



PRU
SAINT-PAUL

PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN



commune de
Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

Notre patrimoine
préservé

Le front de mer
réaménagé

Des nouvelles
entrées de ville

De nouveaux
lieux de vie

SAINT-PAUL SE RÉINVENTE

DOSSIER DE PRESSE
5 octobre 2021
Signature de la
convention Fonds Friches

PRU DE SAINT-PAUL UN OUTIL AU SERVICE D'UNE NOUVELLE DYNAMIQUE URBAINE

Initié en 2004 dans le cadre d'une convention de concession signée entre la Mairie et la SEDRE, le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) de Saint-Paul couvre la totalité du centre-ville.

La zone du PRU s'étendra du Cimetière Marin, au Sud, jusqu'au quartier de l'Étang, au Nord, et va de la Grotte du Peuplement, à l'Ouest, jusqu'au quartier de l'Étang, à l'Est.

La Municipalité souhaite impulser une dynamique forte notamment sur l'hyper-centre, consciente des enjeux de développement urbain sur ce secteur. Dans le cadre du PRU, le centre-ville a été organisé autour de quatre grandes polarités. Ce programme s'étend sur une superficie de 191 hectares.



- **Le Pôle Entrée de Ville** vise à renforcer l'attractivité du centre-ville via une offre nouvelle en matière de commerces, de services et de logements structurés autour d'un mail piéton.

- **Le Pôle Front de Mer** sera dédié au tourisme et aux activités de loisirs avec des équipements ouverts sur la mer ainsi qu'avec la requalification du marché forain et du marché couvert.

- **Le Pôle Entrée de Ville Sud**, près du Cimetière marin, intégrera des espaces de détente, des logements et des commerces de proximité.

- **Le Pôle Îlot Centre** doit promouvoir la centralité au travers d'une offre diversifiée en termes de logements, de bureaux et de commerces.

L'objectif de la Municipalité est de dynamiser le centre-ville au niveau économique et commercial. **Grâce à cet ambitieux PRU, Saint-Paul se réinvente maintenant avec sa population.**

Pour construire ensemble un Saint-Paul métamorphosé afin d'en faire une Ville dynamique, moderne et durable où il fait bon vivre.

Ce territoire modernisé va s'inscrire dans la dynamique des Villes nouvelles.

Le but est de bâtir le visage de la commune de demain sans jamais oublier de sauvegarder la culture, le patrimoine et l'histoire et de mettre en valeur l'identité de Saint-Paul, Ville d'Art et d'histoire.

- Certaines opérations sont déjà terminées mais la métamorphose continue : de nouveaux projets sortiront de terre.

- Des aménagements conçus pour être au service de la population et des acteurs économiques. Le PRU intervient également sur le Pôle centre avec des opérations immobilières dédiées à l'habitat et au commerce.

Les actions portées dans le cadre du PRU concernent également des opérations de plus petites ampleurs qui se déploient dans l'ensemble du centre-ville.



L'amélioration de la qualité de vie est une priorité. Pour lutter contre l'habitat indigne, le PRU comprend des projets de démolition de logement vétustes et de reconstruction de logement modernes et adaptés aux besoins des familles. Le Navarre a déjà permis le relogement de 35 familles.

L'opération de restructuration du centre-ville servira à améliorer l'habitat et le cadre de vie des Saint-Paulois-es en réalisant de nouvelles opérations de logements, tout en améliorant le parc existant et en menant des opérations de résorption de l'habitat insalubre multi-sites.

En 15 ans, le PRU a contribué à changer la Ville en améliorant la qualité de vie de tous les usagers.

Les espaces publics et les rues du centre-ville ont été refaites. Et aujourd'hui, c'est plus de qualité, d'arbres en ville, plus de sécurité et de stationnement optimisé.



PÔLE FRONT DE MER

NOUVEAU LIEU DE VIE OUVERT SUR LA VILLE ET L'OcéAN

Le PRU va permettre de valoriser le front de mer riche de son patrimoine historique. Ce secteur sera dédié au tourisme et aux activités de loisirs avec des équipements ouverts sur la mer. Le marché forain et le marché couvert seront requalifiés.

Le Pôle Front de Mer vise à requalifier les espaces publics du Cimetière à l'Étang, à restructurer et à densifier les îlots urbains, compris entre la rue LABOURDONNAIS, au Sud, et la rue de la BUSE, au Nord.

Des espaces publics et une programmation mixte de logements et de commerces traversants sont destinés à être construits sur chacun des îlots. L'objectif est de créer des transparences pour ne pas avoir de front bâti.



**LE FONDS FRICHES : 400 000 EUROS
POUR CHANGER LE VISAGE DU FRONT
DE MER**

La Ville de Saint-Paul reçoit le soutien de l'État dans le cadre de la signature de la convention liée au Fonds Friches. La subvention allouée dans le cadre du Plan de relance est de 400 000 euros.

Cette convention consistera à démolir les bâtiments des deux anciennes écoles élémentaires et maternelles (Eugène-DAYOT et Maternelle Centre), désaffectées depuis janvier 2020.

Cette convention contribuera à engager des études opérationnelles pour l'aménagement transitoire du foncier libéré par ces démolitions. Cet espace accueillera l'implantation transitoire du marché forain, des camions bars du front de mer et ainsi que les marchands du marché couvert.

Le marché forain et le marché couvert seront, à terme, rénovés. L'attribution de cette subvention servira à la mise en œuvre opérationnelle du projet de démolition et de réaménagement transitoire des deux anciennes écoles.

Libéré par le déplacement des deux anciennes écoles, une réflexion sur la relocalisation du marché forain historique et du marché couvert du centre-ville sera engagée, le temps de leur rénovation respective.

Une fois ces travaux achevés, des commerces et logements, valorisant la façade littorale, seront réalisés sur ce même terrain.

**GRÂCE À CETTE ENVELOPPE FINANCIÈRE,
DES ACTIONS PRIORITAIRES SERONT
ENGAGÉES :**

La démolition des bâtiments de l'école élémentaire

Les études de maîtrise d'œuvre de démolition en phase chantier

Les études de maîtrise d'œuvre des aménagements transitoires

Ces aménagements s'inscrivent dans une stratégie plus vaste de reconquête du front de mer et de valorisation de la façade maritime.

DES TRAVAUX À VENIR

- Ancienne École primaire Eugène-DAYOT
- Ancienne École Maternelle centre
- Marché forain

HISTORIQUE DE L'AMÉNAGEMENT SUR LE FRONT DE MER

Le point d'ancrage qu'est le Débarcadère donne toute sa dimension historique au front de Mer de Saint-Paul.

Autour de ce site emblématique, se trouvent plusieurs aménagements respectueux de l'environnement naturel et du patrimoine. Le Front de mer a profondément changé depuis 10 ans.



Aujourd'hui, le Débarcadère, le sentier littoral, les jeux d'eau, les terrains de beach ou les canons restaurés offrent un site agréable et très prisé.

Le PRU donnera un nouveau visage à la façade littorale. Des espaces publics paysagers dédiés à la promenade et aux loisirs ont déjà été livrés.

Une consultation sera prochainement lancée pour la démolition des écoles. Les travaux de démolition se dérouleront en 2 phases afin de permettre le diagnostic archéologique :

PHASE 1 : Déconstruction des superstructures

PHASE 2 : Déconstruction des infrastructures

La démolition sera réalisée en coordination avec l'Institut national de recherches archéologiques préventives. L'INRAP établira un diagnostic archéologique.

LES ARBRES DES ÉCOLES PRÉSERVÉS

Sur l'emprise libérée par la démolition des bâtiments des anciennes écoles, la richesse paysagère des espaces doit à tout prix être conservée.

C'est pourquoi le projet d'aménagement intermédiaire maintient au maximum les arbres existants, notamment les plus remarquables comme le Zoreil Cafre et les Badamiers de la cour de l'école élémentaire.

Des pénalités importantes sont même inscrites aux marchés des entreprises pour prévenir tout dommage causé aux arbres.

PLAQUE DES ÉCOLES : CE QUI A ÉTÉ RÉALISÉ

Les travaux de désamiantage de l'école élémentaire Eugène-DAYOT ont été effectués et achevés à la fin juillet 2021 pour un montant de 56 000 euros.

UN MARCHÉ FORAIN DÉLOCALISÉ ET LES STATIONNEMENTS MAINTENUS

Pour mettre en œuvre ce projet sans interrompre le fonctionnement du marché forain, le phasage sera mis en place, au travers d'un aménagement intermédiaire en lieu et place des anciennes écoles Eugène-DAYOT et Maternelle centre.

Il est prévu de réaménager provisoirement le site de l'ex-établissement Eugène-DAYOT pour y délocaliser le marché forain et le marché couvert. Cela permettra de reconfigurer l'esplanade du marché actuel.

Pour faciliter le fonctionnement du secteur, cet aménagement intermédiaire prévoit la réalisation d'un parking provisoire au droit du site de l'ex-école maternelle Centre et du prolongement de la rue Évariste-de-PARNY jusqu'à la rue de la BUSE.

Ce nouvel axe servira à organiser la desserte du parking depuis cette voie, limitant l'impact sur les voies adjacentes.

LE FRONT DE MER SE RÉINVENTE

Ce Pôle Front de Mer deviendra à terme un véritable lieu de vie, d'animation économique et d'expression culturelle autour d'une esplanade redimensionnée et modernisée pour redonner davantage d'attractivité à ce secteur patrimonial.

Une réflexion de la Municipalité est en cours à propos de la construction d'un hôtel sur le front de mer. Des ateliers réunissant les élus du Conseil Municipal ont eu lieu. L'objectif est de penser l'aménagement de demain dans le cadre du Programme de Renouvellement urbain.

LE SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

Ce pôle du front de mer ouvert sur l'océan servira notamment à valoriser le patrimoine historique.

Sans être décisive dans une opération de si longue haleine, l'intervention du Fonds Friche tombe à point nommé pour engager au plus vite une partie des études de recyclage de ce foncier.

Ces études conduiront peut-être à présenter une nouvelle candidature au Fonds.



● OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

- Création d'un nouveau marché forain et reconstruction des îlots aujourd'hui occupés par des administrations en réalisant des programmes dédiés aux commerces et aux logements
- Valorisation du marché forain
- Valorisation du patrimoine historique
- Réalisation de logements, de commerces, de services et d'équipements
- Restructuration du marché couvert
- Création de cheminements piétons et vélos sécurisés
- Aménagement d'espaces publics dédiés à la promenade et aux loisirs
- Création de pôles de stationnement
- Culture : activités d'animations économiques et culturelles

● CHIFFRES CLÉS

- + de 7 000 m² d'espaces publics
- + de 8 000 m² de commerces et services
- Entre 3 000 à 7 000 m² d'équipements publics
- Environ 300 logements

DES PREMIÈRES ACTIONS RÉALISÉES

- Le Débarcadère et la Place lo Peplaz
- Stabilisation du haut de plage
- Création d'une promenade piétonne agrémentée d'éléments patrimoniaux (restauration de canon et d'ancres, parcours patrimonial, stèles commémoratives)
- Restauration du boulodrome
- Réalisation d'aires de jeux d'enfants et de jeux d'eau
- Aménagement des terrains de beach, et d'une aire de pique-nique
- Restauration de la Capitainerie
- Construction de la résidence « Volcan de Mascarin ».



PÔLE ENTRÉE DE VILLE UNE NOUVELLE VITRINE POUR LE CENTRE-VILLE

Le projet d'aménagement du Pôle Entrée de Ville est constitué de programmes immobiliers (logements, bureaux, commerces) divisés en neuf lots et des espaces publics.

Cette nouvelle vitrine de Saint-Paul vise à renforcer l'attractivité du centre-ville via une offre nouvelle en matière de commerces, de services et de logements structurés autour d'un mail piéton.

La délocalisation du stade de la Palmeraie, le réaménagement des rues et l'extension de la gare routière contribuent à impulser cette nouvelle dynamique. De nouveaux projets verront le jour sur ce secteur. Avec la construction en 2022 d'un supermarché, d'un centre médical et d'un centre tertiaire.

Suivra un programme intergénérationnel comprenant une crèche, des logements aidés et une résidence pour personnes âgées.

DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS

Les espaces publics à l'entrée de ville s'organiseront autour d'un réseau de rues et d'espaces publics linéaires. Ils seront tous greffés sur l'arête principale, le Paséo.

Il s'agit d'une allée-jardin piétonne parallèle à la Chaussée Royale. Au nord et au sud du Paséo se trouvent deux espaces majeurs, le Jardin Deck et le Jardin Creusé.

Perpendiculaire au Paséo, trois allées résidentielles seront aménagées (où seront les futurs logements du projet) tout comme des allées-jardins dont la rue des Salins et deux rues nouvellement créées.

La SEDRE réalisera les espaces publics ainsi que l'ensemble des Voiries réseaux divers (VRD) du projet dans le cadre de la concession d'aménagement, tandis que les îlots seront cédés à des opérateurs privés ou des bailleurs sociaux.

Ce nouvel espace urbain renforcera l'attractivité du centre-ville par une offre de commerces, de services et de logements organisée autour d'un mail piéton structurant.

Ce projet de 4 hectares va reconfigurer l'entrée de Saint-Paul et se positionnera comme un pôle d'échange situé près de la gare, en lien avec une grande surface alimentaire et des parkings en structure.

LES CHIFFRES CLÉS

- 4 hectares en bordure du centre-ville historique
- 260 logements libres et aidés
- 8 000 m² de commerces
- 12 000 m² de locaux tertiaires
- 1 mail piéton connectant la gare routière à un espace public ouvert sur la ville
- 2 espaces majeurs : le Jardin Deck et le Jardin Creusé

DES PREMIÈRES ACTIONS RÉALISÉES

La requalification des rues Général-de-Gaulle et des Salins ainsi que la délocalisation du stade Achille-PRÉMONT et du club canin permettent de lancer ce projet dans des conditions optimales notamment avec le raccordement du giratoire des Tamarins à la rue du Général-de-Gaulle.

L'extension de la gare routière contribue à renforcer l'accessibilité de la ville.

DÉMOLITION DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

Les démolitions du CTM ont été engagées en plusieurs tranches :

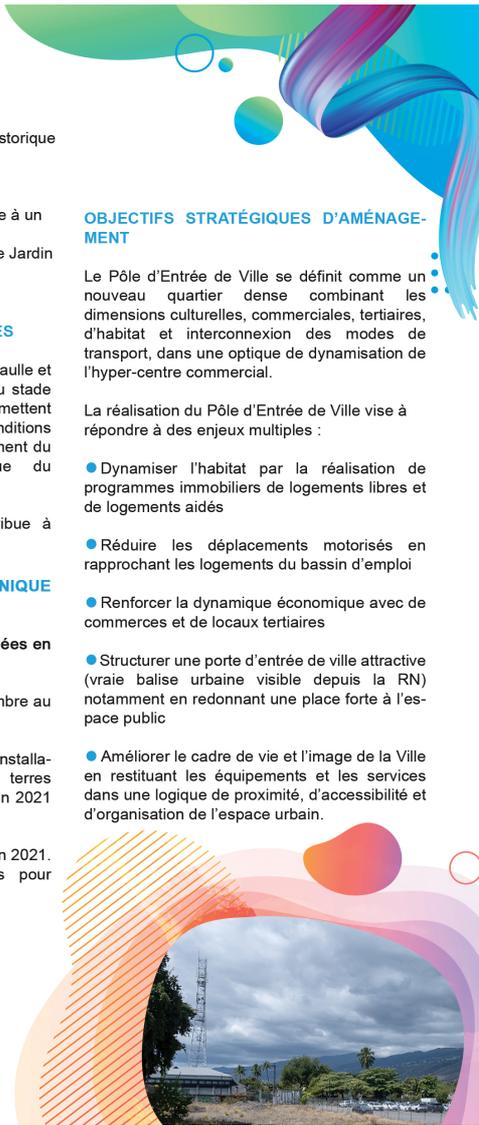
- Démolitions de bâtiments du 10 novembre au 17 décembre 2020 : 83 000 euros
- Dépollution avec mise en sécurité des installations de carburant et gestion des terres polluées, du 3 décembre 2020 au 16 juin 2021 pour 819 000 €
- Démolition de bâtiments depuis le 7 juin 2021. Les travaux sont toujours en cours pour 230 000 €

OBJECTIFS STRATÉGIQUES D'AMÉNAGEMENT

Le Pôle d'Entrée de Ville se définit comme un nouveau quartier dense combinant les dimensions culturelles, commerciales, tertiaires, d'habitat et interconnexion des modes de transport, dans une optique de dynamisation de l'hyper-centre commercial.

La réalisation du Pôle d'Entrée de Ville vise à répondre à des enjeux multiples :

- Dynamiser l'habitat par la réalisation de programmes immobiliers de logements libres et de logements aidés
- Réduire les déplacements motorisés en rapprochant les logements du bassin d'emploi
- Renforcer la dynamique économique avec de commerces et de locaux tertiaires
- Structurer une porte d'entrée de ville attractive (vraie balise urbaine visible depuis la RN) notamment en redonnant une place forte à l'espace public
- Améliorer le cadre de vie et l'image de la Ville en restituant les équipements et les services dans une logique de proximité, d'accessibilité et d'organisation de l'espace urbain.



PÔLE ENTRÉE DE VILLE SUD UNE PORTE SUR LA VILLE, SON PAYSAGE ET SON HISTOIRE

Cet espace éminemment patrimonial, avec le site de la Grotte et du cimetière Marin, est également la porte d'entrée dans la Ville depuis la zone balnéaire.

L'enjeu est ici de passer d'une logique routière à un espace public urbain sécurisé et dynamique, intégré au site naturel et mettant en scène la dimension patrimoniale.

Le Pôle Entrée de Ville Sud, près du Cimetière marin, intégrera des espaces de détente, des logements et des commerces de proximité.

À cette entrée Sud de la Ville, les travaux sont en cours pour réaliser 41 logements intermédiaires, pour restaurer une longère patrimoniale et créer des commerces de proximité.

FOCUS OPÉRATION ZÉVIS

L'opération au Pôle Entrée de Ville Sud porte sur 41 logements pour des bénéficiaires de Prêt locatif social (PLS) et deux commerces, dont un situé dans la longère patrimoniale réhabilitée.

Sa vocation reste à définir. Cette opération actuellement en travaux doit être livrée en octobre 2022.

Concernant l'opération Bernardin-de-QUIMPER, il s'agit d'une opération de 38 logements locatifs très sociaux situés sur la rue de la Fontaine aux Prêtres dont la livraison est prévue en juillet 2022.

LES OBJECTIFS

- Aménagement paysager d'espaces de détente
- Création de commerces de proximité
- Réalisation de logements libres et aidés

PREMIÈRES ACTIONS RÉALISÉES

- Revalorisation du site patrimonial de la Grotte
- Conduite de fouilles archéologiques par l'INRAP

LE PÔLE ÎLOT CENTRE UN PROJET D'IMPLANTATION D'UNE NOUVELLE MAIRIE

Le Pôle Îlot Centre doit promouvoir la centralité au travers d'une offre diversifiée en termes de logements, de bureaux et de commerces.

HISTORIQUE

L'ex-site du Centre hospitalier Gabriel-MARTIN représente un foncier stratégique en terme de potentiel d'aménagement de par sa localisation en centre-ville de Saint-Paul.

Le prochain Conseil Municipal du 7 octobre 2021 devra se prononcer sur la résiliation du protocole transactionnel approuvé en décembre 2018.

Le Conseil Municipal a alors approuvé la signature d'un protocole d'accord transactionnel pour mettre fin à tout litige relatif au statut foncier de deux terrains cadastrés.

La Municipalité actuelle a trouvé un accord plus favorable afin de régler à l'amiable le statut foncier de ces parcelles. En concertation avec le Centre Hospitalier Ouest Réunion, il a été convenu de signer une convention amiable de résiliation du protocole.

La Municipalité s'est rapprochée du CHOR afin de définir une stratégie commune et il a été convenu, en concertation :

La résiliation du protocole transactionnel à approuver au Conseil Municipal

Le retrait de deux parcelles bâties de l'appel à projet afin de les rétrocéder à l'euro symbolique à la Ville

LA NOUVELLE MAIRIE

De plus, la commune souhaite impulser une nouvelle dynamique sur le Pôle Îlot Centre à travers la création d'un ensemble immobilier qui regroupera la majorité des services municipaux de la Mairie de Saint-Paul. La Ville désire compléter le foncier à travers l'acquisition d'une emprise complémentaire d'environ 3 000 m² à détacher d'une parcelle.

Cette acquisition permettra à la Ville de réaliser son projet de Mairie sur une emprise totale d'environ 4 900 m², laquelle intégrera aussi une autre parcelle, d'ores et déjà propriété de la commune, et deux autres parcelles que le CHOR entend lui céder à l'euro symbolique.

L'emprise du projet d'implantation de la future Mairie portera sur une surface totale d'environ 4 900 m².

