



# Commune de Saint-André

*Département de la Réunion*

## *PLAN LOCAL D'URBANISME*

Orientation d'aménagement  
et de programmation

Modification N° 1

Prescrit le 18 septembre 2014

Arrêté le 6 juillet 2016

Approuvé le 28 février 2019

Modifié le XX XXXX XXXX

5

## PREAMBULE

Le secteur d'OAP Centre-ville se situe en **Ecoquartier** (le label étape 2 a été obtenu par la Ville début 2021) et est concerné par un **Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) en annexe et dont tout projet devra tenir compte.**

## LES OBJECTIFS

L'ensemble de la stratégie urbaine développée par la Ville dans son projet de renouvellement urbain de son centre-ville se décline à travers 5 axes thématiques :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Les objectifs sur ce secteur sont donc, en accord avec les orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain, d'améliorer les connexions dans le centre-ville et avec les quartiers alentours, et de revaloriser celui-ci notamment par des interventions sur les espaces publics, les commerces et activités, les équipements et l'offre résidentielle. Ces interventions doivent permettre une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle et d'améliorer l'image du quartier.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### ***Les espaces publics***

La trame d'espace public sera repensée pour davantage d'espaces permettant des aménités d'usages et de respiration. Une cohérence sera pensée à l'échelle de la ville sur le traitement de ces espaces (végétation, mise en valeur de l'eau, mobilier urbain, couleurs et matériaux, ...) tout en veillant à leur donner une identité propre, répondant aux usages attendus (usages quotidiens comme usages plus ponctuels lors d'événements dans la ville par exemple). Une attention particulière sera portée à l'échelle du piéton (perméabilité, ombre, assise ...).

Plusieurs espaces de parcs, places et jardins publics seront ainsi réaménagés ou créés afin de répondre à différents usages et de développer une trame verte dans le centre-ville : Square et mail victoria, parvis du lycée, grande place, coulée verte settama, mail victor hugo, parc lacaussade, parvis et parc de la mairie, carré eglise.

### ***La trame viaire et douce***

Le projet de renouvellement urbain vise à améliorer la lisibilité et le fonctionnement de la trame viaire. Le principe d'organisation qui priorise le piéton et les cycles est appliqué dans les aménagements et les grands axes urbains seront réaménagés, notamment pour être sécurisés et confortables à pied ou à vélo. La trame devra également permettre une meilleure accessibilité des différentes fonctions du centre-ville pour le piéton notamment.

Les orientations suivantes sont retenues à plus ou moins long terme :

- L'avenue de la République, axe structurant de la Ville, sera traitée en Rambla ; une large promenade piétonne arborée et passera en zone 30 entre la rue du Lycée et l'avenue du Bourbon ;
- La rue du Lycée accueillera le nouveau TCSP et le pôle d'échange multimodal ;
- Les rues Rouloff, et Melodium seront traitées en voies partagées (zone de rencontre) ;
- Enfin, une voie verte (espace public partagé) sera dédiée prioritairement ou exclusivement selon les tronçons aux modes doux (Mail Victoria, ilot de la grande place, la nouvelle voie de liaison entre la rue des arts et l'avenue de bourbon, ainsi que coulée verte Settama).

### ***Le paysage et le développement durable***

Les aménagements et nouveaux programmes de construction devront prendre en compte le paysage perçu depuis les espaces publics et intégrer les principes de la démarche écoquartier dans leur conception.

La plantation d'arbres accompagnera les espaces de circulations douces et les trottoirs afin de rendre les trajets de ces derniers plus agréables car protégés du soleil. Les espaces privés non bâtis seront également plantés afin de participer à la création d'ilots de fraîcheur urbaine.

Les essences seront choisies non seulement pour leur capacité ombrageante et paysagère, mais également dans une démarche d'optimisation de l'entretien future. Pour cela, seront privilégiées entre autres des essences endémiques parfaitement adaptés au territoire et à son contexte climatique.

La perméabilité des nouveaux aménagements, publics comme privés, sera un point majeur à prendre en compte afin de permettre une valorisation du cheminement des eaux pluviales, voire une scénarisation de celle-ci sur certains espaces publics, et ainsi permettre une plus grande infiltration lors des forts épisodes pluvieux.

Enfin, le projet de renouvellement urbain doit également être l'occasion de mettre en valeur certains éléments de patrimoine (naturel, bâti) de la ville aujourd'hui peu visibles et connus. Les futurs aménagements devront en tenir compte dans leur conception.

### ***L'architecture et les formes urbaines***

Le renouvellement du centre-ville de Saint André est l'occasion d'exprimer sur les opérations architecturales (nouvelles et en rénovation) une identité forte. Les nouvelles opérations devront conjuguer forme, usage et matériau pour répondre aux besoins de la ville et de ses habitants (modes de vie, climat, constructions « exemplaires » pour le Centre-Ville).

Une réflexion globale à l'échelle de la parcelle ou de l'emprise foncière est demandée à tout aménageur.

Les façades des bâtiments jouent un grand rôle dans le caractère d'un quartier, son identification et son attractivité des lieux. Elles contribuent largement à l'animation des rues et de la ville. Aussi, une attention particulière sera apportée à tout projet et aux rénovations des bâtiments existants, certains immeubles et équipements étant aujourd'hui de piètre qualité.

La façade doit être attractive et adaptée au contexte du développement du projet. Les cinq (y compris la toiture) façades du bâtiment doivent être travaillées comme partie intégrante du développement du projet. Elles doivent être conçues à une échelle harmonieuse, dans de bonnes proportions avec un rythme et des relations plein/vide réfléchis pour animer la rue.

L'identité architecturale du centre-ville peut être réaffirmée en s'emparant des codes de l'architecture créole traditionnelle et en les réinterprétant et les réadaptant aux usages et techniques de constructions contemporains

Tout projet devra se référer au Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), annexé au présent PLU.

## LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

Le projet de renouvellement prévoit la réalisation ou la rénovation de plusieurs programmes. La mixité du quartier est affirmée dans le cadre du futur projet (logement, activité, commerce, équipement, ...).

### ***Des logements***

Le quartier est aujourd'hui majoritairement composé d'immeubles de logements sociaux. Ainsi, la programmation en logements sur les futurs programmes doit permettre de parvenir à un meilleur équilibre du peuplement du quartier. Une priorité est donnée à la diversification de l'offre de produits libres, intermédiaires et en accession.

Certains secteurs sont fléchés comme pouvant accueillir prioritairement du logement :

- Le secteur Settama : secteur en périphérie de l'extrême Ouest du centre-ville, il pourra accueillir une offre mixte (logement individuel, groupé, semi-collectif, ...) tout en recherchant une certaine densité ;
- La rue Victor Hugo : du fait de sa position stratégique, il peut être envisagé un projet relativement dense sur ce site (semi-collectif ou collectif) avec des commerces et/ou services en rez de chaussée ;
- La rue de la Gare : plusieurs parcelles en dents creuses sont identifiées le long de cette rue. Cet axe majeur peut également accueillir des projets présentant une certaine densité (semi-collectif ou collectif) ;
- Le centre-commercial et l'îlot Grande Place : aujourd'hui le bâti du centre-commercial et ses logements sont très dégradés. Le projet envisage une réorganisation de l'îlot autour d'une grande place centrale, de manière phasée dans le temps. Le programme de reconstruction sur l'emprise du bloc C intégrera en partie une offre de logements.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, plusieurs résidences de logement locatif social feront l'objet d'opérations de rénovation et/ou de résidentialisation afin d'offrir des espaces davantage adaptés aux enjeux et usages actuels et d'améliorer le confort des habitants.

Une attention particulière est attendue sur le traitement des cœurs d'îlots des opérations de collectif pour une meilleure appropriation des espaces résidentiels.

Tout nouveau logement devra prévoir un espace extérieur privatif (balcon, varangue, jardin, ...) de 6 m<sup>2</sup> minimum pour améliorer le confort et la santé des habitants.

La création de cet espace extérieur est recommandée pour les logements à rénover.

### ***Des commerces et activités***

Des programmes de développement mixte ou intégrant des commerces sur rue sont prévus sur certaines opérations de réhabilitation ou de construction neuve afin de conforter la vocation commerciale et le dynamisme du centre-ville.

Le linéaire commercial doit être pensé en lien avec le réseau d'espaces publics et il convient de recréer des parcours de chalandise dans la ville, notamment avenue de la République, rue Victor Hugo, rue de la Gare, avenue Bourbon et avenue Ile-de-France.

Deux projets de développement commercial structurants sont également identifiés :

- Sur le secteur de la Grande place : le futur projet devra permettre à la fois de structurer l'offre marchande existante et de proposer une offre nouvelle et diversifiée. Le projet pourra également prévoir une offre en bureaux et en activités de loisirs ou culturelles à destination des habitants.
- Sur le secteur du Carré Eglise : le site accueillera prioritairement une offre en restauration, de commerces de proximité et d'espace de coworking

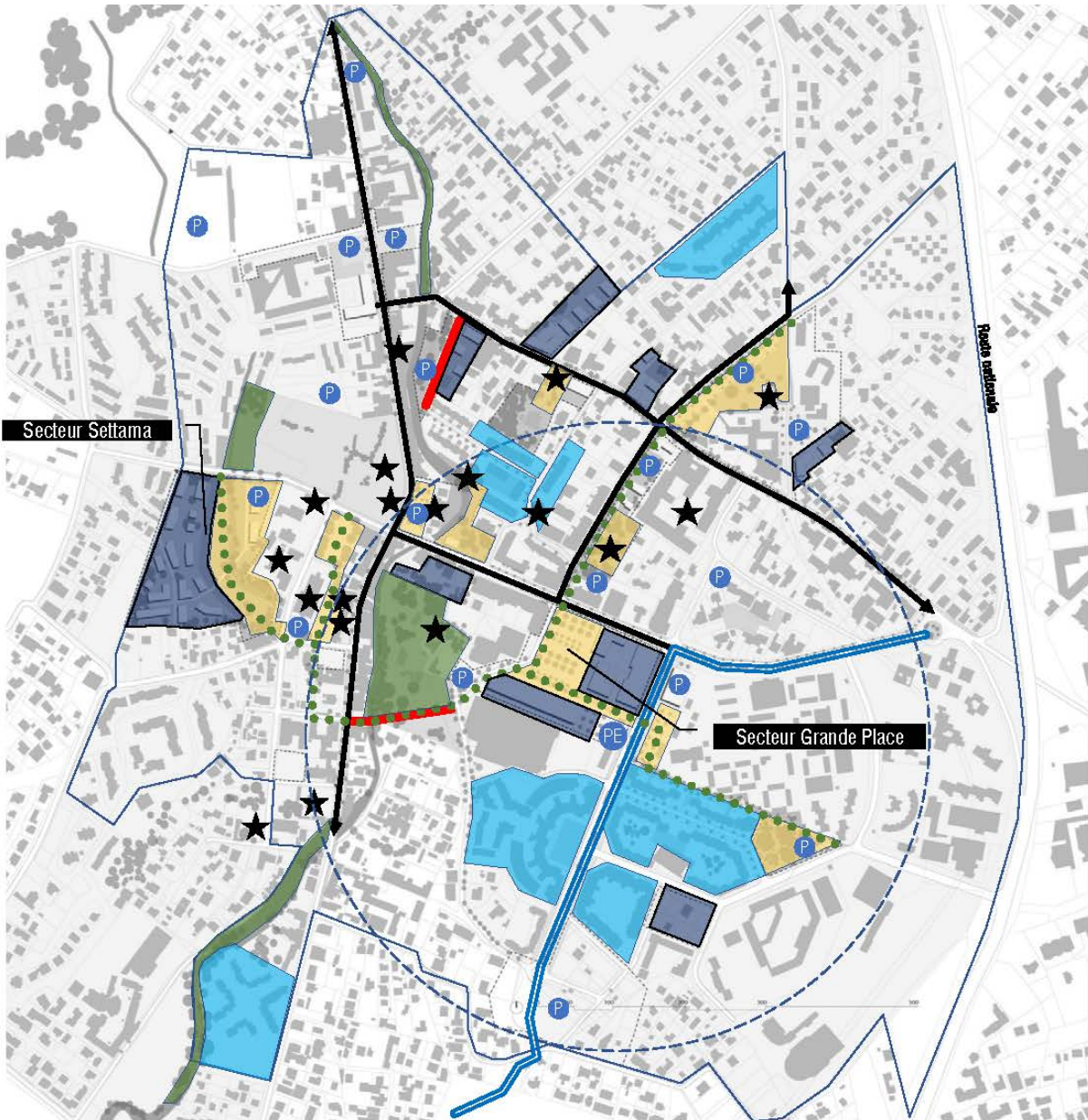
### ***Des équipements***

Le centre-ville de Saint André accueille de nombreux équipements et services. Il s'agit de mettre en valeur ces équipements existants, en retravaillant leur visibilité depuis la rue, en leur apportant de nouveaux programmes, ou en réhabilitant les bâtiments et leurs parvis pour retisser un lien avec l'espace public.

Plusieurs équipements doivent faire l'objet de réhabilitation en ce sens : notamment la salle Jeanne d'arc et le complexe sportifs Sarda Gariga, la salle des fêtes sera démolie et reconstruite, le pôle de santé avenue de la République et le pôle d'équipements Lacaussade, la piscine et l'Hôtel de Ville, qui bénéficiera également d'une extension.

Parallèlement, la Ville entend se doter d'un certain nombre de nouveaux équipements tels que le projet d'espace culturel la G'ART sur le site de la maison Loupy, en lien avec la salle Alphonsine.

### Schéma d'aménagement de l'OAP



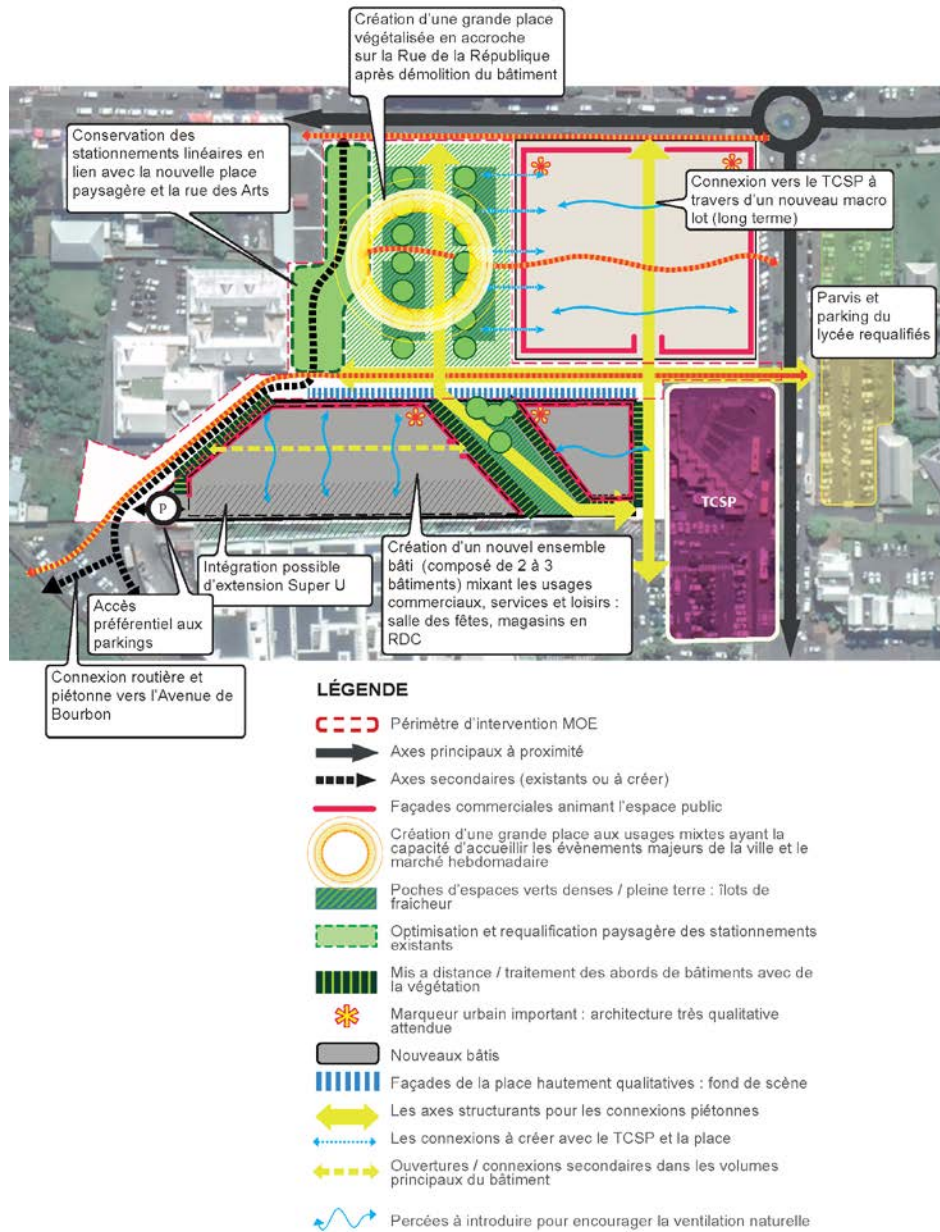
#### Légende

- |                            |  |  |
|----------------------------|--|--|
| Pôle d'échange             | Places, parcs et jardins publics         | Périmètre OAP                          |
| Aire de parking public     | Espace vert/boisé à préserver            | Elément bâti ou végétal à valoriser    |
| Cheminements doux          | Opération de logements sociaux à rénover | Rayon de 400m autour du pôle d'échange |
| Voies à créer              | Sites à densifier (> 0,6*)               |  |
| Voies primaires à aménager |  |  |
| Voies TCSP                 |  |  |
- \* La densité représente la surface de plancher rapportée à la surface du terrain

**Les secteurs spécifiques :**

- **Secteur Grande Place**

L'aménagement de ce secteur devra respecter les principes d'aménagements suivants :
















• **Secteur Settama**

L'aménagement de ce secteur devra respecter les principes d'aménagements suivants :



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Secteur d'étude Terrains Settama                               |  | Maillage piéton  |
|  | Axes principaux à proximité                                    |  | Préservation de la végétation en place<br>réaction d'un parc naturel       |
|  | Axes secondaires (existants ou à restructurer)                 |  | Sens d'écoulement naturel des eaux pluviales à maintenir au moyen de noues |
|  | Création de voirie de desserte                                 |  | Ravine à valoriser   |
|  | Macrolot fortement végétalisé                                  |   |  |
|  | Logements collectifs ou individuels denses (R+1 à R+2+attique) |   |  |
|  | Marqueur urbain important : architecture qualitative attendue  |   |  |