

Prescrit le 30 novembre 2007
Arrêté le 5 octobre 2018
Approuvé le 26 juin 2019
Modifié le 9 avril 2021 (Modification 1-2-3)



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sommaire

ORIENTATION STRATEGIQUE 1 - SAINT-JOSEPH, VILLE RESPONSABLE.....	4
Principe 1 - Renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine	5
Principe 2 - Accueillir 5 000 nouveaux logements à l'horizon 2030	7
Principe 3 - Moduler la densité et les formes urbaines au regard de l'armature urbaine	8
ORIENTATION STRATEGIQUE 2 - SAINT-JOSEPH, VILLE DESIRABLE.....	9
Principe 4 - Assurer une mutation organisée autour d'une nouvelle matrice routière	10
Principe 5 - Intégrer la nature à la ville, partager la nature dans la ville	12
Principe 6 - Repenser la mobilité du Grand centre-ville	12
Principe 7 - Révéler le cœur commercial du Sud Sauvage	13
Principe 8 - Poursuivre la desserte du territoire avec des équipements structurants au service de la population	15
Principe 9 - Développer les communications numériques et favoriser l'accès aux technologies de l'information et de la communication (TIC) pour tous	15
ORIENTATION STRATEGIQUE 3 - SAINT-JOSEPH, VILLE SOLIDAIRE.....	16
Principe 10 - Amplifier la politique de logements aidés, ambitieuse et adaptée à la demande et au territoire	17
Principe 11 - Poursuivre l'effort engagé en matière résorption de l'habitat indigne et insalubre	18
Principe 12 - Conforter l'offre en équipements de proximité dans un principe d'équité sociale et spatiale	20
Principe 13 - L'espace public de proximité qualitatif comme générateur de lien social et support de l'économie résidentielle	20
Principe 14 - Promouvoir toutes les formes de loisirs, de pratiques sportives, culturelles et d'activités de plein air	21
ORIENTATION STRATEGIQUE 4 - SAINT-JOSEPH, CŒUR RURAL.....	22
Principe 15- Maintenir une agriculture forte et pérenne	23
Principe 16 - Assurer un développement économique équilibré	25
Principe 17 - Initier une stratégie touristique fondée sur l'identité du territoire	26
Principe 18 - Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux	26

ORIENTATION STRATEGIQUE 5 - SAINT-JOSEPH, VILLE NATURE.....	28
Principe 19 - Préserver les richesses écologiques, environnementales et paysagères	29
Principe 20 - Prévenir les risques naturels	29
Principe 21 - Exploiter les ressources et richesses naturelles de manière raisonnée	30
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	32
Les objectifs de production de logements	32
L'évolution de la consommation de l'espace	32
Le potentiel de densification	33
La modération de la consommation de l'espace	34
La synthèse de la répartition des constructions futures	34

ORIENTATION STRATEGIQUE 1 - SAINT-JOSEPH, VILLE RESPONSABLE

Les faits

En raison du dynamisme démographique de sa population et de l'attractivité de son territoire, la commune de Saint-Joseph connaît un développement urbain soutenu. La population devrait en conséquence dépasser 43 000 habitants en 2030 contre 37 000 aujourd'hui, soit un gain moyen supérieur à 500 habitants par an. Cette croissance s'accompagne d'une amorce de vieillissement de la population qui ne cessera de s'amplifier favorisant également l'émergence de nouveaux besoins.

Ainsi, la croissance démographique pose des défis en termes de logements, d'emplois, d'équipements et de déplacements. Cette croissance doit être encadrée afin de ne pas hypothéquer l'avenir et garantir un développement durable du territoire.

Les enjeux

Concilier croissance démographique et préservation d'un territoire d'exception implique une politique forte et volontariste en matière d'aménagement du territoire. Pour cela, un modèle de développement urbain doit être mis en œuvre :

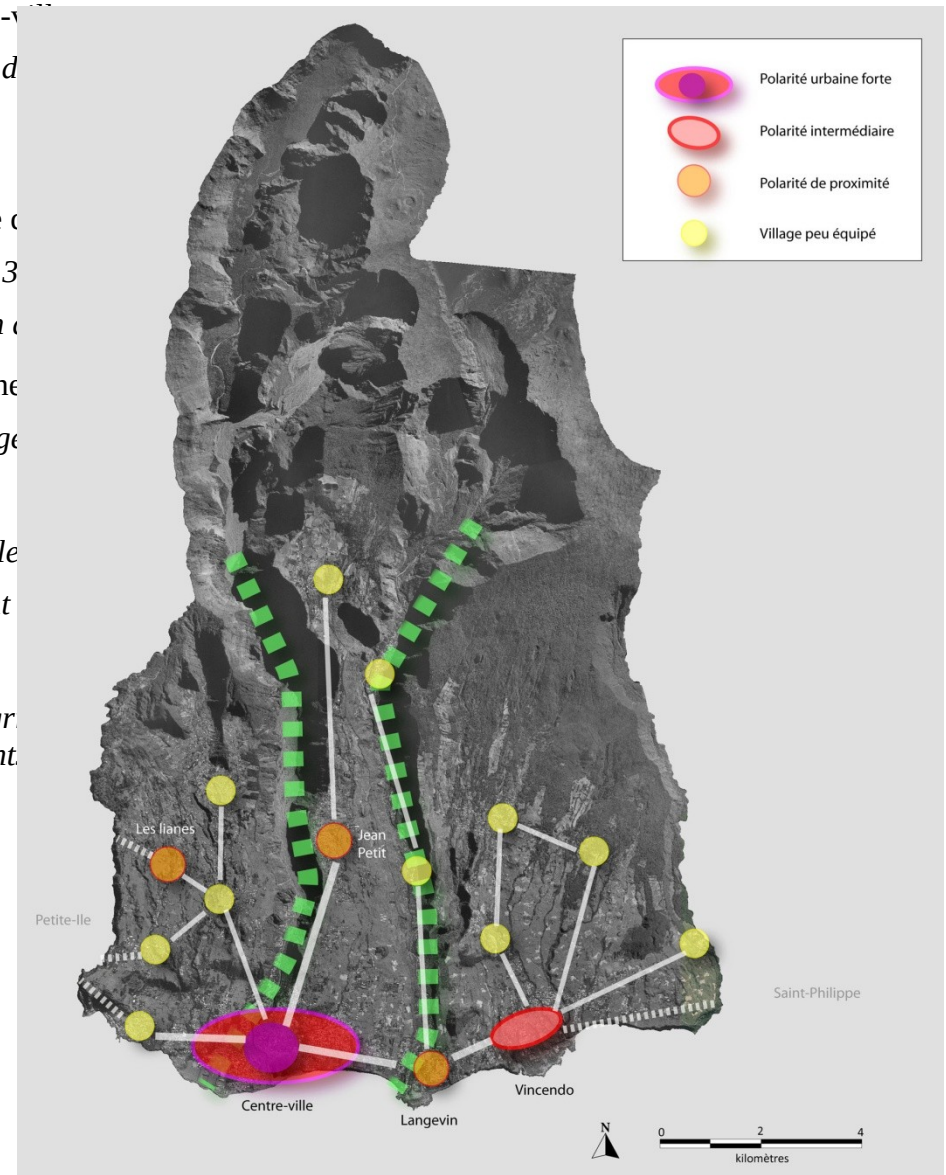
- reconnaître la structure urbaine multipolaire historique et notamment le couple centralité / lieu de vie environnant dans un objectif de concentrer l'urbanisation sur les centralités existantes,
- polariser le territoire autour de la centralité principale et renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine,
- adapter le développement urbain en fonction du niveau de centralité par une modulation de l'intervention publique,
- freiner l'étalement urbain afin de garantir une gestion économe du territoire.

Seule une politique volontariste d'aménagement du territoire communal, fondée sur un renforcement des centralités et une qualification des polarités, permettra de contenir une croissance démographique soutenue et d'éviter une banalisation du territoire, une dissolution de l'identité.

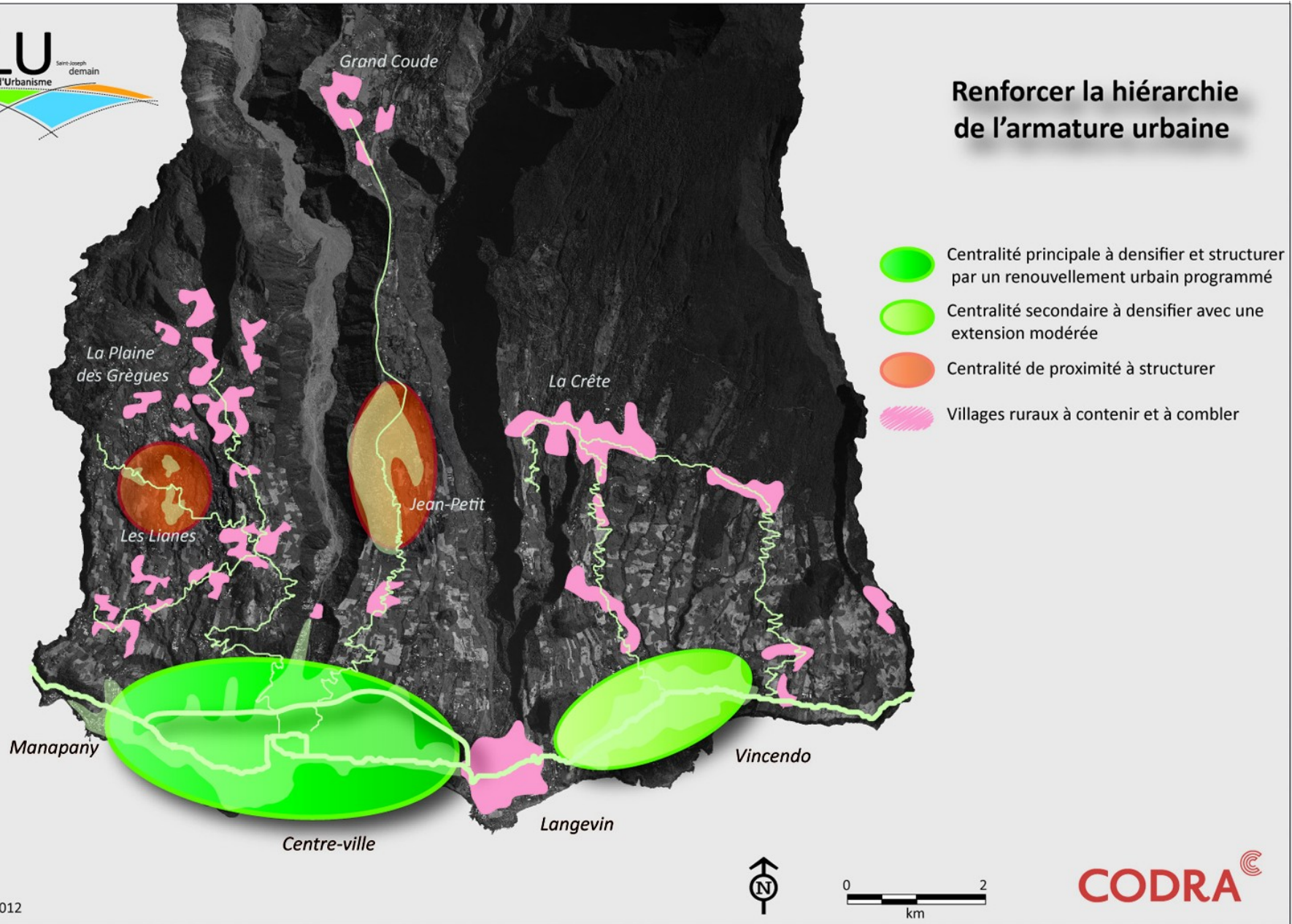
Le risque d'une banalisation du territoire au profit d'une périurbanisation consommatrice d'espace et peu qualitative, associé au constat d'un urbanisme éclaté, de formes urbaines peu denses et d'une persistance des constructions spontanées, impose une politique volontariste d'aménagement du territoire.

Principe 1 - Renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine

- Polariser le territoire autour de la centralité principale du Grand centre-ville
 - *polarité à densifier et structurer par le biais d'opérations d'exemplaires (densité minimale : 50 lgts/ha),*
 - *fixer les limites définitives de la ville pour le long terme.*
- Conforter le bi-pôle Langevin-Vincendo comme polarité intermédiaire
 - *polarité à densifier et étendre modérément (densité minimale : 30 lgts/ha),*
 - *fixer les limites définitives de la ville pour le long terme tout en confortant la centralité principale.*
- Affirmer les petites centralités des Hauts que sont Jean Petit et les Lianes
 - *polarités à structurer autour de petites centralités à faire émerger.*
- Structurer les villages ruraux :
 - *comblar et contenir l'espace bâti pour préserver l'identité rurale*
 - *mettre en œuvre une politique d'équipements et de renforcement*
- Maîtriser les territoires ruraux habités :
 - *Contrôler les écarts ruraux habités au sein de l'espace agricole du territoire. Il s'agit notamment de contenir les lieux de vie existants*



Renforcer la hiérarchie de l'armature urbaine



Janvier 2012

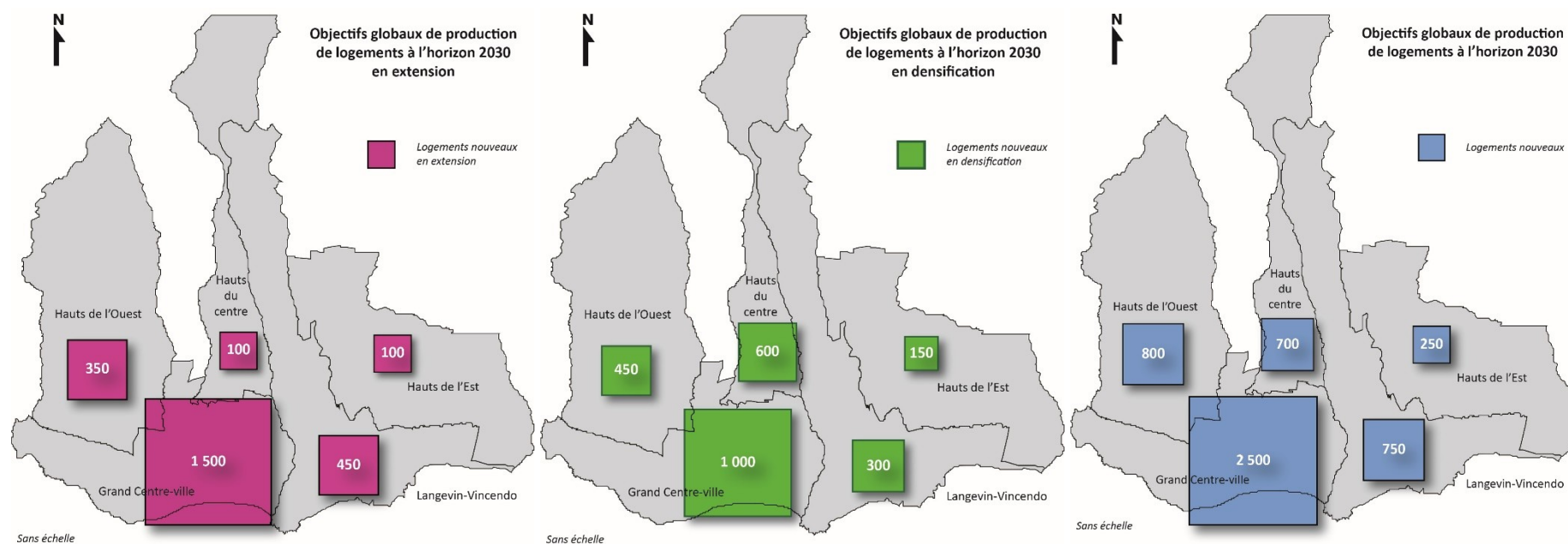


CODRA

Principe 2 - Accueillir 5 000 nouveaux logements à l'horizon 2030

La commune de Saint-Joseph doit construire chaque année plus de 400 logements, soit environ 5 000 nouveaux logements à l'horizon de 2030, pour tenir compte de l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, décohabitation, résorption de l'habitat précaire, etc.). Conformément aux prescriptions du Schéma d'Aménagement Régional, l'objectif est d'accueillir au moins 50% de ces nouveaux logements au sein des espaces urbains existants. En effet, il s'agit de privilégier la densification de l'espace urbain existant et limiter l'étalement urbain afin de garantir une gestion économe du territoire et préserver les espaces agricoles et naturels. Cette politique exige de :

- Concentrer les extensions urbaines et les localiser préférentiellement en continuité des pôles urbains sur des zones équipées en infrastructures,
- Orienter la localisation de ces nouveaux logements selon l'armature urbaine en privilégiant par ordre d'importance le Grand Centre-Ville, le bi-pôle Langevin-Vincendo, les centralités des Hauts que sont Jean Petit et les Lianes et enfin les villages ruraux.

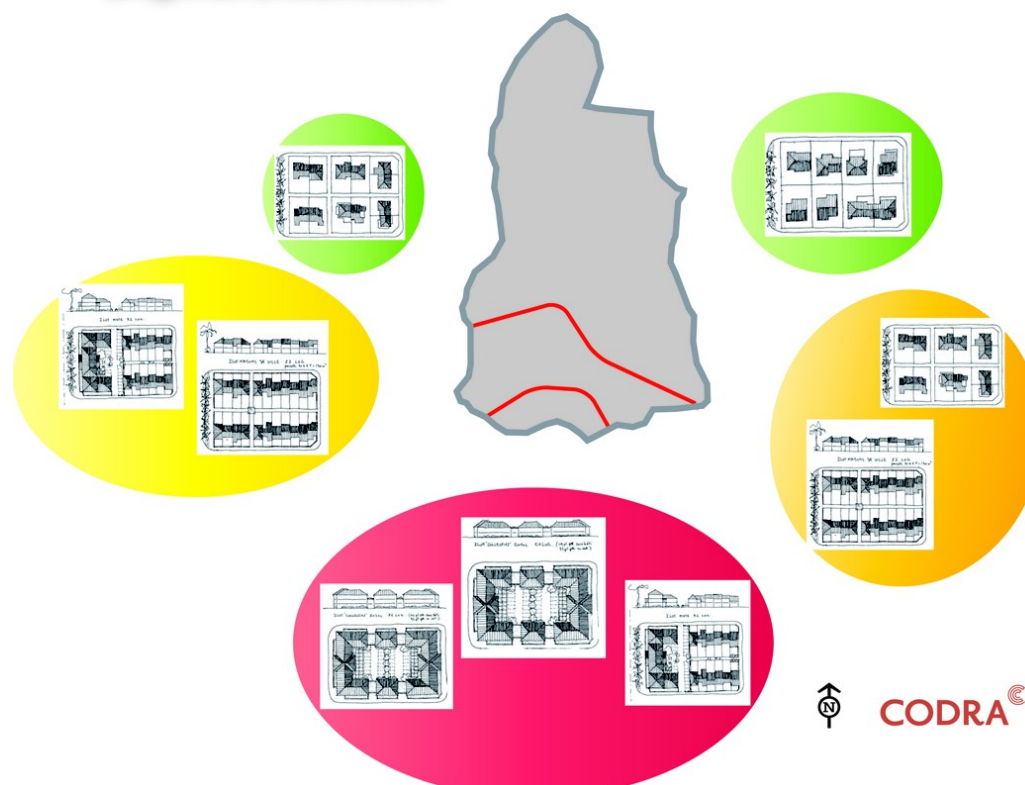


Principe 3 - Moduler la densité et les formes urbaines au regard de l'armature urbaine

La densification du tissu urbain ne peut s'opérer sans la mise en œuvre préalable des différents réseaux, notamment ceux de l'assainissement collectif des eaux usées. C'est la raison pour laquelle l'objectif communal est de :

- Recentrer l'urbanisation sur la centralité principale et certaines centralités intermédiaire.
- Moduler les densités au sein d'un même quartier pour préserver le cadre de vie de qualité,
- Marquer les limites de la ville et apporter une qualité aux franges urbaines et aux entrées de ville,

Les formes urbaines dominantes au regard de l'armature urbaine



ORIENTATION STRATEGIQUE 2 - SAINT-JOSEPH, VILLE DESIRABLE

<u>Les faits</u>	<u>Les enjeux</u>
<p><i>La contournante du centre-ville connectée à la RN2 est en train de bouleverser les usages et les modes de fréquentation des espaces situés entre le cordon littoral et cet axe routier structurant. Désormais appelé le « Grand centre-ville », ce site regroupe les quartiers périphériques de Manapany, les Grègues, le Butor Nord et Sud, le centre-ville historique, les Jacques et Bois Noirs.</i></p> <p><i>Le Grand Centre-ville qui représente 45% des habitants de la commune et possède 50% des logements demeure aujourd'hui peu adapté à l'accueil d'une forte croissance démographique. A cela, s'ajoutent des problématiques de déplacement et d'accessibilité ainsi qu'une carence d'espaces publics de qualité.</i></p>	<p>La structuration du Grand Centre-Ville est une intervention nécessaire à l'émergence d'un pôle d'équilibre au sein du bassin de vie du Grand Sud poursuivant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• créer les conditions de l'accueil de la majeure partie de la croissance démographique par une politique qualitative de renouvellement urbain, tout en favorisant une densification acceptable et limitant l'étalement urbain,• améliorer la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements,• inscrire le développement urbain dans l'identité rurale du territoire afin de pérenniser l'attractivité du territoire par le maintien d'un cadre de vie de qualité,• favoriser l'émergence d'un pôle commercial attractif,• lutter contre le déséquilibre emploi/habitat à l'échelle du bassin de vie du Grand Sud. <p>La mise en œuvre du projet urbain élaboré en 2005 doit créer les conditions techniques propres à assurer la convergence entre différents objectifs, qu'ils soient démographiques, économiques, commerciaux ou en matière de déplacements.</p>

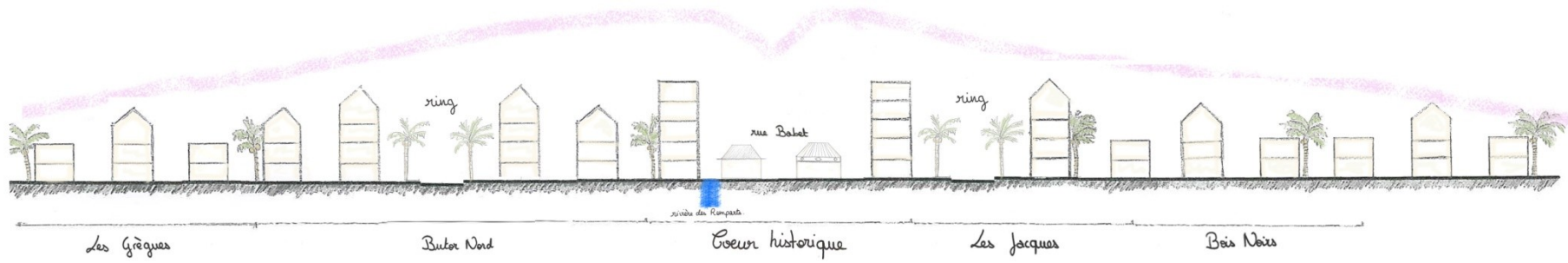
Afin de construire une ville agréable et adaptée à l'identité rurale des habitants, il convient d'engager une politique active permettant de créer une ville désirable. Il s'agit de susciter un «désir de ville» auprès des Saint-Josephois.

Principe 4 - Assurer une mutation organisée autour d'une nouvelle matrice routière

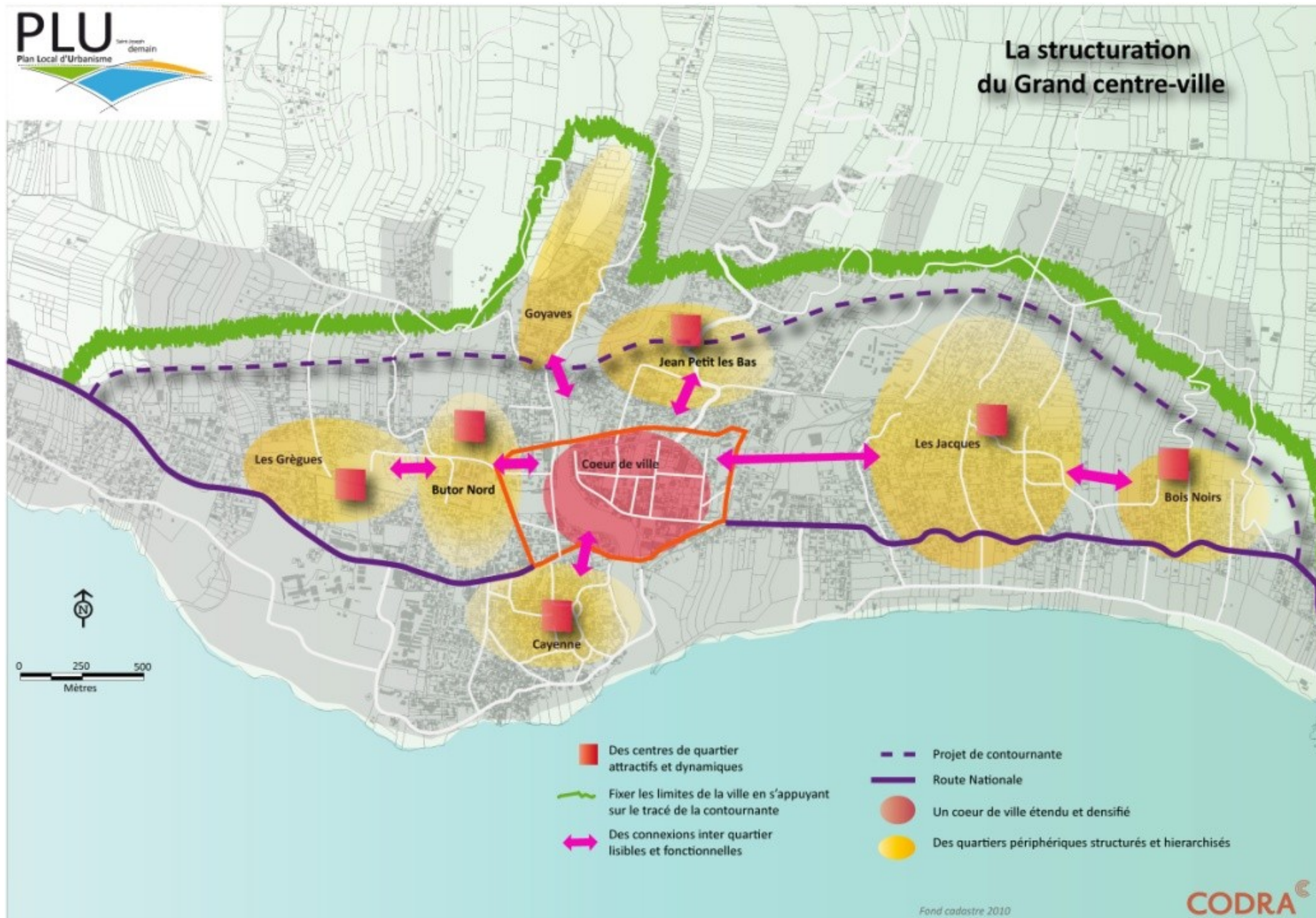
La contournante, reliant Manapany à Bois-Noir, va devenir une matrice routière mais également être un atout pour l'aménagement du territoire. En effet, la réussite de ce projet est un enjeu majeur qui résonne bien au-delà du simple contournement facilité de la commune. L'objectif est de moduler les densités et les hauteurs des constructions selon les espaces constitutifs du grand centre-ville : R+3 à R+4 en cœur de ville / R+1 à R+2 dans les quartiers périphériques, tout en tenant compte des spécificités architecturales de certains secteurs (par exemple la rue Babet, qui doit bénéficier d'un traitement particulier visant à préserver sa volumétrie actuelle). Il implique notamment :

- s'appuyer sur la contournante pour identifier les secteurs de développement prioritaire,
- un meilleur traitement des entrées de ville existantes et futures en luttant contre la banalisation du paysage urbain et en structurant, hiérarchisant et qualifiant les différents espaces autour d'une nouvelle trame routière,
- une nécessaire anticipation des conséquences en matière d'attractivité du territoire communal en structurant les quartiers périphériques autour de centralités de proximité (diversifier les fonctions urbaines : commerces et services de proximité préférentiellement autour des centralités),
- une prise en compte obligatoire des sources de nuisances acoustiques générées par cette nouvelle matrice routière. Il s'agit de préconiser la réduction du bruit à la source : réduction de la vitesse de circulation, diminution du trafic automobile, revêtement de voirie spécifique,...

L'épannelage du Grand Centre-Ville



La structuration du Grand centre-ville



Principe 5 - Intégrer la nature à la ville, partager la nature dans la ville

La nécessaire densification urbaine ne doit pas s'effectuer au détriment de la qualité du cadre de vie de Saint-Joseph. La présence d'éléments naturels et paysagers remarquables constitue la trame verte sur laquelle il convient de s'appuyer. Néanmoins, des actions de végétalisation au sein de l'espace public doivent être entreprises pour conforter la nature dans la ville.

- Valoriser les éléments naturels et paysagers majeurs du Grand centre-ville afin d'affirmer l'identité de Saint-Joseph (océan, piton Babet, rivière des Remparts, etc.),
- Sécuriser la rivière des Remparts et aménager ses berges afin de créer un espace naturel de respiration et de loisirs,
- Ouvrir la ville sur l'océan en lien avec la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Liée à la Mer,
- Faire pénétrer la nature dans le Grand centre-ville en prolongeant les doigts verts des quartiers des Grègues, des Jacques, etc. afin d'oxygéner la ville et de lutter contre le réchauffement climatique et la concentration de gaz à effet de serre,
- Requalifier les entrées de villes existantes et futures par un traitement urbain et paysager de qualité,
- Créer une trame verte urbaine s'appuyant sur l'aménagement de cheminements piétons le long des voies traversières, des berges des ravines et au sein des opérations de renouvellement,
- Profiter du paysagement des abords de la contournante pour constituer un corridor arboré,
- Assurer une densification végétale à la mesure de la densification urbaine, en réalisant des efforts de plantation et végétalisation lors des opérations de renouvellement urbain.

Principe 6 - Repenser la mobilité du Grand centre-ville

Le trafic de transit et d'irrigation des quartiers empruntera la contournante afin de désengorger le centre-ville actuel. Ainsi, la hiérarchisation des différentes voies : contournante, « Ring », voies traversières, voies principales de quartiers, entrées de villes, etc., doit poursuivre les objectifs suivants :

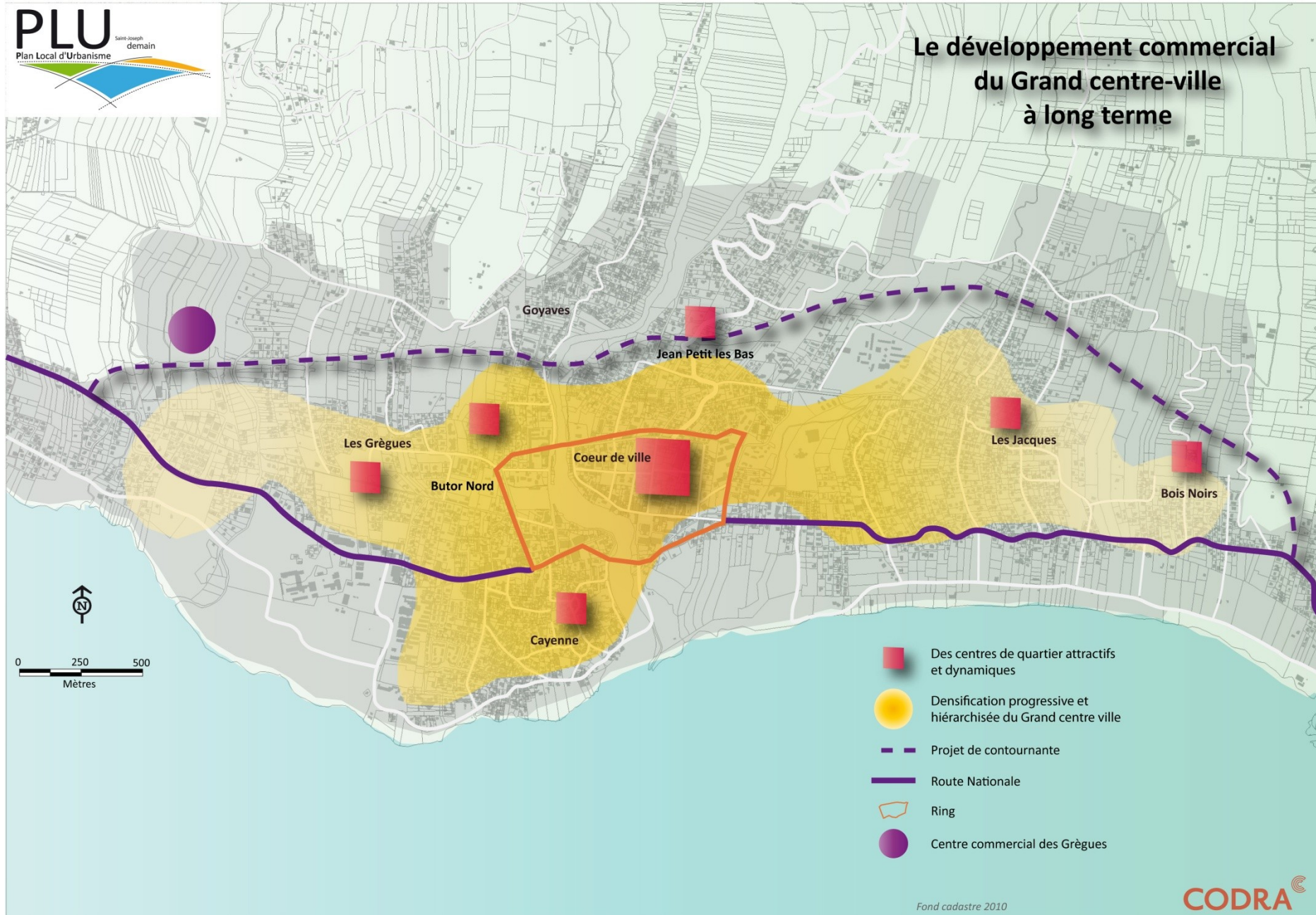
- Créer des artères libérées des circulations lourdes afin de relier d'Est en Ouest les différents pôles de vie. Il s'agira de voiries ne permettant que la circulation lente de véhicules, de transports en commun, de véhicules légers, de vélos et de piétons.
- Révéler le cœur commercial du centre-ville par la création du « Ring » en complément de la contournante. Cette voie périphérique, à double sens, délimitera le nouveau cœur de ville,

- Renforcer l'accessibilité du cœur de ville par l'aménagement de parkings relais, d'une voie traversière support de liens doux, de la réalisation du TCSP, de la mise en place d'une navette « cœur de ville »,
- Renforcer l'attractivité du centre-ville par des aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces. C'est notamment l'ambition de créer un cœur de ville piéton composé d'un espace public pacifié avec une place prépondérante offerte aux piétons : trottoirs, espaces dédiés, protection soleil et pluie, etc.,
- Positionner au droit de cette contournante des zones et équipements stratégiques profitant de conditions d'accès et de desserte optimales (extension de la zone d'activités des Grègues, équipements publics à rayonnement communal, etc.),
- Réduire les déplacements automobiles, principaux responsables de l'émission de gaz à effet de serre, afin de lutter contre le réchauffement climatique,
- Tenir compte des sources de nuisances acoustiques fortes pour orienter les plans directeurs et assurer des protections par les tracés des voies d'accès, de parkings et l'implantation d'ouvertures et de masses.

Principe 7 - Révéler le cœur commercial du Sud Sauvage

- Continuer à retenir ses propres habitants en matière alimentaire, en maintenant une offre commerciale suffisante et spatialement équilibrée,
- Révéler le cœur commercial du centre-ville par la création du « Ring » en complément de la contournante. En libérant les rues du cœur de ville des circulations parasites, ce « Ring » offrira le long de son parcours une succession de parkings bien reliés aux rues centrales propres à participer à la redynamisation de l'armature commerciale de Saint-Joseph,
- Requalifier la rue Babet et ses abords en améliorant la qualité des espaces publics et en rendant plus confortable le déplacement des piétons,
- Encourager dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain la création de surfaces de plancher dédiées aux commerces et services de proximité,
- Poursuivre la politique de dynamisation commerciale (FISAC) comprenant notamment un travail sur la qualité architecturale et fonctionnelle des commerces, une analyse permanente de la structure du tissu commercial et une politique qualitative de l'espace public à destination de l'utilisateur,
- Développer des centres de quartier (Les Grègues, Butor, Cayenne, Goyave, Jean Petit les Bas, Les Jacques et Bois Noirs) en articulation avec le cœur de ville pour conserver un Grand centre-ville attractif et dynamique,
- Aménager la ZAC des Grègues afin d'accueillir une offre commerciale structurante à l'échelle du territoire.). Le positionnement géographique de cette zone, en entrée de ville directement desservie par la contournante, doit permettre d'éviter l'évasion commerciale de la clientèle vers Saint-Pierre.

Le développement commercial du Grand centre-ville à long terme



Principe 8 - Poursuivre la desserte du territoire avec des équipements structurants au service de la population

Dans une logique de renforcement de l'intensité urbaine, la commune souhaite favoriser la réalisation d'équipements structurants sur son territoire. Cette politique s'appuie notamment sur la construction d'équipements publics rayonnants tels que le Pôle Emploi, la Médiathèque du Sud Sauvage, une Maison du tourisme du Sud Sauvage (projet Hall des Arts), un nouveau pôle administratif communal, etc..

Principe 9 - Développer les communications numériques et favoriser l'accès aux technologies de l'information et de la communication (TIC) pour tous

En tant que ville rurale, la couverture numérique est un enjeu important pour Saint-Joseph. Elle permettra de pallier les éventuels manques d'équipements ou d'accessibilité. L'objectif est de lutter contre la fracture numérique afin que toute personne quel que soit son âge ou sa condition sociale puisse avoir accès aux technologies de l'information et de la communication. Ainsi, l'aménagement numérique du territoire s'appuie sur les actions suivantes :

- développer l'accès au haut débit pour le public, les entreprises et les administrations avec des hotspots wifi, des points d'accès gratuit à internet, l'équipement des écoles et des bâtiments administratifs.
- porter des projets numériques innovants tels que la première WebTV communale, la formation de publics fragilisés, l'accessibilité au portail internet de la ville pour les personnes portant un handicap, la mise en œuvre de logiciels libres pour les services administratifs communaux,
- proposer aux citoyens l'accès à des informations et des services d'e-administration dématérialisés : paiement en ligne de la restauration scolaire, borne interactive de consultation des sépultures dans les cimetières,...
- favoriser le déploiement de la fibre optique afin que le plus grand nombre de ménages et d'entreprises soit équipé en haut débit. En partenariat avec un opérateur privé la commune qui a déjà permis l'installation d'un réseau en souterrain sur le Grand centre-ville, souhaite poursuivre l'équipement de son territoire et notamment les quartiers des mi-pentes.

ORIENTATION STRATEGIQUE 3 - SAINT-JOSEPH, VILLE SOLIDAIRE

Les faits

La commune de Saint-Joseph se caractérise par :

- *une part importante de la population qui reste en position de précarité : niveau de revenus, taux de chômage, etc.,*
- *un déficit conséquent et une répartition spatiale déséquilibrée de l'offre en matière de logement social,*
- *un modèle urbain éclaté qui ne favorise pas l'équité d'accès aux services et équipements publics, même si le territoire dispose globalement d'un bon niveau d'équipements.*

Les enjeux

Il s'agit d'intégrer l'une des forces majeures de l'identité rurale de Saint-Joseph : **la solidarité sociale de proximité**. A ce titre, la pérennité et le renforcement du lien social ainsi que la lutte contre l'exclusion d'une partie de la population, constituent l'un des objectifs essentiels du projet communal :

- assurer une production de logements aidés quantitativement, qualitativement et spatialement adaptée à la demande et à l'identité rurale du territoire,
- favoriser la mixité sociale à toutes les échelles du territoire,
- adapter la lutte contre l'habitat indigne à l'évolution du phénomène de précarité.

Le développement de Saint-Joseph doit s'effectuer de manière solidaire et partagée afin que chaque habitant, en fonction de ses moyens et de ses ambitions, en bénéficie.

Principe 10 - Amplifier la politique de logements aidés, ambitieuse et adaptée à la demande et au territoire




- Garantir une production quantitative de logements sociaux :
 - *construire chaque année plus de 400 logements, dont au minimum 40% de logements de type aidé, pour tenir compte de l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, décohabitation, résorption de l'habitat précaire, etc.),*
 - *ouvrir à l'urbanisation plus de 20 hectares de foncier mobilisés par la collectivité sur l'ensemble du territoire afin de permettre des petites opérations d'ensemble comportant des logements aidés.*
- Assurer une répartition qualitative des opérations de logements aidés sur l'ensemble du territoire dans un souci de cohésion sociale et d'aménagement du territoire :
 - *répondre à la demande là où elle s'exprime afin de rééquilibrer spatialement l'offre de logements sociaux en s'appuyant sur la volonté de renforcer l'armature urbaine mais également au profit des secteurs des Hauts dont l'offre privée ne correspond pas à certains besoins (absence de petits logements pour la décohabitation qui oblige les jeunes ménages ou familles monoparentales à « descendre au centre-ville »)*
 - *adapter la typologie des opérations aux secteurs d'implantations : logique de densification verticale et horizontale qui allie le désir de case à terre et l'objectif général de densité urbaine,*
 - *conférer un objectif de structuration urbaine aux opérations de logements aidés, notamment dans les quartiers des Hauts : maillage viaire, maillage piéton, espace public et équipement de proximité, mise à niveau des réseaux, offre commerciale...*
 - *mettre en œuvre la servitude de mixité sociale avec l'inscription d'emplacements réservés au titre de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme,*
 - *favoriser la diversité sociale de l'habitat au sein des opérations privées en délimitant des secteurs dans lesquels un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements aidés.*
- Diversifier l'offre afin de s'adapter aux différents segments de la demande et permettre un « parcours résidentiel » au sein de chaque secteur :
 - *orienter la production de logements aidés sur le LLTS qui correspond à la capacité de la majorité des demandeurs, notamment en matière de grands logements où il constitue le seul produit concurrentiel du secteur privé à Saint-Joseph,*
 - *adapter la taille des logements à la typologie de la demande, notamment la demande en petits et très petits logements,*

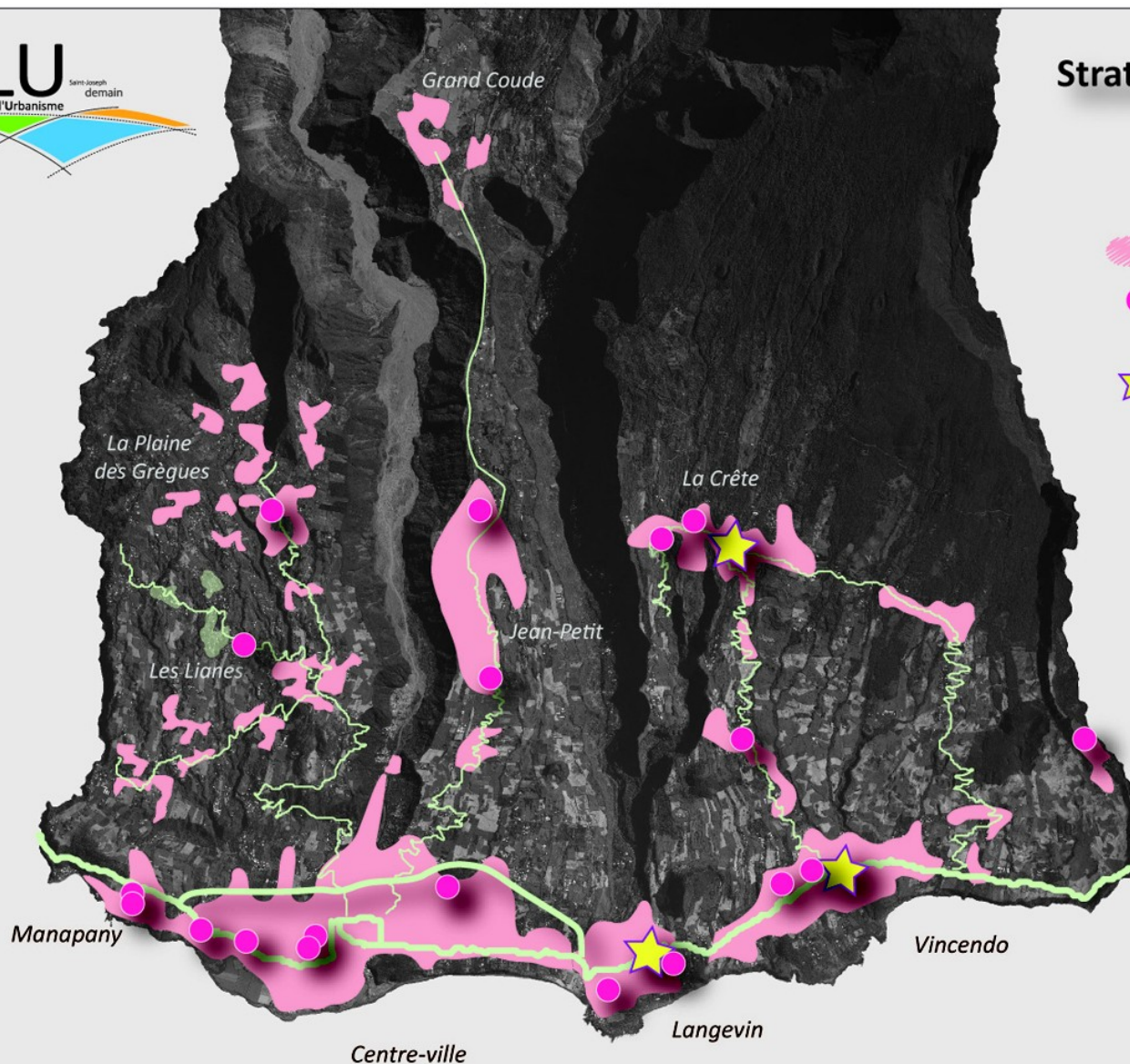
- *favoriser l'accession à la propriété : notamment par le biais d'opération de maisons de ville à accession différée répondant au désir d'accession et à la difficulté croissante de réaliser des opérations de LES groupés,*
- *encourager le « parcours du locataire » afin de permettre aux jeunes ménages entrant dans un logement locatif de pouvoir en devenir propriétaire.*
- Répondre aux besoins spécifiques émergents des publics les plus fragiles :
 - *poursuivre la politique de réponse spécifique aux besoins des personnes âgées : petits logements, faible coût de loyer, accessibilité totale des logements et adaptation de la conception des cellules, localisation privilégiée dans les centralités principales (proximité cœur de ville, centre de Vincendo etc.). L'étape suivante consiste à intégrer des petits collectifs de résidences pour personnes âgées dans des opérations situées dans les Hauts,*
 - *favoriser la production de petits et très petits logements à faible coût de loyer pour les publics particuliers : personnes seules, sans emploi, jeunes en décohabitation, étudiants, etc..*

Principe 11 - Poursuivre l'effort engagé en matière résorption de l'habitat indigne et insalubre

- Poursuivre l'investissement de la collectivité dans la politique d'amélioration individuelle (recensement des demandes, ingénierie de dossiers, mobilisation des opérateurs, action coordonnées du service Habitat et du CCAS...) pour résorber les 600 logements insalubres recensés sur le territoire,
- Lutter contre le logement précaire à l'échelle individuelle en maintenant l'habitant « chez lui »,
- Initier des opérations collectives multi-sites sur certains secteurs de la commune (Langevin, Vincendo, Crête, Jean Petit, etc.).

Stratégie de développement urbain et social

-  Espace urbain de référence
-  Développement préférentiel de l'habitat social
-  Résorption prioritaire de l'habitat précaire/insalubre



Principe 12 - Conforter l'offre en équipements de proximité dans un principe d'équité sociale et spatiale

Les équipements publics de proximité doivent permettre de répondre aux besoins de la population des différents quartiers, dans une logique d'aménagement équilibré du territoire, d'équité d'accès aux services publics et de renforcement de la cohésion sociale, notamment pour les publics à faible mobilité. Par ailleurs, la qualité de ces équipements et la recherche de convergence entre densification de l'habitat et équipements de proximité permet de réduire les déplacements motorisés. Cette politique volontariste s'appuie sur :

- la poursuite du développement des Maisons Pour Tous (MPT) au cœur de toutes les centralités. Les MPT, véritables lieux fédérateurs des initiatives individuelles (salles multimédia) et collectives (activités associatives du quartier) assurent la présence d'un service public de proximité, dynamisent l'animation des quartiers et renforcent le lien social,
- la réalisation ou la réhabilitation des équipements sportifs dans un objectif de multifonctionnalité et d'amplification de leur utilisation. La réalisation de petits bassins de nage dans les centralités des Hauts constitue à ce titre un exemple d'amélioration de l'offre de proximité en complémentarité avec l'équipement principal du centre-ville,
- les nouvelles opérations de logements devront participer systématiquement de cet effort de dotation en équipements publics de proximité.

Principe 13 - L'espace public de proximité qualitatif comme générateur de lien social et support de l'économie résidentielle

Saint-Joseph, comme la majorité des villes réunionnaises, présente un déficit notoire en matière d'espace public tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. La nécessaire densification des centralités rend cette absence de plus en plus préjudiciable à la pérennité du lien social, élément essentiel de l'identité rurale communale. Ainsi, le PLU doit privilégier la création de nouveaux espaces publics de qualité au sein des différentes centralités. A terme, le foisonnement végétal de ces espaces publics devra pallier la minéralisation progressive de l'espace privé. Leur localisation confèrera à ces espaces des vocations différentes :

- espaces publics centraux du cœur de ville : nœuds de la multifonctionnalité urbaine, support de la vie démocratique et sociale,
- espaces publics de proximité des quartiers au sein du Grand Centre-ville : support de la sociabilité de proximité,
- espaces publics centraux des centralités de proximité : supports de la sociabilité de proximité, de l'économie résidentielle et des services et équipements publics de proximité.

Principe 14 - Promouvoir toutes les formes de loisirs, de pratiques sportives, culturelles et d'activités de plein air

La ville de Saint-Joseph se donne pour mission d'offrir des activités de loisirs, sportives, culturelles et de plein air qui soient variées, de qualité, accessibles et réparties équitablement sur le territoire de manière à encourager une pratique régulière. Cette ambition répond aussi bien à un enjeu de qualité de vie, de renforcement du lien social que de santé publique pour ses habitants. Elle doit permettre également de renforcer l'attractivité de la commune et de contribuer à son image de ville dynamique au-delà des limites communales.

Cette politique s'appuie notamment sur les actions suivantes :

- poursuivre la réalisation d'équipements publics de proximité dans les quartiers dans un principe d'équité sociale et spatiale (Maisons Pour Tous, équipements sportifs de proximité, aires de jeux, bassins d'apprentissage de la natation) en complément des équipements publics structurants et rayonnants dans le grand centre-ville (la Médiathèque du Sud Sauvage, l'auditorium, la piscine municipale etc.),
- parfaire le réseau d'infrastructures et d'espaces verts de façon à répondre aux besoins de l'ensemble de la population : créer une trame verte urbaine s'appuyant sur l'aménagement de cheminements piétons le long des voies et requalifier les entrées de ville existantes par un traitement urbain et paysager de qualité,
- animer la vie culturelle et sportive sur l'ensemble du territoire tout au long de l'année et profiter de certains évènements (la Saint-Jo, le Festival KOMIDI, le Manapany Festival, le Safran en fête, et les Nuits du Piton) pour en faire des outils de rayonnement et d'animation susceptibles d'attirer le plus grand nombre de personnes,
- soutenir les associations sportives et culturelles qui sont un maillon essentiel de l'animation sportive et culturelle de la commune par le biais de subventions financières, de mise à disposition de locaux ou d'équipements,
- favoriser l'éducation artistique et culturelle à l'école pour rendre la culture accessible et encourager la fréquentation des lieux de diffusion culturels,
- valoriser le patrimoine culturel et l'identité créole réunionnaise,
- réaliser des sentiers récréatifs et des réseaux piétonniers dans les hauts et sur le littoral pour accroître la pratique d'activités de loisirs et de détente pour les habitants (Manapany, Cap jaune, les pitons, etc.),
- aménager, sécuriser, promouvoir et valoriser les sites et les espaces naturels et paysagers remarquables de la ville tout en améliorant leur accessibilité afin de créer un espace naturel de respiration et de loisirs (Rivière Langevin, bassin de baignade de Manapany, Marine de Vincenzo, ...),
- préserver les corridors écologiques à travers la définition d'une trame verte et d'une trame bleue.

ORIENTATION STRATEGIQUE 4 - SAINT-JOSEPH, CŒUR RURAL

Les faits

L'histoire et l'aménagement de la commune de Saint-Joseph sont intimement liés au développement de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de la moitié des exploitations a une orientation cannière. Cependant, les productions végétales (maraîchage, arboriculture fruitière) et animales sont de plus en plus représentées. Ainsi, le paysage agricole, bien que majoritairement cannier dans les Bas et pastoral dans les Hauts, est extrêmement riche de par la présence de cette diversification.

Par ailleurs, la commune de Saint-Joseph, capitale du Sud Sauvage, possède un potentiel de développement touristique élevé. Toutefois, à l'heure actuelle, les équipements hôteliers et autres structures touristiques demeurent insuffisamment attractives pour garantir un véritable essor de cette activité.

Les enjeux

La commune a signé une charte de développement agricole dont les enjeux visent à garantir un foncier disponible, des structures fiables, une gestion équilibrée des espaces ruraux et une valorisation agro-touristique du territoire.

En confortant l'agriculture, la commune de Saint-Joseph préserve tout d'abord une activité économique génératrice d'emplois et de ressources mais protège également la richesse paysagère, environnementale et écologique de son territoire.

Dans un contexte touristique régional en pleine évolution, dopé par l'inscription au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, il est important pour la commune de Saint-Joseph de se positionner pour bénéficier des retombées économiques et financières de l'activité touristique. L'identité, l'authenticité et la culture sont autant de pistes et d'axes à développer pour conforter une offre qui demeure aujourd'hui modeste.

Les Hauts sont les richesses de la commune. Il s'agit d'un territoire qui doit être développé dans le respect du cadre de vie. L'objectif est de trouver l'équilibre entre nature et agriculture tout en positionnant l'homme au cœur de cet environnement.

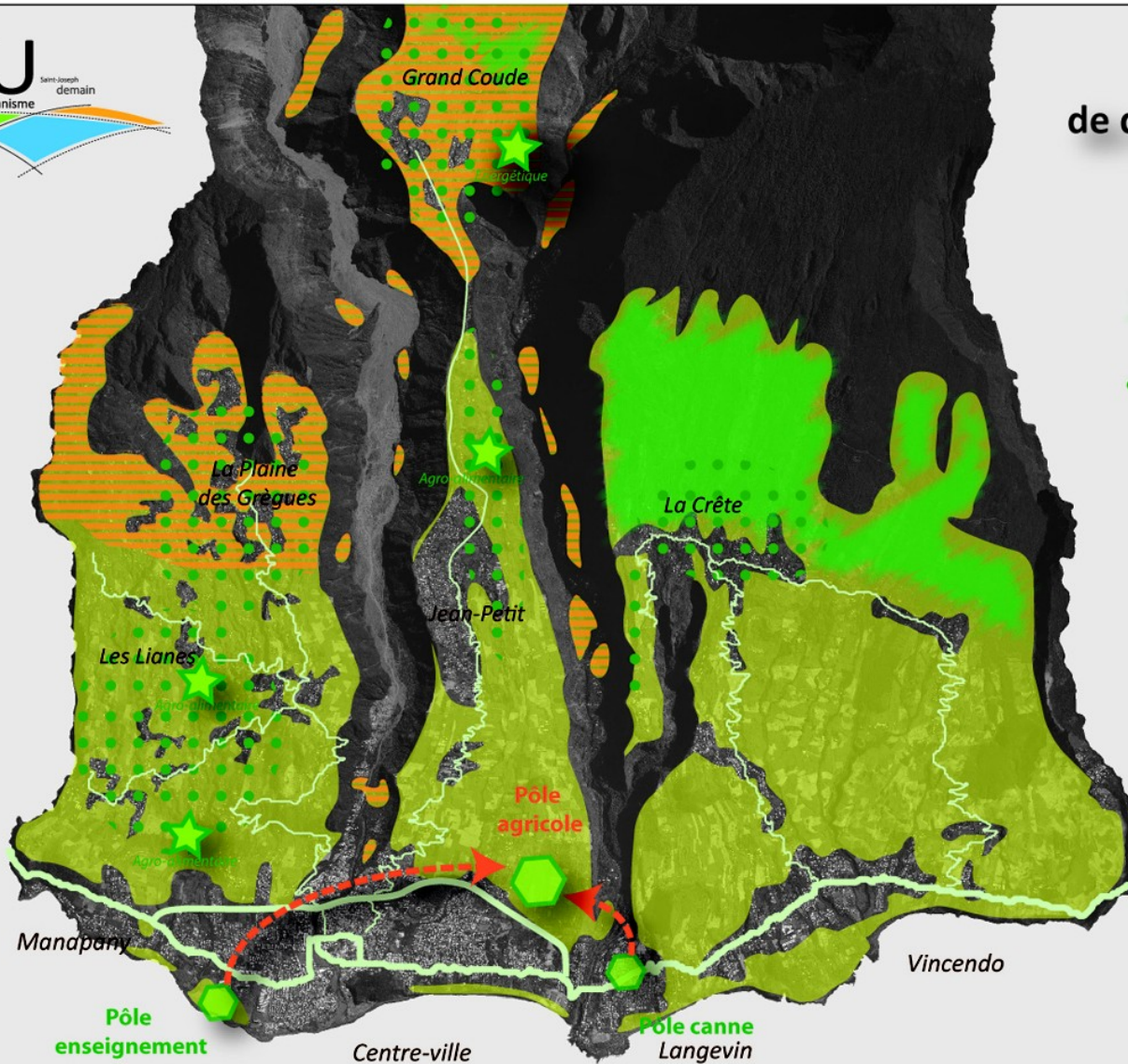
Principe 15- Maintenir une agriculture forte et pérenne

- Préserver les outils actuels de production :
 - *préserver les terres agricoles et faciliter l'accès aux exploitations, en densifiant les zones urbaines et en structurant les villages existants (Les Lianes, Plaine des Grègues, Jean Petit, Grand Coude, La Crête, etc.) afin de ne pas empiéter sur les terres exploitées,*
 - *délimiter de manière raisonnée les éventuelles zones d'extension urbaine dans les Hauts,*
 - *Contrôler les écarts ruraux habités au sein de l'espace agricole et/ou naturel afin de valoriser l'identité rurale du territoire,*
 - *intégrer les élevages dans leur environnement naturel et urbain, notamment là où coexistent sur un espace restreint, élevages et habitations et sur certains terroirs des Hauts qui présentent de réelles perspectives de valorisation agro-touristique.*

- Reconquérir de nouveaux espaces pour une agriculture raisonnée :
 - *étendre les périmètres irrigués dans les secteurs de Carosse, La Croisée, Bas de Jean-Petit et Bois Noirs,*
 - *engager la reconquête des espaces en friche notamment sur les Hauts de la Crête, en menant une politique active pour l'irrigation, l'aide aux indivisions et le désenclavement routier des exploitations,*
 - *développer une activité agricole raisonnée afin de limiter l'impact des cultures sur l'écosystème, réduire l'utilisation des produits phytosanitaires et participer au façonnement des grands paysages.*

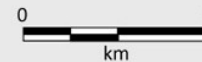
- Diversifier l'activité agricole :
 - *offrir à l'économie agricole des outils modernes de production et de formation en créant un nouveau Pôle Agricole au droit de la contournante, regroupant à terme la balance cannière de Langevin et le pôle d'enseignement,*
 - *aider la recherche et la création de nouvelles filières avec le développement de l'enseignement professionnel en lien avec le lycée agricole de Saint-Joseph,*
 - *permettre la création de petites zones d'activités artisanales dans les Hauts, notamment pour la transformation agro-alimentaire,*
 - *permettre à l'agriculture de contribuer au projet touristique communal et au cadre de vie, en favorisant l'évolution et la diversification des filières. Il s'agit notamment de maintenir ou de réintroduire des cultures anciennes d'exception telles que le thé, le géranium, le curcuma, etc..*

Stratégie de développement agricole



-  Préservation des espaces agricoles et diversification des activités
-  Reconquête d'espaces en friche
-  Intégration des élevages
-  Contribution au développement touristique par une agriculture identitaire
-  Equipements agricoles à conforter
-  Valorisation de l'activité agricole

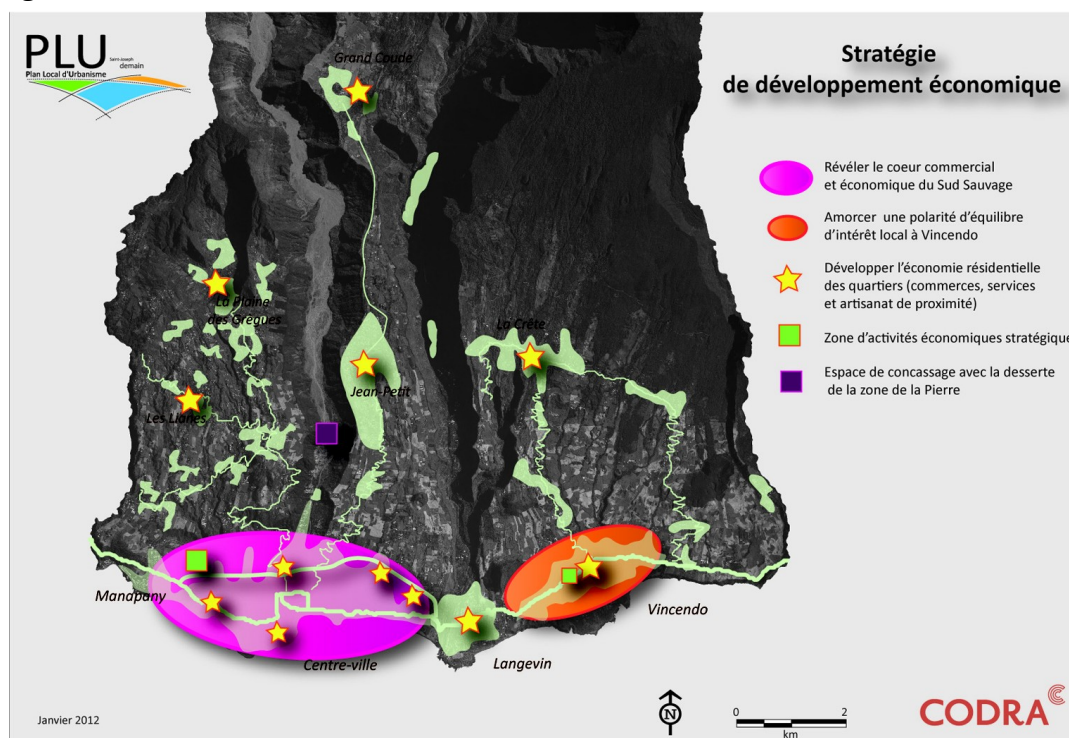
Janvier 2012



Principe 16 - Assurer un développement économique équilibré

Au sein de l'espace rural, l'agriculture n'est pas la seule activité présente. En effet, l'économie du monde rural repose sur une notion plus large que la commune de Saint-Joseph entend développer afin de garantir à la fois la création d'emplois et une offre diversifiée.

- Poursuivre l'aménagement de la ZAC des Grègues afin d'accueillir des activités commerciales et artisanales. Le positionnement de cette zone d'activités avec un accès direct par la contournante doit permettre le maintien des populations à Saint-Joseph,
- Créer une zone d'activités liée à la Pierre au sein de la rivière des Remparts en formalisant la zone actuelle des concasseurs. L'objectif est de favoriser la création d'emplois sur Saint-Joseph et la production de matériaux pour le développement régional. Cela nécessite la création d'une nouvelle voie de desserte de la zone avec une gestion rigoureuse du risque sur les captages environnants,
- Créer de nouvelles zones d'activités équitablement réparties sur l'ensemble du territoire, notamment sur le littoral mais également dans les Hauts. L'objectif est d'offrir au plus près des bassins de vie des zones d'emplois afin de limiter les déplacements sur l'ensemble du territoire,
- Permettre le développement d'une économie résidentielle au sein de chaque quartier, en favorisant l'implantation de commerces et services de proximité intégrés au tissu urbain existant.

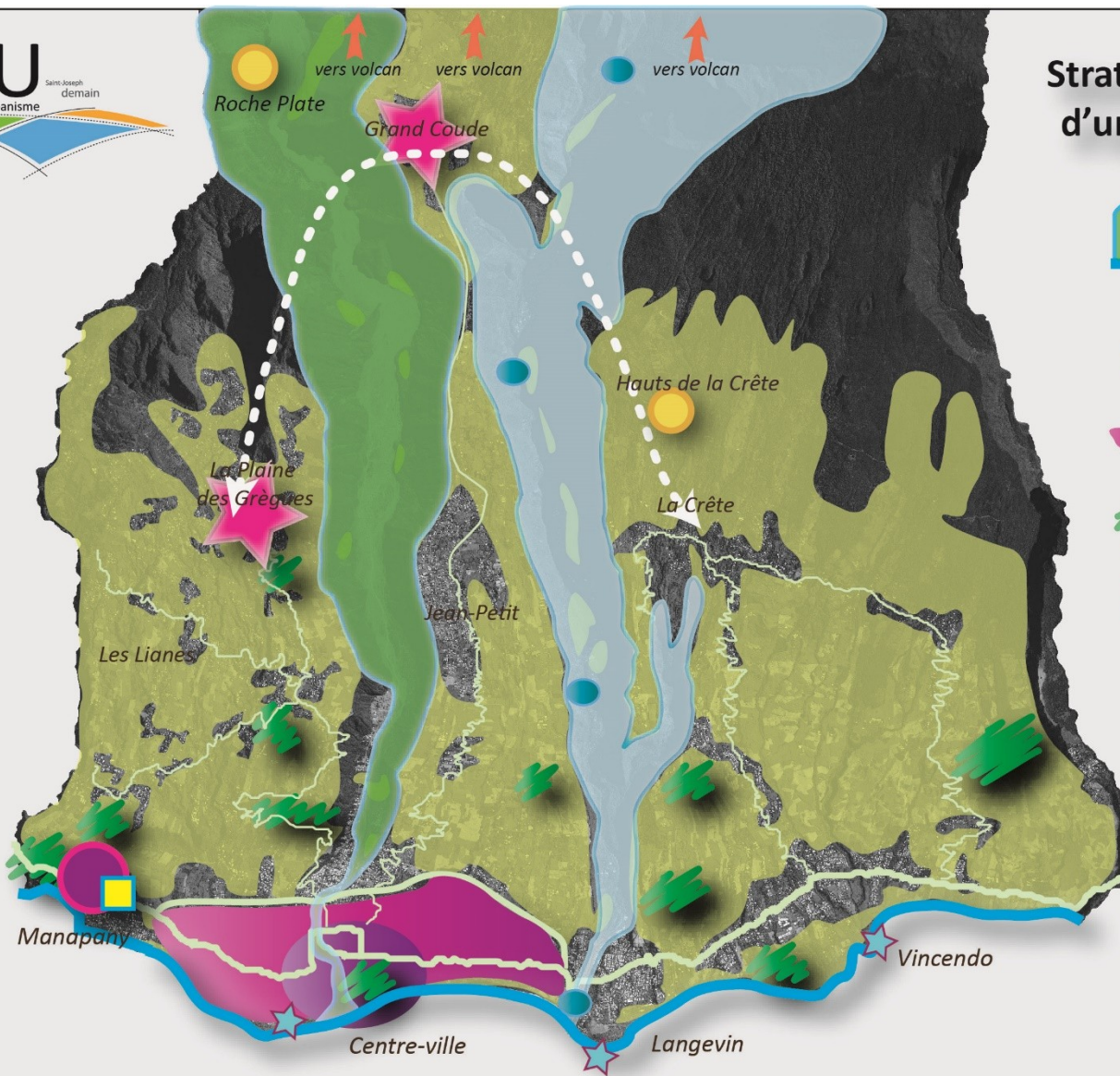


Principe 17 - Initier une stratégie touristique fondée sur l'identité du territoire

- Valoriser l'identité du territoire :
 - *protéger l'image rurale et pastorale des Hauts, en veillant à la conservation des terres agricoles tout en favorisant le développement d'activités agro-touristiques,*
 - *mettre en valeur les sites naturels majeurs que sont le littoral, la rivière des Remparts et la rivière Langevin, qui garantissent un rayonnement majeur à l'échelle de la Réunion,*
 - *conforter le statut de Village Créole des bourgs ruraux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues, en valorisant le patrimoine et l'authenticité de ces lieux,*
 - *mettre en scène la vocation « Pêche-nature » de la rivière Langevin et de la vallée dans laquelle elle s'insère,*
 - *valoriser les différents parcs urbains, belvédères, parc de loisirs et lieux paysagers, par l'aménagement d'un maillage complet à l'échelle du territoire,*
- Favoriser le développement d'une offre touristique de qualité :
 - *développer un éco-village à Roche Plate,*
 - *aménager un grand centre-ville renouant avec son patrimoine naturel (littoral, piton et rivière),*
 - *valoriser et aménager les zones liées à la mer, en particulier à Cayenne, à la Pointe Langevin et à la Marine Vincenzo, tout en assurant la continuité du sentier littoral,*
 - *prévoir l'installation d'hébergements et d'équipements touristiques à Manapany,*
 - *permettre l'implantation d'une école pour la formation touristique afin de favoriser le développement « éco-durable ».*

Principe 18 - Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux

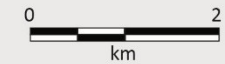
- Identifier et protéger les éléments architecturaux patrimoniaux en complément de ceux déjà inscrits au titre des Monuments historiques,
- Mettre en œuvre des règles préservant les petits éléments patrimoniaux (clôtures, etc.), les arbres remarquables et les espèces endémiques,
- Préserver et valoriser le cœur historique de Saint-Joseph, autour de la rue Babet,
- Participer au développement culturel et touristique de la commune.



Stratégie de développement d'un tourisme responsable

-  Protection et mise en tourisme des sites naturels d'exception
-  Affirmation des Villages Créoles (authenticité, terroir et patrimoine)
-  Valorisation agro-touristique
-  Aménager un Grand centre-ville renouant avec les éléments naturels (océan, piton et rivière)
-  Valorisation de repères paysagers identitaires
-  Valoriser le site de Manapany avec des infrastructures touristiques
-  Accueillir une structure d'enseignement dédiée aux métiers du tourisme
-  ZALM de Cayenne, Ravine Vincenzo, Pointe Langevin
-  L'espace agricole garant d'une image rurale
-  Vallée Langevin valorisée avec une vocation pêche nature
-  Sentier du littoral
-  Principe d'itinéraires de randonnée

Janvier 2012



ORIENTATION STRATEGIQUE 5 - SAINT-JOSEPH, VILLE NATURE

Les faits

Le milieu naturel de Saint-Joseph est d'une grande valeur et s'inscrit pleinement dans la richesse patrimoniale de la Réunion reconnue au niveau international. En effet, le territoire de Saint Joseph est marqué par deux éléments physiques majeurs définis par la faille de la Rivière des Remparts à l'Ouest et celle de la Rivière Langevin à l'Est.

Cette caractéristique géographique, associée aux reliefs, aux sols et sous-sols ainsi qu'au contexte climatique entre côte au vent et côte sous le vent, induit une situation à la fois avantageuse et contraignante :

- *le territoire est fortement contraint par les risques naturels,*
- *la commune bénéficie de bonnes ressources naturelles, notamment en eau, pour garantir son développement.*

Les enjeux

Si la protection des espaces environnementaux de qualité demeure un acquis fondamental du développement du territoire, la préservation des sites naturels sensibles au sein des espaces anthropisés doit être poursuivie.

Par ailleurs, il ne s'agit pas de nier les risques mais de les anticiper par des aménagements et des stratégies de développement cohérentes. Ainsi, la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant reste un enjeu prioritaire pour la protection des personnes et des biens contre les phénomènes naturels violents et destructeurs.

Enfin, comme pour n'importe quel territoire, le développement urbain doit être conditionné et adapté à la disponibilité des ressources naturelles (eau potable, énergie renouvelable, etc.) et dans un souci de gestion économe du territoire. La nouvelle STEP et la mise en place d'une filière de collecte et traitement complète pour l'ensemble du Grand-centre-ville permettent de garantir les ambitions d'un développement durable.

La protection de l'environnement exceptionnel de Saint-Joseph est un enjeu impératif pour garantir la transmission d'un territoire de qualité aux générations futures. Cela nécessite à la fois une préservation stricte des sites naturels et une valorisation des espaces anthropisés.

Principe 19 - Préserver les richesses écologiques, environnementales et paysagères

La protection des espaces naturels et forestiers constitue un véritable objectif du PLU à la hauteur des enjeux écologiques et paysagers que présente le territoire de Saint-Joseph :

- Protéger l'ensemble des espaces naturels identifiés par une politique publique de protection justifiant ainsi leur grand intérêt écologique. Ces espaces doivent être maintenus en l'état,
- Maintenir les zones de continuité écologique entre les espaces naturels et les espaces influencés par l'homme dans lesquels persistent des reliques de végétations naturelles (habitats relais) et des continuités écologiques,
- Préserver les corridors écologiques à travers la définition d'une trame verte et d'une trame bleue correspondant notamment aux deux grandes rivières (rivière des Remparts et rivière Langevin) qui jouent un rôle primordial à l'échelle de l'île pour la conservation d'espèces, d'habitats et de biotopes exceptionnels : espace de migration et de nidification d'oiseaux marins protégés, cours d'eau pérennes de richesse faunistique, refuge ultime d'habitats endémiques raréfiés à la Réunion, etc.,
- Interdire le défrichement des nombreux pitons qui forment des repères visuels et naturels dans le paysage de Saint-Joseph,
- Mettre en valeur la façade littorale en ouvrant la ville sur l'océan,
- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les différents quartiers pour préserver les paysages et garantir les corridors et les continuités écologiques.

Les lisières participent à l'organisation du territoire, à la lutte contre le mitage, à la protection des espaces agricoles et à la constitution de corridors écologiques. Elles constituent, particulièrement dans le secteur des hauts de la Crête, des lieux de contacts et d'échanges entre les espaces agricoles et les milieux naturels et le paysage. L'objectif global est de :

- Préserver et protéger les lisières forestières et les massifs boisés sensibles et fragiles,
- Mettre en valeur les lisières pour répondre aux enjeux paysagers et environnementaux,
- Permettre la reconstitution des lisières et stopper le grignotage des lisières forestières

Principe 20 - Prévenir les risques naturels

En matière de prévention des risques majeurs, l'objectif global d'assurer la sécurité des personnes et des biens s'articule autour de quatre axes principaux :

- La prévention, afin de limiter les enjeux dans les zones soumises au phénomène (PPR, techniques constructives visant à réduire la vulnérabilité des constructions...).

- La protection, afin de limiter les conséquences du phénomène sur les personnes et les biens (travaux de réduction de la vulnérabilité des sites et préparation de la gestion d'une catastrophe...)
- La prévision, afin de réduire les conséquences d'un phénomène par des mesures temporaires (évacuation...)
- L'information afin de renseigner et responsabiliser le citoyen (DICRIM...)

Dans cette optique, plusieurs actions doivent être entreprises :

- Mettre en œuvre le projet d'endiguement de la rivière des Remparts,
- Réserver des zones destinées à la maîtrise et à la gestion des risques (bassins d'écrêtage des crues, réseaux pluvial...) et profiter des différents espaces publics à aménager pour gérer en partie cette problématique en s'appuyant sur le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales,
- Dans les zones à risque modéré d'inondation, les nouvelles constructions devront être conditionnées à une moindre vulnérabilité : orientations des nouvelles constructions (sens de l'écoulement), surélévation du plancher, rez-de-chaussée hydrauliquement transparent et occupé par des stationnements ou commerces, hauteur minimale des ouvertures sur les façades exposées, utilisation de matériaux hydrofuges sous la cote de référence, dimensionnement et structures adaptés des fondations,
- Dans certaines zones plus exposées mais présentant des enjeux urbains majeurs, la réalisation d'ouvrages de protection devra nécessairement s'accompagner d'une nouvelle constructibilité en zone d'aléa résiduel. Il s'agit bien de concilier prévention du risque et développement urbain durable.

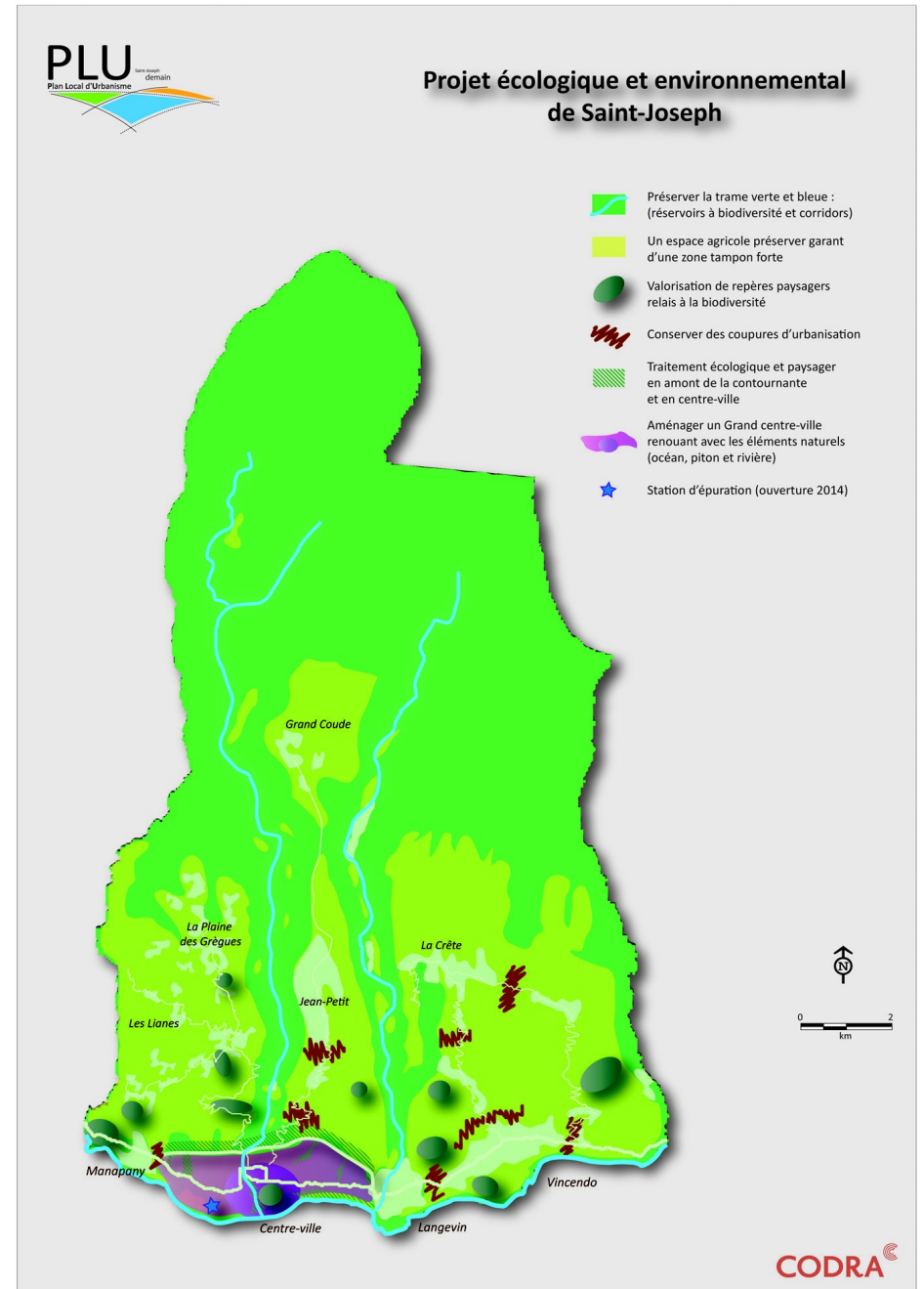
Principe 21 - Exploiter les ressources et richesses naturelles de manière raisonnée

- Maitriser durablement les richesses naturelles :
 - *protéger les captages et ressources en eau avec la mise en place d'une protection sanitaire en cohérence avec la délimitation de périmètres de protection des captages,*
 - *assurer l'exploitation de la zone de concassage de la rivière des Remparts afin de participer à la production de matériaux pour le développement régional.*
- Valoriser les ressources naturelles :
 - *permettre la valorisation énergétique des espaces à faible potentiel agronomique et environnemental en encourageant la production de biomasse, de méthanisation, de photovoltaïque, etc.,*
 - *développer l'utilisation de l'énergie solaire (chauffe-eau solaire, chauffage solaire dans les Hauts et énergie photovoltaïque) dans les opérations collectives et l'inciter pour les particuliers,*
 - *utiliser les eaux pluviales pour des compléments d'alimentation en eau non domestique.*

- Réduire les pollutions et rejets dans l'environnement

- conforter le réseau d'assainissement collectif au sein du Grand Centre-ville en lien avec la nouvelle STEP. Les ambitions de développement impliquent de mettre en place une filière de collecte et traitement complète pour l'ensemble du Grand-centre-ville,

- sur les autres quartiers de la commune privilégier des dispositifs autonomes ou groupés déjà éprouvés pour permettre un développement modéré.



OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les objectifs de production de logements

La commune de Saint-Joseph doit construire chaque année environ 400 logements, soit plus de 5 000 nouveaux logements à l'horizon de 2030, pour tenir compte de l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, décohabitation, résorption de l'habitat précaire, etc.). Conformément aux prescriptions du Schéma d'Aménagement Régional, l'objectif est d'accueillir au moins 50% de ces nouveaux logements au sein des espaces urbains existants et des zones d'urbanisation prioritaire. En effet, il s'agit de privilégier la densification de l'espace urbain existant et limiter l'étalement urbain afin de garantir une gestion économe du territoire et préserver les espaces agricoles et naturels.

L'évolution de la consommation de l'espace

Pour la délimitation de la zone bâtie agglomérée, ont été utilisées les zones réglementairement constructibles du POS en vigueur. Ainsi, pour 1997, sont comptabilisées les zones U et NB. Pour 2016, on ajoute les zones d'urbanisation future (zones NA) qui ont été construites. Il ressort de cette analyse les éléments suivants :

- En 1997, la zone bâtie agglomérée couvrait 916 hectares et regroupait 6 310 constructions, soit une densité de **6,8** constructions par hectare.
- En 2016, la zone bâtie agglomérée couvrait 1 117 hectares et regroupait 12 501 constructions, soit une densité de **16,3** constructions par hectare.

En vingt ans, si la zone bâtie agglomérée réglementaire a augmenté de 201 hectares au détriment des espaces naturels et agricoles, ce sont 6 191 constructions qui ont été édifiées au sein de cette enveloppe, soit une densité de près de 16,3 constructions par hectare. Cette évolution montre l'effort significatif que la commune de Saint-Joseph a entrepris pour limiter l'étalement urbain de son territoire.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers correspond à une réduction de 1,2% de l'emprise initiale constatée depuis la dernière révision du document d'urbanisme de Saint-Joseph, passant de 16 872,8 ha à 16 671,4 ha.

A l'inverse, la zone bâtie a augmenté de 2,2% par rapport à l'emprise initiale constatée depuis la dernière révision du document d'urbanisme de Saint-Joseph, passant de 916,1 ha à 1 117,5 ha.

Le potentiel de densification

La commune de Saint-Joseph a mis en œuvre plusieurs outils réglementaires permettant d'encadrer l'aménagement de son territoire au sein des zones U et NA du POS. La méthode suivante ne concerne pas les zones 2AU et 3AU nouvellement créées par le PLU.

Pour déterminer les capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant, la présente analyse a retenu deux types de zones :

- Les zones où la collectivité, de par son intervention directe ou par le contrôle qu'elle exerce, va initier des programmes d'aménagement,
- Les zones où seule l'initiative privée va permettre de construire du logement,

Les opérations de logements encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent uniquement les secteurs urbains de la commune. Cet outil représente un potentiel d'environ **360 logements**.

Les opérations de logements fixées par des emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits pour la réalisation d'opérations de logements uniquement au sein des secteurs urbains de la commune, qui représentent un potentiel de **140 logements**.

Les îlots stratégiques et les dents creuses

Pour déterminer les capacités de densification au sein du tissu urbain existant, la commune a pris comme base de travail l'étude menée par de l'AGORAH en 2017 portant sur l'identification des espaces non urbanisés en zone urbaine et à urbaniser (les zones U, NA/NAU et NB du POS). L'AGORAH a localisé des dents creuses et des îlots stratégiques sur l'ensemble du territoire communal.

A partir de ces données, la commune a identifié environ 38 hectares de foncier en dents creuses sur le territoire communal. Au total, ces dents creuses représentent un potentiel d'environ **1 200 logements**.

Elle a également identifié environ 39 hectares de foncier en îlots stratégiques. Au total, ces îlots représentent un potentiel d'environ **950 logements**.

La modération de la consommation de l'espace

Le PLU doit être compatible avec les possibilités d'extensions urbaines autorisées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), que ce soit pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...) ou l'économie de production (artisanat, industrie, entrepôt). La commune a fait le choix de regrouper ces possibilités d'extension dans une logique d'armature urbaine déterminée dans le SAR, à savoir le Pôle secondaire du Grand Centre-ville et la Ville relais de Langevin/Vincendo, mais également sur les Bourgs de proximité que sont notamment la Plaine des Grègues, Jean-Petit et Grand Coude.

Soucieuse de garantir un aménagement cohérent de son territoire, la commune de Saint-Joseph a priorisé ses zones de développement en fixant un calendrier d'ouverture à l'urbanisation :

- Les zones **1AU** (*ouverture à l'urbanisation à court terme*) qui sont l'héritage du POS et qui correspondent aux zones d'urbanisation prioritaire fixées par le SAR,
- Les zones **2AU** (*ouverture à l'urbanisation à moyen terme*) qui correspondent aux quotas d'extension urbaine fixés par le SAR selon la règle des 50% à l'horizon 2020,
- Les zones **3AU** (*ouverture à l'urbanisation à long terme*) qui correspondent aux quotas d'extensions urbaines fixés par le SAR selon la règle des 50 % à l'horizon 2026, compte tenu de l'approbation tardive du PLU.

De plus, le SAR détermine des possibilités d'extension pour les Territoires Ruraux Habités, qui sont les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles. Sur cette partie du territoire, le PLU prévoit la consommation d'environ 9 hectares.

La synthèse de la répartition des constructions futures

Le bilan des perspectives de construction pour répondre aux besoins en logements est le suivant :

- Au sein du tissu urbain constitué : environ 2 640 logements,
- Au sein des nouvelles zones à urbaniser : environ 2 360 logements.

	Grand Centre Ville	Langevin/Vincendo	Hauts de l'Ouest	Hauts du Centre	Hauts de l'Est	TOTAL
Besoins en logements TOTAL	2500	750	800	700	250	5000
Au sein du tissu urbain constitué	1245	306	372	561	155	2639

En extension	1255	444	428	139	95	2361
--------------	------	-----	-----	-----	----	------

La répartition de ces logements sur l'ensemble du territoire s'appuie sur les capacités réceptrices des différents quartiers. Il s'agit également d'assurer une répartition qualitative des opérations de logements aidés sur l'ensemble du territoire dans un souci de cohésion sociale et d'aménagement du territoire :

- Répondre à la demande là où elle s'exprime afin de rééquilibrer spatialement l'offre de logements sociaux en s'appuyant sur la volonté de renforcer l'armature urbaine mais également au profit des secteurs des Hauts dont l'offre privée ne correspond pas à certains besoins (absence de petits logements pour la décohabitation qui oblige les jeunes ménages ou familles monoparentales à « descendre au centre-ville »),
- Adapter la typologie des opérations aux secteurs d'implantations : logique de densification verticale et horizontale qui allie le désir de case à terre et l'objectif général de densité urbaine,
- Conférer un objectif de structuration urbaine aux opérations de logements aidés, notamment dans les quartiers des Hauts : maillage viaire, maillage piéton, espace public et équipement de proximité, mise à niveau des réseaux, offre commerciale...

Ainsi, le Grand Centre-ville, dont la desserte globale en infrastructures ne cesse de se renforcer, doit accueillir la majorité des constructions au cours des prochaines années (environ 2 500 logements).

Les quartiers des Hauts de l'Ouest, tout comme ceux de Jean-Petit et de Langevin/Vincendo disposeront de capacités de développement soutenu, comprises entre 700 et 800 logements. Il convient de noter que l'essentiel de cette production doit se réaliser au sein du tissu urbain constitué.

Enfin, les Hauts de l'Est essentiellement situés au sein des Territoires ruraux habités auront un développement modéré eu égard à leur caractère rural et agricole, peu desservis en réseaux.

