



**Maître d'Ouvrage :**  
**Commune de Saint André**  
**Place du 2 décembre**  
**97440 Saint André**

## COMMUNE DE SAINT-ANDRE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**  
**Centre-ville**

**DOSSIER DE CREATION DE ZAC**  
**Pièce 1 : Rapport de présentation**

### Maîtres d'œuvre



**Expertise Urbaine**  
**26, rue des Amandiers – 92 000 NANTERRE**  
**Tél : 01 81 93 84 30**



**Atelier LD**  
**5 rue de Charonne - 75011 Paris**  
**Tél : 01 43 41 38 55**



**LD Austral**  
**5 rue André Lardy - 97438 Sainte Marie, La Réunion**  
**Tél : 02 62 47 04 21**



**Marine Martineau Architecte**  
**20 rue des Epices - 97410 Saint-Pierre**  
**Tél : 06 93 49 77 37**



**Scène Publique**  
**47 rue Sainte - 13001 Marseille**  
**Tél : 04 95 09 14 28**

**CONCEPT SARL**

**Concept**  
**Résidence Fleur de Sel - 1 rue Justin Baptiste - 97419 La Possession**  
**Tél : 02 62 44 67 57**



**AxUrban**  
**20 rue André Doucet - 92 000 Nanterre**  
**Tél : 01 47 24 37 42**



**Cyathéa**  
**24 rue de la Lorraine - 97400 Saint-Denis**  
**Tél : 02 62 53 39 07**

## **PREAMBULE**

### **I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION**

---

- 1.1 Objet de l'opération
- 1.2 Justification de l'opération
- 1.3 La définition du périmètre
- 1.4 Structure foncière
- 1.5 Occupation du sol

### **II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

---

- 2.1 Situation et accessibilité
- 2.2 Le centre-ville de Saint-André
  - a. *Cadre physique et hydrographique*
  - b. *Cadre naturel*
  - c. *Cadre architectural et paysager*

### **III. DESCRIPTION DU PROJET**

---

- 3.1 Les principaux enjeux
- 3.2 Le programme prévisionnel
- 3.3 Les intentions d'aménagement de la ZAC

### **IV. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET**

---

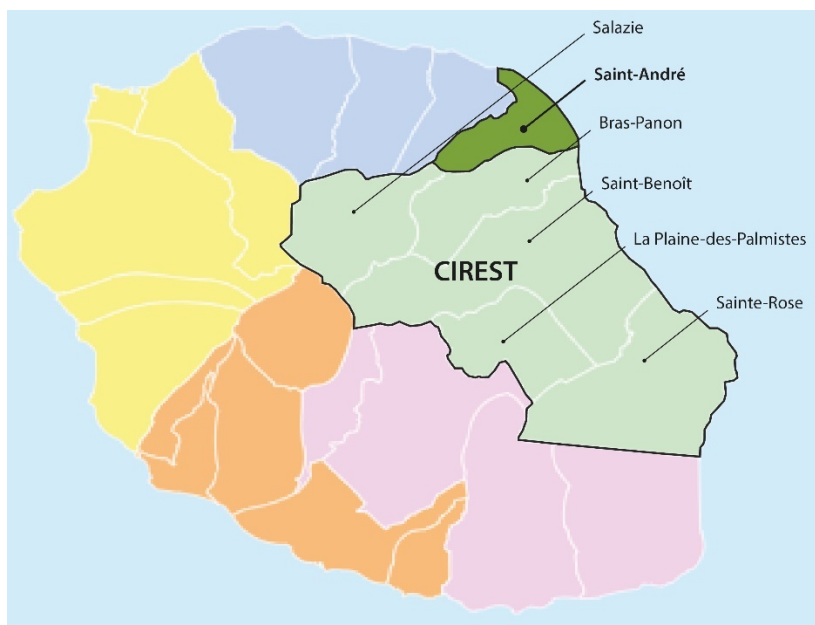
- 4.1 Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur
- 4.2 Au regard de son insertion dans l'environnement

# PREAMBULE

---

## CONTEXTE ET OBJET DU DOCUMENT

La commune de Saint-André s'étend sur 5 300 hectares et compte 56 747 habitants (chiffres Insee 2018), soit 45% de la population de la **communauté intercommunale de l'Est de la Réunion** (CIREST) dont elle fait partie des 6 communes membres. Elle se situe au nord de celle-ci.



*Carte de localisation de Saint-André et de la CIREST*

Saint-André joue un **rôle de centralité pour le bassin de vie** regroupant les 3 communes de Saint-André, Salazie et Bras-Panon.

Son centre-ville regroupe en effet une offre importante de commerces et d'équipements publics.

Néanmoins, celui-ci connaît également **plusieurs dysfonctionnements qui nuisent à son dynamisme et à son attractivité** : rupture physique entre le centre-ville historique et son extension des années 1990, faiblesse du maillage viaire, importante concentration de logements sociaux, précarité des habitants, déficit d'image avec un patrimoine vieillissant, vétusté des équipements publics, forte place de la voiture dans l'espace public au détriment du piéton, développement d'offres commerciales concurrentielles alentours, ...

C'est dans ce cadre que la Ville de Saint-André s'est engagée dans un projet ambitieux de renouvellement urbain de son centre-ville. Le centre-ville de Saint-André a été retenu comme quartier d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et figure dans la liste des 222 villes du plan national Action Cœur de Ville (ACV).

Suite à la réalisation d'un programme d'études thématiques pour établir une stratégie de transformation urbaine et un programme opérationnel, la Ville de Saint-André souhaite recourir à la procédure de **Zone d'Aménagement Concerté** (ZAC) pour la mise en œuvre opérationnelle de son projet de renouvellement urbain.

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire

de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu »

La présente ZAC n'étant pas soumise à étude d'impact automatique, il sera ainsi fourni en parallèle du présent dossier l'examen au cas par cas.

## **DEROULEMENT DE LA CONCERTATION**

Conformément à l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation préalable au projet de renouvellement urbain et de la ZAC a été menée, avec pour objectifs :

- D'informer les habitants de la volonté de mener un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville et de créer la ZAC ;
- De présenter à la population le projet d'aménagement envisagé ;
- De permettre au plus grand nombre, habitants, associations, et toutes personnes intéressées, d'émettre leurs remarques, avis et attentes vis-à-vis de ce projet.

La commune de Saint-André a ainsi défini, par délibération du conseil municipal du 6 octobre 2016, les modalités de concertation préalable portant sur le projet de renouvellement urbain du centre-ville suivantes :

- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet ;
  - o A l'Hôtel de Ville et/ou dans un équipement de quartier aux horaires habituels ;
  - o Sur le site internet de la ville et/ou du projet.
- La mise à disposition d'un registre pour accueillir les avis à l'Hôtel de Ville et/ou dans un équipement de quartier aux horaires habituels ;
- L'affichage de panneaux d'informations à l'Hôtel de Ville et/ou dans un équipement de quartier aux horaires habituels ;
- Au moins 2 réunions publiques permettant le débat entre la Ville de Saint-André, les habitants, les associations et les personnes concernées ;
- Au moins 2 réunions avec le Conseil Citoyen, dont les membres sont désignés par arrêté ;
- Au moins 1 projet scolaire associant 5 classes des établissements scolaires du quartier.

Par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2018, elle a décidé de poursuivre ces modalités de la concertation par la définition des modalités de concertation préalables à la création de la ZAC suivantes :

- L'affichage de la délibération du conseil municipal du 12 décembre 2018 en mairie ;
- Une réunion publique complémentaire de concertation ;
- Une présentation du projet de création de ZAC sur le site internet de la ville et/ou du projet.

# I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

---

## 1.1 – OBJET DE L'OPERATION

Le projet d'aménagement de la ZAC Centre-ville s'inscrit dans **la démarche de la ville de Saint-André de renouvellement urbain de son centre-ville.**

Bien que le centre-ville de Saint-André ait su attirer à une époque par la diversité de son offre de services et de commerces, les habitants font le constat que le quartier n'a pas évolué au cours de la dernière décennie. La juxtaposition des dysfonctionnements urbains (patrimoine vieillissant, équipements désuets, espaces publics dégradés, congestion de la circulation, insécurité, gare routière saturée, ...) renvoie une image négative du quartier.

L'ambition à horizon 15 ans du projet de renouvellement urbain vise à effacer ces dysfonctionnements pour en faire un centre-ville attractif, ouvert à tous et agréable pour tous.

L'un des principaux piliers du projet est de reconnecter la ville du PAE du XX<sup>ème</sup> siècle avec la ville historique du XIX<sup>ème</sup> à l'Est et le secteur de la rue de la Gare au Nord, afin que les lieux emblématiques du quartier convergent vers une Grande place centrale, véritable agora urbaine au cœur du quartier.

Pour l'accompagner dans la mise en œuvre de son projet de renouvellement urbain, la Ville de Saint-André a confié un marché de Maîtrise d'œuvre urbaine au groupement composé de l'Atelier LD (mandataire, urbanisme, architecture et paysage), et LD Austral (VRD, hydraulique), Expertise urbaine (démarche écoquartier, règlementaire et opérationnel), Marine Martineau Architecte (architecture et conception bioclimatique), Scène Publique (Scénographie urbaine), Concept (technique réseaux électriques et éclairage urbain), AxUrban (mobilité et déplacements), Cyathéa (environnement).

Les principaux éléments de la mission de la MOE Urbaine sont :

- De préciser **le Plan guide, le CPAUPE et les partis pris d'aménagement,**
- D'assurer un **rôle d'urbaniste-paysagiste coordonnateur** de l'ensemble des opérations sur le périmètre du Centre-ville,
- De mettre en place **les procédures et les demandes d'autorisations réglementaires,**
- D'accompagner la **démarche de labellisation écoquartier,**
- De mener les **études préliminaires, de diagnostic, d'avant-projet et de projet de la ZAC,**
- De suivre la passation, l'exécution et la réception des **contrats-travaux,**

## 1.2 – JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Le développement urbain du Centre-ville a été marqué par l'extension urbaine initiée par la Mairie à partir des années 1980, en urbanisant les terres agricoles situées à l'Est du centre-ville ancien (axe avenue de Bourbon).

Après une première intervention le long de l'avenue de la République avec notamment la construction du centre commercial, d'une grande surface alimentaire, de la gare routière, du lycée professionnel Jean Perrin, de l'institut médico professionnel et de la cité artisanale ; est venu se développer un projet

d'aménagement d'ensemble ; dénommée PAE 2000. Ce dernier a notamment permis la construction d'équipements scolaires et d'un programme important de plus de 600 logements sociaux. Cette extension s'est ainsi développée le long de la rue du Lycée.

Le Centre-ville comprend 2 unités qui se tournent le dos :

- A l'Ouest, un centre historique peu valorisé avec un patrimoine vieillissant, voir abandonné.
- A l'Est, une zone du PAE 2000 constituée de grandes enclaves occupées par des équipements importants et des opérations logements sociaux avec un manque de connexion au reste du quartier

Le Centre-ville s'inscrit également dans le cadre de plusieurs programmes d'intérêt national :

- La loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a identifié le « centre-ville » comme **quartier prioritaire de la politique de la ville**. Il accueille en effet une part importante de l'offre locative sociale (60%) et des ménages aux revenus modestes.
- Par arrêté du 29 avril 2015, l'ANRU a retenu le centre-ville de Saint-André (QP974021) comme quartier d'intérêt national dans son **Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)**.
- Le Centre-ville de Saint-André est également bénéficiaire du **programme « action cœur de ville » (ACV)**.
- La Ville a engagé une démarche de **labellisation écoquartier** de son projet de renouvellement urbain, bénéficiant aujourd'hui du label étape 2.

Les enjeux du projet de renouvellement urbain du Centre-ville sont les suivants :

Enjeu 1 : Développer une offre attractive pour l'habitat en centre-ville

- Le centre-ville doit faire face à l'enjeu de la mixité sociale dans un contexte de spécialisation sociale avec une densité d'environ 60% de logements sociaux et une part de la population en grande précarité.

Enjeu 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Le dynamisme commercial du centre-ville, et plus largement de la ville, est fragilisé par le développement d'offres concurrentielles sur les territoires avoisinants, la multiplication des commerces de type « discount », des bâtiments vieillissants et des parcours chaland de faible qualité. L'évasion commerciale est évaluée à 52%, soit 110 millions d'euros de chiffre d'affaires consommés à l'extérieur de la commune.

Enjeu 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

- Le centre-ville est coupé par la ravine sèche avec le cœur historique en rive gauche et le secteur résidentiel du PAE 2000 en rive droite. Cette rupture a impacté négativement l'unité urbaine et l'identité du quartier.
- Le paysage urbain est marqué par la surreprésentation de la voiture dans les espaces publics, notamment sur la place du Centre commercial. A cela s'ajoutent une congestion du réseau viaire et un faible taux de rotation sur les parkings publics.

Enjeu 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine notamment par

- Le centre-ville souffre d'un déficit d'image avec un patrimoine vieillissant dont les 2 sites les plus stigmatisants sont :

- Le Carré Eglise avec son vieux marché couvert, l'ancien bâtiment de l'école des frères et la salle Jeanne d'Arc qui sont aujourd'hui désaffectés
  - Le Centre commercial
- L'habitant exprime des attentes en espaces de rencontre, de promenades et de jeux pour les enfants, des espaces de qualité paysagère et de respiration. Certains conflits d'usage et de cohabitation subsistent également entre lycéens et résidents, jeunes et commerçants, voitures et modes actifs, etc.

Enjeu 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

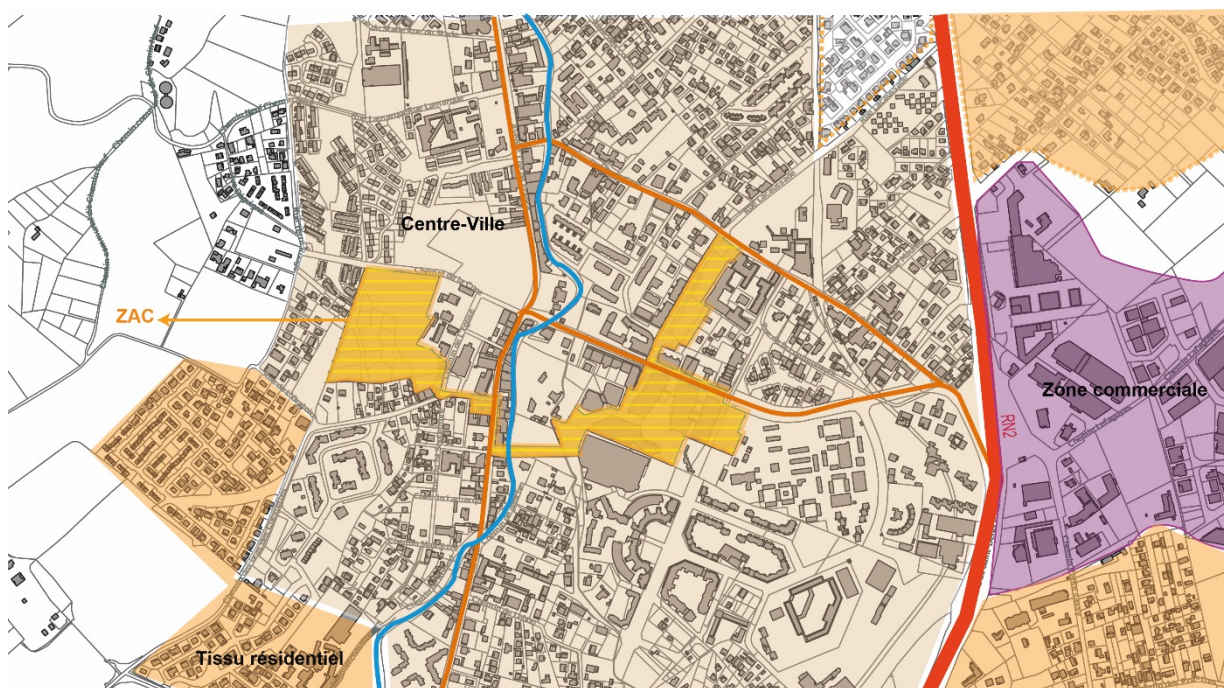
- Les équipements témoignent pour certains d'une grande vétusté, mais également d'un besoin de modernisation pour répondre à des objectifs de réussite scolaire, d'épanouissement des habitants et de la vie associative, de développement artistique et culturel et de ville ludique et sportive.
- Le centre-ville connaît également un retard en matière de transition numérique.

Le parti d'aménagement de l'opération ZAC Centre-ville se veut être **une illustration des grandes orientations** définies pour le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Saint-André et **une réponse aux enjeux et objectifs communaux** fixés. Il est le fruit d'une réflexion commune entre les services ainsi que les partenaires de la Ville et l'équipe projet missionnée.

### **1.3 – LA DELIMITATION DU PERIMETRE**

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté qui s'étendra sur **une superficie d'environ 8 hectares**, est délimité comme suit :

- A l'Ouest, le périmètre s'arrête à la friche Settama, incluse,
- Au Sud, il comprend le centre-commercial, la salle des Fêtes et la gare routière ainsi qu'une partie du domaine Appavoupoullé
- Le périmètre s'arrête à l'Est aux portes du Lycée Jean Perrin,
- Au Nord, il s'étend jusqu'à la rue de la Gare.







## **1.5 – OCCUPATION DU SOL**

Le périmètre de la ZAC est structuré par un tissu hétérogène avec :

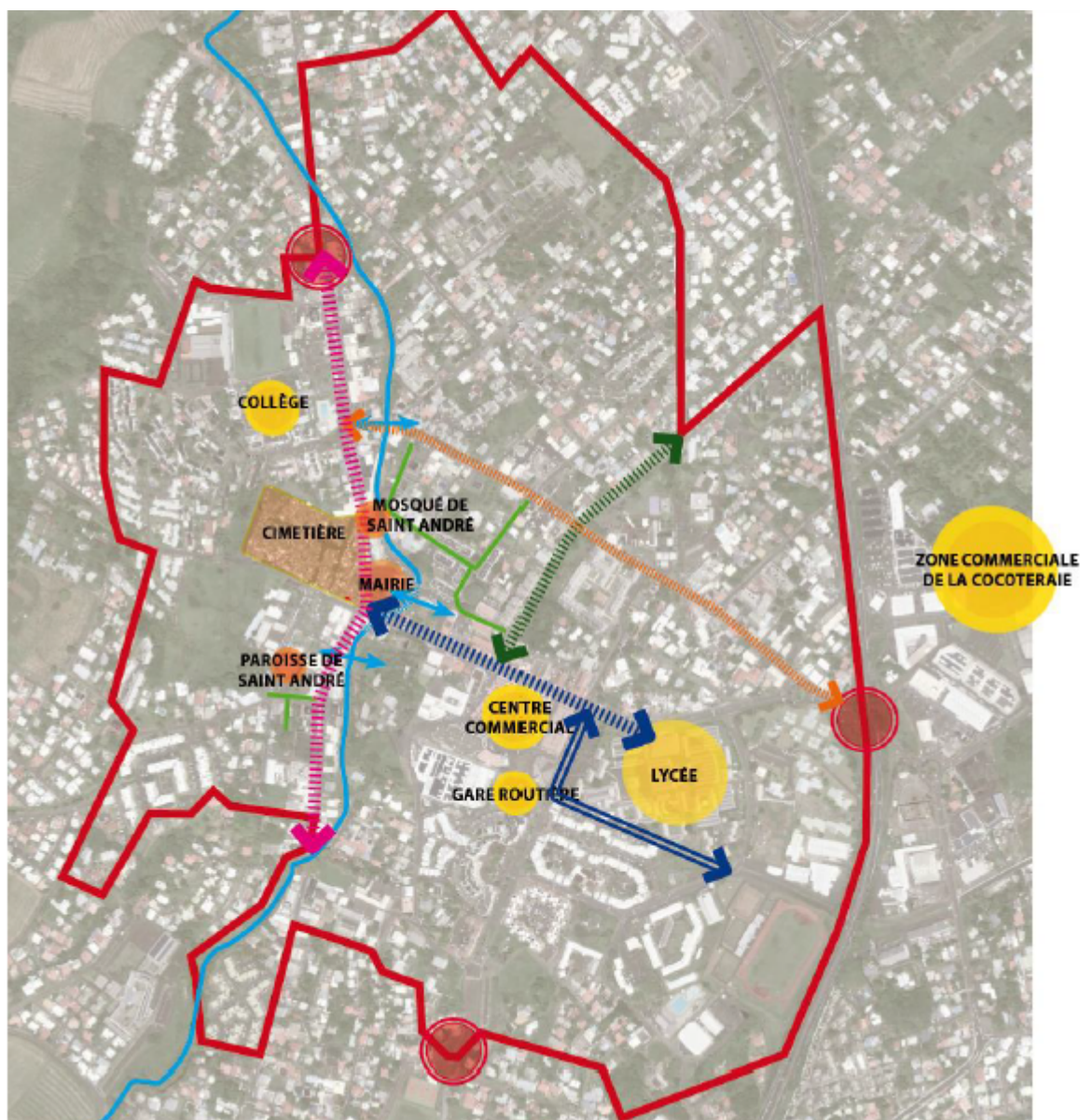
- Des espaces en friches enherbées ;
- Une ravine ;
- Des espaces publics de différentes envergures (rue, avenue, place, stationnement, ...) ;
- Des bâtiments de logements individuels et collectifs, dont principalement des logements locatifs sociaux ;
- Le centre-commercial et la salle des fêtes.

## II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 – SITUATION ET ACCESSIBILITE

La ville de Saint-André est localisée dans le nord de la CIREST, à La Réunion. Le secteur concerné par la ZAC se situe dans le **centre-ville**. Celui-ci est bordé par des tissus moins denses à dominante résidentielle et, à l'Est, par la RN2 et la zone commerciale de la Cocoteraie (deuxième pôle commercial de la ville).

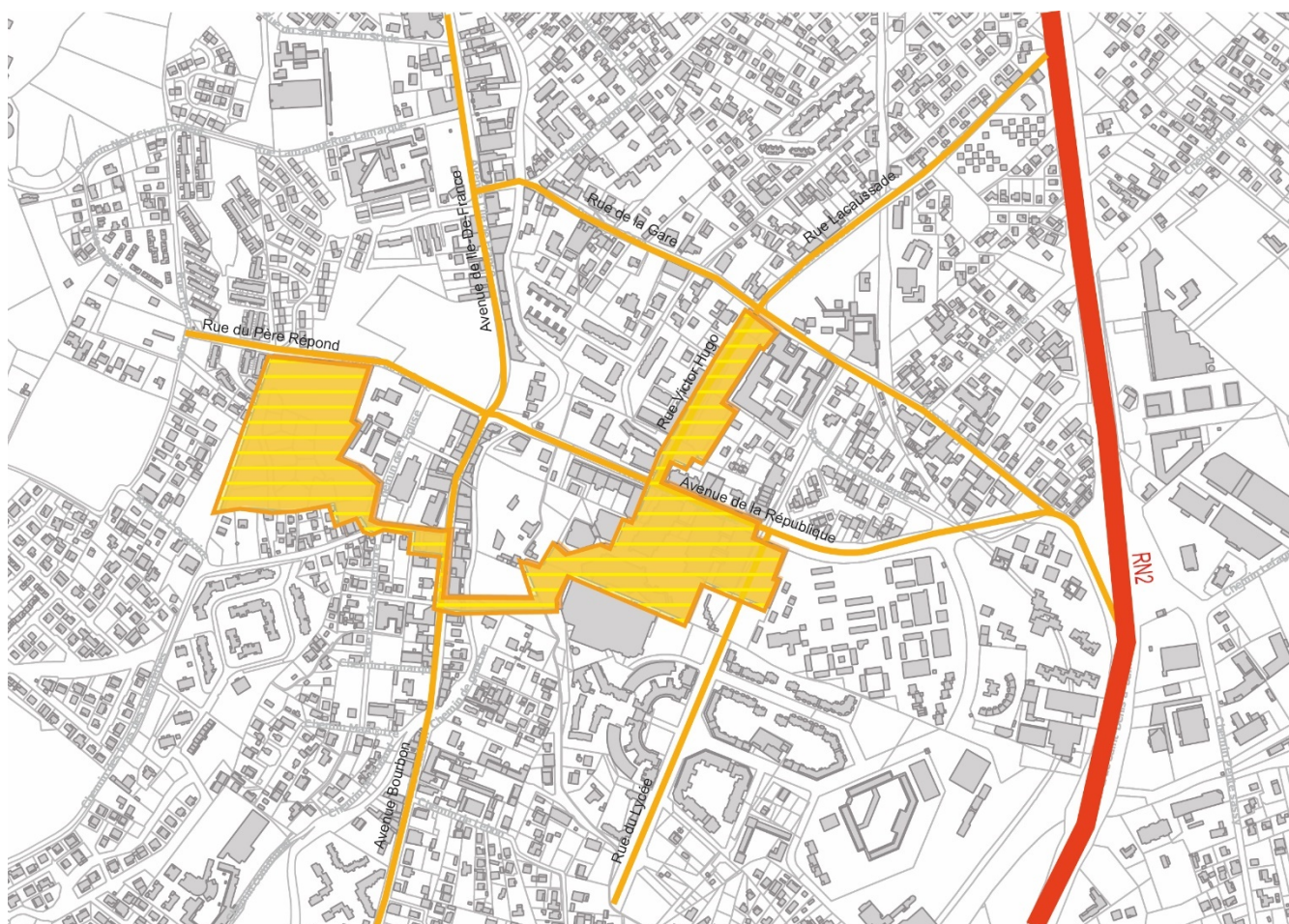
Le secteur de la ZAC s'étant à la fois sur le centre-ville historique que sur le « nouveau centre-ville » de l'opération d'ensemble PAE 2000. Il est marqué par **une coupure physique** lié à la ravine qui passe entre ces deux centres.



Zone d'intervention et axe de développement (source : offre ATELIER LD-Août 2019)

Le centre-ville de Saint-André est **structuré par plusieurs axes viaires** avec :

- L'Avenue Bourbon, axe nord-sud qui constitue l'entrée sud-ouest du centre-ville ;
- L'Avenue de l'Île-de-France, axe nord-sud dans la prolongation de l'Avenue Bourbon, elle marque l'entrée nord-ouest dans le centre-ville et le début du tissu commercial ;
- L'Avenue de la République qui traverse le centre-ville dans le sens est-ouest et relie le centre-historique et le PAE 2000, et son prolongement la rue du Père Répond ;
- La rue du Lycée, axe nord-sud qui marque l'entrée sud-est dans le centre-ville. Elle longe le lycée, le centre-commercial et accueille la gare routière ;
- La rue de la Gare, axe est-ouest qui traverse le nord du centre-ville et rejoint la RN2 ;
- La rue Victor Hugo et, dans son prolongement, la rue Lacausade, qui relie le centre-ville et plusieurs équipements au quartier résidentiel au nord.



*L'accessibilité du centre-ville*

## 2.2 – LE CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE

### a. Cadre physique

#### Climatologie

Le territoire de la CIREST se situe au niveau de la côte « au vent ». La côte au vent, à l'Est, subit le flux dominant des alizés de secteur est à sud-est. Les événements de vent les plus marquants peuvent se produire durant la période cyclonique. L'île peut être soumise à des cyclones qui peuvent engendrer des vents violents (100 à 200 km/h en moyenne).

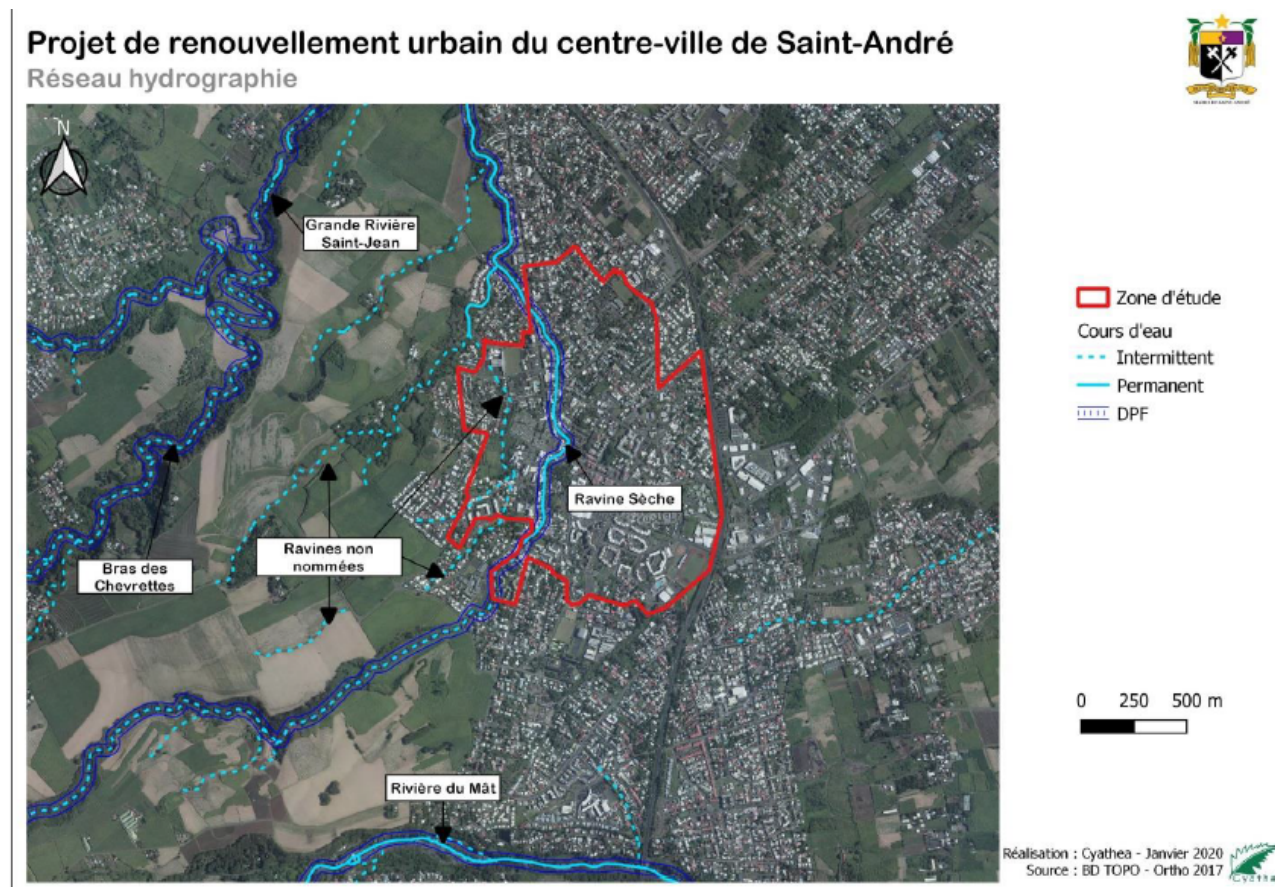
La commune de Saint-André connaît des précipitations annuelles variant de 2000 à 5000 mm. Les températures annuelles moyennes y sont comprises entre 16°C et 26°C, avec un rayonnement global allant de 1300 à 1900 J/cm<sup>2</sup>. Les vents de secteur Sud-Est dominant sur la commune de Saint-André. 87% des vents soufflant sur la commune ont une vitesse comprise entre 0 et 4 m/s.

#### Sols et sous-sols

Le périmètre d'étude s'inscrit en limite Est du très important cône d'alluvions anciennes de la Rivière du Mât. Il est situé entre 65 et 85 mètres d'altitude, à environ 2,8 kilomètres en amont de l'Océan Indien et est partiellement traversé par la Ravine Sèche, au relief peu marqué. La pente de la zone d'étude est quasi nulle.

### b. Hydrologie

#### Eaux superficielles



Réseau hydrographique présent sur la zone d'étude (source : note de cadrage, Cyathéa, janvier 2020)

Les principaux cours d'eau sur la commune de Saint-André sont :

- la Rivière du Mât, qui draine notamment les eaux du cirque de Salazie,
- la Rivière Saint-Jean, qui délimite les territoires communaux de Sainte-Suzanne et Saint-André.

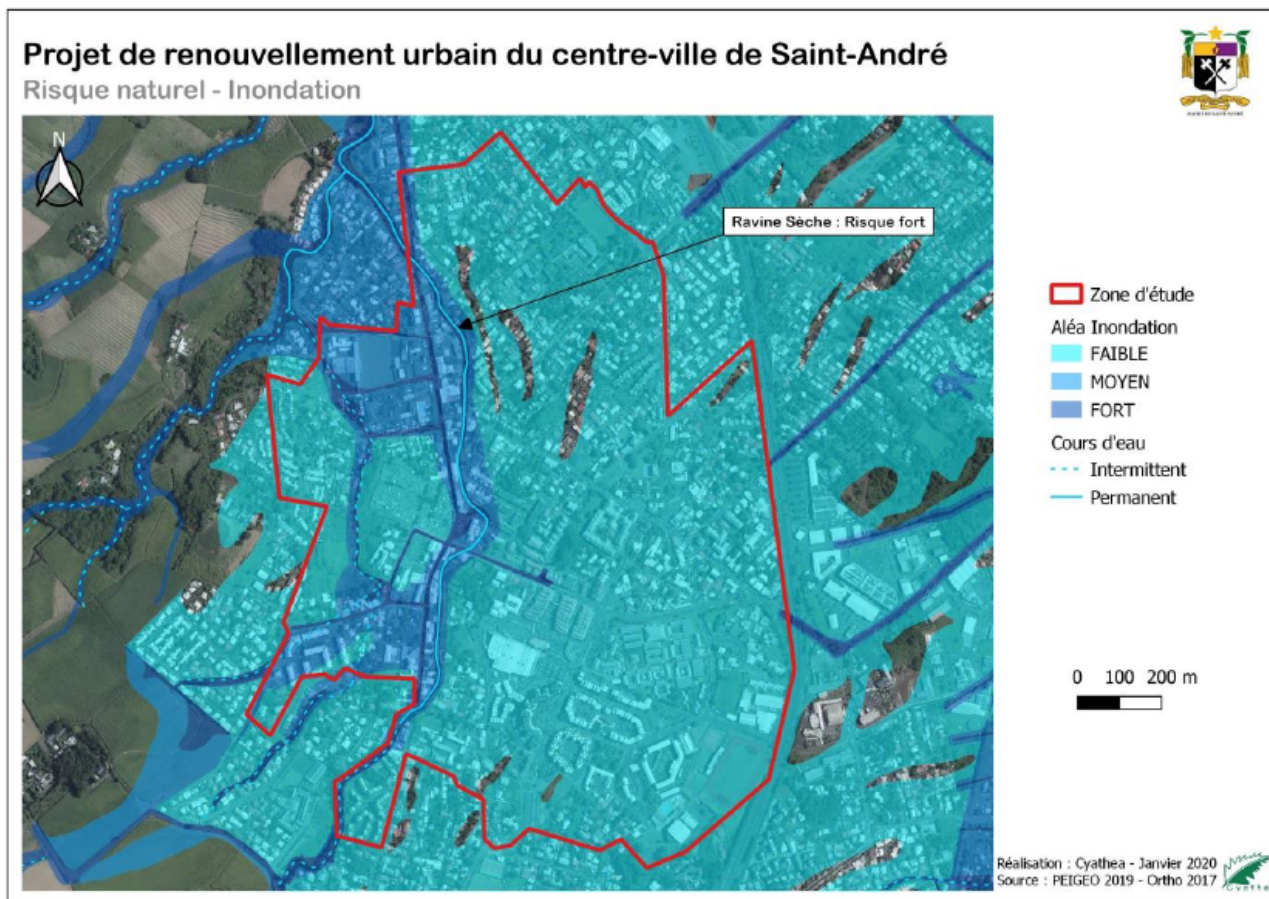
D'autres ravines de moindre importance drainent également le territoire, dont la plus importante est la Ravine Sèche qui est classée au Domaine Public Fluvial (DPF) de l'Etat et est un affluent de la Rivière Saint-Jean. Le périmètre intercepte La Ravine Sèche ainsi que plusieurs petites ravines non nommées.

### **Eaux souterraines**

La masse d'eau souterraine concernée par le présent projet est la masse FRLG101 (formations volcaniques du littoral Nord). Son état chimique et quantitatif est bon selon le SDAGE de la Réunion (2016-2021). Le périmètre ne se situe pas sur une ressource stratégique ou sur une aire d'alimentations des captages, identifiés au SDAGE de La Réunion (2016-2021).

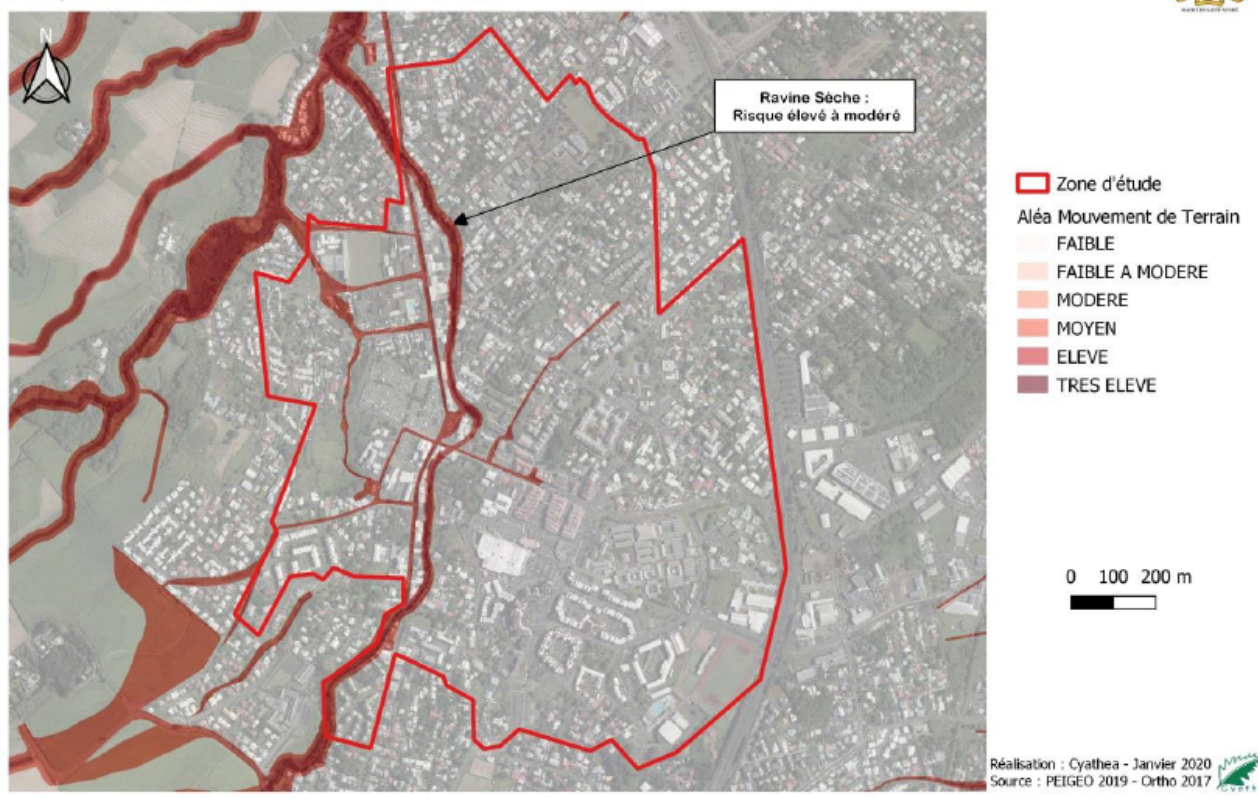
### **Risques naturels**

Le périmètre est globalement classé en risque faible d'inondation et de mouvements de terrains. Néanmoins, le risque inondation et mouvements de terrains sont fort et très élevé au droit de la Ravine Sèche. Par ailleurs, les ravines non nommées à l'ouest de la zone sont également soumises à risque moyen à fort d'inondation, ainsi qu'à un risque moyen à élevé de mouvements de terrains.



## Projet de renouvellement urbain du centre-ville de Saint-André

### Risque naturel - Mouvement de terrains



Identification des risques naturels présents sur la zone d'étude selon le PPR de Saint-André (source : note de cadrage, Cyathéa, janvier 2020)

### **c. Diagnostic du milieu naturel**

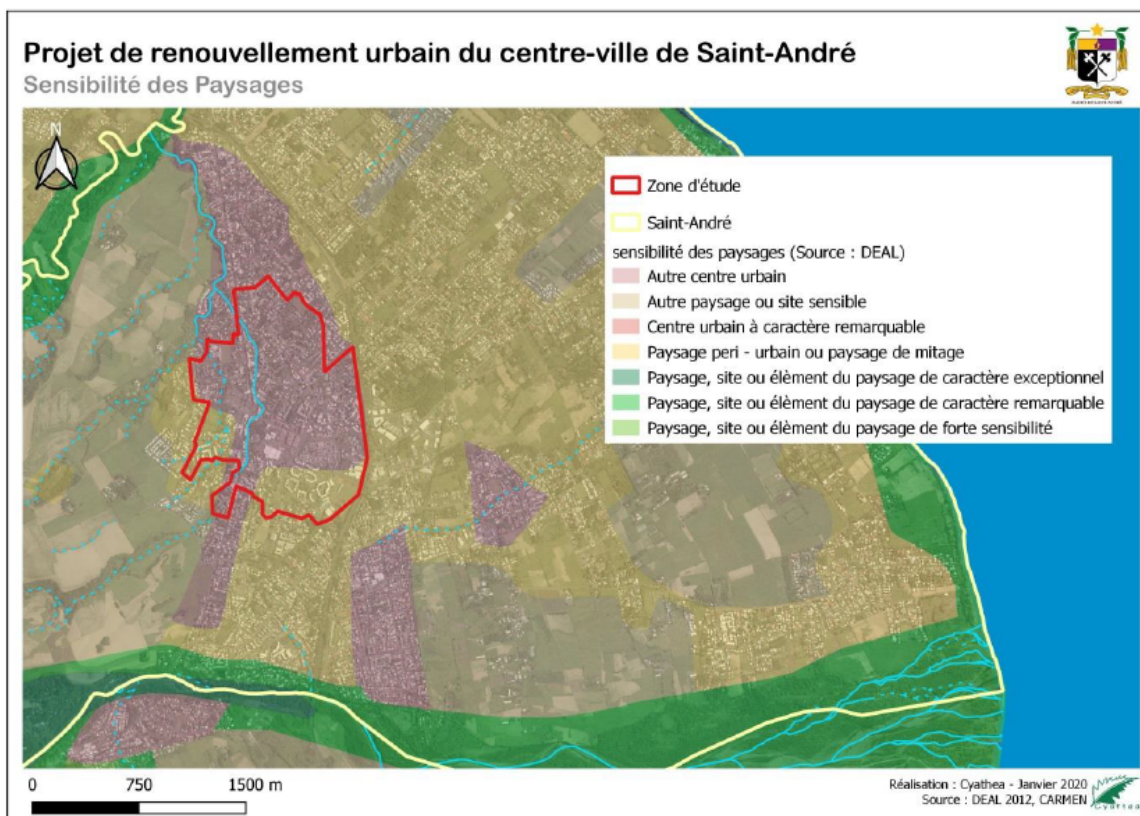
Aucune ZNIEFF, ou réserve naturelle n'est recensée sur le périmètre d'étude. Seule la Ravine Sèche est identifiée comme réservoir biologique.

### **d. Diagnostic du paysage**

#### **Sensibilité des paysages**

La DEAL de La Réunion met à disposition du public un certain nombre de couches d'information géographique accessibles à travers l'outil de cartographie dynamique CARMEN, dont la classification de la sensibilité des paysages présentée ci-dessus est issue. Le périmètre d'étude se trouve sur une zone cotée 6 à 7 c'est-à-dire un paysage de centre-urbain/péri-urbain ou paysage de mitage. La sensibilité des paysages est donc globalement faible.

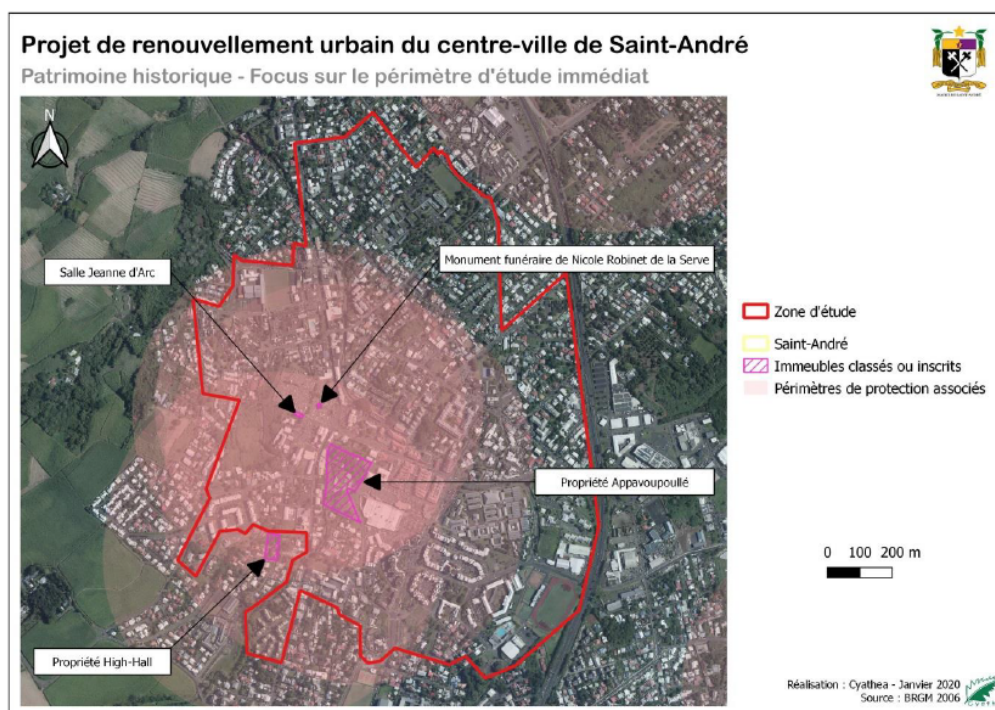
Par ailleurs aucun site inscrit ou classé n'est présent sur le site.



*Sensibilité des paysages et zone d'étude (source : note de cadrage, Cyathéa, janvier 2020)*

### Patrimoine

En revanche, plusieurs immeubles classés ou inscrits à forte valeur patrimoniale sont présents dans ou autour du périmètre.



*Localisation des bâtiments patrimoniaux de Saint-André impactés par le projet (source : note de cadrage, Cyathéa, janvier 2020)*

Par ailleurs, il est à noter que le centre-ville de Saint-André présente un patrimoine vernaculaire important avec notamment :

- d'anciennes cases créoles remarquables ;
- des monuments religieux ou lieux de cultes instaurés à proximité des habitations.

### **e. Cadre architectural et paysager**

Le périmètre de la ZAC s'inscrit en cœur du centre-ville, au sein d'un tissu mixte (logements collectifs, tissu commercial, équipements, ...), et jouxte des secteurs résidentiels, notamment à l'Ouest. Il comporte également des dents creuses non bâties, en friche ou arborées (terrains Settama, Domaine Appavoupoullé en partie, Ouest de la rue Victor Hugo).

Le paysage du site est donc urbain et relativement dense et minéral (une part importante des espaces publics est dédiée à la circulation et au stationnement des voitures), mais il laisse par endroit place à des poches végétalisées et arborées. Le secteur le plus dense et minéral se situe à proximité du centre commercial et de la salle des fêtes, en cœur de périmètre.







*Espace arboré rue Victor Hugo*



*Terrains Settama*



*Rue commerçante*



*Arrière du centre-commercial*



*Place du centre commercial*



*Gare routière*

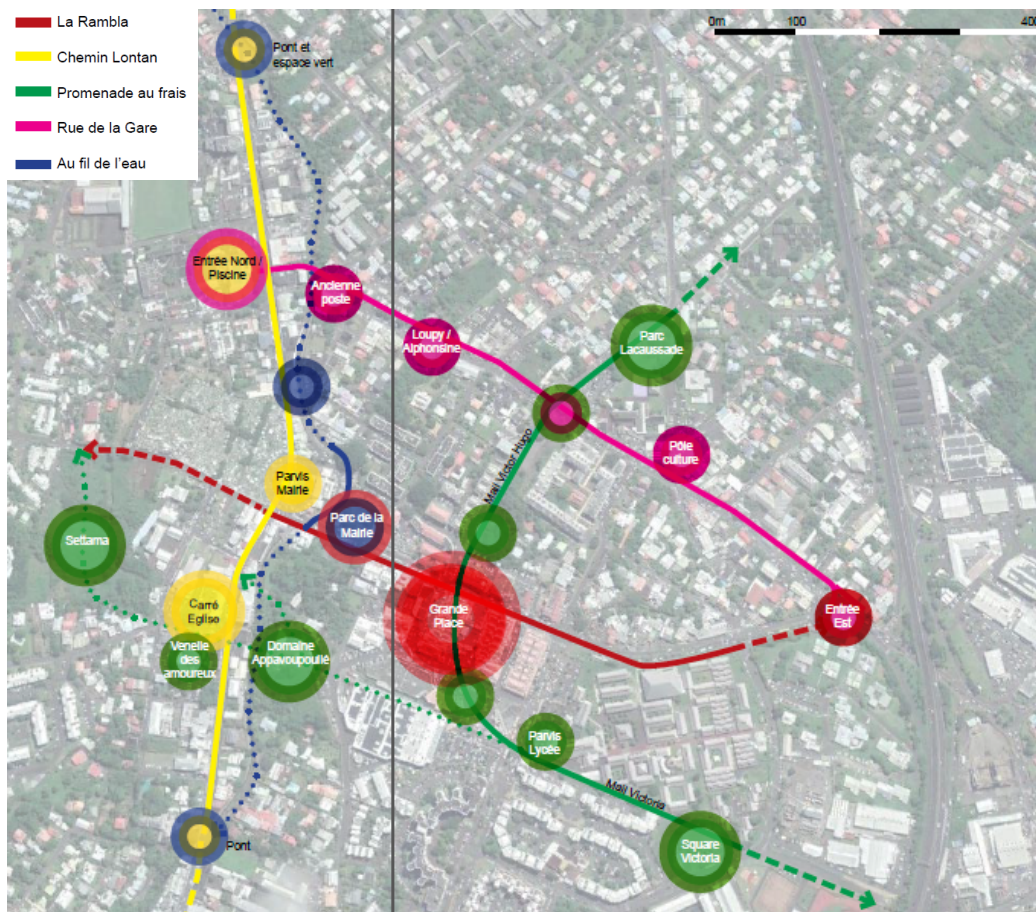
# III. DESCRIPTION DU PROJET

## 3.1 – LES PRINCIPAUX ENJEUX

Le diagnostic pluridisciplinaire et les études réalisées en 2017, et complétées par des études en cours ayant débutées en 2019 et finalisées courant 2021, ont permis de mettre en exergue les points d'attention à prendre en compte pour la réalisation du plan guide d'aménagement du quartier. Cela a donné lieu à l'identification d'enjeux et objectifs.

Les enjeux et objectifs sont les suivants :

- Connecter les nombreuses polarités du centre-ville de Saint-André (espaces publics, commerces, équipements, ...)
- Rendre les circulations attractives et de leur donner à chacune une identité propre afin de les valoriser et rendre confortable leur usage ;
- Promouvoir un centre-ville à l'échelle du piéton ;
- Apporter de la couleur dans les aménagements notamment des espaces publics ;
- Travailler sur les espaces d'ombre et sur la place de la végétation sur les espaces publics ;
- Valoriser le chemin de l'eau et les ravines du centre-ville notamment par une gestion plus écologique de l'eau pluviale ;
- Animer les espaces publics et conforter le lien social et le dynamisme économique et commercial ;
- Répondre aux besoins et dynamiser la programmation urbaine du centre-ville par une diversification de l'offre en logements et en commerces ;
- Promouvoir une architecture ancrée dans le territoire et durable.



## **3.2 – PROGRAMME PREVISIONNEL**

A travers le projet de ZAC du centre-ville, la commune de Saint-André souhaite conforter et développer le quartier mixte du centre-ville autour d'espaces publics structurants et de nouveaux programmes composés de logements, de commerces, de services et d'équipements.

Plusieurs scénarios programmatiques ont été proposés au cours des études préalables menées sur ce secteur. La programmation aujourd'hui définie pour le présent projet de la ZAC s'oriente autour des axes suivants :

- **Une partie dédiée au logement** qui permettra de répondre aux ambitions de redynamisation résidentielle en favorisant l'accessibilité aux logements en accession et en répondant aux besoins et attentes de la population. Le programme prévoit des typologies mixtes, du logement individuel au logement collectif, en veillant à l'insertion urbaine en fonction du contexte. Il est également envisagé la démolition de bâtiments de logements, notamment locatifs sociaux, en raison de leur état de dégradation et/ou de leur positionnement en des lieux stratégiques.
- **Une partie dédiée aux commerces et aux aménités urbaines** qui permettra de répondre à la demande de diversification la population, de contribuer à l'attractivité du territoire et, le cas échéant de pouvoir répondre à un besoin des commerces existants d'extension ou de changement de cellules. L'objectif étant de préserver l'attractivité commerciale du centre-ville en les conservant sur place. La vocation commerciale pourra notamment comprendre un pôle de restauration et des loisirs récréatifs.
- **Une partie dédiée aux services et équipements** qui permettra de participer à la mixité du programme, de compléter l'offre déjà existante en matière, notamment, d'offre en services médicaux, et de proposer une nouvelle salle des fêtes davantage adaptée aux besoins de tous.
- **Une partie dédiée à la requalification et l'aménagement d'espaces publics** qualitatifs, davantage adaptés aux piétons et modes doux, permettant d'une part la restructuration du réseau viaire et d'autre part la création d'une offre d'espaces publics de convivialité et supports de différents usages en cœur de ville.

### **3.3 – LES INTENTIONS D’AMENAGEMENT DE LA ZAC AU STADE DE LA CREATION**

Les intentions d’aménagement retenue pour la création découlent de la réalisation en amont de scénarios définis dans le cadre des études préliminaires. Ces scénarios, définis suite au diagnostic, ont permis de statuer sur **les choix d’aménagement à retenir et à écarter** pour envisager la réalisation d’un projet d’aménagement qualitatif, à la hauteur des attentes de la commune et du NPNRU.

Le projet s’est développé à travers deux échelles : l’échelle du NPNRU qui a permis de définir les grandes orientations du projet de renouvellement urbain et de requalification du centre-ville de Saint-André et l’échelle de la ZAC qui représente l’échelle opérationnelle du présent projet.

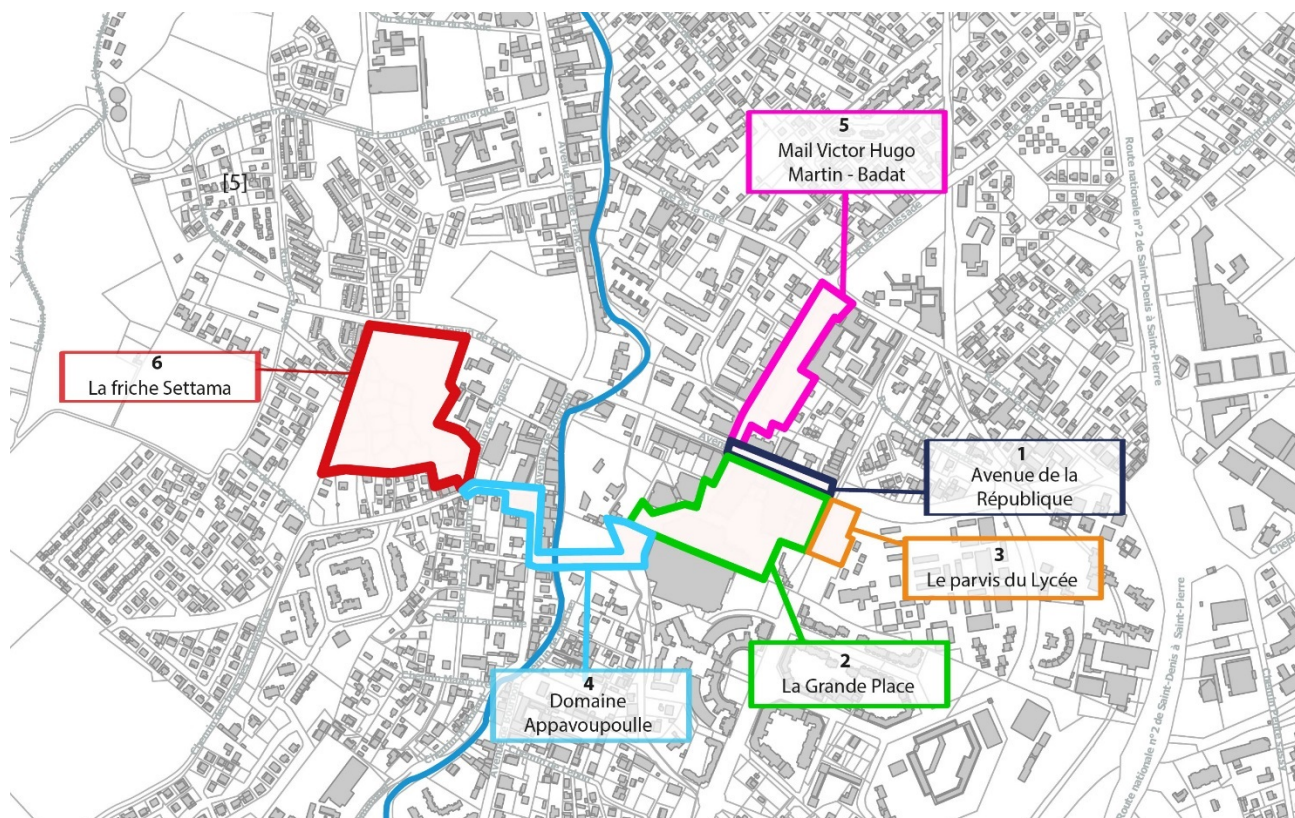
Cette dernière est matérialisée par des secteurs d’intervention qui ont chacun des objectifs, des vocations et des actions en vue de :

- **Accueillir une programmation en logement** afin de répondre aux objectifs du PLH mais également aux objectifs politiques de diversification de la population et de réponse aux habitants actuels et futurs
- **Déployer des aménités urbaines** favorisant l’accueil et la centralisation d’activités génératrices de flux mais également de services pour la population résidente et usagère.
- **Moderniser les biens** (de commerces, de santé, de culture et de loisirs) afin de valoriser l’image du cœur de ville et d’amorcer la transformation urbaine qui favorise l’attractivité auprès d’entreprises et de nouvelles populations
- **Requalifier les espaces publics et le patrimoine** par l’aménagement des places, des parcs pour redonner envie aux ménages de s’installer à Saint-André et de pouvoir circuler en toute sécurité sur l’ensemble du centre-ville.

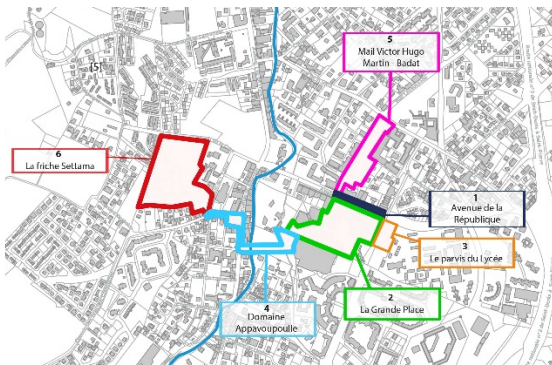
Ce parti d’aménagement s’appuie sur la configuration existante pour déterminer un phasage opérationnel réaliste et répondants aux enjeux du projet d’aménagement. Ce dernier s’appuie sur une étude complémentaire spécifique à la programmation du centre-ville et à la faisabilité économique de chacun de ces secteurs. Elle complète et précise le projet d’ensemble.

Le principal enjeu de la ZAC est de devoir composer avec l’existant. Ainsi, elle compte plusieurs secteurs d’intervention, et chacun des secteurs ont des intentions d’aménagement et des orientations définies qui, ensemble, contribuent à l’émergence d’un projet d’ensemble cohérent.

*Schéma des intentions d'aménagement au stade de la création de la ZAC à partir des éléments issus du plan guide*

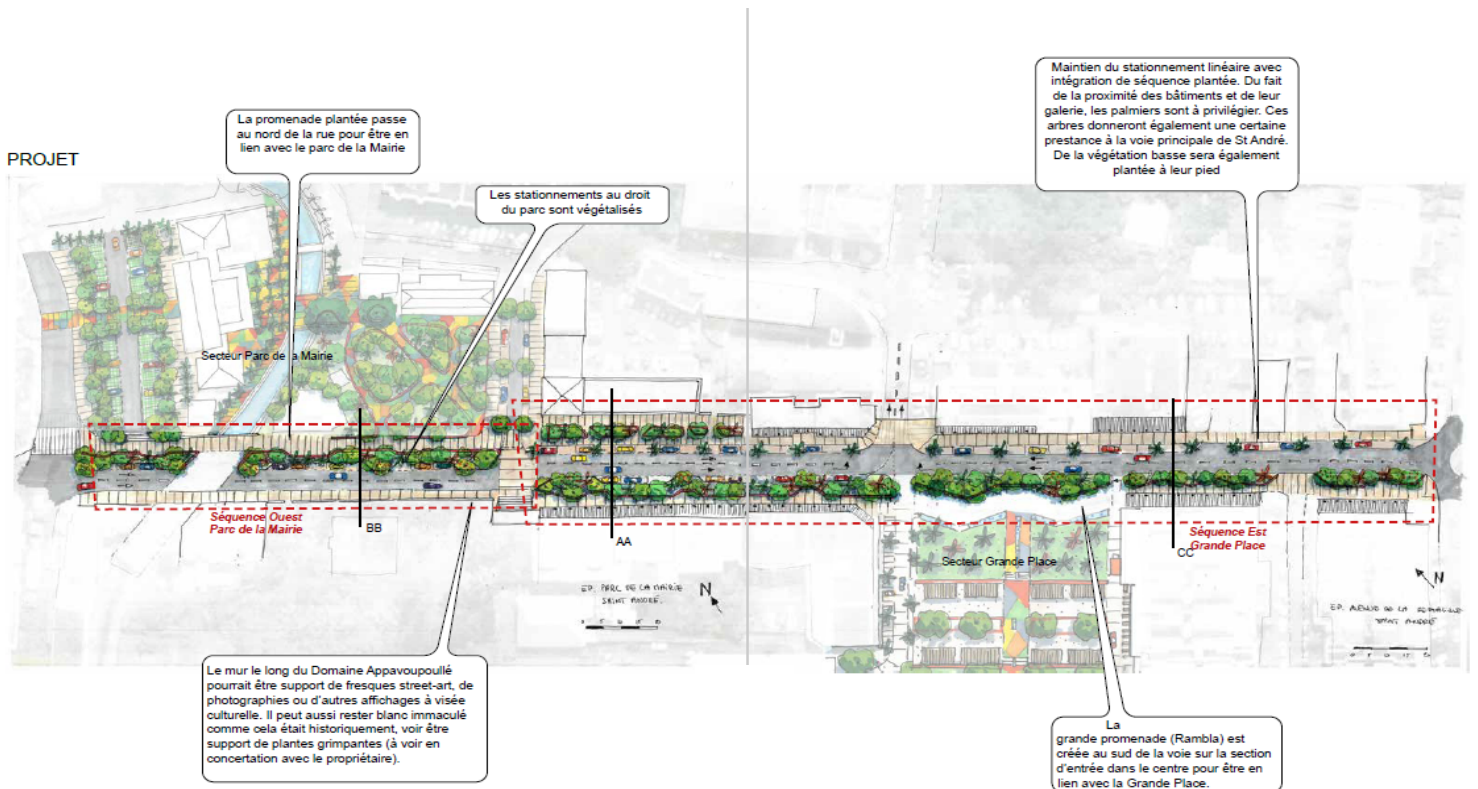


## SECTEUR 1 – L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE



Avenue principale et urbaine par excellence, l'enjeu ici est de combiner fonctionnalité urbaine (dessertes et livraisons), confort du piéton, visibilité des commerces et qualité des espaces publics.

La place de la voiture est donc réduite tout en étant toujours présente. Les circulations douces prennent de l'ampleur et permettent notamment une accessibilité handicapée sur tout le linéaire. Des plantations viennent magnifier cet axe principal et participe au confort de l'utilisateur. Des noues sont mises en place pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie localement.

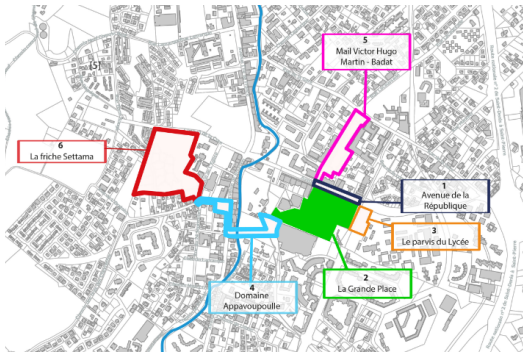


Extraits du Plan Guide, 2021,



groupement Atelier LD

## SECTEUR 2 – LA GRANDE PLACE

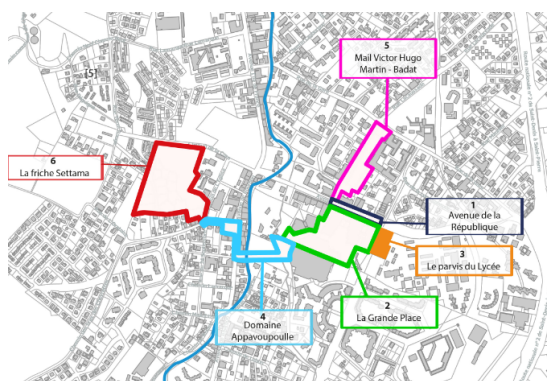


Ce point central de Saint André, outre l'accueil du marché le vendredi matin, fait office de parking entouré d'immeubles très vieillissants. Ces derniers ne pouvant être correctement rénovés seront démolis et reconstruits, en accord avec un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE). En limite avec le Super U au sud du périmètre d'intervention, la coque vide d'un supermarché et la salle des fêtes seront reconstruites. La qualité architecturale de toutes ces nouvelles façades seront très importantes car elles joueront le rôle de « fond de scène » pour cette place publique majeure du centre-ville. Ces bâtiments seront les marqueurs urbains du renouveau du centre-ville.



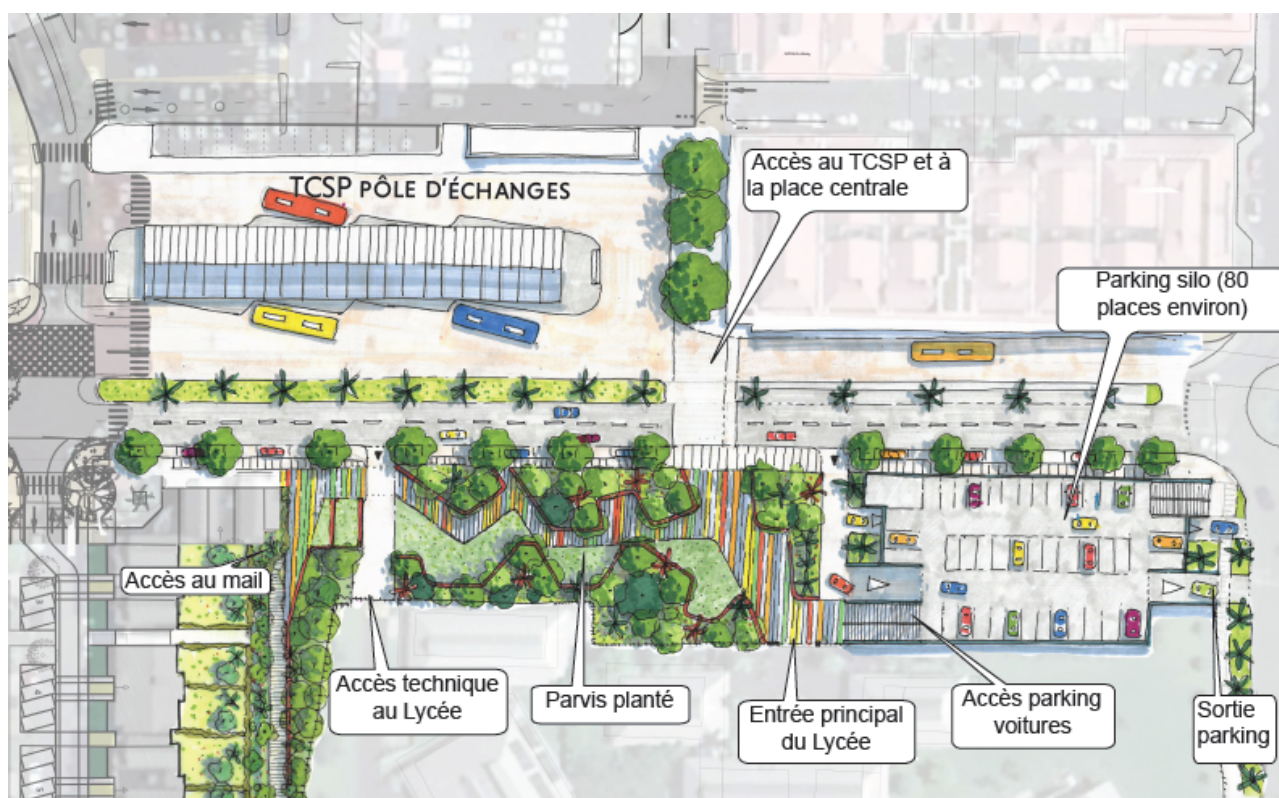
Extrait du Plan Guide, 2021, groupement Atelier LD

### SECTEUR 3 – LE PARVIS DU LYCEE JEAN PERRIN



Cet espace public est le premier espace public majeur que l'on aperçoit lorsque l'on quitte la route nationale (RN2) pour entrer dans le centre-ville. Il doit donc être exemplaire tant en termes d'esthétique que de fonctionnalité.

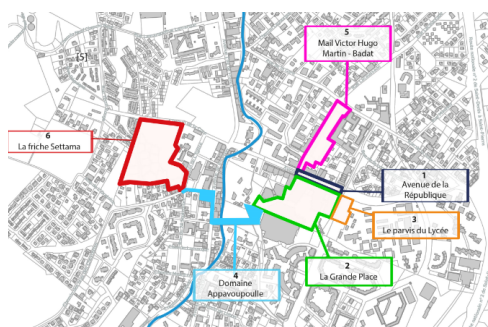
Il est prévu la création d'un parvis planté avec accès technique et entrée principale au lycée, face au futur pôle d'échange du TCSP, et la construction d'un parking silo. Pour plus de lisibilité des espaces et de sécurité pour les piétons, il est préférable de séparer véritablement le parking des véhicules d'un parvis piétons, espace de rassemblement possible pour les lycéens en sortie de classe.



Extrait du Plan Guide, 2021, groupement Atelier LD



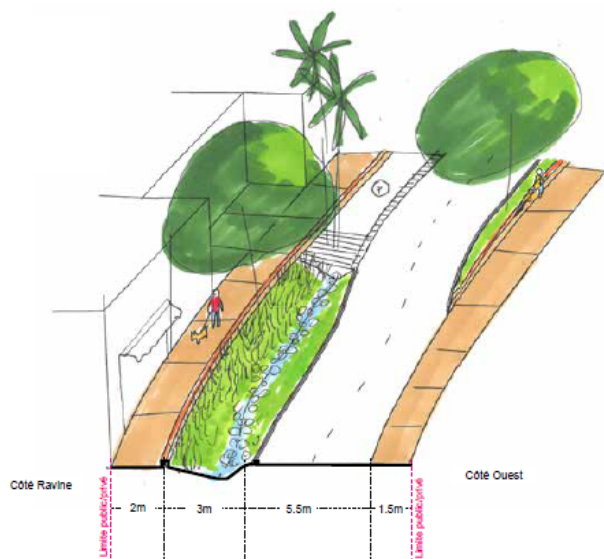
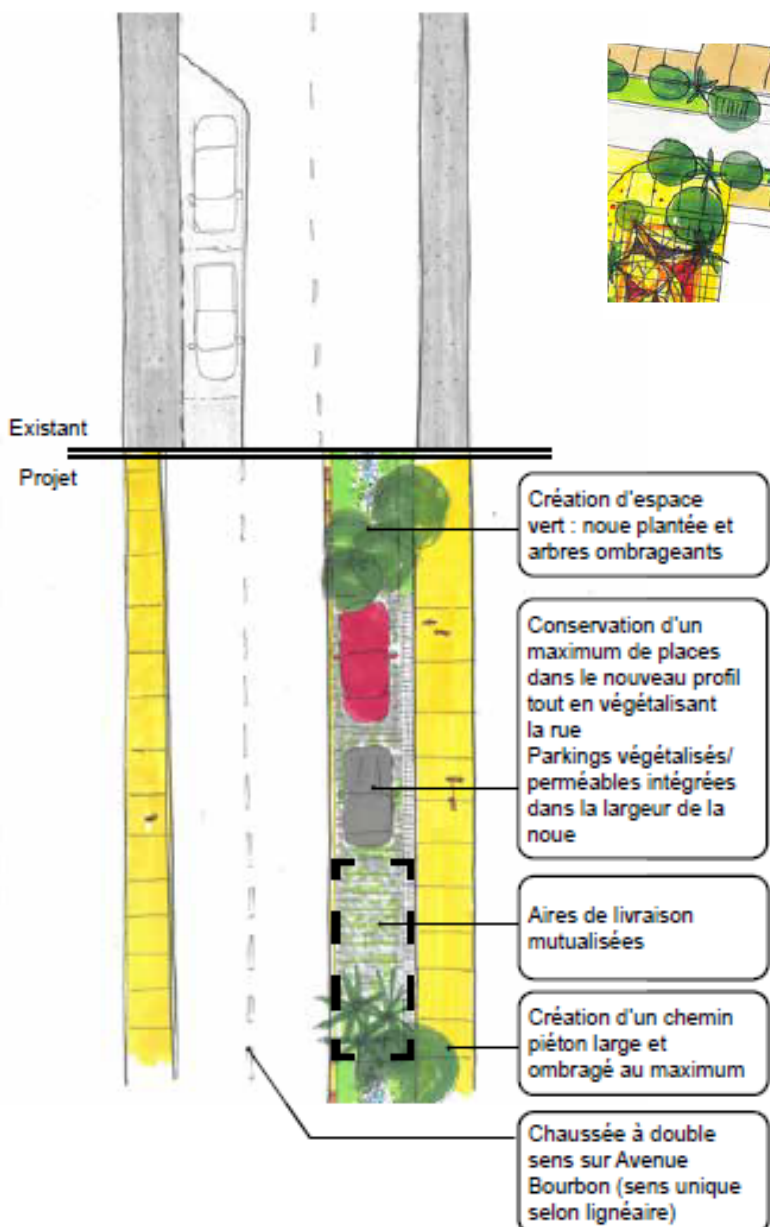
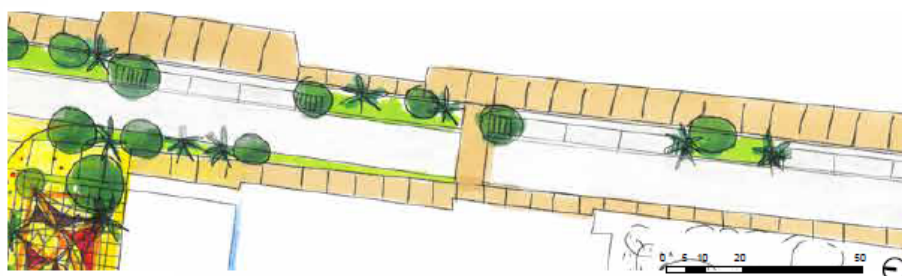
## SECTEUR 4 –LE DOMAINE APPAVOUPOLLE ET UNE PORTION DE L'AVENUE BOURBON SUD



L'avenue de Bourbon représente l'accès sud de la ZAC appelée également « LINÉAIRE D'ENTRÉE SUD ». Ce dernier prend place sur le Chemin de Lontan, axe historique au sein du centre-ville. Il permet, entre autres, de desservir la Mairie, l'École et longe la ravine. Il est ainsi question de requalifier cette avenue ainsi que ces abords par le biais de l'espace public. Il est notamment prévu, au niveau des façades commerciales, de déployer un espace libre arboré pour les terrasses.

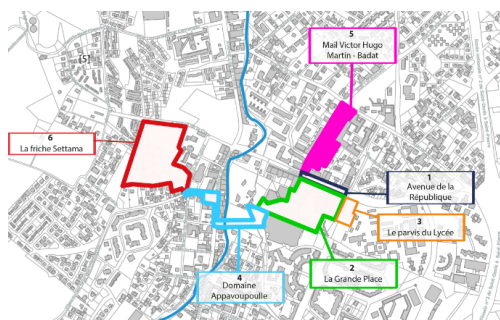
Il est également envisagé, pour améliorer le fonctionnement urbain et la porosité entre le centre-historique et le PAE 2000, une traversée viaire ou piétonne dans le domaine Appavoupolle.

### Principe sur l'Avenue Bourbon :



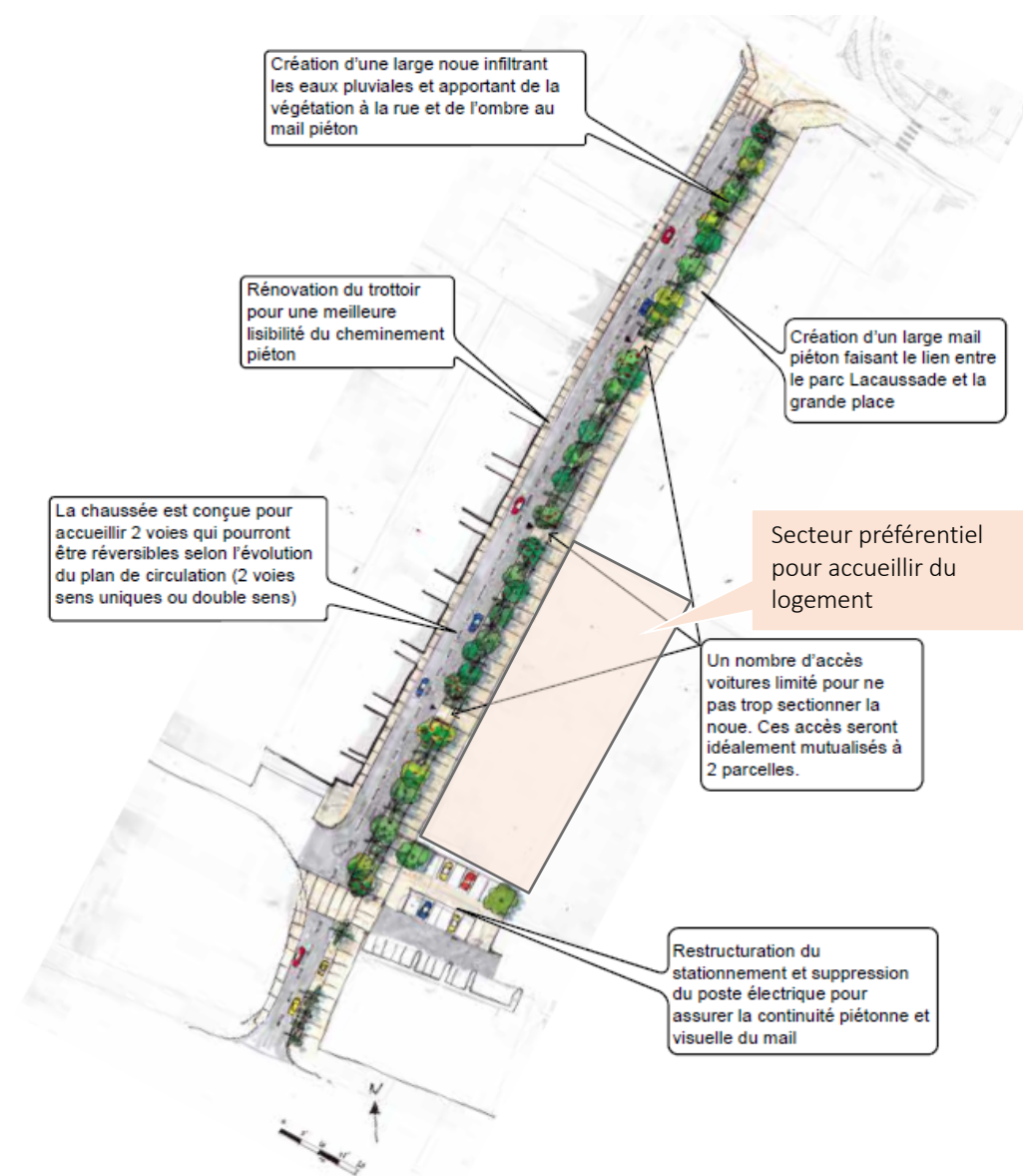
Extraits du Plan Guide, 2021, groupement Atelier LD

## SECTEUR 5 – LA RUE VICTOR HUGO ET LES TERRAINS MARTIN ET BADAT



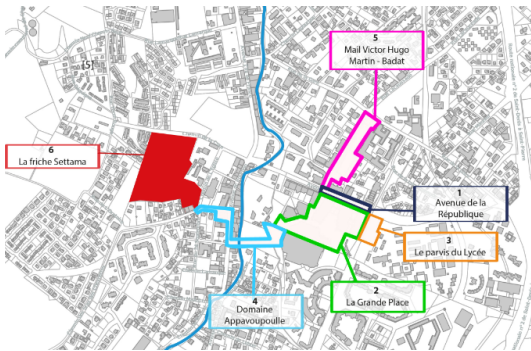
La rue Victor Hugo va être réaménagée et son profil va s'agrandir d'environ 4 mètres en Rive Ouest, afin d'offrir une circulation piétonne confortable et sécurisée.

Il est envisagé de créer une large noue plantée de grands arbres pour rendre cette promenade agréable, qui pourrait être traitée en partie en galerie et donc à l'abri de la pluie. Les bâtiments pourraient venir en balcon au-dessus d'une partie de la circulation piétonne et un traitement en pergola couverte pourrait connecter chacune des constructions, assurant la continuité de la couverture. L'implantation du bâti en peigne laisse respirer la rue et créer des perspectives vers les fonds de parcelles plantés tout en formant un alignement qui réponde en discontinu à celui du trottoir d'en face. En plus des permis de construire déjà accordés, le secteur accueillera également une opération de logements collectifs ou semi-collectifs (environ 40 logements).



Extrait du Plan Guide, 2021, groupement Atelier LD

## SECTEUR 6 – LE SECTEUR SETTEMA



Le secteur Settema est une zone opérationnelle clé pour la ZAC qui a pour vocation d'accueillir un programme de logements avec une densité minimale de 50 logts/ha. Cette nouvelle offre en logements sera diversifiée dans ses formes et typologies (individuel, collectif, ...). Les contraintes et caractéristiques du site devront être pris en compte, notamment la forte topographie du terrain et la ravine traversante. Le long de celle-ci, un espace public paysager traversera le site et offrira une coulée verte aux habitants du quartier et de la ville, permettant également de gérer les eaux pluviales du site.



Extrait du Plan Guide, 2021, groupement Atelier LD

## IV. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

### 4.1—AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le projet développé et présenté dans le cadre de la redynamisation résidentielle du centre-ville de Saint-André est une réponse à la fois aux enjeux nationaux, fixés par le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouveau Urbain) et le plan national Action Cœur de Ville (ACV), intercommunaux par le biais du PLH (Plan local de l'Habitat) et du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale, et communaux au travers du PLU (Plan local d'urbanisme) et des orientations programmatiques fixées.

- **4.1.1. Le SCoT**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CIREST a été abrogé le 13 décembre 2018. A ce jour, aucun SCoT n'est en vigueur sur le territoire.

- **4.1.2. Le PLH**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CIREST pour 2019-2024 prévoit 4 orientations ;

- 1-Créer les conditions du développement d'une offre d'habitat de qualité
- 2-Retrouver une attractivité au parc existant dégradé
- 3-Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations
- 4-Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat

Au sein de l'orientation 2, le PLH prévoit notamment d'accompagner le renouvellement urbain et de s'assurer du bon déroulement des NPNRU. Saint-André est notamment cité concernant la production de logements intermédiaires et de logements privés.

Les objectifs de production de logements pour la commune sont de 264 logements par an :

	Indicateurs de cadrage									OBJECTIFS PLH					
	Population 2014		Objectifs PLU annuels		Potentiels logements horizon PLH (hors diffus)		Production passée 2011-2016		Moyenne des poids	Production totale			Dont logements locatifs sociaux		
	nombre	poids	Nb	Poids	Nb	Poids	nombre	poids		/ an	%	sur 6 ans	/ an	% locatif social	6 ans
SAINT-ANDRÉ	55 900	44%	550	35%	192	18%	3 773	34%	33%	264	33%	1 584	66	25%	396

Au vu des éléments décrits ci-dessus, le projet de ZAC est compatible avec les orientations du PLH de la CIREST d'une part en permettant la production de logements afin de répondre aux objectifs communaux, d'autre part par la volonté de promouvoir la production de logements diversifiés, en accession privée notamment.

- **4.1.3. Le PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André a été approuvé en février 2019. Le projet d'aménagement et de développement durable se fonde sur 4 axes :

- 1-Valoriser les atouts du territoire pour développer les richesses économiques et renforcer l'attractivité de la commune
- 2-Structurer et organiser le territoire

3-Préserver les ressources et le patrimoine pour les générations futures

4-Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il fixe ainsi 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.
- 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.

Par ailleurs, le PLU comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur centre-ville, englobant pour partie le périmètre de la ZAC. Celle-ci reprend les grandes orientations stratégiques du NPNRU (cf. ci-dessous).

Au vu des éléments décrits ci-dessus, le projet de ZAC permet de répondre à certains objectifs fixés dans le PADD du PLU en privilégiant un espace en renouvellement urbain, permettant de développer le centre-ville et ses fonctions, et de requalifier le quartier afin de revaloriser son image et son attractivité.

#### • **4.1.4 Le NPNRU**

Le Centre-ville de Saint-André figure parmi les 200 quartiers d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le projet de renouvellement urbain s'articule autour de 5 orientations stratégiques :

- Renouveler l'attractivité économique et commerciale du Centre-ville
- Reconnecter le Centre-ville
- Valoriser le Centre-ville par des actions qualitatives
- Renforcer et valoriser l'armature des équipements
- Requalifier et développer l'offre résidentielle dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle

L'ensemble de la stratégie urbaine développée par la ville dans son projet de renouvellement urbain a pour but de :

- Ré attirer des ménages sur le centre-ville qui viendront habiter de nouvelles opérations de logements (diversification).
- Améliorer les conditions d'habitat, le cadre de vie des habitants et leur permettre un parcours résidentiel.

Aussi, le projet de ZAC s'inscrit pleinement dans ces orientations du NPNRU sur le quartier du centre-ville, participant au renouvellement de l'activité commerciale, à l'amélioration des connexions dans le centre-ville, à la valorisation des espaces publics et à la requalification et au développement de l'offre résidentielle.

## **4.2—AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT**

Grâce à ce projet urbanistique, programmatique, paysager et architectural volontaire, ajoutés à des ambitions environnementales affirmées (le projet NPNRU est labellisé étape 2 de la démarche écoquartier), la Ville de Saint-André et ses partenaires souhaitent réaliser un projet d'aménagement qui participera à revaloriser les qualités du quartier. Le parti d'aménagement retenu pour la ZAC s'attache à non seulement intégrer le quartier dans son environnement, mais également définir un projet qui conforte ce secteur de la ville, pour l'usage et le confort de tous.

- ***Insertion dans son environnement urbain :***

**D'un point de vue urbain**, la ZAC représente un morceau de ville existant, en renouvellement urbain. Elle vient participer à la restructuration de celui-ci. En effet, les orientations de projet retenues répondent à la fois aux enjeux de diversification du parc de logements, de requalification et d'amélioration des déplacements modes doux et routiers à l'intérieur du cœur du centre-ville mais également depuis les quartiers environnants, à l'échelle communale et intercommunale.

**Concernant la desserte**, le projet s'appuie sur la trame viaire existante qui sera, dans le cadre du projet, en partie requalifiée et envisage de créer de nouvelles voies pour améliorer maillage urbain. Le projet de ZAC prévoit aussi le développer de liaisons douces que permettra d'améliorer les modes de déplacements actifs (sécurité, confort d'usage, paysagement, ...) au sein du quartier et avec le reste de la Ville, à ses équipements, services et commerces.

**Concernant le paysage urbain**, la définition du projet va venir modifier les perceptions visuelles du centre-ville et notamment de l'espace public structurant de la grande place et du centre-commercial.

**Concernant l'architecture**, une mixité dans les formes urbaines est privilégiée avec des typologies d'habitat dense telles des logements collectifs et l'habitat intermédiaire et d'autres moins denses avec maisons individuelles voire des maisons groupées, selon la localisation des programmes. L'insertion dans le tissu existant et les constructions avoisinantes a guidé les réflexions sur ceux-ci.

**Concernant la programmation**, la ZAC prévoit la création de logements diversifié tant dans les formes urbaines que dans les statuts. Couplé avec une nouvelle offre en commerces, services, loisirs et la reconstruction de la salle des fêtes, le projet permettra de conforter la mixité du quartier et son animation. Il est également envisagé la création d'une offre en logements spécifiques seniors. Le projet de ZAC aura ainsi un impact positif sur l'environnement urbain en assurant une mixité des fonctions urbaines mais aussi une mixité sociale et générationnelle.

- ***Insertion dans son environnement naturel :***

Le projet de ZAC porte une attention particulière au paysage afin d'offrir un cadre de vie agréable pour les habitants et usagers du quartier, qui souffre aujourd'hui d'une mauvaise image.

La commune de Saint-André dispose encore d'un patrimoine végétal important et varié aux portes de la ville : champs agricoles, rivière du Mât et son centre est « coupé » par la ravine sèche. Plusieurs parcs sont disséminés dans la ville mais peu arboré. Et globalement, l'apanage de la voiture a grandement imperméabilisé le centre-ville. Ces aménagements participent à l'effet de chaleur urbain qui augmente la température en ville : le soleil chauffe et se réverbère sur l'asphalte et le

béton si bien que la chaleur semble venir du sol autant que du ciel ! Or une grande partie de la vie réunionnaise se fait à l'extérieur.

**Le paysagement et la végétalisation des espaces publics** est donc un élément important du projet et de la ZAC. Celle-ci prévoit, sur l'ensemble du maillage viaire et des places et espaces publics, la plantation de végétation et notamment d'arbres. En plus de participer au paysage urbain, ceux-ci participeront à créer de l'ombre sur ces espaces, réduisant l'impact du rayonnement solaire direct et ainsi la chaleur urbaine pour tous.

Ces aménagements, et de manière globale la réflexion portée sur la perméabilité des espaces publics, jouent également un rôle dans la **gestion des eaux pluviales**, en limitant le ruissellement de celles-ci et favorisant leur infiltration. Cela permet, in fine, de réduire également la montée en charge des ravines du centre-ville et ainsi leur risque d'inondation par une gestion de l'eau en amont.

La trame verte de l'espace public participe également pleinement à favoriser le **développement de la biodiversité**. Elle se diffuse à une échelle plus large que le quartier et permet de conforter et développer des corridors et mosaïques d'espaces végétalisés, lieux de déplacement et d'habitat pour différentes espèces. La question de l'éclairage et de la pollution lumineuse est également intégrée aux réflexions préalables à la conception des futurs espaces publics.

Enfin, à l'échelle globale, le projet de ZAC cherche à **limiter les émissions de gaz à effet de serre** notamment en :

- favorisant l'accès au pôle d'échange et aux transports en commun et les modes doux de déplacement,
- favorisant la proximité et la diversité des fonctions au sein du centre-ville
- favorisant la conception bioclimatique des nouveaux bâtiments.