



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

Envoyé en préfecture le 08/12/2025

Reçu en préfecture le 08/12/2025

Publié le

ID : 974-219740099-20251208-DCM251127_034-DE



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ Centre-ville

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Maîtres d'œuvre



Expertise Urbaine
41, rue Castor 78200 Mantes la Jolie
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

I. NOTICE DE PRESENTATION

1. Présentation du contexte de l'opération
Saint André
Objectifs stratégiques de la commune
Création de la ZAC Centre-Ville
2. Le projet urbain
Les intentions d'aménagement
Déplacements : trame viaire / douce
Trame bleu / verte
Gestion des eaux pluviales

II. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

1. Équipement public de la ZAC
Secteur 1 : L'avenue de la République
Secteur 2 : La Grande Place
Secteur 3 : Le parvis du lycée
Secteur 4 : La liaison Appavoupouille
Secteur 5 : La rue Victor Hugo
Secteur 5 : La friche settama
2. Descriptif des réseaux
3. Financement et réalisation des équipements

III. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

1. Tableau de programmation global
2. Phasage prévisionnel

IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

I. NOTICE DE PRESENTATION

1. PRESENTATION DU CONTEXTE DE L'OPERATION

SAINT ANDRE

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.

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



Plan de localisation de Saint-André et de la CIREST

OBJECTIFS STRATEGIQUES DE LA COMMUNE

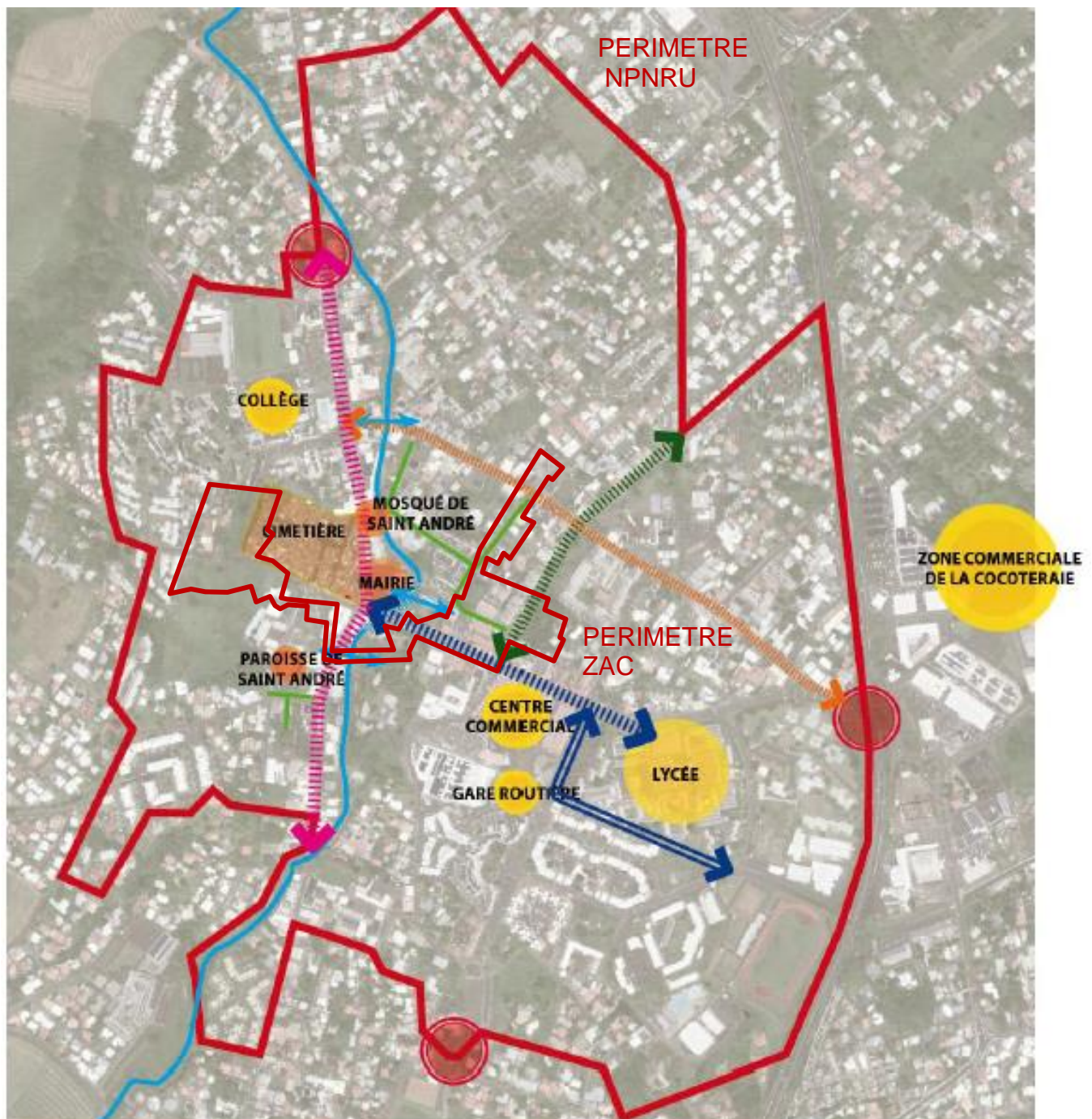
Le Centre-ville comprend 2 unités qui se tournent le dos :

- A l'Ouest, un centre historique peu valorisé avec un patrimoine vieillissant, voire abandonné.
- A l'Est, une zone du PAE 2000 constituée de grandes enclaves occupées par des équipements importants (centre commercial, grande surface alimentaire, gare routière, lycée, institut médico professionnel et cité artisanale) et des opérations de plus de 600 logements sociaux avec un manque de connexion au reste du quartier

Le centre-ville de Saint-André regroupe 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 :

- La loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 27 novembre 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 Renouvellement 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.



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

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 chalandes 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

- 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.

CREATION DE LA ZAC CENTRE-VILLE

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

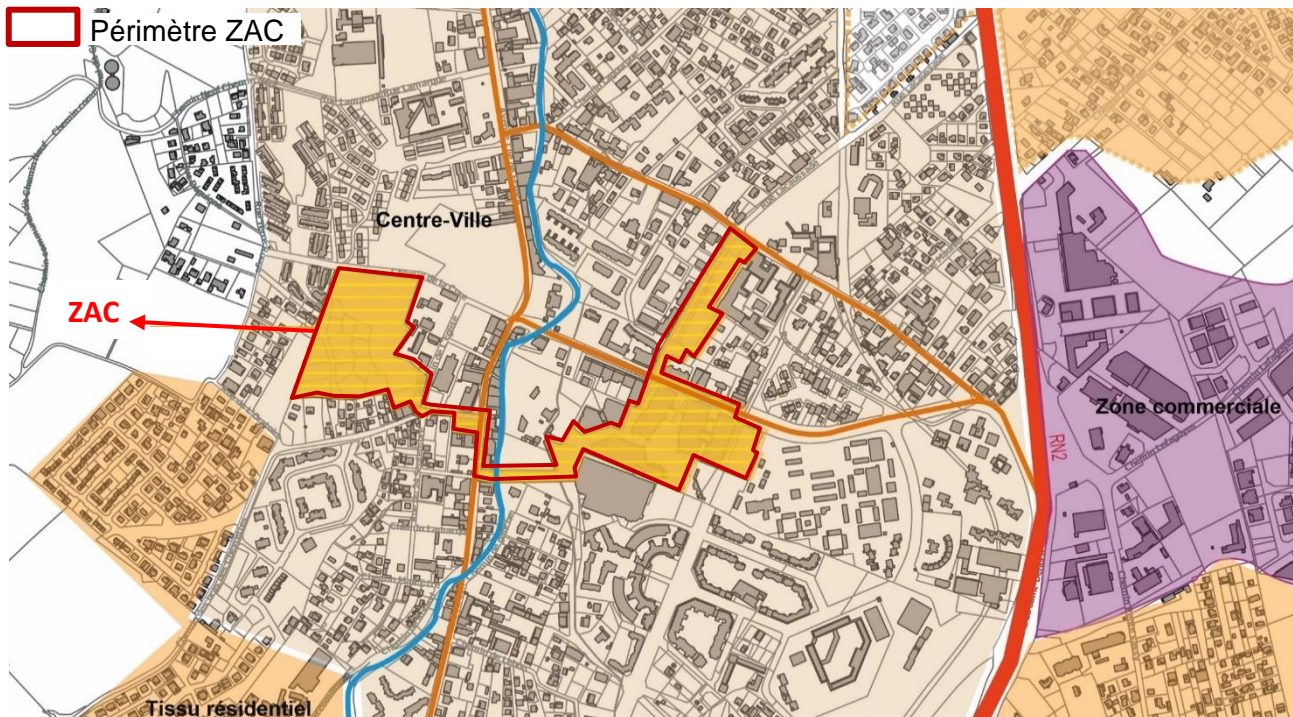
Aujourd'hui, la Ville, soutenue par l'ANRU, a décidé d'engager un travail de rénovation de son centre-ville. La ZAC, à horizon 15 ans, vise à effacer ces dysfonctionnements pour en faire un centre-ville attractif, ouvert à tous et agréable pour tous.

À la suite de la création d'un dossier de **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** en 2022, pour formaliser la création administrative et le cadre général de la ZAC, la Ville de Saint-André souhaite maintenant passer à la mise en œuvre opérationnelle du projet. Cela passe par la préparation **d'un dossier de réalisation de ZAC**, dans lequel seront précisés les aspects techniques et financiers du projet.

Le présent dossier s'inscrit dans la continuité du dossier de création de la ZAC et porte sur le même périmètre, les mêmes objectifs et orientations.

Le secteur de ZAC s'étend sur **une superficie d'environ 8 hectares, à la fois sur le centre-ville historique et sur le « nouveau centre-ville »** de l'opération d'ensemble PAE 2000. Le périmètre est délimité comme suit :

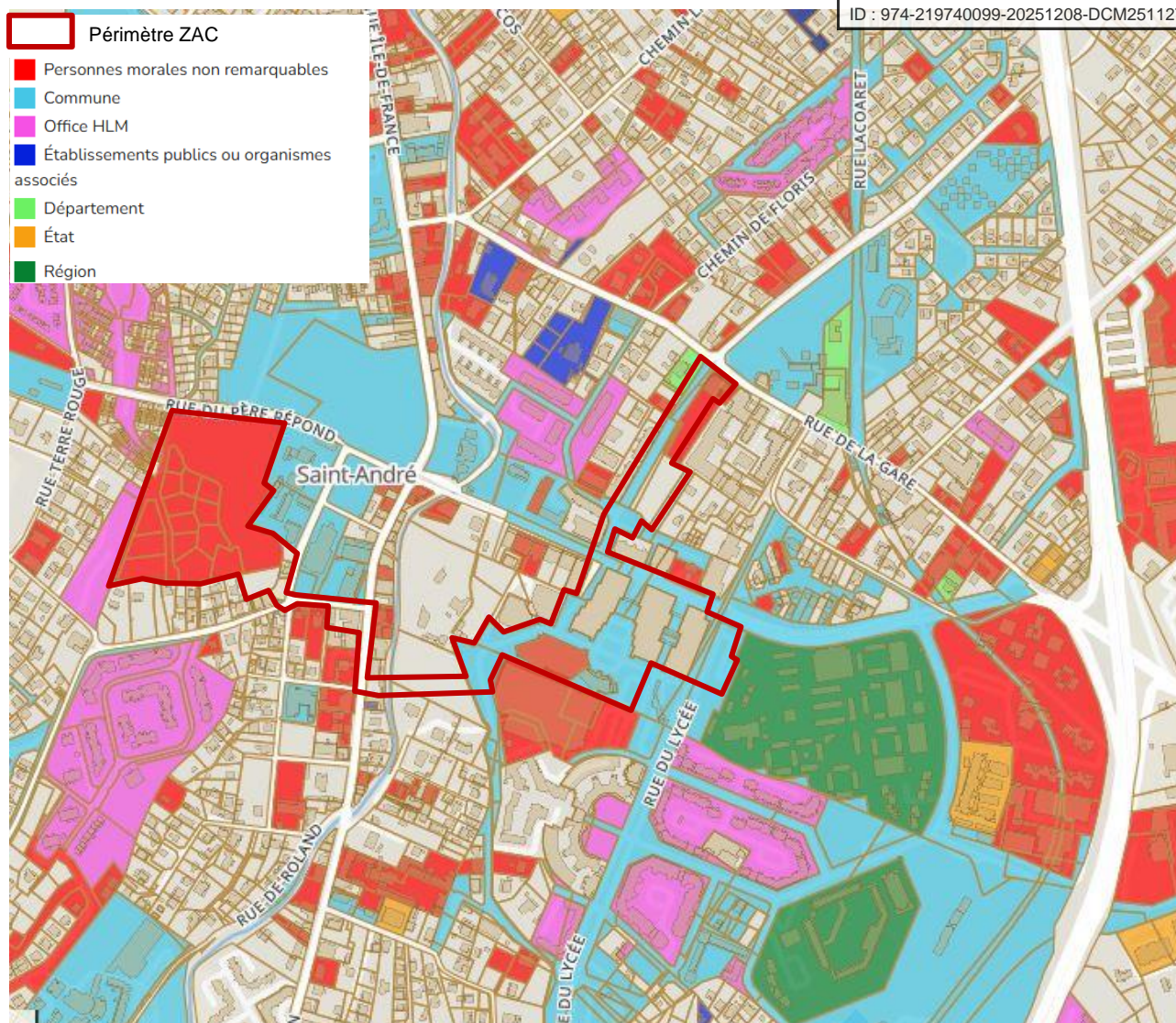
- A l'Ouest, le périmètre s'arrête à la friche Settama, incluse,
- Au Sud, il comprend le centre-commercial, la salle des Fêtes et la gare routière ainsi qu'une partie du domaine Appavoupoullé
- Le périmètre s'arrête à l'Est aux portes du Lycée Jean Perrin,
- Au Nord, il s'étend jusqu'à la rue de la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



Périmètre de la ZAC et inscription dans son contexte

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.

La propriété du foncier concernée par le périmètre de ZAC est détenue par plusieurs propriétaires fonciers dont la Ville de Saint-André, des bailleurs sociaux et des propriétaires privés.



Foncier de la ZAC

2. LE PROJET URBAIN

LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT

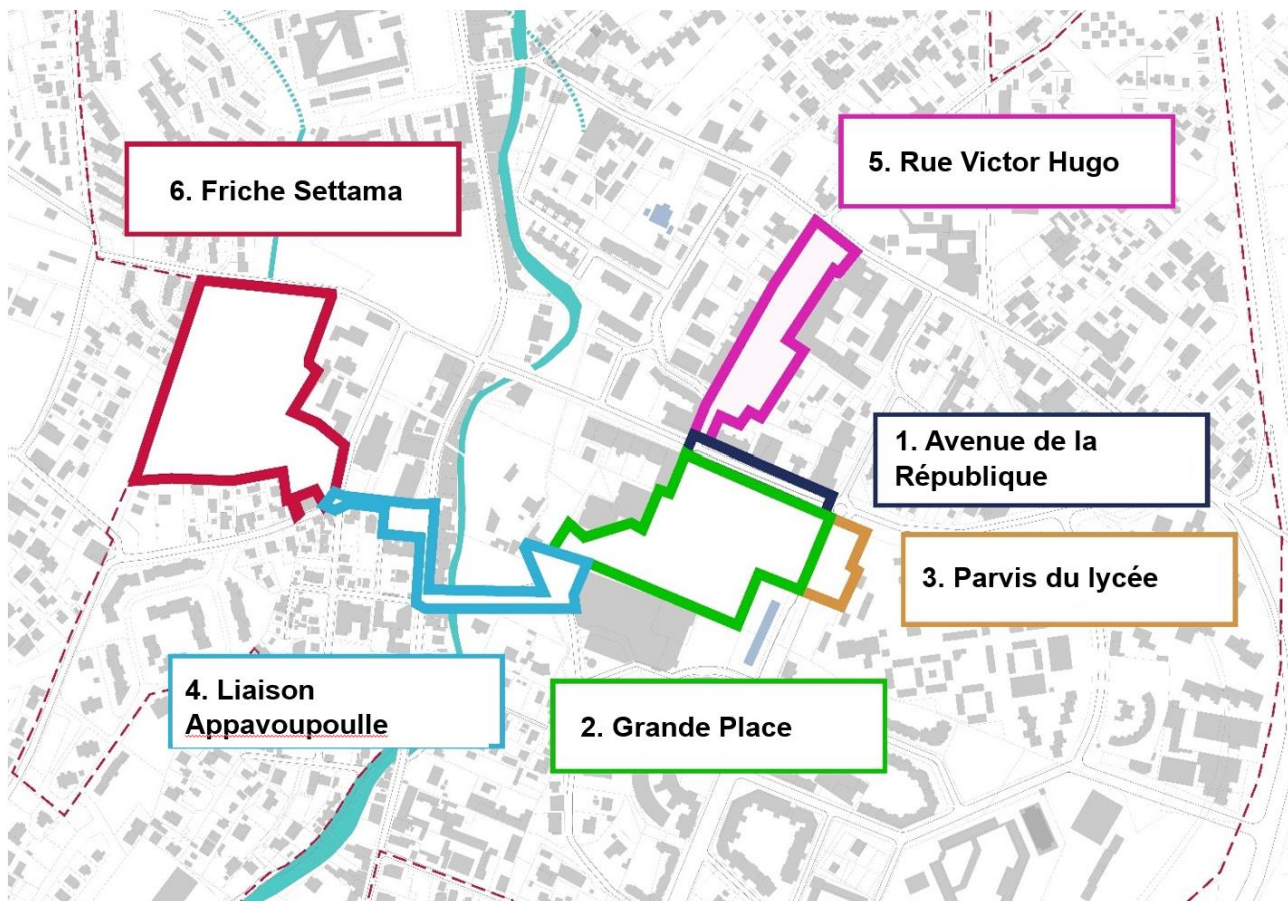
Le projet s'est développé à travers deux échelles : l'échelle du NPNRU qui a permis de définir les grandes orientations du projet de renouvellement urbain et de requalification du centre-ville de Saint-André et l'échelle de la ZAC qui représente l'échelle opérationnelle du présent projet. Les objectifs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

- **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 favoriser l'attractivité auprès d'entreprises et de nouvelles populations

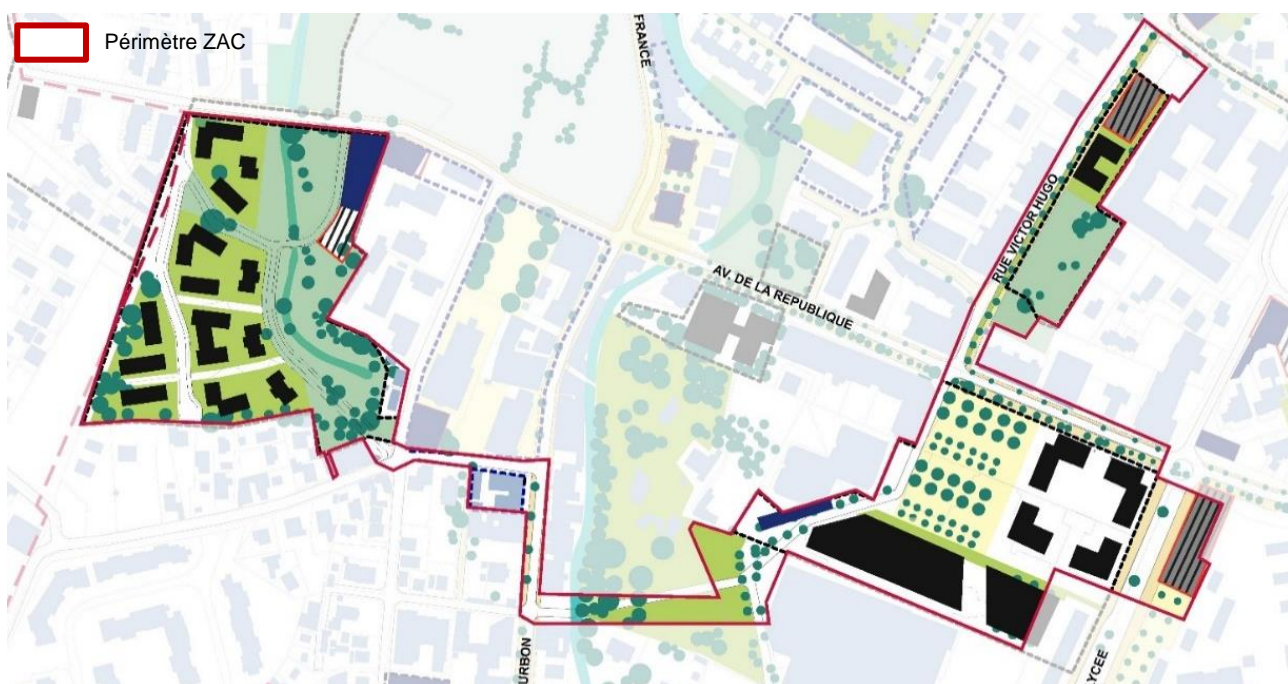
-
- Légende :**
- Périmètre ZAC
 - Périmètre NPNRU
 - Bâti existant
 - Nouveau bâti
 - Nouveau parking en plein air
 - Nouveau parking silo

8/31

La ZAC 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 est matérialisée par des secteurs d'intervention qui ont chacun des objectifs.



Les secteurs de la ZAC



Zoom sur le périmètre de la ZAC

DEPLACEMENTS : TRAME VIAIRE ET DOUCE

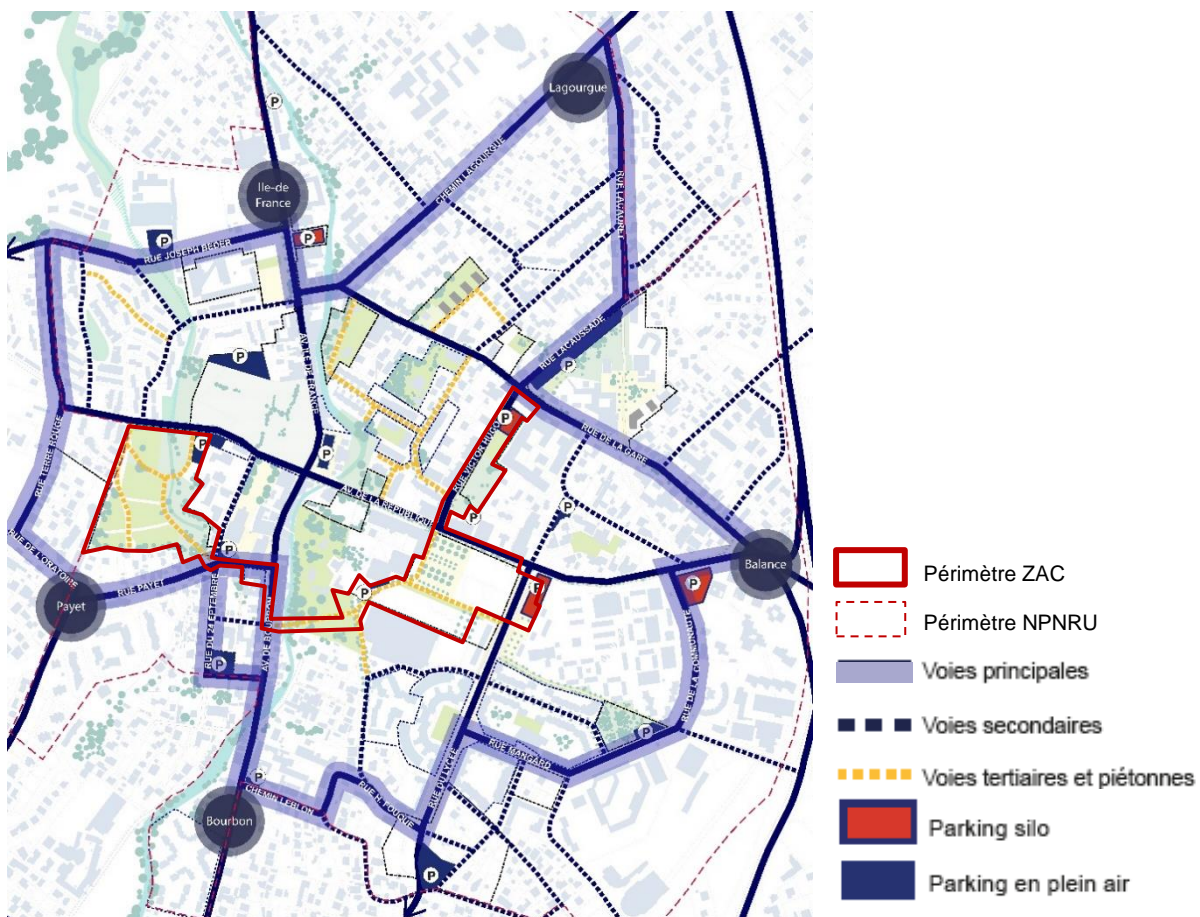
LE NOUVEAU PLAN DE CIRCULATION

Le maillage de voirie existant sera complété de manière à fluidifier la circulation et permettre l'accès aux nouvelles opérations tout en gardant une philosophie d'économie de linéaire de voiries créées.

Pour pacifier le centre-ville, les places de parking seront mutualisées dans des poches de stationnement ou parkings silo aux entrées de ville. L'emplacement des principaux parkings silo aux entrées de la ville permettent d'une part aux usagers de bénéficier d'un accès immédiat au centre-ville en moins de 5 - 10 minutes de marche, et d'autre part de valoriser les activités économiques au rez-de-chaussée des bâtiments dans le centre.

Une boucle périphérique est créée en dehors de l'hyper-centre pour proposer un itinéraire alternatif aux automobilistes. Cet itinéraire permet d'éviter le centre-ville et donc d'éviter la congestion du trafic dans le centre. L'itinéraire périphérique à privilégier est tracé sur la base du réseau de voiries existant. Certaines routes secondaires aux abords du centre-ville, joueront donc un rôle important dans le futur projet de détournement du trafic routier. D'autres voies principales passant dans l'hyper-centre seront quant à elles apaisées et donc repensées à l'échelle du piéton et des modes de déplacement doux.

L'objectif ici n'est pas d'enlever toutes les voitures du centre mais de proposer plusieurs alternatives afin de permettre aux automobilistes de trouver facilement les itinéraires les plus optimaux pour leurs trajets. Une partie importante de ce travail sera réalisé par la signalétique. Deux approches sont proposées : une approche classique, avec des panneaux routiers mais aussi un travail au niveau des aménagement des voiries.

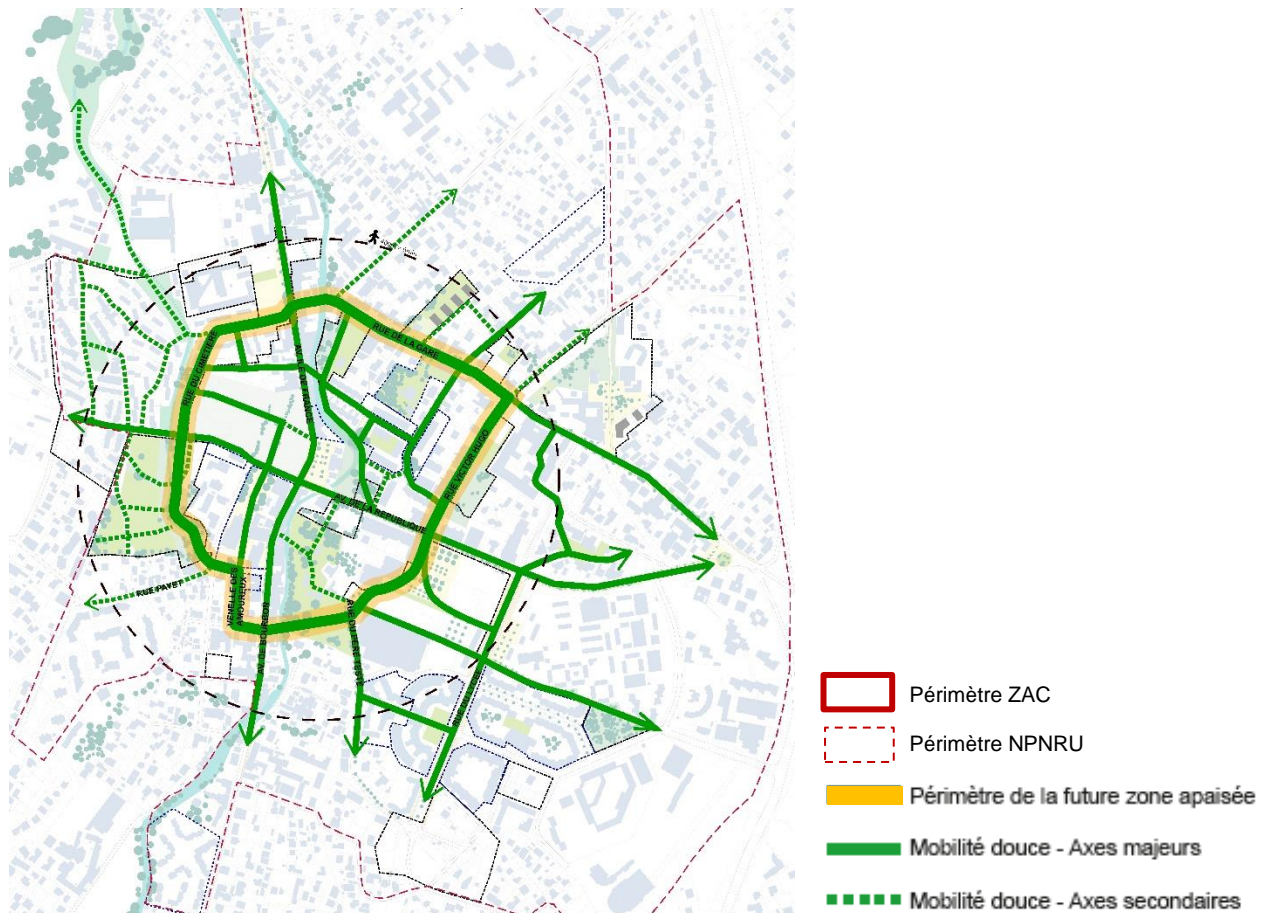


Hiérarchisation des voiries - Plan guide 2023

LA BOUCLE VERTE

La « boucle verte » - une continuité des promenades, cheminements, parcs et voies vertes (apaisées) délimitera l'hyper-centre. Elle permettra aux habitants et visiteurs d'accéder facilement aux différents équipements, commerces et espaces publics du centre-ville. Elle structurera aussi une liaison importante, sécurisée et confortable, entre l'«hyper-centre» et les secteurs périphériques.

Cette boucle permet aussi de délimiter la zone complètement apaisée, l'«hyper-centre», en période festive ou pour certains événements culturels (marché de Noël, concerts, cinéma en plein air, fête de la musique, installation artistique éphémère...) qui peuvent avoir lieu sur la Place de la Liberté ou dans les parcs, jardins et squares.



Hiérarchisation des voies douces - Plan guide 2023



Photos des projets de réaménagement des voiries et d'amélioration de la circulation piétonne : avenue Bourbon et avenue de la France.

TRAME BLEUE / VERTE

La requalification des espaces publics existants, en particulier le travail sur les profils de voirie, permet également de reconstituer et d'assurer les continuités écologiques, à l'échelle du centre-ville comme à celle de l'agglomération. Les voiries du centre réaménagé intégreront davantage d'espaces verts sous forme de bandes plantées, de zones en crue et d'alignements d'arbres, portant ainsi l'ambition de préserver la biodiversité et de retisser les liens entre les milieux naturels de la ville.

Réintroduire la nature en milieu urbain de manière plus systématique, en reliant les différents espaces verts par des corridors, contribuera à freiner la dégradation de la biodiversité causée par l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et la fragmentation des habitats naturels. Les écosystèmes de la ville seront plus équilibrés grâce au maillage de continuités écologiques et auront des capacités de résilience plus fortes. La trame verte contribue d'atténuer les effets d'îlot de chaleur urbaine et d'apporter plus de confort et de fraîcheur pour les usagers, notamment durant les vagues de chaleur.



Trame verte et trame bleue - Plan guide 2023

- Périmètre ZAC
- Parcs et squares avec gestion intégrée des eaux pluviales
- Rues végétalisées : éléments structurants de la trame verte
- Infiltration le long des voiries : stationnements perméables et bandes plantées
- Ravine sèche

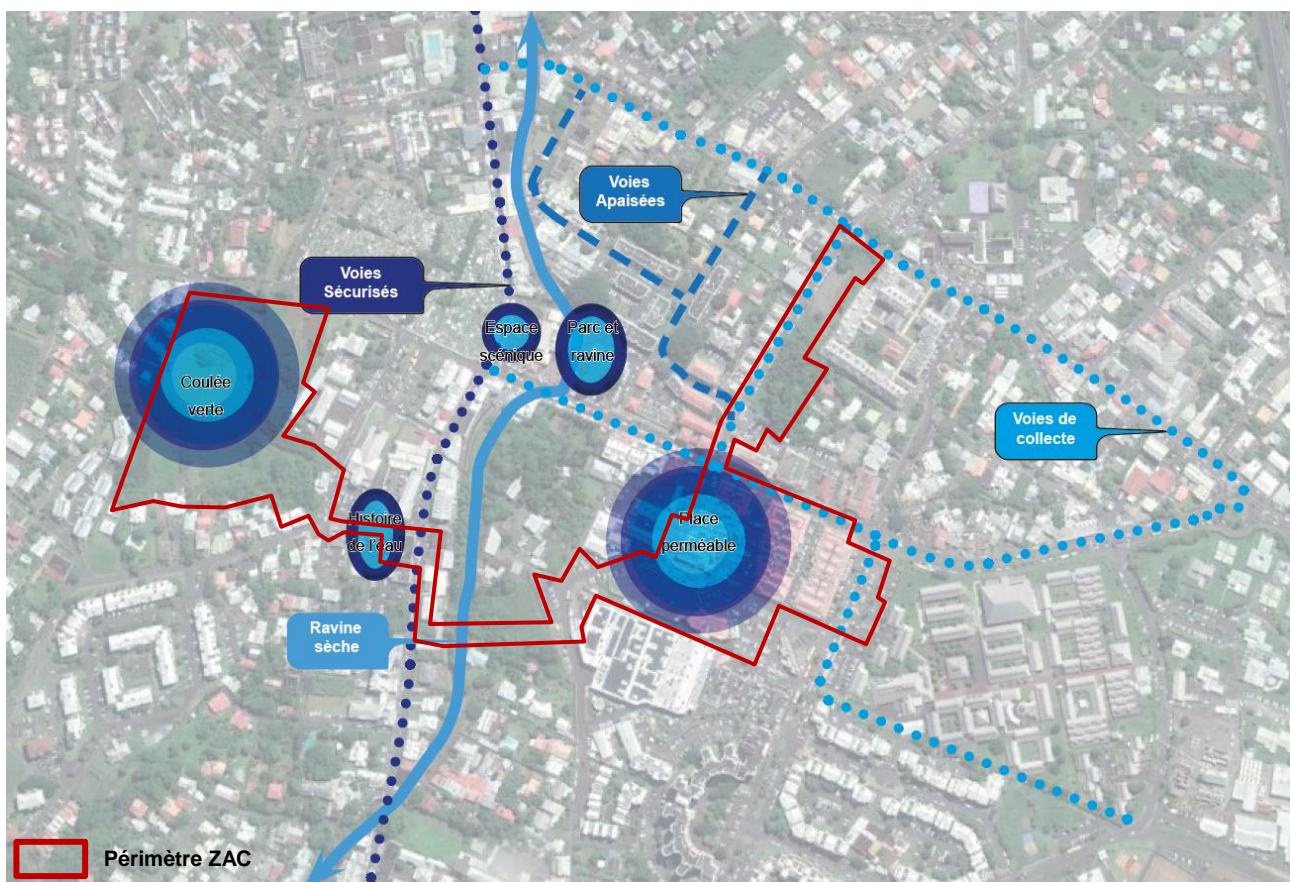
GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet vise à répondre aux enjeux environnementaux actuels, notamment le changement climatique, la gestion des eaux pluviales, et la préservation des ressources en eau. L'objectif est d'intégrer la nature en ville pour améliorer la qualité de l'air, réduire les pollutions, maîtriser les ruissellements, et maintenir la biodiversité.

Le centre-ville de Saint-André est particulièrement vulnérable aux inondations récurrentes, principalement dues à des débordements des ravines Sèche et Payet. Actuellement fortement imperméabilisé, le centre-ville doit évoluer pour permettre l'infiltration et le traitement naturel des eaux de pluie grâce à des aménagements paysagers, comme des espaces végétalisés et des systèmes d'infiltration.

La gestion des eaux pluviales sera pensée selon plusieurs principes :

1. Utilisation du potentiel du sol et des plantes pour la gestion de l'eau.
2. Respect de la topographie naturelle.
3. Rendre visible le parcours de l'eau.
4. Maximiser l'infiltration et stockage de l'eau
5. Associer végétaux et collecte de l'eau.
6. Réduire l'imperméabilisation des sols

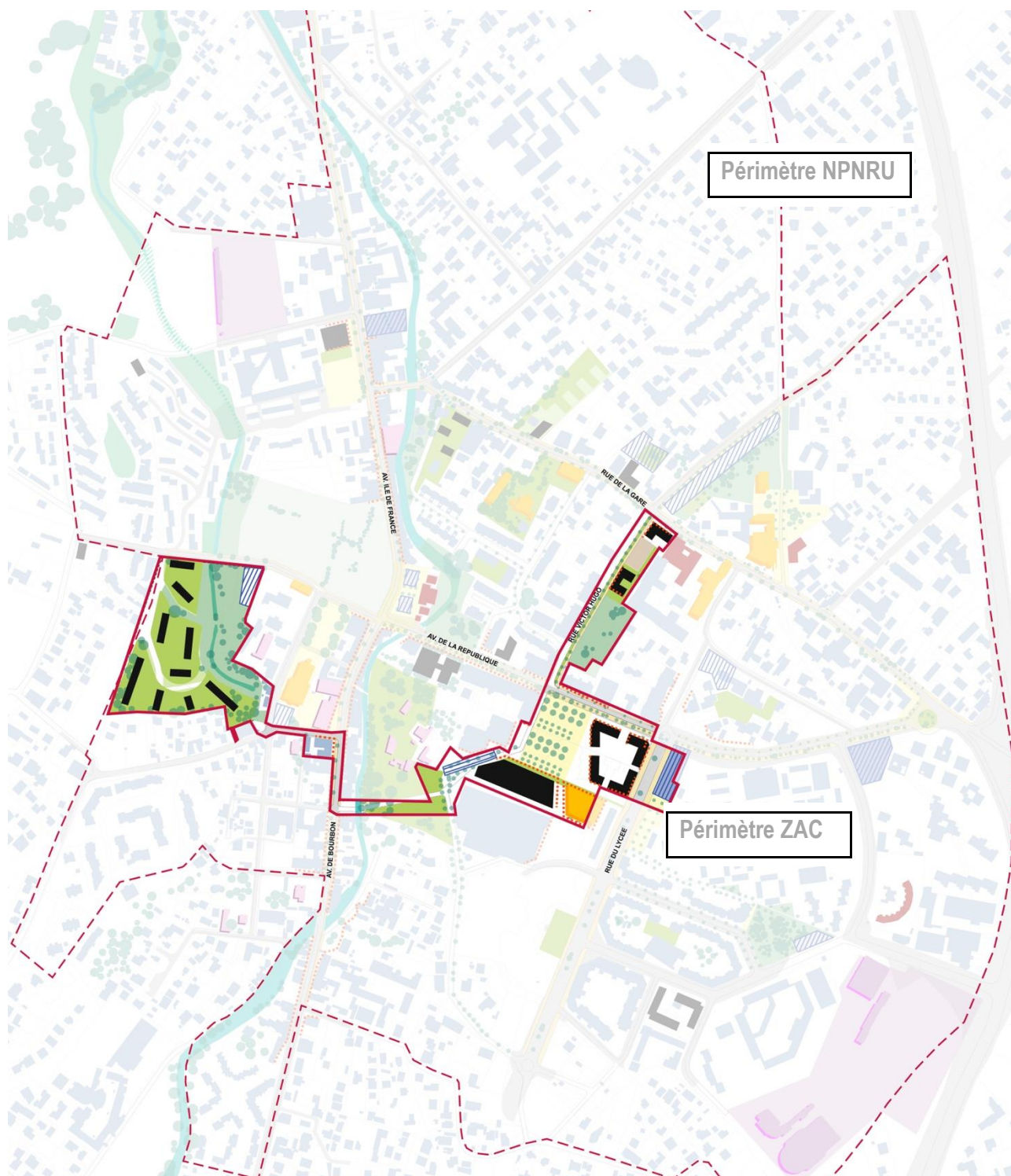


Approche hydraulique contextualisée - Plan guide 2023

III. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

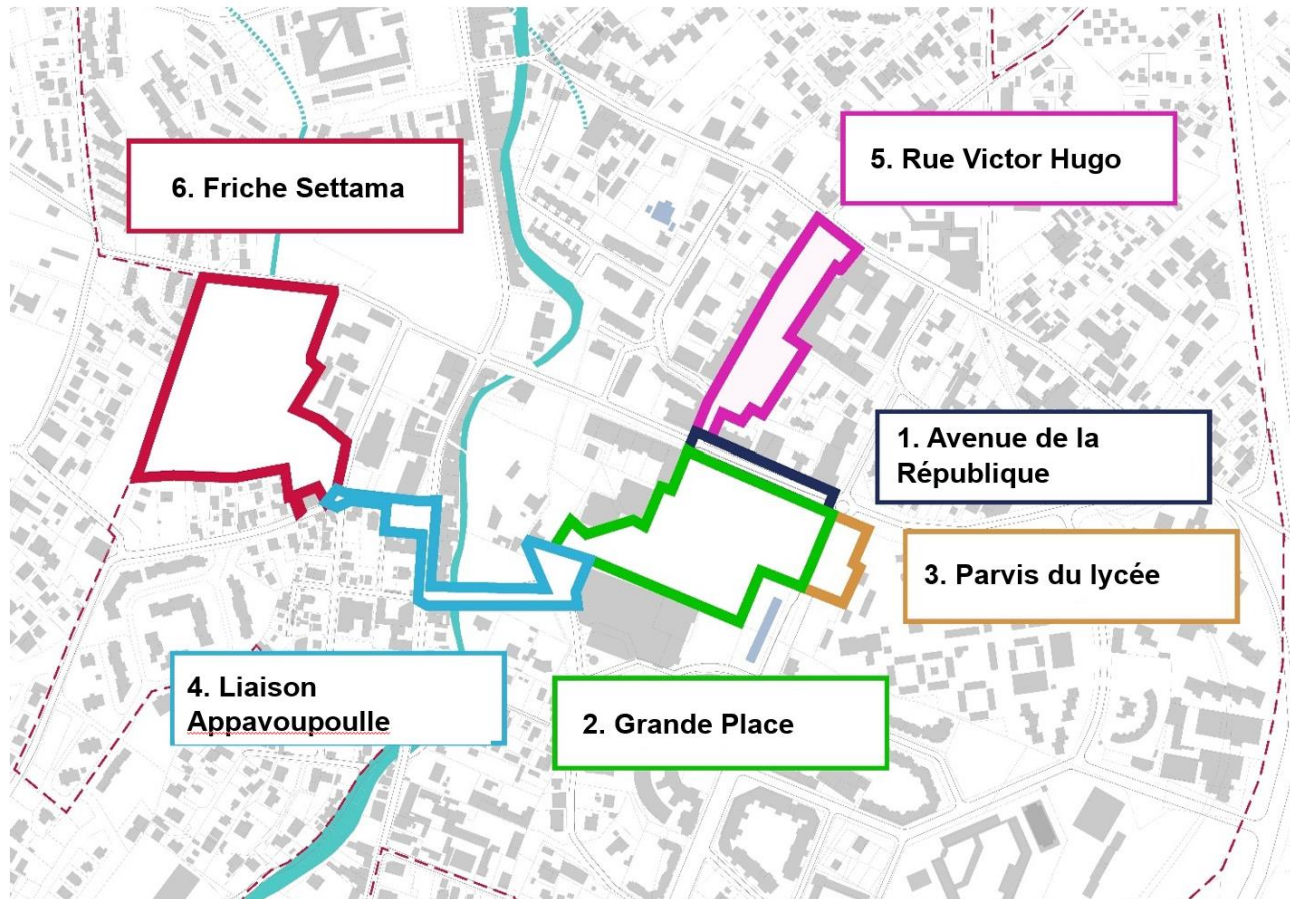
1. EQUIPEMENT PUBLIC DE LA ZAC

Le projet a été conçu à deux échelles : celle du NPNRU, qui a permis de définir les grandes orientations pour le renouvellement urbain et la requalification du centre-ville de Saint-André, et l'échelle de la ZAC qui représente l'échelle opérationnelle du présent projet.



Le principal défi de la ZAC est de devoir composer avec l'existant. Pour s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain actuel, la ZAC est organisée en plusieurs secteurs d'intervention, chacun ayant des intentions d'aménagement et des orientations spécifiques, qui, ensemble, participent à la construction d'un projet global cohérent :

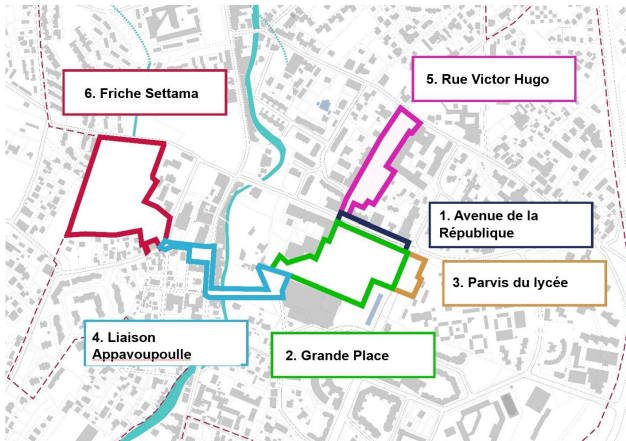
- Accueillir une programmation en logement afin de répondre aux objectifs du PLH, aux objectifs politiques de diversification et de réponse aux habitants actuels et futurs
- Déployer des aménités urbaines favorisant l'accueil et la centralisation d'activités génératrices de flux mais également de services pour les résidents et usagers.
- Moderniser les biens (de commerces, de santé, de culture et de loisirs) afin de valoriser l'image du cœur de ville et favoriser son attractivité.
- Requalifier les espaces publics et le patrimoine pour redonner envie aux ménages de s'installer à Saint-André et de pouvoir circuler en toute sécurité au centre-ville.



Les secteurs de la ZAC

Pour chaque secteur, les objectifs et vocations seront précisés afin d'offrir une vision claire et détaillée du secteur, ainsi que sa contribution au projet global de ZAC. De plus, une liste exhaustive des équipements publics sera fournie (les voies, les espaces publics et les parkings), accompagnée de surfaces et de graphiques détaillant les équipements.

SECTEUR 1 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. 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'usager. Des noues sont mises en place pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie localement.



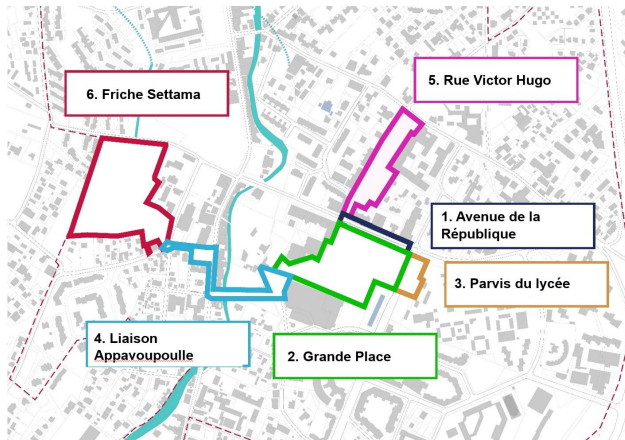
AVP espace public, 2025, Atelier LD



Profil de l'Avenue de la République – avant (à gauche) et après (à droite) : extrait de l'AVP de l'Avenue de la République

Intitulé	m ²	
VOIRIE	Env. 1615	
STATIONNEMENT aérien		28 places
ESPACE PUBLIC	Env. 1145	dont 495 ² d'espaces verts

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 (CPAUPE). 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.



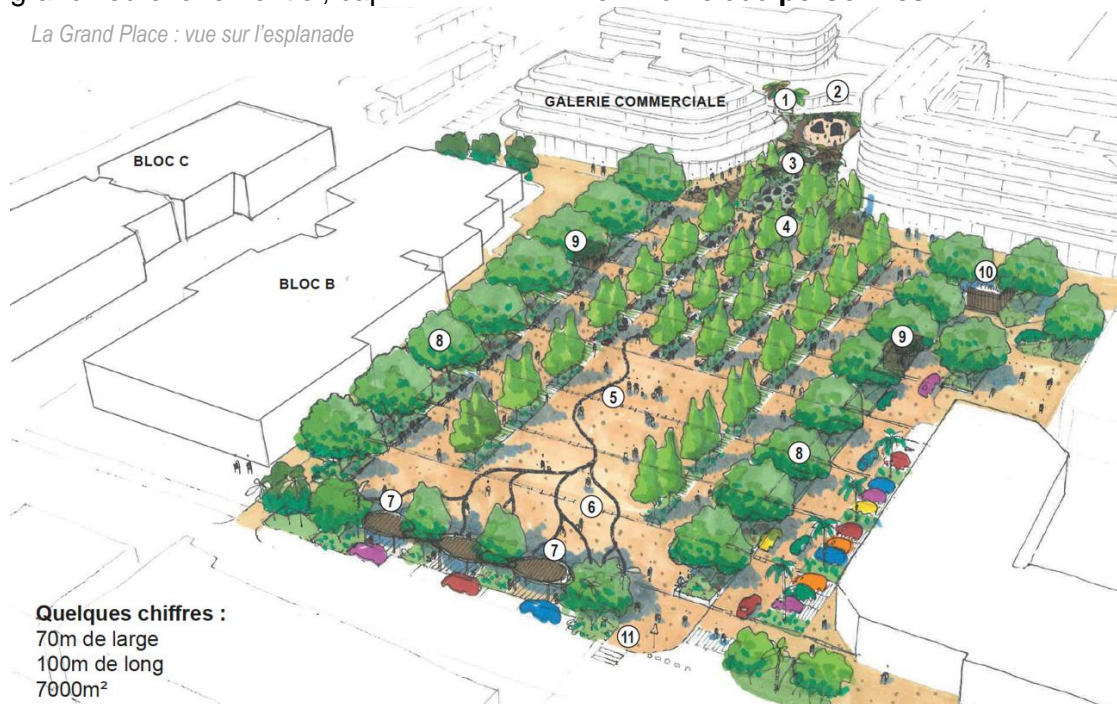
AVP espace public finalisé et faisabilité lots en cours, 2025, Atelier LD

Au centre, un grand espace public de plus de 7 000 m² sera aménagé. Cet espace deviendra un véritable « cœur » du centre-ville. Cette place ombragée et arborée accueillera des zones de

détente, des terrasses pour se restaurer ou boire un verre, ainsi que des espaces de jeux pour tous les âges.

L'espace a été conçu pour accueillir, les jours de marché, jusqu'à **146 étals** et **15 camions de marché**. Enfin, à l'occasion d'événements spéciaux, une partie de la place se transformera en un grand lieu événementiel, capable d'accueillir environ **5 000 personnes**.

La Grand Place : vue sur l'esplanade



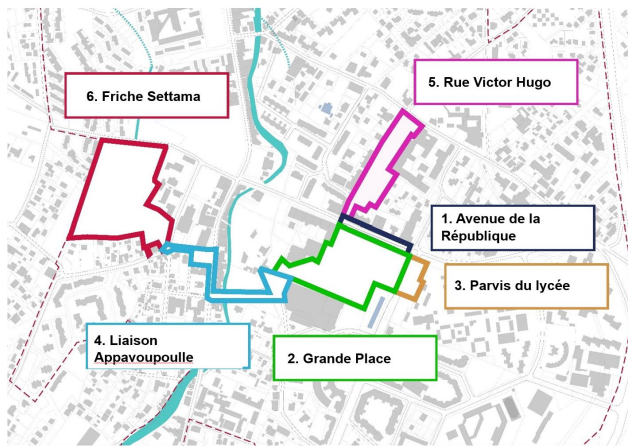
La Grand Place : vue sur l'esplanade : MARCHE



La Grand Place : vue sur l'esplanade : EVENEMENTIEL



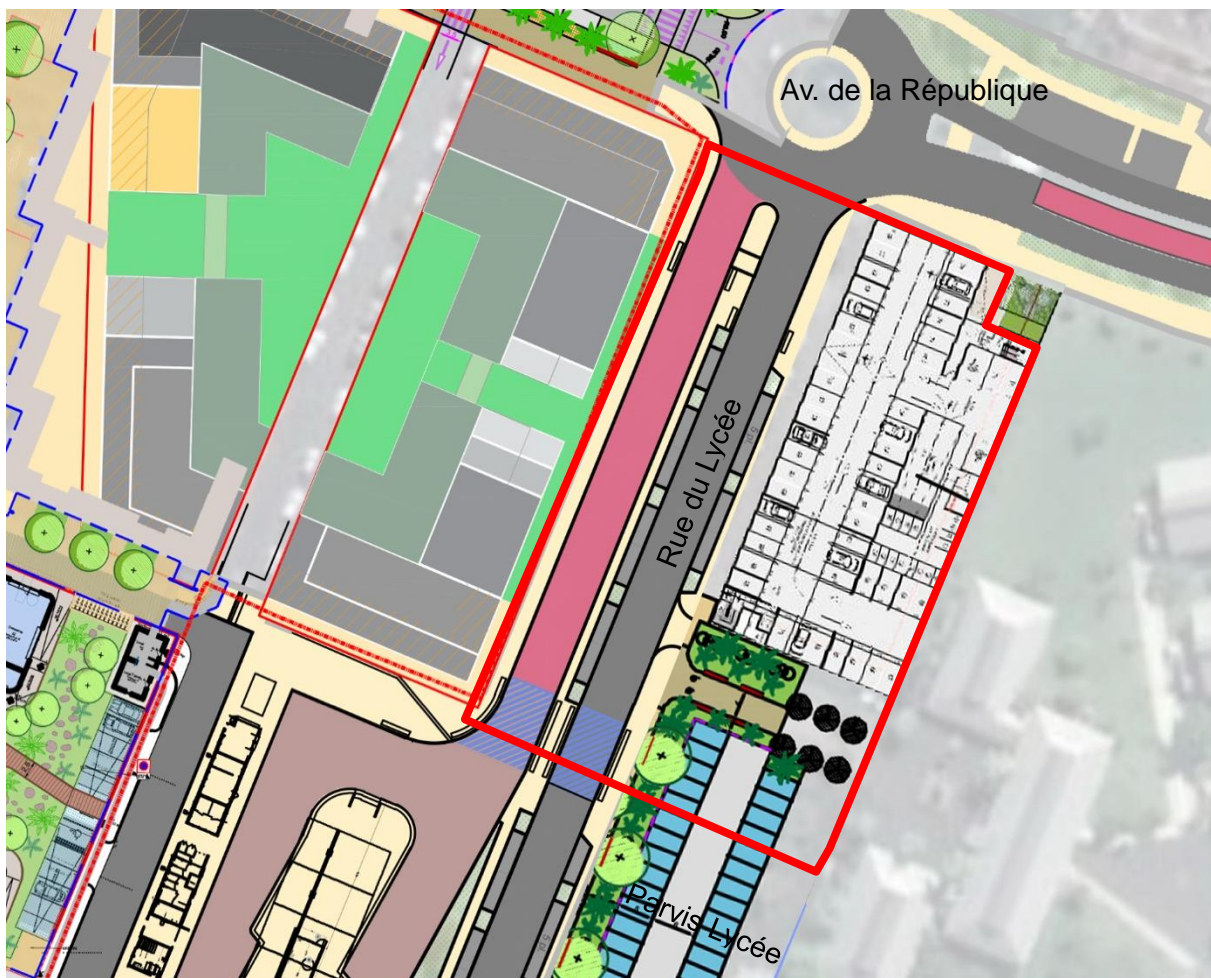
Intitulé	
VOIRIE	Env. 400 ml, y compris la voie partagée devant le centre commercial + 80 ml de voie de desserte des lots B et C
STATIONNEMENT aérien	Env. 60 places
ESPACE PUBLIC	La Grand Place, env. 7 500 m ²
LOGEMENTS	Lot B : max. 4500 m ² SDP, 50 logements, Lot C : max. 4500 m ² SDP, 50 logements, Lot Grand Place : max/ 7000 m ² SDP, 85 logements,
COMMERCES	Lot B : max. 63 000 m ² SDP commerce Lot C : max. 3 000 m ² SDP commerce Lot Grand Place : max.. 8000m ² SDP commerces
BUREAUX	Lot Grand Place : env. 500 m ² SDP, 11 locaux



SECTEUR 3 – LE PARVIS DU LYCÉE

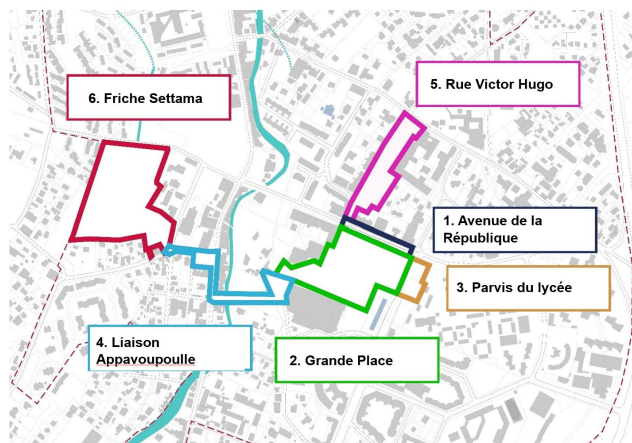
Cet espace public est le premier espace public majeur que l'on aperçoit lorsque l'on quitte la route nationale (RN2) pour entrer dans le centre-ville. Il doit donc être exemplaire tant en termes d'esthétisme que de fonctionnalité.

Il est prévu une requalification des parkings, l'amélioration du parvis du lycée et l'amorce d'un cheminement doux dans l'objectif de créer un axe Est/Ouest structurant le centre-ville rénové.



Extrait du plan des espaces publics, 2025, groupement Atelier LD

Intitulé	
VOIRIE	Accès parking
STATIONNEMENT aérien	10 places sur le parking Lycée
PARKING	Env. 100 places
ESPACE PUBLIC	Trottoir + parvis du lycée



SECTEUR 4 –LA LIAISON APPAVOUPOLLE

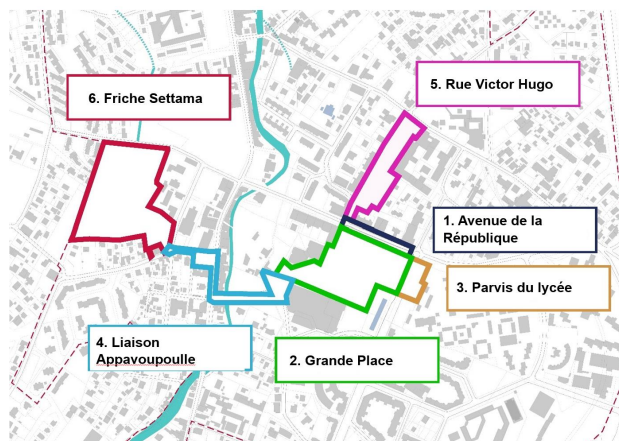
Pour relier la coulée verte à la future Grande place, il est prévu de créer une nouvelle liaison viaire et piétonne au SUD du domaine Appavoupoulle, en passant par l'avenue de Bourbon. Cet aménagement participe à l'objectif de créer un axe Est/Ouest structurant le centre-ville rénové.



AVP espace public, 2025, groupement Atelier LD

Intitulé	m ²	
VOIRIE	Env. 4000	
STATIONNEMENT aérien		Env. 25 places
ESPACE PUBLIC		trottoir

SECTEUR 5 – LA RUE VICTOR HUGO



La rue Victor Hugo s'étend entre le parc Lacauassade, , et l'avenue de la République ainsi que la Grande Place.

Au sud, la zone densément végétalisée sera aménagée en square, offrant à ce quartier résidentiel et familial une véritable aire d'aventure et de jeux pour les jeunes. Les arbres existants fourniront l'ombrage indispensable, tandis que les différences de niveaux du terrain offriront des opportunités d'aménagements ludiques, tels que des toboggans ou des murs d'escalade.

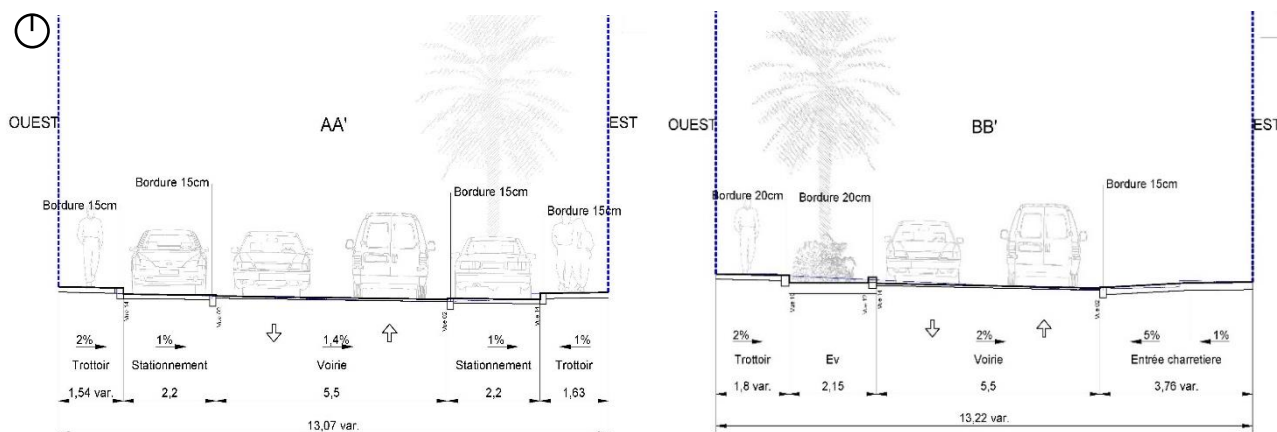
En complément du bâtiment déjà construit à l'angle nord, à l'intersection avec la rue de la Gare, le secteur accueillera également une petite opération de logements collectifs ou semi-collectifs (environ 12 logements) face au parc, intégrant un rez-de-chaussée commercial. Les 2 poches de parkings le long de cet axe seront réaménagés.



Vue aérienne du site dans son contexte.



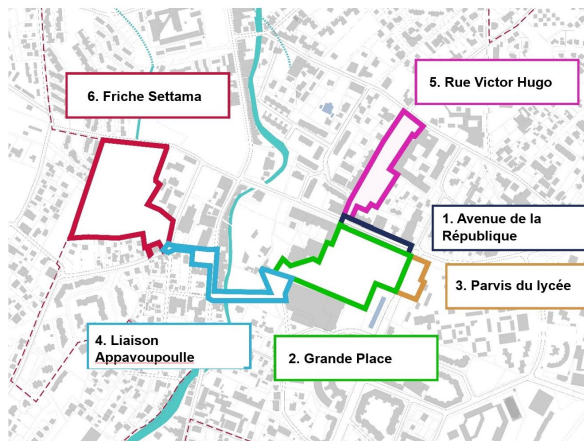
AVP espace public, 2025, Atelier LD



Profil de la rue Victor Hugo - extrait de l'AVP

Intitulé	m ²	
VOIRIE	Env. 2500	
STATIONNEMENT aérien	Env. 750 + 1250	60 places (voirie)+ les places maintenues sur le parking existant
PARC	Env. 3500	
LOGEMENTS	Env. 900	
COMMERCES	Max. 1 000	

SECTEUR 6 – LA FRICHE SETTAMA



Le secteur Settama constitue une zone opérationnelle clé de la ZAC, destinée à accueillir un programme de logements avec une densité minimale de 50 logements par hectare et sa coulée verte ; un parc urbain longeant la ravine.

Cette dent creuse urbaine située à l'ouest du centre-ville offre des potentialités intéressantes avec le futur projet de réhabilitation de Cazales Lilas et le Carré Eglise. La présence de la ravine qui traverse le site est une composante de la trame bleue et verte à l'échelle de la ville.

L'objectif principal du projet urbain est de tirer parti de cette opportunité foncière pour développer un nouveau quartier intégré dans un cadre paysager verdoyant et unique, en plein centre-ville de Saint-André.

Ce développement devra être envisagé de manière holistique et répondre aux enjeux suivants :

- **Préserver et valoriser le cadre verdoyant et apaisé du secteur**, en conservant tous les arbres remarquables et en complétant la trame verte existante.
- **Améliorer l'accessibilité du site sans compromettre sa tranquillité**, en privilégiant des aménagements discrets et adaptés
- **Créer un quartier favorisant les déplacements doux**, en concevant d'abord un réseau piéton et cyclable comme trame principale des déplacements,
- **Proposer des logements à faible impact sur le terrain**, par exemple sur pilotis, permettant à la fois une gestion alternative des eaux pluviales et une réduction des coûts de terrassement.
- **Offrir une programmation résidentielle complémentaire à celle du centre-ville**, avec une diversité de typologies de logements.
- **Création d'une coulée verte pour poursuivre la logique d'un bouclage piéton autour de l'hypercentre.**

- **Création d'une zone de parking de 60 places environ pour compenser les parkings supprimés sur voirie**



Photo du site, 2023

D'une manière générale, une implantation nord - sud, favorisant la ventilation naturelle (ouvertures vers les vents dominantes) et facilitant la protection solaire des façades, sera favorisé. Cependant sur les pentes fortes les bâtiments devraient suivre les lignes de niveaux pour limiter le terrassement (cela permet aussi de dégager des belles vues vers la mer). Dans les deux cas, un RDC partiellement sur pilotis peut faciliter adaptation au terrain difficile.



AVP espace public finalisé et faisabilité lots en cours, 2025, Atelier LD

Intitulé	m ²	
VOIRIE		Voie de desserte des ilots à l'intérieur de macrolot + voie d'accès au parking (env. 70m)
STATIONNEMENT aérien		60 places
PARC	Env. 12 950	Coulée verte
ESPACE PUBLIC		Trottoirs, piste cyclable, placettes
LOGEMENTS	Env. 10 000	

2. DESCRIPTIF DES RESEAUX

La plupart des réseaux existants sont conservés. Un effort important a été réalisé concernant la gestion des eaux pluviales. Il n'a pas été possible de restructurer l'ensemble des réseaux existants, mais le projet prévoit une infiltration maximale des eaux pluviales dans les stationnements perméables et les espaces verts. Les espaces verts utilisés pour l'infiltration des eaux pluviales sont analysés au cas par cas, en fonction du projet de nivellement.

3. FINANCEMENT ET REALISATION DES EQUIPEMENTS

Eu égard aux conditions financières de réalisation de l'opération, il a été décidé que les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC « Centre-ville » seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement pour la partie communale.

La ZAC est par conséquent soumise au régime des participations qui permettra de financer en partie les équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de la ZAC.

Le présent tableau dresse la liste des équipements publics prévus par l'opération, ou dans le cadre de l'opération. Les caractéristiques des ouvrages devront être conformes aux dispositions des documents graphiques et des pièces écrites annexés au présent document.

Intitulé	Maître d'ouvrage	Gestionnaire	Financement
Charges			
1. Voiries, aires de stationnements, cheminements	Aménageur	Commune	100 % aménageur
2. Espaces verts, aménagements qualitatifs des espaces conviviaux	Aménageur	Commune	100 % aménageur
3. Réseau assainissement eaux pluviales	Aménageur	Commune	100 % aménageur
4. Réseau électricité HTA/BTA	SIDELEC	EDF	40 % aménageur
5. Réseau télécommunication	Aménageur	ORANGE/ZEOP	100 % aménageur
6. Réseau eau potable et eaux usées	CIREST	CIREST	0 % aménageur
7. Éclairage public	Aménageur	Commune	100 % aménageur

IV. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

1. TABLEAU DE PROGRAMMATION GLOBAL

À 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 intégrant logements, commerces, services et équipements.

Les ambitions du projet s'inscrivent pleinement dans les principes du développement durable. Elles visent à promouvoir un urbanisme et un aménagement adaptés au changement climatique, à préserver les ressources naturelles et à favoriser le vivre-ensemble.

Pour dynamiser et pérenniser le centre-ville, le projet propose des programmes mixtes, intégrant plusieurs fonctions au sein d'un même îlot, tout en accordant une attention particulière aux enjeux environnementaux, tant dans les aménagements extérieurs que dans les constructions.

Afin d'assurer la cohérence et la qualité de l'ensemble des projets menés dans le cadre du renouvellement urbain, un Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) a été élaboré en complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il encadre l'intervention des opérateurs et des constructeurs et garantit l'harmonie ainsi que la compatibilité des projets au sein du centre-ville de Saint-André.

Ce document établit des prescriptions visant notamment la déperméabilisation des sols, la réduction des îlots de chaleur urbains et l'adaptation des constructions au contexte climatique local, dans le but de limiter leur consommation énergétique. Il renforce ainsi l'engagement de la commune en faveur d'un urbanisme durable, à la fois fonctionnel, résilient et inclusif.



© Co-Architectes, Les Mahots



© Atelier LD, ZAC Coeur de Ville

Illustrations des typologies architecturales envisagées pour les nouveaux logements



© LAB Réunion, Le Lavoir



© T&T Architectes, Liago

Illustrations d'un concept architectural pour un nouvel îlot mixte sur la Grand-Place, intégrant un centre commercial en rez-de-chaussée et des logements et/ou bureaux aux étages.

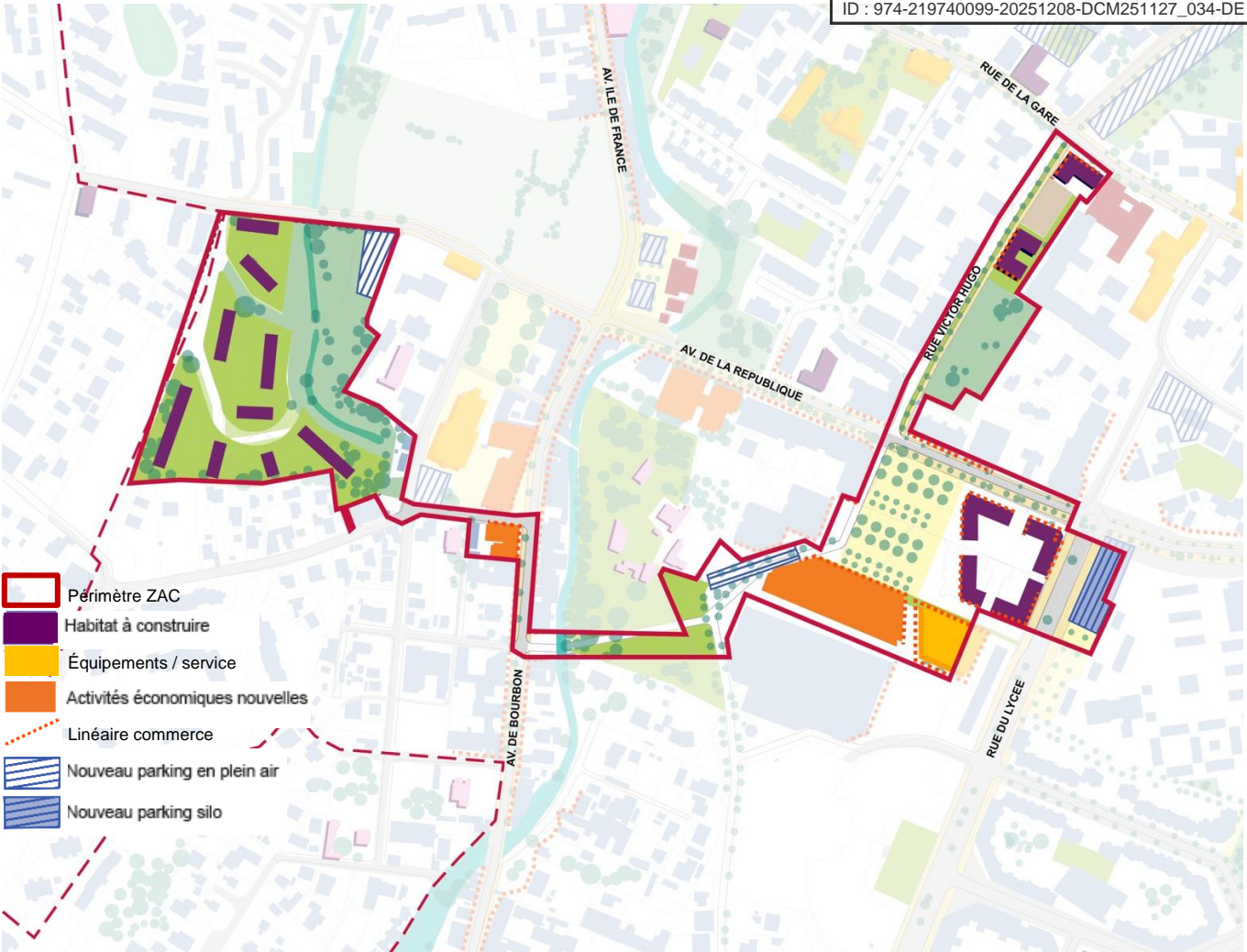


Le programme de l'opération permet la réalisation d'environ 58 000 m² de SDP ainsi décomposés :

- 38 000 m² environ de surface de plancher (SDP) consacrées au logement
- 15 000 m² environ de surface de plancher consacrés au commerce
- 5 000 m² environ de surface de plancher à destination de services et d'équipements.

Récapitulatif de la constructibilité :

	Constructibilité	dont secteur 1 - avenue de la République	dont secteur 2 - lot Grande Place (CCCT)	dont secteur 2 - lot B & C	dont secteur 3 - Parvis lycée	dont secteur 4 - Appavoupouille	dont Secteur 5 - Victor Hugo	dont secteur 6 - Sattama
Logements	38 000	-	7 000	9 000	-	-	2 000	20 000
Commerces	15 000	-	8 000	6 000	-	-	1 000	-
Services / équipements	5 000	-	-	-	5 000	-	-	-
TOTAL	58 000	-	15 000	15 000	5 000	-	3 000	20 000



Programmation - Plan guide 2023 (schéma actualisé juin 2025)

2. PHASAGE PREVISIONNEL

Opération	Phase
Rue de la République	Phase 2
Grande Place - Esplanade sud	Phase 1
Grande Place - Esplanade nord	Phase 1
Grande Place - voie lot B et C	Phase 2
Mail Victoria	Phase 2
Liaison Appavoupoulle	Phase 2
Avenue de Bourbon	Phase 1
Rue Victor Hugo	Phase 1
Coulée verte	Phase 2

IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT, ECHELONNEES DANS LE TEMPS

Dépenses	Phase 1 (2025-2028)	Phase 2 (2028-2030)	TOTAL
Foncier et frais d'acquisition	33 305 520 €	912 480 €	34 218 000 €
Acquisitions foncières lots privés	22 812 000 €	- €	22 812 000 €
Indemnités de réemploi	4 562 400 €	- €	4 562 400 €
Indemnités d'éviction	4 562 400 €	- €	4 562 400 €
Aléas divers	1 368 720 €	912 480 €	2 281 200 €
Travaux et honoraires	5 660 464 €	6 395 893 €	12 056 357 €
Rue de la République		883 041 €	883 041 €
Grande Place - Esplanade sud	1 307 055 €		1 307 055 €
Grande Place - Esplanade nord	1 069 409 €		1 069 409 €
Grande Place - voie lot B et C		527 000 €	527 000 €
Mail Victoria		2 200 000 €	2 200 000 €
Liaison Appavoupoulle		948 578 €	948 578 €
Avenue de Bourbon	714 999 €		714 999 €
Rue Victor Hugo	1 516 094 €		1 516 094 €
Coulée verte		1 152 000 €	1 152 000 €
Etudes et honoraires techniques	1 052 907 €	685 274 €	1 738 181 €
Frais divers et aléas	2 673 214 €	632 098 €	3 305 311 €
Frais financiers, communication, gestion	1 948 299 €	365 419 €	2 313 718 €
Aléas	724 914 €	266 679 €	991 593 €
Total des dépenses :	41 639 197 €	7 940 471 €	49 579 668 €

Recettes	Phase 1 (2026-2028)	Phase 2 (2028-2030)	TOTAL
Charges foncières logement	2 000 000 €	4 010 000 €	6 010 000 €
Charges foncières commerces et bureaux	925 000 €	150 000 €	1 075 000 €
Valorisation foncière lots mairie		5 878 388 €	5 878 388 €
Financement ANRU	12 441 393 €	3 295 562 €	15 736 955 €
ANRU - Grde Place	11 940 894 €	1 032 904 €	12 973 798 €
ANRU - Mail Victoria		663 676 €	663 676 €
ANRU - République			- €
ANRU - Coulée verte		995 982 €	995 982 €
ANRU - Parking Silo		603 000 €	603 000 €
ANRU - Av Bourbon	500 499 €		500 499 €
Subvention d'équilibre ville	20 879 325 €	- €	20 879 325 €
Total des recettes :	36 245 718 €	13 333 950 €	49 579 668 €

Le coût des travaux des équipements publics est évalué à 10 318 176 € et la constructibilité prévisionnelle de la Zone d'Aménagement Concerté est de 58 000 m² SDP.

Etant donné que la ZAC se situe dans un tissu urbain existant et que ses équipements publics bénéficieront à l'ensemble des habitants et usagers du centre-ville de Saint-André, la participation qui pourra être exigée auprès des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur est portée à 25 % du montant des travaux, soit 45 € / m² de surface de plancher.