PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT
DE LA REUNION

# COMMUNE
# DE SAINT-DENIS

Direction Aménagement,
Urbanisme, Patrimoine
Historique et Artistique

VILLE DE SAINT DENIS

## MODIFICATION N° 8 DU PLU



## 7. EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**DOSSIER APPROUVE**

**NOVEMBRE 2022**

## Sommaire


| | |
|---|---|
| **PREAMBULE** | **2** |
| **LES OAP « AMENAGEMENT »** | **3** |
| **OAP N°1 : LES ACTIONS DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET PATRIMONIAUX** | **4** |
| 1.1 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, TRAMES VERTE ET BLEUE | 5 |
| 1.2 LE CŒUR VERT FAMILIAL | 9 |
| 1.3 LES ESPACES PUBLICS DE PROXIMITE | 13 |
| 1.4 LA MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE | 15 |
| **OAP N°2 : LES OPERATIONS DE RESTRUCTURATION URBAINE** | **17** |
| 2.1 L'ESPACE OCEAN | 18 |
| 2.2 LA NOUVELLE ENTREE OUEST | 23 |
| 2.3 LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN NORD EST LITTORAL (PRUNEL) | 25 |
| **OAP N°3 : LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT** | **26** |
| ~~3.1 LA ZAC CANNE MAPOU 2~~ | ~~28~~ |
| 3.2 L'ETUDE RHI MOULIN CADER | 31 |
| 3.3 OPERATION CONCESSION « PENTE Z'ANANAS » | 36 |
| 3.4 OPERATION « DOMAINE FUCREAS » | 39 |
| 3.5 OPERATION « PARCELLE EI 41 » | 42 |
| 3.6 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | 45 |
| 3.7 DEVELOPPEMENT DE LA MONTAGNE | 47 |
| **LES OAP « HABITAT »** | **49** |
| **OAP N°4 : LAPOLITIQUE COMMUNALE DE L'HABITAT** | **50** |
| **OAP N°5 : LA RESORPTION DE L'INSALUBRITE** | **53** |
| 5.1 LA POLITIQUE COMMUNALE DE RESORPTION DE L'INSALUBRITE | 54 |
| 5.2 LA ZAC-RHI SAINT-BERNARD | 56 |
| **LES OAP « TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS »** | **58** |
| **OAP N°6 : AXES STRCUTURANTS ET DEPLACEMENTS** | **59** |
| **OAP N°7 : STATIONNEMENT ET DEPLACEMENTS DOUX** | **61** |
| **OAP N°8 : LES TRANSPORTS EN COMMUN** | **65** |
| 8.1 L'EXTENSION DU TCSP | 66 |
| 8.2 LA GARE MULTIMODALE | 71 |
| **LES OAP « ZONES AU »** | **74** |
| **OAP N°9 : LES ZONES « AU » DU POLE OUEST** | **75** |
| **OAP N°10 : LA ZONE « AU » DU PIEMONT** | **85** |
| **OAP N°11 : LES ZONES « AU » DES HAUTS** | **87** |
| **OAP N°12 : LES ZONES « AU » DU POLE EST** | **94** |

## 1.4 La mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

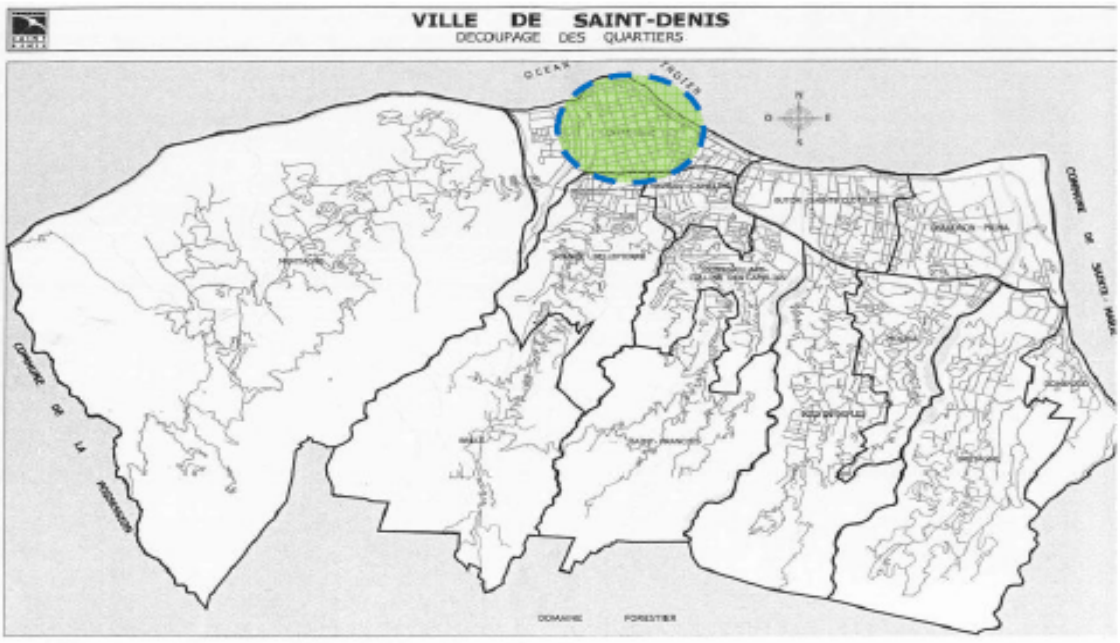
### *Contexte*

Depuis une vingtaine d'années, la Ville s'est engagée dans une démarche de protection et de valorisation du patrimoine bâti du centre-ancien en :

- déterminant un périmètre d'intervention : le centre ancien et ses franges, le quartier du Bas de la Rivière et de Petite-Ile
- recensant et classant le patrimoine bâti existant à préserver
- déterminant des règles d'intervention sur ce patrimoine inventorié ainsi que sur les nouvelles constructions venant s'implanter dans leur proximité immédiate.

En 2013, cette démarche a fait l'objet d'une procédure de création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Après deux années d'application, la Commission locale chargée du suivi de l'AVAP a décidé que des modifications étaient nécessaires pour améliorer la compréhension du document et pour mettre en cohérence des repérages avec les projets majeurs en cours, sans remettre en compte l'économie générale du PLU. La cartographie et le règlement ont été modifiés en conséquence.

Depuis la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, l'AVAP est devenue de plein droit SPR (Site Patrimonial Remarquable).




Site Patrimonial remarquable (SPR)

### *Objet*

La démarche engagée définit 3 objectifs :

- la protection et mise en valeur du patrimoine Architectural : protéger le patrimoine repéré, et permettre sa mise en valeur ;
- la protection du paysage urbain, avec notamment la réservation de trame viaire en damier ;

- la protection et mise en valeur du patrimoine paysager en réservant et renforçant la présence du végétal.

## *Prescriptions*



Pour chacun des 3 objectifs de la démarche, des règles et préconisations sont mises en place dans le règlement du SPR :

| | |
|---|---|
| Protection et mise en valeur du patrimoine Architectural | - Inventaire et classification du patrimoine bâti existant.<br>- Mises en œuvre techniques particulières et adaptées des constructions repérées pour tendre à restituer l'aspect d'origine.<br>- Limitation à un niveau supplémentaire de la hauteur des constructions nouvelles aux abords immédiats de la construction patrimoniale identifiée. |
| Protection du paysage urbain | - Inventaire des éléments à préserver : trame viaire en damier, velum bâti du centre ancien, lotissements.<br>- Prescriptions d'intervention sur l'espace public.<br>- Règles de hauteur maximale sur le périmètre identifié. |
| Protection et mise en valeur du patrimoine paysager | - Inventaire des éléments à préserver : le patrimoine végétal, les remparts de la rivière Saint-Denis, les jardins publics, les jardins privés.<br>- Prescriptions et règles d'intervention. |

# 2.1 L'Espace Océan

## *Contexte*

Il s'agit d'une vaste friche urbaine en façade littorale de la ville dans le prolongement du carré historique et de la rue Félix Guyon.

Ce site est constitué par un terrain nu de près de 3 ha, dénommé « Quadrilatère Océan », bordé notamment par les boulevards Lancastel et Océan, ainsi que par un îlot connexe, également à aménager.

L'aménagement de ces terrains doit compléter diverses constructions réalisées dans la période récente sur des terrains limitrophes dans le but, notamment, de valoriser et de se réapproprier cette frange littorale, longtemps délaissée, pour en faire un lieu de vie urbaine emblématique.

**Périmètre de l'OAP Espace Océan**



## 1. Principes d'aménagement

L'Espace Océan a pour vocation de poursuivre une action de réappropriation de cette frange littorale, assurant l'ouverture de la Ville sur l'océan en valorisant l'espace correspondant.

L'aménagement de cet Espace Océan doit assurer une recomposition urbaine à partir, d'une part d'un parc public paysagé sur le terrain du Quadrilatère Océan, offrant un nouvel espace d'animation, de loisirs et de détente en front de mer, pour les habitants et usagers de la Ville, et d'autre part d'un espace bâti.

Cet espace majeur doit assurer la connexion du Centre-Ville jusqu'au littoral par l'aménagement d'une voie piétonne adaptée aux différents modes doux de déplacement, dans le prolongement de la percée de la rue Félix Guyon.

Ces aménagements permettront l'animation diurne et nocturne du littoral, par la création notamment de lieux de rencontres, de flânerie, de déambulation…

Le terrain du quadrilatère comportera deux vocations. La première, côté mer, dédiée aux équipements publics, dont le parc public paysagé ; la seconde dédiée à des programmes ayant vocation à redynamiser le secteur et à apporter notamment des services et produits manquant à la ville de Saint-Denis comme une résidence pour personnes âgées, un foyer pour femmes battues, des logements étudiants, des locaux pour l'économie sociale et solidaire ou l'économie circulaire,...

## 2. Programme d'aménagement

Les principes d'aménagement nouveau de l'Espace Océan se traduisent par le programme d'aménagement suivant :

- La partie nord (côté mer) du quadrilatère accueillera un parc public paysagé et quelques équipements à vocation culturelle et de loisir. Ces équipements et constructions se situeront davantage en périphérie du site.

- La partie sud (côté ville) du quadrilatère a vocation à accueillir des usages de logement et d'hébergement, de commerce, bureau et service, ou des équipements d'intérêt collectif.

- Le terrain du quadrilatère étant traversé et structuré dans son ensemble par l'aménagement de voies douces (piétons/cycles…), dans le prolongement de la percée de la rue Félix Guyon.

- L'îlot connexe doit accueillir des constructions confortant la mixité des fonctions urbaines, comme des logements, des commerces, des bureaux ou du stationnement.

Les constructions prévues dans la partie sud du quadrilatère et l'îlot connexe doivent s'articuler avec le tissu urbain existant environnant, en veillant notamment à une qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Elles s'appuieront sur le système de voiries existant et notamment sur la rue Maréchal Leclerc dont l'axe TCSP et les futures pistes cyclables desserviront le parc public paysager, les équipements publics et les programmes privés.

# 2.3 Le Projet de Renouvellement Urbain Nord Est Littoral (PRUNEL)

## *Contexte*

**Bas Maréchal Leclerc, Vauban et Butor : trois quartiers prioritaires qui ne profitent pas de leurs atouts.**

PRUNEL est composé de trois quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) situés en bordure du littoral, à proximité immédiate du centre-ville et d'équipements majeurs. Le périmètrecomprend, en plus de ces trois QPV, la zone littorale et quelques espaces non-habités entre Butoret les deux autres quartiers.

La desserte en transports en commun y est satisfaisante. Cependant, les habitants de ces quartiers, dont la plupart sont confrontés à de grandes difficultés socio-économiques, ne profitentque peu de ces atouts.

PRUNEL représente une superficie de 65 ha (en comptant tout l'espace littoral) et accueille environ 5 500 habitants. Le parc d'habitat, composé à 70% de logements sociaux (1 700 logements sociaux sur un parc total de 2 830 en 2018) se dégrade, de nombreuses enclaves et barrières spatiales isolent les habitants, les espaces publics sont peu qualitatifs et les équipements de proximité sont rares et vieillissants.

Si ces trois quartiers ont des caractéristiques communes (notamment en matière de peuplement),leurs organisations urbaines sont différentes :

- **Bas Maréchal Leclerc** : des logements et des commerces vieillissants ainsi qu'un axe detransports structurants mais déqualifiant ;
- **Vauban** : un quartier de grands ensembles construit dans les années 1970 ;
- **Butor** : un quartier coupé du littoral et refermé sur lui-même.

## *Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain*

**Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville.**

Le contrat de ville de Saint-Denis, dont l'accord-cadre a été signé en juin 2015, a défini quatre piliers de la politique de la ville. Ces piliers ont été déclinés en champs thématiques :

- Cohésion sociale ;
- Développement économique et emploi ;
- Cadre de vie ;
- Citoyenneté.

**PRUNEL, un projet de développement humain.**

PRUNEL s'inscrit dans cette ambition : développer le bien-être collectif des habitants, qui ne se mesure pas seulement par une augmentation de la richesse moyenne des habitants. Cela consiste à agir de manière intégrée sur l'ensemble des aspects qui font le bien-être de chacun etnotamment des plus modestes.

Dans cette perspective, les enjeux sont multiples : favoriser la qualité de l'habitat, la santé (mobilités actives, lutte contre les nuisances sonores…), l'accès aux services publics, le développement de la vie associative et de lieux publics conviviaux, aider les citoyens à agir pouraméliorer leurs conditions de vie,…

**Les objectifs urbains du projet.**

Engagé dans la démarche EcoQuartier (en engagement 2), PRUNEL a pour objectif de donner la priorité à l'humain, à sa dignité, à la création de lien social et intergénérationnel dans un cadrede vie valorisé. Ces engagements se déclinent en actions opérationnelles qui visent à répondre aux attentes des habitants.

**Un habitat agréable, durable et facteur de mixité sociale.**

Le projet PRUNEL doit permettre de proposer aux habitants des logements dignes et durables. Le confort thermique, acoustique et la ventilation seront recherchés, afin de contribuer au bien-être et à la santé des habitants. La sobriété énergétique des bâtiments sera aussi favorisée (pas de climatiseurs), les sources d'énergies renouvelables adaptées au climat tropical (chauffe-eau solaires-thermiques et les panneaux photovoltaïques) seront privilégiées tant pour les opérationsde réhabilitation que pour les opérations neuves de logements.
Enfin, afin d'éviter l'effet macrolot, les constructions devront rester à taille humaine sur ce secteur.

**Des espaces publics généreux et ombragés favorables aux mobilités douces et actives.**

La multiplication de lieux de rencontre et de vivre-ensemble pour toutes les générations est un axe fort du projet. A pied, à vélo, en fauteuil ou en transports en commun, on pourra accéder aux commerces, à des équipements publics renouvelés, à des lieux publics rafraîchis et accueillants,mais aussi aux quartiers historiques du centre-ville et à l'océan. Les continuités écologiques et paysagères (littoral, ravines) sont autant d'opportunités pour que les habitants profitent de leur quartier et privilégient les modes doux et actifs.

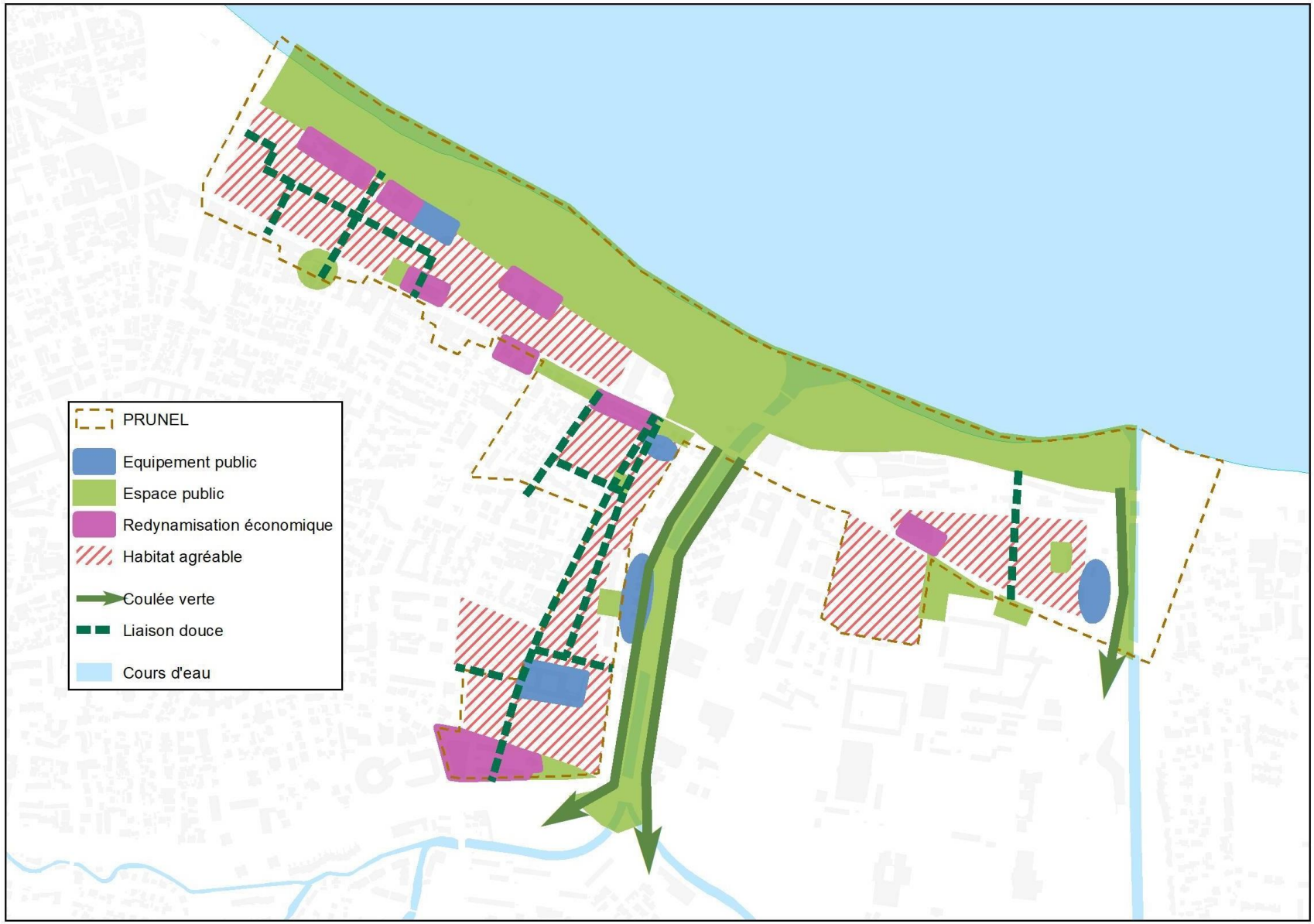
**Des équipements publics conviviaux au service du développement humain.**

Le projet PRUNEL agit sur le déficit d'équipements publics sur la partie ouest du périmètre et renouvelle les équipements existants afin qu'ils répondent au mieux aux attentes des habitants et au développement humain des quartiers.

**La redynamisation économique, accompagner les acteurs et changer l'image des quartiers.**

Les grands axes du projet sont :

- ✓ **AMELIORER L'HABITAT ET LE CONFORT**
- ✓ **RENFORCER LA QUALITE DE VIE DE TOUS LES HABITANTS**
- ✓ **EMBELLIR LE CADRE DE VIE**
- ✓ **FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'EMPLOI**
- ✓ **MODERNISER LES EQUIPEMENTS PUBLICS**


PRUNEL
Equipement public
Espace public
Redynamisation économique
Habitat agréable
Coulée verte
Liaison douce
Cours d'eau

## LES OAP « TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS »

***Elles ont pour objectif de préciser les objectifs 1 et 7 du PADD :***

- ***Objectif 1 : Développement territorial équilibré et amélioration du cadre de vie :***
  *Promouvoir une alternative crédible à l'utilisation de la voiture en milieux urbains en favorisant des transports en communs performants et les modes doux.*

- ***Objectif 7 : Anticiper pour une ville durable à l'horizon 2030***
  *Structurer les voiries et faciliter les déplacements transversaux.*

Elles sont au nombre de trois :

- **L'OAP n°6 : axes structurants et déplacements.**
- **L'OAP n°7 : stationnement et déplacements DOUX.**
- **L'OAP n°8 : les transports en commun :**
  - L'extension du TCSP ;
  - La gare multimodale.

**Les nouveaux modes de déplacement de type transports par câbles, bus à haut niveau de service, réseaux ferrés…. sont regroupés sous l'intitulé unique « Réseau de transports innovants ».**