

## COMMUNE DE SAINT-ANDRE

### ZAC « Centre-Ville »

## DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE Pièce 1 : Notice explicative

### Maîtres d'œuvre



**Expertise Urbaine**  
267, boulevard Pereire – 75017 Paris  
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

<b>DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>3</b>
<b>TEXTES REGISSANT L'ENQUETE .....</b>	<b>8</b>
<b>1. OBJET DE L'ENQUETE .....</b>	<b>9</b>
<b>2. LE PROJET ET L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION .....</b>	<b>10</b>
<b>3. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET .....</b>	<b>26</b>
<b>4. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DUP .....</b>	<b>30</b>

# DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

## Autorité bénéficiaire



Commune de Saint-André  
Place du 2 Décembre  
BP 505  
97440 Saint-André

## Contexte

Le présent dossier, établi conformément aux articles L. 110-1, R. 112-4 à R. 112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, a pour objet le projet d'aménagement à vocation principale d'habitat et d'équipements publics de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Saint-André (974).

L'opération qui sera réalisée pourra, selon les résultats de l'enquête publique, différer de celle présentée au présent dossier.

S'il s'agit d'adaptations minimales, celles-ci se feront sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle enquête publique. En revanche, et s'il s'agit de modifications substantielles, elles pourront entraîner la suspension de l'enquête, la réalisation d'une nouvelle enquête ou celle d'une enquête complémentaire.

La Commune de Saint-André, en s'entourant d'équipes de professionnels, a élaboré un Plan Guide guidant le renouvellement urbain du Centre-Ville dans les années à venir, ainsi qu'un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et des Prescriptions Environnementales (CPAUPE). Un groupement de maîtrise d'œuvre l'accompagne pour la mise en œuvre opérationnelle de ces études ainsi que la réalisation des éventuelles études techniques, réglementaires et environnementales à mettre en œuvre.

A l'issue de la définition du Plan Guide, la ZAC « Centre-Ville » a été créée le 7 avril 2022 par la commune de Saint-André suivant délibération DCM20220407/030 de son Conseil Municipal.

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, et suivant les délibérations DCM20161006/62 en date du 6 octobre 2016 et DCM20181212/37 en date du 12 décembre 2018, le Conseil Municipal de la commune de Saint-André a organisé et ouvert une concertation préalable à la création de la ZAC « Centre-Ville ».

Au regard de l'arrêté N°2021-2675/SG/SCOPP du 29 décembre 2021 portant modification de l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2021 relatif à la décision d'examen au cas par cas en application de l'article R.123-3 du code de l'environnement pour le projet de création de la ZAC « Centre-ville » de Saint André : « Article 1 : Compte tenu de l'engagement de la commune de Saint André de procéder à une démarche d'évaluation environnementale à l'échelle du périmètre NPNRU du Centre-Ville de St André dans le cadre de la procédure de modification de son PLU, le projet de création de la ZAC « Centre-ville » à Saint André, pour lequel un recours gracieux a été sollicité par courrier de la commune de Saint André reçu le 05 novembre 2021 et dont le périmètre s'inscrit en totalité dans celui du NPNRU n'est pas soumis

à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement »

De cette manière, une analyse de la modification à une échelle globale du centre-ville d'un point de vue environnemental a été menée, s'inscrivant ainsi dans l'esprit de l'évaluation environnementale, tout en ne contraignant pas le planning des opérations prévues et particulièrement les engagements pris dans le cadre du conventionnement NPNRU.

Ainsi, en application de l'arrêté municipal N°752/2021 du 04 novembre 2021 et de l'arrêté préfectoral N°2021-2675/SG/SCOPP du 29 décembre 2021, la commune propose une évaluation environnementale de sa modification de PLU en lieu et place d'une demande d'examen au cas par cas.

Afin de tenir compte des ambitions du projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André, la commune a engagé une procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En vue d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet d'aménagement, la commune de Saint-André entend solliciter le bénéfice d'une déclaration d'utilité publique (DUP), et engager si la négociation amiable n'aboutit pas la procédure d'arrêté de cessibilité et d'expropriation.

Cette notice explicative vise à présenter publiquement les objectifs du projet d'aménagement de la ZAC « Centre-Ville », le périmètre de DUP, ainsi que les modalités de sa mise en œuvre.

## **Concertation dans le cadre du projet**

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.

A l'issu de cette concertation un bilan de concertation a été tiré et délibéré en Conseil Municipal DCM20220622/015 en date du 22 juin 2022.

## **Déroulement de la procédure d'enquête publique**

### *Avant l'enquête*

La présente enquête est organisée par le Préfet de La Réunion. A sa demande, un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête) est désigné, sous quinzaine, par le Tribunal Administratif à partir d'une liste d'aptitude.

La présente enquête fait l'objet d'un arrêté d'ouverture qui précise :

- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision ;
- Les nom et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;
- Les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- Le cas échéant la date et le lieu des réunions publiques d'information et d'échanges envisagées ;
- La date et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- L'existence d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale, et le lieu où ces documents peuvent être consultés.

L'enquête publique fait l'objet de mesures de publicité préalables, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête. Ces mesures de publicité se font sous la forme d'un avis reprenant le contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête qui est publié dans deux journaux régionaux ou locaux ainsi que par voie d'affiche. Cet avis est publié 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et affiché pendant toute la durée de celle-ci. Sauf impossibilité matérielle, il est également affiché dans les mêmes conditions sur le terrain.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf si l'enquête est suspendue ou si une enquête complémentaire est organisée dans les conditions prévues aux articles L. 123-14, R. 123-22 et R. 123-23 du code de l'environnement. Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet à Rubelles où le dossier et un registre d'enquête sont tenus à disposition du public.

### *Durant l'enquête*

Durant l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur peut demander à la personne responsable du projet de communiquer des documents utiles à la bonne information du public, visiter des lieux concernés par le projet, auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, et organiser une réunion d'échanges et d'information avec le public.

#### Après l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme. La copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie et à la préfecture pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site Internet, la Préfecture publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an.

#### Les décisions prises à l'issue de l'enquête

La déclaration d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. En l'espèce, elle sera prise par arrêté de Monsieur le Préfet de La Réunion. Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

#### Au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique

##### a) L'arrêté de cessibilité des terrains

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

En l'espèce, l'enquête parcellaire sera menée après la déclaration d'utilité publique. L'enquête parcellaire sera réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie sera faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours. Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête transmet le dossier au Préfet. Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté,

déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par la commune de Saint-André, qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Les constructions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.



# TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

La présente enquête publique est régie principalement par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Elle est également régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :

- Le code de l'environnement, notamment les articles :
  - L.123-1 à L.123-3 et R.123-1 à R.123-5, relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique ;
  - L.123-4 à L.123-16 et R.123-6 à R.123-23, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :
  - L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en oeuvre lorsque l'opération est susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement ;
  - R.112-4, R.112-6 et R.112-7 relatifs au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
  - L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles.

# **I. OBJET DE L'ENQUETE**

La procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations, appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à l'instruction du dossier.

Le projet d'aménagement de la ZAC « Centre-Ville » à Saint-André nécessite pour partie de recourir à une procédure d'expropriation.

Dès lors, il est impératif de procéder non seulement à une enquête préalable à la DUP mais encore à une enquête parcellaire préalable à la prise d'un arrêté de cessibilité qui conduira, in fine, à l'obtention d'une ordonnance d'expropriation. Les propriétaires compris dans le champ de l'enquête parcellaire seront appelés à faire valoir leurs droits au cours de l'enquête.

Ainsi, le présent dossier est constitué en vue de la réalisation de l'enquête préalable à la DUP.

Enfin, et conformément à l'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette enquête publique est régie par le Titre I<sup>er</sup> de ce Code.

En application de l'article L. 110-1 du code de l'expropriation, cette enquête publique est exclusivement régie par le chapitre III du titre II du Livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement lorsque l'opération objet de la déclaration d'utilité publique constitue une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement (ce dernier article vise notamment les projets devant comporter une étude d'impact).

## II. LE PROJET ET L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

### 2.1 – OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est réalisé dans le cadre du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Centre-ville » de Saint-André.

La commune de Saint-André s'étend sur 5 300 hectares et compte 55 730 habitants (chiffres Insee 2015), soit 45% de la population de la **communauté intercommunale de l'Est de la Réunion** (CIREST) dont elle fait partie.



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 importante offre commerciale et en équipements publics. Néanmoins, celui-ci connaît également **plusieurs problématiques qui nuisent à son dynamisme et à son attractivité** : rupture physique entre le centre-ville historique et le nouveau centre-ville, faiblesse du maillage viaire, importante concentration de logements sociaux, 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 de son centre-ville. Afin de maîtriser ce projet, il a été décidé d'instaurer une zone d'aménagement concertée. La ZAC « Centre-Ville » d'une superficie de 8,5 hectares, constitue l'un des principaux enjeux du projet NPNRU de Saint-André en vue de constituer **un centre-ville attractif, ouvert à tous et agréable pour tous**.

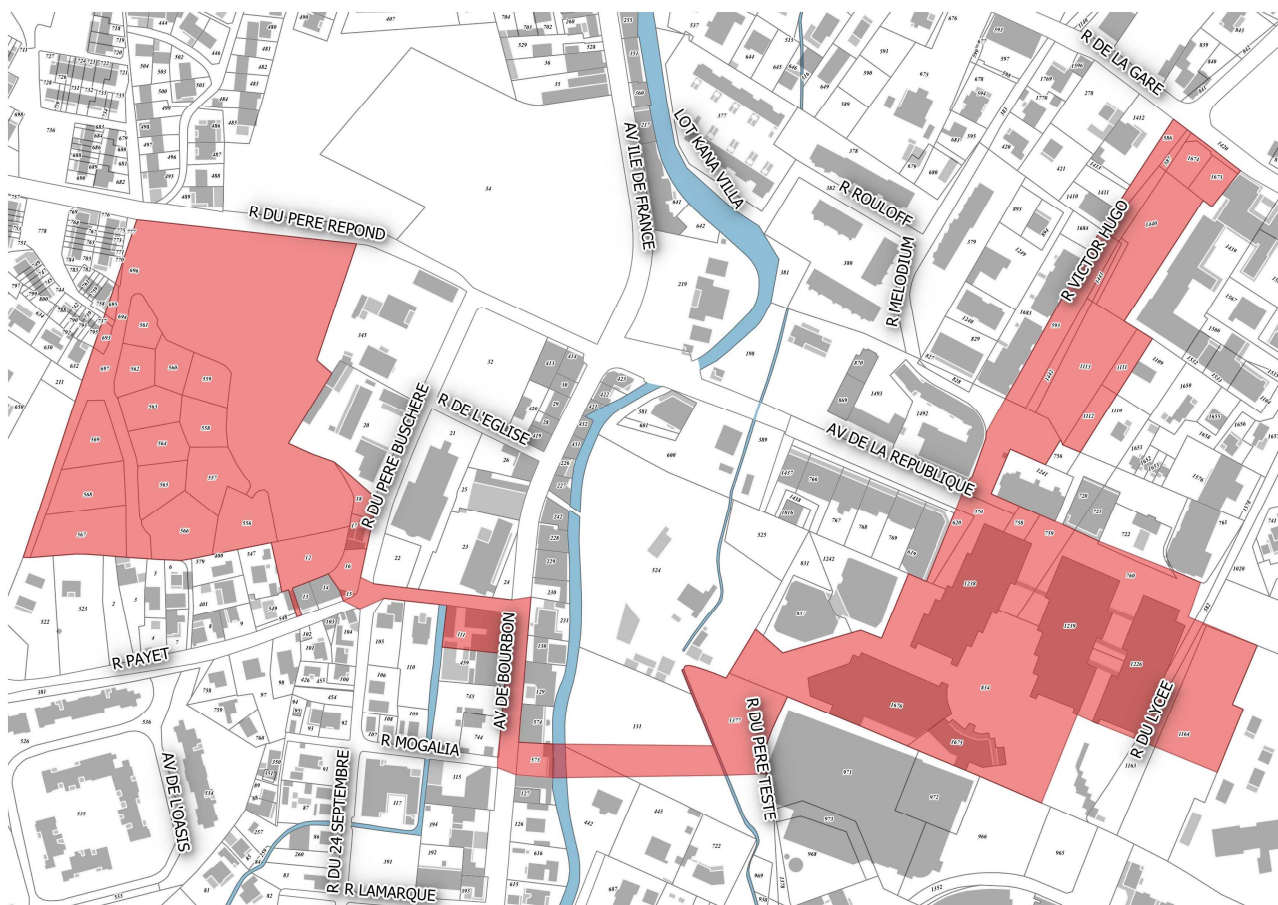
### 2.2 – MAITRISE FONCIERE ET OCCUPATIONS

Actuellement, le foncier concerné par le périmètre de ZAC est détenu en grande partie par la Ville de Saint-André ainsi que par plusieurs propriétaires privés et un bailleur social (SIDR).

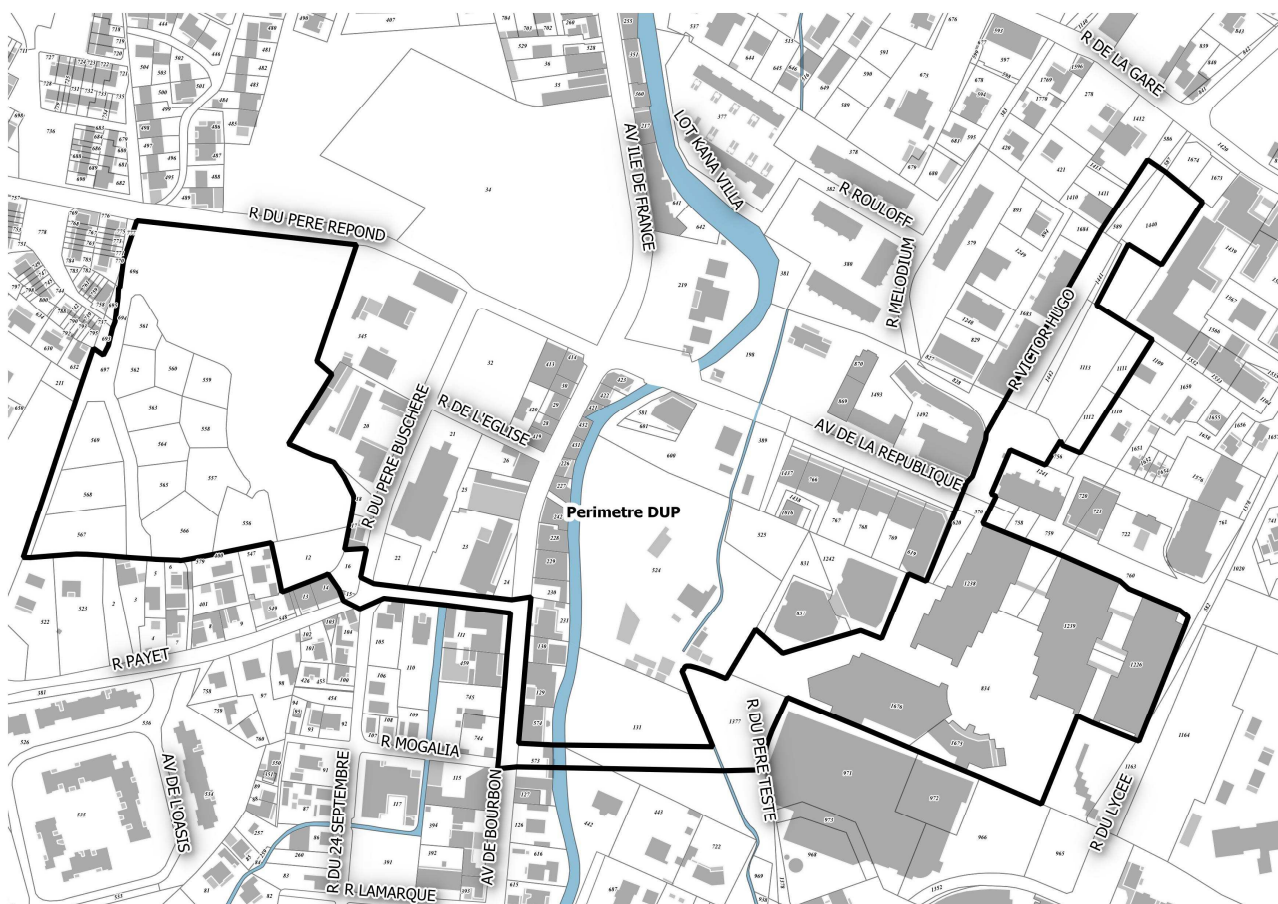
Le site est occupé en majorité par des espaces publics, appartenant au domaine public de la

commune de Saint-André. Il comprend également le centre-commercial, détenu en partie par la commune (ancien supermarché, salle des fêtes) et pour l'autre partie par le bailleur social SIDR (rez-de-chaussée commerciaux et logements locatifs sociaux en étages). Le reste du site est composé de propriétés privées, construites (logements, commerces, activités) ou en friches.

La maîtrise foncière des terrains du projet est une condition sine qua non à la réalisation de l'opération. Ainsi, si l'acquisition par voie amiable n'est pas possible, il serait nécessaire d'acquérir des parcelles (partiellement ou dans leur entièreté) par voie d'expropriation.



**Périmètre de la ZAC « Centre-Ville » sur fond cadastral**



***Périmètre de la DUP « Centre-Ville » sur fond cadastral***

## **2.2 – DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

### **Situation et localisation du projet**

Le secteur concerné par la ZAC se situe dans le **centre-ville de Saint-André**. 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 a la particularité de s'étendre, à la fois, sur le centre-ville historique et sur le « nouveau centre-ville » de l'opération d'ensemble PAE 2000. Il est également marqué par **une coupure physique** liée à la ravine qui passe entre ces deux centres.

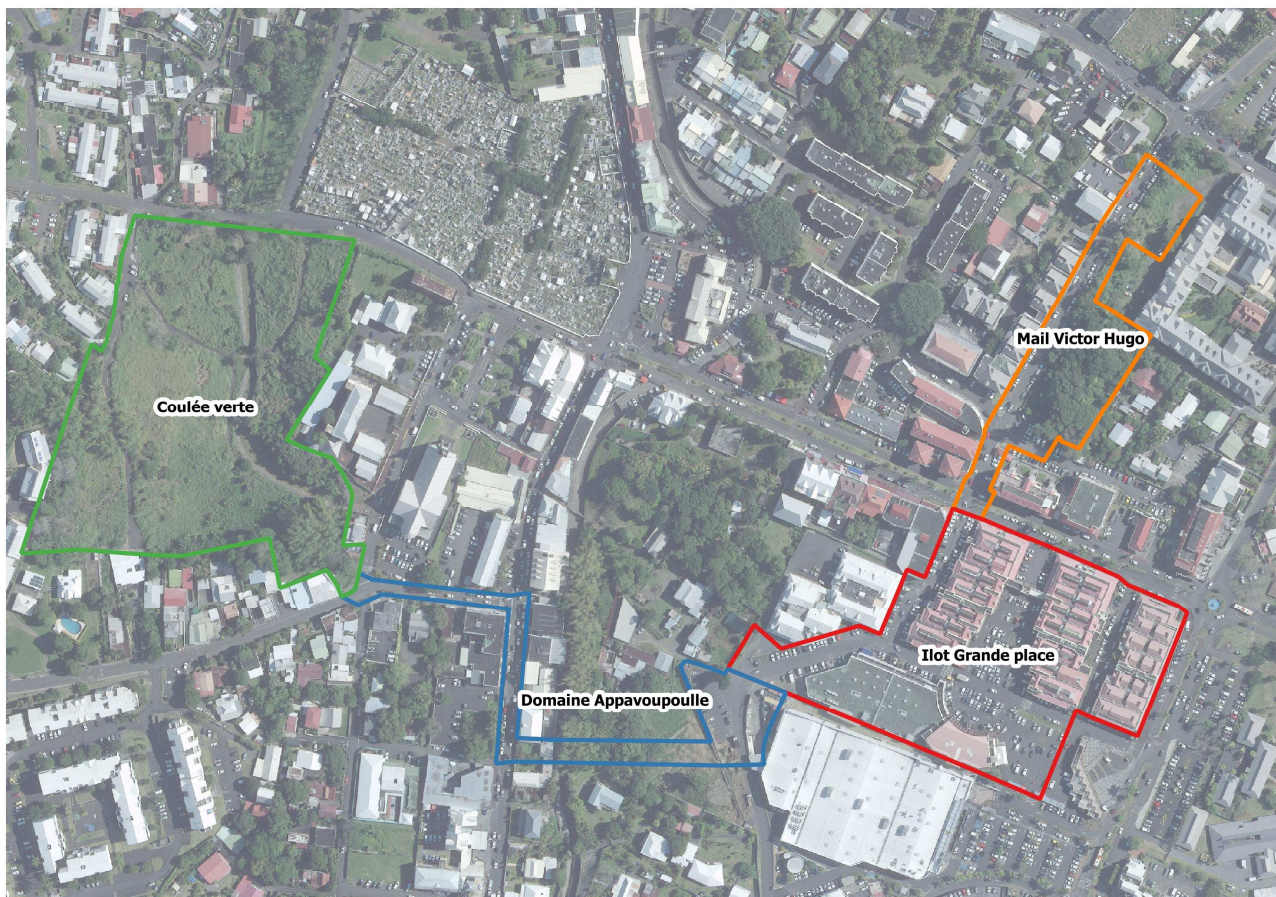
Plus précisément, le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté s'étend sur une superficie **d'environ 8 hectares**, est délimité comme suit :

- A l'Ouest, le périmètre s'arrête à un terrain en friche de 3Ha le long de la rue Repond,
- Au Sud, il comprend le centre-commercial, la salle des Fêtes et la gare routière,
- A l'Est, le périmètre s'arrête au Lycée Jean Perrin,
- Au Nord, il s'étend jusqu'à la rue de la Gare.

Le périmètre de DUP quant à lui s'étend sur une superficie d'environ 7 Ha et est délimité comme suit :



- A l'Ouest, le périmètre s'arrête à un terrain en friche de 3Ha le long de la rue Repond,
- Au Sud, il comprend le centre-commercial, la salle des Fêtes et la gare routière,
- A l'Est, le périmètre s'arrête à la rue du Lycée (renommée rue Raymond Verges le 2 juillet 2023),
- Au Nord, il s'étend jusqu'à la rue de la Gare.



***Périmètre de la DUP sur fond de photo aérienne***



*Espace arboré rue Victor Hugo*



*Terrains Settama*



*Rue commerçante*



*Arrière du centre-commercial*



*Place du centre commercial*



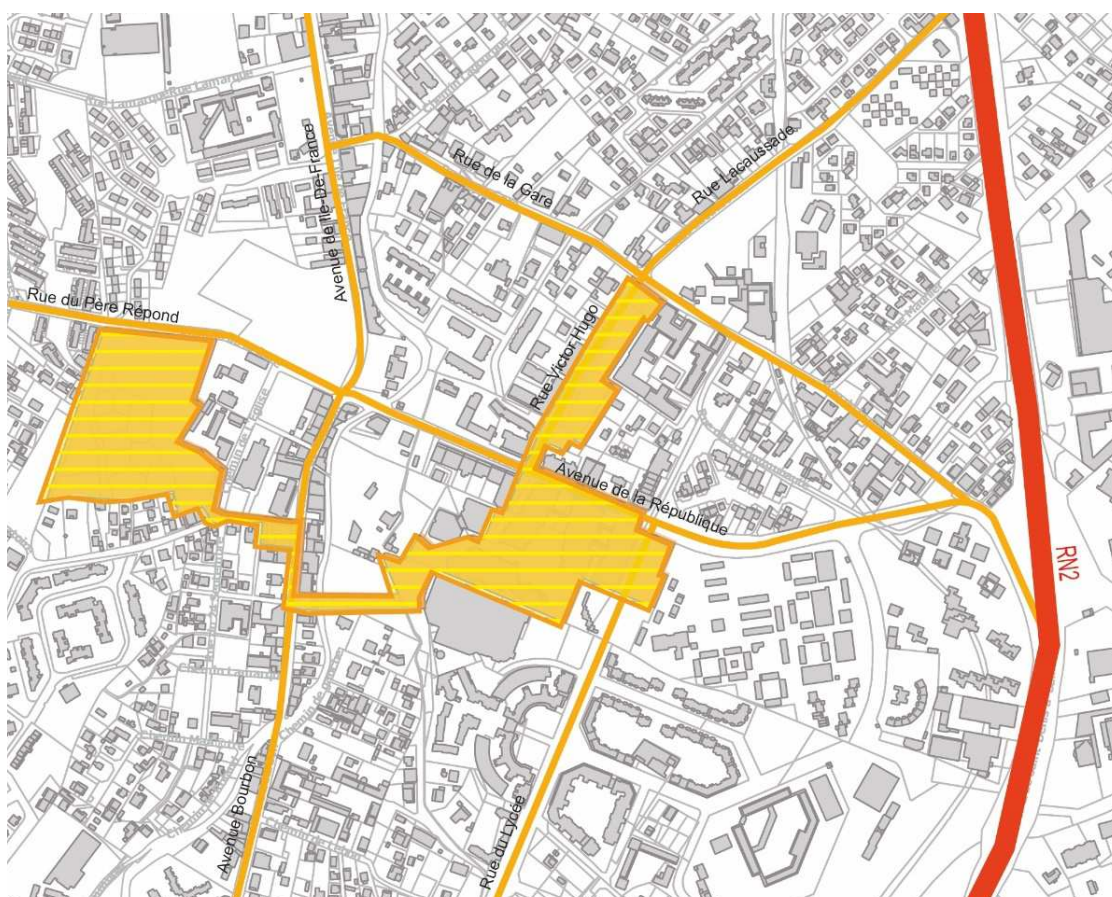
*Gare routière*

### **Accessibilité du projet**

Le site du projet est structuré et desservi 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 Lacauassade, qui relie le centre-ville et plusieurs équipements au quartier résidentiel au nord.





**Trame viaire existante**

Le site est accessible sur ses franges, du fait des axes passants que forment les avenues et les rues qui permettent la desserte du centre-ville de Saint-André. Toutefois, la trame viaire interne du centre-ville souffre d'un manque de hiérarchisation, de signalétique et de traitement des abords qui contribuent à enclaver et séparer le centre-ville. La requalification des axes structurants sera réalisée dans le cadre du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Ces travaux constituent un atout majeur pour améliorer l'irrigation du centre-ville, accroître son attractivité **pour faire du centre-ville de Saint-André un centre-ville attractif, ouvert à tous et agréable pour tous.**

### **Approche sociodémographique et socioéconomique**

Le contexte socio-démographique de Saint-André se caractérise par une augmentation constante de la population liée à un solde naturel positif (naissances décès) qui compense un solde migratoire négatif (départs arrivées) depuis environ 15 ans. Ces tendances sont similaires à l'échelle de la CIREST néanmoins, le solde migratoire négatif de Saint André est le double de celle-ci. Concernant la structure de la population, il a été constaté une forte représentativité des jeunes 15 ans) et un bon équilibre des 15-60 ans par rapport aux autres tranches d'âge) ainsi qu'une tendance au vieillissement de la population avec une baisse des 0-44 ans au profit des 45 ans ou plus. Ces tendances se retrouvent également à l'échelle de la CIREST. Concernant le profil socioprofessionnel il se caractérise par une représentation peu marquée des catégories intermédiaires et supérieures malgré une hausse récente, et une surreprésentation des personnes sans activité professionnelle un enjeu de mixité malgré une tendance récente en ce sens à l'échelle de la ville.

### **Les caractéristiques à l'échelle du centre-ville**

*La population habitante du centre-ville de Saint-André a la particularité, par rapport à la commune, d'être structuré par des ménages de petite taille (personnes seules, couples sans*



*enfant, familles monoparentales) et une population plus âgée en moyenne. Le centre-ville est marqué par une précarité plus importante par rapport au niveau de formation et de qualification, aux revenus, au taux de pauvreté.*

En 2016, Saint-André comptabilisait 19 686 ménages. Un chiffre en augmentation ces dernières années à l'échelle de la ville. Il est à noter une baisse de la taille moyenne des ménages ce qui engendre une forte diminution des couples avec enfants au profit des ménages d'une personne. Ceci est une conséquence du desserrement des ménages, tendance qui peut être retrouvée à l'échelle nationale. Le parc de logements est majoritairement composé de logements de grande taille en adéquation avec la forte présence de familles. Toutefois, les typologies de logements proposés ne sont pas toujours en adéquation avec le parcours résidentiel de la population (décohabitation et desserrement) dans le centre-ville. Ainsi, nous retrouvons un parc de logements sociaux relativement important (18,7%) et un parc récent marqué, toutefois, par une problématique d'insalubrité des logements.

#### Les caractéristiques à l'échelle du centre-ville

*La composition du parc en logements, au sein du centre-ville, se caractérise par la présence de grands logements bien que la taille des ménages soit plus faible ce qui engendre un potentiel sous de peuplement. Par ailleurs, 60% des logements sont des logements sociaux dans le centre-ville et, très majoritairement en logement collectif. Ces derniers se caractérisent également par des dysfonctionnements, une forte concentration des logements sociaux dans des secteurs ainsi que des problèmes d'insalubrité.*

#### **Cadre paysager du site**

Une analyse paysagère et patrimoniale a été réalisée en vue de définir leur sensibilité et leur qualité. 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.

En revanche, l'aspect patrimonial sur le site est plus important. En effet, plusieurs immeubles classés ou inscrits à forte valeur patrimoniale sont présents dans ou autour du périmètre. 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.

Le cadre paysager, architectural du projet se caractérise, avant tout, par la présence d'un tissu urbain mixte (logements collectifs, tissu commercial, équipements, ...), des secteurs à résidentiels qu'il jouxte. 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 site se situe dans un contexte majoritairement 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.

Le site du projet dispose donc d'un paysage discontinu composé à la fois de maisons individuelles, de friches et d'une zone commerciale.

Conformément aux axes d'interventions définis par le NPNRU, depuis 2017, le renouvellement

urbain du centre-ville de Saint-André, notamment dans le cadre de la ZAC, doit permettre **d'améliorer les conditions d'habitat, le cadre de vie des habitants pour réattirer des ménages dans le centre-ville, et ainsi accroître l'attractivité résidentielle.**

## **2.3 – HISTORIQUE ET JUSTIFICATION DU PROJET**

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, la zone 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 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.

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 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.

## **2.4 – OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT**

L'aménagement de la ZAC « Centre-ville » s'inscrit dans **la démarche de la ville de Saint-André de renouvellement urbain de son centre-ville**. Toute l'ambition du projet NPNRU sur le centre-ville de Saint-André est d'en faire un **centre-ville attractif, ouvert à tous et agréable pour tous**. La stratégie urbaine développée dans le projet urbain doit notamment faciliter l'articulation de l'ensemble du centre-ville avec son environnement.

L'ensemble de la stratégie urbaine développée, dans ce cadre, a ainsi pour but de :

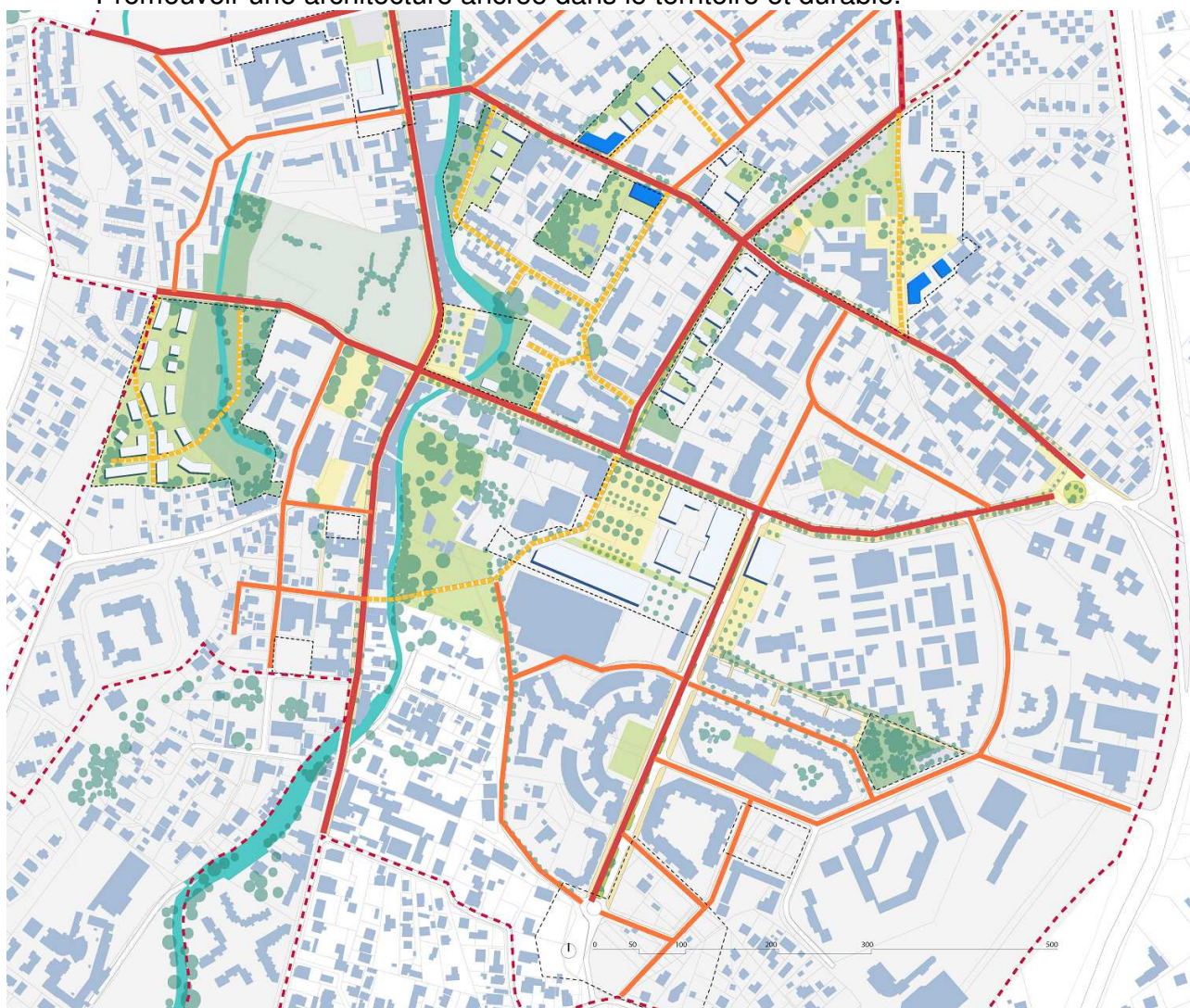
- Ré-attirer des ménages sur le centre-ville qui viendront habiter de nouvelles opérations de logements (diversification) ;

- Améliorer les conditions d'habitat, le cadre de vie des habitants et leur permettre un parcours résidentiel.

Un premier diagnostic pluridisciplinaire et des études réalisées en 2017, ont complétées par des études, toujours en cours, depuis 2019. Ces dernières 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 et l'inscription du projet au sein du label Ecoquartier, dont la deuxième étape a été obtenue en février 2021.

Les objectifs du projet d'aménagement 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.



## **2.5 – LE PROJET D'ENSEMBLE ET LES SECTEURS D'INTERVENTION DU PROJET**

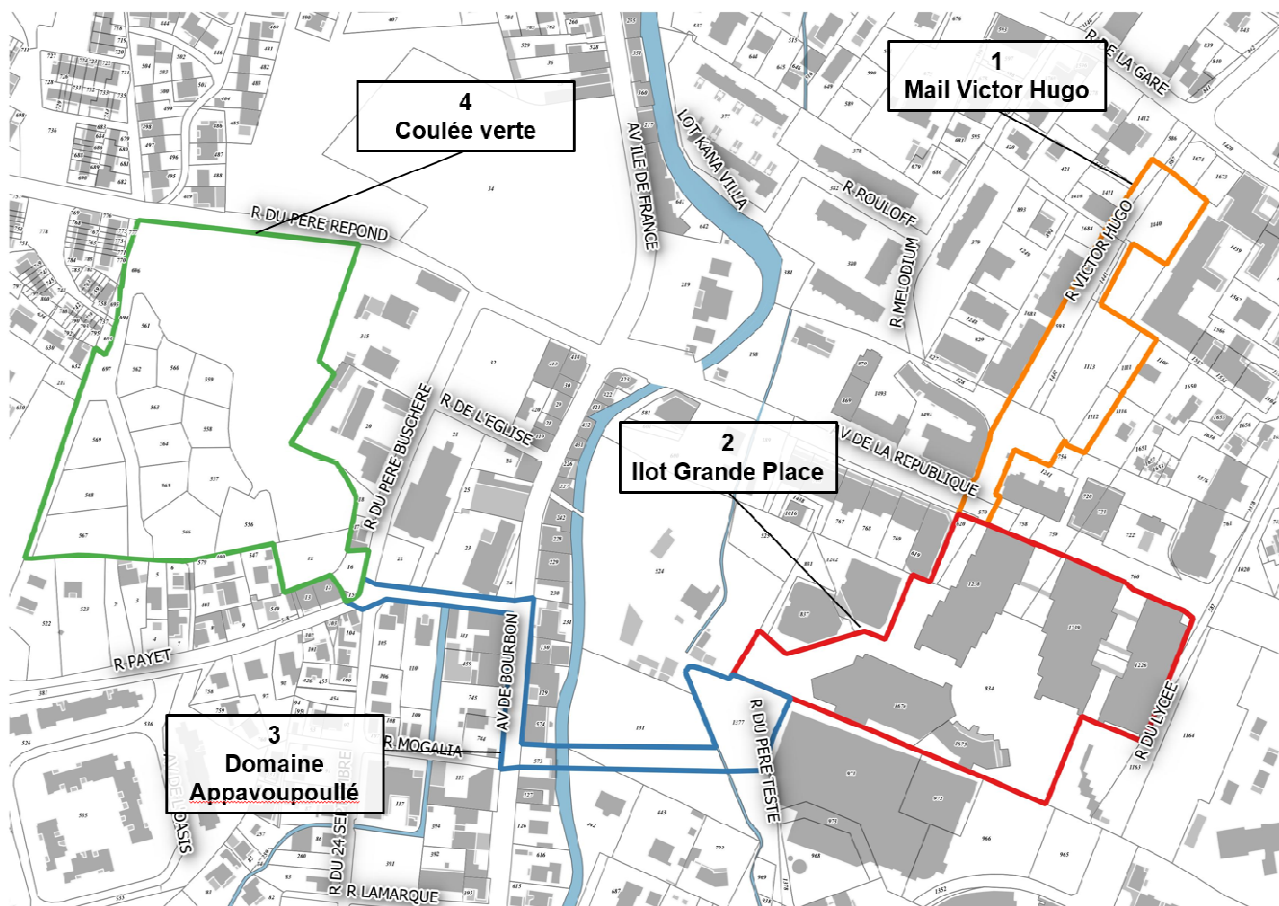
A travers le projet de ZAC du centre-ville, la commune de Saint-André souhaite conforter et développer le quartier mixte du centre-ville autour d'espaces publics structurants et de nouveaux programmes composés de logements, de commerces, de services et d'équipements. Plusieurs scénarios programmatiques 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 au renouvellement de l'attractivité du territoire et, le cas échéant de pouvoir répondre à un besoin des commerces existants d'extension ou de changement de cellules.
- **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'équipements culturels.
- **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.

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.

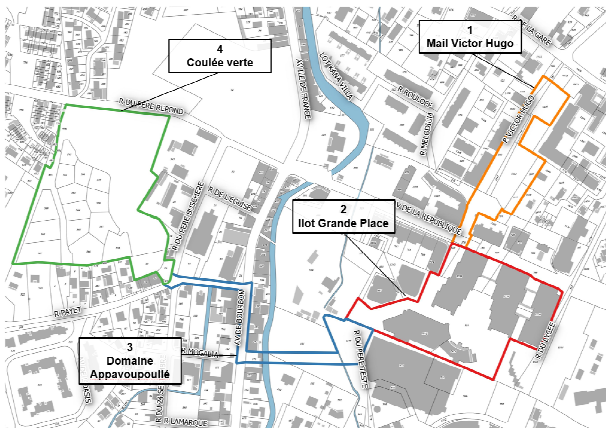
Le principal enjeu de la ZAC est de devoir composer avec l'existant. Ainsi, elle compte plusieurs secteurs d'intervention, et chacun des secteurs ont des intentions d'aménagement et des orientations définies qui, ensemble, contribuent à l'émergence d'un projet d'ensemble cohérent.





***Schéma des intentions d'aménagement au stade de la création de la ZAC***

## SECTEUR 1 – LE MAIL VICTOR HUGO



La rue Victor Hugo va être réaménagée et son profil va s'élargir d'environ 5 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. Le futur parking silo pourra s'ouvrir en galeries pour abriter une partie du trottoir Est.

La partie boisée est conservée et mise en valeur par la création d'un cheminement respectant l'emplacement des arbres existants. Un nouveau parc urbain est créé.

Le stationnement existant est restructuré et repaysagé pour permettre un accès direct à ce nouveau parc tout en optimisant le nombre de parkings.

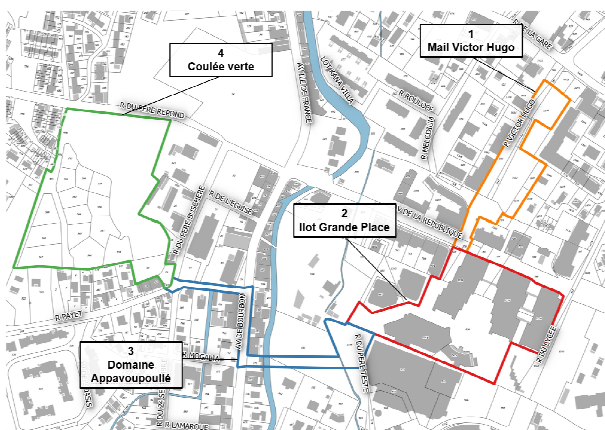
Un parking aérien ou en silo sera créé au Nord.



*Extrait du Plan Guide, 2021, groupement Atelier LD*



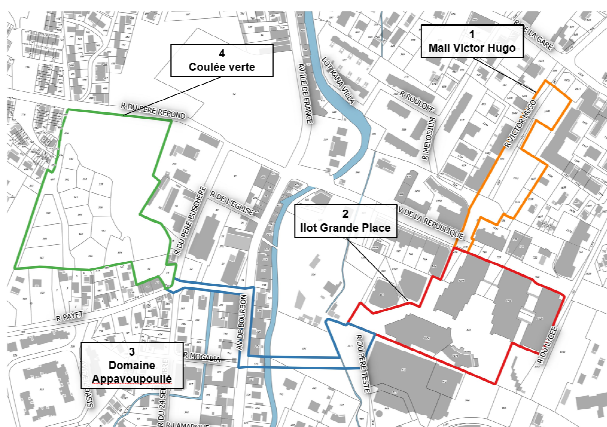
## SECTEUR 2 – ILOT GRANDE PLACE



Ce point central de Saint André, outre l'accueil du marché forain hebdomadaire le vendredi matin, fait office de parking entouré d'immeubles très vieillissants. Ces derniers ne pouvant être correctement rénovés seront démolis et reconstruits autour d'une nouvelle place urbaine. En limite avec le Super U au sud du périmètre d'intervention, la coque vide d'un supermarché et la salle des fêtes seront également reconstruites. La qualité architecturale de toutes ces nouvelles façades sera très importante dans leur rôle de « fond de scène » pour cette place publique majeure du centre-ville. Ces bâtiments seront les marqueurs urbains du renouveau du centre-ville.







### SECTEUR 3 – LE DOMAINE APPAVOUPOULLE

L'avenue de Bourbon représente l'accès sud du Centre-ville. C'est un axe historique du centre-ville. Il permet, entre autres, de desservir la Mairie, l'Ecole et longe la ravine. Il est ainsi question dans le cadre de l'opération « chemin Lontan » 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.

Pour améliorer le fonctionnement urbain et la porosité entre le centre-historique et le PAE 2000, il est prévu la création d'une nouvelle voie qui traversera le domaine Appavoupoulle.

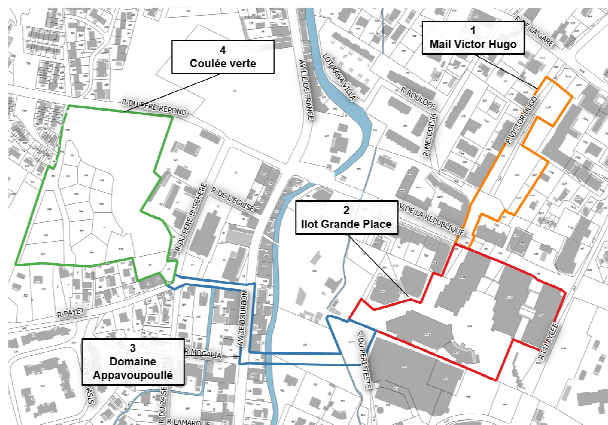


La liaison à travers le domaine Appavoupoulle se fait par un profil de voie de 14m. Incluant une piste cyclable et une voie à double sens.  
Le foncier libre au Sud accueillera une trentaine de places de stationnement paysagères

Extraits du Plan Guide, 2021, groupement Atelier LD

Le secteur de la coulée verte 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.

Les contraintes et caractéristiques du site devront être prises 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.



**NOTICE EXPLICATIVE**  
**DOSSIER DE DUP - ZAC CENTRE-VILLE – SAINT-ANDRE**

### III. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

#### 3.1–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 Renouvellement 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.

## **3.2–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.

## **IV. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DUP**

La ZAC n'étant pas soumise à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (L.123-4 du Code de l'Environnement), le dossier de DUP sera réalisé en application de l'article R112-4 et R.112-5 du Code de l'Expropriation.

A ce titre, il comprendra :

Pièce 1 – Une notice explicative,

Pièce 2 – Le plan de situation,

Pièce 3 – Le plan général des travaux,

Pièce 4 – Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,

Pièce 5 – L'estimation sommaire des dépenses et acquisitions à réaliser

Pièce 6 – Annexes (délibérations, bilan de la concertation préalable réalisée dans le cadre de la création de la ZAC, l'avis de l'autorité environnementale exonérant la ZAC d'étude d'impact, Avis des Domaines – Estimation sommaire et globale)

La notice explicative vise, plus précisément, à indiquer l'objet du projet et les raisons pour lesquelles, parmi les partis pris envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.