

**OBJET AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)
ARRET DU PROJET**

La Ville de Saint-Denis a obtenu en 2011 le prestigieux label « Ville d'Art et d'Histoire ». Soucieuse de son patrimoine, la Ville a souhaité poursuivre cet effort en se dotant d'un outil réglementaire permettant d'asseoir cette politique patrimoniale : l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Par délibération en date du 29 avril 2012 le Conseil Municipal de la commune de Saint-Denis a décidé de prescrire l'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, d'organiser les modalités de concertation et de créer la commission locale qui a travaillé sur la création de l'AVAP.

Le secteur retenu est celui du Centre Ville jusqu'au quartier de Saint Jacques à l'Est et incluant le Bas de la Rivière et Petite Ile à l'Ouest. Au nord, le périmètre est circonscrit par la Mer et au Sud le Boulevard Sud et la rue Monthyon (correspondant peu ou prou à l'actuel secteur Up du PLU).

Le Cabinet AUH Ingénierie missionné pour élaborer le projet de ZPPAUP en 2010, a pris en compte l'évolution réglementaire pour que l'outil devienne une AVAP. Pour cela un diagnostic environnemental est venu compléter le diagnostic déjà réalisé et le règlement a intégré des clauses particulières en termes de prise en compte des dispositifs relatifs aux énergies renouvelables, aux économies d'énergie et à la prise en compte de l'environnement.

De plus, un dossier de mise en compatibilité du PLU a été préparé afin que l'AVAP puisse être opposable dès son approbation sans attendre la révision en cours du document local d'urbanisme.

La commission locale s'est réunie le 1^{er} août pour arrêter son règlement intérieur et le 2 octobre 2012 pour arrêter le projet.

Les réunions publiques se sont déroulées le 21 août et le 24 octobre.

Il convient maintenant que le conseil municipal arrête le projet ainsi établi pour le soumettre à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS).

Considérant la concertation qui a associé la population à la réflexion, et le bilan de celle-ci ;

Considérant le dossier présenté composé d'un rapport de présentation auquel est annexé un diagnostic, un règlement et un document graphique ;

Considérant le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

Je vous demande donc :


Rapport n° 12/6-13

- d'arrêter le projet tel que présenté à l'Assemblée,
- d'autoriser, le Maire ou ses Adjoint, à saisir Monsieur le Préfet de Région afin d'inscrire le dossier A.V.A.P. à l'ordre du jour de la Commission Régionale de Protection des Sites,
- de charger le Maire, ou ses Adjoint, d'effectuer toutes les démarches nécessaires jusqu'à l'approbation du dossier A.V.A.P.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121117-12613-A-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
21/11/2012


Gilbert ANNETTE

**OBJET AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)
 ARRET DU PROJET**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code du Patrimoine ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement « Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » ;

Vu le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux « aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » ;

Sur le RAPPORT N° 12/6-13 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 11^{ème} Adjoint, présenté au nom Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1 Arrête le projet tel que présenté à l'Assemblée.

ARTICLE 2 Autorise le Maire ou ses Adjoints, à saisir Monsieur le Préfet de Région afin d'inscrire le dossier A.V.A.P. à l'ordre du jour de la Commission Régionale de Protection des Sites.

ARTICLE 3 Charge le Maire ou ses Adjoints, d'effectuer toutes les démarches nécessaires jusqu'à l'approbation du dossier A.V.A.P.

ANNEXE ARRET DU PROJET

NOTE DE SYNTHÈSE - CONTENU DU DOSSIER AVAP

Le dossier permettant de créer une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est composé des documents suivants :

- Un diagnostic
- Un rapport de présentation
- Un règlement
- Une cartographie
- Des annexes (fiches sur les techniques de construction et nuancier).

Cette démarche de création d'une AVAP s'est appuyée sur deux études :

- L'étude de préfiguration d'une ZPPAUP réalisée en 1992
- L'étude de ZPPAUP initiée en 2002

Ces études ont permis de définir les grands principes de protection et de valorisation du patrimoine du centre ancien de Saint-Denis :

- Un périmètre : le centre ancien, les quartiers de St-jacques et du Jardin de l'Etat, et le bas de la Rivière et Petite Ile
- Un inventaire du patrimoine bâti : environ 160 édifices présentant un intérêt architectural recensés en 1992, puis 500, dont des bâtiments du XX^e en 2002
- Des règles de constructibilité pour les constructions neuves : velum général à R+2+C, limitation de la hauteur à proximité immédiate d'un bâtiment recensé.

Les résultats de ces études ont successivement été mis en application au travers du POS de 1997, puis du PLU de 2004.

Les études de l'AVAP ont actualisé et complété ces travaux.

La distinction ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) / AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) repose sur l'intégration des objectifs de développement durable.

1/ Le diagnostic

Le diagnostic de l'AVAP porte sur les aspects architecturaux, urbains, paysagers, patrimoniaux et environnementaux. C'est un document composé d'un texte et de documents graphiques, non opposable aux tiers mais intégralement repris dans le rapport de présentation.

Le diagnostic commence par une analyse du contexte environnemental et patrimonial de l'île en détaillant :

- La biodiversité réunionnaise
- Le patrimoine bâti

Puis le diagnostic se recentre sur la Ville de Saint-Denis tout abord en présentant la Ville dans sa totalité puis en se concentrant sur la zone patrimoniale.

La première partie est une approche architecturale et patrimoniale du secteur retenu.

- *La construction de la ville*

A partir du plan du Chevalier Banks de 1774, la trame du damier a été tracée et les dernières photos aériennes attestent de la préservation de cette morphologie jusqu'à nos jours

ANNEXE ARRET DU PROJET

- *La morphologie urbaine du centre ancien*

Trois secteurs issus de la trame viaire originelle ont été identifiés :

- Le damier : quartier historique dont la trame orthogonale a été maintenue. La partie basse était initialement dévolue aux activités portuaires et commerciales tandis que la partie haute était essentiellement consacrée à l'habitat.
- Le quartier de saint Jacques urbanisé plus tardivement que le damier, ce secteur a une vocation essentiellement résidentielle et la part du végétal reste encore fortement affirmée.
- Le quartier du bas de la Rivière et de Petite Ile est un ancien quartier ouvrier, avec notamment des ateliers, qui a récemment fait l'objet d'une importante densification ayant entraîné la perte substantielle des traces de son passé mais que l'on peut retrouver à travers de grands édifices publics (Eglise, caserne, stade ...).

- *Le recensement du patrimoine architectural*

- 44 Monuments Historiques (inscrits ou classés)
- 440 bâtiments traditionnels : ce sont des constructions édifiées jusque dans les années 1950 dont la typologie fait référence à la construction traditionnelle, pour l'organisation spatiale et les modes constructifs. Elles sont réalisées en bois, totalement ou partiellement, en maçonnerie de pierre de taille ou de moellon enduit.
- 222 bâtiments 20^{ème} siècle : ce sont des constructions édifiées à partir de la départementalisation. Elles sont réalisées en maçonnerie enduite au ciment ou en béton, avec un emploi ponctuel de la pierre de taille. D'une architecture « mondialiste », trois formes ont été repérées : la maison individuelle (cube en béton) en lotissement ou en bordure de rue, l'immeuble collectif de logements, l'équipement public.
- 9 bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel Il s'agit de bâtiments traditionnels démolis et reconstruits à l'identique dans les années 90-2000.
- 260 végétaux remarquables
- Des fronts végétalisés
- Des barreaux et guétais
- Les espaces publics majeurs : Les espaces publics majeurs structurent l'avenue principale du centre historique, la rue de Paris à ses extrémités : le square Labourdonnais, et le Jardin de l'Etat ; sur son linéaire en partie basse : le square Lecomte Delisle, le jardin de la cathédrale et la partie haute de l'avenue est marquée par les jardins d'équipements publics, anciennes maisons créoles reconverties : le musée Léon Dierx, l'artothèque, l'Office du Tourisme,...

La deuxième partie du diagnostic porte plus spécifiquement sur une approche environnementale.

- *Le climat*

Présentation générale du climat de Saint Denis et particulièrement de la zone concernée (ensoleillement, vents dominants, pluviométrie...)

- *Les risques naturels*

Intégration du dernier Plan de Prévention des Risques naturels en date du 17 octobre 2012.

- *Les paysages*

Trois entités paysagères ont été dégagées :

ANNEXE ARRET DU PROJET

- le plateau du damier qui s'avance en pointe sur l'océan, marquant la limite entre côte au vent et côte sous le vent ;
- Le bas de la rivière marqué par l'entaille de la rivière Saint-Denis et encadré de deux remparts d'une hauteur atteignant 30 m ;
- Le secteur de Petite-Ile coïncé entre la planèze de la Montagne et le rempart ouest de la rivière Saint-Denis.

Des percées visuelles ont été identifiées :

- La déclivité du damier offre des percées visuelles vers la mer au nord et la montagne au sud dans quelque rue qu'on se trouve.
- La présence permanente et sans cesse rappelée de l'océan et de la montagne créent un dialogue permanent entre la ville et la nature.

L'AVAP devra préserver la lisibilité de ces paysages au travers des prescriptions pour les nouvelles constructions.

- *La flore*

Le patrimoine végétal confère à l'aire un aspect verdoyant, rompant le sentiment de densité urbaine, et participant à la qualité des lieux à la fois sur le plan visuel et thermique :

- les arbres remarquables : 260 arbres ont été répertoriés comme remarquables sur l'aire
- les fronts végétaux structurants, ensembles constitué de végétaux de différents types, remarquables ou pas, plantés en alignement sur l'espace public, mais le plus souvent dans les jardins privés derrière le mur de clôture.

L'AVAP devra préserver ce patrimoine végétal, et à encourager sa multiplication.

Des prescriptions seront édictées pour le traitement des espaces publics, des jardins privés. Le patrimoine végétal repéré devra être préservé.

- *Economie d'énergie et énergies renouvelables*

Cet enjeu est porté par plusieurs champs :

- La morphologie urbaine et la densité des constructions

Le retour à une occupation de l'espace modérée aura notamment pour objectif de produire un tissu urbain plus aéré où l'air circule plus librement, afin de freiner le réchauffement de l'air ambiant.

- La promotion d'une architecture contemporaine de qualité visant la performance énergétique eu égard au climat chaud, la conception des constructions devra intégrer les préoccupations de confort thermique : protection contre le rayonnement solaire, ventilation, ...mais aussi le rapport entre les espaces bâtis et les espace libres.
- Les dispositifs d'énergie renouvelables.

Ils seront autorisés dans l'AVAP qui édictera des préconisations susceptibles d'assurer leur intégration dans le paysage bâti.

2/ Le rapport de présentation

Une fois le diagnostic établi, il s'agit de motiver les choix retenus.

ANNEXE ARRET DU PROJET

Tout d'abord le choix du périmètre : s'étendant des contreforts de la Montagne à l'Ouest au quartier Saint Jacques à l'est, du boulevard Sud à l'Océan au Nord, ce périmètre correspond sensiblement à la zone patrimoniale définie comme telle au PLU de 2004.

Ensuite, le rapport de présentation détaille :

- Les dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine architectural.

Il s'agit de séries de prescriptions qui concernent les trois types de bâtiments à préserver (d'intérêt architectural traditionnel, d'intérêt architectural 20ème siècle, reconstruits d'aspect traditionnel) qui portent sur les conditions de conservation, de restauration, de reconstitution ou d'extension éventuelle et qui traitent de toutes les composantes d'une construction (volumes et structures, ravalement des façades, ouvertures, menuiseries, toiture, ferronnerie et serrurerie, éléments extérieurs tels que varangues, perrons, escaliers, auvents, boîte aux lettres, panneaux solaires, climatiseurs, ...).

- Les dispositions relatives à la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain.

Des prescriptions pour les devantures et enseignes :

- devantures commerciales : mode d'organisation de la devanture, (percements / parties pleines) ; éléments d'accompagnement (dispositifs de fermeture, stores).
- Enseignes : des prescriptions sur le type, le nombre, l'emplacement et l'éclairage des enseignes d'un commerce.

Des prescriptions pour l'espace public

- concernant l'emprise et le traitement des voies visent à la valorisation et la requalification de l'espace public

Des prescriptions pour les espaces privés

- visant à conforter le principe de fronts végétaux en bordure de l'espace public
- pour la conservation des clôtures, barreaux et guéris repérés au document graphique.
- pour les nouvelles clôtures, allant dans les sens de la simplicité et d'une recherche d'harmonie avec celles existantes.

- Des prescriptions particulières par secteur

Le rapport de présentation justifie le découpage de l'Aire en six secteurs en raison de leur forme urbaine spécifique. Chacun des secteurs fait l'objet de dispositions réglementaires particulières qui ont pour objet de préserver leurs formes urbaines.

- Secteur 1 : Une mixité d'occupation : maisons individuelles, immeubles de logements collectifs, grands équipements (Préfecture, DEAL, caserne Lambert, Hôtel de Police, Conseil Général, Caisse d'Allocations Familiales. . .).

Les prescriptions ont pour objet de conserver cette mixité existante.

ANNEXE ARRET DU PROJET

- Secteur 2 : commercial de l'hyper centre : à forte composante patrimoniale, il intègre le quartier de la cathédrale et comporte plusieurs monuments historiques (Cathédrale, Hôtel de Ville, Case Deramond Barre, ...) ainsi qu'une architecture de commerces de détails qui s'agrémentent souvent d'un balcon et participe à la continuité visuelle de la rue.
- Secteur 3 : Quartiers verts résidentiels pour lesquels le parti d'implantation en cœur de parcelle est maintenu, de façon à conserver la densité d'espaces verts.
- Secteur 4 : Cinq quartiers à vocation d'habitat composés de maisons individuelles et immeubles collectifs, ils ne comportent pas ou peu de bâtiments patrimoniaux et peuvent supporter une augmentation de vélum.
Le quartier commercial de la rue Maréchal Leclerc allant de la rue Jean Chatel jusqu'à la rue Félix Guyon et le petit marché.
Le quartier des rues Fénelon et Philibert
Le quartier du collège Saint-Michel.
Le quartier du Bas de la Rivière, encaissé entre le centre ancien et la rivière Saint-Denis, caractérisé par les remparts qui l'encadrent.
Le quartier haut de Petite-Ile.
- Secteur 5 : Leur aspect actuel, caractérisé par des constructions basses organisées autour des églises Saint-Jacques et de la Délivrance, est préservé.
- Secteur 6 : Caractérisés par un tissu hétérogène très déstructuré, à faible teneur patrimoniale, ils marquent néanmoins les «entrées de ville» (front de mer, franges du boulevard Sud). Leur mutation devra permettre la recomposition d'une image urbaine cohérente.

Le rapport de présentation précise les objectifs visés par ce document, à savoir :

- ne pas nuire à la lisibilité du patrimoine bâti préservé (*objectif prioritaire pour l'AVAP*)

La règle : une construction neuve ne pourra dépasser de plus d'un niveau toute construction d'intérêt architectural – recensée au document graphique – située dans sa proximité immédiate.

- préserver la lisibilité des entités paysagères de l'aire

Le velum général R+2 sur la partie haute de l'aire pour ne pas masquer la topographie générale. Dans le Bas de la Rivière, des prescriptions particulières d'implantation et de hauteur sont édictées pour conserver la lisibilité des remparts.

Des dispositions particulières pour Saint- Jacques & la Délivrance : hauteur modérée des constructions correspondant aux volumes existants

Pour les lotissements repérés : reconduction des implantations d'origine.

- conforter les différentes typologies urbaines des secteurs l'aire

L'implantation des constructions par rapport à l'espace public et aux limites reprend les caractéristiques du secteur concerné.

Pour aérer le tissu bâti : les marges de recul des constructions par rapport aux voies et limites de parcelle (sauf sur les quartiers de Saint-Jacques et de la Délivrance) ont été augmentées ; l'emprise au sol maximale des constructions a été réduite.

Les dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés sur l'aire, sous conditions.

Le rapport de présentation conclut sur la nécessité de mettre en compatibilité le PLU en révision avec ce projet afin d'éviter toute incohérence dans la planification urbaine.

3/ Le règlement

Tableau de synthèse

4/ Cartographie

Voir la cartographie du périmètre AVAP annexée.

ANNEXE ARRET DU PROJET

5/ Dossier de mise en compatibilité du PLU

Le PLU de la Ville est en cours de révision. Or, la date d'approbation de la révision ne devant intervenir qu'après la date d'approbation prévisionnelle de l'AVAP, il est nécessaire de prévoir une mise en compatibilité du PLU.

Pour cela, le dossier contient : une notice explicative détaillant les modifications apportées dans le PLU suite à l'approbation de l'AVAP, les cartographies des zones concernées montrant la transformation en AVAP, le règlement de la zone Up devenant la zone Uavap.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121117-12613-C-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
21/11/2012



Gilbert ANNETTE