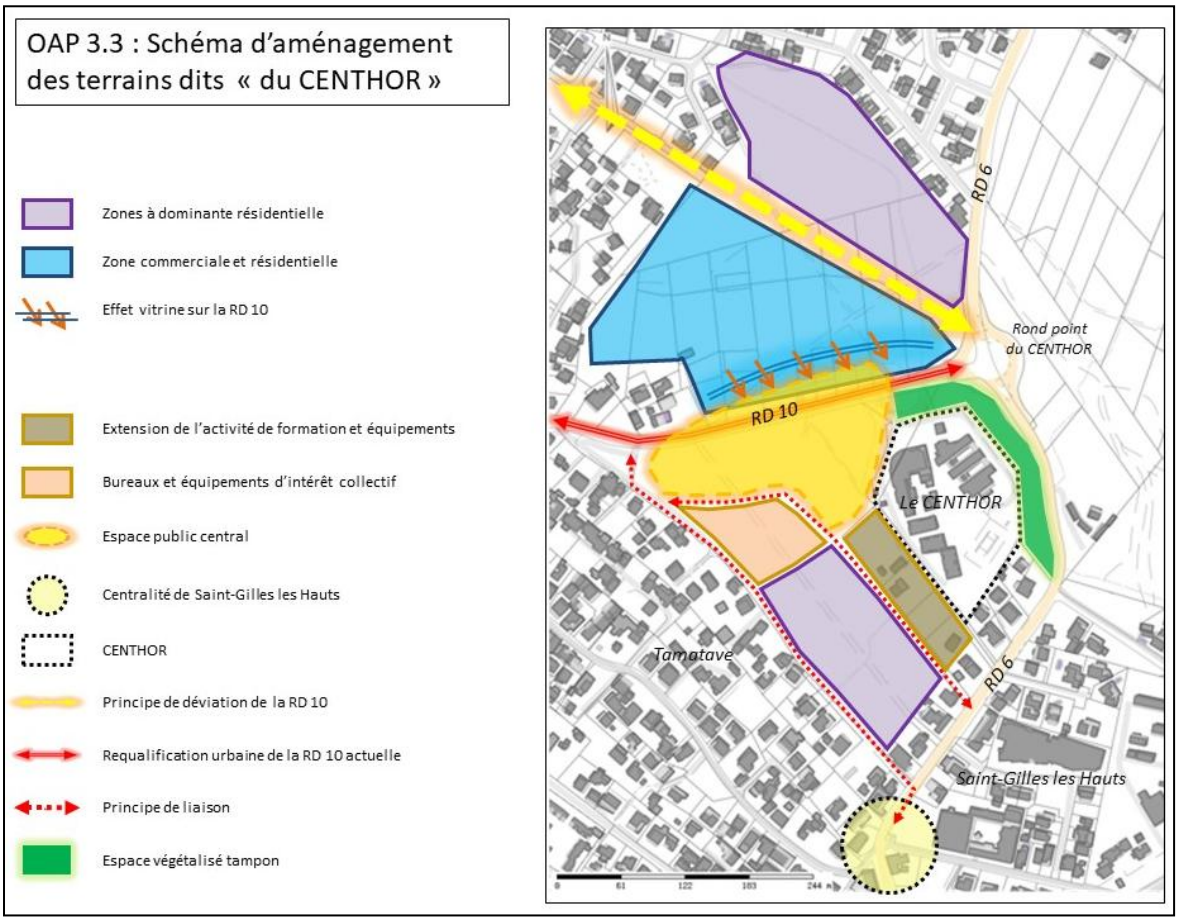
- Créer un nouvel espace de vie mêlant les fonctions résidentielle, commerciale et de services ;
- Relier les quartiers de Plateau Caillou et de Saint-Gilles les Hauts ;
- Conforter et développer la vocation de formation du secteur autour du Centhor.

PROGRAMMATION THEMATIQUE

- Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation,
- Création d'un espace public le long de la RD10, polyvalent et associé à un espace événementiel, pouvant accueillir manifestations et marchés forains ;
- Organisation de liaisons douces avec le centre de Saint-Gilles-les-Hauts, répondant aux objectifs du PDU,
- Développement d'une offre résidentielle avec une part de logements aidés répondant aux objectifs du PLH,
- Aménagement d'une zone paysagère tampon le long des RD10 et RD6 et du rond-point du Centhor

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



3.4 SITE HISTORIQUE DE VILLELE

Le projet lié à la réhabilitation du site historique de Villèle doit permettre spécifiquement :

- **Des aménagements qui visent l'unité globale du site historique et la valorisation commune** des différents lieux identitaires (musée, usine, chapelle, espaces libres et non bâtis…).

- **S'engager dans une démarche haute qualité environnementale** (HQE) sans certification notamment à travers :
  - **La qualité thermique des nouveaux locaux** : le confort thermique est apporté par les choix de conception. Les bâtiments doivent offrir un confort d'usage en période d'été comme d'hiver. Une attention particulière est donc à porter :
    - à la qualité de la ventilation naturelle ;
    - au renouvellement d'air ;
    - à la déshumidification ;
    - à l'isolation.
  - **La qualité acoustique des équipements** : il convient de garantir des conditions d'ambiance acoustique satisfaisante, notamment :
    - à l'isolement vis-à-vis des bruits extérieurs et intérieurs ;
    - au traitement des bruits d'impact notamment dans les locaux avec du déplacement de matériel ;
    - à la correction acoustique de certains locaux pour que leur volume soit suffisamment absorbant pour l'usage prévu.
  - **La qualité des espaces paysagers et de biodiversité** : une attention particulière est à porter aux espaces extérieurs tant du point de vue qualitatif que quantitatif. Il s'agit de concilier réelle qualité d'usage et préservation de la nature sur le site. Différents espaces sont identifiés :
    - les espaces de boisements à préserver, notamment en luttant contre les espèces exotiques envahissantes, particulièrement en partie nord du site ;
    - les espaces de reforestation ou de végétalisation par différentes essences, de préférence endémiques ;
    - les espaces d'agroforesterie qui, au-delà de la valeur paysagère, doivent également contribuer à la découverte et à la pédagogie des visiteurs.
  - **La consommation énergétique** : l'objectif est de réduire la demande des besoins énergétiques par la conception architecturale des bâtiments neufs et extensions (exposition et surface des vitrages, niveau d'isolation des parois, implantation des bâtiments) et par l'efficacité des équipements énergétiques. Ainsi, la réduction de la consommation d'énergie primaire et des pollutions associées sont attendues par le choix de systèmes économes, l'utilisation d'énergie renouvelable et la conception passive. La durabilité des matériaux et les procédés constructifs doivent limiter les opérations d'entretien et de maintenance et présenter une image pérenne dans le temps.
  - **un principe de gestion des eaux** :
    - pluviales caractérisé par la connexion aux réseaux pluviaux existants et par l'absence de création de nouveau rejet sauf impossibilité technique. Il convient de mettre en place un réseau d'eau pluvial canalisé par rétention pour ne pas surcharger le réseau existant, sauf impossibilité technique ;
    - usées par la création d'un réseau neuf ;
    - potables par la création d'un nouveau réseau d'AEP pour l'ensemble du site.

- **La gestion harmonieuse des déchets**.
- **La réduction des nuisances liées à la pollution lumineuse** :
  - limiter les éclairages des espaces extérieurs aux usages ;
  - les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune marine : les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doivent permettre de limiter les intensités lumineuses. Les températures de lumière utilisées tendront de 2 000 K à 3000 K, et la détection des personnes permettra d'optimiser la réduction de l'impact de la lumière sur le site ;
  - garantir l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, qui fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur.

- **La réalisation d'un nouvel équipement d'accueil** et de gestion du site implanté en partie haute du secteur. Il devra offrir :
  - des espaces adaptés et sécurisés pour pouvoir accueillir l'ensemble des activités nécessaires au fonctionnement d'un musée contemporain : accueil, salle d'exposition, boutique, restauration, administration, conservation, vestiaires…
  - s'inscrire dans le tissu urbain résidentiel du quartier de Villèle et les bâtiments historique du Domaine de Villèle ;
  - un traitement soigné avec les espaces extérieurs immédiats (stationnement, accès, parvis, espaces paysagers…) ;
  - une vue panoramique garantissant au visiteur une vue dominante sur le site.

- En cas de nécessité de fonctionnement, **l'implantation d'un bâtiment technique** dans le talus Nord du site.

- **Une organisation favorable aux cheminements piétons internes** servant de liaison entre les différents bâtiments et espaces de découverte. Ces aménagement intègrent **la mise aux normes réglementaires de l'accessibilité PMR**.

- **Une desserte du site par les transports en commun**, avec une aire de bus à proximité adaptée.

- **Des aires de stationnements véhicules** notamment le long du chemin des Primevères. L'imperméabilité du stationnement peut être recherchée sauf contrainte technique, de sécurité ou fonctionnelle.

En cas d'impossibilité technique justifiée en lien avec la topographie, l'hydraulique, le paysage ou l'écologie, les aménagements (bâtis ou non bâtis) évoqués précédemment et localisés sur le schéma ci-après peuvent, en conformité avec les dispositions règlementaires du PLU et en cohérence avec les orientations de l'OAP, s'implanter ailleurs au sein du site sous conditions de préserver les espaces naturels les plus significatifs et de s'insérer de façon optimale dans l'environnement et le paysage.

Périmètre de l'OAP

Restauration et valorisation du patrimoine bâti historique existant

Bâtiment touristique d'accueil, de visite, de réserve et de restauration

Kiosque artisanal

Implantation potentielle d'un bâtiment technique

Valorisation des ruines de l'usine

Maintien d'usage du site de la Chapelle Pointue (cultuel, déambulation libre)

Accès au site historique

Accès parking et au bâtiment touristique d'accueil

Lieu d'échanges, espaces PMR et piétons

Stationnement

Allée végétalisée à conserver

Cheminement piétons/PMR à créer/requalifier

Boisements à créer / conforter

Etat naturel boisé et végétalisé à préserver

Agroforesterie : boisements, cultures et prairie

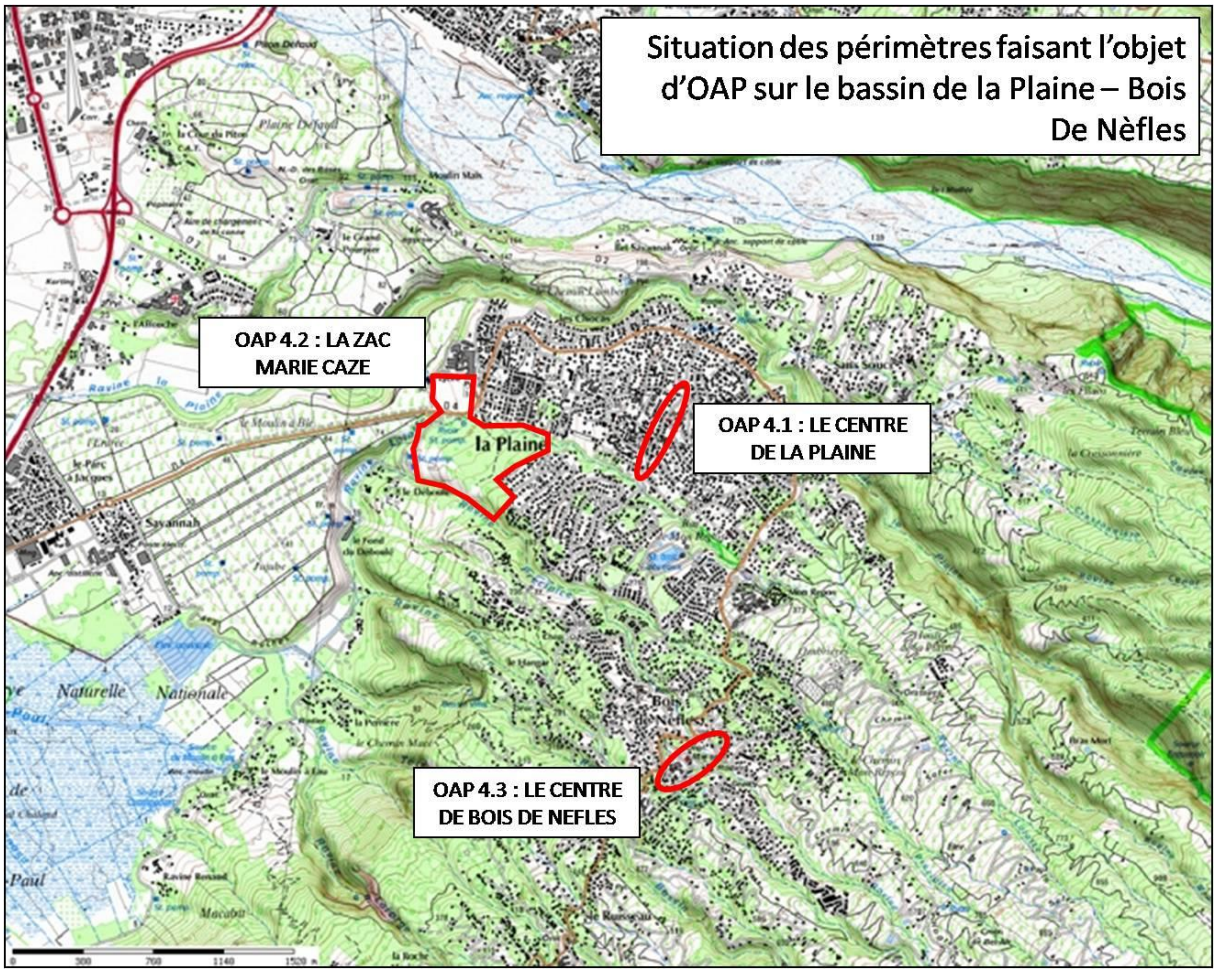
Traitement paysager le long de la voie

Panorama / espace de contemplation

4. LE BASSIN DE VIE « LA PLAINE - BOIS DE NEFLES »

Ce pôle de vie fait l'objet de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- le centre de la Plaine,
- L'opération d'aménagement Marie Caze,
- Le centre de Bois de Nèfles.



4.1 LE CENTRE DE LA PLAINE

SITUATION

Le secteur se situe autour du chemin Combavas. Il couvre une superficie d'environ 5 hectares.

CARACTERISTIQUES

- Centralité déjà existante dotée de quelques commerces et services à conforter ;
- Présence d'équipements publics : mairie annexe, salle de sport, école ;
- Espaces bâtis à l'abandon et espaces libres potentiellement utilisables.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

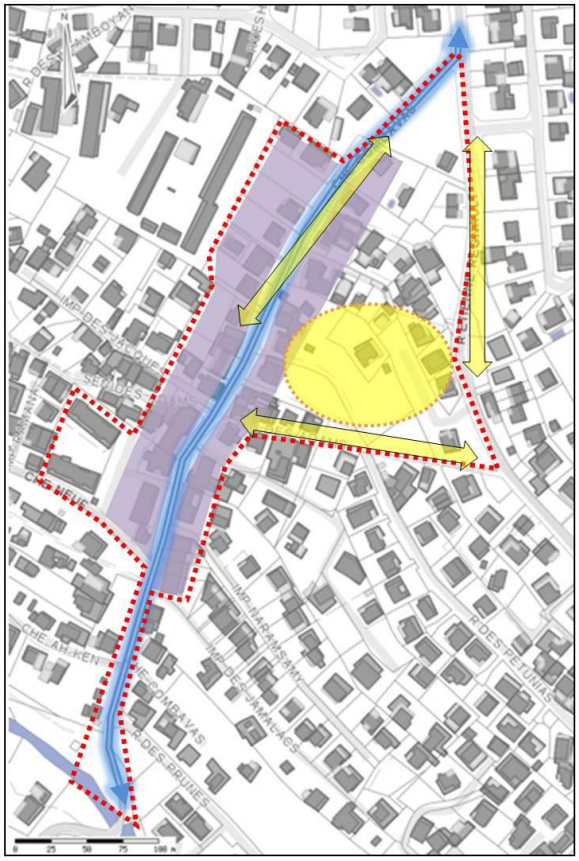
Renforcement de cette centralité par des aménagements d'espaces publics, une requalification urbaine, la création et l'organisation du stationnement répondant aux objectifs de PDU, l'optimisation de la desserte au niveau des voiries, l'accueil de nouveaux commerces de proximité venant renforcer l'existant.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP 4.1 : Schéma d'aménagement de la centralité de la Plaine à la hauteur du chemin Combava

- Périmètre de la centralité
- Zone de requalification urbaine et commerciale
- Nouveaux commerces et stationnement
- Traitement du chemin Combava
- Bouclage routier pour la desserte de la centralité



4.2 L'OPERATION D'AMENAGEMENT "MARIE CAZE"

SITUATION

Le secteur se situe en bas du quartier de la Plaine en face du lycée Saint Paul IV, au dessus de la plaine agricole de Savanna, du quartier Déboulé et de l'Etang sur un périmètre total de 30 ha.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit de la création d'un nouveau quartier regroupant des fonctions résidentielles, commerciales, d'équipements publics et de services.

- Un quartier ouvert sur les ravines : Lolotte et Précipice ;
- Une coulée verte structurante amont - aval et une trame paysagère transversale ;
- Un pôle de centralité fédérateur rassemblant espaces publics, commerces, équipements dont un groupe scolaire et une crèche ;
- Une trame viaire paysagée couplant les déplacements doux et motorisés ;
- Des déplacements piétons favorisés répondant ainsi aux objectifs du PDU ;
- Une gestion de l'eau intégrée.

LE PROGRAMME PREVISIONNEL

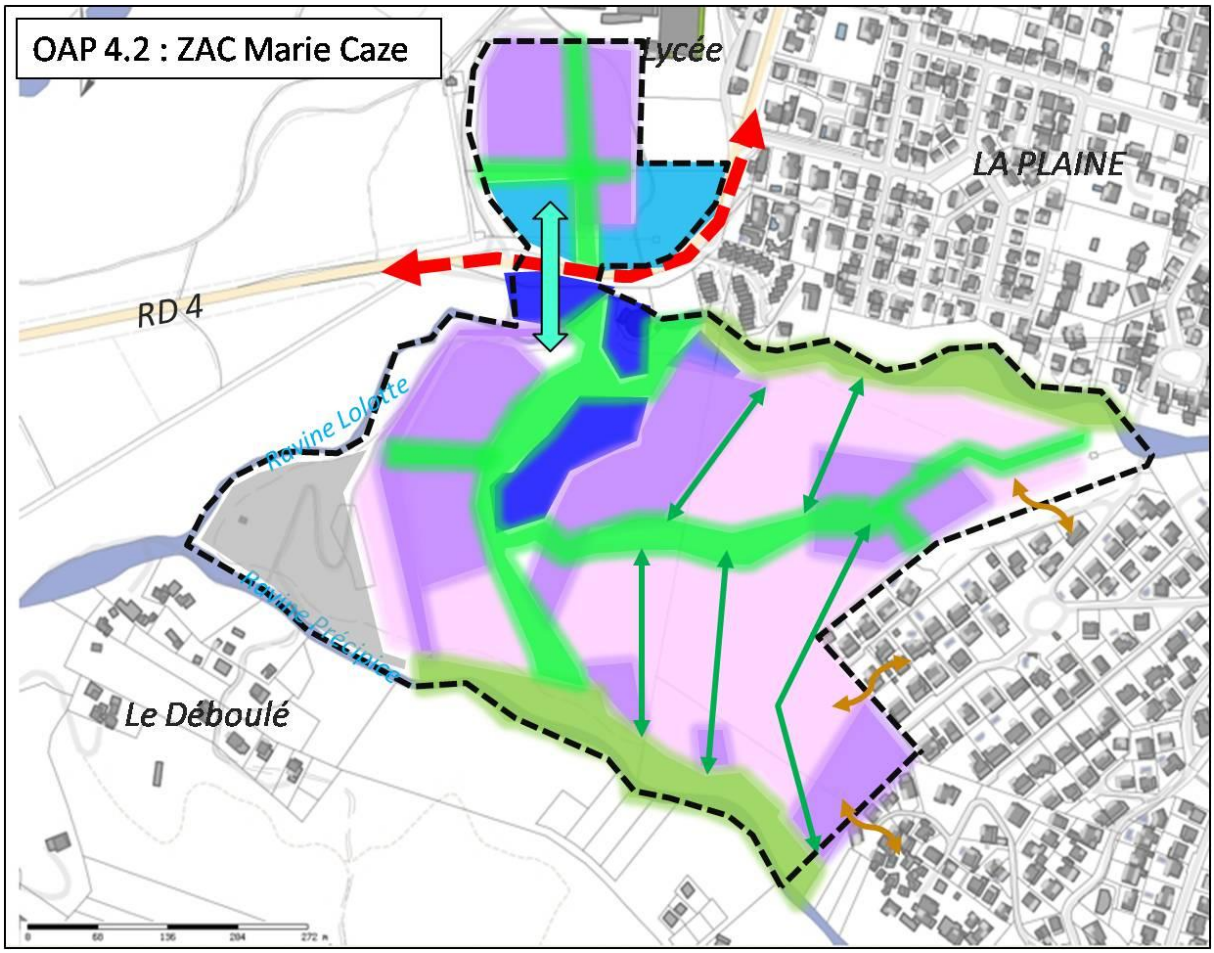
Le périmètre à aménager y compris les bords de ravines représente 30 ha répartis en 2 secteurs : au nord entre le lycée et la route départementale et au sud entre la route et la ravine Lolotte. Autour de 23,5 ha seront urbanisés ; le reste étant conservé en espaces naturels.

750 logements sont envisagés dans cette opération, ce qui représente une densité de 32 logements à l'hectare comprenant des logements aidés et répondant aux objectifs du PLH.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble

de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Zones d'habitat collectif ou semi-collectif
- Zones à dominante d'habitat individuel
- Zone d'activité commerciale, de services et D'équipement
- Equipements collectifs
- Principe de coulée verte : desserte principale et paysagère de la ZAC
- Espaces naturels préservés et aménagés Avec cheminements piétons
- Zone à aménager
- Limites de la ZAC
- RD 4 à traiter en portion urbaine
- Principe de liaison entre les deux pôles de la ZAC : Avec sécurisation des piétons et vélos
- Principe de liaison interne à la ZAC avec Traitement paysager
- Principe de raccordement avec le tissu urbain existant

4.3 LA CENTRALITE DE BOIS DE NEFLES

SITUATION

Le secteur se situe autour de l'église, de la mairie annexe et des écoles de Bois de Nèfles

CARACTERISTIQUES

- Petite centralité existante dotée d'une zone commerciale, d'une polarité administrative ainsi que d'une polarité sportive et ludique avec la piscine ;
- La présence de plusieurs écoles sur place développe les usages du site et en renforcent le caractère de centralité.

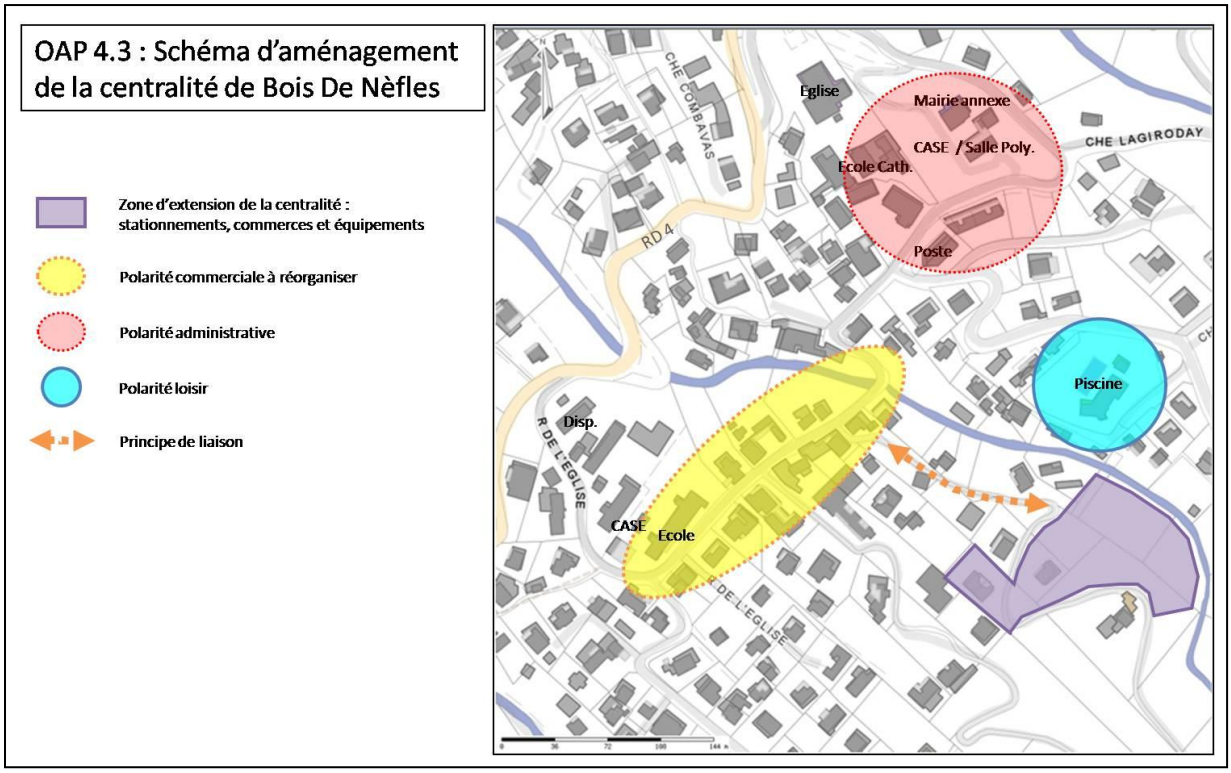
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit pour l'essentiel d'envisager une extension possible de la centralité afin d'en renforcer le rayonnement. Organiser la circulation routière, les déplacements piétons et le stationnement favorise le développement de l'intermodalité et répond ainsi aux objectifs du PDU.

Les accès et la signalétique depuis la route départementale sont également à améliorer afin de donner toute sa dimension à cette centralité de proximité.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



5. LE BASSIN DE VIE « LA SALINE »

5. 1 LE CENTRE DE LA SALINE

SITUATION

Le secteur est constitué de l'intégralité du bourg et de deux extensions en prolongement direct de celui-ci.

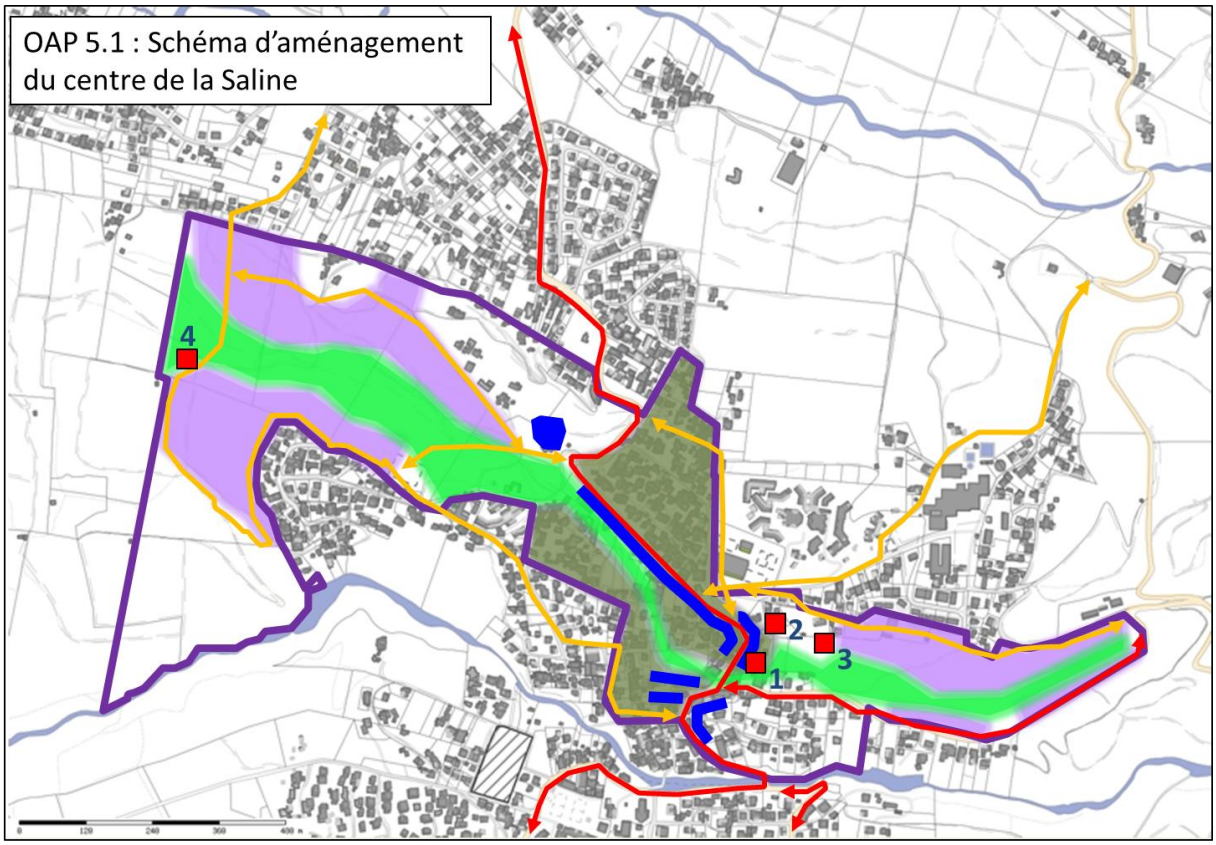
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit de réaliser une opération de « greffe urbaine » dans laquelle les principaux partis d'aménagement retenus sont les suivants :

- Créer un véritable centre au cœur du bourg en y regroupant des fonctions commerciales et de services ;
- Simplifier les déplacements et éviter les flux de transit par le centre bourg. Implanter une gare relais pour les transports en commun, le bourg de la Saline jouant le rôle de centralité et accueillant les rabattements des autres quartiers du bassin de vie répondant ainsi aux objectifs du PDU ;
- Aménager une coulée verte et bleue jouant le rôle de liaison douce et de bassin d'écrêtage. Véritable lieu de vie, cet axe vert accueillera des équipements et des aménagements paysagers particuliers ;
- Accrocher au bourg de nouvelles zones résidentielles et augmenter la capacité d'accueil : autour de 1500 logements à réaliser avec une part de logements aidés répondant ainsi aux objectifs du PLH. Organiser une nouvelle densité en optimisant les possibilités selon les opérations.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



Limites de la ZAC Saline

Zones d'habitat mixte : collectif, individuel et «équipements

Centre bourg à structurer et densifier

Principe de coulée verte et bleue

Principe d'implantation commerciale

Principaux équipement structurants
1 – Gare relais
2 – Médiathèque
3 – Groupe scolaire
4 – Salle événementielle

Voies principales existantes

Principe de voies secondaires de desserte et contournement

6. LE BASSIN DE VIE « GUILLAUME »

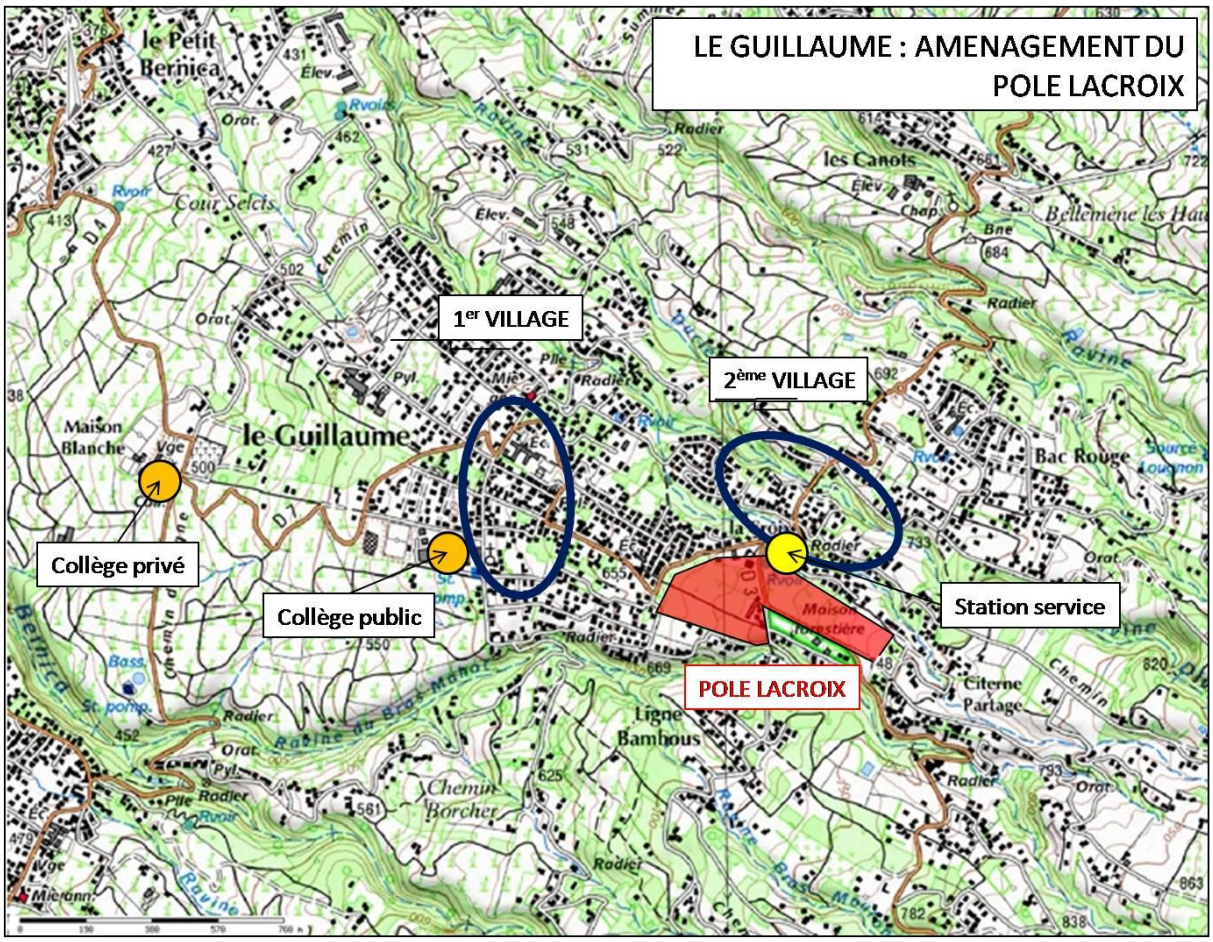
Ce bassin de vie est concerné par 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Le pôle LACROIX,
- La centralité de Bellemène.

6.1 LE POLE LACROIX

SITUATION

Le pôle LACROIX est situé au Guillaume au croisement de la route Départementale 7 et de la route Hubert de Lisle (RD 3) derrière la station essence.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif est de développer les fonctions résidentielles et commerciales du bourg du Guillaume en créant un noyau urbain en proximité immédiate du bourg.

Destiné à recevoir de l'habitat dense, cette opération entend lutter contre les dérives du mitage en proposant du logement de qualité peu consommateur de foncier et situé à proximité des commerces et services indispensables à la vie quotidienne des ménages.

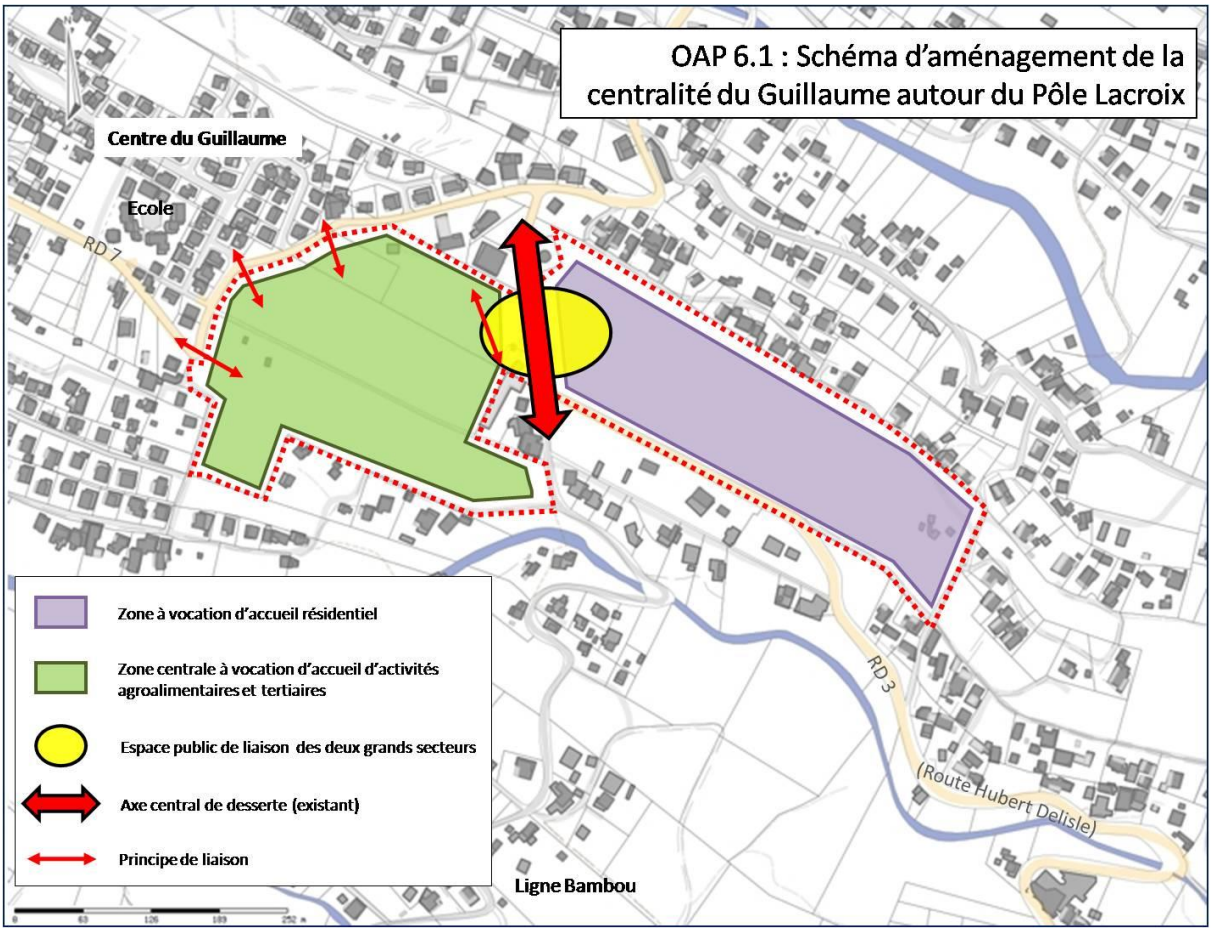
L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE PROGRAMME PREVISIONNEL

Le programme prévoit la réalisation de deux espaces à vocation différentes reliés par un espace public :

- Un espace à vocation résidentielle dont une part destinée aux logements aidés répondant aux objectifs du PLH ;
- Un espace à vocation d'accueil d'une polarité commerciale et de services. Une place particulière sera réservée à l'intérieur de cette polarité à l'accueil d'espaces de vente des produits issus de l'agriculture et de l'artisanat des hauts. On parlera alors de vocation agro-commerciale.

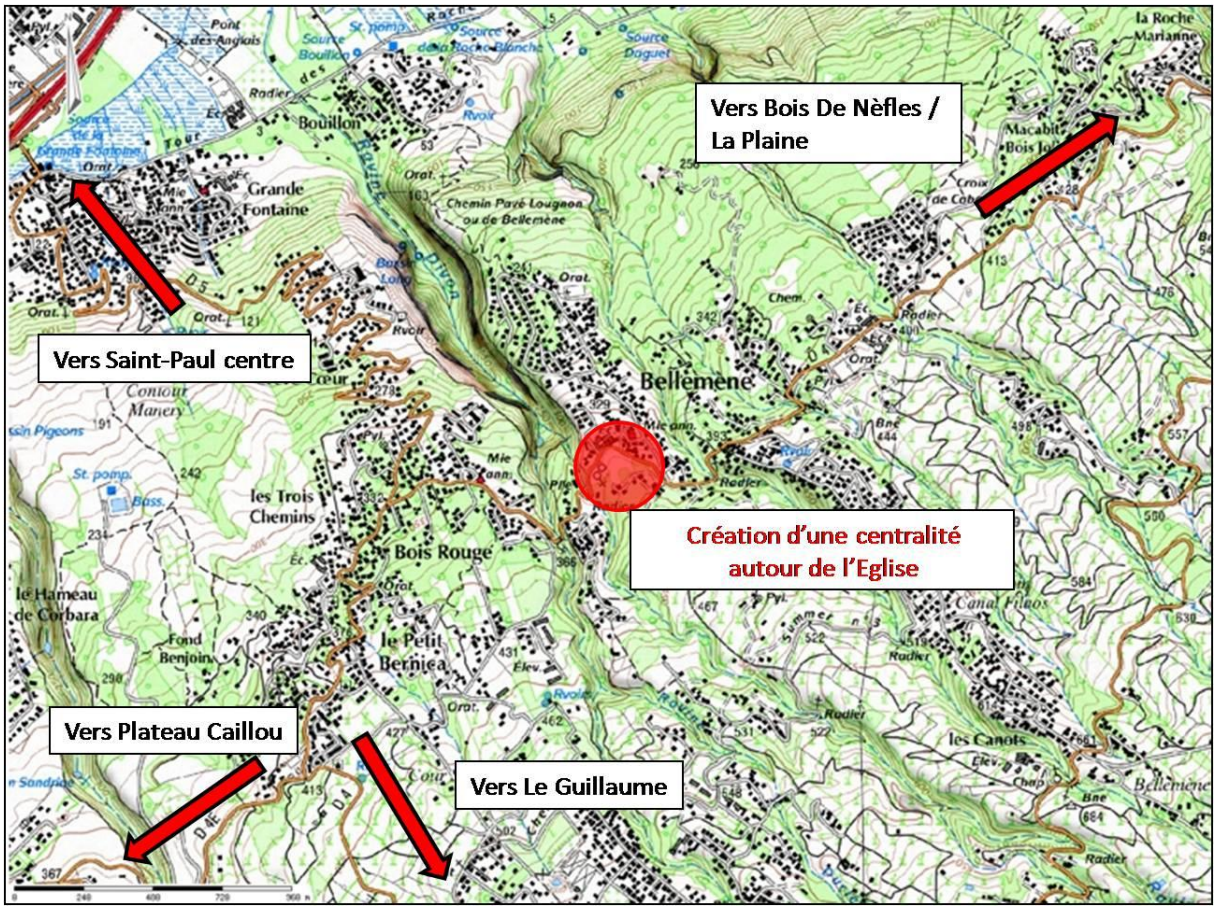
LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



6.2 LA CENTRALITE DE BELLEMENE

SITUATION

Le secteur est délimité par la boucle du RD 4 et l'église. Il couvre une superficie d'environ 1,5 hectares.



CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'un « plateau » situé au-dessus du RD4 et pouvant s'y raccrocher soit en amont par l'aménagement d'un chemin existant soit au niveau du parvis de l'église.

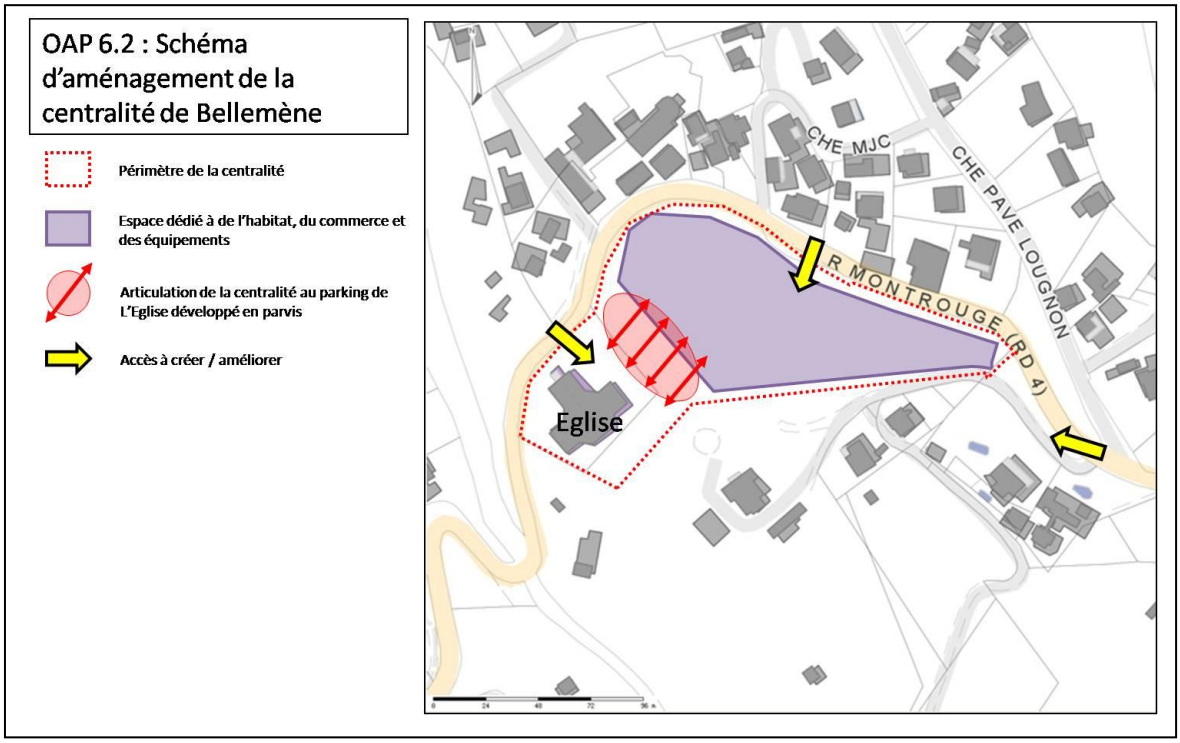
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif est de développer les fonctions résidentielles et commerciales de la centralité secondaire de Bellemène en créant un noyau urbain.

LE PROGRAMME PREVISIONNEL

Le programme prévoit la réalisation d'un espace à vocation mixte :

- Un espace dédié à du commerce, de l'habitat et des équipements situés à proximité de l'Eglise où l'accessibilité des différents bâtis aux PMR sera facilité;
- Cet espace sera réalisé en articulation avec le parking de l'Eglise qui sera développé en parvis répondant ainsi aux objectifs du PDU.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT