

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT
DE LA REUNION

COMMUNE
DE SAINT-DENIS

DGA - DEVELOPPEMENT URBAIN
DIRECTION AMENAGEMENT,
PROJETS URBAINS



REVISION DU PLU



1. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER DE PROJET
APPROUVE

OCTOBRE
2013

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DE LA VILLE DE SAINT-DENIS

AVANT-PROPOS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur dix à quinze ans. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic duquel découle un certain nombre d'enseignements et, d'autre part, le zonage et règlement d'urbanisme du PLU. Ce document est complété par des orientations particulières portant sur les principaux secteurs de projets.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- ☐ La prise en compte du diagnostic et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d'enseignements auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses : la justification des orientations retenues dans le PLU au regard des enseignements du diagnostic est présentée dans le rapport de présentation du PLU.
- ☐ La réflexion de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire et la mise en œuvre d'une politique de développement durable.
- ☐ La mise en cohérence des documents avec l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- ☐ Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat.
- ☐ L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Saint-Denis dans une perspective plus large, en s'appuyant notamment sur les projets et les réflexions, portés par la communauté intercommunale du NORD.
- ☐ La prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, ainsi que les nouvelles prescriptions figurant dans la loi valant engagement national pour l'environnement.

INTRODUCTION

Saint-Denis, Chef-lieu de la Réunion, pôle administratif et économique, concentre des enjeux importants sur son territoire.

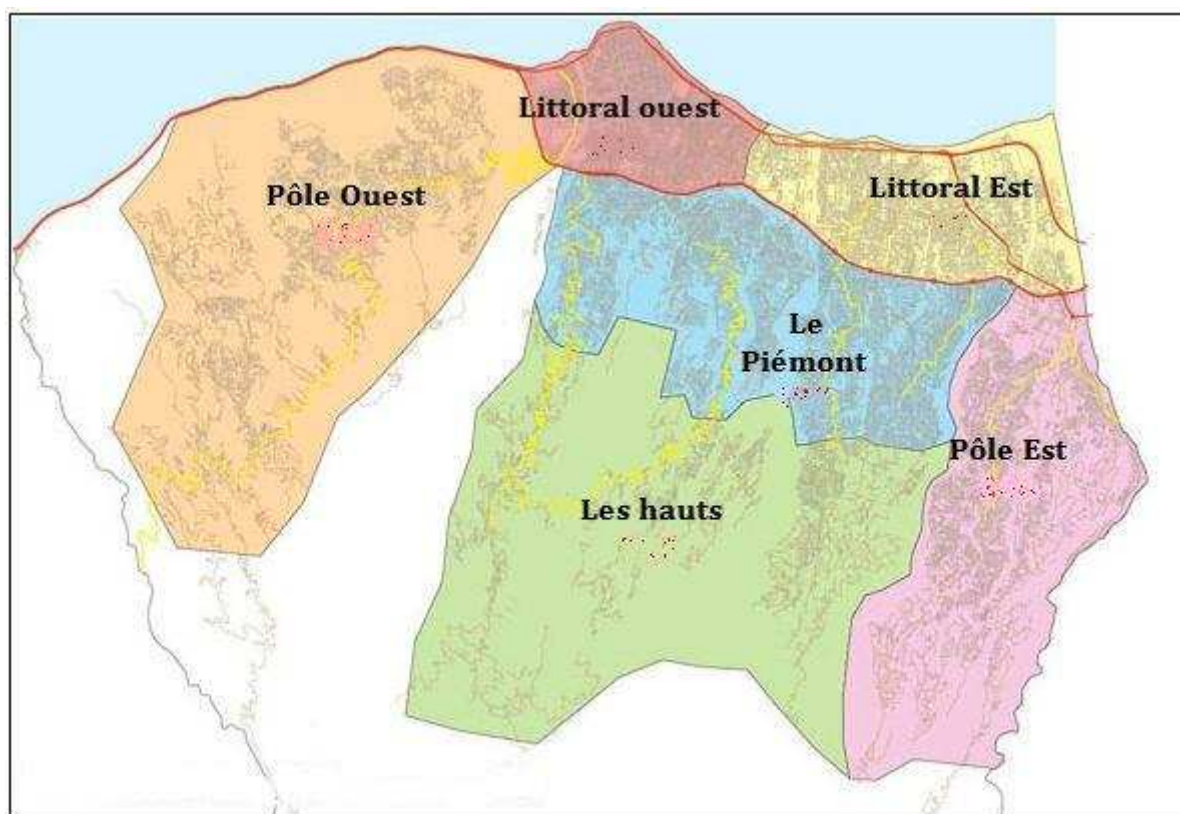
La commune connaît un regain d'activité et une attractivité importante depuis quelques années. Sa forte croissance démographique participe également, à la dynamique du territoire.

A l'horizon 2030, la Ville devra accueillir plus de 160 000 habitants, et devra accompagner sa croissance urbaine vers un développement durable, en offrant aux dionysiens une qualité de vie.

Le « Beau Pays » tend ainsi à retrouver ce « label », qui lui conférait un cadre où il faisait bon vivre.

Localisation des 6 pôles géographiques du territoire :

(en dehors du domaine départemento-domanial)



I) Développer des conditions de vie à la hauteur du rang de capitale

1) Développement territorial équilibré et amélioration du cadre de vie

a. Répartir la population en fonction des priorités ressortant du diagnostic et des capacités d'accueil

- La densification sur la zone littorale

Le PADD de la Commune privilégie la construction de la Ville sur elle-même. L'objectif fixé est de poursuivre la densification sur les zones les plus équipées, tout en s'assurant de leur capacité à s'adapter à l'arrivée d'une population nouvelle (réseaux d'eau potable, traitement de l'eau pluviale, capacités d'assainissement, réseaux d'électricité, offre de déplacements...)

La zone littorale, la mieux équipée de la Commune, est la zone privilégiée pour assurer une densification efficace et limiter l'étalement.

L'identification des friches urbaines et des dents creuses, ainsi que les opérations de renouvellement urbain, garantiront l'accueil de la moitié de la population nouvelle sur ces zones.

- Le rôle de pôle de vie de l'Ouest et de l'Est

Les diagnostics de territoire identifient les pôles Est et Ouest comme les zones d'accueil privilégiées. Avec 54 hectares (Pôle Est) et 71 hectares (Pôle Ouest) de foncier disponible, ils sont les principales réserves foncières de la Commune.

Le projet de la Ville prévoit d'ici les prochaines années l'ouverture de ces zones à l'urbanisation. Une ouverture qui devra s'accompagner de développement ou de renforcement des réseaux nécessaires.

- La pression sur le Piémont

La pression démographique des dernières années a eu pour conséquence un accroissement des constructions, notamment sur toute la zone du Piémont. Ce développement, parfois de l'urbanisation non maîtrisée, s'est fait sans réalisation de réseaux et équipements nécessaires. Face au phénomène, la volonté affichée par la Ville est de freiner aujourd'hui l'urbanisation sur le Piémont et de remédier aux dysfonctionnements constatés.

- *La décohabitation et la structuration des quartiers.*

En moyenne 2,63 personnes occupent un logement à l'heure actuelle ; mais la Ville verra la taille des ménages diminuer d'ici à 2020. Elle souhaite par conséquent produire des logements adaptés à la taille et aux revenus des ménages, dans le respect du cadre de vie et de la qualité de l'environnement. Pour ce faire, une démarche de la collectivité favorisant le parcours résidentiel, la structuration des zones d'accueil sur les différents quartiers devra s'affirmer.

b. Rééquilibrer l'offre en équipements publics

- *Les équipements de proximité*

Saint-Denis bénéficie d'un bon taux d'équipements sportifs, culturels et scolaires, malgré une répartition inégale sur le territoire.

L'augmentation des populations prévue dans chaque quartier d'ici à 2030 et le changement des modes de vie font partie des enjeux inscrits dans le PLU.

Le projet d'aménagement doit répondre à une demande croissante en termes d'équipements de proximité, dans un souci de réduction des déplacements. De plus, la diversité de l'offre doit concourir à l'épanouissement de chacun.

- *Les équipements éducatifs du secondaire*

Avec une population encore très jeune (35% des dionysiens ont moins de 20 ans), Saint-Denis doit garantir à tous un accès de qualité à l'éducation. Cette volonté se traduit par la création de deux nouveaux collèges et d'un lycée, qui assureront le désengorgement des structures scolaires qui sont en voies de saturation, dont ceux du Centre-Ville. L'emplacement stratégique de ces équipements a pour objectif de rééquilibrer l'offre en matière d'éducation.

- *Le niveau d'équipement sportif de proximité*

« Favoriser la pratique sportive pour et par tous » est l'un des axes privilégiés de la politique communale. Le PADD définit l'épanouissement et le bien être humain comme une des priorités de la Ville. Cependant, l'augmentation inévitable de la population et l'inégale répartition des équipements sportifs devront être intégrées à cette politique.

Le développement, l'amélioration et la création de ces équipements au sein de chaque quartier seront une priorité, afin de favoriser une pratique sportive égalitaire pour et par tous.

- *Les équipements ayant un rayonnement sur plusieurs quartiers.*

Certains équipements, plus attractifs, bénéficient d'une fréquentation plus importante que d'autres. C'est pourquoi l'accent sera mis sur leur accessibilité par le plus grand nombre en :

- Créant ou confortant les itinéraires inter-quartiers
- Favorisant les modes de déplacements doux : telles que la marche à pied, le vélo...
- Garantissant leur accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

c. Aménager des espaces de proximité conviviaux pour les loisirs et la détente et favoriser les espaces de respirations et jardins privés

- *Les aires de jeux et de loisirs existantes*

Pour le bien être général de ses habitants, la Ville prévoit de mettre en valeur et de conforter ses aires de jeux et de loisirs existantes.

La réhabilitation et la mutualisation des équipements isolés, sous-utilisés ou dégradés garantira une meilleure offre en la matière, et au-delà de la limite du quartier. Cette approche durable de l'utilisation des équipements participe à l'ouverture des quartiers sur les secteurs limitrophes. La détente et l'évasion seront plus accessibles aux jeunes et moins jeunes.

- *Les aires de jeux dans les secteurs en densification.*

Les opérations de logements de plus en plus nombreuses, et qui seront amenées à se développer davantage, devront prendre en compte dans leur programmation le bien être des populations. En effet, l'aménagement d'aires de jeux, d'espaces de détente et de respiration (espaces verts, jardins familiaux, coulée verte...) devront, d'un point de vue réglementaire faire partie intégrante des nouvelles opérations de logements. La Ville s'attachera à inscrire des emplacements réservés dans le PLU, et à mutualiser les fonciers à proximité pour conforter cette ambition.

Dans les secteurs en forte densification, le PLU prévoit de faciliter par des cheminements piétons et cycles, l'accessibilité aux lieux de convivialités.

- Des lieux de loisirs en milieu urbain

Pour la valorisation de son environnement urbain, il est également envisagé des mesures de requalification de l'espace public pour une ville plus durable.

Cette volonté se définit, d'une part par une politique de piétonisation du Centre-Ville et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et d'autre part par une offre d'espaces de loisirs au caractère naturel tels que le jardin de l'Etat, le cœur vert familial, le sentier littoral revalorisé...

- Les espaces naturels dans les secteurs fortement densifiés : « faire entrer la nature dans la ville »

Le PLU se fixe comme but d'instaurer un cadre où il fait bon vivre, en permettant à chacun de s'épanouir, et notamment au sein de son environnement proche.

Il y a la nécessité de soustraire la ville, et plus particulièrement certains secteurs très denses, de l'image « bloc de béton » qu'elle renvoie, et qui procure aux habitants une sensation d'étouffement ou d'enfermement.

Dans son « parc » de logements locatifs sociaux, cela se traduit par :

- L'aménagement de jardins en pied d'immeuble
- La politique de résidentialisation des immeubles

Et de façon générale, toutes les actions visant à améliorer la vie quotidienne dans les immeubles locatifs sociaux, et notamment en introduisant la mixité des fonctions (l'implantation de commerces en rez-de-chaussée d'immeuble, les espaces de respiration dans les quartiers, le renforcement des services de proximité).

La Ville vise à renforcer l'attractivité de son patrimoine immobilier sur son secteur.

d. Promouvoir une alternative crédible à l'utilisation de la voiture en milieux urbains en favorisant des transports en communs performants et les modes doux.

Les modes de vies des populations impliquent une mobilité croissante, qui s'accompagne d'une prise en compte plus importante de l'environnement.

Conformément aux réflexions en matière de déplacements urbains, menées à l'échelle intercommunale, il est nécessaire de diversifier les modes de déplacements alternatifs au « tout voiture », qui s'est mis en place de façon systématique et naturelle sur le territoire dionysien.

Il s'agit de construire une ville durable et équitable : la politique des déplacements doit participer à la préservation de l'environnement et à l'amélioration de la qualité urbaine, tout en répondant aux

besoins de chacun dans ses déplacements quotidiens. Il s'agit pour la Ville, en lien avec l'intercommunalité, de travailler sur tous les modes de transports (bus, cycles, réseaux câblés, piétons...) et les déplacements doux, pour favoriser une accessibilité durable à la Ville.

- *Les transports en communs en site propre et les extensions futures.*

L'aménagement, le développement et le confortement du réseau de transports en commun doivent garantir une ville accessible à tous, pour une mobilité efficace et apaisée. Encourager ce mode de déplacement est avant tout un bon moyen de résorber l'engorgement automobile du Centre-ville.

Le réseau de transport en commun devra gagner en performance notamment en :

- travaillant la complémentarité des différents réseaux de transports
- donnant la priorité au développement des transports collectifs en sites propres sur les axes structurants
- veillant à faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite
- réalisant l'aménagement d'un réseau de pôles d'échanges permettant de faciliter les changements de modes ou réseaux de transports.
- Créant des parkings-relais prioritairement à proximité des gares, pôles d'échanges périphériques
- Accompagnant l'évolution du réseau en tenant compte de l'armature urbaine.
- Privilégiant des véhicules peu émissifs en gaz à effet de serre (GES).

- *Les cheminements piétons et cyclables dans les cœurs de quartiers et entre les quartiers, et tout au long de l'axe TCSP.*

L'option retenue par la Ville, dans le cadre d'un aménagement durable, consiste à privilégier les modes de déplacements doux et non polluant.

Cette volonté doit se traduire par l'implantation de réseaux facilitant les déplacements à vélo, la marche à pied et les transports en commun le long des boulevards urbains. L'association de ces différents modes de déplacement sur un même itinéraire incitera davantage à leur utilisation, en restreignant l'utilisation récurrente de l'automobile.

L'objectif du projet d'aménagement se définit, ici aussi, par le développement des liens physiques et fonctionnels inter-quartiers, en privilégiant les parcours piétons et cyclables.

- Les formes urbaines associées à une mixité fonctionnelle permettant au service des déplacements.

Dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement, il s'agit de répondre aux besoins de la population dans les quartiers en :

- Assurant le développement et la valorisation des équipements de proximité, des commerces, des services....
- En garantissant des conditions de vie quotidienne plus sociale et plus citoyenne tout en limitant les déplacements.

Les nouveaux projets d'aménagement et les réflexions en cours, s'inscrivent dans cette démarche de ville durable.

2) Habitat de qualité pour le plus grand nombre

a. Répondre aux besoins d'habitation de l'ensemble des ménages dionysiens.

- La taille des ménages en 2020

Une des priorités de la Ville est de répondre aux besoins en logements des habitants en leur garantissant les meilleures conditions de vie possible.

Les Hauts, les pôles Est et Ouest, avec plus de 3 personnes par foyer en moyenne, détiennent la plus forte taille des ménages de la Commune.

Dans ce contexte, la réponse à la décohabitation, le renouvellement urbain et la croissance démographique concourront à la diminution de la taille des ménages qui oscillera à **2,35 en 2020**. La production de logements adaptés aux revenus des ménages, la densification des pôles stratégiques de la Ville (Littoral, Zone Est et Ouest à terme), la mise en œuvre d'opérations d'aménagement, apporterons des réponses significatives aux besoins des habitants.

- Le parcours résidentiel

Aujourd'hui, la Ville souhaite offrir à ses résidents la possibilité de « sécuriser » leur parcours résidentiel, lorsqu'ils sont en capacité d'accéder à la propriété.

La volonté est d'accompagner la progression sociale des familles, en leur proposant une solution de logement en adéquation avec leurs parcours de vie (changement de situations personnelles ou professionnelles, handicap, perte d'autonomie...) et leurs ressources (prix du loyer). Cela devra se

traduire, par la réalisation d'un nombre plus important de logements en accession (sociale et intermédiaire), mais également la promotion de nouveaux produits tels que la location-vente...

- La résorption de l'habitat insalubre ou dégradé.

L'objectif est d'éradiquer l'insalubrité, et permettre à chacun d'avoir un logement « digne » et de retrouver des conditions de vie décentes dans un environnement sain. La lutte contre l'insalubrité a comme objet de « *protéger les habitants, actuels et futurs, des risques d'atteinte à leur santé que l'état du logement leur fait courir, grâce à la réalisation de travaux ou le cas échéant, l'interdiction d'habiter, provisoire ou définitive* ».

Une attention particulière sera portée sur les Hauts, les pôles Est et Ouest qui concentrent le plus grand nombre de logements insalubres. Sur le Centre-Ville, la Ville envisage de s'impliquer dans la lutte contre l'habitat dégradé : les logements privés indignes devront faire l'objet d'un traitement particulier pour offrir une alternative aux familles qui occupent ces logements et reconquérir le territoire urbain par le biais d'opérations en réhabilitation et/ou en densification.

- La production de logements aidés

Sur la commune, 60% des nouveaux ménages sont éligibles aux logements aidés. Ce taux traduit le besoin considérable en logements aidés.

L'intention de la Ville est de renforcer l'offre de logements en produisant 700 logements aidés par an, dont 300 intermédiaires. Cette production nouvelle implique la prise en compte des nouveaux habitants et, du phénomène de desserrement et de décohabitation de la population actuelle.

À cette fin, le foncier disponible devra être mobilisé et, les zones qui le permettent seront densifiées.

b. Structurer les réseaux et la trame viaire pour permettre la réalisation de plus de 1 200 logements par an.

- Les réseaux de voiries.

Sur certains quartiers densifiés, les voiries et réseaux divers, ne sont plus adaptés. Il est par conséquent nécessaire de procéder à des aménagements pour qu'ils répondent à des normes d'exigences et de qualité.

Parallèlement, l'accueil des nouveaux arrivants associé au processus de desserrement des ménages et de décohabitation vont induire une production de logements, donc le développement des réseaux nécessaires.

Les pôles Est et Ouest, qui ont été définis comme zones d'accueils privilégiées, doivent conforter, développer et structurer leurs réseaux de voiries secondaires et tertiaires.

L'objectif est de rendre la ville plus accessible, donc plus agréable à vivre.

- *Le réseau d'alimentation en eau potable*

La création de nouveaux logements implique une distribution plus importante en eau potable, et de bonne qualité. Le réseau actuel, étant vétuste et insuffisant pour accueillir une population plus nombreuse, devra être renouvelé et se développer, notamment dans les secteurs mal équipés, et là où la Ville envisage de développer et poursuivre la densification, tel que Sainte-Clotilde, la Bretagne, le Centre-Ville ou encore le secteur de Domenjod à moyen terme.

II) Développer le dynamisme et le rayonnement de Saint-Denis

1) Impulser le développement économique en tant que phare économique.

Faire de Saint-Denis un phare économique consiste à développer le tissu économique sur l'ensemble du territoire. Cela se traduit par le développement de réels pôles ou secteurs attractifs et rayonnants : pôles d'affaire, tissu industriel, zones concentrant les commerces et l'artisanat...

Par ailleurs, dans une logique de structuration de son territoire, Saint-Denis a fait le choix de privilégier le développement et la création de commerces et services de proximité, au sein de chaque quartier.

Cette volonté s'inscrira dans le territoire à travers l'implantation de commerces notamment, en rez-de-chaussée d'immeubles (des boulangeries, épiceries, coiffeurs, snacks ...)

a. Ouvrir de nouvelles façades d'activités, de services et de commerces sur les grands axes urbains.

Le commerce, par l'activité et les flux qu'il génère, par la qualité des services offerts et la diversité de ces composantes, représente un facteur d'animation de la vie urbaine.

- *Les services et les commerces le long des franges des boulevards urbains – Boulevard Sud et Boulevard Lancastel.*

Le renforcement et l'ouverture de façades commerciales et d'activités le long du Boulevard Sud sont un moyen :

- De promouvoir l'implantation de nouvelles enseignes,
- De favoriser la mixité des fonctions urbaines,
- De créer des centralités animées au quotidien,
- D'assurer la continuité des activités de commerces et de services d'Est en Ouest,
- De limiter les déplacements en voiture.

Les grands projets conduits par la Ville, seront accompagnés d'une offre commerciale et de services nouveaux, attractifs, permettant à la Ville de redorer son image, son statut de capitale, sa dynamique économique.

- *Le développement de commerces et de services le long du TCSP*

Dans le cadre du développement du TCSP (Transports en Communs en Sites Propres) vers l'Est et vers l'Ouest, il conviendra de définir une stratégie foncière et de développement de l'activité économique sur son tracé.

Un bouquet d'offres de services et de commerces devra s'enraciner le long de cet axe, et s'adapter aux besoins des itinérants.

La mobilisation de sites situés le long des armatures de déplacement, bien desservis par les transports en commun, en plus d'assurer le développement du tissu économique local, permet de limiter les déplacements.

b. Valoriser la frange littorale pour l'accueil d'activités économiques et d'animation.

- *L'ouverture de la Ville sur l'Océan : une réappropriation du littoral*

Un important boulevard urbain, le boulevard Lancastel sépare le chef lieu du littoral. C'est le symbole d'une ville aujourd'hui qui tourne le dos à la mer. L'Océan, dans les us et coutumes, a longtemps été considéré comme un danger. Il a d'ailleurs trop souvent servi de décharge.

Le projet d'aménagement définit clairement la volonté de la Commune de se réapproprier cette frange littorale, trop longtemps délaissée, et de s'ouvrir enfin sur l'océan.

Dans cette optique, plusieurs appels à projets ont déjà été lancés par la Ville (Barachois, ancienne gare routière...) pour assurer l'amorce de cette reconquête. Aussi, une éventuelle mise en souterrain de ce boulevard situé sur le littoral nord pourrait être envisagée.

- **Le projet Espace Océan** prévoit la percée du Centre-Ville avec le prolongement de la rue Félix Guyon jusqu'à la mer. Cette voie, qui sera piétonne, assurera l'animation diurne et nocturne du littoral, par la création de lieux de rencontres, de flânerie, de déambulation...
- **Le projet Cœur vert familial** traduit également cette volonté. Il propose la création d'un parc aquatique accessible depuis le littoral.
- **Le projet NEO (Nouvelle Entrée Ouest)** envisage de libérer l'espace central du Barachois, qui deviendra un espace attractif, touristique, animé, un lieu de promenade et de détente.

Ainsi, Saint-Denis aspire à se débarrasser de son image de « capitale en sommeil », à devenir plus animée et à être propice aux activités nocturnes.

c. Promouvoir l'activité touristique et permettre son développement dans les différents espaces de la Commune.

- La promotion touristique : les pôles d'affaires et touristiques

Saint-Denis, pôle administratif et économique de l'île, concentre une grande partie des flux liés au tourisme d'affaire. Son développement fait partie intégrante des orientations majeures de la politique de la Ville.

Avec 10 hôtels classés et le quart des hôtels-restaurant de l'île, le chef-lieu dispose d'une capacité d'accueil importante. Cependant, elle est insuffisante, et pas à la hauteur du potentiel environnemental, naturel et historique du territoire. Son essor constitue par conséquent un enjeu notable pour le développement touristique de la commune.

Le label « Ville d'Art et d'Histoire », qui vient distinguer notre patrimoine historique et architectural, est un outil essentiel de promotion de cette richesse au plus grand nombre. Il est un aspect complémentaire qui vient renforcer l'ambition affichée par la Ville de développer et de diversifier le tourisme sur Saint-Denis, puisqu'il offre une forme d'évasion, de découverte patrimoniale et architecturale de la ville.

- L'agrotourisme sur les hauts agricoles de la Commune

Le développement économique des hauts repose sur 3 piliers vitaux : l'agriculture, l'économie de proximité et le tourisme.

L'agrotourisme se définit comme : « Une activité touristique complémentaire à l'agriculture ayant lieu sur une exploitation agricole. Il met en relation des producteurs/productrices agricoles avec des touristes ou excursionnistes, permettant à ces derniers de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production à travers l'accueil et l'information que leur propose leur hôte ».

Il peut prendre différentes formes : l'hébergement, la restauration, la vente de produits...

Les hauts de la commune possèdent un potentiel considérable, favorable au développement de cette activité. Ils incarnent les valeurs de la nature, du terroir, de l'authenticité et de la convivialité que recherchent les touristes.

Le tourisme rural et sa composante agrotouristique permettent de recréer les liens entre le citoyen et la nature. Cette destination est un espace de respiration et de redécouverte. En effet, à travers cette démarche, le consommateur va pouvoir goûter, sentir, ressentir, comprendre et apprendre.

Le PLU s'attachera alors à définir les modalités de mise en place d'un agrotourisme sur son territoire des hauts, afin de promouvoir son expansion et sa mise en valeur.

- *Le tourisme aux abords des axes structurants*

L'aéroport de Gillot est la principale porte d'entrée de la Réunion, et draine des flux majeurs liés au tourisme. Situé à l'entrée Est de Saint-Denis, il est desservi par le boulevard urbain qui irrigue l'agglomération d'Est en Ouest.

Le projet d'aménagement prévoit l'implantation d'hébergements et d'activités touristiques le long, ou à proximité, de cet axe structurant afin d'assurer l'accueil des voyageurs sur la commune. La proximité de l'aéroport, la création de structures destinées au tourisme et l'animation, qui en résultera, seront pour eux l'occasion d'une accroche supplémentaire sur le territoire dionysien.

d. Préserver le patrimoine agricole et développer l'activité agricole

Avec la création du Parc National de la Réunion en 2007, les surfaces agricoles bénéficient d'un cadre de protection, qui devra être exploité et mis en avant par le PLU.

Les espaces agricoles de la commune se situent essentiellement dans l'aire d'adhésion du parc national. La zone dite « tampon », avant d'accéder au cœur de parc, possède un fort potentiel agrotouristique. Ainsi, elle devra voir se développer des initiatives d'agriculture raisonnée et d'accueil des visiteurs.

- *La préservation des surfaces agricoles associée à leur mutation*

L'extension de l'urbanisation se fait en général au détriment d'une préservation des espaces agricoles.

Sur Saint-Denis, les surfaces situées en zone agricole réellement exploitées ont fortement diminué ces dernières années. Aujourd'hui, il reste 900 ha de surfaces agricoles, dont moins de 500 ha sont effectivement exploités, soit moins de 1% de la surface communale. C'est pourquoi, le PLU accorde une attention particulière à la sauvegarde de cette activité, qui possède une valeur patrimoniale et paysagère d'une part, et constitue la production de proximité permettant de répondre en partie aux besoins du territoire d'autre part.

Ainsi des mesures de protection et de valorisation devront être engagées pour :

- Limiter les pressions foncières et le morcellement des terres ayant un potentiel agronomique
- Favoriser la viabilité économique des exploitations agricoles (notamment par la promotion de circuits courts de distribution) et répondant aux objectifs du développement durable de sauvegarde de la diversité des paysages qui caractérise le territoire dionysien.

- Développer l'agrotourisme et assurer le maintien d'une forme d'agriculture nouvelle sur le territoire

- Permettre la réalisation de circuits courts de distribution des produits agricoles.

Dans une approche territoriale, le circuit court permet la valorisation de la production locale.

Les circuits courts de distributions des productions agricoles sont une activité non-négligeable pour les exploitations dionysiennes. Ils permettent à certains agriculteurs de diversifier leurs activités agricoles et de répondre à une demande des consommateurs, de plus en plus fervents des produits du terroir.

La commune encouragera ce mode de consommation par la mise en place de marché de producteurs sur le territoire ou encore par le marché de nuit.

Ce mode de distribution restaure le lien social entre le consommateur et le producteur, et améliore les connaissances des produits et leur mode de production.

Ainsi, l'un des objectifs du projet d'aménagement est de contribuer au développement d'une consommation durable et responsable. Il permet de maintenir un niveau de production agricole sur le territoire dionysien, et il participe à la construction de Saint-Denis pour les générations futures.

- Favoriser un regroupement sous forme de hameaux agricoles.

L'activité agricole demeure une activité patrimoniale qu'il convient de préserver et de développer. Cette préservation passe notamment, par la possibilité pour les exploitants de surveiller leur exploitation et de réduire leur distance de déplacement. La surveillance apparaît nécessaire au regard des vols et dégradations, qui peuvent être subis par les exploitants et qui causent des dommages à leur activité. Ainsi, lorsqu'il ne sera pas possible de prévoir les habitations des agriculteurs directement sur leur propriété agricole, il s'agira de prévoir des zones spécifiques où ce besoin d'habitation pourra être satisfait à l'intérieur même des zones agricoles. Toutefois, cette démarche devra permettre de limiter le mitage des terres ayant une réelle valeur agronomique. C'est donc la constitution de hameaux agricoles, au travers du « pastillage », qui pourra apporter une solution alternative pour la réalisation de bâtiment d'habitation au sein des zones agricoles.

e. Favoriser l'innovation, la création d'entreprise et l'économie solidaire.

Depuis plus de 20 ans, la place croissante de l'innovation et la tertiarisation des pays développés ont bouleversé l'économie, et ont donné naissance à une économie de l'immatériel, facteur d'innovation et de croissance.

- Le développement des pôles liés à l'innovation et aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC).

Saint-Denis dispose de l'ensemble des fonctions dévolues à une capitale régionale : sièges des grandes administrations, des banques, des sociétés de services aux entreprises, du département et de la Région, des pôles universitaires, Centre Hospitalier Régional...

Dans une perspective de communication constante, d'évolution et de partage de l'information, la Ville souhaite renforcer et développer des nouveaux pôles d'activités liés à l'innovation et aux TIC. Leur évolution a transformé la concurrence sur les marchés, l'organisation interne des entreprises et leur coopération. C'est dans cette optique, que le PADD s'intéresse aux conditions assurant l'extension des TIC au sein de la commune de Saint-Denis.

Sur la commune, une zone d'activités a encouragé ces nouvelles technologies : Le Parc Technologique TECHNOR.

Le Parc TECHNOR est situé à l'entrée Est de Saint-Denis, dans le quartier du Cerf, et s'étend sur une superficie de 36 hectares. Il ambitionne de promouvoir le développement de l'emploi à partir de la collaboration entre entreprises, l'Université, les laboratoires de recherche et les organismes de formation. Il accueille le Parc Technologique Universitaire (PTU) qui est opérationnel depuis février 2008.

Afin de répondre aux objectifs fixés, des pôles d'activités ont été définis :

- Pôles innovants et activités de production à technologie avancée (TIC, agroalimentaire, environnement, maîtrise d'énergie, énergies nouvelles, santé, pharmaceutiques, biomédical.
- Pôles de formation et activités de recherche et de développement (IUP agroalimentaire et technologie de l'information et de la communication, Université filière troisième cycle)
- Pôles de services (tertiaire, distribution et services après-vente de produits technologiques, services de bases nécessaires aux entreprises, services d'accueil et d'accompagnement des entreprises).

Les enjeux pour le parc technologique et pour la Ville sont de :

- Contribuer à la modernisation technique des entreprises réunionnaises
- Augmenter le nombre et la qualité des projets de création d'entreprises
- Constituer un noyau d'activité technopolitaines et de dynamisme d'échanges avec le milieu de la formation, de l'enseignement et de la recherche
- Créer un pôle de rayonnement des savoir-faire réunionnais

Le présent PLU s'inscrit dans la droite ligne de ces enjeux. Au-delà de ces pôles d'activités, la Ville prend en compte dans ces programmations futures le développement des TIC. Les projets majeurs traduisent cette volonté par la création d'espaces wifi dans les lieux publics (Cœur vert familial, NEO, Espace Océan...). Dans le cadre de la rénovation urbaine, une cyberbase garantira un accès aux nouvelles technologies au plus grand nombre.

Ainsi, l'importance de la place offerte par le PADD à ces nouveaux pôles affirmera le rayonnement régional de Saint-Denis, ainsi que son ouverture sur le reste du monde.

- *L'économie solidaire et sociale*

Le terme d'**économie sociale et solidaire** désigne un ensemble de coopératives, mutuelles, associations, syndicats et fondations, fonctionnant sur des principes d'égalité des personnes, de solidarité entre membres et d'indépendance économique. L'économie sociale et solidaire à la Réunion, c'est 1 emploi sur 10, soit près de 20 000 salariés, avec plus de 1 600 établissements employeurs, dont 80% sont les associations.

A travers son projet d'aménagement, la Ville se fixe comme objectif de promouvoir une économie sociale et solidaire sur des secteurs à enjeux, et de lancer dans la mesure du possible des zones d'expérimentation en la matière.

f. Maintenir le haut niveau du tissu industriel de Saint-Denis.

L'industrie réunionnaise est née d'une volonté de modernisation de l'appareil productif local dans les années 1960, afin de limiter la dépendance de l'île vis-à-vis des importations. Tout ce qui pouvait être produit ou transformé localement l'a été.

L'industrie se définit comme l'ensemble des activités économiques qui produisent des biens matériels par la transformation, et la mise en œuvre de matières premières. Elle se décompose en plusieurs secteurs « de base ».

Sur Saint-Denis, les industries occupent une place prépondérante, malgré l'essor depuis d'autres secteurs d'activités. En effet, la commune regroupe 483 entreprises industrielles.

A travers son futur projet d'aménagement, la Ville s'attachera à maintenir le niveau du tissu industriel au plus haut niveau. Dans le cadre de prochaines opérations d'aménagement, cette volonté se traduira par l'espace qui sera dédié à l'industrie pour son développement : création d'équipements, disponibilité de fonciers économiques à des endroits stratégiques...

Parallèlement, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a contribué à la structuration de ce secteur en permettant le regroupement des professionnels. La technopole, par exemple, est une association soutenant les entreprises technologiques et innovantes dans 4 pôles : agroalimentaire, TIC, santé et environnement.

2) Saint-Denis, phare intellectuel, culturel et sportif.

a. Mettre en œuvre une politique volontariste en matière d'équipements culturels, sportifs et de loisirs à rayonnement régional.

- *Les équipements sportifs, culturels, de détente et de loisirs à rayonnement communautaire ou régional*

L'épanouissement du citoyen passe par la création d'équipements qui vise à réduire les inégalités, à créer du lien social, à favoriser l'accès à la citoyenneté, la connaissance et le dialogue avec l'autre, tout en contribuant à l'attractivité de la ville.

Aussi, l'agglomération mise sur le développement des équipements culturels et sportifs, qui participent à la dynamique de la ville. Dans cette optique, le futur PLU devra engager une politique de mise en valeur des équipements à rayonnement régional, et d'en délocaliser certains dans les quartiers.

Le projet cœur vert familial traduit bien cette ambition et rassemble :

- Un Beach stadium avec des dimensions règlementaires pour recevoir des compétitions
- Un skate parc qui accueillera des manifestations régionales. Les modules permettront d'assurer tout type de pratique de glisse (BMX, skate, roller, trottinette).
- Un parc aquatique d'intérêt communautaire, qui s'insère dans une politique de « savoir nager ».

Pour répondre aux nombreuses demandes en salles de diffusion, en espace de création et de répétition, la Ville a souhaité créer la Cité des Arts. Elle ambitionne de devenir la structure centrale autour de laquelle s'organisera le monde professionnel de la culture, en suscitant une dynamique d'échanges, de structuration et de professionnalisation des artistes au sein de l'intercommunalité. .

La Cité des Arts proposera une offre multiple, diversifiée, adaptée, équipée et structurée en matière de culture à destination de tous les publics (enfants, scolaires, adultes...) et en rapport avec les différentes pratiques artistiques (théâtre, ballet, opéra, danse, arts plastiques et visuels...).

Elle sera la porte d'accès à la culture pour le plus grand nombre, et répond à l'orientation consistant à développer le dynamisme et le rayonnement de Saint-Denis, sur le volet culturel notamment.

Enfin, d'autres réflexions sont en cours sur des sites de la Ville pour offrir d'autres espaces de loisirs et sportifs à la population.

La consolidation et le développement de l'offre contribueront ainsi à renforcer l'image et le rayonnement de Saint-Denis.

b. Promouvoir Saint-Denis, Ville Universitaire

- Les pôles éducatifs et universitaires existants

L'affirmation du rôle de Saint-Denis comme ville universitaire, implique une présence plus forte de l'université dans la ville. Le corps étudiant participe de façon active à la dynamique de territoire à travers ses déplacements et son mode de vie.

La Ville souhaite renforcer ses liens avec l'université en poursuivant son partenariat pour le transfert et la valorisation des technologies et des savoir-faire entre l'université, les laboratoires de recherches, les centres de formation et les entreprises.

La création et le développement de nouvelles filières, en Centre-Ville par exemple, contribueront à la promotion de « Saint-Denis, ville universitaire ». De plus, la Ville ambitionne de créer de nouveaux pôles universitaires en son cœur : des filières santé, banque, finances..., réponse à une réelle demande, et en cohérence avec l'ambition du rayonnement de la Ville et son développement international.

- Le souhait d'un véritable pôle de formation en matière de santé

Dans le cadre de la constitution du Centre Hospitalier Régional de la Réunion (CHR de la Réunion), une fusion s'est opérée entre le Centre Hospitalier Départemental Félix Guyon et le Groupe Hospitalier Sud Réunion. D'ores et déjà, l'Agence de Santé Océan Indien a sollicité la Commune de Saint-Denis pour une possibilité d'installation du siège du nouvel établissement sur son territoire.

Cette première étape franchie, le chantier du développement d'un Centre Hospitalier Universitaire (CHU) s'ouvre, et la Ville de Saint-Denis souhaite promouvoir l'implantation du pôle de formation en matière de santé sur son territoire, à travers notamment la matérialisation d'emplacements réservés.

III) Lutter contre les exclusions et réduire les inégalités.

La société du XXIème siècle tend à se replier sur elle-même et à fonctionner de façon individualiste, les plus démunis sont trop souvent isolés, oubliés.

L'article 25 de la Déclaration Universel des Droits de l'Homme stipule que *« toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment par l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires... »*

La politique de la Ville est sensible au phénomène d'exclusion, et souhaite œuvrer pour apporter des solutions adaptées aux difficultés de chacun.

1) Répondre aux besoins spécifiques des personnes en difficultés.

a. La création de logements adaptés aux personnes âgées, handicapées, étudiantes ou en détresse

La volonté politique de la Ville est d'apporter un soutien et une aide aux « personnes marginalisées » par la société (salariés pauvres, jeunes, familles en situation précaires, handicapés...), en leur proposant un logement adapté à leur situation.

Ainsi, face aux difficultés liées à la montée des précarités, le projet d'aménagement de la Ville devra définir une politique d'amélioration d'offre de logement aidé et assurer la diversité de sa production, et ce de façon équilibrée, sur le territoire. La rénovation de l'habitat insalubre est, également, un moyen de garantir à chacun un logement « digne » et des conditions de vie décentes.

Il est essentiel de permettre à ce « public fragile » d'accéder à un logement décent et adapté à ses revenus, pour qu'il puisse trouver sa place au sein de la société.

b. La mixité dans les constructions de logements

Le PLU ambitionne de faire de Saint-Denis une ville plus solidaire. Afin de répondre à cet objectif, il est important d'assurer une mixité urbaine et une offre d'habitat diversifiée et de qualité. La diversité de l'habitat se définit à travers le projet d'aménagement par une variété de l'offre en logement, de manière à :

- favoriser la multiplicité des choix et les mobilités résidentielles,
- permettre l'accès durable à un logement décent quelles que soient les ressources, les modes de vie, les origines sociales et culturelles des ménages.

Ainsi, la mixité sociale et urbaine induit la réalisation de logements sociaux, là où il y en a peu ou pas du tout.

C'est là une des façons de contribuer à une meilleure intégration des « populations précaires » en ne rompant pas les liens.

La loi du 11 février 2005 reconnaît l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. L'accessibilité doit répondre à toutes les situations de handicap et s'impose tout particulièrement au logement.

2) Pallier les problèmes de déplacement de ces personnes en difficulté***a. Privilégier la localisation des logements adaptés à proximité des axes de transports en commun performants.***

Les personnes en difficultés, mais également les personnes à mobilité réduite ou handicapées, rencontrent plus de difficultés à se déplacer, et vivent souvent éloignés des réseaux de transports.

Une des priorités du PADD est de leur garantir une mobilité plus aisée et efficace, en les rapprochant des axes de transports en communs, et notamment par la réalisation de logements adaptés à la situation de cette population.

Cette démarche s'accompagne d'une amélioration et d'une adaptation des transports pour plus de sécurité. Sur la Commune, le réseau Citalis tend à généraliser (sur son parc de véhicules) les bus à plancher bas, en vue d'une meilleure accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

b. Favoriser des formes urbaines qui privilégient les courtes distances

Les projets que la Ville de Saint-Denis aspire à développer, doivent prendre en considération au sein des aménagements proposés les difficultés des publics sensibles, des personnes à mobilité réduite.

Il s'agit dès les phases d'études, de conduire cette réflexion et de privilégier le développement de solutions opérationnelles adaptées à cette problématique.

L'objectif étant de promouvoir la réalisation de liaisons douces accessibles à tous et desservant d'une part les commerces, équipements et services de proximité qui seraient créés et d'autres part les transports en commun.

c. Favoriser l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite à l'ensemble des équipements publics

Les équipements publics sont nombreux sur le territoire dionysien, mais peu sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Aujourd'hui, la volonté qui est d'assurer l'accès à la ville à tous, se définit par :

- Des aménagements confortant cette accessibilité
- Une répartition territoriale plus équitable des nouveaux équipements.

De plus, les nouveaux équipements structurants que sont le parc aquatique, la Cité des Arts, ou encore, le projet de la rénovation urbaine aux Camélias, affichent cette ambition.

Le projet « Cœur vert familial » a pris en compte cette réelle problématique, en créant des aménagements (allées en béton arborées...) destinés à faciliter l'accès du parc aux Personnes à Mobilité Réduite.

La Ville souhaite repositionner l'humain au cœur de la ville. Dorénavant, aucun aménagement ne devra être possible sans la prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

IV) Construire Saint-Denis pour les générations futures.

Saint-Denis, par son attractivité et sa croissance démographique, sera amenée à accueillir une population plus nombreuse. Aussi dans le cadre du développement durable, il est nécessaire de construire le « Saint-Denis de demain » pour les générations futures.

1) Anticiper pour une ville durable à l'horizon 2030.

a. Préparer l'arrivée d'une population nouvelle avec un objectif raisonné de 165 000 habitants à l'horizon 2030.

- *L'accent mis sur la qualité de vie*

La Ville souhaite privilégier la qualité de vie de ses habitants, en accueillant 165 000 habitants à l'horizon 2030. Le but est d'assurer une croissance raisonnable en adéquation avec le niveau d'équipement et la capacité d'accueil, actuelle et future, de la commune.

Les objectifs démographiques intègrent les profondes évolutions sociétales : vieillissement de la population, réduction de la taille des ménages... Au final, ce choix de la Ville nécessitera la production de 15 000 logements neufs globalement (9 000 logements aidés et 6 000 logements privés) dont 700, environ, logements aidés par an. Cela se traduit au PLU par l'inscription d'emplacements réservés dans les zones stratégiques de la ville, et son règlement incitatif à l'égard de la production de logements aidés.

- *Permettre une interconnexion des habitations entre les communes de l'Est et la zone Est de la Commune*

Aujourd'hui, il s'agit d'accompagner les flux migratoires vers les communes de l'Est, sans négliger le caractère attractif du chef-lieu. La création des liaisons et interconnexions traduiront cette volonté de maintenir les habitudes des usagers à l'égard du territoire dionysien.

L'objectif est de leur garantir l'accès aux équipements d'envergure régionale, et aux divers services qu'offre Saint-Denis.

Cette idée permet également aux communes voisines d'accueillir sur leur territoire une population supplémentaire, et d'accroître, par là même, leur attractivité.

- Répondre en priorité aux besoins de décohabitation

Pour répondre aux besoins en logement d'une population dionysienne en décohabitation notamment, l'aménagement de la commune devra permettre la valorisation de son « parc existant », mais également opérer la reconversion de sites favorisant l'accueil de nouveaux logements. Il s'agira de densifier en priorité le tissu urbain existant, de permettre le renouvellement urbain et de favoriser le développement de la Ville sur des zones dédiées à l'ouverture à l'urbanisation.

b. Structurer les voiries et faciliter les déplacements transversaux

- La circulation sur les axes majeurs et le rôle des axes secondaires et des barreaux de liaison du territoire communal

Le réseau routier communal étant déjà saturé, l'accueil d'une population liée à la croissance démographique aura comme conséquence d'augmenter davantage les déplacements : domicile/travail, activités scolaires et extrascolaires des enfants, loisirs... Dans ce cadre, les possibilités de déplacements sur le territoire devront être examinées et envisagées.

Le confortement et le renforcement des axes majeurs et secondaires deviennent une priorité, pour fluidifier la circulation et rendre le territoire plus facilement accessible.

De même, la création de barreaux de liaisons devra faciliter les connexions et les déplacements au cœur des quartiers.

- La réalisation de la Voie de Piémont

La création de cette voie, qui traverse le domaine de L'Office National des Forêts (ONF), aura pour objectif d'absorber une partie du trafic du Boulevard Sud, des Hauts et de la zone du Piémont.

Cette voie a été classée voirie d'intérêt communautaire prioritaire le 22 mai 2003. Son tracé devra s'adapter à la topographie du territoire, et être réalisée dans un souci de préservation et d'aménagement du territoire. Sur certains secteurs, la mise en œuvre de nouveaux tronçons de voiries est essentielle au développement de la zone. Elle constitue un des accès à de nouvelles opérations de développement de la ville, et concourent au désenclavement de certains secteurs.

- Structurer les hauts du territoire en anticipant une voie des Hauts.

Les Hauts du territoire sont dépendants des axes routiers majeurs, qui se situent sur le littoral de la commune. Ils sont leur unique voie d'entrée, et de ce fait leur sont tributaires.

En effet, aucune interconnexion n'existe à ce jour entre les quartiers des Hauts. C'est dans ce contexte, qu'il faudra anticiper la création d'une voie des Hauts. Son objectif sera de désenclaver ces territoires, de faciliter les connexions d'un quartier du secteur des « hauts » à un autre, tout en contribuant à leur structuration.

c. Gérer les ressources durablement et réduire les nuisances

Le développement urbain ne peut s'envisager, comme une consommation sans mesure et sans maîtrise de ressources naturelles limitées dont dispose la commune.

- Les ressources en eau potable existantes et l'exploitation des ressources en eau potable

L'eau est un élément indispensable et vital. La commune dispose de plusieurs ressources en eaux, mais qui sans maîtrise deviendront très vite insuffisantes.

De plus, la répartition en eau potable est inégale sur le territoire.

D'ici à 2015, les ressources en eau en période d'étiage (niveau minimal des eaux d'un cours d'eau : débit le plus faible) ne permettront plus de couvrir les besoins de la commune. La Ville ne disposant pas d'une alimentation en eau potable alternative, elle doit par conséquent protéger et gérer durablement cette ressource.

L'amélioration des rendements des réseaux et une utilisation rationnelle de la ressource doivent tout d'abord contribuer à optimiser la gestion de l'eau.

Il conviendra ensuite de réfléchir à la mobilisation de nouvelles ressources en eau, et notamment à proximité du Moufia, qui sera le plus touché par les problèmes liés au manque d'eau.

Dans une perspective de développement durable et afin de ne pas compromettre les ressources naturelles pour les besoins des générations futures, la Ville devra protéger et gérer durablement cette ressource.

Cela se traduit par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (telles que définies dans les OAP), contribuant ainsi à répondre aux objectifs de modération de consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de densification inscrite au SAR.

- Les nuisances sonores aux alentours des axes urbains importants

Dans le PLU de 2004, une cartographie répertorie les routes bruyantes du territoire. Un arrêté classe les principales routes nationales bruyantes, et un autre arrêté classe les routes communales et nationales secondaires bruyantes de Saint-Denis. (En application du décret n°95.21, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'un ou plusieurs infrastructures de transports terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs).

L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) soutient la conception d'équipements spécifiques comme écran anti bruit. Elle prône la mise en place de plans d'aménagement ou de déplacement et de schémas urbains visant à réduire les nuisances sonores excessives, et à préserver les zones calmes.

Les opérations d'aménagements limitrophes d'axes urbains majeurs devront prendre en compte cette problématique en isolant leurs bâtiments (double vitrage entrée d'air, doublage des murs...).

Dans cette perspective, le futur règlement du PLU devra fixer les conditions de mise en application de ces mesures, afin d'offrir à chacun le confort nécessaire à son bien-être.

- La consommation énergétique.

Depuis l'entrée en vigueur de la RTAA DOM le 1^{er} juin 2010, les permis de construire déposés doivent appliquer les principes suivants : performance énergétique des bâtiments, recours moindre à la climatisation, qualité de l'air à l'intérieur du logement, santé des occupants et conditions de leur confort. Outre d'installer des chauffe-eau solaires, il s'agit de protéger les habitations contre les rayonnements solaires et de favoriser l'isolation thermique et la ventilation naturelle.

Par ailleurs, le projet d'aménagement de la commune s'attachera à définir les modalités de mise en œuvre d'une démarche éco-quartier. Pour la promotion de « Saint-Denis, ville durable », cette démarche s'inscrira dans le respect des principes du développement durable par :

- Une gestion durable de l'eau
- Un traitement optimum des déchets
- Une biodiversité urbaine
- L'utilisation de modes de transports doux
- La production locale d'énergies renouvelables (photovoltaïque, climatisation par eau froide sous-marine « SWAC »...)
- Des formes urbaines denses
- Un recours à l'éco-construction et en particulier l'utilisation d'éco-matériaux

- Une mixité sociale et fonctionnelle

A l'échelle des ménages, cette démarche trouvera sa traduction par une éco-citoyenneté :

- En favorisant dans les logements, l'installation de chauffe-eau solaires
- Par l'utilisation d'appareils électroménagers de classe A, A+ ou A++
- En remplaçant les lampes à incandescence par des lampes basses consommation
- En installant des prises coupe-veille pour éviter que les appareils restent en veille...

Les secteurs d'activités tertiaires et industriels devront également participer à cette éco-citoyenneté, afin de réduire leur consommation énergétique (climatisation, éclairage...).

- Les espaces carrières

Les carrières sont soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°9303 du 4 janvier 1993, et doivent répondre à un Schéma Départemental des Carrières (SDC). Ce document a pour objectif de définir les conditions générales d'implantation des carrières, compte tenu de l'intérêt économique national et régional des besoins en matériaux, et de la protection de l'environnement. Il incite à une utilisation rationnelle et économe des ressources naturelles, qui permettent de répondre, à la fois, aux besoins en matériaux et de préserver les zones sensibles au niveau environnemental.

L'exploitation des matériaux de carrières constitue un enjeu majeur pour l'économie de l'île. Elle répond à une demande croissante en matériaux pour la réalisation de logements et d'infrastructures.

Sur le territoire de Saint-Denis, on recense 2 sites « terrestres » potentiellement exploitables :

- **L'espace-carrière de la Pointe du Gouffre** (25 ha) : le volume de matériau potentiellement exploitable (roches massives) représente un volume de 4 millions de mètres cube.
- **L'espace-carrière de Saint-Bernard** (39 ha) : le volume de matériau potentiellement exploitable représente un volume de 6 millions de mètres cubes.

Ces 2 espaces-carrières sont localisés au sein d'un paysage classé remarquable, et sont concernés par la ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2*.

Il s'agira de définir les conditions de mise en œuvre des mesures de préservation de cette ressource, qui est un enjeu pour la commune. Face à la forte demande générée par le développement des infrastructures, il convient de maîtriser l'exploitation des ressources en matériaux.

Son extraction générera des nuisances (bruits, poussière, trafics de camions...) et aura des impacts sur l'environnement (destruction de la végétation, risque de pollution des eaux souterraines et

superficielles...). Des études environnementales précises devront être menées pour limiter ces impacts.

Il est primordial de gérer les ressources du sol et du sous-sol en anticipant et programmant le devenir de l'après exploitation, la réhabilitation des sites et leur intégration paysagère.

(* Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels et riches et peu modifiés ou offrant des potentialités naturelles importantes)

d. Modérer la consommation de l'espace et réduire l'étalement urbain

- Une stratégie : la densification des espaces urbanisés, la promotion d'un habitat collectif et des logements collectifs groupés

L'objectif poursuivi est de construire « la ville sur la ville », en limitant l'étalement urbain.

Il s'agira de privilégier la densification des espaces urbanisés les plus équipés, tels que le Centre Ville, la zone littorale, mais aussi d'aller à la reconquête des friches urbaines et des dents creuses en milieu urbain et périurbain.

Dans le cadre de la production de logements, l'aménagement de la commune devra privilégier un habitat collectif dense, possible le long des grands axes, dans les pôles de développement (à l'Est et à l'Ouest) et les logements individuels groupés, aux logements individuels diffus.

2) Préserver et valoriser le capital environnemental et patrimonial

La ville durable de demain est une ville dense, compacte, faite de services de proximité et de mixité des fonctions.

Les enjeux liés au réchauffement climatique, à l'effet de serre, à l'épuisement des énergies fossiles, à l'appauvrissement de la biodiversité sont autant de défis qui mettent plus que jamais les choix en matière d'organisation urbaine au cœur des politiques publiques. C'est pourquoi, le PLU de Saint-Denis s'inscrit dans la perspective de la loi sur « l'engagement national pour l'environnement, dite Grenelle2 ».

a. Sauvegarder et valoriser le patrimoine urbain et architectural, notamment celui du centre ancien

- *Le patrimoine architectural et urbain*

Le souci de mise en valeur patrimoniale et de conservation du caractère urbain traditionnel sont des enjeux importants.

L'action de la collectivité en matière de protection du patrimoine devra favoriser la réhabilitation des constructions traditionnelles, en complément de l'action de la Ville qui se renouvelle.

Saint-Denis bénéficie d'un centre historique remarquable, il s'agira de promouvoir et de protéger la qualité d'ensemble du patrimoine urbain et architectural. Cette volonté se traduit par l'obtention du label « Saint-Denis, Ville d'Art et d'Histoire », et par la mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Anciennement ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager), l'AVAP institue des secteurs dotés d'un règlement spécifique permettant la mise en valeur et la préservation du patrimoine (bâti et naturel), qui constitue l'essence historique de la ville.

Saint-Denis, Ville d'Art et d'Histoire :

Le conseil national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire a donné à la Ville de Saint-Denis son label de « Ville d'art et d'histoire ». Seules 153 villes et pays possèdent cette distinction en France. Ce label vient distinguer notre patrimoine historique riche et varié, qu'il faut protéger, restaurer, réhabiliter. C'est un point d'appui essentiel pour faire la promotion de cette richesse au plus grand nombre.

b. Sauvegarder les espaces naturels et forestiers remarquables.

- *Les espaces naturels et forestiers remarquables et sensibles*

La réserve naturelle de la Roche Ecrite, créée le 21 décembre 1999, visait la protection du « Tuit-Tuit », oiseau endémique de la Réunion et de la flore. L'article 32 du décret du 5 mars 2007, ayant créé le Parc National de la Réunion, a supprimé le statut de réserve naturelle, et lui délègue ce rôle de protection, de préservation et de mise en valeur de la faune et de la flore de la commune, de l'île.

Les hauts de Saint-Denis, qui disposent d'un panel exceptionnel de milieux naturels et forestiers, comptent 6 064 ha en cœur de parc (42,8% du territoire) et 4 240 ha qui pourraient être dans l'aire d'adhésion (30% du territoire). Il y a une réelle volonté de la Ville pour la protection de ces espaces naturels et forestiers sensibles et remarquables.

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont au nombre de 4 sur la commune :

- Le chemin des Anglais
- La Grande Chaloupe
- Bois-de-Nèfles
- Piton Saint-François.

Elles font l'objet d'une préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, d'une sauvegarde des habitats naturels et de création d'itinéraires de promenade et de randonnée.

Le SAR (Schéma d'Aménagement Régional) identifie également les espaces naturels qui doivent bénéficier d'une protection forte, dont notamment :

- Le cœur du Parc National
- Les espaces remarquables du littoral (ERL)
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

(cf : carte 12 : espaces naturels remarquables du SAR, évaluation environnementale, Cyathea, février 2012).

- *Protéger les espaces naturels en milieux urbains*

Les espaces naturels, en milieux urbains, sont de véritables lieux de respiration et de coupures dans le paysage bâti. Il convient alors de les protéger de l'urbanisation inévitable de la ville et de son l'extension. De plus, le projet d'aménagement de la commune mise sur l'intégration des espaces naturels à l'aménagement urbain. Ils constituent un enjeu important, en termes de préservation de la biodiversité, d'amélioration du cadre de vie, de prévention des inondations et de qualité paysagère.

Ce patrimoine naturel regroupe essentiellement les ravines, les espaces publics (coulée verte, espaces verts de proximité, jardins familiaux, alignement d'arbres le long des axes...) et les zones de loisirs naturelles. Il convient de les protéger et de les mettre en valeur.

c. *Préserver les corridors écologiques garants de la trame verte et bleue*

- *Permettre des liaisons entre les différents milieux naturels du territoire pour ne pas porter atteinte à la biodiversité.*

La trame verte et bleue est l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement. C'est une démarche qui vise à maintenir et à restituer un réseau d'échanges sur le territoire, pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. C'est-à-dire assurer leur survie.

Elle garantit également :

- L'attractivité du territoire
- L'intégration des déplacements doux reliant les lieux de vie et de loisirs du territoire
- La préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité.

Elle contribue aussi au maintien des services que nous rend la biodiversité ; qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie...

Les principaux corridors écologiques de Saint-Denis, garants de la trame verte et bleue, sont la Rivière des Pluies et la Rivière Saint-Denis. En outre, il existe des corridors secondaires à l'échelle du territoire qui sont « *les liens ou continuités entre les espaces naturels à fort enjeu écologique ou paysager, et les espaces de nature ordinaire et de loisirs* ». Il est essentiel de les préserver afin de rapprocher, à chaque fois que cela s'avère possible, l'humain du milieu naturel dans lequel il évolue.