

**PLU**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
SAINT-ANDRÉ**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740099-20230427-DCM20230419-002-DE  
Date de télétransmission : 27/04/2023  
Date de réception préfecture : 27/04/2023



**Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Accusé de réception en préfecture  
974-219740099-20230427-DCM20230419-002-DE  
Date de télétransmission : 27/04/2023  
Date de réception préfecture : 27/04/2023

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'impose non seulement comme une pièce maîtresse du PLU, mais également comme la base du Projet de Territoire de Saint-André. Ce projet stratégique met en perspective un horizon de moyen terme fixé à 2030.

Saint-André se donne trois ambitions fondatrices pour construire l'avenir du territoire.

- 1 / L'environnement et le paysage comme fil conducteur de tous les projets de la commune.
- 2 / Le développement économique, un enjeu majeur pour Saint-André.
- 3 / Assurer un logement pour tous, répondre à l'évolution de la typologie des ménages.

L'aménagement du territoire est multithématique, ainsi, il est possible que certaines orientations soient abordées au sein de plusieurs des ambitions ci-dessus.

# 1<sup>ère</sup> partie : L'environnement et le paysage, comme fils conducteurs du PLU

La protection de l'environnement est une grande cause nationale. L'île de la Réunion, particulièrement sensible au changement climatique, doit s'adapter très rapidement. Dans cet objectif, le PLU doit être un document cadre et doit permettre de prévoir les actions qui vont contribuer à l'amélioration de la situation.

De plus, la richesse de l'environnement et des paysages saint-andréens peut être utilisée comme un levier de l'attractivité et du développement durable du territoire.

Ainsi, trois grands axes sont définis et détaillés ci-dessous :

**Axe 1 / Une Ville plus résiliente et vivable pour demain. S'adapter aux enjeux de la transition climatique.**

**Axe 2 / Faire de Saint-André une ville accueillante, fédératrice et complémentaire à l'échelle de ses différents quartiers.**

**Axe 3 / Faire valoir les atouts paysagers, culturels et patrimoniaux de la commune .**

**Axe 4 / Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

# Axe 1 / Une Ville plus résiliente et vivable pour demain. S'adapter aux enjeux de la transition climatique.

## À l'échelle de la ville, grâce notamment au NPNRU :

- La renaturation du Centre-ville comme lutte contre les îlots de chaleur et facteur de qualité de vie.
- Intégrer un maillage de continuités écologiques au cœur du tissu urbain pour redonner une place au vivant et permettre sa circulation.

## À l'échelle du grand territoire :

- Assurer la protection des espaces naturels.
- Protéger la biodiversité.
- La Trame Verte et Bleue : Recréer de la transversalité entre les différentes entités (Haut / Mi-pente / Plaine-Littoral).
- Permettre le développement d'énergies renouvelables

## À l'échelle de l'île de la Réunion :

- Anticiper et accompagner la mise en place du RRTG

## Assurer aux habitants une mise en sécurité vis-à-vis des risques naturels et anthropiques et gérer les ressources durablement

- Assurer la conformité avec les Plans de Prévention des Risques existants : Inondation, Aléa submersion, recul du trait de côte.
- La gestion de la desserte en eau – Enjeu majeur de l'île.

## Axe 2 / Faire de Saint-André une ville accueillante, fédératrice et complémentaire à l'échelle de ses différents quartiers.

### À travers des espaces publics de qualité :

- Continuer à œuvrer pour satisfaire les besoins en équipements de l'ensemble des quartiers en renforçant l'armature existante.
- Aménager des espaces fédérateurs et propices à l'accueil d'évènements.

### À travers une amélioration des capacités de déplacement :

- Permettre des liaisons douces efficaces et sécurisées entre les quartiers et vers le centre-ville.
- Favoriser les mobilités douces pour libérer la ville d'une partie de sa saturation en voiture au profit d'un espace public piéton.
- Assurer la bonne cohabitation des usagers (voitures, engins agricoles, camions, piétons, vélos, etc.).
- Mettre en place la Diagonale, vecteur de liaisons actives inter-quartiers.
- Continuer à promulguer une offre de stationnement satisfaisante.

### À travers les liens qui unissent la ville :

- Travailler les lisières urbaines et les continuités entre quartiers en recréant des liens entre l'espace agricole, naturel et urbain.
- Affirmer l'identité des écarts ainsi que leurs liens entre eux et avec la ville.
- Intégrer et connecter les futures extensions au maillage existant.

## Axe 3 / Faire valoir les atouts paysagers, culturels et patrimoniaux de la commune

### À travers la mise en valeur des atouts extraordinaires de Saint-André :

- Protéger et valoriser les atouts, intégrer et révéler les structures paysagères du territoire (rivières, agriculture locale, etc.).
- Développer des circuits de promenade à différentes échelles (depuis l'intercommunalité jusqu'au petit parcours du cœur de ville).
- Aménager les sentiers autour de Dioré pour permettre la promotion du territoire.
- Œuvrer pour l'aménagement du sentier littoral, support d'attractivité touristique.
- Assurer la visibilité et l'accessibilité aux éléments remarquables du patrimoine, qu'ils soient naturels ou bâtis. Exemple : les arbres remarquables en centre-ville.

### À travers une amélioration d'éléments paysagers dégradés :

- Contrôler l'affichage publicitaire en s'assurant qu'il ne détériore pas le paysage.
- Améliorer la visibilité et l'accès aux structures paysagères (thalwegs, plaine agricole, etc.).

## Axe 4 / Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

## 2<sup>ème</sup> partie :

### **Développer l'économie saint-andréenne, enjeu majeur pour le territoire.**

Il existe un double enjeu autour de la situation économique saint-andréenne :

- **Des taux de chômage et de pauvreté importants qui imposent de créer des emplois au sein de la commune.**
- **Un manque de foncier et d'immobilier d'entreprises qui limite l'accueil de nouvelles entreprises, alors qu'une demande réelle existe.**

Ainsi, sept grands axes sont définis et détaillés ci-dessous :

Les trois premiers axes abordent la situation générale à Saint-André

**Axe 1 / Disposer d'une offre complémentaire et justement proportionnée**

**Axe 2 / Une stratégie foncière et immobilière à l'écoute des filières locales**

**Axe 3 / Disposer d'une offre attractive pour les entreprises et aux impacts maîtrisés pour les habitants**

Les quatre axes suivants spécialisent les différents types d'activités économiques au sein de la commune

**Axe 4 / Le développement artisanal et industriel**

**Axe 5 / les développements tertiaires et touristiques.**

**Axe 6 / le maintien de l'agriculture, moteur économique et garante du maintien des paysages.**

## Axe 1 / Disposer d'une offre complémentaire et justement proportionnée

- Offrir des solutions pour l'évolution du tissu artisanal existant de petite taille en veillant à ne pas multiplier les petites zones artisanales afin de limiter les phénomènes de concurrence locale et optimiser leur développement.
- Offrir des solutions pour des petites et moyennes entreprises qui ont besoin de parcelles de 30 ares à 2ha (intra-muros ou au sein de sites d'activités).
- Offrir des solutions pour les industries de moyenne et grande emprise.
- Compléter l'offre d'immobilier d'entreprise pour le moment insuffisante : Cellules artisanales, coworking, tertiaire, etc.

## Axe 2 / Une stratégie foncière et immobilière à l'écoute des filières locales

- Développer des solutions de formations adaptées aux besoins du tissu économique existant. Ces formations devront faciliter l'insertion locale dans la vie active des jeunes, mais également offrir des solutions afin d'accompagner les évolutions de carrière des habitants, tout au long de leur vie active.
- Disposer de zones d'activités de haute qualité qui serviront de vitrine pour le développement des filières locales innovantes.

## Axe 3 / Disposer d'une offre attractive pour les entreprises et aux impacts maîtrisés pour les habitants

### À travers l'amélioration des zones existantes :

- Travailler sur la qualité des zones d'activités existantes. Celles-ci proposent pour le moment une faible qualité architecturale et paysagère, une circulation encombrée et un stationnement parfois sous-dimensionné.

### À travers la création de nouvelles zones d'activités économiques :

- Créer des sites de qualité, et ce dans un cadre paysager valorisé.
- Choisir des sites facilement accessibles.
- Privilégier une offre au foncier déjà maîtrisé et déjà viabilisée ou aux coûts de viabilisation mesurés.
- Choisir un foncier qui limite l'impact du trafic dans le tissu urbain et également anticiper les risques d'engorgement routier en aménageant en priorité la diagonale.
- Choisir un foncier qui permette aux activités de cohabiter avec les tissus résidentiels (sécurité, bruit, odeurs).
- Veiller à limiter l'impact visuel des projets (intégration paysagère et architecturale).
- Privilégier lorsque c'est possible des sites disposant à proximité de services pouvant bénéficier aux entreprises.

## Axe 4 / Le développement artisanal et industriel

- Saint-André a besoin de surfaces pour recevoir des activités artisanales. Le site de la Cressonnière prévu au PLU actuel va être réduit suite à des difficultés de maîtrise foncière, passant de 9 hectares à 3 hectares. De plus, les surfaces restantes vont être aménagées à court terme.
- Deux types d'activités artisanales sont à développer à Saint-André :
  - Pôles BTP + Tout venant - Objectif principal : trouver un secteur limitant les nuisances, notamment circulatoires
    - Prévoir des cellules permettant d'accueil d'activités artisanales en début d'activité en location.
  - Pôle artisanal de valorisation des produits du terroir / Définir un secteur dans un cadre valorisé, visible et accessible dédié à la transformation, démonstration / vente
    - Le projet MAVA est parfaitement compatible.
- limiter les risques d'aggravation de la concurrence entre le centre-ville et la Cocoteraie / Andropolis. Profiter du foncier secteur Andropolis pour transférer les activités non compatibles avec le centre-ville (concessionnaires automobiles notamment) et récupérer des disponibilités foncières en cœur de ville.

## Axe 5 / les développements tertiaires et touristiques.

Le développement des activités touristiques s'organisent autour de 4 grands pôles à Saint-André:

- 1) Le développement du **secteur du Colosse** : Projet majeur pour l'Est de l'île ou diverses types d'activités doivent être accueillies
  - un pôle lié à l'enseignement secondaire et supérieur.
  - Un pôle loisir et touristique : parc du colosse, développement d'hébergement touristique et notamment d'hébergement insolite, boulodrome, un salle de Futsal.
  - Un pôle destiné à l'accueil d'activités tertiaires.
  - Il s'agira de proposer un projet cohérent et relier au centre-ville par des réseaux doux et de transport en commun.
- 2) Le développement d'activités touristiques dans le **secteur Dioré** :
  - Développer de l'hébergement touristique de qualité et intégré à ce site de grande qualité
  - Aménager des chemins de promenade et de randonnée
- 3) L'aménagement du parc de **la Maison Valliamée** :
  - Projet majeur pour l'attractivité du centre ville, le projet MAVA doit accueillir différentes activités et notamment un cinéma, un hôtel, des restaurants, une salle de sport, mais aussi le *projet d'une maison de la culture indienne*.
  - Sa situation est idéale pour accueillir un pôle de valorisation des produits du terroir.
- 4) Le développement du **sentier littoral** :
  - Pour le moment, ce sentier est encore partiel, son aménagement doit contribuer à la mise en valeur du littoral et relier Bois-Rouge à Rivière du Mat.

## Axe 6 / le maintien de l'agriculture, moteur économique et garante du maintien des paysages.

- Assurer un avenir à la filière agricole : Diversification, Bio, filières locales, etc.
- Éviter l'enfrichement des parcelles.
- Garantir une agriculture raisonnée et respectueuse de l'environnement : éviter l'érosion des sols, limiter le risque incendie, limiter les nuisances olfactives et avec les riverains.
- Assurer une cohérence entre le PLU et le PAEN.

# 3<sup>ème</sup> partie : Fixer la stratégie de développement de l'habitat à l'horizon 2030 répondant aux besoins actuels et à venir

L'évolution démographique de Saint-André continue d'être positive mais subit depuis une dizaine d'année un ralentissement conséquent dû à un solde migratoire négatif et à un solde naturel qui ralentie.

Ainsi, pour la période 2023-2030, ce présent PADD se base sur une poursuite de la croissance démographique au rythme de la période 2013-2019, soit +0,22% annuel.

Depuis près de 30 ans, Saint-André a vu son nombre de logements exploser et depuis quelques années le taux de vacance augmente rapidement.

Au vu de ces différents éléments, il existe donc un déséquilibre entre production de logements neufs et le besoin réel de la commune. Ce présent PADD vise à rétablir un équilibre dans la production de logements et notamment afin de répondre à l'évolution de la typologie des ménages.

Ainsi, deux grands axes ont été définis pour répondre à ces enjeux :

**Axe 1 / Susciter le désir de rester, revenir ou venir habiter à Saint-André.**

**Axe 2 / Assurer une offre attractive de logements tout au long de la vie**

## Axe 1 / Susciter le désir de rester, revenir ou venir habiter à Saint-André.

La mise en place d'une armature urbaine structurée à Saint-André passe par les objectifs suivants :

- **Maîtriser le développement urbain en limitant les extensions urbaines** sur la plaine littorale et les orienter sur des espaces de moindre valeur agricole, tout en préservant l'environnement naturel et les continuités écologiques.
- **Structurer les bourgs ruraux et développer des cœurs de quartiers** en y déclinant des lieux de vie.
- **Développer le centre-ville et combler le tissu urbain existant** : renouveler et densifier le tissu bâti autour du centre historique dans une logique de véritable recomposition urbaine et redonner une lisibilité par un traitement qualitatif des espaces publics.
- **Revaloriser durablement l'image et l'attractivité du centre-ville** de Saint-André dans la pluralité de ses fonctions (notamment commerciale et administrative) et l'inscrire en tant que **pôle urbain majeur au sein de la CIREST**.
- **Développer une zone urbaine équilibrée avec des espaces verts** permettant une renaturation des espaces urbains, minorant les impacts des inondations par la perméabilisation des sols, et augmentant l'attractivité des zones urbaines à travers un cadre de vie attrayant et des aménagements de proximité (coulées vertes, parc, sentier littoral..). Il faudra également veiller à la bonne intégration au maillage urbain des futurs projets.

## Axe 2 / Assurer une offre attractive de logements tout au long de la vie

Afin de satisfaire aux besoins de l'habitat recensés à Saint-André, il s'agit de :

- **Développer l'offre en logements et notamment la mixité des produits** (typologie et taille), pour répondre aux besoins de la population grâce à une projection annuelle d'environ 250 logements annuels.
- **Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle** au sein des quartiers en poursuivant, notamment, la création de logements sociaux.
- Anticiper l'accueil de nouveaux habitants en confortant les équipements liés à la petite enfance et les équipements scolaires.
- Anticiper le vieillissement de la population en déployant des logements, des équipements et services adaptés aux plus âgés, mais également en poursuivant les actions menées pour accompagner le maintien à domicile.
- **Concilier densité/nouvelles formes de logements et respect des modes d'habiter traditionnels** (case- à-terre avec jardin).
- Poursuivre les travaux menés dans le but d'enrayer l'insalubrité de certains logements.
- Développer un habitat présentant des **caractéristiques physiques propre au territoire** (climat tropical) et **limitant la consommation en énergie**.
- Travailler à la **déspecialisation du centre-ville** (diversification de l'offre de logements et recherche d'un équilibre de peuplement).