

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le VENDREDI 23 SEPTEMBRE, à 16 h 10, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en CINQUIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 19 h 44).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME (arrivée à 16 h 31 au rapport n° 22/5-001), Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée avant examen des rapports à 16 h 17), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé avant examen des rapports à 16 h 22), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Christèle BEAUMIER, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND (arrivée avant examen des rapports à 16 h 18), Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Noela MÉDÉA MADEN, Vincent BÈGUE

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

| | | |
|---------------------|---|---------------------------|
| Brigitte ADAME | jusqu'à son arrivée à 16 h 31 au rapport n° 22/5-001 | par Gérard FRANÇOISE |
| Marylise ISIDORE | à compter de son départ à 17 h 35 au rapport n° 22/5-017 | par Fernande ANILHA |
| Éric DELORME | | par Gilbert ANNETTE |
| Philippe NAILLET | | par Jean-François HOAREAU |
| Érick FONTAINE | pour toute la durée de la séance | par Ibrahim DINDAR |
| Guillaume KICHENAMA | | par Marie-Anick ANDAMAYE |
| Arnaud HUGUET | jusqu'au départ de son mandataire à 19 h 38 au rapport n° 61 | par Jacques LOWINSKY |
| Benjamin THOMAS | | par Christelle HASSEN |
| Aurélie MÉDÉA | | par Jean-Max BOYER |
| Jean-Pierre HAGGAI | pour toute la durée de la séance | par Vincent BÈGUE |
| Michel LAGOURGUE | | par Noela MÉDÉA MADEN |

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (38 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

| Élus intéressés | en qualité de | au titre de (la/ du/ l') | rapport n° (thématique) |
|---|--|--------------------------|---|
| - Brigitte ADAME | présidente | MDEN de la Réunion | 22/5-017 |
| - Jean-Max BOYER | employé | | |
| (*) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER) | partenaire | CAP Prévention PÉI | 22/5-030 (prévention) |
| - Geneviève BOMMALAIS | lien de parenté | ASD | (sports) |
| - Marie-Anick ANDAMAYE | lien de parenté | BCD | (sports) |
| (*) <i>Arnaud HUGUET</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY) | vice-président | OMS de Saint-Denis | (sports) |
| - David BELDA | délégué / Ville | SÉDRÉ | 22/5-034 |
| - Jean-François HOAREAU | délégués / CINOR | ÉPFR | 22/5-035 |
| - Julie PONTALBA | | | |
| - Gilbert ANNETTE | | | |
| (*) <i>Benjamin THOMAS</i> (mandataire : Christelle HASSEN) | | | |
| (*) <i>Arnaud HUGUET</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY) | vice-président | OMS de Saint-Denis | 22/5-061 |
| - Jacques LOWINSKY | adjoint règlementaire | protection fonctionnelle | 22/5-066 |
| MDEN de la Réunion | Maison de l'emploi du Nord de la Réunion | CAP | Club Animation Prévention |
| Prévention PÉI | Prévention par des Pratiques éducatives informelles | ASD | Archers de Saint-Denis |
| OMS de Saint-Denis | Office municipal de Sports de Saint-Denis | SÉDRÉ | Société d'Équipement du Département de la Réunion |
| CINOR | Communauté intercommunale du Nord de la Réunion | ÉPFR | Établissement public foncier de la Réunion |
| (*) | élus absents / représentés | | |

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| Alexandra CLAIN | arrivée à 16 h 17 | |
| Julie LALLEMAND | arrivée à 16 h 18 | |
| Virgile KICHENIN | arrivé à 16 h 22 | avant examen des rapports |
| Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY | arrivée à 16 h 26 | |
| Brigitte ADAME | arrivée à 16 h 31 | au rapport n° 22/5-001 |
| Marylise ISIDORE | partie à 17 h 35 | au rapport n° 22/5-017 en laissant procuration à Fernande ANILHA |
| Brigitte ADAME (voir élus intéressés : MDEN) | sortie à 17 h 35 revenue à 17 h 39 | avant le rapport n° 22/5-017 avant le rapport n° 22/5-018 |
| Jean-Max BOYER (voir élus intéressés : MDEN) | sorti à 17 h 35 revenu à 17 h 44 | avant le rapport n° 22/5-017 au rapport n° 22/5-018 |

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| Monique ORPHÉ | sortie à 17 h 46 revenue à 18 h 02 | du rapport n° 22/5-018 au rapport n° 22/5-023 |
| Jacques LOWINSKY | sorti à 18 h 01 revenu à 18 h 09 | du rapport n° 22/5-018 au rapport n° 22/5-028 |
| Jacques LOWINSKY | sorti à 18 h 20 revenu à 18 h 27 | du rapport n° 22/5-029 au rapport n° 22/5-031 |
| Geneviève BOMMALAIS (voir élus intéressés : ASD) | sortie à 18 h 25 revenue à 18 h 25 | avant le rapport n° 22/5-030 au rapport n° 22/5-030 (après le vote des lignes concernées) |
| Marie-Anick ANDAMAYE (voir élus intéressés : BCD) | sortie à 18 h 25 revenue à 18 h 28 | avant le rapport n° 22/5-030 au rapport n° 22/5-032 |
| Brigitte ADAME | sortie à 18 h 27 revenue à 18 h 33 | du rapport n° 22/5-031 au rapport n° 22/5-033 |
| Audrey BÉLIM | sortie à 18 h 27 revenue à 19 h 11 | du rapport n° 22/5-031 au rapport n° 22/5-051 |
| David BELDA (voir élus intéressés : SÉDRÉ) | sorti à 18 h 36 revenu à 18 h 39 | avant le rapport n° 22/5-034 après le vote du rapport n° 22/5-034 |
| Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Gilbert ANNETTE (voir élus intéressés : ÉPFR) | sortis à 18 h 39 revenus à 18 h 41 | avant le rapport n° 22/5-035 après le vote du rapport n° 22/5-035 |
| Dominique TURPIN | sortie à 18 h 41 revenue à 18 h 45 | du rapport n° 22/5-037 au rapport n° 22/5-040 |
| Jacques LOWINSKY (voir élus intéressés : protection fonctionnelle) | parti à 19 h 38 | au rapport n° 22/5-061 |

OBJET **Bilan de l'application du Plan local d'Urbanisme de 2013 en application de l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme**

Je vous rappelle les procédures relatives aux documents d'urbanisme introduites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR) du 24 mars 2014 et aujourd'hui codifiées à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme issu de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, [...] le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 [...] L'analyse des résultats donne lieu à une délibération [...] du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis ayant été approuvé en octobre 2013, cette analyse doit donc être faite avant fin octobre 2022.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de sept procédures de modification de droit commun ou de modification simplifiée qui n'ont pas remis en cause les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement durable).

Deux procédures de modifications n° 8 et n° 9 du PLU ont également été prescrites respectivement par arrêté du 20 octobre 2021 et du 2 novembre 2021. La modification n° 9 fera l'objet d'une approbation par délibération lors de la présente séance du Conseil municipal et la modification n° 8 fera l'objet d'une approbation par délibération lors du prochain Conseil municipal.

Cette évaluation à neuf ans du PLU a été engagée par le Conseil municipal dans sa séance 27 février 2021 et a été confiée à la société VE2A.

Il est à noter que le dossier du PLU, élaboré avant l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, ne contient pas les indicateurs introduits par ladite loi et utiles à l'évaluation requise.

Aussi, cette évaluation a été faite au regard des objectifs communaux définis au PADD au sein du PLU, et des éléments d'analyse contenus dans le rapport de présentation.

Les thématiques retenues pour dresser le bilan de l'exécution du PLU sur ces neuf dernières années ont été les suivantes, en accord avec les exigences de l'article L. 153-7 du Code de l'Urbanisme :

- démographie et habitat ;
- économie ;
- équipements ;
- transports et déplacements ;
- consommation foncière ;
- agriculture ;
- environnement.

Une première phase a consisté, au regard de ces différentes thématiques, à faire l'analyse purement quantitative de l'évolution de la ville de Saint-Denis entre l'approbation du PLU et aujourd'hui. Ce « bilan » est présenté sous forme de tableaux et d'analyses liées contenus dans le document intitulé « Quelle évolution du territoire entre 2013 et 2022 ? ».

Cet examen a été l'occasion de rappeler les éléments de contexte, atouts et contraintes, qui avaient prévalu en 2013 aux choix de la commune, et de commencer à identifier les objectifs qui semblent devoir être confirmés ou même renforcés, ou au contraire atténués, voire abandonnés.

Dans l'ensemble, les grandes orientations telles qu'inscrites au Plan local d'Urbanisme de 2013 ont été mises en œuvre sur le territoire dionysien.

Dans un second temps un exercice qualitatif a été réalisé auprès des différents acteurs et partenaires de l'aménagement du territoire, pour identifier les évolutions notamment réglementaires et sociétales qui auraient pu impacter le PLU approuvé en 2013. Fort de ces analyses et échanges lors de différents ateliers thématiques, il a été conclu que lors de ces dernières années, de nouvelles thématiques sont apparues et de fait, n'ont pas été intégrées au PLU approuvé en 2013.

Les motifs d'une révision, telle que les liste l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme (changement d'orientations, réduction d'espaces agricoles ou d'une protection nécessaire, ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones) ne paraissent pas tous réunis puisque l'essentiel des objectifs demeurent, les surfaces pouvant encore accueillir des logements (collectifs ou individuels) pour plusieurs années.

Toutefois, depuis 2013, plusieurs modifications juridiques, réglementaires ou relevant du contexte supra-communal sont apparues et doivent être pris en compte dans le Plan local d'Urbanisme. Ces éléments rendent nécessaire la révision du document d'urbanisme applicable sur le territoire communal. En particulier, il sera nécessaire de moderniser le contenu du PLU sous l'impulsion notamment de la loi ALUR du 24 mars 2014, ou d'intégrer les objectifs issus notamment des lois plus récentes comme la loi ELAN du 23 novembre 2018 ou la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Aux évolutions ci-dessus citées s'ajoutent un nouveau projet pour la ville, l'ambition pour le territoire ayant évolué depuis 2013. De façon générale, l'objectif est d'améliorer le cadre de vie des Dionysiens sur tous les aspects qu'ils côtoient dans leur quotidien.

Ceci ayant été exposé, je vous demande :

- de prendre acte des éléments exposés dans le rapport de synthèse de l'évaluation du PLU et notamment :
 - redéfinir un objectif de croissance de la population (et le nombre de logements à construire qui en découle) pour le futur PLU en cohérence avec le contexte territorial ;
 - redéfinir la question du parcours résidentiel et de la production de logements diversifiés en s'appuyant sur les besoins recensés sur le territoire dionysien (décohabitation, mutation de la composition familiale, besoins des jeunes actifs et des primo-accédants, besoins des seniors dont le nombre est en croissante évolution...), tout en offrant des logements de qualité, sobres en énergie et aux normes d'une architecture tropicale permettant le confort de chaque Dionysien ;

- redéfinir la stratégie en matière de Trame verte et bleue dans un premier temps en lien avec les modes doux pour définir une armature verte « praticable » à l'échelle de la ville et des quartiers ; dans un second temps, il s'agira de lier la Trame verte et bleue avec la mise en valeur des espaces verts notamment publics pour lesquels un règlement spécifique pourrait être décliné ;
 - en s'appuyant sur une approche précise de la morphologie urbaine et de ses capacités d'évolutions (dont notamment les dents creuses et les friches urbaines), redéfinir les règles du PLU qui permettront d'atteindre l'objectif de « densification raisonnée » du bâti à même de préserver l'identité de chaque quartier, de promouvoir la qualité urbaine et paysagère des aménagements et plus acceptable par les habitants (règlements du PLU plus verts, avec une dimension patrimoniale et architecturale) ;
 - redéfinir la stratégie de développement du territoire en mettant en avant la « qualité » du cadre de vie et le bien-être de la population ;
 - réintroduire le végétal en milieu urbain, au travers de parcs, de forêts urbaines, de jardins partagés et familiaux, d'espaces verts dans chaque quartier, qui permettront un réaménagement de l'espace commun pour inviter au partage, dans un objectif de réduction des îlots de chaleur ;
 - développer l'hyperproximité, la « ville du quart d'heure » (accessibilité par tous aux services et commerces de proximité rapidement) en développant des équipements publics, des services de proximité, en créant des cheminements doux, arborés, plantés, afin de réduire l'utilisation de la voiture et de développer les modes doux, pour une ville plus durable et plus agréable à vivre ;
 - enrichir le PLU d'outils pour la préservation du patrimoine historique et culturel ainsi que pour la préservation des paysages aussi bien au niveau du règlement que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - développer le potentiel agricole du territoire ;
 - favoriser l'appropriation du PLU par tous les acteurs de l'aménagement et par les habitants afin de lui donner une véritable dimension de projet de territoire partagé, avec une concertation et une participation active en phase d'élaboration ;
 - mettre à jour le PLU au regard des dispositions législatives et réglementaires intervenues postérieurement à son approbation le 26 octobre 2013 ;
- de vous prononcer en faveur d'une mise en révision du PLU approuvé.

OBJET **Bilan de l'application du Plan local d'Urbanisme de 2013 en application de l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 151-1 à L. 151-43, L. 153-6, L. 153-8, L. 153-21 à L. 153-35 et L. 300-2 ;

Vu la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2012 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), modifiant le cadre juridique d'élaboration et le régime juridique des Plans locaux d'Urbanisme ;

Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

Vu la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dit « climat et résilience » ;

Vu le Schéma d'Aménagement régional (SAR) de la Réunion dont la révision a été approuvée le 22 novembre 2011 et a fait l'objet de deux délibérations des 12 décembre 2013 et du 10 juin 2014 par lesquelles le Conseil régional a approuvé l'engagement d'une procédure de modification ;

Vu le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) de la CINOR approuvé par délibération du 18 décembre 2013, actuellement en cours de révision ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint-Denis en date du 26 octobre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis en date du 12 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n° 7 du PLU, actuellement en vigueur ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis du 27 février 2021 prescrivant l'évaluation de l'exécution du PLU en vigueur ;

Vu les résultats de l'évaluation du PLU détaillés dans le rapport de synthèse ci-annexé réalisé par le bureau d'études mandaté ;

Vu le RAPPORT N° 22/5-032 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jacques LOWINSKY - 11ème adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Prend acte des éléments exposés dans le rapport de synthèse de l'évaluation du PLU et notamment :

- redéfinir un objectif de croissance de la population (et le nombre de logements à construire qui en découle) pour le futur PLU en cohérence avec le contexte territorial ;
- redéfinir la question du parcours résidentiel et de la production de logements diversifiés en s'appuyant sur les besoins recensés sur le territoire dionysien (décohabitation, mutation de la composition familiale, besoins des jeunes actifs et des primo-accédants, besoins des séniors dont le nombre est en croissante évolution...), tout en offrant des logements de qualité, sobres en énergie et aux normes d'une architecture tropicale permettant le confort de chaque Dionysien ;
- redéfinir la stratégie en matière de Trame verte et bleue dans un premier temps en lien avec les modes doux pour définir une armature verte « praticable » à l'échelle de la ville et des quartiers ; dans un second temps, il s'agira de lier la Trame verte et bleue avec la mise en valeur des espaces verts notamment publics pour lesquels un règlement spécifique pourrait être décliné ;
- en s'appuyant sur une approche précise de la morphologie urbaine et de ses capacités d'évolutions (dont notamment les dents creuses et les friches urbaines), redéfinir les règles du PLU qui permettront d'atteindre l'objectif de « densification raisonnée » du bâti à même de préserver l'identité de chaque quartier, de promouvoir la qualité urbaine et paysagère des aménagements et plus acceptable par les habitants (règlements du PLU plus verts, avec une dimension patrimoniale et architecturale) ;
- redéfinir la stratégie de développement du territoire en mettant en avant la « qualité » du cadre de vie et le bien-être de la population ;
- réintroduire le végétal en milieu urbain, au travers de parcs, de forêts urbaines, de jardins partagés et familiaux, d'espaces verts dans chaque quartier, qui permettront un réaménagement de l'espace commun pour inviter au partage, dans un objectif de réduction des îlots de chaleur ;
- développer l'hyperproximité, la « ville du quart d'heure » (accessibilité par tous aux services et commerces de proximité rapidement) en développant des équipements publics, des services de proximité, en créant des cheminements doux, arborés, plantés, afin de réduire l'utilisation de la voiture et de développer les modes doux, pour une ville plus durable et plus agréable à vivre ;

- enrichir le PLU d'outils pour la préservation du patrimoine historique et culturel ainsi que pour la préservation des paysages aussi bien au niveau du règlement que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- développer le potentiel agricole du territoire ;
- favoriser l'appropriation du PLU par tous les acteurs de l'aménagement et par les habitants afin de lui donner une véritable dimension de projet de territoire partagé, avec une concertation et une participation active en phase d'élaboration ;
- mettre à jour le PLU au regard des dispositions législatives et réglementaires intervenues postérieurement à son approbation le 26 octobre 2013.

ARTICLE 2

Se prononce en faveur d'une mise en révision du PLU approuvé.

ARTICLE 3

Dit qu'une délibération devra intervenir, conformément aux dispositions des articles L. 153-32, L. 153-33 et L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, qui décidera la prescription de la révision du PLU, définira les objectifs poursuivis à travers cette révision et déterminera les modalités de concertation.

ARTICLE 4

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

L'an DEUX MIL VINGT-ET-UN, le SAMEDI 27 FÉVRIER, à 09 h 01, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en PREMIÈRE SÉANCE ANNUELLE, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale de la Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 11 h 26).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination du Secrétaire de Séance pris dans le sein du Conseil municipal. Jean-Max BOYER a été désigné, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ (arrivée à 10 h 12 au Rapport n° 21/1-013), Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Aurélie MÉDÉA, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY

ÉTAIT REPRÉSENTÉ

François JAVEL

(toute la durée de la séance)

par Audrey BÉLIM

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (42 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part au vote des Rapports dont la liste suit.

| Élus intéressés | (en qualité de) | au titre du/ de | Rapport n° |
|--------------------|-------------------|-----------------|------------|
| - Dominique TURPIN | (Délégués/ Ville) | PRUNEL | 21/1-007 |
| - Jacques LOWINSKY | | | |
| - Aurélie MÉDÉA | (partenaire) | Prévention PÉI | 21/1-010 |

PRUNEL Projet de Rénovation urbaine Nord-Est Littoral

Prévention PÉI ...par des Pratiques éducatives informelles

| Élus intéressés (suite) | (en qualité de) | au titre du/ de | Rapport n° |
|---|-------------------|-----------------|------------|
| - Gilbert ANNETTE - Jean-François HOAREAU - Julie PONTALBA - Benjamin THOMAS | (Délégués/ CINOR) | ÉPFR | 21/1-016 |
| - Gilbert ANNETTE - Jean-François HOAREAU - Julie PONTALBA - Benjamin THOMAS | (Délégués/ CINOR) | ÉPFR | 21/1-017 |
| - Dominique TURPIN - Jacques LOWINSKY | (Délégués/ Ville) | PRUNEL | |
| - Dominique TURPIN - Jacques LOWINSKY | (Délégués/ Ville) | PRUNEL | 21/1-025 |

CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
PRUNEL Projet de Rénovation urbaine Nord-Est Littoral

ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

| | | |
|---------------------|-----------------------------|---|
| Brigitte ADAME | sortie de 10 h 06 à 10 h 11 | du Rapport n° 21/1-011 au Rapport n° 21/1-012 |
| Monique ORPHÉ | arrivée à 10 h 12 | au Rapport n° 21/1-013 |
| Gilbert ANNETTE | sorti de 10 h 17 à 10 h 24 | du Rapport n° 21/1-016 au Rapport n° 21/1-018 |
| Guillaume KICHENAMA | sorti de 10 h 32 à 10 h 38 | du Rapport n° 21/1-024 au Rapport n° 21/1-026 |

La Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 5 MARS 2021, et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 42 sur 55.

OBJET **Lancement de la procédure d'évaluation du Plan local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme**

Contexte

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme mentionne que : « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan local d'Urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce Plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses Communes membres, ou le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du Plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des Transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent Code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses Communes membres ou du Conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce Plan. »

La révision du Plan local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis ayant été approuvé en octobre 2013, les seules exigences d'évaluation et de suivi qui lui sont alors applicables sont celles relevant de l'article L.123-12-2 du Code de l'Urbanisme, qui a été abrogé depuis. L'article L.123-12-2 prévoyait que lorsqu'un PLU était soumis à évaluation environnementale, la Commune devait procéder à « *une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces* ».

Aucune exigence de critères ou d'indicateurs n'existait à la date à laquelle la Ville a lancé l'élaboration de son PLU, ce qui explique l'absence dans le rapport de présentation du PLU d'un chapitre particulier sur les indicateurs et suivi du PLU, hormis en matière environnementale. La Ville doit tout de même procéder, à minima, à une analyse des résultats de l'application de son document d'urbanisme, du point de vue de l'environnement, mais également de la maîtrise de la consommation des espaces.

Le Conseil Municipal devra ensuite procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLU et statuer sur l'opportunité de le réviser, cela avant octobre 2022.

OBJET **Lancement de la procédure d'évaluation du Plan local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-27;

Vu la révision du Plan local d'Urbanisme approuvée par Délibération n° 13/5-09 du 26 octobre 2013 ;

Vu le RAPPORT N° 21/1-015 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jacques LOWINSKY - 11ème adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Engage la procédure d'évaluation du Plan local d'Urbanisme au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2

Autorise la Maire ou son (sa) représentant(e) à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente Délibération.



Evaluation du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis

Quelle évolution du territoire entre 2013 et 2022 ?

Septembre 2022



SOMMAIRE



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1- | L'évaluation du PLU : propos introductif | 3 |
| 2- | Le PLU de Saint-Denis | 6 |
| 3- | La démarche du bilan | 9 |
| 4- | Bilan par thématique | 12 |
| | - Démographie et Habitat | 13 |
| | - Economie | 31 |
| | - Equipements | 56 |
| | - Transports et déplacements | 66 |
| | - Consommation foncière | 77 |
| | - Agriculture | 91 |
| | - Environnement | 106 |



1- L'évaluation du PLU : propos introductif

Le PLU de Saint-Denis a été approuvé en octobre 2013. Il est maintenant mis en œuvre depuis environ 9 années. Ces dernières années ont permis de prendre un certain recul sur le document et le projet validé par les élus pour aujourd'hui en faire un premier bilan.

Pourquoi évaluer le PLU ?

L'article L153-27 du code de l'urbanisme impose à la Commune de Saint-Denis de réaliser un bilan du PLU dans un certain délai. La loi Climat a maintenant ramené ce délai de 9 ans à 6 ans pour les nouveaux PLU élaborés en 2021. Le bilan doit ainsi donner lieu à une délibération sur le maintien ou la révision du document. **A défaut d'une telle délibération, le document est caduc.**

A noter que le PLU de Saint-Denis doit être évalué au plus tard pour ses 9 ans, ce dernier n'étant pas directement concerné par cette nouvelle disposition réglementaire.

| |
|---|
| <p>Article L153-27 du Code de l'urbanisme Modifié par la loi 2021-1104 du 22 août 2021</p> |
|---|

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales.

Que signifie « Evaluer le PLU » ?

- ✓ Démarche qui vise à analyser les résultats d'une intervention publique pour savoir si celle-ci a atteint les objectifs qui lui étaient assignés ;
- ✓ Démarche qui vise à mesurer, quantifier et caractériser une situation, une entité, un résultat.

La démarche de l'évaluation d'un PLU

- ✓ L'évaluation doit être transversale, multithématiques. Elle doit à minima traiter des thématiques imposées par la loi à savoir : « *d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales* ». Mais il y a grand intérêt à ouvrir ce spectre. Il a été choisi de repartir des principes majeurs inscrits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et de la notion principale d'attractivité qui anime le projet pour effectuer l'évaluation.

- ✓ Ne pas avoir une vision réduite du PLU. Il faut appréhender le PLU comme :

- **Outil de planification** : quel impact ont les orientations du PLU sur le territoire communal ? quelle est l'effectivité des règles d'urbanisme ?

- **Espace de projets** : quel dynamique de projet sur Saint-Denis ?

- **Maillon de la hiérarchie des normes**

- **Outil de connaissances du territoire**

- **Support d'animation pour le territoire**, un outil pédagogique

- ✓ Ne pas se limiter à faire un « nouveau diagnostic » de territoire et s'interroger sur la portée globale du PLU. Porter à la fois une vision quantitative ET qualitative sur le territoire et son projet.

Éléments de contexte et limites de l'évaluation

- ✓ Le contexte législatif a changé et doit être pris en compte. Les lois Grenelle, la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), la LME (loi de modernisation de l'économie), la LMA (loi de Modernisation de l'Agriculture), la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) ont été adoptées depuis le lancement de l'élaboration et d'approbation du PLU. Ainsi de nouveaux documents existent, les outils du PLU sont renforcés, et les questions du climat, de la préservation de l'environnement, et de la maîtrise de la consommation d'espace sont mises au premier plan.
- ✓ Le recul de 9 ans est intéressant pour évaluer l'impact du PLU, mais présente également des limites. Tous les indicateurs ne sont pas disponibles pour observer le territoire aux dates souhaitées. L'effet des orientations du PLU est difficile à mesurer si l'on prend en compte le temps de la traduction dans les documents opérationnels, puis de traduction sur le terrain.



2- Le PLU de Saint-Denis

Un PLU approuvé en 2013

La Commune de Saint-Denis, représentant 147 920 habitants (source : INSEE 2019), a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en octobre 2013.

Saint-Denis dispose d'une géographie multiple, support de différentes logiques de structuration du territoire. Ainsi les grandes orientations stratégiques se déclinent spécifiquement selon ces différents territoires qui reposent sur une armature viaire et une composition urbaine qui leur sont propres. La lecture du territoire a été définie en six pôles géographiques cohérents qui sont :

- **Le littoral Ouest :**

Il s'étend du Cap Bernard, à l'Ouest, jusqu'à la ravine du Butor plus à l'Est, et délimité au Sud par le Boulevard Sud et au Nord par la frange littorale. Cette zone se caractérise notamment par une forte urbanisation, le regroupement des principales administrations, le tissu commercial de la ville et la trame urbaine en plan damier historique.

- **Le littoral Est :**

Il s'étend de la ravine du Butor jusqu'à la rivière des Pluies à l'Est et est délimité au Sud par le Boulevard Sud et au Nord par la frange littorale. Cette zone se caractérise notamment par une urbanisation en fort développement, et la présence de grands équipements sportifs et culturels.

- **La zone de Piémont :**

La zone de Piémont s'étendant de la rivière Saint-Denis à l'Ouest à la ravine du Chaudron, à l'Est. Elle est bordée au Nord, par le Boulevard Sud et, au Sud par la ligne de cote de 350 m qu'elle suit inégalement. Il s'agit d'une zone largement urbanisée et marquée par un important tissu résidentiel. Il s'agit également d'une zone qui connaît depuis quelques années une forte mutation : en effet, depuis 2004 l'habitat y est mixte entre individuel, collectif et semi-collectif.

- **Le pôle Est :**

Il s'étend de la ravine du Chaudron à l'Ouest à la Rivière des Pluies à l'Est. Le pôle Est est délimité au Nord par le Boulevard Sud, et au Sud par le Domaine Forestier. Cette zone de plus en plus urbanisée accueille la Technopole. Elle constitue un bassin d'emploi et résidentiel important à l'Est pour le développement de la ville. Sur certaines zones agricoles, l'habitat individuel et collectif a pris une part non négligeable et l'agriculture y est de moins en moins représentative.

- **Le pôle Ouest :**

Le pôle Ouest est constitué d'un vaste plateau dominant le littoral (plateau de la Montagne) bordant la Ville à l'Ouest. Il est délimité par la Grande Chaloupe, le cap Bernard à l'Est, la falaise du littoral au Nord et les espaces naturels au Sud (le Colorado et le quartier mixte de Saint-Bernard). Du fait de sa proximité avec le centre-ville, cette partie du territoire est de plus en plus urbanisée à l'intérieur des terres mais reste encore préservée de l'urbanisation sur ces extrémités très escarpées.

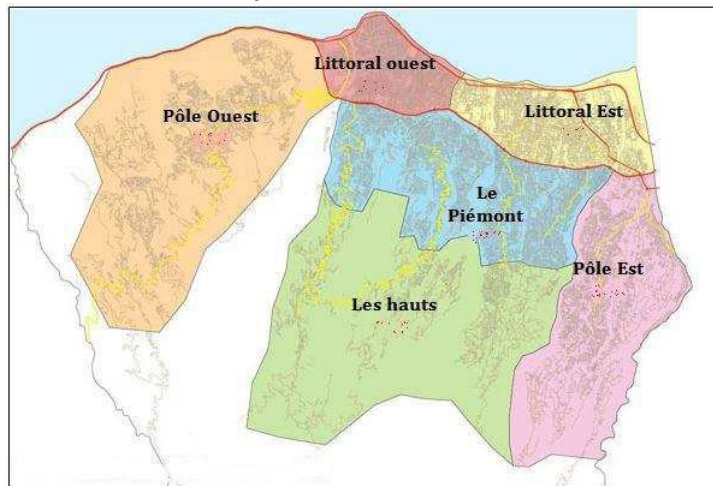
- **Les Hauts :**

Constitués des bourgs et de leurs abords, les Hauts du territoire sont délimités à l'Ouest par les berges de la Rivière Saint-Denis, à l'Est par celles de la ravine du Chaudron, au Nord par la ligne de cote de 350 m qu'elle suit inégalement, et au Sud par les premières strates du domaine forestier.

- **Le domaine forestier :**

Le domaine forestier qui s'étend de la Rivière Saint-Denis à l'Ouest à la Ravine du Chaudron à l'Est. Il est limité au Nord par les Hauts et les dernières pentes du pôle Est. Au Sud, il borde les Communes de la Possession et de Salazie. Il intègre l'aire d'adhésion du parc national de la Réunion : près de 40% de la commune est concernée.

Le PLU de Saint-Denis, à travers son Plan d'Aménagement et de Développement Durable, a défini son projet de territoire et politique qui s'appuie sur 4 ambitions majeures :



1- Développer des conditions de vie à la hauteur du rang de capitale

- > Un développement territorial équilibré et une amélioration du cadre de vie
- > Un habitat de qualité pour le plus grand nombre

2- Développer le dynamisme et le rayonnement de Saint-Denis

- > Impulser le développement économique
- > Saint-Denis comme phare intellectuel, culturel et sportif

3- Lutter contre les exclusions et réduire les inégalités :

- > répondre aux besoins spécifiques des personnes en difficultés
- > pallier les problèmes de déplacement de ces personnes en difficulté

4- Construire Saint-Denis pour les générations futures

- > anticiper pour une ville durable à l'horizon 2030
- > Préserver et valoriser le capital environnemental et patrimonial

Les enjeux du bilan du PLU

Comme évoqué en propos introductif, l'analyse des résultats de l'application du PLU doit être réalisée au plus tard dans un délai de 9 ans à compter de l'approbation ou de la dernière délibération portant révision complète de ce schéma (article L153-27 du Code de l'urbanisme).

L'évaluation des résultats de l'application des PLU visent à **orienter la reprise du PLU**. Elle permet d'argumenter et de guider de façon précise les choix politiques qui devront être fait par la commune de Saint-Denis au vu des résultats obtenus :

- > Les conclusions du bilan induisent-elle une nécessité de remettre en question les grands choix stratégiques et donc le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?
- > Quelles sont les orientations qui peuvent être maintenues et poursuivies en raison d'un bilan positif ?
- > Quels sont les éléments à reprendre ou à compléter au regard du bilan mais également des nouvelles ambitions du territoire et des récentes évolutions législatives ?



3- La démarche du bilan

Méthodologie

Périmètre d'étude

Le PLU a été élaboré sur le périmètre communal avec certains focus selon les espaces de cohérence définis précédemment. Le bilan s'attache d'une part, à analyser les résultats de la mise en œuvre du PLU, pour les comparer aux objectifs fixés. D'autre part, une analyse est réalisée lorsque cela est possible à l'échelle des espaces de cohérence.

Un travail de « ré-interrogation » du PLU

Etant donné qu'aucun critère ou d'indicateur n'a été retenu et défini lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ces derniers n'apparaissent pas dans le rapport de présentation. Seul le chapitre 279 du rapport de présentation comporte une description de la manière dont l'évaluation environnementale du PLU a été effectuée et définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre et évaluer sa mise en œuvre.

Ainsi, le choix des grandes thématiques du bilan s'est fait au regard des problématiques phares du territoire de Saint-Denis. Ces grandes thématiques sont appréhendées par des indicateurs qui permettent de réaliser une analyse claire et complète du territoire sur la période d'application du PLU et d'anticiper le suivi du PLU à venir.

Les indicateurs sont utiles au suivi de la mise en œuvre du PLU. Ils simplifient la réalité pour nous permettre de repérer des évolutions, ou au contraire un manque d'évolution, sur un pas de temps donné.

Pour s'assurer que les indicateurs soient véritablement une aide au pilotage et à la décision pour pouvoir faire évoluer le document, un travail de redéfinition des indicateurs a dû être réalisé. Il s'agit d'un travail sur-mesure de ré-interrogation du PLU au regard des priorités du PADD, des nouveaux enjeux et des nouveautés introduites par les textes juridiques en vigueur. Les indicateurs doivent répondre à des questions-clés utiles

pour la réorientation du projet stratégique. La pertinence et la mesurabilité des indicateurs sont également analysées.

Une analyse thématique des indicateurs

L'évolution des indicateurs est examinée par grande thématique, permettant de fournir une analyse globale par sujet :

- Habitat et démographie
- Développement économique
- Agriculture
- Consommation foncière

En conclusion la mise en commun de ces différentes thématiques permettra de tendre vers une analyse « critique » de la mise en œuvre du PLU.

Mobilisation des acteurs de l'aménagement du territoire

Une gouvernance dédiée au suivi du bilan du PLU a été mise en place avec un comité de suivi associant à la fois les différentes directions concernées de Saint-Denis ainsi que les élus référents.

Des entretiens individuels ont été réalisés en début d'étude avec plusieurs partenaires pour recueillir leurs attentes et recommandations : la Région, la DEAL, la CINOR, ...

Les élus et partenaires ont pu apporter leurs retours d'expérience sur la mise en œuvre du PLU lors de commissions thématiques engagées en Mars 2022.

Comment lire ce rapport ?

Le rapport s'articule autour de deux séquences principales : un bilan par thématique et une synthèse générale.

Bilan par thématique

Le cadre de lecture est similaire pour chacune des thématiques définies précédemment. Il se compose en 5 grandes parties :

- Les **questions à se poser** dans le cadre du bilan
- Les **indicateurs** pour aider à y répondre, avec leur définition, la source de collecte des données et les limites de l'indicateur si existant
- **Les rappels du PLU** : éléments de contexte et objectifs affichés dans le PLU de 2013
- Une analyse des indicateurs avec des titres parlants et des illustrations (cartes, tableaux, graphiques) ; l'analyse croise l'information apportée par les indicateurs lorsque cela est possible : **les évolutions depuis l'approbation du PLU**
- Une conclusion sur la mise en œuvre du PLU de 2013.

Synthèse du bilan et recommandations

La synthèse se compose d'une analyse globale des résultats du bilan de mise en œuvre du PLU suivi d'un tableau de synthèse précisant pour chaque thématique, les réponses aux questions stratégiques, des points d'attention et pistes de recommandations en lien avec les enjeux et les obligations de compatibilité.

Des recommandations opérationnelles sur le processus d'évolution du PLU à prévoir sont proposées.

Les indicateurs inscrits dans le PLU de Saint-Denis

Le suivi de la mise en œuvre du PLU nécessite d'organiser des indicateurs pour identifier l'évolution future du territoire. Il s'agit, en quelque sorte, de réaliser un balisage, en cohérence avec les enjeux et les incidences évaluées au préalable, des modalités d'analyse et d'observation du développement du territoire. Ceci permet d'évaluer ensuite les implications de la mise en œuvre du plan sur le territoire et en particulier sur ses composantes environnementales. Cette démarche peut s'apparenter à un plan de gestion exprimant la traçabilité des objectifs, des actions et des effets à attendre, démarche que l'ensemble de l'évaluation environnementale du PLU adopte en identifiant :

- Les objectifs de développement (incluant les objectifs de préservation et de valorisation des milieux environnementaux),
- Les orientations portant ces objectifs,
- Les incidences positives et négatives induites,
- Les moyens de reconnaître et de suivre le projet à travers ses effets.



4- Bilan par thématique

DEMOGRAPHIE, HABITAT

Les questions à se poser sur ce qui a été réalisé durant ces 9 dernières années :

- La dynamique démographique s'est-elle poursuivie ?
- La structuration du territoire a-t-elle été respectée ?
- Combien de logements ont-été construits ? Quelle répartition de la production de logement observe-t-on sur le territoire ?
- La diversité de l'offre de logements a-t-elle été améliorée et notamment la part du locatif social a-t-elle été renforcée ?

Les indicateurs :

DEMO.1 : Répartition de la population (population municipale / taux de croissance)

DEMO.2 : Composition de la population (population par tranche d'âge/indice de jeunesse)

DEMO.3 : Evolution de la population (solde naturel/solde migratoire)

HAB.1 : Dynamiques de construction (type de nouveaux logements construits : individuels purs, individuels groupés, collectifs / part de ces logements par rapport au parc total)

HAB.2 : Statuts d'occupation des résidences principales (propriétaires occupants/locatifs privés/logements sociaux) et **Structure du parc de logements** (résidences principales/résidences secondaires/logements vacants)

Volet 1 – Habitat et démographie



Analyser l'évolution démographique et du logement sur le territoire depuis 2013

Rappels du PLU

Saint-Denis est une commune s'étendant du littoral jusqu'au sommet des montagnes. Commune la plus peuplée du département de la Réunion dont elle est le chef-lieu, Saint-Denis comptait au recensement INSEE de 2008 une population de 144 238 habitants, soit 17,8% de la population totale de l'île (808 250 habitants).

S'étendant sur plus de 14 000 hectares le territoire communal est bordé à l'Ouest par la commune de la Possession, à l'Est par la commune de Sainte-Marie, au Sud-Est par le cirque de Salazie et fait face à l'océan Indien au Nord. Ce territoire possède une triple identité du fait de la présence de :

- Zones urbaines,
- Zones rurales localisées notamment sur les Mi-pentes et les Hauts,
- Zones naturelles sensibles à sauvegarder notamment grâce à l'intervention du Parc National de la Réunion.

Capitale de la Réunion et à proximité immédiate de l'aéroport Rolland Garros situé sur la commune de Sainte-Marie, le territoire constitue la porte d'entrée de l'île. L'intercommunalité de la CINOR constitue la principale agglomération de l'île et occupe un rôle majeur dans la dynamique de développement économique de la Réunion. Ce territoire du Nord, véritable bassin d'emploi, exerce une polarisation économique importante et un statut de pôle administratif régional qui en font des attributs « d'agglomération capitale ».

La problématique soulevée lors de l'élaboration du PLU était simple : **Comment accueillir, dans les meilleures conditions, la croissance future pressentie ?**

La croissance démographique, pose des défis majeurs en termes de production et de qualité de logements, de cadre de vie. A l'horizon 2030, le PLU approuvée en 2013 estimait atteindre une population de l'ordre de **160 000 habitants** nécessitant la **construction ou reconstruction d'environ 1 200 logements supplémentaires par an**¹ Saint-Denis doit créer les conditions d'accueil pour tous, favoriser au-delà du logement et des équipements divers la création d'activités et le maintien d'une qualité de vie favorable.

En ce sens, le projet politique porté en 2013 tenait compte de plusieurs facteurs détaillés dès l'introduction du projet politique (*Extrait du PADD*) :

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.

Dans ses scénarios démographiques et pour veiller à l'équilibre du territoire, à 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.

Ses scénarios démographiques se basent sur les dernières estimations INSEE de 2010, qui montraient une nette tendance à la baisse de croissance démographique (+0,9% par an à l'horizon 2020, contre +1,3% observée sur la période 1999 à 2008). La population vieillit de façon accentuée par rapport au reste de l'île (le nombre de personnes âgées pour 100 jeunes passera d'ici 2020 de 28 à 62). Enfin, le Nord attire les étudiants, quand les chômeurs, inactifs et retraités quittent le territoire.

La commune subit une stagnation de la croissance démographique (+1,3% par an sur les périodes 1990-1999 et 1999-2008) ce qui ne doit pas masquer une demande toujours croissante en logements du fait d'un nombre de ménages qui continue d'augmenter (baisse de la taille des ménages, décohabitation, vieillissement).

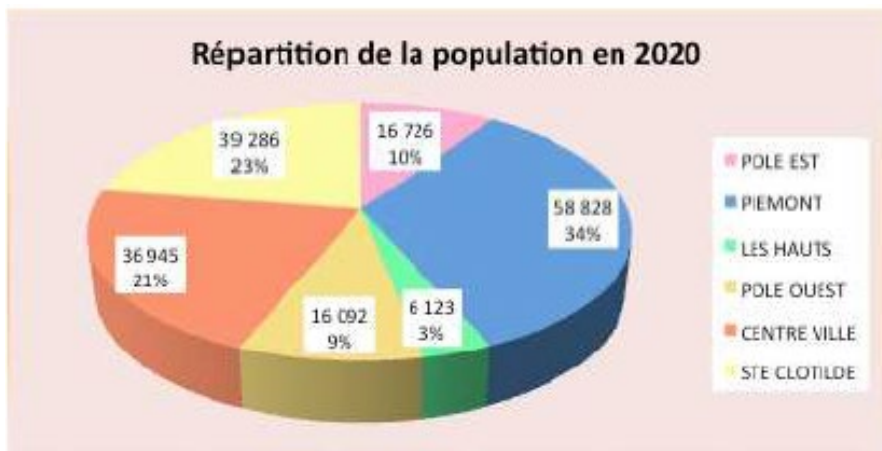
L'ambition affichée par Saint-Denis s'appuyait donc sur le scénario démographique de l'INSEE et attendait un ralentissement de l'augmentation de sa population. Rapportée à un nombre maximum d'habitats, cette perspective à l'horizon 2020 est de l'ordre de 157 259 habitants à environ 164 915 habitants à l'horizon 2030.

¹ Objectif inscrit au PLH en vigueur au moment de l'approbation du PLU de 2013 et déterminé à l'horizon 2017 pour seulement satisfaire aux besoins des ménages en résidences principales supplémentaires

| | 2010 | 2020 | 2030 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|
| Scénario central | | | |
| Population | 145 785 | 161 198 | 173 406 |
| Ménages | 55 727 | 64 051 | 71 575 |
| Taille ménage | 2,62 | 2,52 | 2,42 |
| Scénario population Haute | | | |
| Population | 146 472 | 165 072 | 181 827 |
| Ménages | 55 897 | 65 070 | 73 834 |
| Taille ménage | 2,62 | 2,54 | 2,46 |
| Scénario population basse | | | |
| Population | 145 110 | 157 259 | 164 915 |
| Ménages | 55 561 | 63 046 | 69 311 |
| Taille ménage | 2,61 | 2,49 | 2,38 |

Source : Projection INSEE, dernier trimestre 2011 (p.23 sur Rapport de présentation du PLU approuvé- Octobre 2013)

Un des constats révélés par l'élaboration du PLU de 2013 est que **l'urbanisation du territoire s'était accentuée principalement dans les mi-pentes, faisant émerger un déséquilibre sur le territoire.** Source : Répartition de la population (p.204 sur Rapport de présentation du PLU approuvé- Octobre 2013)



Aussi, les réflexions qui ont servi à déterminer les perspectives de développement de l'urbanisation pour les 10 années suivant l'approbation du PLU ont conduites à préconiser la poursuite d'un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation à l'échelle de la commune.

Les objectifs du PADD reposent entre autres sur une volonté de maintenir un cadre de vie attractif :

- **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...) **en particulier sur la zone littorale** (le secteur du centre-ville et de Sainte-Clotilde sur le diagramme ci-dessous).
- **Freiner l'urbanisation du Piémont**, qui fait face à une pression démographique et une urbanisation non-maîtrisée.
- **Assumer le rôle d'entrée de ville « capitale » des pôles de vie Ouest et Est**

La production de logements et des équipements induits par conséquent un enjeu important, d'autant que de nombreuses demandes sont identifiées au niveau de l'habitat social. Il est actuellement constaté **3 à 4 demandes de logement social pour 1 attribution.**

Afin de pouvoir accueillir de nouvelles populations dans de bonnes conditions, le PLH 2011-2016 et le PLU de 2013 ont fixé **un rythme de développement du parc de logements de l'ordre de 1 230 logements par an environ sur 6ans** pour répondre aux objectifs du PLH, dont 500 logements sociaux par an.

Ainsi, de 2008 à 2020, ce sont **14 760 nouveaux logements qu'il faut construire** sur la commune pour répondre aux objectifs du PLH, étendus jusqu'à 2020, dont **62 % de logements aidés.**

Ces objectifs quantitatifs sont en phase avec le programme politique de l'équipe municipale qui s'est engagée à la production de **500 logements sociaux par an**.

| | POP | % log soc | OBJ | LLS/LLTS | PLS | LES | PTZ | Privé |
|-----------------------------|----------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Centre ville de Saint-Denis | 33 080 | 21,6% | 900 | 450 | 30 | 0 | 150 | 270 |
| La Source / Bellepierre | 5 340 | 38,0% | 350 | 100 | 20 | 10 | 70 | 150 |
| Vauban / Camélias | - | - | 600 | 270 | 20 | 10 | 80 | 220 |
| Montgaillard / Camélias | 13 446 | 49,0% | 900 | 340 | 0 | 25 | 200 | 335 |
| Sainte-Clotilde | 14 597 | 61,2% | 400 | 140 | 40 | 0 | 100 | 120 |
| Le Chaudron | 16 125 | 49,2% | 200 | 75 | 0 | 0 | 25 | 100 |
| Le Moufia | 14 624 | 42,8% | 100 | 0 | 0 | 0 | 20 | 80 |
| Domenjod | 2 628 | 15,9% | 700 | 250 | 0 | 50 | 150 | 250 |
| La Bretagne | 9 684 | 7,3% | 1350 | 400 | 0 | 50 | 300 | 600 |
| Bois de Nèfles | 4 928 | 21,6% | 650 | 120 | 0 | 20 | 150 | 360 |
| Saint-François | 3 314 | 7,0% | 100 | 25 | 0 | 0 | 25 | 50 |
| Le Brûlé | 1 499 | 0,0% | 50 | 25 | 0 | 0 | 0 | 25 |
| La Montagne | 8 496 | 9,6% | 650 | 250 | 0 | 50 | 100 | 250 |
| Saint-Bernard | 3 761 | 0,7% | 430 | 180 | 0 | 50 | 75 | 125 |
| TOTAL SAINT-DENIS | 131 522 | 35% | 7380 | 2625 | 110 | 265 | 1445 | 2935 |

Source : Synthèse des orientations du PLH, pour la période 2008-2020 utilisée pour la définition du PADD du PLU de 2013 (p.31 sur Rapport de présentation du PLU approuvé- Octobre 2013)

Saint-Denis, qui compte déjà près de 40% de logement social sur son territoire, maintien des objectifs ambitieux de construction pour le secteur du logement aidé prioritairement en centre-ville, à la Montagne et à la Bretagne-Domenjod. A l'élaboration du PLU, en termes d'offre de logement, le PLH met l'accent sur

- **Un déséquilibre entre l'offre et la demande**

- Une nette insuffisance de logements intermédiaires en accession de type LES, PTZ ou encore PSLA.
- **Un** taux d'occupation des logements révélant un besoin en décohabitation important notamment dans les Hauts du territoire.
- Il reste également encore fort à faire en termes de résorption de l'insalubrité.
- **Une demande en logement qui se situe en priorité sur le littoral et le Piémont du fait notamment de la proximité des transports en commun et des services et commerces.**
- Des niveaux de ressources des familles en demande de logement relativement faibles, et l'offre du marché beaucoup trop élevée
- De plus, les fichiers de demande de logements font ressortir un besoin important de petits logements (du T1 au T3) conséquemment à la baisse du taux de fécondité, au vieillissement de la population et à la diminution de la composition familiale avec davantage de familles monoparentales.

| Tranche en € | Nb | % |
|--------------|-------------|------------|
| Moins de 457 | 548 | 10 |
| 458 à 609 | 641 | 12 |
| 610 à 762 | 921 | 17 |
| 762 à 914 | 660 | 12 |
| 914 à 1067 | 546 | 10 |
| 1067 à 1829 | 1613 | 29 |
| 1829 et plus | 641 | 12 |
| Total | 5570 | 100 |

Source : Niveaux de revenus (p.29 sur Rapport de présentation du PLU approuvé- Octobre 2013)

En 2013, 42% de la population (soit environ 343 000 personnes) vit sous le seuil de pauvreté à la Réunion où le seuil mensuel s'élève à 700 euros.

Le taux de vacance dans le logement social exprimé dans le PLU de 2013 est considérablement bas voire quasi-nul : 1,1% à La Réunion comme à Saint-Denis. Ceci s'explique

d'une part par une production de logements insuffisante, et d'autre part par une rotation des ménages dans les logements peu importants avec un maintien dans les logements sociaux existants (Source : (p.26 sur Rapport de présentation du PLU approuvé- Octobre 2013)

| Au 1 ^{er} janvier 2010 | Taux de vacance | Taux de vacance (de plus de 3 mois) |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Réunion | 1,1% | 0,3% |
| France | 2,8% | 1,4% |

Taux de vacance dans le logement locatif social sur l'intercommunalité du Nord

| | 1998 | 2003 | 2004 |
|----------------|-------|-------|-------|
| Saint-Denis | 1,29% | 0,64% | 1,10% |
| Sainte-Marie | 0,97% | 0,16% | 0,45% |
| Sainte-Suzanne | 0,00% | 0,08% | 0,08% |

Source : Chiffes de l'ARMOS

En 2013 selon l'INSEE, **12,2% des logements (tout produit confondu) sont vacants sur la commune de Saint-Denis**, soit environ 8 297 logements. Ce taux est plus fort que celui observé sur le département. Cette hausse se constate sur toutes les communes de la CINOR, mais est particulièrement marquée à Saint-Denis. A l'échelle infra communale, le littoral et une partie du Piémont sont les plus touchés par la vacance.

| INSEE | Logements vacants | | | Part de la vacance | | |
|-------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------|--------------|
| | 1999 | 2008 | 2013 | 1999 | 2008 | 2013 |
| Saint-Denis | 4 752 | 3 999 | 8 297 | 9,7% | 6,7% | 12,2% |
| Sainte-Marie | 411 | 581 | 1 036 | 5,1% | 5,5% | 8,4% |
| Sainte-Suzanne | 310 | 418 | 572 | 5,8% | 5,5% | 7,0% |
| CINOR | 5 473 | 4 999 | 9 905 | 8,7% | 6,4% | 11,2% |
| la réunion | 19 230 | 21 623 | 28 212 | 8,1% | 7,1% | 8,3% |

L'analyse des caractéristiques du parc vacant montre que la vacance semble toucher le parc récent comme le parc ancien avec 55% des logements vacants qui datent d'après 1990, pour 51% des Résidences Principales, tandis que 16% des logements vacants datent d'avant 1970, comme pour les RP.

La vacance est, par ailleurs, plus élevée sur les petits logements, avec 55% de T1/T2 parmi les logements vacants, contre 24% parmi les RP. Ce constat est à lier à une rotation plus importante sur ces typologies, mais s'explique aussi parce qu'il s'agit des typologies qui se sont majoritairement développées en défiscalisation dans les années 1990. Le littoral de St-Denis est particulièrement touché par la vacance sur les petits logements. (Source : Chiffres ARMOS sur la vacance du logement)

Le territoire est également fortement touché par la problématique de l'insalubrité dans le logement. Un logement sur deux est en mauvais état, essentiellement lié au vieillissement des bâtisses en bois sous tôle. En 2010, selon l'inventaire des « Zones d'Habitat Précaire et Insalubre » de l'Agorah, à Saint-Denis **le nombre de logements insalubres recensés est de 1 402 et sont répartis sur 13 sites** (voir ci-contre).

| NOM | Nbre de logements insalubres | Pourcentage |
|-----------------------------------|------------------------------|-------------|
| Centre Ville | 329 | 24% |
| La Montagne- Saint Bernard | 286 | 20% |
| Sainte Clotilde | 58 | 4% |
| Chaudron | 19 | 1% |
| Domenjod | 95 | 7% |
| La Bretagne | 166 | 12% |
| Moufia | 42 | 3% |
| Bois de Nèfles | 97 | 7% |
| Saint François | 131 | 9% |
| Brûlé | 94 | 7% |
| Bellepierre | 27 | 2% |
| Montgaillard-Colline des Camélias | 31 | 2% |
| La Grande Chaloupe | 27 | 2% |
| Total | 1 402 | 100% |

Nota : Nbre de logements insalubres tous types confondus (appartements, maisons) et tous secteurs confondus (privé et social).

Bien que d'importants moyens aient été fournis dans l'éradication de l'insalubrité, elle reste encore importante sur certains quartiers (Centre-ville, La Montagne – Saint Bernard, La Bretagne, Saint-François). **La lutte contre l'insalubrité reste donc une des priorités pour la ville de Saint-Denis.** Avec les besoins de décohabitation, l'insalubrité est un élément déterminant pour définir les besoins en logements pour la prochaine décennie (Extrait P.28 du Rapport de présentation du PLU en vigueur).

Les évolutions depuis l'approbation du PLU

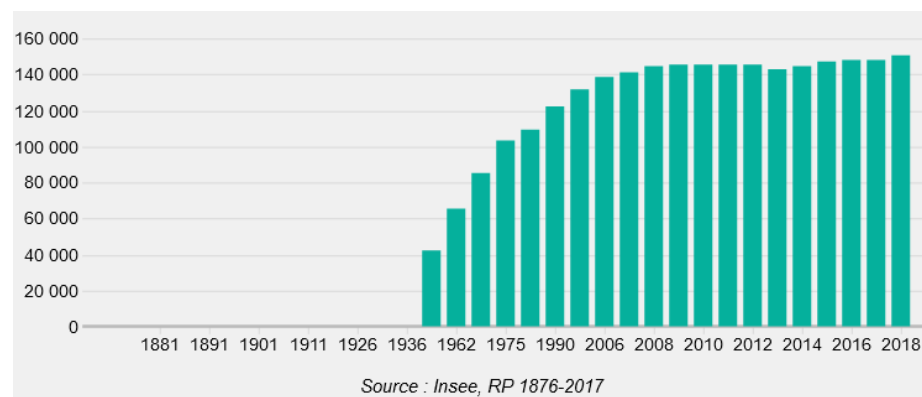
Point de vigilance concernant les données INSEE : Les dernières données publiées en 2021, font état du recensement de la population en 2018. Les dynamiques enregistrées à cette date sont probablement différentes par rapport à celles enregistrées en 2019, 2020 et 2021, notamment en lien avec le contexte sanitaire récent. Il sera intéressant de faire ressortir les nouvelles évolutions dès lors que ces données seront publiées.

DEMO.1 : Répartition de la population

Une ville « capitale » qui perd de son poids démographique

La ville de Saint-Denis a bénéficié d'une dynamique démographique favorable depuis les années 1990. Le nombre d'habitants ainsi que la densité moyenne n'ont cessé d'augmenter depuis 1999. **Mais depuis 2008, la dynamique s'est ralentie et n'atteint même pas le scénario de projection basse réalisée par l'INSEE à l'époque qui visait 157 259 habitants en 2020.** En effet, le scénario de répartition de la population du PLU de 2013 n'est pas atteint bien que le nombre d'habitants aient significativement augmenté dans les quartiers ciblés par les prévisions, il n'en demeure pas moins que les résultats restent bien inférieurs.

Au dernier recensement de l'INSEE en 2021, Saint-Denis enregistre 151 997 habitants. Le taux de variation annuel sur la période 2008-2019 de la population reste mesuré par rapport aux chiffres attendus (+0,35%).



| | Sainte-Suzanne | Sainte-Marie | Saint-Denis | CINOR |
|--|----------------|--------------|-------------|---------|
| Densité de population en 2013 (hab./ km ²) | 387 | 344 | 1014 | 685 |
| Densité de population aujourd'hui (hab./ km ²) | 398 | 379 | 1028 | 705 |
| Evolution constatée sur la période 2013/2019 | + 2,8 % | + 10,1 % | + 1,4 % | + 2,9 % |

| Secteurs PLU | Surface (km ²) découpage IRIS | Nombre d'habitants 2020 | Densité 2020 | Nombre habitants 2013 (découpage PLH) | Densité 2013 (découpage PLH) | Variation pop | Estimation de la répartition de la population (PLU 2013) |
|----------------|---|-------------------------|--------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------|--|
| Littoral Ouest | 6,03 | 32 201 | 5340 | 17 912 | 4501 | 0,79 | 36 945 |
| Littoral Est | 8,48 | 41 309 | 4871 | 30 379 | 4600 | 0,36 | 39 286 |
| Piémont | 26,54 | 47 128 | 1776 | 35 505 | 3577 | 0,32 | 58 828 |
| Les Hauts | 31,1 | 4 739 | 152 | 12 358 | 741 | -0,61 | 6 123 |
| Pôle Est | 27,53 | 11 741 | 426 | 15 243 | 1467 | -0,23 | 16 726 |
| Pôle Ouest | 41,75 | 13 419 | 321 | 13 206 | 991 | 0,016 | 16 092 |
| TOTAL | 141,43 | 150 537 | 1064 | 142 442 | 1007 | 0,05 | |

Le territoire de Saint-Denis connaît toujours une urbanisation variable entre les quartiers et entre le secteur littoral, les mi-pentes et les Hauts.

On constate une forte concentration de la population sur le littoral Ouest (32 201 habitants en 2020) et Est (43 309 habitants en 2020) et le Piémont (47 128 habitants en 2020) en hausse depuis 2013. Le centre-ville (secteur du Littoral Ouest enregistre une variation de sa population de + 0.79% et atteint plus de 30 000 habitants en 2020. **Cette dynamique s'inscrit dans la logique des orientations du PLU et du PLH préconisant un développement urbain en densification sur le littoral.**

La ville de Saint-Denis porte une politique de rénovation des quartiers et de résorption de l'habitat insalubre depuis plusieurs années déjà. Celle-ci prend particulièrement forme dans la zone littorale. Dernièrement plusieurs projets traitant de la thématique Habitat ont été entamés en ce sens :

- Le projet PRUNEL, projet de rénovation urbaine sur 3 quartiers de la ville (représentant au total 65 ha) : Butor et Patate à Durand, Bas Maréchal Leclerc et Vauban. Celui-ci a démarré en 2018, la nouvelle maison de projet PRUNEL a été inaugurée le 17 mars 2022. Quelques chiffres pour la phase 1 du projet : 670 logements sociaux doivent être réhabilités, 250 familles accompagnées pour un meilleur logement, 3 nouveaux jardins et places publiques, 2.4 km de rues et de routes aménagées
- Le projet de réhabilitation/requalification des quartiers des Calebassiers et du Ruisseau, en plus de l'accompagnement des ménages dans l'amélioration de leur logement plusieurs actions sont portées par la ville conjointement avec la SHLMR Action Logement pour améliorer le cadre de vie des habitants :
- Le développement du quartier des Calebassiers dans le cadre d'un projet de grande envergure : 3.4 ha d'espaces extérieurs dont 1.1 ha dans le quartier des Calebassiers
- L'amélioration du quartier du Ruisseau sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique : installation d'éclairages LED en extérieur, de bornes solaires sur les zones de convivialité ...

Au-delà d'une politique de renouvellement urbain, la ville de Saint-Denis soutient une dynamique de densification par comblement des dents creuses, par résorption de l'habitat indigne et par la production de logements collectifs.

Sur la période 2013-2018, c'est plus de 9 771 logements qui ont été produits sur le secteur centre-ville de Saint-Denis : 83.4% d'appartements et 15.96% de maisons individuelles (Source : Sitadel CINOR - Logements commencés par type et par commune (2010-2019) - données arrêtées à fin novembre 2021)

On observe cependant une diminution notable du nombre d'habitants des Hauts de la commune par rapport aux autres secteurs. Les Hauts de la commune ne concentrent que 4 739 habitants en 2020 contre 12 358 habitants en 2013.

Cette tendance peut s'expliquer par :

- *L'offre en logement plutôt orientée pour les familles : de grands logements et de plus grandes surfaces de terrain à des prix plus abordables que sur la zone littorale,*
- *L'offre relativement faible en matière d'activités culturelles, de services et de commerces*
- *L'éloignement au bassin d'emploi situé surtout sur la zone littorale*
- *La difficulté d'accès du secteur : les infrastructures sont parfois difficilement praticables notamment en périodes pluvieuses et les transports en commun sont manquants générant un temps de trajet souvent très long.*

DEMO.2 : Composition de la population

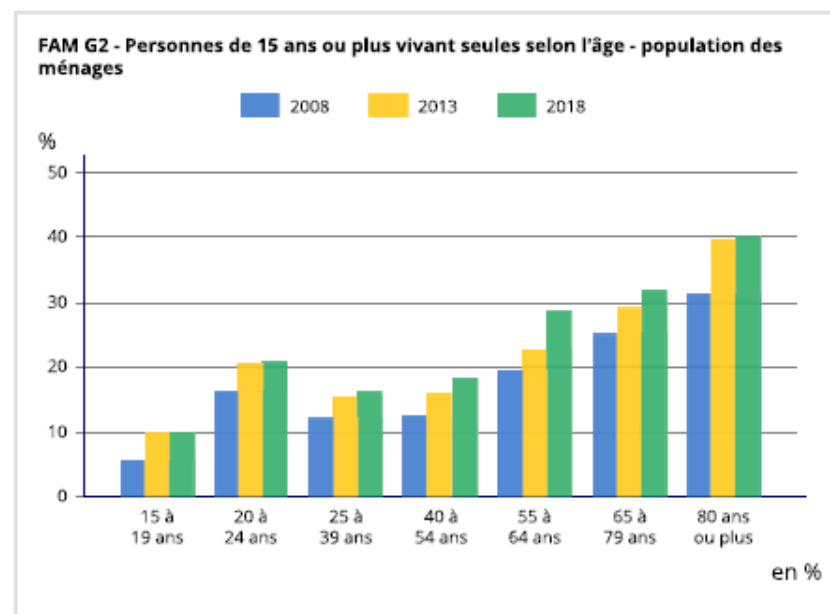
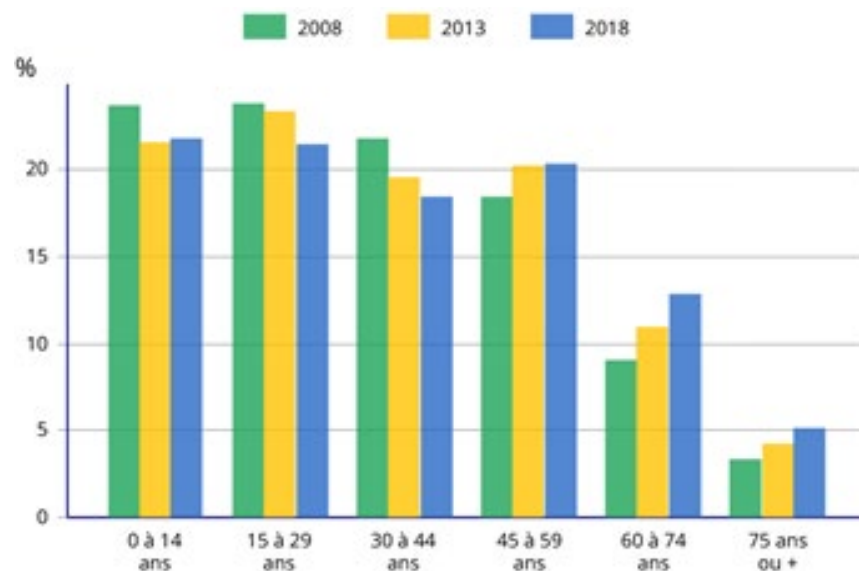
Une accentuation du phénomène de vieillissement de la population

En 2013, le PLU relevait déjà un phénomène de vieillissement de la population malgré l'attractivité du territoire. La structure des âges de la population a en effet connu une évolution depuis l'approbation du PLU de 2013.

En 2008, la population de Saint-Denis était représentée par une population jeune avec une part des 0 à 45 ans majoritairement élevée. En 2018, la tendance semble ralentir, avec **une hausse notable de la part des plus de 60 ans**. Bien que la tranche d'âge la plus représentée sur la commune reste comprise entre 0 et 30 ans (45% de la population ont entre 0 et 30 ans). *La population du territoire reste donc majoritairement jeune malgré une évolution du vieillissement de la population.*

A l'échelle de l'intercommunalité de la CINOR, Saint-Denis a la population des plus de 75ans la plus en hausse (+27%) soit légèrement plus que la tendance à l'échelle des autres communes (+26,5%). *Comme en Métropole et dans la plupart des pays développés le vieillissement de la population s'accélère. Ce phénomène peut s'expliquer par :*

- Une espérance de vie qui s'allonge naturellement
- Des progrès médicaux, sanitaires et sociaux qui permettent à bien plus de personnes y compris certaines fragiles d'atteindre les grands âges
- Une offre de services à la santé, de prise en charge des soins et d'accompagnement des personnes âgées à domicile plus conséquente sur le territoire
- Une amélioration de la situation économique des retraités



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021).

DEMO.3 : Evolution de la population (solde naturel/solde migratoire)

Une diminution de la taille des ménages

A l'échelle de la CINOR on constate une représentation importante des personnes seules au détriment des ménages avec enfants (35% de personnes seules sur Saint-Denis contre 21% sur Ste-Suzanne et 20% sur Ste-Marie en 2013). A Saint-Denis, effectivement les familles monoparentales sont en hausse (21.4% des ménages en 2018 contre 19.7% en 2013). Cette tendance s'observe également pour les ménages seuls. **Ainsi en 2020, 37.8% des habitants vivent seuls contre 34.5% en 2013. Cette tendance concerne notamment la population âgée de 40 à 60 ans. Ce sont notamment les quartiers centraux de Saint-Denis qui présentent un profil de ménages moins familial :** les ménages avec enfant(s) sont moins représentés que sur les autres quartiers, et davantage de personnes seules. Ce constat est à rapprocher de l'une des caractéristiques des secteurs centraux : l'offre locative en petites typologies plus élevée.

| | Nombre de ménages | | | | | | Population des ménages | | |
|---|-------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------------|----------------|----------------|
| | 2008 | % | 2013 | % | 2018 | % | 2008 | 2013 | 2018 |
| Ensemble | 54 843 | 100,0 | 59 270 | 100,0 | 64 834 | 100,0 | 142 285 | 140 095 | 148 358 |
| Ménages d'une personne | 15 493 | 28,2 | 20 457 | 34,5 | 24 482 | 37,8 | 15 493 | 20 457 | 24 482 |
| Hommes seuls | 6 635 | 12,1 | 8 988 | 15,2 | 10 835 | 16,7 | 6 635 | 8 988 | 10 835 |
| Femmes seules | 8 858 | 16,2 | 11 468 | 19,3 | 13 647 | 21,0 | 8 858 | 11 468 | 13 647 |
| Autres ménages sans famille | 2 085 | 3,8 | 2 069 | 3,5 | 1 722 | 2,7 | 5 280 | 5 011 | 4 089 |
| Ménages avec famille(s) dont la famille principale est : | 37 265 | 67,9 | 36 745 | 62,0 | 38 629 | 59,6 | 121 512 | 114 627 | 119 786 |
| Un couple sans enfant | 9 302 | 17,0 | 10 322 | 17,4 | 10 496 | 16,2 | 20 084 | 21 897 | 22 330 |
| Un couple avec enfant(s) | 16 443 | 30,0 | 14 735 | 24,9 | 14 268 | 22,0 | 67 227 | 58 765 | 56 882 |
| Une famille monoparentale | 11 519 | 21,0 | 11 688 | 19,7 | 13 865 | 21,4 | 34 201 | 33 965 | 40 574 |

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.

Un scénario de développement démographique tenant compte du ralentissement de la croissance démographique et d'une forte diminution de la fécondité.

| Indicateurs | Saint-Denis | France |
|--|-------------|---------|
| Variation annuelle de la population (habitants) | 1 619 | 233 556 |
| Variation annuelle de la population due au solde migratoire apparent (habitants) | 13 | 28 099 |
| Variation annuelle de la population due au solde naturel (habitants) | 1 606 | 205 458 |

1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2008 2008-2013 **2013-2018**

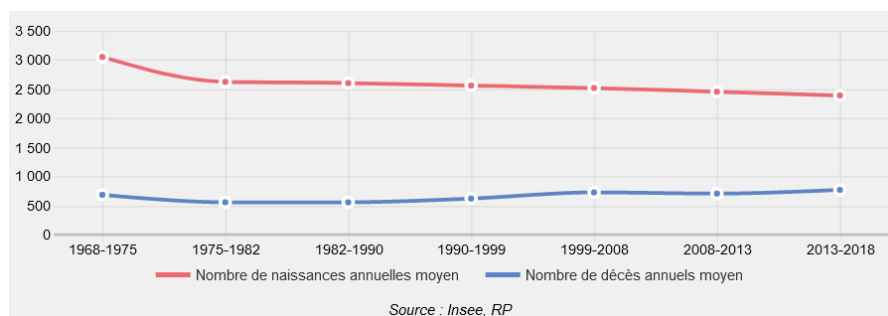
Source : Insee, RP - 2013-2018

Le scénario de développement démographique retenu par la ville en 2013 sur la base des projections de l'INSEE correspondait à une situation de ralentissement démographique à l'horizon 2020 ainsi qu'une baisse de la taille des ménages. (157 259 habitants d'ici 2020). Ainsi, la ville attendait 12 149 habitants et 7 485 ménages de plus en 2020, soit un **taux de croissance de +0.9% par an**. La population de la commune en 2020 a finalement atteint au total 150 537 habitants soit 55% de l'objectif d'accroissement de la population prévu.

La tendance démographique sur la période 2013-2020 est donc inférieure au scénario projeté en 2013 par la ville sur la base de l'INSEE (voir encart p.13).

Ainsi si l'on se réfère au scénario projeté par l'INSEE, qui attendait une variation de la population de +0.9% entre 2010 et 2019, les chiffres actuels sont en-deçà des objectifs avec une variation de la population enregistrée à seulement +0.6% sur la même période.

De 2008 à 2019, au regard des mouvements naturels (décès et naissances) et des entrées/sorties sur le territoire, la population a évolué grâce au solde naturel (cf. graphique ci-dessous). **Avec un solde migratoire à 0% sur la période 2013-2018 et un solde naturel positif 2020 (2 314 naissances et 880 décès recensés)**, on peut dire que la ville de Saint-Denis a réussi à maintenir sur la durée ses habitants sur son territoire sans forcément accueillir une population nouvelle.



Ce taux de natalité pourrait faire transparaître un territoire jeune mais une attention particulière doit toutefois être portée face au vieillissement de la population. En effet la légère baisse de naissances recensée depuis les années 80's (2 603 naissances par an en moyenne à la fin des années 80 contre 2 385 à la fin des années 2010) est à confronter au nombre croissant de décès moyen sur la même période (571 décès en 1980-1990 contre 779 entre 2013-2018).

| | |
|--|------|
| Variation de la population : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en % | 1,1% |
| <i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %</i> | 1,1% |
| <i>dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %</i> | 0,0% |
| Naissances 2020 | 2314 |
| Décès 2020 | 880 |

HAB.1 : Dynamiques de construction

Afin de répondre de manière satisfaisante aux besoins de la population, favoriser les parcours résidentiels et assurer le renouvellement du parc existant, la commune de Saint-Denis ambitionnait dans le PLU de 2013 un nombre de logements nouveaux créés annuel de 1 200.

Bien que la construction de logements soit soutenue, cet objectif est atteint à 64% sur la période 2013-2019. On enregistre en moyenne 765 nouveaux logements construits par an sur la période donnée soit un total de 5 358 logements et un delta de 435 logements manquants non-construits.

| | Nombre de logements neufs commencés entre 2011 et 2017 en moyenne annuelle | Nombre de logements estimés en moyenne annuelle par le PLU approuvé en 2013 | Différence de logements en moyenne annuelle entre les prévisions du PLU et sa mise en œuvre | Objectif atteint (%) |
|-------------|--|---|---|----------------------|
| Saint-Denis | 765 | 1200 | -435 | 64 |

Considéré en l'état par rapport au PLU de 2013 et aux projections démographiques de l'époque, l'objectif de production de nouveaux logements n'est pas atteint. Néanmoins, ramené à l'évolution démographique réelle (dernier recensement INSEE) l'objectif à atteindre en matière de production de logements par an serait plutôt de l'ordre de 774 par an. Ce qui finalement se rapproche de la production réalisée sur la période soit 765 nouveaux logements construits par an. Aussi, il est important de différencier les dynamiques de construction par produits :

- Logements sociaux locatifs (LLS / LLTS / PLS) où les objectifs ont été largement atteints au regard de l'évolution démographique réelle sur certains quartiers notamment Sainte Clotilde.

- Logements en accession aidée (PTZ / PSLA / LES) où les objectifs sont en demi-teinte par rapport aux difficultés de sortie de ce type de produits.

En centralisant plus de la moitié de la production de logement de la CINOR, Saint-Denis s'inscrit comme une véritable polarité à l'échelle du grand territoire de la CINOR, en adéquation avec l'évolution de sa population (Saint-Denis 54,7% /Sainte-Marie 34,6% /Sainte-Suzanne 10,7%).

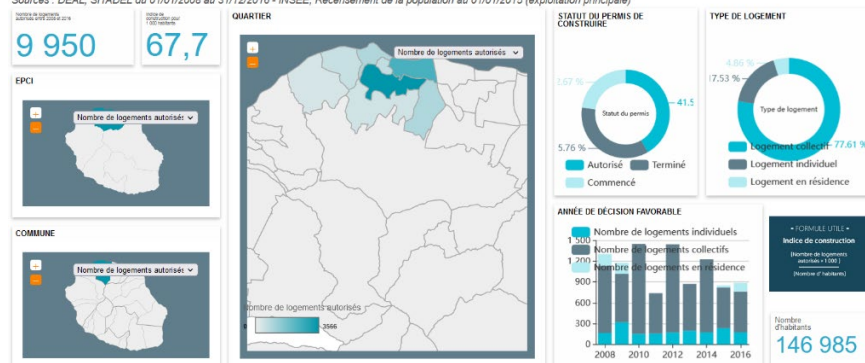
Saint-Denis enregistre 3 839 permis de construire autorisés sur la période 2013-2016 dont la majeure partie se concentre sur le Piémont, le littoral Est, et le Pôle Est (Source : SITADEL PEIGEO période 2008-2016). Ce qui tend à démontrer que l'objectif du PLU de densification sur le pôle Est a été efficient.

Cependant, le Piémont et le Littoral Est semblent accueillir davantage de logements collectifs que le pôle Est de Saint Denis plutôt porté sur du logement individuel.

De manière générale, les dynamiques de construction montrent une prédominance de construction des logements collectifs. 73% des logements construits entre 2013 et 2019 sont des logements collectifs contre 13% de logements individuels (purs), 5% de logements individuels groupés et 9% de logements en résidences (logements de type maisons individuelles ou logements collectifs pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques (ex : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants etc.)).

Dynamiques de construction

Sources : DEAL, SITADEL du 01/01/2008 au 31/12/2016 - INSEE, Recensement de la population au 01/01/2015 (exploitation principale)



(Source : SITADEL PEIGEO période 2008-2016).

Les opérations de logements « en cours » par des opérateurs représente environ 2 000 nouveaux logements pour la CINOR et se concentre principalement sur Saint-Denis :

| | Prévisionnel logts |
|----------------------|--------------------|
| CINOR | 2 036 |
| Ananas Letchis | 185 |
| Domaine des Brises | 350 |
| NPNRU Prunel | (2) |
| Pente Zananas | 150 |
| Quadrilatère Océan | 613 |
| RHI Moulin Cader | 138 |
| ZAC Plateau Domenjod | 600 |

Source : Rapport ARMOS 2019

Evolution des orientations du nouveaux PLH en matière de production de logements pour la période 2018-2024

Le nouveau PLH 2018-2024 de la CINOR actuellement en vigueur a été approuvé en décembre 2019. Celui-ci montre de nouvelles projections en matière de répartition de la production par quartier. La production de nouveaux logements se concentre toujours sur le littoral Est et le piémont de Saint-Denis mais davantage sur le centre-ville que sur le pôle Est. Le nombre de logements à créer par an reste toutefois le même soit 1 200 logements par an.

| | Population 2024 | Evolution 2018-2024 | Besoins de RP | Nb de logements à produire entre 2018 et 2024 | Soit nb de logements par an | Répartition de la production |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------|---|-----------------------------|------------------------------|
| CENTRE-VILLE SAINT-DENIS | 19 274 | 0,6% | 1 004 | 1 224 | 204 | 17% |
| SAINT-DENIS LITTORAL EST | 32 313 | 0,4% | 1 437 | 1 728 | 288 | 24% |
| VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE | 18 808 | 0,2% | 823 | 1 008 | 168 | 14% |
| LE PIEMONT DE SAINT-DENIS | 36 812 | -0,1% | 1 413 | 1 800 | 300 | 25% |
| LES HAUTS DE SAINT-DENIS | 12 616 | -0,3% | 268 | 360 | 60 | 5% |
| PÔLE EST SAINT-DENIS | 16 476 | 0,6% | 612 | 720 | 120 | 10% |
| PÔLE OUEST MONTAGNE | 9 576 | 0,0% | 237 | 288 | 48 | 4% |
| POLE OUEST SAINT-BERNARD | 4 094 | -0,3% | 54 | 72 | 12 | 1% |
| SAINT DENIS | 149 969 | 0,2% | 5 848 | 7 200 | 1 200 | 69% |

Nota : Nb de logements à produire entre 2018 et 2024 : logements tous confondus aidés, accessions, privées, sortie de la vacance.

Source : Objectifs du PLH 2018-2024 utilisés pour les projections du PLU 2013 en matière d'habitat

HAB.2 : Statuts d'occupation des résidences principales (propriétaires occupants/locatifs privés/logements sociaux) et **Structure du parc de logements** (résidences principales/résidences secondaires/logements vacants)

Un besoin toujours notable en logement social

Le statut d'occupation des résidences principales connaît une variation notable entre 2013 et 2018. Ainsi la part des propriétaires est en nette baisse, tandis que la part des locataires a augmenté notamment en logement aidé. En 2018, 67.5% sont locataires dont 25.7% en HLM.

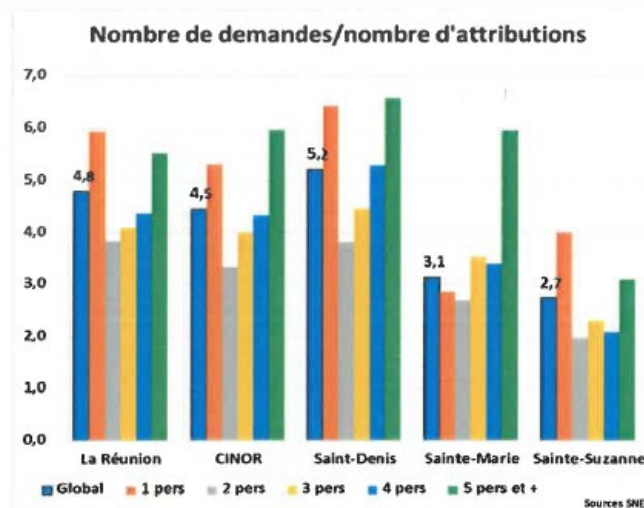
La demande en logements sociaux continue d'augmenter malgré les efforts entrepris par la ville pour augmenter son parc de logements sociaux. Il est actuellement constaté **5 demandes de logement social pour 1 attribution** (voir graphique ci-contre).

Une augmentation de 8% des demandes a été enregistrée entre la période 2020/2021 et 2021/2022.

Un territoire toujours touché par le seuil de pauvreté

Le besoin en logement social est corrélé avec la situation de la population se trouvant pour la plupart en dessous du seuil de pauvreté. **A Saint-Denis, le taux de pauvreté en 2018 s'élève à 34%.**

La tension sur le parc social (2/2)



Une tension bien plus forte à Saint-Denis

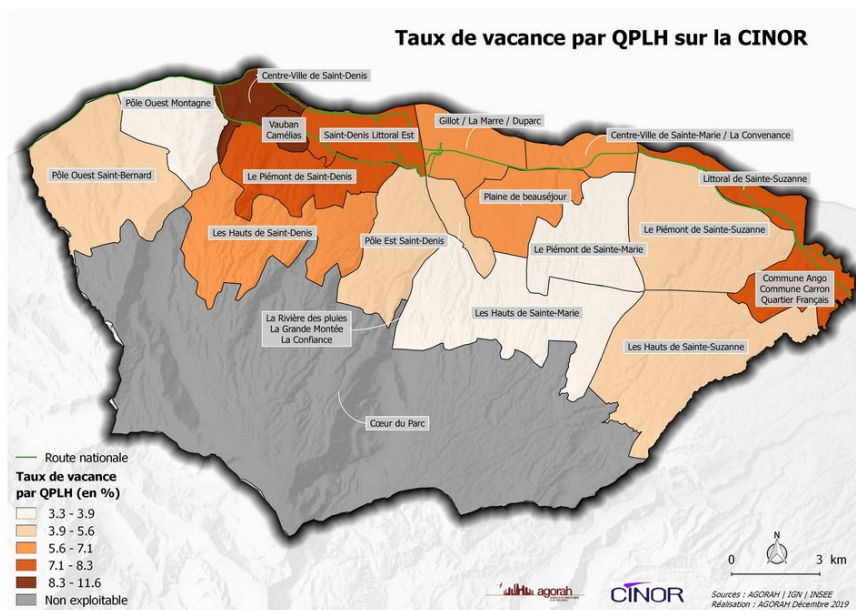
Figure 2 – Taux de pauvreté et indicateur d'inégalités en 2017

| | Taux de pauvreté Seuil national (en %) | Indicateur d'inégalités : S80/S20 | Seuil local | |
|--------------------------|---|---|-----------------------------|-------------------------------|
| | | | Seuil mensuel (en euros) | Taux de pauvreté (en %) |
| Guadeloupe | 34 | 5,9 | 790 | 19 |
| Martinique | 33 | 5,7 | 820 | 21 |
| Guyane | 53 | 10,5 | 550 | 23 |
| La Réunion | 42 | 5,4 | 700 | 16 |
| Mayotte | 77 | > 80 | 160 | 42 |
| France métropolitaine | 14 | 4,0 | 1 020 | 15 |

Lecture : en 2017, 34 % des Guadeloupéens sont pauvres au seuil national (60 % du niveau de vie médian en France). En Guadeloupe, la masse des niveaux de vie détenue par les 20 % des personnes les plus aisées est 5,9 fois plus élevée que celle détenue par les 20 % les plus pauvres (S80/S20). Le seuil de pauvreté local (60 % du niveau de vie médian départemental) est de 790 euros en Guadeloupe, 19 % des Guadeloupéens ont un niveau de vie inférieur à ce seuil.

Source : Insee, Budget de famille 2017.

L'étude réalisée par l'AGORAH en 2019 sur la vacance dans le logement sur le territoire de la CINOR précise le taux de vacance (tous logements confondus) par quartier. Ainsi, à Saint-Denis le taux de vacance dans le logement oscille entre 3,3% et 5,6% dans les quartiers de mi-pentes et des Hauts mais augmente sur le secteur du Piémont et du littoral pour atteindre jusqu'à 11,6% dans le centre-ville.



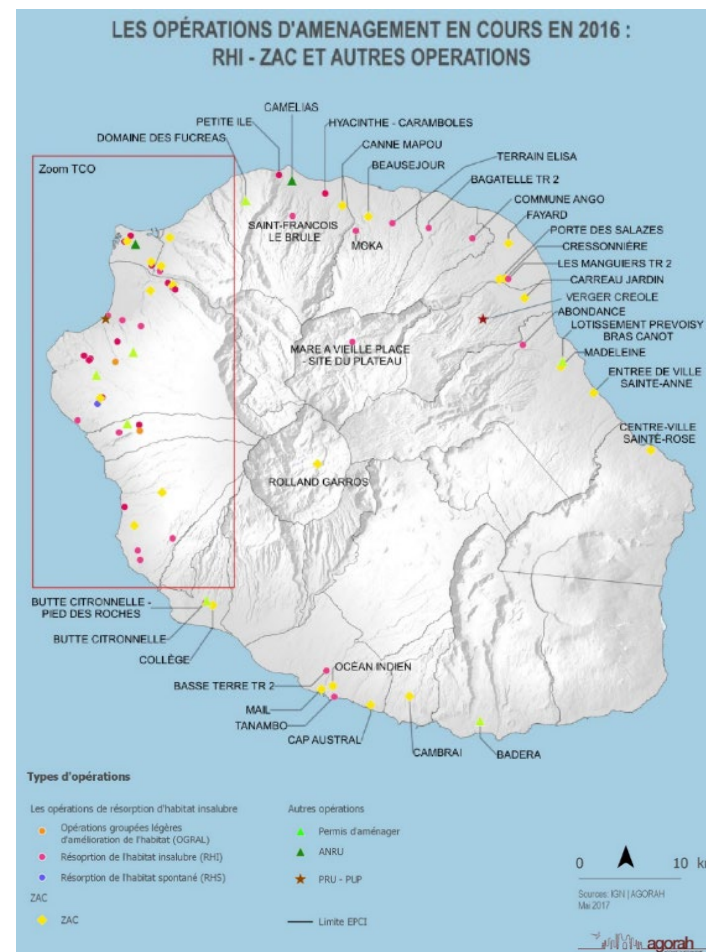
Le PLH 2018-2024 porte des actions en matière de réduction de la vacance dans le logement, à savoir :

- Réduire le taux de logements vacants sur les quartiers les plus touchés, ceux qui ont une part de logements vacants supérieure à 10%, et revitaliser ces quartiers ;

- Diminuer d'environ 2% du volume de logements entre 2018 et 2024 sur les quartiers les plus touchés pour remettre les logements sur le marché ;
- Limiter le volume global de production neuve dans un souci d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain.

Les opérations en cours

Le rapport de l'étude ARMOS réalisé par l'AGORAH en 2017 apporte quelques éléments de connaissances supplémentaires sur l'actualité du marché du logement et les perspectives. Ainsi, on constate un réel déséquilibre dans la répartition des opérations en cours sur La Réunion.



CE QU'IL FAUT RETENIR DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

- **Un ralentissement de l'évolution démographique et un vieillissement de la population à prendre en compte dans les projections des documents de planification et des projets.**
- **Un nombre de logements construits en deçà des prévisions établies par le scénario retenu en 2013 (765 logements/an) mais en adéquation avec l'évolution démographique réelle.**
- **Une structuration du territoire en cohérence avec les objectifs de densification du littoral et du Piémont souhaités en 2013 mais au détriment des Hauts de la commune**
- **Un objectif de diversification de l'offre en logement non atteint notamment sur le logement en accession aidée (PTZ / PSLA / LES) où les objectifs sont en demi-teinte par rapport aux difficultés de sortie de ce type de produits.**
- **La lutte contre l'insalubrité, une des priorités de la Ville renforcée par les actions du PLH**



Evaluation du PLU de Saint-Denis – Septembre 2022

Les questions à se poser dans le cadre du futur PLU :

- Quel niveau d'anticipation retenir dans les projections démographiques en fonction du retour d'expérience de ce PLU de 2013 ?
- Quel est le développement souhaité selon les secteurs ?
- Quels ont été les manquements en matière de programmation de logements ? Quelles nouvelles données prendre en compte ?

DES ORIENTATIONS REALISTES POUR LE FUTUR PLU EN MATIERE D'HABITAT ET D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

- ➔ Ajustement des projections en fonction de la diminution démographique, des nouveaux profils de populations (séniors, jeunes actifs, primo accédants) et des nouvelles caractéristiques des populations (vieillesse de la population, augmentation du nombre de ménages seuls) afin de mettre en adéquation l'offre et la demande en logements
- ➔ Nécessité d'introduire de nouveaux produits de logements comme la location accession, le logement pour les jeunes actifs, et les seniors pour promouvoir le parcours résidentiel des ménages
- ➔ Proposer une offre en logements diversifiée en centre-ville de Saint Denis à destination des familles
- ➔ Ajustement de la localisation de l'offre en logement en corrélation avec la densification du littoral et des autres secteurs de la ville
- ➔ Proposer un développement urbain cohérent avec l'évolution de la structure démographique et les besoins qui en découlent en

matière de logement, de services, d'équipements, de transports notamment dans les Hauts de la commune

- Privilégier un renouvellement urbain de Saint-Denis et la réhabilitation des logements anciens pour concilier forte pression foncière et prévisions démographiques (+ 11 368 habitants entre 2013 et 2019) tout en améliorant la qualité de vie apportée aux habitants
- Investiguer de manière plus fine sur le taux de vacance pour connaître la part réellement opérationnelle
- Palier au risque de monofonctionnalité des bourgs en tant que quartiers essentiellement résidentiels
- Travailler davantage sur les formes urbaines en prenant en compte la topographie des terrains, la densité existante alentour, la multiplicité des tissus urbains et des quartiers présents sur la ville de Saint-Denis pour plus de singularité et d'offre
- Prendre en compte la qualité architecturale et patrimoniale du centre-ville dans la conception des opérations d'aménagement et de logement

POINT DE VIGILANCE :

- Une dynamique de construction intense sur un territoire déjà très urbanisé sur la zone littorale particulièrement et en cours sur les mi-pentes : Atteindre le juste équilibre entre poursuite du développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles (197 ha ont été nouvellement artificialisés entre 2013 et 2020)

POUR ALLER PLUS LOIN :

- Proposer une aide et un accompagnement social et financier à l'achat d'un bien et ainsi développer le produit intermédiaire en accession sociale
- Introduire des logements intergénérationnels dans les programmations des opérations d'habitat
- Développer une charte « Qualité du logement dyonisien » (matériaux, adaptation aux modes de vie, au climat et au changement climatique, évolutivité des logements, espaces extérieurs, ...)



ÉCONOMIE

Les questions à se poser sur ce qui a été réalisé durant ces 9 dernières années :

- Les perspectives d'emplois ont-elles été remplies ?
- La dépendance économique du territoire a-t-elle été stabilisée (ratio entre nombre d'emplois et nombre d'actifs) ?
- Les zones d'activités économiques se sont-elles développées, notamment dans les pôles préférentiels de développement ? Combien de nouvelles surfaces ont été consommées pour le développement économique ?
- Quels sont les secteurs économiques en croissance ?
- L'offre commerciale a-t-elle été renforcée. Le renforcement de l'offre commerciale des centres urbains a-t-il été réalisé ?

Les indicateurs

ECO.1 : Evolution du nombre d'emplois (nombre d'emplois nouveaux, taux de croissance, évolution du ratio nombre d'emplois/nombre d'actifs, évolution du nombre d'actifs travaillant hors territoire, typologie des emplois créés)

ECO.2 : Taux de chômage et taux d'emploi (Taux de chômage total/ part d'hommes et de femmes à la recherche d'un emploi)

ECO.3 : Bassin d'emplois (Lieux de travail des actifs du territoire)

ECO.4 : Secteurs d'activités (Emplois par secteurs d'activités/ établissements actifs par secteurs d'activités et par taille)

ECO.5 : L'organisation du développement économique (surfaces nouvelles aménagées et surfaces disponibles dans les Z.A., nombre d'emplois créés en zones d'activités/hors zones d'activités, évolution du nombre, des superficies et du taux de remplissages des ZAE, densité d'emplois salariés, ratio entre extension et création, surfaces et localisations des nouvelles Z.A. en projet)

ECO.6 : Commerces et services de proximités (inventaire des commerces)

ECO.7 : Capacités d'hébergement (Nombre d'établissements d'hébergement touristique par commune et par type/ nombre total de lits disponibles par type d'hébergement)

Volet 2 – Economie et tourisme



Analyser les objectifs de développement économique

Rappel du PLU

Ville à la fois administrative, d'activités tertiaires et de services, Saint-Denis est la capitale régionale en termes de grands équipements. La proximité de l'aéroport Roland Garros situé sur la commune voisine, est un des facteurs de son attractivité économique.

Elle est le premier bassin d'emplois de l'île avec plus de 61 150 emplois en 2008 sur les 235 202 comptabilisés par l'INSEE à l'échelle de l'île la même année.

À l'époque de l'élaboration du PLU, le territoire de Saint-Denis se caractérisait par une économie essentiellement tournée vers les services (45%), le commerce (44%), la construction et l'industrie (11%). *Source : Présentation générale du tissu économique (p.39 sur Rapport de présentation du PLU approuvé- Octobre 2013)*

La volonté du PLU de 2013 était de faire de Saint-Denis un phare économique consistant à déployer 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...

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

Ainsi, le PLU mentionne la volonté de renforcer l'ouverture de façades commerciales et d'activités le long de franges des boulevards urbains, notamment le Boulevard Sud et le Boulevard Lancastel, de sorte à promouvoir une mixité des fonctions urbaines, créer des centralités ponctuelles animées au quotidien, à créer une continuité avec l'offre de commerces et services d'Est en Ouest et ainsi limiter les déplacements en voiture. Cette orientation concerne également le développement de

commerces et de services le long du TSCP vers l'Est et l'Ouest où il conviendra de définir une stratégie foncière et de développement de l'activité économique sur son tracé. De même pour le boulevard urbain à l'entrée Est de Saint-Denis à proximité de l'aéroport irriguant des flux touristiques majeurs où il est envisagé la création de structures destinées au tourisme et l'animation.

Dans ce cadre, les grands projets conduits par la Ville devront s'accompagner d'une offre commerciale et de services participant à l'attractivité et l'image de la ville de Saint-Denis.

Le PADD de 2013 a défini clairement la volonté de réappropriation du littoral afin d'ouvrir la ville sur l'océan. Dans cette optique, plusieurs appels à projets avaient été lancés par la Ville :

- **Le projet Espace Océan** prévoyait la piétonnisation de la Rue Félix Guyon qui assurera l'animation diurne.
- **Le projet Cœur Vert familial** proposait la création d'un parc aquatique accessible depuis le littoral.
- **Le projet NEO (Nouvelle Entrée Ouest)** envisageait le réaménagement de l'espace central du Barchois pour en faire un espace attractif, touristique et animé.

Le PLU de 2013 visait également la **promotion de l'activité touristique et son développement dans les différents espaces de la commune** dans les Hauts notamment qui présentent un potentiel considérable pour l'agrotourisme et où le développement économique repose sur les 3 piliers vitaux que sont l'agriculture, l'économie de proximité et le tourisme.

Le PLU actuel s'attache 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.

A travers son projet d'aménagement, la Ville se fixe comme objectif de **promouvoir une économie sociale et solidaire sur des secteurs à enjeu**,

et de lancer dans la mesure du possible des zones d'expérimentation en la matière. 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.

La présence importante de Petites et Moyennes Entreprises (PME-PMI) sur le territoire affirme la nécessité de soutenir ces petites structures et permettre leur développement. Saint-Denis accueille toujours en majorité de très petites unités économiques

En 2013, les très petites entreprises (- 10 salariés) représentaient 93% des entreprises de la zone d'emploi Nord. A Saint-Denis 38 entreprises de - de 100 salariés étaient recensées en 2011 et plus de 70% des entreprises ont moins de 2 salariés.

La zone d'emploi de la CINOR concentrait 28,2% des entreprises à l'échelle de l'île. A l'échelle de la CINOR, la commune de Saint-Denis concentrait 81,7% des entreprises du territoire contre 12,3% pour Sainte-Marie et 6% pour Sainte-Suzanne.

Source : Une majorité de PME-PMI (p.48 sur Rapport de présentation du PLU approuvé- Octobre 2013)

Les évolutions depuis l'approbation du PLU

Point de vigilance concernant les données INSEE : Les dernières données publiées en 2021, font état du recensement de la population en 2018. Les dynamiques enregistrées à cette date sont probablement différentes par rapport à celles enregistrées en 2019, 2020 et 2021, notamment en lien avec le contexte sanitaire récent. Il sera intéressant de faire ressortir les nouvelles évolutions dès lors que ces données seront publiées.

ECO.1 : Evolution du nombre d'emplois

Le territoire de Saint-Denis propose aujourd'hui 62 601 emplois, soit 715 de plus qu'en 2013 (+0.2%). Saint-Denis regroupe 79% des emplois de la CINOR (79 725 emplois en 2018).

| Emplois au LT en 1999 | Emplois au LT en 2008 | Emplois au LT en 2013 | Emplois au LT en 2018 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 50732 | 61 650 | 61886 | 62601 |

Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Nota : « LT » correspond au nombre d'emplois au Lieu de Travail selon le statut principal (salariés ou non-salariés)

Par ailleurs, le taux d'emploi des 15-64 ans est de 48.8% (proportion de personnes disposant d'un **emploi** parmi celles en âge de travailler) soit légèrement inférieur à celui constaté à l'échelle de la CINOR (49.5%).

Caractéristiques socio-économiques des 15 ans et plus

| | 2008 | dont actifs ayant un emploi | 2013 | dont actifs ayant un emploi | 2018 | dont actifs ayant un emploi |
|---|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Ensemble | 64 352 | 47 771 | 67 008 | 47 396 | 68 485 | 48 169 |
| dont | | | | | | |
| Agriculteurs exploitants | 216 | 201 | 223 | 218 | 201 | 173 |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 3 369 | 3 015 | 3 370 | 2 887 | 3 430 | 2 885 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 7 614 | 7 309 | 8 120 | 7 721 | 8 326 | 7 872 |
| Professions intermédiaires | 13 938 | 12 389 | 15 144 | 12 925 | 16 497 | 13 905 |
| Employés | 22 580 | 16 627 | 22 631 | 16 151 | 23 508 | 16 461 |
| Ouvriers | 12 551 | 8 230 | 12 582 | 7 495 | 11 798 | 6 874 |

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.

| | Pop. 15 ans et plus | Evolution annuelle 2013-2018 % | Taux d'activité des 15ans et plus (2018) | Taux d'emploi des 15ans et plus (2018) | Taux de chômage (2018) |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------------|--|--|------------------------|
| Pôle Ouest Saint-Bernard | 5285 | 0,85 | 73,1 | 50,7 | 30,6 |
| Pôle Ouest La Montagne | 5243 | 0,42 | 73,6 | 63,1 | 14,3 |
| Littoral Ouest - Centre-ville | 14 630 | 0,53 | 72,1 | 52,4 | 27,4 |
| Littoral Ouest - Vauban-Camelias | 12 679 | 0,29 | 68,2 | 45,6 | 33,1 |
| Littoral Est | 27 940 | 2,16 | 64,7 | 38,6 | 40,3 |
| Pôle Est | 11 578 | 0,05 | 71,2 | 54,8 | 23,1 |
| Les Piémonts | 30 192 | 1,44 | 70,2 | 51,4 | 26,8 |
| Les Hauts | 10 077 | 0,46 | 70,4 | 52 | 26,1 |

Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Les employés et les professions intermédiaires (le plus souvent des emplois représentés dans les secteurs du social, de la santé) sont majoritaires sur le territoire de la commune, avec une évolution relativement stable. La représentativité de ces deux catégories socio-professionnelles peut être corrélée à la présence de structures dédiées à la santé, le milieu social et l'administratif à Saint-Denis. La Ville accueille effectivement plusieurs établissements de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

La plus faible représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures à Saint-Denis, pourrait s'expliquer par la faible présence de grandes entreprises. L'orientation économique de la zone d'emplois du bassin région Nord explique cette plus faible représentativité, même si elle reste importante. En effet, il existe à Saint-Denis davantage de PME/TPE dans le secteur privé qui emploient davantage d'employés et de professions intermédiaires.

Représentation des emplois précaires

Les emplois précaires correspondent à la part des contrats qui ne sont pas des contrats à durée indéterminée. Il s'agit des contrats en intérim, apprentissage, les emplois jeunes, CES (contrats emploi solidarité), contrats de qualification ou autres emplois aidés, les stages rémunérés en entreprise et les autres emplois à durée limitée, CDD (contrats à durée déterminée), contrats courts, saisonniers, vacataires, etc. En 2018, l'Insee en recense 21.8% d'emplois précaires contre 20.4% en 2013 et 19.2% en 2008. On peut également noter que l'emploi précaire chez les femmes est majoritairement représenté avec un point de pourcentage supérieur à l'ensemble chaque année. **On constate donc une augmentation de l'emploi précaire sur la période du PLU.**

ECO.2 : Taux de chômage et taux d'emploi

Un taux de chômage toujours élevé

La crise financière amorcée en juillet 2007, accentuée par la crise économique mondiale en septembre 2008 et la fin des grands chantiers ont fortement favorisé la hausse du chômage. On constate alors une augmentation de demandeurs d'emploi toutes catégories confondues. Fin novembre 2011, la Réunion comptait 137 090 personnes au chômage soit 5,4% de plus par rapport à 2010. A Saint-Denis, **le chômage touche en 2011 25,2% de la population active** (soit 19 163 personnes toutes catégories confondues) ; ce qui certes est en-deçà de la moyenne départementale (remontée à 35% en 2011), mais qui reste bien au-dessus du taux national de 11% de chômeurs.

| | Taux de chômage 1999 | Taux de chômage 2008 | Taux de chômage 2013 | Taux de chômage 2018 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 24,7 | 25,7 | 29 | 29,4 |
| Taux de variation annuel | | 0,04 | 0,13 | 0,01 |

Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Le chômage (au sens du recensement de la population) à Saint-Denis reste relativement élevé sur la période du PLU. **En 2013, il est annoncé à un taux de 29% et en 2018 à 29.4%. Une tendance qui reste néanmoins inférieure à celle de l'île (33% en 2018).**

La difficulté d'insertion des jeunes sur le marché du travail est à noter à Saint-Denis, comme à l'échelle de l'île de la Réunion. En effet le territoire présente un fort taux de chômage chez sa population jeune. En 2013, près de la moitié des jeunes de 15-24 ans sont à la recherche d'un emploi (51.9%). Un chiffre qui reste inférieur au taux de l'île qui atteint 58.9%. Cette tendance est revue légèrement à la baisse en 2018, avec un taux de chômage chez les jeunes de 15-24 ans atteignant 50%.

| | 2008 | 2013 | 2018 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de chômeurs | 16 590 | 19 603 | 20 300 |
| Taux de chômage en % | 25,8 | 29,2 | 29,6 |
| Taux de chômage des hommes en % | 23,7 | 27,8 | 28,0 |
| Taux de chômage des femmes en % | 27,9 | 30,7 | 31,2 |
| Part des femmes parmi les chômeurs en % | 53,6 | 53,4 | 54,6 |

Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

ECO.3 : Bassin d'emplois

Une relocalisation de l'offre d'emploi

La répartition de l'emploi se structure par secteur. En effet, le marché du travail autour du territoire est structuré autour de la commune du Port à proximité avec 254.5 emplois pour 100 actifs, Sainte-Marie avec 104.6 emplois pour 100 actifs et Saint-Benoît avec 103.9 emplois pour 100 actifs en 2018.

En 2010, le littoral Ouest de Saint-Denis était majoritairement représenté et confirmait sa prépondérance dans les services marchands et de commerce. Le Centre-ville de Saint-Denis constituait le pôle d'emploi concentrant le plus de salariés à la Réunion (21 500 emplois répartis dans 1 600 établissements) dans les secteurs suivants :

- Secteur de la finance et de l'immobilier (2 000 emplois) ;
- Secteur des services aux entreprises (2 550 salariés) ;
- Secteur du commerce de détails et des services commerciaux y compris hôtels et restaurants (2 800 emplois).

En contrepartie, **la zone rurale des écarts et des Hauts accueillait un faible pourcentage d'entreprises** : « les activités y sont peu diversifiées (entreprises du bâtiment et de l'artisanat) et de nombreuses exploitations fonctionnent sans atelier, domiciliées pour la plupart sur le lieu de résidence de l'artisan. » Source : Présentation générale du tissu économique (p.42 du Rapport de présentation du PLU approuvé- Octobre 2013)

Aujourd'hui et à l'échelle de la Réunion, la zone d'emploi Nord, qui rassemble 36% de l'emploi de l'île, occupe une place prépondérante. Le centre-ville de Saint-Denis (Littoral Ouest) reste le secteur le plus attractif et accueille 7 565 établissements ; suivi du secteur Littoral Est avec 5 519 établissements ; puis le Piémont de Saint-Denis avec 4 295 établissements. En contrepartie les Hauts ainsi que les pôles Est et Ouest n'accueille que très peu d'entreprises. **Une tendance qui confirme celle établie à l'élaboration du PLU en 2013.**

Si l'on observe l'indice de concentration de l'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs en emploi qui y résident, **celui-ci s'élève à 128.9 emplois pour 100 actifs en 2013** contre 127.6 emplois pour 100 actifs en 2018. **Ce qui démontre un taux d'emploi qui n'évolue pas proportionnellement à l'évolution démographique et à l'entrée de nouveaux actifs sur le marché du travail.**

Habitudes de déplacements entre domicile et travail

En 2018, la part des actifs qui vivent et travaillent dans des communes différentes est de 19.7% contre 18.2% en 2013. *Cette tendance démontre une légère hausse des déplacements domicile-travail.* A l'échelle de la CINOR depuis 20 ans, les déplacements domicile-travail se sont intensifiés. Selon l'INSEE, en 1990, 28% des travailleurs quittaient leur commune pour aller travailler contre 38% en 2007 (donnée utilisée pour l'élaboration du SCoT de la CINOR). Au dernier recensement 2018, il semble que la tendance observée par le passé tend à s'inverser avec environ 70% de la population active qui travaille sur sa commune de résidence. Ainsi, 30% des travailleurs quittent leur commune pour aller travailler sur un territoire autre que la CINOR.

A Saint Denis, ce même recensement montre que 82% de la population active travaille et habite sur la commune. La majorité des travailleurs exercent à Saint-Denis, leur commune de résidence. Ce qui semble être un point positif pour le territoire, qui, d'une part voit son nombre de déplacements domicile-travail diminué et d'autre part son attractivité renforcée en termes d'emploi. *Saint-Denis a ainsi su générer de l'emploi sur son territoire.*

ECO.4 : Secteurs d'activités

Un territoire dynamique

Le secteur du commerce et de l'hébergement ainsi que les activités liées aux technologies et l'innovation et de services sont majoritairement représentés sur le territoire de Saint-Denis. Au recensement économique de 2018, 117 006 établissements sont recensés dont 17 592 dans le secteur du commerce ; 16849 dans le secteur des services ; 14 582 établissements concernant les activités scientifiques et techniques ; 1460 dans l'administration publique et l'enseignement.

En 2019, une majorité d'entreprises sont créées dans le secteur du commerce/hébergement et restauration (407 entreprises soit 31%). Saint-Denis accueille également de nombreuses activités scientifiques et technologiques liées au campus universitaire/scientifique et de recherche performant et d'activités de services administratifs affirmant son rôle de capitale (260 entreprises soit 20%). *Cette tendance illustre bien la volonté de la commune d'œuvrer dans le déploiement de l'activité scientifique et d'innovation mais également de l'activité touristique.*

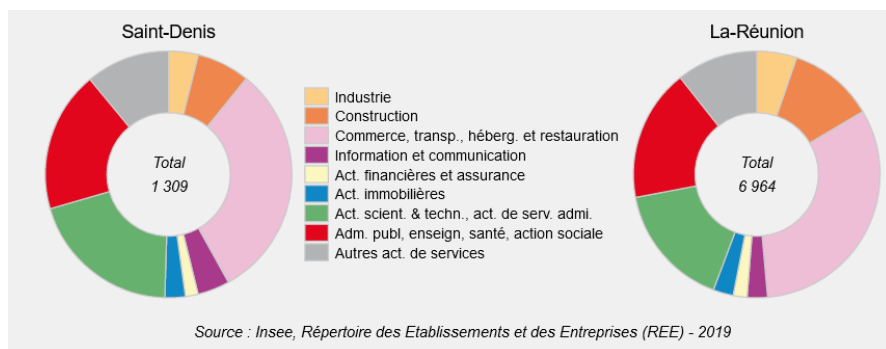
ECO.5 : L'organisation du développement économique

Une organisation assez lisible du développement économique à travers les ZAE

La zone d'emploi de la CINOR concentre 28,2% des entreprises soit un nombre de 11 076 selon l'analyse de l'INSEE sur les microrégions dans le stock d'entreprises au 01/01/2009. La commune de Saint-Denis concentre 81,7% des entreprises du territoire de la CINOR contre 12,3% pour Sainte-Marie et 6% pour Sainte-Suzanne. Elle accueille en majorité de très petites unités économiques. Ainsi, plus de 50% des entreprises ont moins de 2 salariés Autrement dit, la moitié des emplois se réalisent dans des

petites unités de 1 ou 2 salariés (50.77%) et 46.36% dans des structures de 3 à 49 salariés.

C'est un tissu économique dynamique notamment en centre-ville où on constate une forte mutation des activités, alors que dans les autres quartiers, la restructuration économique reste inachevée.



En 2019, on compte près de 14 929 établissements économiques sur le territoire de la CINOR qui constitue ainsi la zone d'emploi la plus importante de La Réunion et concentre 35% des emplois de l'île. La tertiarisation du territoire est particulièrement importante, notamment sur Saint-Denis avec la présence de nombreux bureaux sur la commune.

Sur la période 2004-2015, l'observatoire de l'AGORAH a enregistré une augmentation des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) qui s'élève à près de 37 hectares sur l'ensemble du territoire de la CINOR.

En termes de nombre de zones d'activités et de surface dédiée, c'est la commune de Saint-Denis qui arrive en première position avec une surface globale dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 155.35 hectares et qui se répartit à travers 13 zones d'activités de production, de transformation

et de services aux entreprises, 1 zone commerciale et 1 zone de fait comptabilisant 504 établissements et générant au total plus de 4 348 emplois :

| | Surface parcellaire ha | Potentiel foncier en friche m ² | Potentiel foncier disponible m ² |
|-----------------------|------------------------|--|---|
| ZI Le chaudron | 59,059 | 690 | 4 922 |
| Technopole | 27,894 | | 73 377,8 |
| ZAE Moufia | 6,942 | 125 | 1 722 |
| ZAE de la Montagne | 0,597 | 4 470 | |
| ZAE la Bretagne | 0,428 | 1 166 | |
| ZAE Foucherolles | 6,488 | | 7035 |
| ZAE Chemin Finette | 7,08 | 1042 | 3716 |
| ZAE Bas de la rivière | 6,59 | | 7 220 |
| ZAE Patate à Durand | 9,311 | 2 690 | |
| ZAE Sainte-Clothilde | 11,836 | 7 234 | 4 356 |
| ZF Sainte-Clothilde | 5,138 | | |
| ZC Sainte-Clothilde | 6,347 | | |
| ZAC du Triangle | 6,117 | | 437 |
| ZAC Montgaillard 1 | 0,932 | | |
| ZAC Montgaillard 2 | 0,591 | 3 422 | |

Entre 2013 et 2018, Saint-Denis a vu sa surface dédiée aux ZAE augmentée de 12,85 hectares, principalement dû à l'agrandissement du périmètre réglementaire de la Technopole (+11,66 ha) ainsi qu'à l'intégration du quartier d'affaires sur la ZI du Chaudron (+0,60 ha). L'affinage au niveau parcellaire réalisé en 2015 sur les différentes ZAE de la commune vient compléter la surface supplémentaire de +0,59 ha.

Sur une surface parcellaire total de 155.35 ha seuls 49.82ha sont bâtis, soit un delta de 105,53ha correspondant à des espaces libres en friche ou utilisés comme parking sauvage. Cette donnée montre que les surfaces dédiées aux activités économiques ne sont utilisées qu'à 32% soit un fort potentiel de foncier disponible pour répondre aux besoins de l'activité économique de la commune et du bassin de vie Nord.

| | Saint-Denis | Total CINOR (en m ²) |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Foncier disponible en m ² | 103 770 m ² | 119 956 m ² |
| Foncier en friche m ² | 20 840 m ² | 30 833 m ² |
| Total m ² | 124 610 m ² | 150 789 m ² |

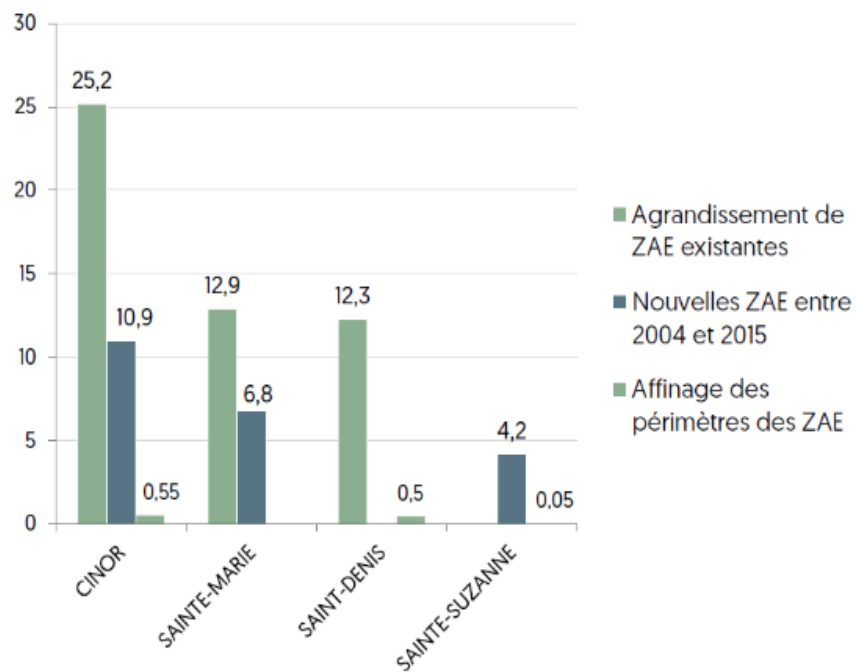


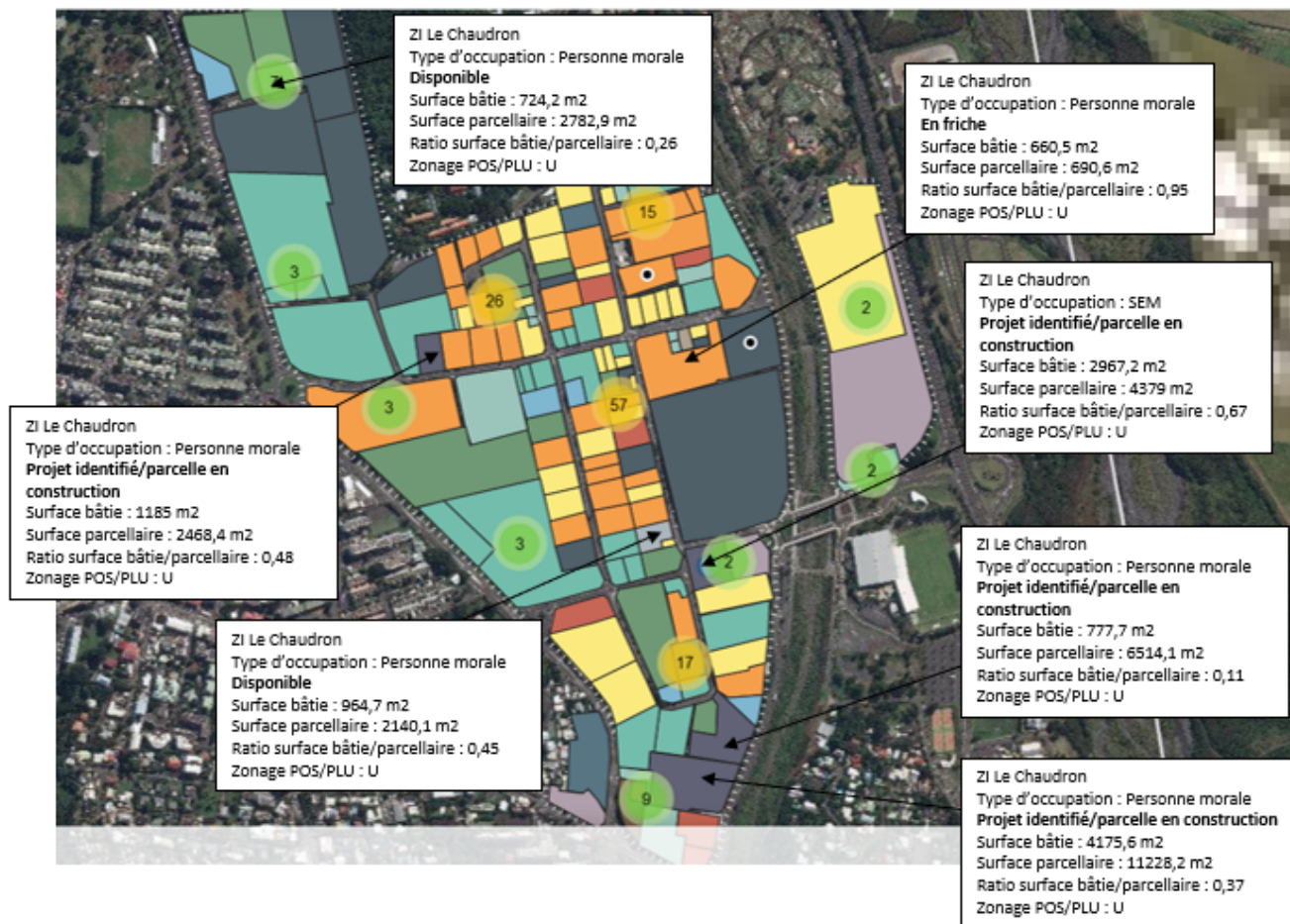
Figure 4 : Nature des surfaces supplémentaires dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) entre 2004 et 2015

1. ZAE Le Chaudron

En friche : **690 m²**

Disponible : **4922 m²**

- ZAE en projet
- Etablissements en ZAE
- ✓ Filières d'activités
- Automobile
- Bâtiments - Travaux Publics
- Commerce de détail et services aux particuliers
- Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration
- Disponible
- Eau, Énergie, Déchets
- En friche, nue ou désaffectée
- Fonctions supports
- Logement
- Logistique, Transport et Commerce de gros
- Parking
- Production
- Projet identifié ou parcelle en construction
- Services collectifs
- Tertiaire qualifié
- ✓ ZAE



2. Technopôle

En friche : 0 m²

Disponible : 74 797 m²



3. ZAE Moufia

En friche : 125 m²
 Disponible : 1722 m²

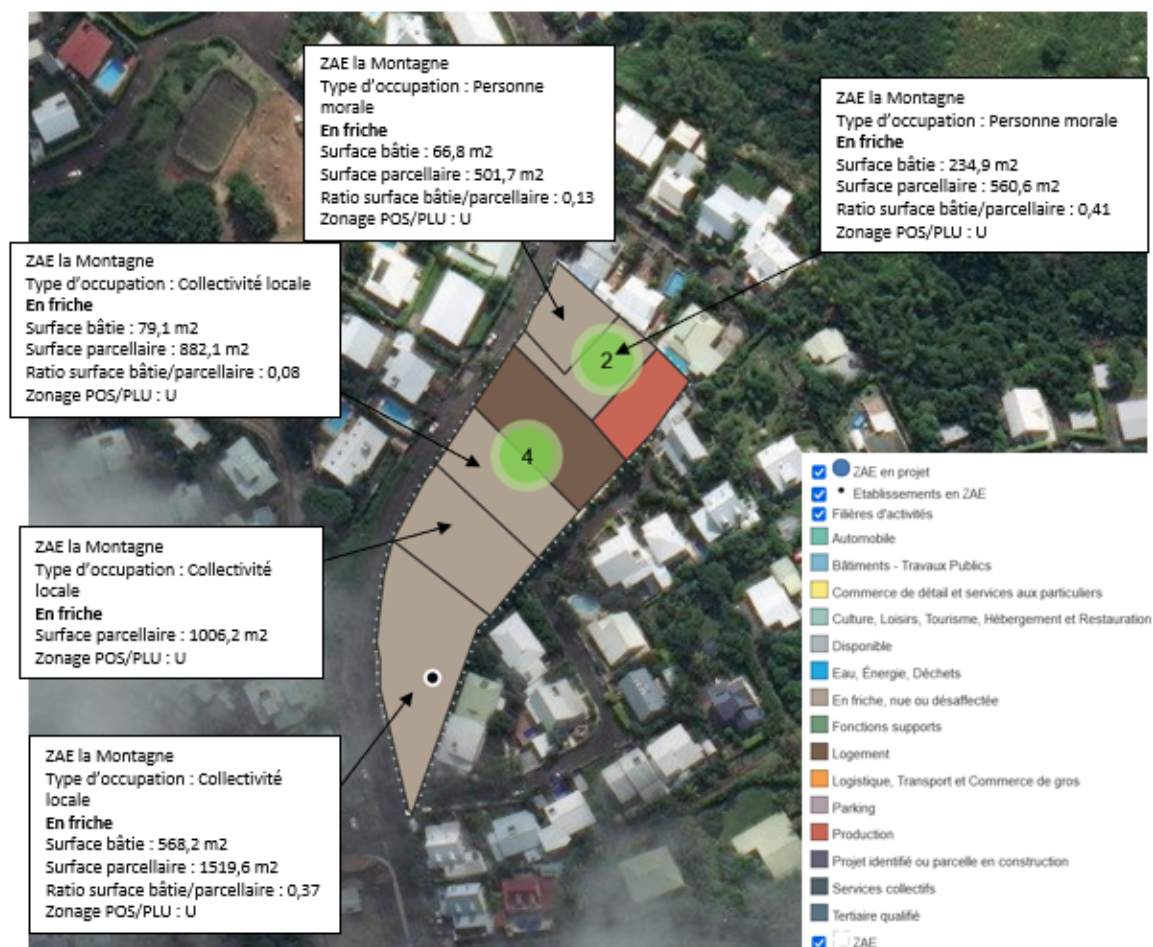
-  ZAE en projet
-  Etablissements en ZAE
-  Filières d'activités
-  Automobile
-  Bâtiments - Travaux Publics
-  Commerce de détail et services aux particuliers
-  Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration
-  Disponible
-  Eau, Énergie, Déchets
-  En friche, nue ou désaffectée
-  Fonctions supports
-  Logement
-  Logistique, Transport et Commerce de gros
-  Parking
-  Production
-  Projet identifié ou parcelle en construction
-  Services collectifs
-  Tertiaire qualité
-  ZAE



4. ZAE La Montagne

En friche : 4470 m²

Disponible : 0 m²



5. ZAE La Bretagne

En friche : 1166 m²

Disponible : 0 m²

- ZAE en projet
- Etablissements en ZAE
- Filières d'activités
- Automobile
- Bâtiments - Travaux Publics
- Commerce de détail et services aux particuliers
- Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration
- Disponible
- Eau, Énergie, Déchets
- En friche, nue ou désaffectée
- Fonctions supports
- Logement
- Logistique, Transport et Commerce de gros
- Parking
- Production
- Projet identifié ou parcelle en construction
- Services collectifs
- Tertiaire qualifié
- ZAE



6. ZAE Foucherolles

En friche : 0 m²

Disponible : 7035 m²

- ZAE en projet
- Etablissements en ZAE
- Filières d'activités
- Automobile
- Bâtiments - Travaux Publics
- Commerce de détail et services aux particuliers
- Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration
- Disponible
- Eau, Énergie, Déchets
- En friche, nue ou désaffectée
- Fonctions supports
- Logement
- Logistique, Transport et Commerce de gros
- Parking
- Production
- Projet identifié ou parcelle en construction
- Services collectifs
- Tertiaire qualifié
- ZAE

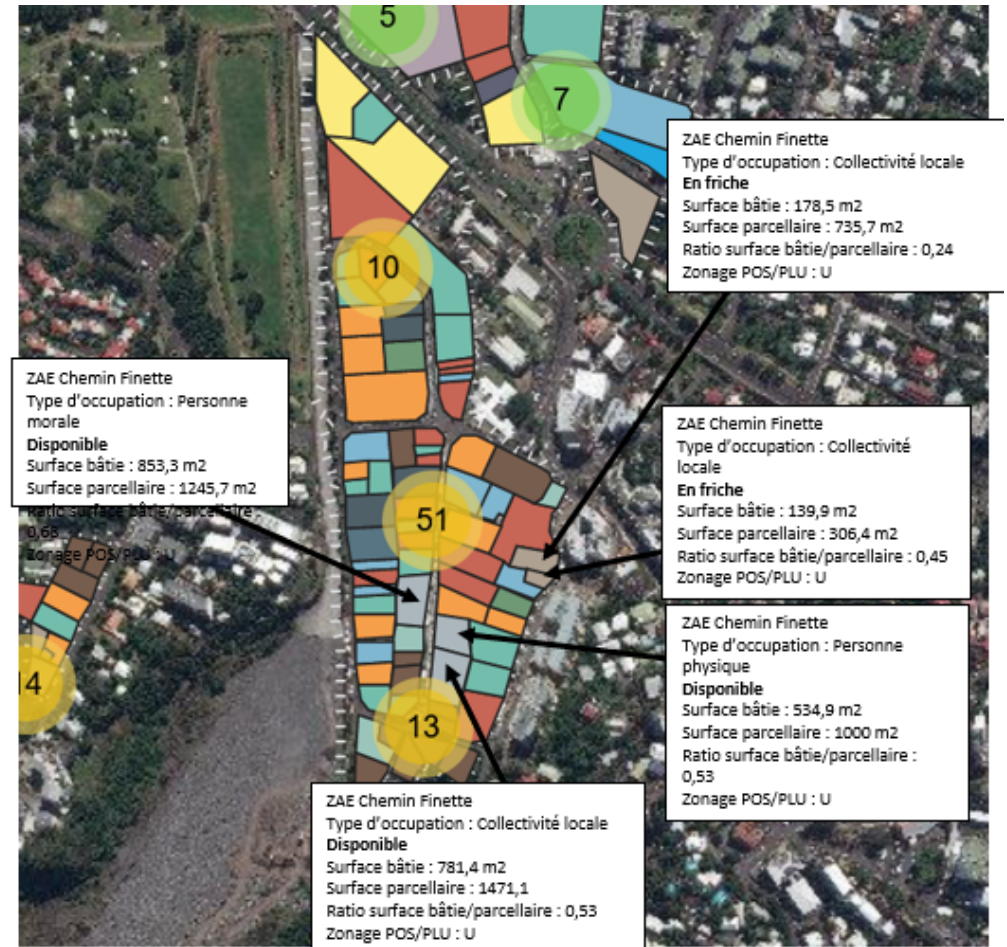


7. ZAE Chemin finette

En friche : 1042 m²

Disponible : 3716 m²

- ZAE en projet
- Etablissements en ZAE
- Filières d'activités
- Automobile
- Bâtiments - Travaux Publics
- Commerce de détail et services aux particuliers
- Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration
- Disponible
- Eau, Énergie, Déchets
- En friche, nue ou désaffectée
- Fonctions supports
- Logement
- Logistique, Transport et Commerce de gros
- Parking
- Production
- Projet identifié ou parcelle en construction
- Services collectifs
- Tertiaire qualifié
- ZAE

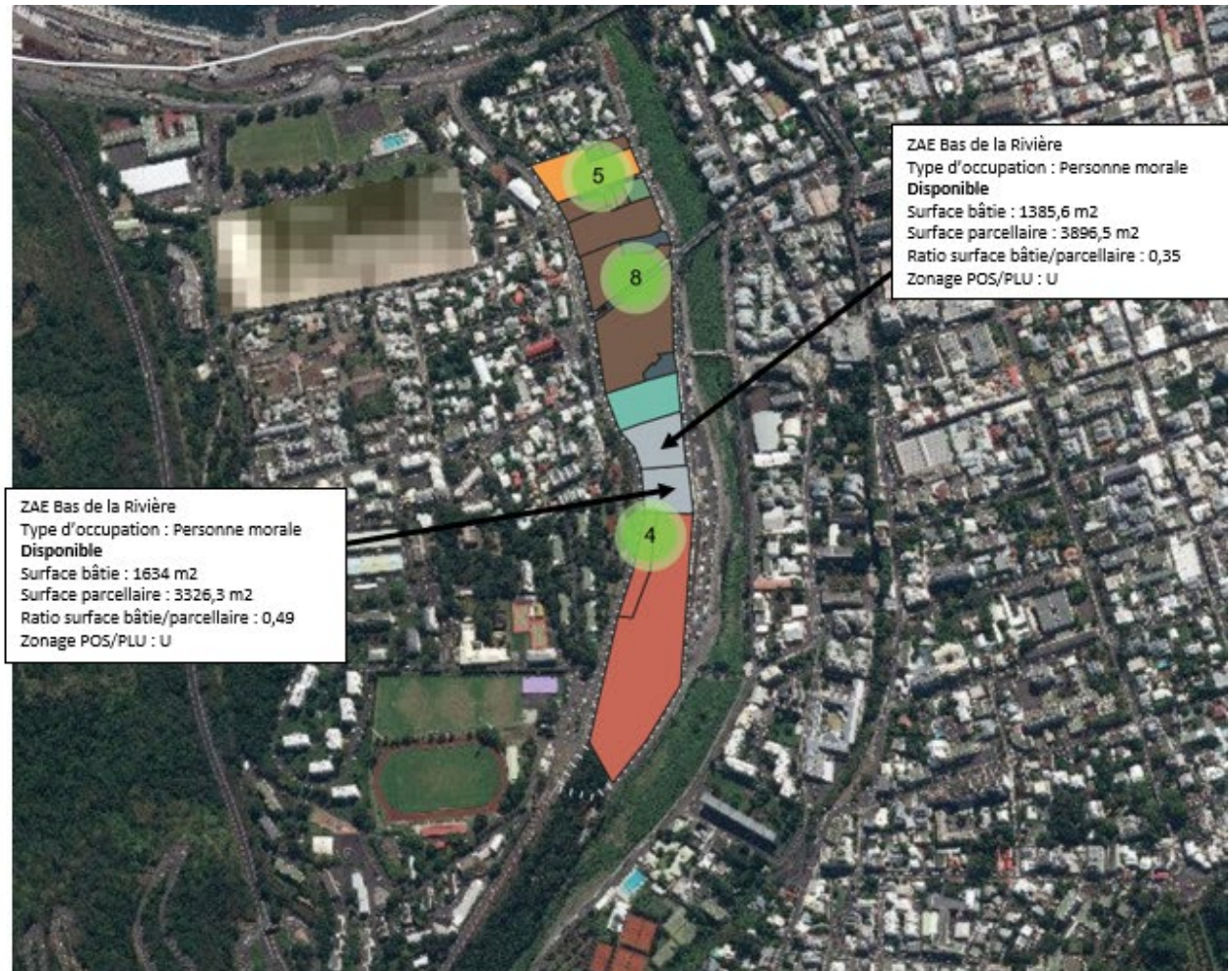


8. ZAE Bas de la rivière

En friche : 0 m²

Disponible : 7220 m²

- ZAE en projet
- Etablissements en ZAE
- Filères d'activités
- Automobile
- Bâtiments - Travaux Publics
- Commerce de détail et services aux particuliers
- Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration
- Disponible
- Eau, Énergie, Déchets
- En friche, nue ou désaffectée
- Fonctions supports
- Logement
- Logistique, Transport et Commerce de gros
- Parking
- Production
- Projet identifié ou parcelle en construction
- Services collectifs
- Tertiaire qualifié
- ZAE



9. ZAE Patate Durand

En friche : 2690 m²

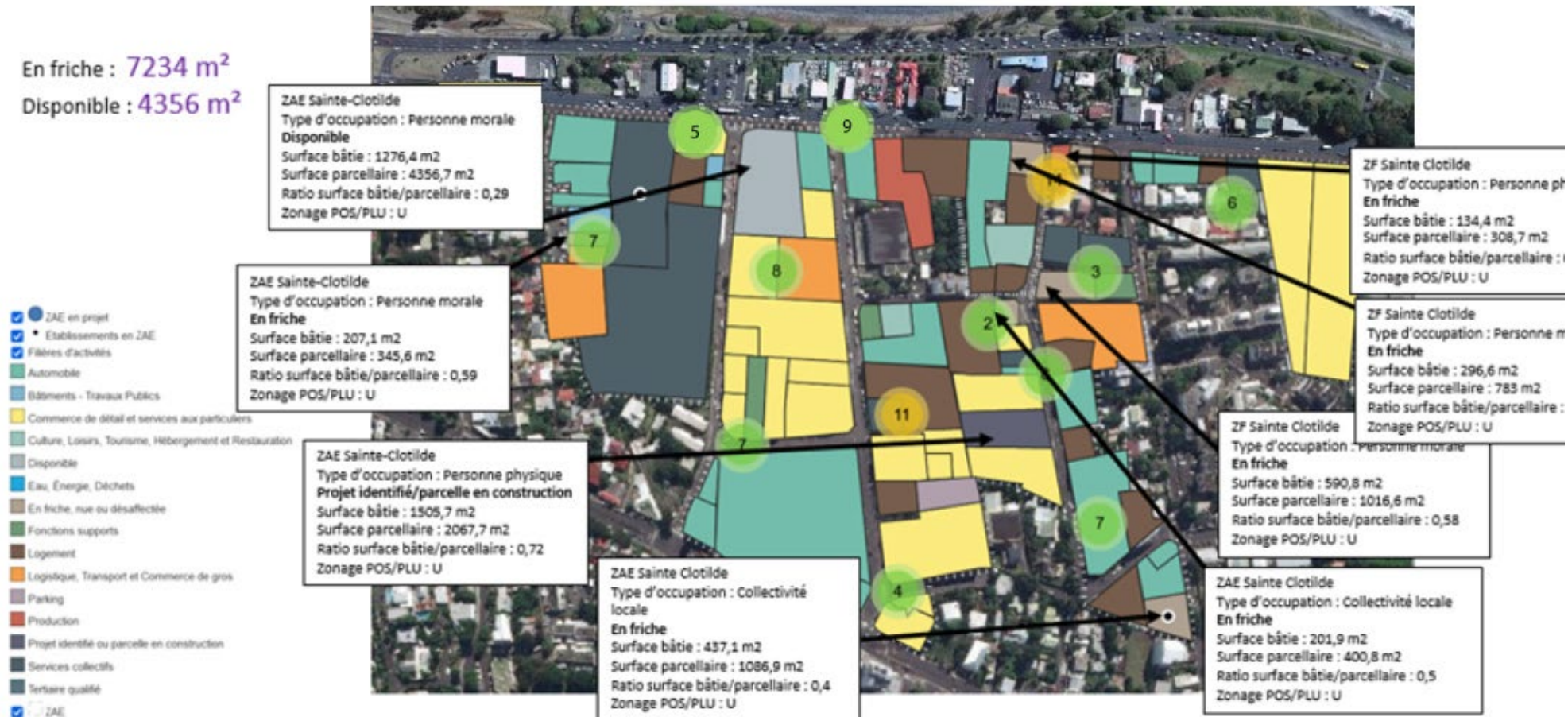
Disponible : 0 m²

- ZAE en projet
- Etablissements en ZAE
- Filières d'activités
- Automobile
- Bâtiments - Travaux Publics
- Commerce de détail et services aux particuliers
- Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration
- Disponible
- Eau, Énergie, Déchets
- En friche, rue ou désaffectée
- Fonctions supports
- Logement
- Logistique, Transport et Commerce de gros
- Parking
- Production
- Projet identifié ou parcelle en construction
- Services collectifs
- Tertiaire qualifié
- ZAE



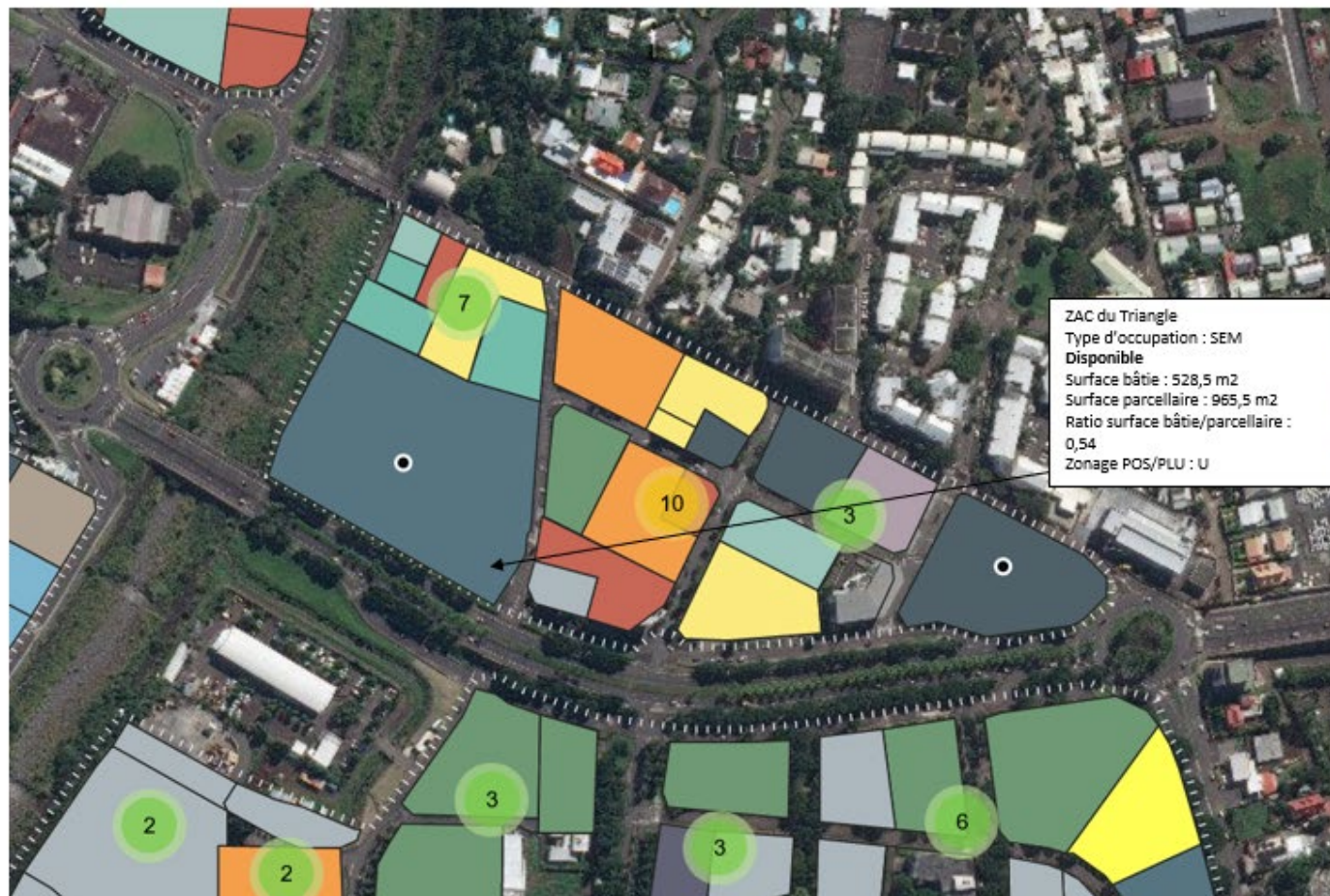
10. ZA et ZF Sainte-Clotilde

En friche : 7234 m²
 Disponible : 4356 m²



11. ZAE du Triangle

- ZAE en projet
- Etablissements en ZAE
- Filières d'activités
- Automobile
- Bâtiments - Travaux Publics
- Commerce de détail et services aux particuliers
- Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration
- Disponible
- Eau, Énergie, Déchets
- En friche, nue ou désaffectée
- Fonctions supports
- Logement
- Logistique, Transport et Commerce de gros
- Parking
- Production
- Projet identifié ou parcelle en construction
- Services collectifs
- Tertiaire qualifié
- ZAE

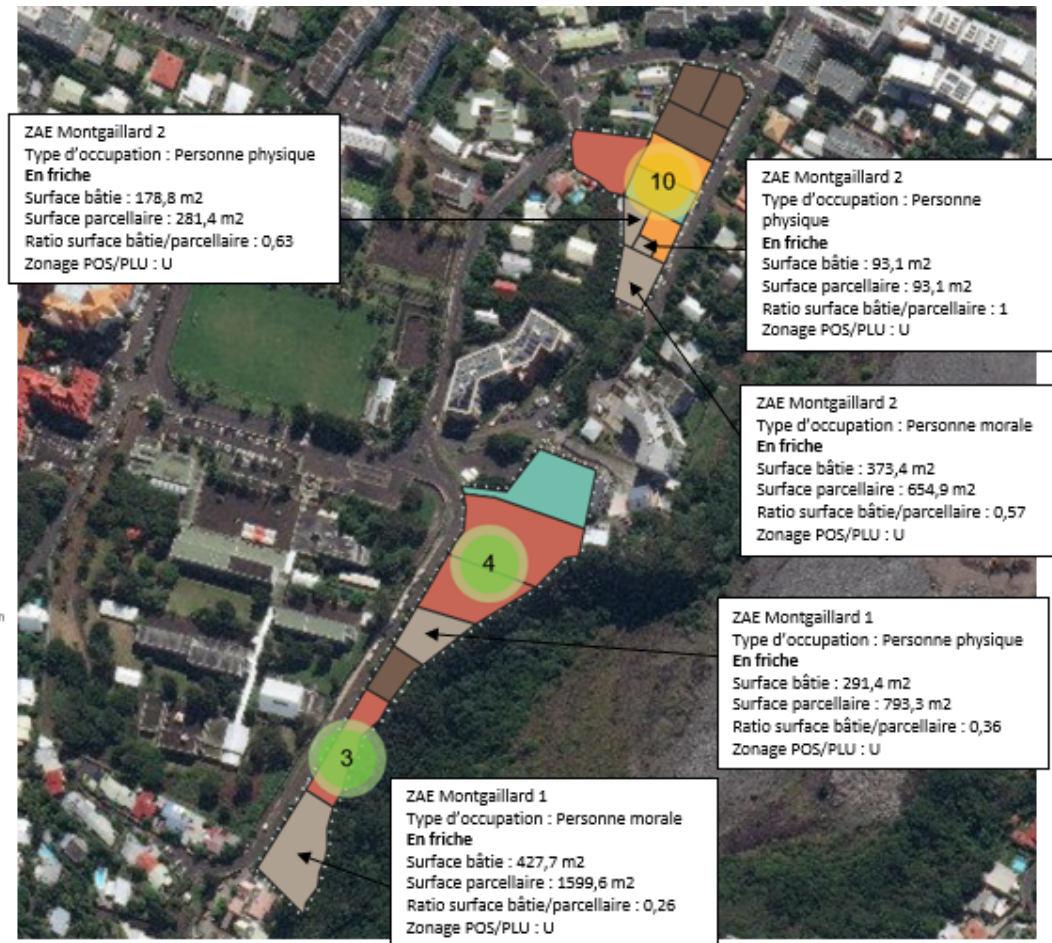


12. ZAE Montgaillard 1 et 2

En friche : 3422 m²

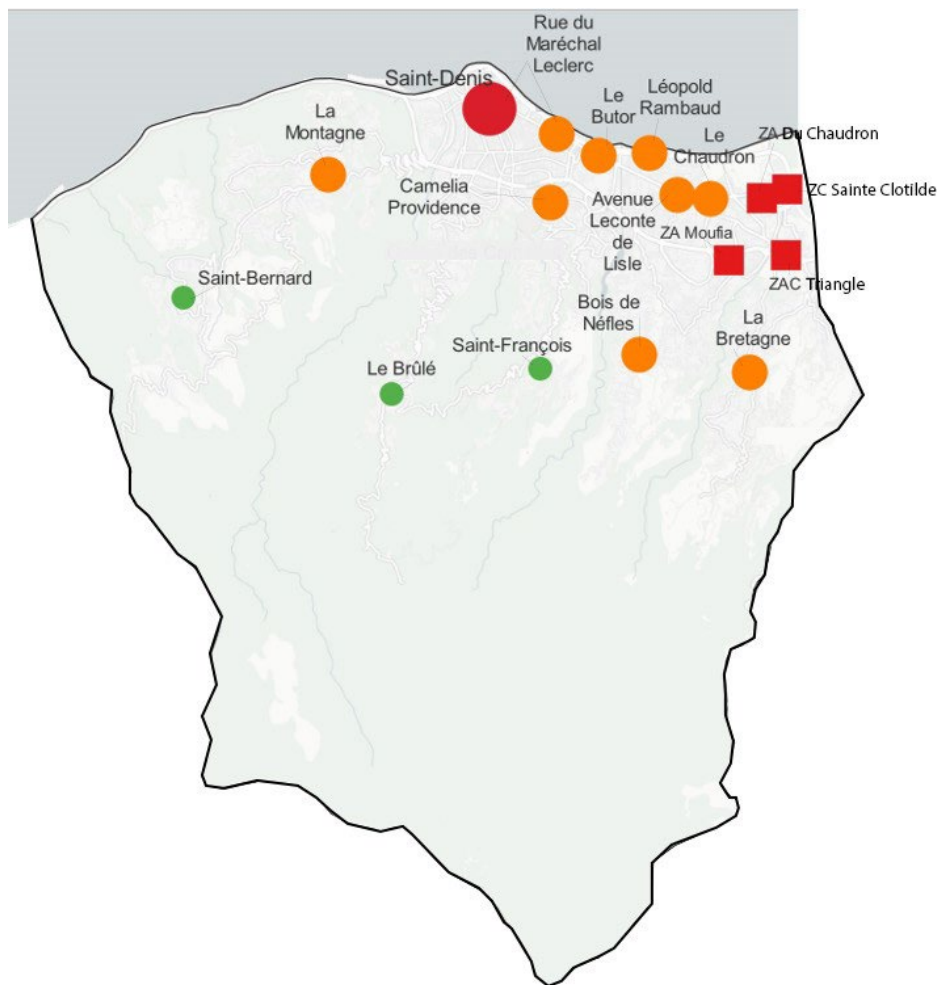
Disponible : 0 m²

- ZAE en projet
- Etablissements en ZAE
- Filières d'activités
- Automobile
- Bâtiments - Travaux Publics
- Commerce de détail et services aux particuliers
- Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration
- Disponible
- Eau, Énergie, Déchets
- En friche, nue ou désaffectée
- Fonctions supports
- Logement
- Logistique, Transport et Commerce de gros
- Parking
- Production
- Projet identifié ou parcelle en construction
- Services collectifs
- Tertiaire qualifié
- ZAE



ECO.6 : Commerces et services de proximités

Armature commerciale qui reflète la bonne santé du centre-ville de Saint-Denis



Au dernier recensement INSEE 2019, on comptabilise sur Saint-Denis 10,9 commerces pour 1 000 habitants contre 9,8 commerces pour 1 000 habitants pour la CINOR et 7,8 commerces pour 1 000 habitants en France métropolitaine. Le taux de commercialité de la commune est conforme à la moyenne intercommunale : 31%.

Le centre-ville de Saint-Denis, constitue une polarité commerciale majeure de référence proposant une densité et une variété élevée d'activités marchandes mais une proportion de services d'équipements à la personne très significative (plus de 31%).

47% des surfaces des ZAE sur la commune sont dédiées aux activités commerciales. La densité en grandes et moyennes surfaces est élevée, notamment en non alimentaire.

Les polarités secondaires de la commune se situent dans des situations hétérogènes en termes de commercialité, d'attractivité et de qualité : certaines étant très vieillissantes. Tandis que les polarités villageoises tendent à s'étoffer, notamment sur les secteurs résidentiels prisés : La Montagne.

Plus de 477 activités ont été créées en 2019 sur la commune de Saint-Denis dont la majeure partie sont des services non commerciaux et commerciaux ou bien des café/hôtel/restaurant.

Le développement des Ecobox

Lancées en 2014, les Ecobox, ces constructions modulaires locatives de 16m² démocratisent l'accès à un local professionnel, favorisent la création d'activités économiques dans les secteurs de la production locale et artisanale, la prestation de service à la personne, l'économie sociale et solidaire, *une des ambitions du PLU*.

Ainsi ces installations transitoires permettent l'implantation d'activités de proximité lié à l'artisanat, au commerce dans l'espace urbain à proximité

des lieux publics (lycée notamment). La location est valable pendant une durée de 3 ans. Ces constructions modulaires disposent d'un espace de travail, d'un coin stockage, d'un sanitaire, d'un raccordement à l'eau et à l'électricité.



Source : Observatoire de l'ESS

ECO.7 : Capacités d'hébergement

Saint-Denis en tant que destination touristique

Le PLU de 2013 faisait état d'une fréquentation touristique de 2009 où près de 421 900 touristes ont été accueillis soit 6,4 % de plus qu'en 2008 avec une forte croissance du tourisme d'agrément par rapport au tourisme affinitaire. En 2011 le territoire de la CINOR proposait 1 581 lits touristiques représentant environ 11,4% de l'offre d'hébergement réunionnaise. Saint-Denis accueillait près du quart des hôtels-restaurants de l'île et une capacité d'accueil importante avec 10 hôtels classés (sur 41 à la Réunion).

Toutefois, le PLU note que l'activité touristique de Saint-Denis n'est pas à la hauteur du potentiel environnemental naturel et historique ; son développement constitue un enjeu important.

Au dernier recensement réalisé par l'Observatoire du Tourisme de l'IRT, au cours de l'année 2021, 250 812 touristes extérieurs ont visités la Réunion, soit une augmentation nette de 34 096 touristes extérieurs par rapport à 2020. Néanmoins, ces chiffres restent inférieurs de 53% à ceux de 2019.

Le territoire de la CINOR propose aujourd'hui 1 631 lits touristiques ce qui représente une augmentation de l'ordre de 3% de l'offre d'hébergement sur le territoire. En comparaison avec l'évolution de l'offre en hébergement réunionnaise, la CINOR est peu active et ne représente que 9% de l'offre en hébergement touristique à l'échelle régionale.

Derrière Saint-Paul (5 545 lits), Cilaos (1 774 lits) et Saint Pierre (1 635 lits), la ville de Saint-Denis atteint la quatrième position avec ses 1 518 lits. A proximité de l'aéroport Rolland Garros, Saint-Denis s'inscrit parmi les locomotives du département et propose une offre conséquente mais peine à capter le flux de touriste pénétrant sur le territoire.

On recense sur le territoire communal :

- 7 hôtels classés (de 2 à 4 étoiles) et 5 hôtels non classés

- 7 chambres de meublés classés et Clévacances
- 2 chambres d'hôtes GDF et Clévacances
- 9 chambres en gîtes d'étape et de montagne

Il n'existe pas d'offres d'hébergement de type résidences de tourisme, villages de vacances ou camping sur le territoire.

Etat des lieux des structures hôtelières réalisées depuis 2013 ou en projet

- Hôtel Tulip inn, Sainte Clotilde
- La Villa Angélique, maison créole du XIXe siècle inscrite à l'inventaire des Monuments historiques transformée en établissement hôtelier classé 4*
- Hôtel d'affaires Dina Morgabine livré en 2021,
- Le futur hôtel RADISSON en lieu et place de l'ancien hôtel Le Saint-Denis dont la livraison était prévue en 2020
- Projet hôtelier 4* « Palais Rontaunay » porté par le groupe OPALE ALSEI (initié en 2014)

En termes d'accueil en hébergement, le SCOT actuel indique la nécessité d'adopter une attitude volontariste en matière d'offre en hébergements (haut de gamme et moyenne gamme pour toucher plus largement le public) et la diffuser auprès du public, et aussi d'améliorer la communication sur les différents pôles touristiques du territoire. Ces aménagements futurs devront permettre une remise à niveau de l'offre à l'échelle d'une capitale régionale.



CE QU'IL FAUT RETENIR DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

- Un taux d'emploi qui n'évolue pas proportionnellement à l'évolution démographique et à l'entrée de nouveaux actifs sur le marché du travail.
- Une augmentation du taux d'emplois précaires et un taux de chômage toujours élevé
- Des opportunités et projets lancés vers l'économie sociale et solidaire à poursuivre
- Le développement des zones d'activités économiques s'est fait conformément aux localisations préférentielles ciblées par le PLU de 2013. Toutefois, les surfaces dédiées aux activités économiques ne sont utilisées qu'à 32% soit un fort potentiel de foncier disponible pour répondre aux besoins de l'activité économique de la commune et du bassin de vie Nord notamment sur les zones suivantes :
 - ✓ Technopole
 - ✓ ZI Chaudron
 - ✓ ZAE Foucherolles
 - ✓ ZAE Bas de la rivière
 - ✓ ZAE Sainte Clotilde
- Un territoire qui reste dynamique et attractif pour l'implantation de TPE/PME mais à nuancer car le tissu

économique est dynamique en centre-ville où on constate une forte mutation des activités comme souhaitée par le PLU de 2013, alors que dans les autres quartiers. La restructuration économique reste inachevée.

- La majorité des travailleurs exercent à Saint-Denis, leur commune de résidence ce qui est positif.



Les questions à se poser dans le cadre du futur PLU :

- Quelle est l'économie de demain sur la commune de Saint-Denis ?
- En tant que porte d'entrée de l'île, quel positionnement touristique pour la ville à l'échelle de l'intercommunalité et de l'île ?
- Comment fait évoluer les zones d'activités économiques existantes ?
- Où et comment renforcer le commerce de proximité pour qu'il soit attractif tant pour les entreprises que pour la clientèle ?

DES ORIENTATIONS REALISTES POUR LE FUTUR PLU EN MATIERE D'ECONOMIE :

- Une relocalisation de l'emploi sur le territoire de Saint-Denis pour davantage de proximité avec les secteurs résidentiels. L'objectif étant de favoriser l'accès à l'emploi, de diminuer les trajets domiciles-travails et d'améliorer la visibilité des entreprises pour une consommation davantage tournée vers la production locale
- Poursuivre le développement de l'Economie Sociale et Solidaire et renforcer l'insertion professionnelle et sociale de la population de Saint-Denis
- Une offre touristique à diversifier sous plusieurs angles (architecturale, culturelle, culinaire, patrimoniale ...) et à décliner de manière forte sur le territoire grâce à des itinéraires, la mise en valeur de lieux emblématiques de la commune
- Une nécessité d'adopter une attitude volontariste en matière d'offre en hébergements (haut de gamme et moyenne gamme pour toucher plus largement le public) et la diffuser auprès du public, et aussi d'améliorer la communication sur les différents pôles touristiques du territoire. Ces aménagements futurs

devront permettre une remise à niveau de l'offre à l'échelle d'une capitale régionale.

- Maîtriser la création de m² commerciaux en adéquation avec l'évolution réelle des besoins de la clientèle et en privilégiant le commerce de proximité
- Mettre en adéquation les capacités d'accueil des zones commerciales avec les potentiels réels de développement (demande d'implantation des entreprises et besoins de la population) afin d'éviter des zones d'activités économiques surdimensionnées et la sous-occupation des fonciers disponibles
- Maîtriser les implantations d'opportunité en zones d'activité et sur les sites à forts flux clientèle en concertation avec l'intercommunalité
- Requalifier les zones commerciales plus anciennes pour pérenniser leur attractivité
- Mener une réflexion d'ensemble sur le commerce de centre-ville, de proximité et le commerce périphériques de type Grande et Moyenne Surface

POUR ALLER PLUS LOIN :

- Améliorer la qualité de l'aménagement qualitatif dans les zones d'activités pour qu'il soit plus respectueux de l'environnement.
- Aller vers des dispositifs fonciers donnant des perspectives de développement économiques : fonciers recyclables, multifonctionnalité des zones stratégiques, récupération de fonciers publics
- Réinventer le commerce de proximité actuel en y associant loisirs et animation nocturne
- Accompagner les porteurs de projet d'accueil des touristes (gîtes ou chez l'habitant, guides touristiques (randonnées, découvertes)

EQUIPEMENT

Les questions à se poser sur ce qui a été réalisé durant ces 9 dernières années :

- Le taux d'équipements par habitants suit-il l'évolution de la population ?
- L'offre en équipements et services a-t-elle été renforcée notamment dans les polarités identifiées ?

Les indicateurs

EQUIP.1 : Taux d'équipements par habitants et répartition géographique des équipements (type d'équipements existants, évolution du nombre d'équipements, couverture du territoire)

EQUIP.2 : Projets réalisés et en cours

Volet 3 – Equipements



Analyser l'évolution de l'offre d'équipements

EQUIPEMENT

RAPPELS DU PLU

En 2013, la Ville s’attachait à assurer une offre d’équipements équilibrée à l’ensemble des habitants de Saint-Denis. Au-delà des besoins en équipements supplémentaires, Saint-Denis affichait également son ambition de « ville phare intellectuel (ville universitaire), culturel et sportif ». Cette ambition s’est traduite par la mise en œuvre d’orientations d’aménagement et de programmation dont le rayonnement intellectuel, culturel ou sportif est mis en avant (exemple : le cœur vert familial, le parc aquatique).

Le PLU de 2013 soulignait que la **qualité des liaisons physiques entre les différents lieux de vie ou d’intérêt** que sont les établissements scolaires, culturels et sportifs, était essentielle à l’identité des quartiers et de la ville.

Les projections en matière d’enseignement faisaient apparaître que des établissements universitaires étaient programmés dans le centre-ville de Saint-Denis, et des projets de localisation d’autres établissements étaient envisagés dans la Technopole.

Dans le PLU de 2013, une réponse devait être apportée à la nécessité d’accueillir les nouveaux étudiants en permettant de densifier sensiblement l’espace universitaire actuel et en permettant l’implantation de nouvelles unités à la Technopole. En mettant en avant que dans le tissu urbain, la mixité des fonctions favorise également la mise en place de ces équipements publics tournés vers la formation.

En matière d’équipements culturels, sportifs et de loisirs, l’enjeu dans le PLU de 2013 se situait dans l’apport d’une diversité d’équipements liés à la culture, les sports et les loisirs. Plus qu’à une augmentation en nombre de structures, c’est surtout **la rénovation/transformation de certaines d’entre elles qu’il convenait d’entreprendre, afin de mieux répondre aux nouvelles pratiques.**

Les évolutions depuis l'approbation du PLU

EQUIP.1 : Taux d'équipements par habitants et répartition géographique des équipements

Taux d'équipements

En 2013, le PLU compare son taux d'équipements avec des villes de Métropole avec une population comparable. Le taux d'équipements, sportifs, culturels et scolaires pour 10 000 habitants s'inscrit dans la tendance des villes telles qu'Angers, Dijon, Nîmes, Clermont-Ferrand, et Grenoble ayant une population de près de 150 000 habitants.

| Villes | Equipements sportifs (1/10 000 hab) | Equipements culturels (1/10 000 hab) | Equipements scolaires (1/10 000 hab) |
|------------------|--|---|---|
| St-Denis | 32,57 | 2,43 | 6,25 |
| Angers | 44,5 | 1,96 | 6,28 |
| Dijon | 34,5 | 2,23 | 4,20 |
| Nîmes | 31,4 | 2,20 | 7,94 |
| Clermont-Ferrand | 30,6 | 2,20 | 4,18 |
| Grenoble | 22,5 | 4,37 | 4,50 |
| Moyenne | 32,68 | 2,56 | 5,56 |

Source : Tableau d'analyse issu du PLU de 2013

Pour la Base permanente des équipements (BPE) 2020, les équipements retenus se répartissent en trois gammes :

- **La gamme de proximité** : regroupe des services qui sont présents dans la plupart des communes. Y figurent par exemple les artisans du bâtiment, les boulangeries, les médecins généralistes, les terrains de grands jeux. Cette gamme de proximité se concentre sur seulement 28 services différents, mais aux implantations nombreuses.
- **La gamme intermédiaire** comprend, par exemple, les banques, les laboratoires d'analyses médicales ou les piscines ouvertes au public ;
- **La gamme supérieure** rassemble des commerces tels que les poissonneries ou les hypermarchés, les services d'urgences médicales ou les cinémas. Ils sont plus rarement implantés et plus souvent situés dans les principales villes que les services de la gamme de proximité.

Si l'on poursuit l'approche comparative aux villes de Métropole réalisée dans le PLU en 2013, on constate une augmentation générale du nombre d'équipements qu'ils soient sportifs, culturels ou scolaires proportionnellement à l'augmentation de la population sauf pour les villes de Nîmes et de Clermont-Ferrand qui ont vu leur population diminuée mais leur nombre d'équipements augmenté (voir tableau ci-après).

La ville de Saint-Denis suit la tendance à l'augmentation du nombre de ses équipements.

| Tableau comparatif de l'évolution des équipements selon l'analyse réalisée dans le PLU 2013 | | |
|---|-----------------------|---|
| | Nbre d'habitants 2021 | Différence de population avec la ville de Saint Denis |
| Saint-Denis | 151 997 | |
| | | Evolution sur Saint-Denis entre 2013-2021 |
| Angers | 155 850 | 3 853 |
| Dijon | 158 002 | 6 005 |
| Nîmes | 148 561 | -3 436 |
| Clermont-Ferrand | 147 865 | -4 132 |
| Grenoble | 158 198 | 6 201 |
| | Moyenne | |
| | | Evolution de la moyenne entre 2013-2021 |

Le recensement des équipements suivants est issu de la Base de donnée BPE 2021 de l'INSEE

Source : Tableau d'analyse mis à jour

Saint-Denis, en tant que pôle économique majeur à l'échelle de l'île comme à l'échelle de la CINOR, concentre une grande partie des équipements lié à la vie quotidienne de proximité. **La ville de Saint-Denis offre à ses habitants un spectre d'équipements relativement large et bien répartis sur le territoire.**

En 2020 avec plus de **26 équipements de proximité pour 1000 habitants**, la Ville dispose d'aménités pour les habitants permanents liées notamment aux services aux particuliers et aux services de santé. Ce chiffre représente 75% de la part de l'offre au sein de la CINOR. Ce taux de couverture est supérieur à celui de la CINOR (22 équipements de proximité pour 1000 habitants) et également supérieur à plusieurs autres villes de même échelle comme présenté dans le tableau ci-dessus. Aussi, comme ville de comparaison au titre du nombre de population recensée en 2019 à l'échelle de l'île, nous pouvons retenir la commune de Saint Paul, commune la plus peuplée de l'île après Saint-Denis (103 208 habitants) mais dont le taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2019 est de -0.2% alors que celui de Saint Denis est de 1.3% et qui affiche

| Evolution du nombre d'équipements sportifs | | |
|--|---------------------------|-------------------------------------|
| 2013 | 2021 | |
| Equipements sportifs (1/10 000 hab) | Nbre Equipements sportifs | Equipements sportifs (1/10 000 hab) |
| 32,57 | 931 | 61,25 |
| | ↗ | 28,68 |
| 44,50 | 1082 | 69,43 |
| 34,50 | 902 | 57,09 |
| 31,40 | 853 | 57,42 |
| 30,60 | 701 | 47,41 |
| 22,50 | 691 | 43,68 |
| 32,68 | | 56,04 |
| | ↗ | 23,37 |

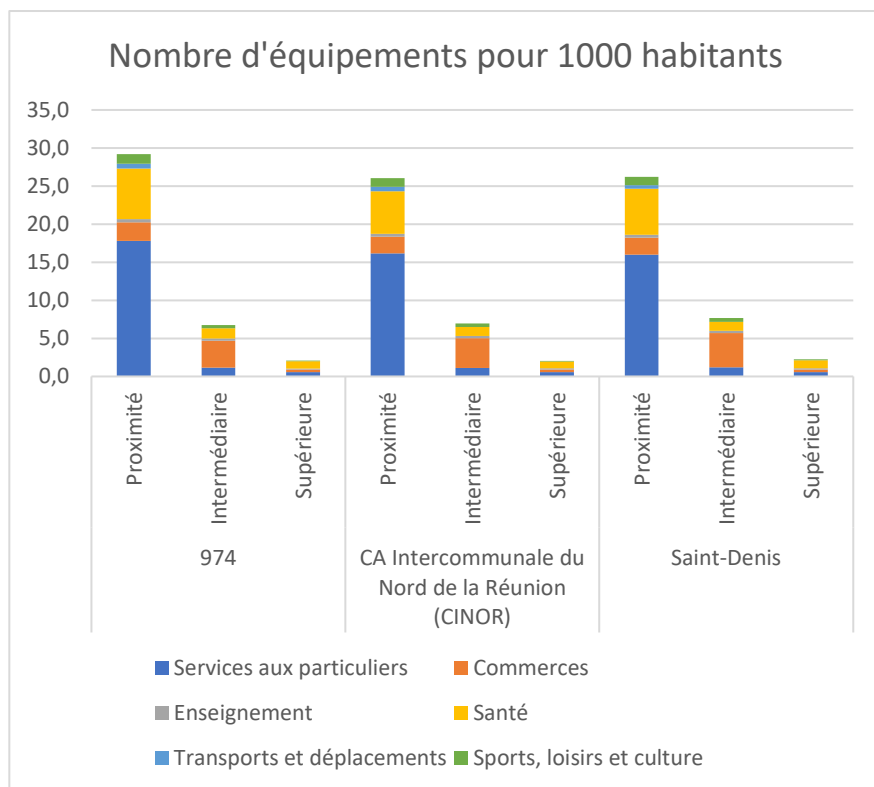
| Evolution du nombre d'équipements culturels | | |
|---|----------------------------|--------------------------------------|
| 2013 | 2021 | |
| Equipements culturels (1/10 000 hab) | Nbre Equipements culturels | Equipements culturels (1/10 000 hab) |
| 2,43 | 62 | 4,08 |
| | ↗ | 1,65 |
| 1,96 | 38 | 2,44 |
| 2,23 | 62 | 3,92 |
| 2,20 | 61 | 4,11 |
| 2,20 | 73 | 4,94 |
| 4,37 | 79 | 4,99 |
| 2,57 | | 4,08 |
| | ↗ | 1,51 |

| Evolution du nombre d'équipements scolaires | | |
|---|----------------------------|--------------------------------------|
| 2013 | 2021 | |
| Equipements scolaires (1/10 000 hab) | Nbre Equipements scolaires | Equipements scolaires (1/10 000 hab) |
| 6,25 | 361 | 23,75 |
| | ↗ | 17,50 |
| 6,28 | 421 | 27,01 |
| 4,20 | 355 | 22,47 |
| 7,94 | 367 | 24,70 |
| 4,18 | 325 | 21,98 |
| 4,50 | 290 | 18,33 |
| 5,56 | | 23,04 |
| | ↗ | 17,48 |

Le nombre d'équipements scolaires affiché pour 2021 comprend les équipements d'enseignement du 1er degré, 2ème degré et supérieur

un taux d'équipement de l'ordre de 8 équipements de proximité pour 1000 habitants.

La couverture du territoire en matière d'équipements de proximité peut être également apprécié grâce au temps moyen d'accès aux services d'usage courant situés au plus près du domicile. A l'échelle du bassin de vie de la CINOR, il faut compter **en moyenne 9 minutes** pour accéder à un panier de 29 commerces et services de la gamme intermédiaire, c'est-à-dire d'usage courant, sans être de proximité. Si l'on compare aux bassins de vie à proximité, le temps de trajet pour accéder à un service est plus long. En effet sur le bassin de vie Ouest le temps d'accès aux équipements de proximité est plutôt de à 2.5 minutes et de 5.8 minutes pour le bassin de vie Est.



| | Lycée (/hab) | Collège (/hab) | Ecole maternelle et élémentaire (/hab) |
|-----------------------|--------------|----------------|--|
| Littoral Ouest | 1/ 33 450 | 1/ 8 360 | 1/ 2 090 |
| Littoral Est | 1/ 7 800 | 1/ 7 800 | 1/ 1 730 |
| Piémont | 1/ 15 760 | 1/ 15 760 | 1/ 1 820 |
| Pôle Est | - | 1/ 6 980 | 1/ 1 990 |
| Pôle Ouest | - | 1/ 13 100 | 1/ 1 880 |
| Les Hauts | - | - | 1/ 1 790 |
| SAINT DENIS | 1 / 18 000 | 1 / 11 000 | 1 / 1 900 |

Evaluation du PLU de Saint-Denis – Septembre 2022

Répartition géographique

L'offre d'équipements en matière d'enseignement sur le territoire avant 2013 faisait apparaître que si le nombre d'écoles maternelles et primaires augmentait proportionnellement par rapport à la population, le nombre de collèges par quartier quant à lui montrait déjà une insuffisance pour les projections à long terme.

Quant aux lycées, ils restaient concentrés dans les quartiers de Sainte Clotilde, Moufia et Bellepierre, n'offrant pas d'autres choix aux étudiants de la ville, quel que soit leur quartier d'origine.

Pour les établissements de niveau maternel et primaire depuis 2013, il n'y a pas eu de créations de nouvelles écoles mais des doublages de classes via des extensions de bâtiments ont été réalisés afin de répondre à la demande. Malgré les équipements présents sur l'ensemble de la commune, et au regard des taux d'équipements constatés, certains secteurs sous pression comme Sainte Clotilde et Montgaillard ont recours à des transferts d'élèves dans d'autres écoles.

Pour améliorer l'offre, le PLU de 2013 indiquait la réalisation de nouveaux équipements, notamment :

- Deux collèges pouvant accueillir les élèves résidant à Bellepierre, Brûlé, la Source, et la Montagne/St-Bernard,
- Un lycée dans le pôle Ouest,
- Éventuellement un lycée supplémentaire proche du pôle Est,
- Des établissements primaires dans ces mêmes secteurs.

Pour rappel, la répartition des compétences en matière de création et de gestion des établissements d'enseignement est la suivante :

- Pour les écoles maternelles et primaires : Ville de Saint-Denis
- Pour les collèges : Département de la Réunion
- Pour les lycées : Région Réunion
- Pour la cité universitaire : Université de la Réunion

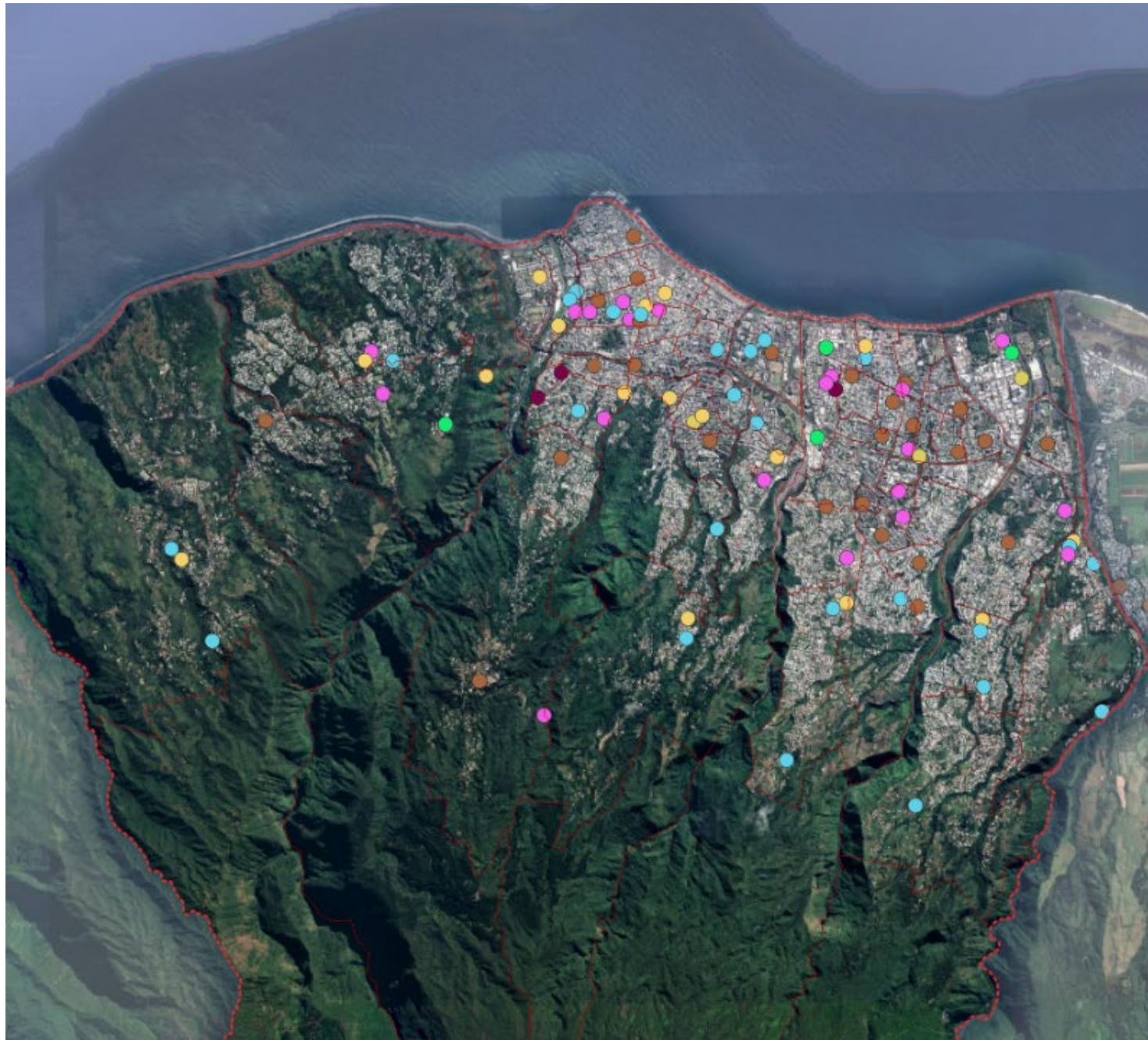
Avec une population encore très jeune (en 2013, 35% des Dionysiens ont moins de 20 ans), Saint-Denis doit garantir à tous un accès de qualité à l'éducation. La ville compte aujourd'hui 13 collèges et 6 lycées pour 16 465 enfants scolarisés. Cette volonté portée par la ville et mise en œuvre par la Région Réunion s'est traduite par la création du lycée de Bois de Nèfles, qui assurent le désengorgement des structures scolaires qui sont en voies de saturation, dont ceux du Centre-Ville et l'amélioration de plusieurs établissements. L'emplacement stratégique de ces équipements a pour objectif de rééquilibrer l'offre en matière d'éducation.

La base de données BPE n'a pas répertorié de nouveaux lieux d'enseignement supérieur similaire au campus universitaire du Moufia. Elle recense 209 groupes scolaires concentrés majoritairement dans les quartiers les plus peuplés, notamment sur le littoral et les mi-pentes.

En termes d'équipements de loisirs et sportifs, globalement, l'offre en équipements sportifs a bien évolué et est satisfaisante. Les secteurs les mieux équipés se situent à l'Est de la ville. Le secteur du Centre-ville est le mieux fourni en équipements culturels grâce à son « centre historique » et l'activité (économique, touristique, etc) qu'il génère. De même, les quartiers axés sur l'éducation, comme Sainte-Clotilde et le Moufia, sont plus ou moins bien équipés. A contrario, les secteurs des Hauts sont moins favorisés.

EQUIP.2 : Projets réalisés depuis 2013 ou en cours de réalisation

- Parc aquatique Aquanor (mis en service en décembre 2014)
- Cœur vert familial (inauguré en mai 2015)
- Gymnase Patrick CAZAL à Château Morange
- Lycée polyvalent Nord Bois de Nèfles (désormais nommé Mémona Hintermann) a été créé et inauguré en 2017.
- Gymnase de la Source (2019)
- Cité des Arts (ouvert depuis 2016)
- L'Académie des Camélias (Inaugurée en février 2020)



Evaluation du PLU de Saint-Denis

**Bilan du PLU
Février 2022**

Equipements d'enseignement

- AUTRE
- CENTRE DE FORMATION
- GROUPE SCOLAIRE
- MATERNELLE
- PRIMAIRE (ELEMENTAIRE)
- SECONDAIRE
- SUPERIEUR

Base B PE Insee 2020



Equipements sportifs et de loisirs

- Bouleodrome
- Centre équestre
- Base nautique
- Piscine
- Complexe sportif
- Salle de sport polyvalente ou gymnase
- Stade avec tribune
- Terrain de sport

Base EPE Insee 2020



CE QU'IL FAUT RETENIR DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

- **La commune de Saint-Denis est confortablement dotée en matière d'équipements de proximité, d'équipements intermédiaires et supérieurs.**
- **Néanmoins, une meilleure localisation des équipements scolaires est à appréhender car pour l'heure restants concentrés dans les quartiers de Sainte Clotilde, Moufia et Bellepierre. La localisation des équipements et services n'a donc pas été renforcée dans toutes les polarités identifiées au PLU de 2013. Une meilleure localisation permettrait de réduire la pression exercée sur certaines écoles maternelles et primaires, supprimer le transfert et la délocalisation d'élèves sur d'autres secteurs et améliorer les conditions d'accueils des élèves.**



Evaluation du PLU de Saint-Denis – Septembre 2022

Les questions à se poser dans le cadre du futur PLU :

- Quelle est la qualité des équipements existants ?
- Le type d'équipements présents sur le territoire est-il adapté aux caractéristiques de la population ?
- Quelle est la projection en matière de rénovation/de création/d'agrandissement des équipements scolaires ?

DES ORIENTATIONS REALISTES POUR LE FUTUR PLU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

- ➔ Apporter une diversité et permettre l'évolutivité des secteurs recevant des équipements culturels, sportifs et de loisirs plus qu'à une augmentation en nombre de structures. C'est surtout la requalification de certaines des structures qu'il convient d'entreprendre, afin de mieux répondre aux nouvelles pratiques car aujourd'hui plus aux normes, vieillissantes et moins adaptées à l'évolution de la population de certains quartiers.
- ➔ Renforcer les équipements participants à l'amélioration du cadre de vie dans les secteurs situés sur la zone littorale et les mi-pentes notamment :
 - L'offre culturelle et de loisirs déjà présente sur la zone littorale de Saint Denis mais presque absente sur les Hauts alors qu'elle est un véritable atout du cadre de vie, du tourisme et du dynamisme social des villes.
 - L'offre de services publics dans les écarts
 - Communiquer sur les équipements structurants pour lutter contre l'isolement des personnes les plus vulnérables

- Proposer des services de proximité dans les secteurs des Hauts pour limiter les déplacements
- Dans le PLU, une réponse doit être apportée à la nécessité d'accueillir les nouveaux étudiants en ouvrant le campus sur la ville, en créant des passerelles avec les dispositifs dédiés aux jeunes, en permettant de densifier sensiblement l'espace universitaire actuel, en permettant l'implantation de nouvelles unités à la Technopôle
- Travailler sur la carte scolaire, les possibilités de construction et de modernisation des écoles maternelles et primaires sur certains secteurs à enjeux.



TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Les questions à se poser :

- Le trafic routier s'est-il accentué ?
- L'urbanisation s'est-elle développée autour des axes routiers structurants et du réseau de transports collectifs ?
- Le réseau et le maillage des transports collectifs ont-ils été renforcés ? L'intermodalité et notamment le transport à la demande, s'est-elle développée ? Le maillage du réseau relatif aux modes actifs a-t-il été développé ?
- Comment s'est caractérisé, se caractérise et caractériseront les transports sur le territoire dionysien ?

Les indicateurs :

TRANSP.1 : Projets de création et d'amélioration du réseau viaire (développement des axes routiers, Nouvelle Entrée Ouest, Voie des Piémonts, Voie des Hauts de Saint-Denis)

TRANSP.2 : Transport en commun et transport par câble (évolution de la fréquentation)

DEP.1 : Utilisation de la voiture (évolution des déplacements journaliers, nombre de véhicules par ménage, politique de stationnement)

DEP.2 : Utilisation des deux roues non motorisés et déplacements piétons (évolution des usages et des infrastructures dédiées aux modes doux)

Volet 4 – Transports et déplacements



Analyser l'efficacité des projets de transports effectués sur la période d'application du PLU

Rappels du PLU

Le territoire de Saint-Denis contraint par le littoral d'un côté et les montagnes de l'autre, mais aussi par son rang de capitale économique soulève des problématiques de flux de véhicules de plus en plus importantes. Les axes principaux sont saturés et le réseau viaire est peu structuré en direction des mi-pentes et des bourgs.

En 2013, 106 900 trafic moyen journalier annuel (TMJA) en entrée Est de Saint-Denis ont été comptabilisés contre 66 500 TMJA en entrée Ouest.

3 pôles concentrateurs de flux avaient été recensés : le centre-Ville de Saint-Denis générant environ 27 300 déplacements véhicules par jour, le Chaudron comptait 27 500, tandis que le secteur universitaire du Moufia comptait 9 400 déplacements par jour.

Le taux de transit entre la route du littoral et Sainte-Marie était d'environ 8 000 véhicules par jour. 15% des trafics de la ville se concentraient à l'entrée Ouest et 10% à l'entrée Est (Source : Pôle d'emploi, générateur de trafics (p.61 du rapport de présentation du PLU approuvé en octobre 2013).

Dans ce contexte, la thématique des transports et des déplacements soulevait des intérêts importants dans le PLU, par le biais notamment du Plan de déplacement Urbain et le SCoT de la CINOR.

Ainsi pour répondre aux besoins en matière de déplacements et de mobilités, la commune entendait déjà en 2013 s'engager pour le développement des mobilités douces et alternatives et le renforcement des Transports en Commun à travers notamment plusieurs projets d'envergure afin d'améliorer l'accessibilité de chaque secteur de Saint-Denis. Le constat était le suivant : « Bien que 85% des usagers du réseau de transports en commun de la CINOR (CITALIS) soient réguliers, il n'en demeure pas moins que les lignes de transports ne soient pour le moins efficaces en raison de l'obscurité du trafic routier. »

Dès 2013, la Ville misait sur le projet de l'Espace Océan qui prévoyait d'intégrer un parking public de 800 places. Le projet de la Nouvelle Entrée Ouest permettait le réaménagement de l'entrée Ouest littorale et l'amélioration de la desserte du territoire. La Ville visait également à améliorer la desserte en transport en commun de son territoire par un maillage complémentaire de lignes de TSCP.

Ainsi les enjeux du PLU de 2013 en matière de transports et déplacements étaient d'une part de pallier les problèmes de trafic et d'autre part de répondre à la dépendance de la voiture par la mise en œuvre de projets de TSCP et de mobilités douces permettant de relier les différents secteurs de Saint-Denis.



Source : Projets d'extension du TSCP (PLU de 2013)

Le PDU de 2013 affirmait des objectifs tels que :

- **Développer la performance du réseau de transport urbain et son attractivité** : à travers notamment l'aménagement du TCSP Est, la réalisation de 4 itinéraires en complément du TCSP Est, le développement des lignes de transport par câble, le redéploiement et développement du réseau urbain sur l'ensemble du territoire.
- **Repenser l'accès automobile aux centres urbains et les conditions de stationnement** : à travers notamment l'optimisation de l'offre de stationnement dans le centre de Saint Denis.
- **Repenser l'intermodalité** : à travers notamment l'interconnexion entre les différents réseaux et la réalisation de P+R.
- **Définir un réseau hiérarchisé de voirie d'agglomération** : en confirmant le rôle des voies rapides, aménager des liaisons inter quartier en voie de piémont, à travers l'aménagement pour fluidifier la RN6, la refonte du jalonnement routier et de la signalétique, la mise à niveau du système de régulation centralisé et l'amélioration des conditions d'entrée de ville.
- **Développer les modes doux et l'accessibilité pour les PMR** : à travers la requalification des espaces publics dans l'hyper-centre de Saint-Denis, le développement de la pratique du vélo, la mise en place de pédibus et la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Accessibilité (SDA) des services de transports urbains de la CINOR.

- **Assurer une meilleure prise en compte de la problématique des déplacements dans la politique de la ville et le développement urbain** : en coordonnant les politiques urbaines et de transport, en mettant en œuvre des actions prioritaires dans les quartiers classés politique de la ville et en recherchant des solutions alternatives de La Montagne.

Les évolutions depuis l'approbation du PLU

TRANSP.1 : Projets de création et d'amélioration du réseau viaire

La ville de Saint-Denis, du fait de sa position de « capitale » de l'île, connaît une problématique particulière en matière de déplacements et de mobilités. Bien que le territoire bénéficie d'une localisation favorable avec des infrastructures permettant de rejoindre facilement les pôles d'emplois voisins Ouest et Est, le réseau routier connaît aux heures de pointes des situations de saturation de plus en plus importantes.

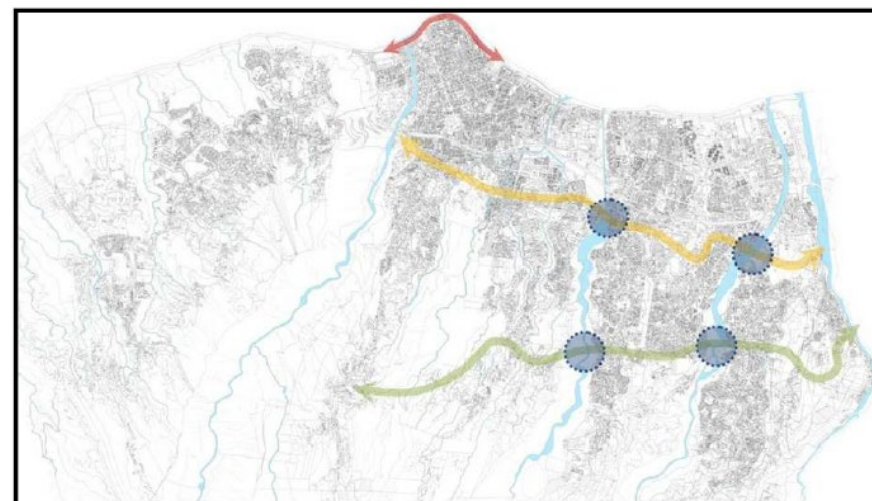
Les liaisons internes sont relativement fonctionnelles mais ne permettent pas de garantir un bon maillage global et participe à l'engorgement des axes routiers majeurs. Le positionnement des zones économiques et administratives génératrices d'emplois sur le territoire augmente également la convergence des flux aux mêmes moments et endroits. La notion de « coma circulatoire » est devenue fréquente. Aujourd'hui, de nombreuses réflexions sont menées à plusieurs échelles (Schéma régional, départemental, intercommunal et communal) en matière de transports et de déplacements et notamment d'intermodalité entre réseaux véhicules / bus / vélos et piétons / et depuis peu téléphériques. Des alternatives à la voiture individuelle se développent et montrent un signe d'utilisation favorable au travers du covoiturage, et du réseau Vélocéan.

La ville de Saint-Denis, en concertation avec la CINOR, porte aujourd'hui une ambition forte en matière de

- Hiérarchisation du réseau routier afin d'améliorer le maillage et la fonctionnalité du territoire notamment aux heures de pointes

(proposer aux entreprises qui le peuvent le télétravail ou le décalage d'horaires de bureaux)

- Solutions alternatives et/ou complémentaires au transport actuel afin de limiter l'autosolisme, d'améliorer la performance et l'efficacité des transports collectifs et d'augmenter la part modale des déplacements doux ;
- Réflexion sur des projets structurants en matière de transports (contournement routier,...).



LEGENDE

• Franchissement de ravine à prévoir

Voie des Hauts

Voie de Piémont

Nouvelle Entrée Ouest : NEO

Le PLU de 2013 avait inscrit dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation qui aujourd'hui commencent à sortir de terre : les axes de

la Nouvelle Entrée Ouest, la Voie du Piémont et la Voie des Hauts comme axes structurants.

- **La Nouvelle Entrée Ouest :**

Une nouvelle porte d'entrée pour Saint-Denis, permettant une nouvelle ouverture sur le littoral et le désengorgement des axes internes.

Projet de réaménagement de la bande côtière de l'entrée Ouest de Saint-Denis entre la sortie de la Nouvelle Route du Littoral et l'actuelle gare routière, il vise à favoriser une meilleure gestion des déplacements interurbains et urbains ; à fluidifier les flux pour offrir un meilleur service aux usagers de la route, réduire les flux de transit sur le Centre-Ville de Saint-Denis et enfin renforcer et sécuriser le lien avec le littoral.

La création de liens vers et depuis les centralités voisines (centre-ville, espace Océan) restent à définir ainsi que l'implantation de fonctionnalités et activités urbaines (parcours côtier, sportif etc). **A ce jour, la Nouvelle Entrée Ouest est le seul projet à avoir été réalisé sur la période du PLU. La première tranche a été livrée en début d'année 2022**

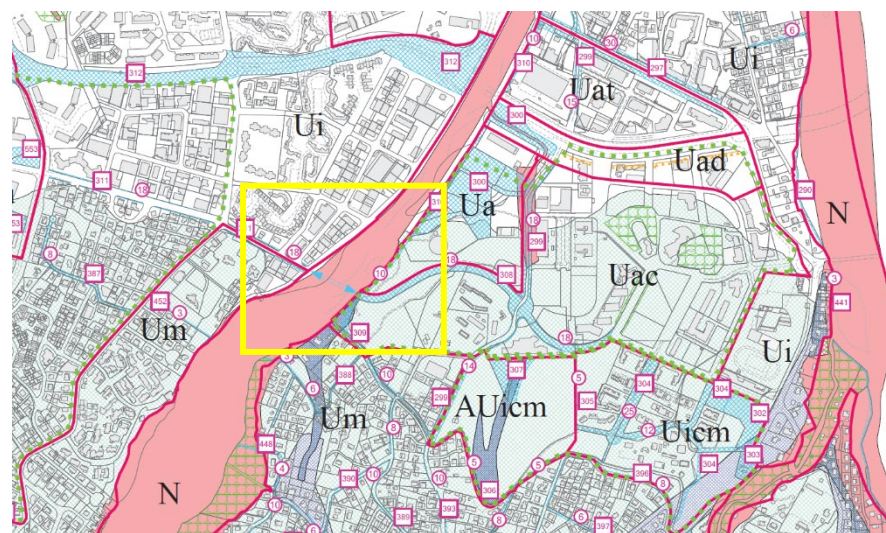


- **La voie des Piémonts :**

Afin de garantir une fluidification du boulevard Sud en le déchargeant d'une partie de la circulation et afin de répondre aux besoins en voirie et réseaux qui découlent de l'urbanisation du secteur, une voie transversale devrait permettre de relier Bellepierre à Domenjod, voire les villes de l'intercommunalité à plus long terme. Le PLU de 2013 prévoit déjà à cet effet plusieurs emplacements réservés dans le règlement sur la longueur du tracé projeté. Par exemple, l'Emplacement Réservé n°208, situé dans le prolongement de la rue de la Guadeloupe, permettrait la traversée de la ravine du Chaudron.

Pour le moment, la voie du Piémont n'a pas été aménagée.

Source : Emplacements réservés du PLU de 2013



- La voie des Hauts de Saint-Denis

Pour répondre aux besoins d'accessibilité et de connexions interquartiers, le PLU de 2013 prévoyait la voie des Hauts de Saint-Denis à une échéance d'une vingtaine d'année. Cette dernière devrait permettre les déplacements en optimisant l'aménagement et l'utilisation des voiries existantes et en créant deux franchissements de ravine entre Saint-François et Bois de Nèfles et entre le Moufia et la Bretagne.

A ce jour, les travaux de cette voie ne sont pas programmés.

TRANSP.2 : Transport en commun et transport par câble

De nombreuses opportunités de développement des offres de transports restent à mettre en œuvre (transports doux, transports collectifs,...) pour notamment améliorer l'efficacité et la régularité du réseau de transport collectif actuel. Néanmoins, la question de l'attractivité de l'offre de transport en commun demeure et in fine la fréquentation du réseau par les usagers.

Le réseau Citalis, porté par la CINOR, est le premier réseau urbain de l'ensemble du département, la CINOR pesant pour 50% de la fréquentation globale du département. Le réseau Citalis se compose de **69 lignes dont 4 lignes de TCSP**.

La gare routière de Saint-Denis accueille également le réseau régional de transport en commun Car jaune.



La part d'utilisation des transports en commun a tendance à s'élever depuis 2013 sur Saint-Denis : en 2013 on recensait un taux d'utilisation de 10%, aujourd'hui il est de 11%. L'évolution des pratiques en matière de transport en commun, la modernisation et l'amélioration du réseau et la gratuité des bus pour les jeunes peut expliquer l'effet d'augmentation de l'utilisation des transports en commun sur la commune.

Le projet de transport par câble Chaudron-Bois de Nèfles de la CINOR, dont les études ont commencé dès 2015, a été finalisé en 2021. Juridiquement, le PLU n'évoque pas de partie spécifique pour cette ligne de transport par câble.



Cette ligne s'inscrit dans le projet de Réseau Intégré de Transport Moderne, porté par la CINOR qui comprend la création d'un réseau de 5 lignes téléportées à terme desservant plusieurs quartiers des hauts et les mi-pentes venant se connecter au réseau du TCSP du centre-ville.

Après deux ans de travaux, le nouveau téléphérique urbain de Saint-Denis a été mis en service en mars 2022. La ligne relie le Bois de Nèfles au Chaudron en moins de 15 minutes, s'étendant sur 2,7 kms, elle comprend 5 stations (Chaudron - Campus – Moufia – Bancoul – Bois de Nèfles). Elle permet de transporter 6 000 voyageurs par jour, sur le tronçon le plus chargé, avec un débit potentiel de 1 000 voyageurs par heure. L'objectif

pour la municipalité est bien de réduire le trafic routier de 10 à 20% dans Saint-Denis.

Comme planifié dans les OAP et axes d'intervention du PLU de 2013, les stations, créées comme de véritables gares et pôles multimodaux, permettent de relier les différents pôles importants de la ville et ont été pensé comme des espaces de vie au cœur des quartiers, en offrant des possibilités de nouvelle centralité.

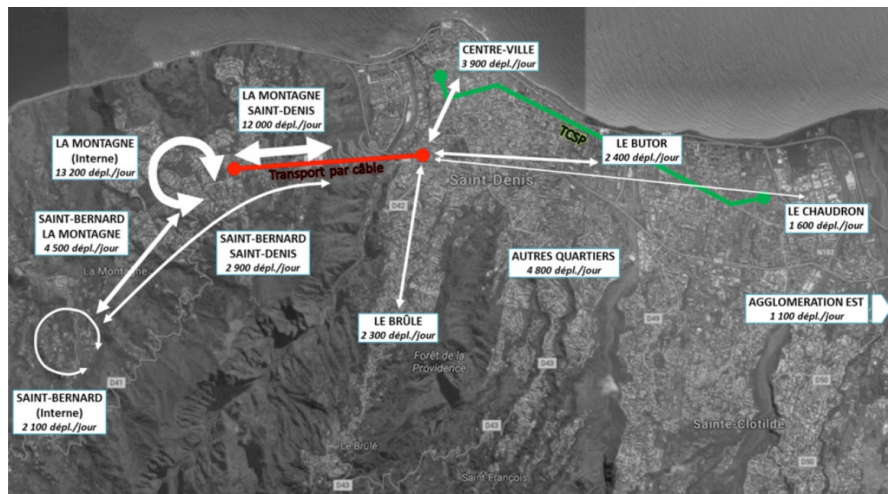
Le quartier du Chaudron doit accueillir le futur Pôle d'Echange Multimodal, qui deviendra un nœud de connexion avec les 11 lignes de bus existantes et le futur TCSP Est (liaison Chaudron à Quartier Français), **prévu en 2022.**

Un second tracé de transport par câble est envisagé sur la zone ouest de Saint-Denis. Le PDU 2013-2023 ambitionnait la recherche de solutions alternatives pour les déplacements du secteur de la Montagne, cette nouvelle ligne rentre dans cet objectif. L'objectif est de relier le centre-ville à la Montagne, au niveau du Belvédère qui se situe au début du chemin de la Vigie pour apporter une nouvelle alternative aux besoins de déplacements générés par l'urbanisation du plateau de la Montagne.

Cette ligne se place en alternative de la route RD41 (route de la Montagne) soumise aux aléas naturels et permettra d'améliorer l'accessibilité du plateau de Saint-Bernard et la Montagne, offrant ainsi de nouvelles opportunités de développement urbain, économique et touristique sous réserve de l'accompagnement d'un réseau de bus adapté sur le plateau de la Montagne.

Le secteur de La Montagne à Saint-Bernard représentait déjà à l'élaboration du PDU, 39 000 déplacements quotidiens (72% en voiture, 12% en transport en commun, 13% à pied) (Source : PDU 2013-2023). Au vu des ambitions de construction de la Ville, le nombre de logements est

appelé à augmenter sur ce secteur : le Plan Local de l’Habitat 2018-2024 prévoit la production de 360 logements (tous types confondus) supplémentaires sur le Pôle Ouest Montagne – Saint Bernard et sur la période.



Ces projets de transports permettront de développer une alternative performante au flux quotidiens motorisés et accompagnera le développement urbain dans les secteurs localisé par le PLU. Ainsi les projets de transports et déplacements développés sur la période 2013-2022, ou en cours, semblent être cohérents avec la volonté affichée par la Ville lors de l’élaboration du PLU, qui allait dans le sens d’un développement urbain équitable en termes d’offre d’équipements, d’accessibilité et de transports inter-quartier, en adéquation avec les besoins en construction de logements.

DEP.1 : Utilisation de la voiture

Saint-Denis, en tant que pôle d’emploi majeur à l’échelle de la CINOR, génère des flux de déplacements importants. A l’élaboration du PLU, le centre-ville de Saint-Denis enregistre environ 27 300 déplacements journaliers.

En 2013, Saint-Denis comptait 73.2% des déplacements domicile-travail établis en voiture. On constate une légère baisse en 2018 avec 72% des déplacements journaliers se faisant en voiture. Cette tendance s’explique notamment par la relocalisation des emplois sur le territoire de la commune et également par l’usage des transports en commun. La gratuité des transports en commun pour les jeunes peut en partie expliquer cette diminution de l’utilisation de la voiture individuelle. En effet la part des déplacements domicile-travail en transports en commun a augmenté sur la période 2013-2018 passant de 9,9% en 2013 à 11,6% en 2018. (Source : INSEE, RP 2018)

Pourtant, on observe sur Saint-Denis une hausse de la part des ménages disposant d’au moins une voiture qui atteignait 67,7% en 2013 et 68,5% en 2018 (Source : chiffres internes à la ville)

Saint-Denis est la seule commune de la CINOR a avoir mis en place une politique de stationnement payant, gérée par l’opérateur Citypark.

2 secteurs inscrits au PLU de la Ville de Saint-Denis, un périmètre de zone tendue et un périmètre TCSP, permettent de limiter la création de surfaces de stationnement à ces endroits.

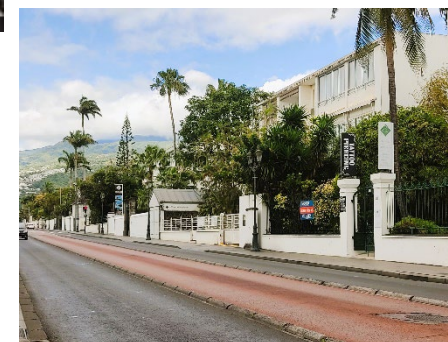
DEP. 2 : Utilisation des deux roues non motorisées et déplacements piétons

Le développement de la pratique des modes doux et plus particulièrement du vélo était un objectif du PDU de 2013.

En 2020, 4.6% des déplacements domicile-travail se font en deux roues contre 4.2% en 2013. Plus précisément, la part des deux-roues non motorisés dans les déplacements domicile-travail s'élève à environ 1,5% (chiffre interne à la ville). Une légère augmentation pouvant s'expliquer par la mise en œuvre d'axes cyclables.

Les prévisions du SCoT de la CINOR s'appuyaient sur le Plan Vélo de la CINOR et la Voie Vélo Régionale qui prévoyaient :

- A l'échelle du territoire, un itinéraire littoral continu depuis le Barachois jusqu'à Quartier Français (en partie déjà réalisé)
- A l'échelle de Saint-Denis : une couverture de l'ensemble de la ville avec 2 itinéraires structurants : le Boulevard Sud et le Front de Mer ; la pénétration en vélo depuis l'entrée Est de Saint-Denis à partir de trois accès (Route nationale actuelle (avec pénétration à l'échangeur du Centre Commercial) des barreaux Nord- Sud entre ces deux axes pour irriguer Sainte- Clotilde et Saint- Denis.



CE QU'IL FAUT RETENIR DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

- **La mise en œuvre des projets de transports et déplacements sur le territoire de Saint-Denis visant à réduire la congestion automobile et son flux semble porter ses fruits. Une légère baisse de l'utilisation de la voiture est à soulever même si cette dernière devra être analysée à plus long terme.**
- **L'ambition nationale en matière d'utilisation du vélo est de passer de 3% à 9%. En 2016, avec l'enquête Grand déplacement du SMTR, 1% du territoire de la CINOR se déplace à vélo. Le PLU de 2013 a mobilisé les ambitions de mobilité douce sur le centre-ville grâce à l'innovation par assistance électrique. Ainsi, le vélo devient une solution qui s'affranchit de la topographie du territoire. Cette alternative trouve malgré tout ses limites dans l'usage, car plus adaptés aux petits trajets. Il doit par conséquent être couplé à d'autres modes de transports en commun. Les enjeux majeurs en matière de mobilité sont le partage de l'espace public et l'intermodalité.**

Les questions à se poser dans le cadre du futur PLU :

- La population est-elle prête à changer ses habitudes de déplacements en véhicule individuel ? Quelle alternative est la plus adaptée ?
- Où sont positionner les points « durs » aux heures de pointe ?
- Quel est le trafic journalier à l'heure d'aujourd'hui sur la commune ?
- Quels sont les axes de circulation les plus fréquentés en modes doux aujourd'hui ? Quels sont les axes les plus adaptés pour pouvoir accueillir un aménagement vélo/piétons/trottinettes ?

DES ORIENTATIONS REALISTES POUR LE FUTUR PLU EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

- ➔ Poursuivre une politique cyclable et piétonne coordonnée entre l'échelle communale et l'échelle intercommunale notamment via l'offre libre de vélo électrique en cours de mise en place sur la ville de Saint Denis afin d'avoir des itinéraires continus sur l'ensemble du territoire
- ➔ Sécuriser les entrées de ville, favoriser les déplacements courts
- ➔ Implanter un pôle d'échange multimodal à l'entrée Ouest de la ville pour accompagner les déplacements doux vers le centre-ville
- ➔ Développer et renforcer l'intermodalité : parkings à vélo, aires dédiées au covoiturage, articulation entre réseaux de bus et routier
- ➔ Continuer le développement des transports collectifs notamment via le réseau de téléphérique permettant de relier plus facilement les hauts de l'île
- ➔ Diminuer la place de la voiture dans la réflexion autour des mobilités et améliorer les conditions de circulation des points noirs actuels

- en retravaillant les plans de circulation,
- en aménageant de nouveaux espaces pour les déplacements alternatifs à la voiture comme des zones de rencontre, des zones 30, des aires de co-voiturages
- en créant plus de lieux sécurisés pour les piétons, cyclistes

POUR ALLER PLUS LOIN :

- ➔ Améliorer les gabarits des axes routiers dans les Hauts pour les transports en commun et les circulations douces
- ➔ Développer un stationnement sécurisé et aménagé pour les vélos et trottinettes (notamment équipé en bornes de recharges)
- ➔ Privilégier une politique incitative envers les transports en commun (gratuité, campagne de publicité, information numérique)
- ➔ Utiliser des énergies non fossiles pour les transports
- ➔ Développer des secteurs « Tout piétons »

CONSOMMATION FONCIERE

Les questions à se poser sur ce qui a été réalisé durant ces 9 dernières années :

- Quelle surface a été artificialisée ? Les extensions urbaines ont-elles été réalisées dans les secteurs identifiés ?
- Une évolution des modes d'urbanisation est-elle visible ? Les objectifs de densité ont-ils été atteints ?
- Le renouvellement urbain a-t-il été privilégié ?
- Combien de nouvelles surfaces ont été consommées pour l'habitat ?
- Le potentiel de densification a-t-il été efficient ?
- Quel bilan des surfaces consommées sur la période 2013-2022 ?

Les indicateurs choisis :

CONSO.1 : Evolution de la tâche urbaine (surfaces artificialisées)

CONSO.2 : Surface urbanisées en extension urbaine (évolution de l'urbanisation des zones AU et des OAP)

CONSO.3 : Consommation de l'espace (par type de vocation)

Volet 5 – Consommation foncière



Analyser le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Rappels du PLU

Dans un souci de réduire les impacts de l'urbanisation sur le fonctionnement des espaces agricoles, naturels, et sur la qualité des paysages, le projet politique de la révision du PLU de 2013 a conduit à établir des arbitrages entre préservation/valorisation et développement sur différents secteurs de Saint-Denis.

En 2013, l'objectif fixé était de poursuivre la densification sur les zones les plus équipées tout en s'assurant de leur capacité à s'adapter à l'arrivée de population nouvelle (accès aux réseaux, traitement de l'eau pluviale, offre de déplacements, assainissement etc). **La zone littorale a ainsi été privilégiée pour assurer une densification efficace et limiter l'étalement urbain dans les Hauts.**

Le PLU de 2013 a mené un travail d'identification des friches urbaines, des dents creuses et des opérations de renouvellement urbain, dans l'objectif que ces zones puissent accueillir la moitié de la population nouvelle. Ainsi, les réserves foncières les plus importantes identifiées pour une ouverture à l'urbanisation étaient localisées dans le Pôle de vie Est représentant 66 hectares de foncières disponibles (dont 12 hectares déjà en cours d'urbanisation au moment de l'élaboration du PLU de 2013) et dans le Pôle Ouest 71 hectares de foncières disponibles.

Contre toute attente et face à l'accroissement de la population, la zone du Piémont a vu son urbanisation se développer de manière non maîtrisée sans les équipements nécessaires. Ainsi, pour lutter contre ce phénomène, la ville a affiché la volonté de freiner l'urbanisation sur ce secteur et prioriser les zones littorales.

Le SCOT de la CINOR, avait défini spatialement les directions possibles du développement de l'urbanisation à l'échelle de la CINOR, sur lesquelles s'est basé le PLU de Saint-Denis pour son approbation quelques semaines plus tard.

Pour Saint-Denis, **43 hectares d'extension urbaine à vocation d'habitat et de commerce avaient été définis à l'horizon 2020**, avec une densité de logements par hectare plus élevée et **concentrée en majorité dans le cœur d'agglomération** (centre-ville et zone littorale). Ainsi, 60% du développement était envisagé sur le centre-ville de la commune soit 25,5ha mis à disposition à l'horizon 2020. Le secteur de la Montagne a pu disposer de 9,5ha d'extension et les Hauts de 8ha d'extension.

| | | Extension urbaine à vocation habitat et commerce à l'horizon 2020 | Extension urbaine à vocation habitat et commerce à l'horizon 2030 |
|---|--|--|--|
| Saint-Denis Saint-Denis La Montagne Saint-François/ Le Brûlé ← 3 ha redistribués | | 43 hectares 25,5 hectares 9,5 hectares 8,0 hectares | 77 hectares 24,5 hectares 42,5 hectares 10,0 hectares |
| | Sainte-Marie Sainte-Marie Sainte-Marie Ouest Rivière des Pluies/ Grande Montée/ Beauséjour Terrain Elisa ← 2 ha redistribués | 38 hectares 16,0 hectares 12,0 hectares 7,0 hectares 3,0 hectares | 52 hectares 17,0 hectares 17,0 hectares 11,0 hectares 7,0 hectares ← 3 ha redistribués |
| | Sainte-Suzanne Centre Bagatelle Quartier Français/ commune Ango Deux Rives/ Bras Pistolet → | 23 hectares 9,0 hectares 9,5 hectares 1,0 hectare 3,5 hectares | 32 hectares 12,0 hectares 2,5 hectares 11,0 hectares 6,5 hectares ← 2 ha redistribués |
| TOTAL SCOT | | 104 hectares | 161 hectares |
| | | Secteurs concernés | Densités moyennes |
| Saint-Denis | La Montagne | | 40 logements/ hectare |
| | Cœur d'agglomération | | 100 logements/ hectare |
| | Sainte-Clotilde | | 150 logements/ hectare |
| | Piémont | | 50 logements/ hectare |
| | La Bretagne | | 40 logements/ hectare |
| Sainte-Marie | Sainte-Marie Ouest | | 50 logements/ hectare |
| | Sainte-Marie Centre | | 30 logements/ hectare |
| | Rivière des Pluies/ Beauséjour/ Grande Montée | | 30 logements/ hectare |
| Sainte-Suzanne | Terrain Elisa | | 20 logements/ hectare |
| | Sainte-Suzanne Centre | | 30 logements/ hectare |
| | Quartier Français | | 30 logements/ hectare |
| | Bagatelle | | 20 logements/ hectare |
| | Deux Rives/ Bras Pistolet | | 20 logements/ hectare |

Sources : DOO approuvé du SCOT de la CINOR

Une forte part de ces zones était concernée par des opérations ou des réflexions et ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme notamment :

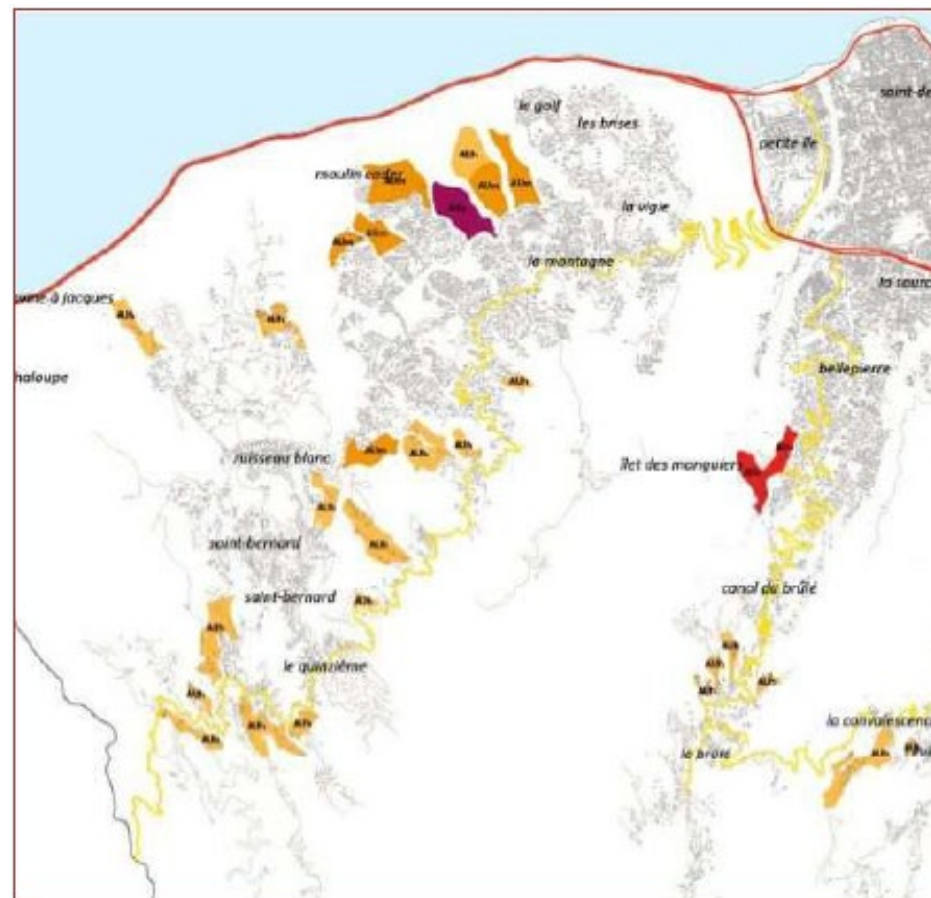
- L'opération **RHI Moulin Cader** (12.8 ha) sur le secteur de la Montagne ;
- La **ZAC Canne Mapou 2** sur le secteur de la Bretagne (environ 18,15 ha urbanisables) ;
- **L'opération Pente Z'ananas** sur le secteur de Bois de Nèfles et du Moufia (environ 20,49 ha) ;
- **L'opération Domaine des Fucréas** sur le secteur de la Montagne (9 ha) ;
- **L'opération « Développement de la Montagne »** (10 ha dont 6 ha urbanisables).
- **L'OAP EI 41** sur le secteur de la Montagne (10 ha)
- **L'opération de restructuration urbaine Espace Océan** sur le secteur centre-ville (environ 5 ha)

L'élaboration du nouveau PLU en 2013, a également permis de mettre en exergue les zones à urbaniser résiduelles. Ainsi, près de 200 ha de foncier disponible avait été identifié à l'échelle de la commune. Ces zones à urbaniser sont à confronter aux densités autorisées par le SCOT.

| Pôle | Foncier disponible | Densités autorisées | Potentiel de logements |
|--------------------|--|---------------------|----------------------------|
| Pôle Ouest | 71 | 15 à 50 | 2062 |
| Les Hauts | 39 | 15 à 60 | 1030 |
| Piémont | 25 | 15 à 120 | 965 |
| Le Pôle Est | 66 (dont 12 ha déjà en cours sur Canne Mapou 1) | 30 à 50 | 2400 (dont 500 engagés) |
| TOTAL | 200 | | 6 500 |

Sources : Bilan du remplissage des zones à urbaniser (p.34 du rapport de présentation du PLU approuvé en octobre 2013)

Les zones AU se situent majoritairement dans le Pôle Ouest (secteur de la Montagne et de Saint-Bernard, et sont concernées par des opérations de lutte contre l'habitat indigne. Le pôle Est concentre du foncier potentiel pour la densification. Quant aux Piémonts quelques zones non urbanisées subsistent.



Les capacités résiduelles des zones à urbaniser sur le pôle Ouest

La tâche urbaine représentait 3 435 hectares en 2013, soit 24.1% du territoire, (pour comparaison à l'échelle de l'île la tâche urbaine représente 12% du territoire réunionnais). 197 ha ont été nouvellement artificialisés entre 2013 et 2020, soit une évolution de l'artificialisation de 5,7%. C'est aussi 3ha de moins qu'initialement prévu par le PLU au sein des zones à urbaniser. On note un accroissement de la tâche urbaine répartie sur l'ensemble du territoire et non seulement sur les secteurs privilégiés inscrits dans le PLU.

CONSO.2 : Surfaces urbanisées en extension urbaine

Une urbanisation des zones d'aménagement et de développement en deçà des prévisions du PLU

Dans le PLU en 2013, 9,1 ha de zone naturelle urbanisées et 29,5 ha de zones agricoles urbanisées avaient été reclassées en zone urbaine soit un total de 38.6 ha. Ces chiffres prévoient une artificialisation importante des terres agricoles au profit de l'urbanisation sur la période 2004-2013.

Aujourd'hui, la ville de Saint-Denis vise en priorité la préservation des espaces agricoles et naturels dans un souci de lutte contre l'étalement urbain. Le bilan des changements de vocation des espaces entre 2013-2022 montrant la consommation des différents types d'espaces est difficile à réaliser en raison du manque de données spatiales précises. Nous pouvons néanmoins établir un bilan des zones urbanisées à travers l'analyse des opérations d'aménagements réalisées sur la période du PLU. Pour ce faire, une analyse spatiale est proposée se basant sur le zonage de 2013, l'évolution de la tâche urbaine 2013-2020 et sur la base du parcellaire. Nous avons signifié par un aplat rouge vif, les secteurs ayant fait l'objet d'évolution (démolitions, nouveau parcellaire, nouvelles constructions, viabilisation ...). Ainsi, au regard des OAP définies dans le PLU de 2013, très peu de surfaces ont été urbanisées. Les opérations d'aménagements envisagés depuis 2013 n'ont pas été effectuées.

• L'opération RHI Moulin Cader – Quartier La Montagne

En 2013, Moulin Cader était un secteur résidentiel peu structuré, présentant des dénivelés importants (étagement entre 200 à 650 m), une urbanisation diffuse caractérisée par une diversité des niveaux de vie des familles : Moulin Cader comptait 157 logements insalubres répertoriés en 2013. Deux sites de projets avaient été identifiés : le premier site d'une superficie de 2,5ha, pouvant accueillir entre 84 et 113 logements ; un deuxième site d'une superficie de 4,5ha pouvant accueillir entre 99 et 115 logements.

Schéma d'aménagement possible du site 1 :

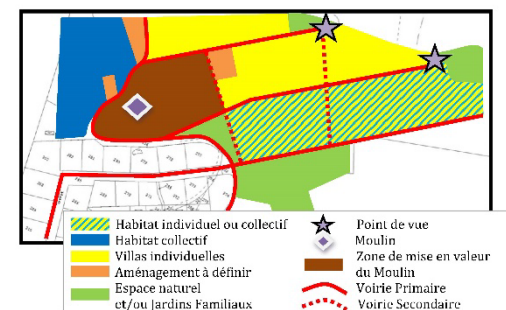
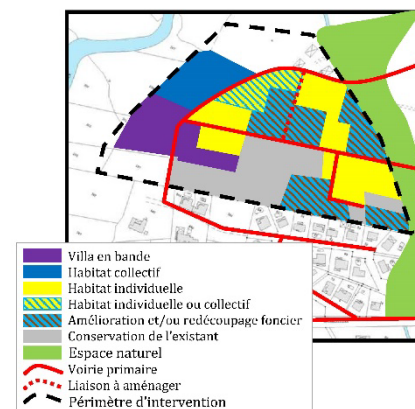


Schéma d'aménagement possible du site 2 :



Sources : p.35 du document de présentation des OAP du PLU approuvé en octobre 2013

L'étude de

Résorption de l'Habitat Insalubre envisageait 26 améliorations de l'habitat, la création de 65 nouveaux logements, 20 projets à préciser (pour un total maximum de 71 logements) et 47 démolitions.

L'opération d'aménagement RHI Moulin Cader sur la Montagne, n'a pas été réalisée depuis l'approbation du PLU. Toutefois des études ont été menées sans que ces dernières n'aboutissent.

- **La ZAC Canne Mapou – Quartier la Bretagne / 18,15 ha**

Le site de la ZAC d'une surface d'environ 18 ha est situé en partie aval du quartier de la Bretagne et s'inscrit dans la démarche de développement de la partie Est de la ville de Saint Denis.



- | | |
|---|---|
|  Périmètre ZAC Canne Mapou |  Equipement adduction en eau potable |
|  Périmètre tranche 1 |  Voirie existante |
|  Périmètre tranche 2 |  Voirie à l'étude |

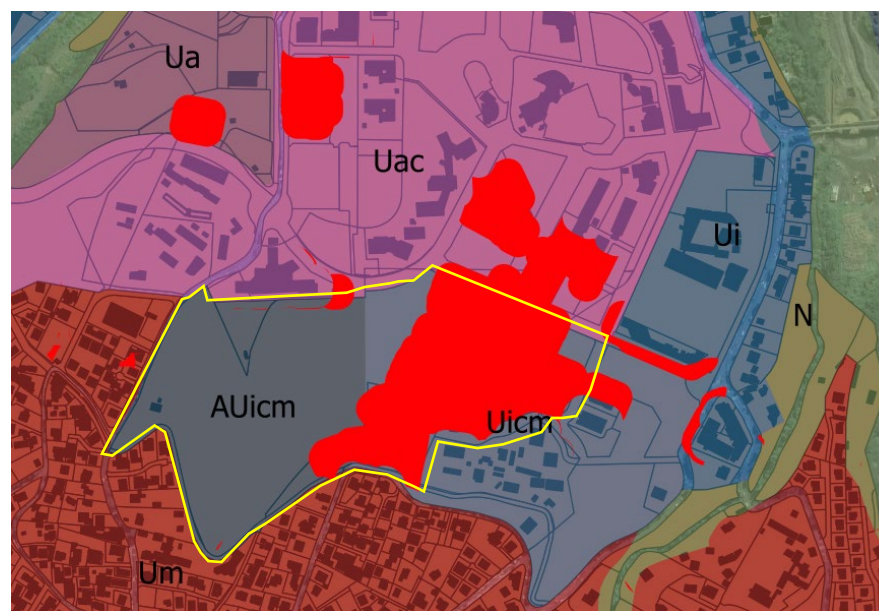
Sources : p.30 du document de présentation des OAP du PLU approuvé en octobre 2013

Phasée en 2 temps, l'opération d'aménagement a aménagé dans un premier temps 11ha (550 logements, un groupe scolaire, une crèche, une aire de jeux) sur la partie Est classée en Uicm dans le PLU de 2013 soit une surface totale artificialisée de 4,8ha (chiffres basés sur les surfaces SHON de l'époque)

La deuxième phase est classée en zone AUicm comme zone à urbaniser intermédiaire de la plaine littorale, située en piémont dans l'Est du territoire à vocation mixte et représente une surface de 7,15 ha.

L'opération d'aménagement ZAC Canne Mapou 2 sur la Bretagne a été réalisée en partie :

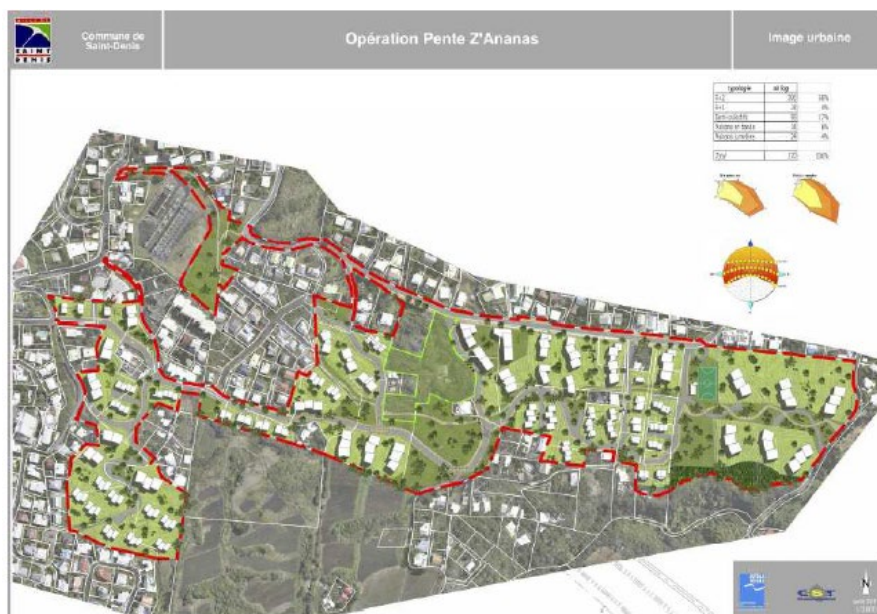
- ¾ des logements ont déjà été réalisés sur la partie Est du site.
- Les équipements publics prévus restent à réaliser.
- La partie Ouest de l'opération, zonée en AUicm fait aujourd'hui l'objet d'une modification. Ce secteur sera dédié au développement d'une zone d'activité économique portée par la CINOR



- **L'opération « Pente Z'ananas » - Quartier de Bois de Nèfles et Moufia / 20,4ha dont 10ha maitrisé par la Ville**

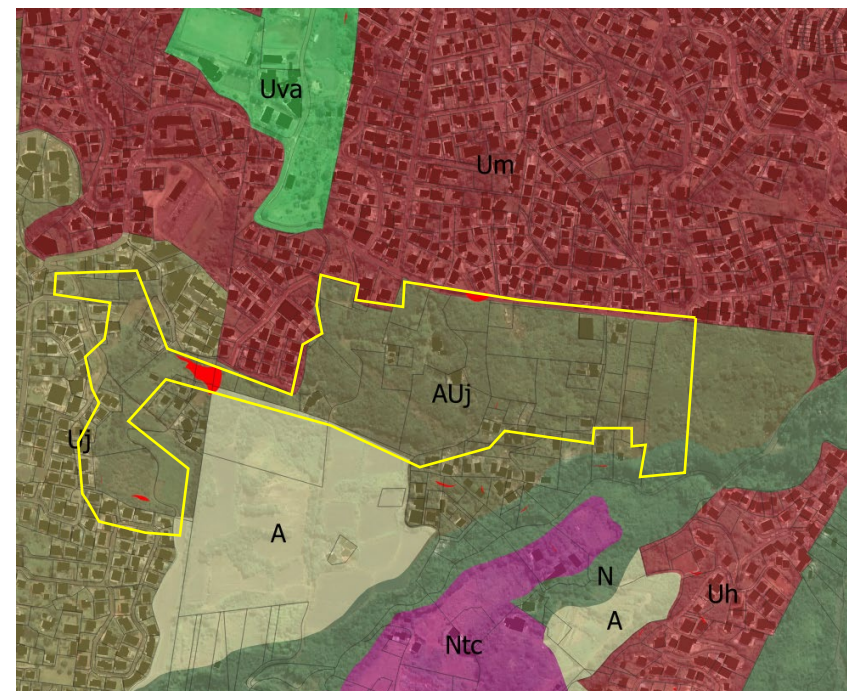
Afin de répondre à une importante demande en logements, la Ville a souhaité ouvrir la zone de la Pente des Z'ananas à l'urbanisation. Le site est classé en zone AUj dans le PLU.

L'étude de faisabilité prévoyait la réalisation de 594 logements favorisant la mixité sociale ainsi que des équipements de proximité.



Sources : p.38 du document de présentation des OAP du PLU approuvé en octobre 2013

L'opération n'a pas commencée pour le moment, elle est encore au stade de projet. Seulement une opération privée de 20 logements a été réalisée.

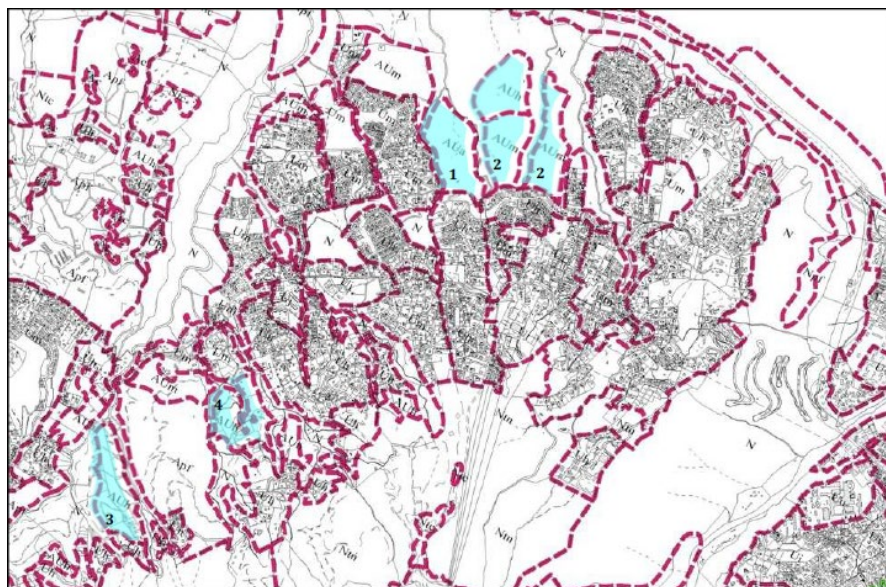


- **L'opération « Domaine Fucrèas » - Quartier de la Montagne / Zone AUm / 9ha**

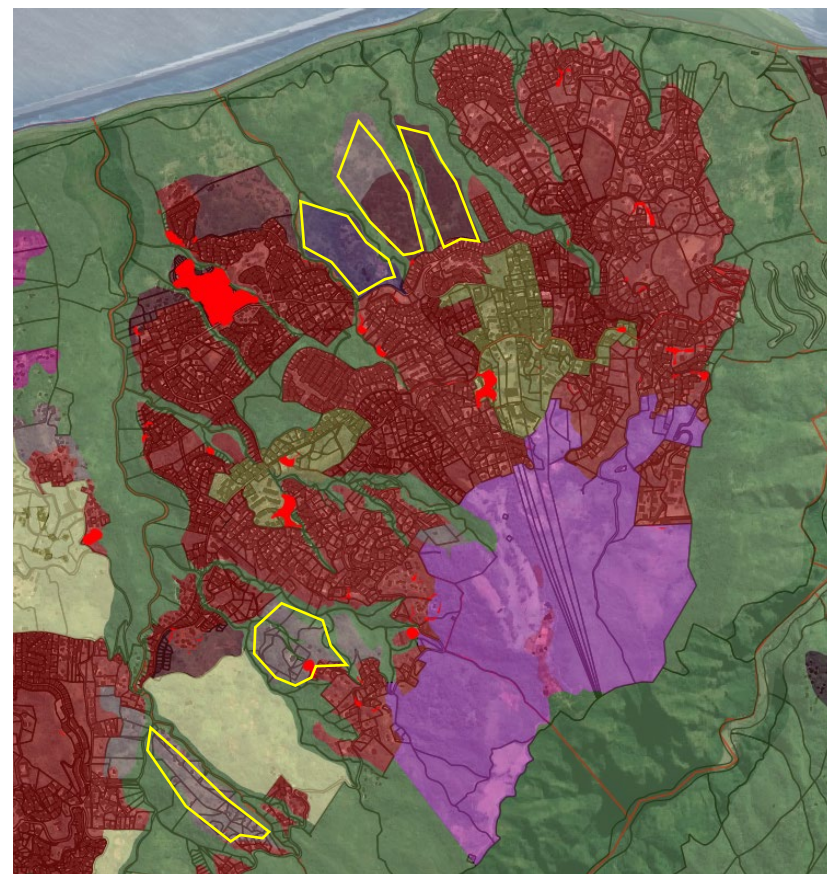
Le projet « Domaine des Fucrèas » est situé au 8ème km à la Montagne à proximité du centre de Ruisseau Blanc. Le site d'environ 9 hectares était occupé par 25 familles. Il s'agissait de répondre à une importante demande en logements sur le secteur et de remédier à l'habitat insalubre.

En parallèle des opérations envisagées sur le plateau de la Montagne (Fucrèas, parcelle E141, Moulin Cader) générant environ 700 logements supplémentaires sur le secteur. Cette opération vise à prioriser les secteurs sur lesquels un développement, d'initiative privée ou publique devra s'opérer. Les zones AU sur lesquelles un développement pourrait s'envisager en priorité :

- 1- Zone d'activités (1)
- 2- Secteurs chemin Neuf (2)
- 3- Terrains Bourane (3)
- 4- Terrains Roozendaal (4)



Sources : p.48 du document de présentation des OAP du PLU approuvé en octobre 2013



L'analyse spatiale montre que sur la période du PLU, les secteurs ciblés pour du développement urbain n'ont pas été aménagés. L'opération « Développement de la Montagne » visant plusieurs sites de développement n'a donc pas fait l'objet d'aménagement particulier.

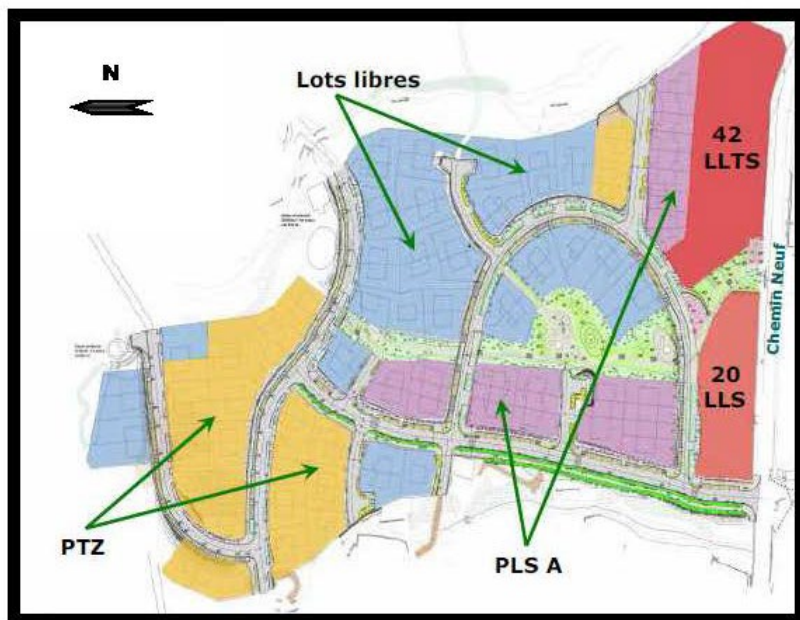
- **L'OAP EI 41 – Quartier de la Montagne / Zone AUm / 10 ha**

La parcelle EI 41 d'une superficie de 10ha dont 6ha en zone urbanisable constituait un enjeu majeur de développement du territoire pour répondre aux ambitions affichées par l'équipe municipale en matière d'offre de logements et de structuration du territoire ainsi que de densification.

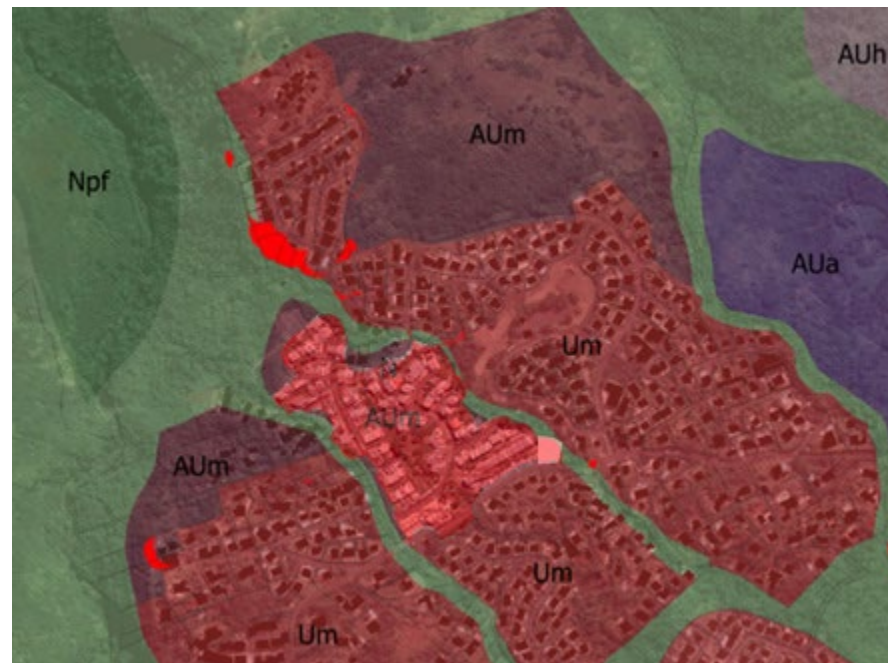
Le programme pressenti pour l'aménagement de la parcelle EI 41 prévoyait la création de 174 logements soit une densité de 29 logts/ha, décomposé de la façon suivante :

- 42 lotissements
- 20 lotissements + 200 m² de commerces
- 27 maisons de ville (PLS A)
- 40 parcelles intermédiaires (PTZ), environ. 250 m²
- 45 lotissements libres, environ 340 m²

Sources : p.44 du document de présentation des OAP du PLU approuvé en octobre 2013



L'analyse spatiale montre que sur la période du PLU, l'opération EI 41 a été réalisée en totalité.



CONSO.3 : Consommation de l'espace

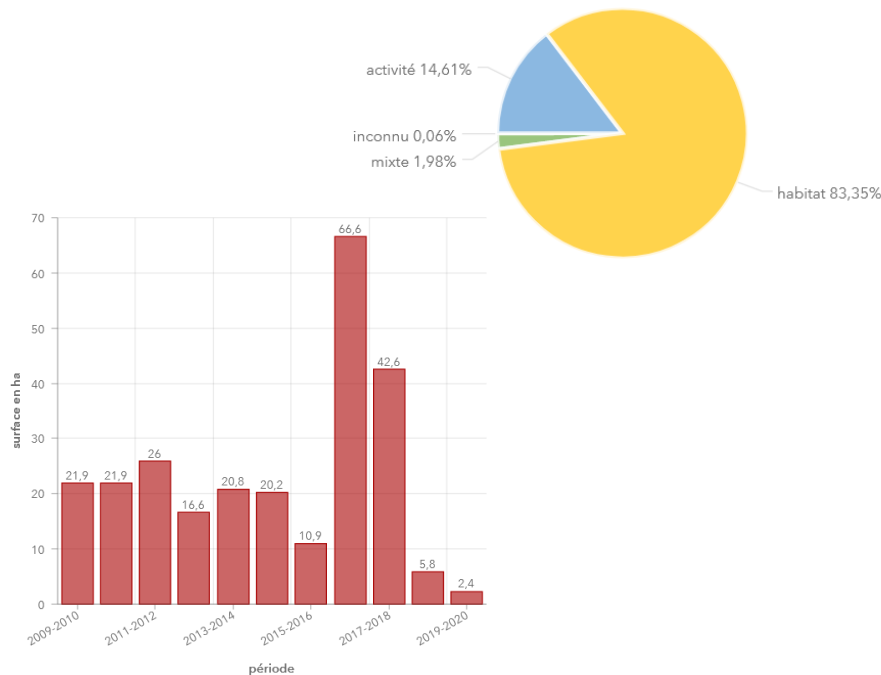
Une consommation foncière révélant une priorisation sur la construction de l'habitat

Les données de l'observatoire de l'artificialisation du Cerema montrent que **233,781 ha** du territoire de Saint-Denis ont été consommés ces 10 dernières années, soit environ 23ha chaque année.

Ces tendances révèlent la priorisation faite par la ville de Saint-Denis sur la construction de l'habitat, avec un pic atteignant 66,6ha en 2017-2018.

En confrontant les données du Cerema qui permettent de comparer les données par années avec les données spatiales d'évolution de la tâche urbaine de l'Agorah entre 2013 et 2020, cette tendance semble s'affirmer. Cependant, le manque de données accessibles ne permet pas d'expliquer le pic notable de 2017-2018.

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2020



Source : Consommation d'espaces NAF 2009-2020. Données du Cerema, observatoire de l'artificialisation
Evaluation du PLU de Saint-Denis – Septembre 2022

Pour rappel entre 1997 et 2008 l'artificialisation des sols identifiée sur le territoire correspondait à 807 hectares soit environ **73 hectares par an**. Pour répondre à ce phénomène difficilement supportable sur le moyen/ long terme le SCoT de la CINOR a ciblé une artificialisation des sols de l'ordre de **23 hectares par an** sur la période 2013 à 2030. Ainsi, les efforts portés par les élus pour réduire l'artificialisation des sols semble porter ses fruits puisque la consommation foncière annuelle moyenne a été divisée par 3 et tend vers les objectifs affichés par le SCoT.

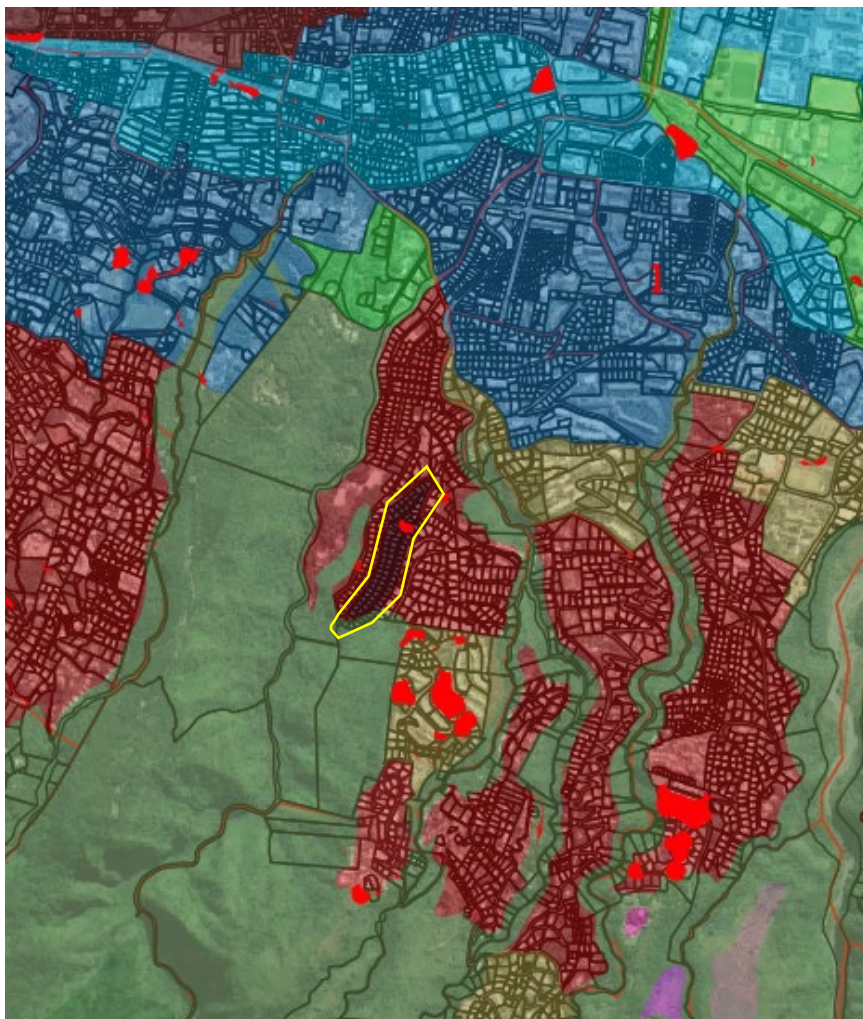
Le SCoT avait défini spatialement les directions possibles du développement de l'urbanisation comme cela transparait dans le tableau (cf. page 33) pour les extensions urbaines à vocation d'habitat et de commerces, pour les extensions urbaines à vocation économique, ainsi que sur les Territoires Ruraux Habités (TRH).

A l'échelle de Saint-Denis, 60% du développement est envisagé sur le centre de la commune avec la matérialisation d'OAP dans le PLU de la commune. Le secteur de la Montagne dispose de 9,5 ha d'extension (avec un principe d'échange avec les communes voisines si nécessaire). Les Hauts de Saint-Denis disposent quant à eux d'environ 8 hectares d'extension.

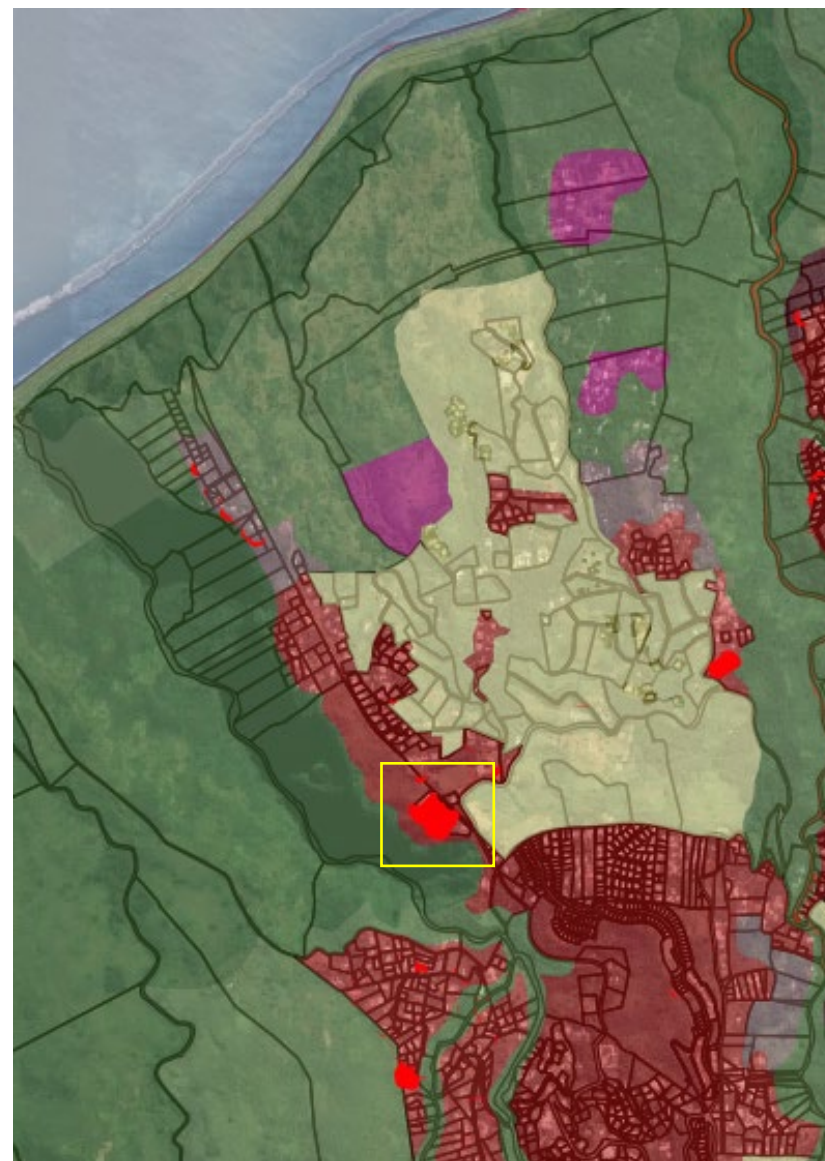
En 2013, les $\frac{3}{4}$ du développement économique sont attendus à Saint-Denis « Centre » (30 hectares) tandis que le $\frac{1}{4}$ restant est mis à disposition sur le secteur de la Montagne.

La commune de Saint-Denis a retranscrit les enveloppes foncières permises par le SCoT dans le PLU approuvé quelques semaines après le SCoT. Le secteur de la Montagne n'a connu aucun développement conséquent alors que cela était permis par le SCoT.

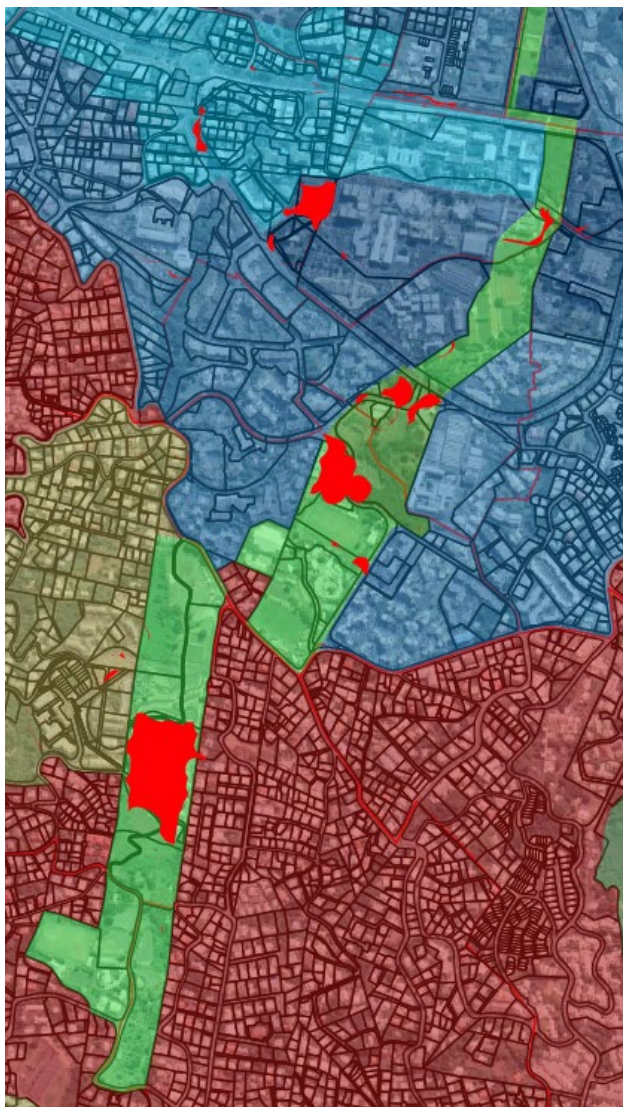
On constate également une opération de logements collectifs (441 logements) et du logement individuel sur la zone Uj de la Colline des Camélias (en contour bleu). Les 50 logements initialement prévus en zone Aum n'ont pas été réalisés à cause de contraintes d'accessibilité au site (en contour jaune).



De même, le quartier de Saint-Bernard a accueilli une opération d'habitat de logements aidés destinée à relocaliser des habitants sinistrés. Il s'agit d'une construction de 10ha en zone Um.



L'analyse spatiale de la tâche urbaine permet également de constater **une urbanisation de la coulée verte sur la période du PLU**, s'étendant du Chaudron à Moufia – Bois de Nèfles, la Jamaïque, le Parc Urbain, Champ Fleuri, la Providence et le stade de la Redoute, classée en zone Uva sur le secteur Bois de Nèfles.



Cette zone concerne les grands espaces publics ouverts et plantés, formant une coupure verte dans l'urbanisation. Ces espaces, destinés à une utilisation de promenade, de belvédère, de parc urbain, d'aire de loisirs, de terrain de sports, etc, ont vocation à accueillir des équipements et de services accompagnant ces utilisations, ainsi que des services de proximité.

Le secteur a ainsi pu accueillir la construction du Lycée Nord Bois de Nèfles, localisé sur un terrain de 3,4 hectares.

On note également la construction également du bâtiment de l'IRSAM « Les pailles en queue » destiné à l'hébergement médicalisé pour adultes handicapés d'une surface de 28002m².

Plus bas, le bureau de poste du quartier du Moufia a été modernisé en avril 2014.



CE QU'IL FAUT RETENIR DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

- Le territoire semble avoir appliqué le principe de densification, au regard de l'évolution de la tâche urbaine.
- Le PLU présentait un programme ambitieux en matière de construction de logement au regard du nombre d'opérations d'aménagements envisagées dans les OAP par rapport aux quelques opérations qui ont pu être réalisées. Le programme devrait être revu à la baisse ou du moins les sites mieux étudiés par rapport à leur configuration physique (topographie, risques et composition des sols) et à la réglementation en vigueur.

Les questions à se poser dans le cadre du futur PLU :

- Une évolution des modes d'urbanisation est-elle prévisible ? Quels sont les nouveaux objectifs de densité à atteindre en fonction des secteurs et notamment en vue de la révision prochaine du SAR ?
- Le renouvellement urbain est-il toujours privilégié ?
- Quelles sont les nouvelles perspectives d'artificialisation des sols en fonction des nouvelles réglementations notamment la prise en compte du ZAN ?



DES ORIENTATIONS REALISTES POUR LE FUTUR PLU EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE :

- ➔ Poursuivre le renouvellement de la ville sur la ville en prenant en compte l'environnement et le cadre de vie de manière plus significative
- ➔ Favoriser la rénovation de logements dont l'état est très dégradé permet de remettre sur le marché des logements vétustes ou insalubres.
- ➔ Les terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine doivent être mobilisés pour la construction de bâtiments, avec le comblement des dents creuses en priorité dans les centres villes.
- ➔ La division parcellaire peut être également envisagée selon la densité préconisée (méthode BIMBY : diviser une parcelle déjà bâtie et y ajouter une nouvelle construction).
- ➔ Le développement de l'offre en secteurs centraux passe aussi par la destruction/reconstruction d'un bâtiment pas (ou plus) adapté, ou par le changement d'usage d'un bâtiment existant (friche industrielle...).
- ➔ Anticiper la mise en application de nouvelles directives nationales ZAN notamment : Trouver un compromis entre la nécessaire densification pour optimiser le foncier et la préservation des espaces naturels indispensables au cadre de vie et au maintien de la biodiversité

AGRICULTURE

Les questions à se poser sur ce qui a été réalisé durant ces 9 dernières années :

- La place de l'activité agricole sur le territoire a-t-elle été préservée ?
- Comment se porte la filière agricole ? Le nombre d'exploitations et celui des emplois agricoles se maintiennent-ils ?

Les indicateurs :

AGRI.1 : Nombre d'exploitations agricoles (évolution du nombre d'exploitation agricoles)

AGRI.2 : Evolution des filières agricoles (types de cultures)

AGRI.3 : Evolution des zonages A (taux d'exploitation des zones agricoles par secteur, disponibilité des zones agricoles)

AGRI.4 : Analyse du foncier public mobilisable (disponibilité, usages et ambitions de la municipalité)

Volet 6 - Agriculture



Analyser l'évolution des espaces agricoles et les enjeux liés à l'agriculture et l'alimentation

Rappels du PLU

Le PLU dans sa volonté de préservation des espaces naturels tient à préserver la qualité de ses sols car les caractéristiques des sols en partie à l'origine de l'aménagement du territoire, déterminent les potentialités agronomiques, la perméabilité, les aptitudes à l'assainissement autonome etc.

A Saint-Denis, deux types de sols sont catégorisés dans le PLU :

- **Les sols ferrallitiques** sur la zone littorale et la partie basse des mi-pentes : sont des sols âgés et évolués ayant connus des séries de décapages et recouvrements. Ils se développent sur des coulées anciennes et se situent dans les zones faiblement humides. Leurs argiles contiennent des oxydes métalliques dont le fer libre colore ces sols bruns ou rouge selon leur âge et leur localisation. On leur reconnaît une bonne fertilité générale.
- **Les andosols** particulièrement dans la partie haute des mi-pentes et les Hauts : ce sont des sols assez jeunes formés sur des cendres volcaniques récentes. Ils représentent plus de 57 % de la surface cultivée en canne à La Réunion. Sous la végétation naturelle, l'andosol présente une perméabilité très élevée : il absorbe une grande quantité d'eau de pluie sans ruisseler, d'où une très grande richesse en eau : 150 à 300% d'humidité pondérale. La majeure partie du domaine soumis au régime forestier repose sur des andosols encore assez mal connus mais dont on sait qu'ils présentent bon nombre de contraintes physiques, hydriques, chimiques et minéralogiques et par conséquent agronomiques et géotechniques (*pour plus d'information se référer au programme de recherches pluridisciplinaires sur les andosols de l'île de la Réunion réalisé par le CIRAD, le CNRD, l'INRA et l'Université.*)

Le PLU distingue 3 entités paysagères :

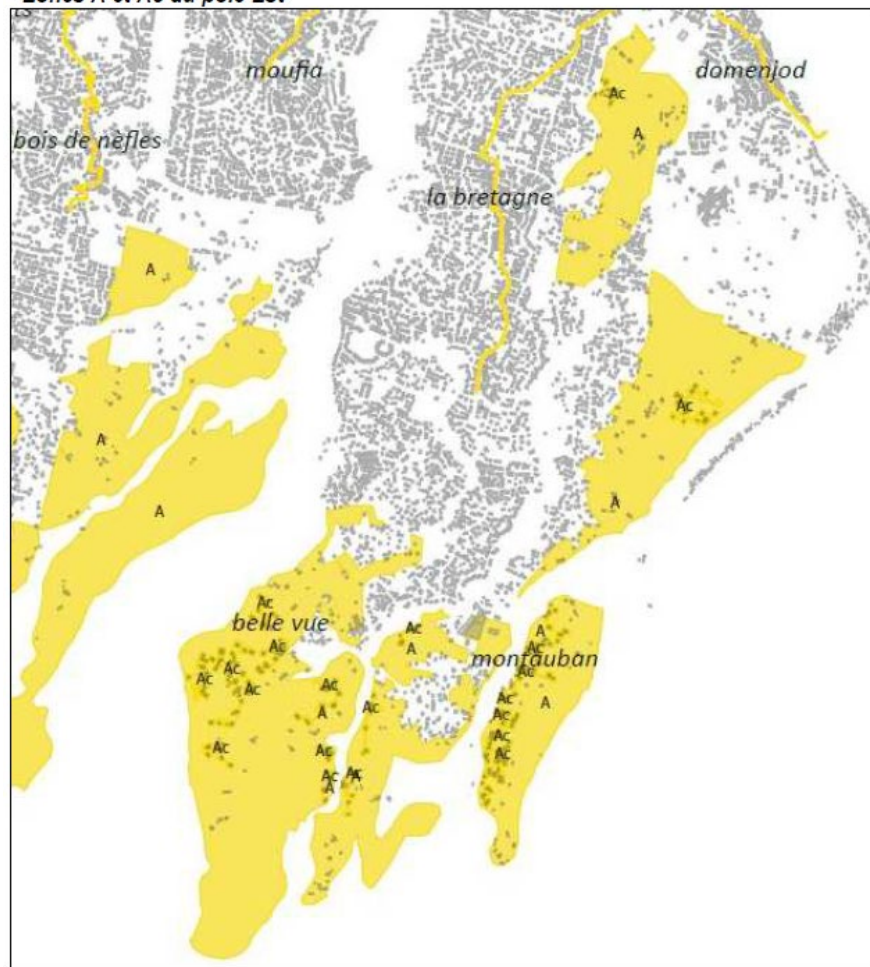
- **La zone sèche littorale** : peu cultivable
- **La zone intermédiaire cultivable** : mis en valeur par la canne à sucre et le maraîchage. Le passage des pentes littorales aux pentes intermédiaires s'opère vers 400 m d'altitude, là où la végétation change (apparition de la vigne marronne, du bringellier, de touffes de bambous géants puis de goyaviers, de jamroses, de filaos ...). L'alternance des paysages bâtis, cultivés ou naturels s'observe précisément dans les pentes intermédiaires, où le développement est plus fort. Cependant la pression de l'urbanisation sur les pentes intermédiaires s'est établie de manière anarchique sans plan de composition ou d'insertion paysagère.
- **La zone haute** : à dominante forestière et aux branles.

Au regard des caractéristiques paysagères et des sols, le territoire de Saint-Denis contient une qualité des sols qu'il convient de préserver de toute urbanisation. Plus particulièrement, les mi-pentes de Saint-Denis présentent des aptitudes pour le développement de l'agriculture.

Les périmètres cultivés de la commune de Saint-Denis sont localisés en général dans les Hauts de la commune à des altitudes comprises entre 600 et 800 m. Seules les zones cultivées de Domenjod et la Montagne sont localisées plus bas. La plupart des secteurs sont des espaces intermédiaires entre l'urbanisation et le domaine forestier. C'est le cas notamment du plateau de Domenjod, des hauts de la Bretagne, de Bois de Nèfles, de Saint-François, du Brulé, de la Montagne et de Saint-Bernard.

Les zonages agricoles sont inscrits au PLU de Saint Denis en A. Cette zone correspond à l'espace agricole avec un objectif de protection forte. Elle se développe en général sur les hauts de la commune (plateau de Domenjod, les hauts de la Bretagne, Bois de Nèfles, Saint-François, le Brulé, la Montagne et Saint-Bernard) espace intermédiaire entre l'urbanisation et

Zones A et Ac du pôle Est



Sources : p.230 du rapport de présentation du PLU approuvé en octobre 2013

Le PLU de 2013 enregistre de nombreuses zones agricoles de superficies importantes mais qui sont finalement peu exploitées ou en friche.

Malgré la surface globale réduite de l'activité agricole sur le territoire de Saint-Denis, l'agriculture possède une vraie histoire sur cette commune. Des « pôles » de productions sont clairement identifiables et se maintiennent notamment s'agissant de la culture de l'ananas, horticole ou encore de pâturage dans les hauteurs. Les potentialités sont réelles.

La commune de Saint-Denis voit son nombre d'exploitations diminué depuis 1989, il n'en reste plus que 232 en 2010. La commune a ainsi enregistré une baisse de 45%. Il en va de même pour la surface agricole utilisée (SAU) qui perd 527ha en près de 20 ans.

Tableau de l'Evolution de la SAU et du nombre d'exploitations sur la commune (Source : RGA 1989 ; 2000 et 2010)

| EVOLUTION DE LA SAU ET DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS | | | |
|--|------|------|------|
| | 1989 | 2000 | 2010 |
| Nombre d'exploitations | 435 | 294 | 232 |
| SAU (ha) | 875 | 627 | 348 |

Sources : Analyse du recensement général agricole (p.174 du rapport de présentation du PLU approuvé en octobre 2013)

La diminution de la surface agricole s'expliquait grâce à trois facteurs :

- Le recul du nombre d'exploitations nouvellement créées, notamment celles de petite taille. En effet, l'agriculture à Saint-Denis s'effectue sur de petites parcelles agricoles, la majorité n'excédant pas une surface de plus de 5ha.
- L'âge avancé des exploitants (la plus grande partie des exploitants agricoles ont entre 40 et 59 ans)
- La spécialisation ou l'orientation technico-économique (OTEX) des exploitations

Orientation technico-économique des exploitations

| Orientation | 2000 | 2010 |
|------------------------------------|------|-------|
| Canne à sucre | 21% | 12,5% |
| Légumes et fleurs | 26% | 31,5% |
| fruits | 22% | 20% |
| Elevage | 15% | 21,5% |
| Polyculture et autres orientations | 16% | 21% |

Sources : Analyse du recensement général agricole (p.174 du rapport de présentation du PLU approuvé en octobre 2013)

Autrefois basée sur les cultures maraichères et de canne à sucre, ces secteurs regroupaient 70% des exploitations. Désormais, la culture dominante reste le maraîchage, suivi de l'élevage tandis que la canne à sucre est moins représentée dans les années 2010. On peut supposer que la culture de la canne à sucre a basculée au profit du développement du maraîchage pour les raisons suivantes :

- Diminution de la surface des terrains agricoles (division pour donation) ;
- Diminution de l'espace disponible pour la mise en terre de la culture de canne
- Grandes parcelles (notamment à Domenjod) contraintes par l'urbanisation

Le territoire s'attache à maintenir une diversité de la culture agronomique. Le projet politique de 2013 affiché dans le PLU, abordait la volonté de mettre en place des circuits-courts permettant la valorisation de la production locale. La commune souhaitait ainsi encourager ce mode de consommation par la mise en place de marché de producteurs sur le territoire ou autres. 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.

| | 2010 | 2020 | Différentiel sur la période 2010-2020 | Tx évolution % |
|-------------------------------|------|------|---------------------------------------|----------------|
| Nombre d'exploitations | 232 | 121 | -111 | -47,84 |
| SAU | 348 | 374 | -26 | 7,47 |

Les évolutions depuis l'approbation du PLU

AGRI.1 : Nombre d'exploitations agricoles

Une tendance à la baisse confirmée des exploitations agricoles

Le PLU de 2013 faisait déjà état d'une diminution du nombre d'exploitations agricoles et des surfaces dédiées à l'agriculture. Dès 2013, le PLU affichait la volonté d'accompagner ce secteur, si les créations d'emplois ne sont pas élevées dans le domaine, et de continuer à encourager le développement de certaines exploitations à haute valeur ajoutée et modernes, malgré une tendance surfacique qu'il fallait envisager à la baisse.

Sur la période du PLU, Saint-Denis a perdu 111 exploitations agricoles, soit une baisse de 47%. Si les surfaces agricoles se sont maintenues, il convient de vérifier leur état (exploitées ou en friche).

| Indicateurs | Saint-Denis | La Réunion |
|--|-------------|------------|
| <u>Nombre d'exploitations en 2020</u> | 121 | 6 252 |
| <u>PBS en 2020 (milliers d'euros standard)</u> | 4 306 | 372 396 |
| <u>SAU en 2020 (ha)</u> | 374 | 38 651 |

Source : Agreste - Recensement agricole 2020 (données provisoires)

Une étude de faisabilité sur le « Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains » (PAEN) est en cours de réalisation par le bureau d'études Environnement CYATHEA et a d'ores et déjà permis de démontrer les faits suivants qui peuvent en partie expliquer la diminution du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire :

- Un taux de passation de terres agricoles important d'où très peu de nouvelles installations d'exploitations agricoles
- Une diminution générale des surfaces de terrains destinées à l'agriculture
- Une augmentation de la tache urbaine par déclassement de terres agricoles au profit de zones urbanisables : on recense 900 ha de zones agricoles alors que seulement 250 ha sont réellement utilisés
- Les terres utilisées pour la culture de la canne à sucre ont muté et se sont diversifiées au profit du développement maraîcher
- Certains agriculteurs, particulièrement ceux qui font du maraîchage précaire, ne sont pas recensés dans la base de données BOS.

AGRI.2 : Evolution des filières agricoles

L'agriculture à Saint-Denis est caractérisée par de la polyculture, poly élevage, tout comme à l'échelle de l'île.

A Saint-Denis la majorité des exploitations sont réparties sur les Hauts et les mi-pentes profitant des sols plus fertiles et arables.

Les données du Registre Parcellaire Graphique servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC) nous aide à référencer les exploitations et filières recensés sur le territoire sur la période du PLU.

Ainsi **en 2013, 77 îlots de cultures avaient été référencés**. Ces surfaces déclarées suivent la notion d'îlot de culture, qui correspond à un groupe de parcelles contiguës, cultivées par le même agriculteur.

- **39 cultures de canne à sucre** situées sur le Pôle Est (Domenjod, Bellevue)

- **24 cultures de légumes et fleurs** situées à Saint-Bernard, sur les Hauts (Saint-François) et sur le pôle Est (Domenjod, Bellevue)
- **6 prairies permanentes** situées à Saint-François et Domenjod. Elles désignent les prairies en rotation longue (6 ans ou plus), ou permanentes (herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes).
- **3 îlots d'arboriculture** situées dans les Hauts du Bois de Nèfles.
- **3 îlots en cultures diverses** dont une sur la plaine d'Affouches et sur les Hauts du Bois de Nèfles. Ces cultures diverses peuvent désignées des parcelles non exploitées, boisées, en rotation longue, en bordure de champ, bande tampon etc.
- **2 îlots classés autres cultures industrielles** situées à Domenjod. Les cultures industrielles telles indiquées correspondent à la culture de plantes de type herbacée et ou aromatique.

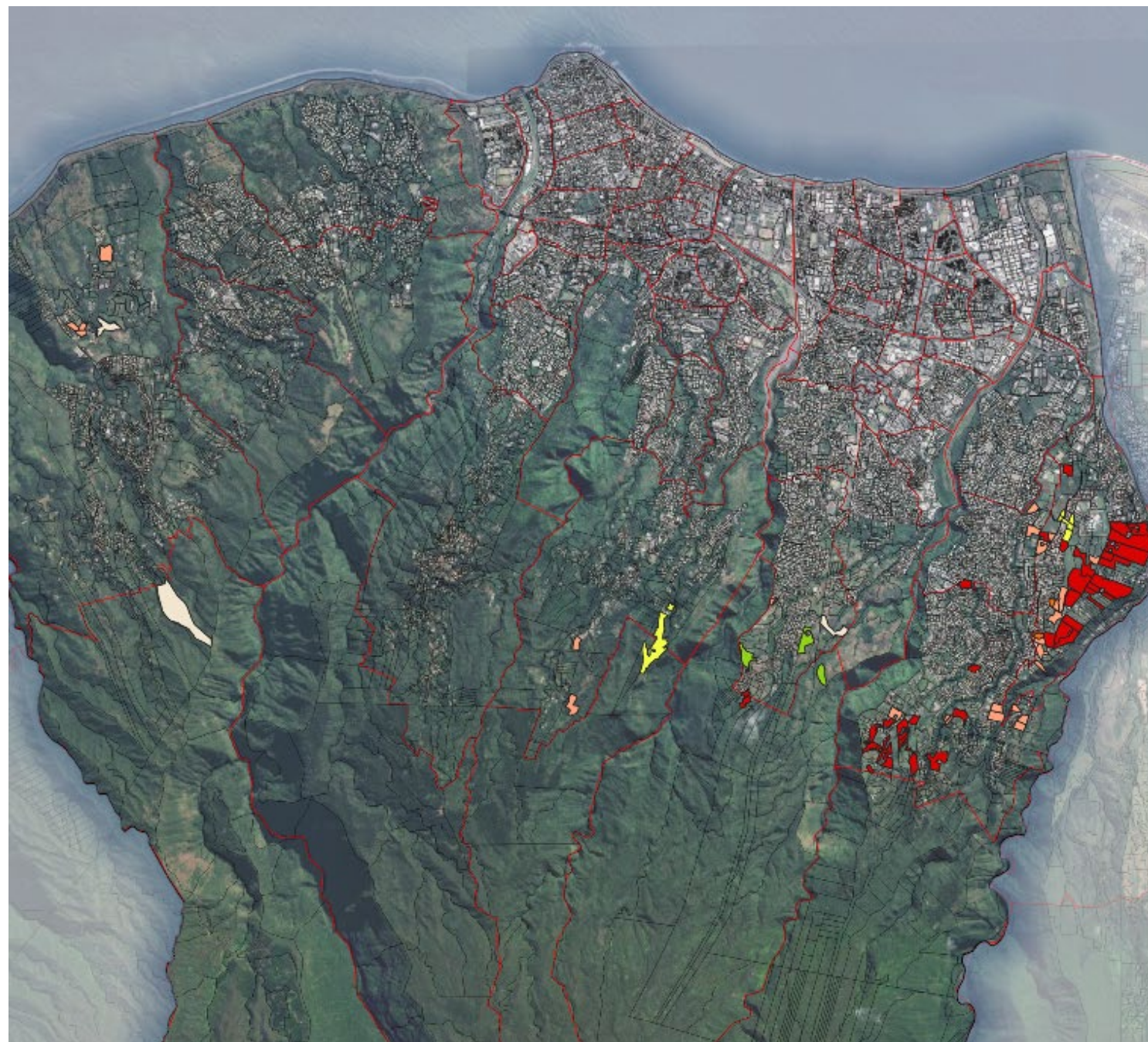


En 2020, 142 sont répertoriées, soit 65 de plus qu'en 2013 :

- **71 parcelles destinées à la culture de légumes et fleurs** situées à Saint-François, Bellevue, Domenjod, Saint-Bernard.
- **36 parcelles de canne à sucre** situées à Bellevue Domenjod.
- **15 parcelles en cultures diverses** dont une au tubercule tropical, d'autres sont des surfaces agricoles temporairement non exploitées ou des cultures conduites en interrangs (3 cultures représentant chacune plus de 25%).
- **16 parcelles en vergers** situées à Saint-Bernard, Saint-François, les Ananas, Bois de Nèfles (cultures d'ananas, bananes créoles)
- **2 parcelles en fourrage** (2.88ha)
- **2 parcelles en prairies permanentes** (8.98ha). Situées à Saint-Bernard et Saint-François. Prairie permanente, herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)

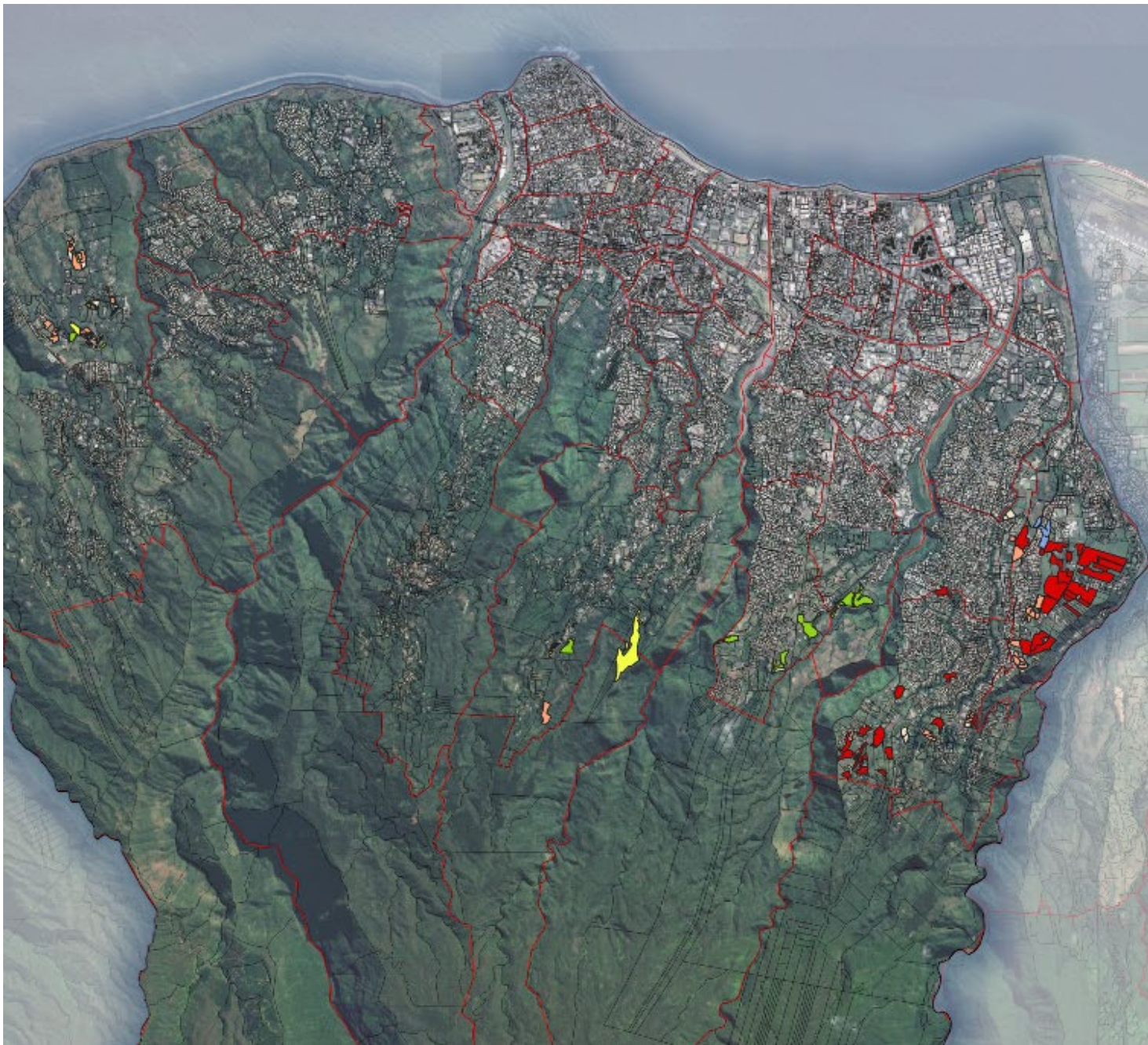
Ilots de cultures référencés en 2013

-  ARBORICULTURE
-  AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES
-  CANNE A SUCRE
-  DIVERS
-  LEGUMES - FLEURS
-  PRAIRIES PERMANENTES



Parcelles agricoles recensées en 2020

-  Fourrage
-  Prairies permanentes
-  Vergers
-  Légumes ou fleurs
-  Canne à sucre
-  Divers



On constate donc une augmentation du nombre de parcelles cultivées recensées sur la période du PLU. Cette augmentation s'accompagne cependant d'une modification des filières dominantes. En effet, bien que la canne à sucre, qui représentait en 2010 plus de la moitié des exploitations de la commune, soit toujours présente, la culture maraîchère est désormais majoritairement représentée.

Cette observation est cependant à observer plus finement. Bien que le nombre de parcelles cultivées aient augmentées, il se peut que celles-ci appartiennent à la même exploitation. De plus, il est difficile d'interpréter la diversification de l'activité agricole sur la période en raison de la possible rotation des cultures.

AGRI.3 : Evolution des zones A

De nombreuses zones agricoles inscrites dans le PLU sont sous-exploitées

Pour rappel, le PLU de 2013 comptait 632,4ha inscrits zonage A, répartis sur les secteurs de Domenjod-La Bretagne, Bois de Nèfles-Moufia, Saint-François-Le Brulé et La Montagne-Saint-Bernard.

En 2020, le recensement des parcelles déclarées dans le cadre de la PAC nous révèle qu'une faible partie de ces zones agricoles semblent exploitées, comme le soulevait déjà le PLU lors de son élaboration.

- Secteur Domenjod – La Bretagne - Bellevue :

Le secteur du Bois de Nèfles et les Hauts de Moufia concentrent toujours 270.3ha en zone A. En 2020, **66.87 ha** de parcelles ont été déclarées dans le cadre de la PAC. Soit un delta de **203,43 ha**. C'est **120,13 ha de plus qu'en 2013 qui ne sont pas exploités**.

- Secteur Bois de Nèfles - Moufia :

Le secteur du Bois de Nèfles et les Hauts de Moufia concentrent toujours **162,4ha en zone A**. En 2020, **10,13ha** de parcelles ont été déclarées dans

le cadre de la PAC. Soit un delta de **152,27 ha**. C'est **104.87 ha de plus qu'en 2013 qui ne sont pas exploités**.

- Secteur Saint-François-Le Brulé :

Le secteur de Saint-François-Le Brulé concentre toujours **177,5 ha en zones A**. En 2020, **11,95ha** de parcelles ont été déclarées dans le cadre de la PAC. Soit un delta de **165,55 ha**. C'est **58.05 ha de plus qu'en 2013 qui ne sont pas exploités**.

- Secteur La montagne-Saint-Bernard :

Le secteur de Saint-Bernard et de la Montagne concentre toujours **292.5ha de zones A**. En 2020, seuls **9.95ha** de parcelles ont été déclarées le cadre de la PAC soit un delta de **282,55 ha**. C'est **70.05ha de plus qu'en 2013 qui ne sont pas exploités**.

Ainsi en tenant compte des déclarations faites dans le cadre de la PAC, à Saint-Denis sur la période du PLU, les surfaces dédiées aux zones A n'ont pas évoluées mais le taux de surfaces réellement cultivé est en nette diminution. En 2020, seulement 10% de la surface du territoire dédié à l'agriculture est utilisée contre 50% en 2013.

AGRI.4 : Analyse du foncier public mobilisable

Un foncier important mobilisable pour développer des activités agricoles

Dès 2013, la volonté de la commune était de diversifier l'activité agricole à Saint-Denis, notamment en zone urbaine. Localisée sur les Hauts, les exploitations agricoles ne sont pas en lien direct avec la population vivant sur le littoral. Ainsi, la Ville souhaite pouvoir développer de nouvelles formes d'activités agricoles organisées autour de circuits-courts et plus en lien avec les habitants.

De plus, pour faire face au constat de la diminution du nombre d'exploitation agricole, la Ville souhaite également pouvoir accueillir environ 100 nouvelles exploitations agricoles d'ici quelques années.

La cellule « Ville agricole » de la ville de Saint-Denis a déterminé un certain nombre de champs d'actions dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial (PAT):

- Atteindre la souveraineté alimentaire au travers d'une stratégie foncière communale et de procédures de régularisation des situations : un travail de repérage du foncier valorisable est en cours avec la SAFER et sera restitué au 1^{er} semestre 2022
- Prendre en compte les terres agricoles en friches et concernées par des EBC
- Installer de nouveaux agriculteurs en agriculture raisonnée ou certifiée
- Travailler avec le Département sur le PAEN
- Travailler avec le Parc national pour la valorisation des friches agricoles

L'installation de quelques cultures en agroforesterie est prévue à l'horizon 2023. Une étude sur la domanialité du foncier aura pour but d'éclairer les possibilités d'implantation d'une activité de ce type, en zone urbaine notamment.

L'analyse spatiale, effectuée à partir des données des parcelles des personnes morales couplées à celles du zonage du PLU, a permis de révéler les potentiels de foncier agricole publique. Localisées sur le secteur de Saint-Bernard, de Saint-François et de Domenjod, la Ville de Saint-Denis dispose de 106.74hectares agricoles répartis comme tel :

- 97.26 ha sur le secteur Saint-Bernard dont 20.68 ha sont cultivés (soit 76.58ha disponibles)

- 5.69 ha sur le secteur de St-François
- 2.2 ha à Domenjod, la totalité est cultivée.

La ville de Saint-Denis dispose de plusieurs parcelles agricoles, notamment à Saint-Bernard, présentant une opportunité de développement d'une activité ou d'un projet agricole. Cette analyse pourrait être couplée avec l'analyse du foncier disponible en dents creuses des zones urbaines (notamment en centre-ville), en fonction de sa typologie (naturel, parc urbain, friche ou autre).

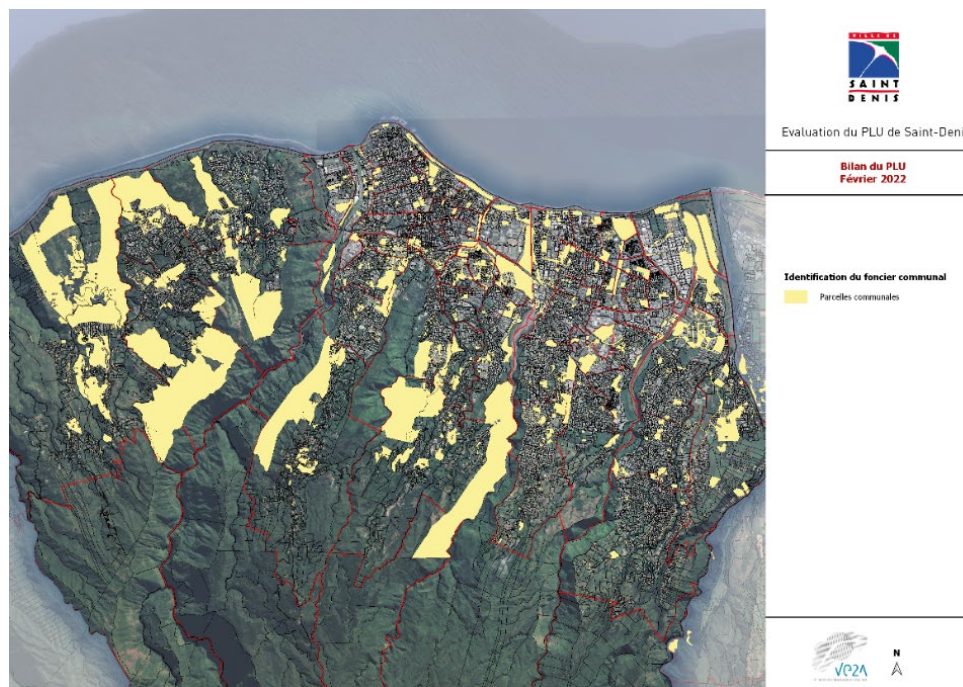
N'ayant pas d'indicateurs d'évaluation en lien avec le PLU, les projets communaux agricoles ne peuvent pas s'évaluer sur la base du PLU mais présentent une importance quant à l'ambition portée par la commune en termes de développement de l'activité agricole. Ces lieux portent des enjeux d'inclusion sociale et d'insertion professionnelle, économique pour les ménages et de sensibilisation à l'agroécologie, des enjeux auxquels la Ville s'attache depuis 2013.

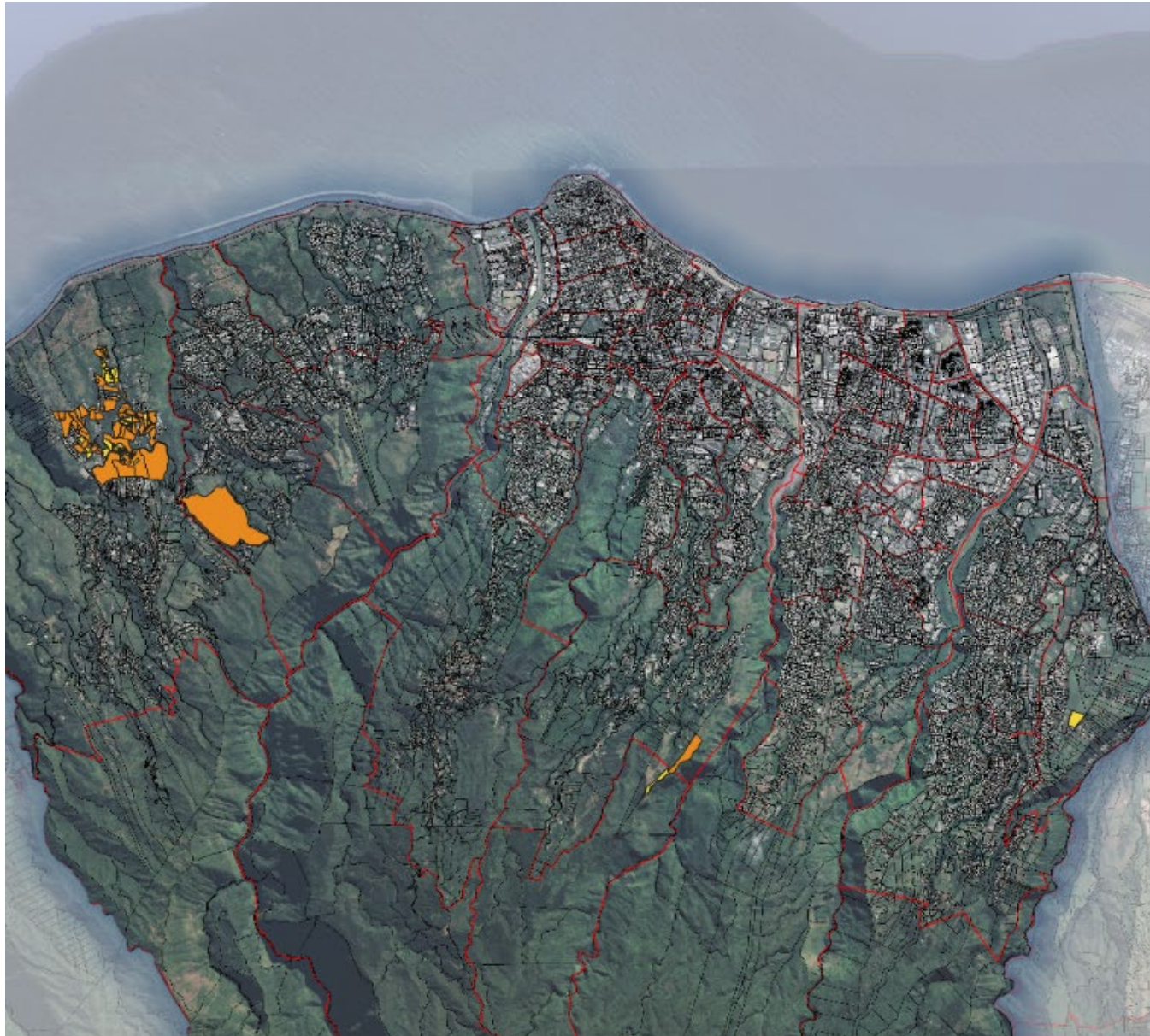
Ci-dessous les projets initiés durant la période du PLU :

- **Le Jardin de Cocagne – Saint-Bernard** : Ce projet né en 2015 du constat du fort taux de chômage sur le quartier de La Montagne. Les salariés en insertion bénéficient d'un contrat aidé de 6 à 12 mois durant lequel ils construisent un projet professionnel et sont remobilisés vers l'emploi grâce au maraichage biologique. Elle emploie 24 salariés en parcours d'insertion et comptons 130 adhérents-consommateurs. L'exploitation maraîchère se base sur le cahier des charges de l'agriculture biologique et à vocation d'insertion sociale et professionnelle. La finalité étant de

commercialiser la production en priorité auprès d'un réseau d'adhérents-consommateurs et de s'intégrer et collaborer avec le secteur professionnel agricole local.

- **Les jardins familiaux du Chaudron** : Initié en 2014 par la Ville sur le site de l'ancien zoo du Chaudron et après un travail préparatoire (écriture de la charte, prix de location de la parcelle, définition de la formation, mise en place de la commission d'attribution des parcelles), les premières parcelles ont été occupées en mars 2017. Ce projet vise à terme 400 parcelles destinées aux particuliers et aux associations. Sa gestion a été confié à l'association Run Action.
- **Le Jardin Kaloupilé** : A l'initiative du bailleur SIDR, le jardin de Bellepierre a été mis en service en 2013 et est destiné aux habitants des résidences Les Opales et Hibiscus. Démarré en 2010, le site, de 20 parcelles, était un chantier d'insertion regroupant environ une trentaine de jeunes pour la plupart domiciliés dans ce quartier.
- **Jardin Potager Roland Garros (AJPRG)** : Initié en 2015, cette association a été créé pour participer à la cohésion sociale du quartier Moufia, permettant aux habitants (et non habitants) de se retrouver et d'échanger pendant des journées d'animation autour d'activités maraichères.





Evaluation du PLU de Saint-Denis

**Bilan du PLU
Février 2022**

Potentiel de foncier public agricole

-  Parcelles publiques classées en zonage A
-  Parcelles publiques agricoles cultivées



CE QU'IL FAUT RETENIR DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

- En tenant compte des déclarations faites dans le cadre de la PAC, à Saint-Denis sur la période du PLU, les surfaces dédiées aux zones A n'ont pas évoluées mais le taux de surfaces réellement cultivé est en nette diminution. D'importantes surfaces agricoles sont cependant sous-exploitées.
- La filière agricole sur la commune est en difficulté : le nombre d'exploitation est en diminution.
- Saint-Denis dispose d'importantes surfaces agricoles, notamment sur les Hauts où la nature des sols favorise les différents types de cultures recensées.
- Un potentiel à exploiter pour développer un nouveau projet autour de l'agroécologie urbaine et accueillir une nouvelle activité pour tendre vers l'autonomie alimentaire



Les questions à se poser dans le cadre du futur PLU :

- Quelle est la demande en nouvelles installations agricoles sur la commune ?
- Quels types de cultures sont envisageables et pertinents sur le territoire ?
- De nouvelles pratiques agricoles se développent-elles, notamment en matière de circuits courts ou d'agricultures biologiques ?
- La commune de Saint-Denis peut-elle tendre vers une stratégie d'autonomie alimentaire au regard de ses potentiels agricoles ?

- ➔ Tendre vers une autonomie alimentaire au travers du développement de filières courtes, de ventes directes et intégrer davantage les produits locaux dans les cantines scolaires (projet en cours)
- ➔ Assurer un meilleur équilibre entre les usages du territoire : agriculteurs, promeneurs, touristes, habitants ...

DES ORIENTATIONS REALISTES POUR LE FUTUR PLU EN MATIERE D'AGRICULTURE

- ➔ Appuyer la volonté de mise en place d'une stratégie bio-déchets circulaire permettant de valoriser les déchets verts et alimentaires vers la production d'un compost organique de qualité à usage agricole.
- ➔ Reconquérir les terres agricoles et encourager l'installation de jeunes agriculteurs sur la commune
- ➔ Développer de nouveaux modes de cultures pour produire de façon innovante les aliments locaux
- ➔ Limiter le mitage des terres agricoles par un développement urbain maîtrisé s'appuyant sur une trame existante et veillant à pérenniser l'agriculture dans les zones de mi-pentes et des hauts
- ➔ Penser la réalisation du zonage A en fonction de conditions techniques d'exploitation viables : circulation du matériel agricole sur des axes de circulation adaptés à ce type d'engins, assurer l'accès aux parcelles

ENVIRONNEMENT

Les questions à se poser sur ce qui a été réalisé durant ces 9 dernières années :

- La qualité des eaux superficielles et souterraines alimentant en eau potable le territoire s'est-elle améliorée ?
- Les moyens et dispositifs d'assainissement ont-ils été renforcés sur le territoire ?
- Le volume de déchets produits par les ménages sur le territoire s'est-il réduit ? Quelle part des déchets ménagers issus de la collecte sélective ? Quelle évolution des apports en déchèteries ?
- Comment a évolué l'exposition au risque inondation du territoire ?
- Les liaisons naturelles ont-elles été maintenues ?
- Les espaces agricoles et naturels, notamment les espaces boisés, ont-ils été préservés ?
- Comment ont été traité les espaces verts ordinaires et l'aspect paysager ?

Les indicateurs concernés dans le PLU de 2013

ENVIRO.1 : Consommation des ressources totale annuelle (eau, énergie, matériaux)

ENVIRO.2 : Quantité de déchets

ENVIRO.3 : Gestion des risques

ENVIRO.4 : Zones protégées pour leur intérêt environnemental (Zones protégées dans les documents d'urbanisme/ nombre de points de discontinuité écologique / Surfaces des espaces verts)

Volet 7 - Environnement



Analyser le respect des objectifs de protection et de valorisation environnementale

Rappels du PLU

L'amélioration des réseaux d'alimentation en eau potable du territoire

La création de nouveaux logements implique une distribution plus importante en eau potable, et de bonne qualité. En 2013, le réseau d'alimentation en eau potable était déjà jugé de vétuste et insuffisant pour accueillir une population plus nombreuse. Celui-ci devait être renouvelé et développé, notamment dans les secteurs mal équipés, et là où la ville envisageait de développer/poursuivre la densification, tel que Sainte-Clotilde, la Bretagne, le Centre-ville ou encore le secteur de Domenjod.

L'exploitation des carrières

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, 2 sites « terrestres » étaient déjà identifiés comme potentiellement exploitables mais localisés au sein d'un paysage classé remarquable, et sont concernés par une ZNIEFF de type 2 :

- L'Espace carrière de la Pointe du Gouffre (25 ha) ;
- L'Espace carrière de Saint-Bernard (39 ha).

Des espaces naturels ordinaires à préserver, de même que des trames vertes et bleues à conforter

Saint-Denis dispose d'une nature ordinaire (*soit des espèces que l'on peut qualifier de commensales de l'Homme, ni réellement domestiquées ni totalement sauvages, ainsi que les espèces qui ne sont ni particulièrement rares ou vulnérables*) qu'il convient de préserver. Cette nature dite « ordinaire » est celle qui côtoie les hommes au plus près, qui est la plus anthropisée et la plus utilisée mais la moins naturelle. L'identification de cette nature « banalisée » peut représenter des enjeux multiples puisqu'elle joue un rôle majeur dans

- La préservation de la biodiversité en général
- Le maintien ou le renforcement des services écosystémiques tels que le stockage du carbone, la dépollution des eaux et de l'air, le rafraîchissement par le couvert végétal, la réduction des risques naturels, la gestion des pluies
- L'amélioration du cadre de vie en offrant des lieux de détente et de bien-être pour les habitants
- Le rétablissement des liens entre habitants et nature

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.

L'enjeu principal énoncée par le PLU de 2013 était de renforcer les « coupures vertes » et les « trames vertes » entre les zones urbanisées pour préserver les zones naturelles propices aux liaisons entre les espaces verts, les espaces naturels péri-urbains et les espaces naturels et lutter contre le morcellement des espaces naturels, conduisant inévitablement à une réduction de la biodiversité ainsi qu'à une disparition d'espèces : exemple de la coupure verte entre Saint Denis et La Montagne constituée par la rivière Saint-Denis.

Une collecte et un traitement des déchets à améliorer

La crise sanitaire du Chikungunya de 2006 a permis de mettre en évidence certains retards structurels accumulés depuis plusieurs années : c'est le cas du traitement des déchets géré par la CINOR. En 2013, le manque de station de compostage et de recyclage a conduit à accélérer la saturation des centres d'enfouissement. La gestion des déchets était déjà un enjeu

majeur à l'échelle de la Réunion, il y va de la préservation des ressources naturelles, des paysages et de la salubrité publique.

Les principaux outils de planification de la gestion et de traitement des déchets ont été élaborés :

- Plan Régional d'Élimination des Déchets Autres que Ménagers et Assimilés (PREDAMA) porté par la Région Réunion porté par le Conseil Régional a été approuvé dans sa version révisée en aout 2010.
- Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) porté par le Conseil Régional a été approuvé dans sa dernière version le 4 novembre 2010.
- Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) porté par le Conseil départemental a été approuvé dans sa dernière version le 29 juin 2011.
- Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets issus de Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics instauré par la loi Grenelle piloté par le Conseil départemental et établi le 13 juillet 2013

Ensemble, ils apportent une cohérence dans la gestion globale des déchets à la Réunion. La mise en œuvre de ces plans par la CINOR a pris un certain retard, notamment en ce qui concerne les centres de valorisation des déchets ménagers ainsi que pour les plateformes de tri et de valorisation des déchets du BTP.

En 2013, sur le territoire de la CINOR, plus de 130 000 tonnes de déchets étaient générés et devaient être traités tous les ans. La production moyenne de déchets sur l'île de la Réunion est d'environ 1,5 kg par habitant et par jour, auquel il convient d'ajouter les déchets d'activité.

Environ 70 000 tonnes de déchets contenus dans les bacs et 60 000 tonnes de gros déchets sont collectées à l'échelle intercommunale.

La CINOR avait défini sa politique en matière de déchets sur les communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne. Celui-ci s'articule autour de 3 axes stratégiques :

1. La réduction des déchets à la source dans un objectif de développement durable
2. La valorisation des matières contenues dans les déchets
3. La prévention par un véritable plan de communication

Saint-Denis s'est engagée à établir sur son territoire des « éco-chantiers » ou « chantier vert », veillant ainsi au respect de l'environnement par les entreprises s'engageant dans les projets de BTP. Ainsi, les grands projets de la ville, tels que le « Coeur Vert familial » et « l'Espace Océan », font l'objet d'un suivi spécifique des déchets de chantier.

Nécessité d'enrayer les espèces envahissantes

Du fait de l'originalité de sa faune et de sa flore, La Réunion est vulnérable vis à vis des invasions biologiques, reconnues comme la principale menace pour les écosystèmes indigènes terrestres réunionnais. Elles représentent également un problème majeur pour l'agriculture. Malgré la colonisation relativement récente de l'île, les introductions volontaires ou accidentelles d'espèces exotiques ont conduit à des extinctions d'espèces animales et végétales et à la modification d'écosystèmes indigènes primaires.

On recensait en 2013 plus de 2 200 espèces introduites dont au moins 620 naturalisées et près d'une soixantaine envahissante, parmi lesquelles, particulièrement menaçantes : Goyavier (*Psidium cattleianum*), Raisin marron (*Rubus alceifolius*), Troëne (*Ligustrum robustum*), Longose (*Hedychium gardnerianum*), Bois de Chapelet (*Bohemeria penduliflora*), Ti zanneau (*Fuschia magellanica*), Liane papillon (*Hiptage benghalensis*) et Galabert (*Lantana camara*).

Les actions à mener en faveur des espaces naturels de la trame verte et bleue établies par le PLU en vigueur prenaient la forme suivante :

- Restauration de la continuité écologique : recensement des points noirs et des améliorations à y apporter (concilier fonctionnalité écologique et aménités) ;
- Lutte contre les espèces envahissantes, plantations d'espèces indigènes, opérations de gestion ;
- Démarche environnementale pour les aménagements (notamment en ville) : éclairage, plantations indigènes, entretien doux.

- 97,8 % de la zone nodale se retrouve en Npf
- 99,88 % de la zone nodale se retrouve en N ou A (tous sous-zonages confondus)
- 98,28 % de la zone tampon se retrouve en N ou A (tous sous-zonages confondus)

Source : P 286 du Rapport de présentation du PLU de 2013.

| Zonage retenu | Surfaces en ha | | Zonage retenu | soit en % | |
|---------------|----------------------|----------------|---------------|----------------------|----------------|
| | Trame verte et bleue | | | Trame verte et bleue | |
| | Zone nodale | zone tampon | | Zone nodale | zone tampon |
| N | 98,7 | 1 660,5 | N | 1,50% | 81,23% |
| Npf | 6 452,4 | 73,7 | Npf | 97,80% | 3,60% |
| Ntc | 6,1 | 16,4 | Ntc | 0,09% | 0,80% |
| Ntn | 3,0 | 48,1 | Ntn | 0,04% | 2,35% |
| A | 29,6 | 209,5 | A | 0,45% | 10,25% |
| Ac | | 0,9 | Ac | 0,00% | 0,04% |
| AUa | | 2,8 | AUa | 0,00% | 0,14% |
| AUh | 0,7 | 6,2 | AUh | 0,01% | 0,31% |
| AUm | | 12,9 | AUm | 0,00% | 0,63% |
| AUx | | 0,0 | AUx | 0,00% | 0,00% |
| Ua | | 0,4 | Ua | 0,00% | 0,02% |
| Uavap | 0,4 | 1,3 | Uavap | 0,01% | 0,06% |
| Uh | 0,0 | 3,7 | Uh | 0,00% | 0,18% |
| Ui | | 0,4 | Ui | 0,00% | 0,02% |
| Uj | | 0,1 | Uj | 0,00% | 0,01% |
| Um | 0,7 | 6,0 | Um | 0,01% | 0,29% |
| Upr | | 0,1 | Upr | 0,00% | 0,01% |
| Uva | | 0,5 | Uva | 0,00% | 0,02% |
| Uvl | 6,0 | 0,5 | Uvl | 0,09% | 0,02% |
| Total | 6 597,7 | 2 044,2 | Total | 6 597,7 | 2 044,2 |

Traduction de la trame verte et bleue dans le zonage de PLU proposé

Le tableau ci-dessus permet de constater la traduction effective de la trame verte et bleue telle que présentée dans le diagnostic.

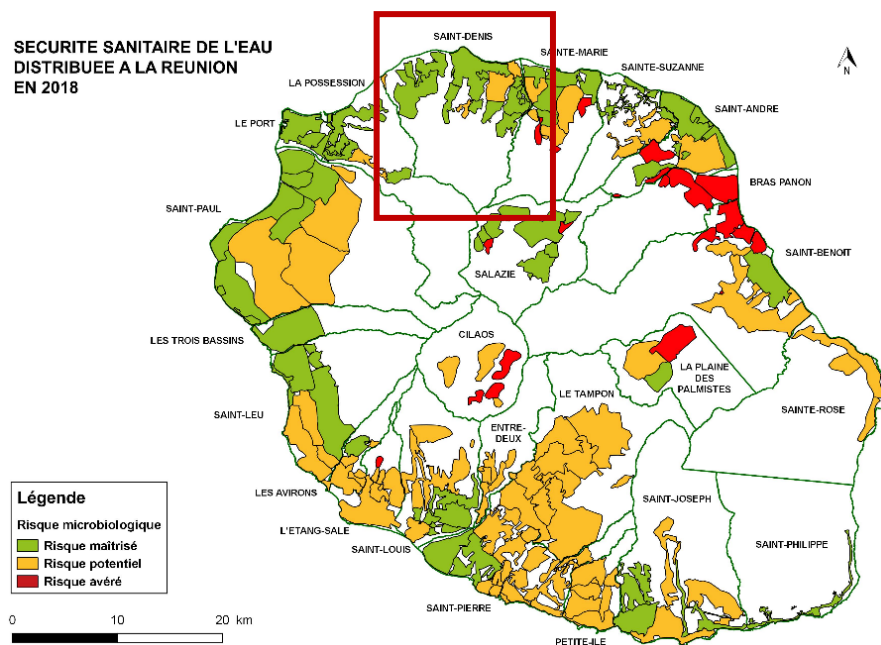
Les évolutions depuis l'approbation du PLU

ENVIRO.1 : Consommation des ressources totale annuelle

L'alimentation en eau potable

Le nombre de captages et forages sur le territoire s'élève à 18 sur Saint-Denis, 8 en eau souterraine et 10 en eau superficielle. En 2018, le risque sanitaire de l'eau distribuée sur le territoire de Saint-Denis est considéré comme étant un risque « maîtrisé ». Dans le PLU de 2013, il est mentionné 13 ressources superficielles (p 122 du Rapport de présentation, il y a eu une réduction du nombre de captages et forages sur cette ressource. Depuis 2005 comme référence, première année de déclaration des redevances pour prélèvement sur la ressource en eau, les prélèvements d'eau brute sont en baisse à l'échelle de l'île. Cette diminution globale peut notamment s'expliquer par une réduction des prélèvements en eau pour l'agriculture entre 2017 et 2018, ainsi qu'entre 2014 et 2015, corrélée à une pluviométrie plus importante sur ces périodes. *Source : Sécurité sanitaire de l'eau distribuée à La Réunion en 2018_ARS et Chroniques de l'eau Réunion 2020*

SECURITE SANITAIRE DE L'EAU DISTRIBUEE A LA REUNION EN 2018



Evaluation du PLU de Saint-Denis – Septembre 2022



Les rendements et volumes consommés

A Saint-Denis, c'est le concessionnaire RUNEO qui gère le service public de l'eau potable et le traitement des eaux usées sur la station d'épuration du Grand Prado. Le nombre d'habitants desservi connaît une croissance continue de 2013 à 2019, et marque une certaine stabilité entre 2019 et 2020 pour s'établir à 149 313 (+6 871 habitants desservis sur la période), ce qui correspond à 75 722 abonnés desservis, un chiffre en constante croissance depuis 2013. *Source : Bilan d'activité RUNEO*

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nombre d'habitants desservis | 142442 | 143439 | 144443 | 145454 | 146104 | 148515 | 149337 | 149313 |
| Nombre d'abonnés desservis | 68865 | 70008 | 71136 | 72291 | 73734 | 74800 | 74962 | 75722 |

Nota :

Habitant desservi : habitant dont le logement est correctement desservi par les infrastructures publiques d'alimentation en eau potable existants sur la commune

Abonné desservi : ménage ayant contracté un abonnement auprès de l'organisme concessionnaire en eau potable sur la commune (recensement RUNEO)

Les ressources de Saint-Denis proviennent à 46% des eaux souterraines (forages et puits) et à 54% d'eau superficielle (captages en rivière, ...).

Les volumes prélevés en 2020 s'élèvent à 22 932 200 m³, soit une baisse de 7,2% par rapport à 2013.

Toutefois, les années 2019 et 2020 tendent à montrer un signe d'augmentation non négligeable des volumes d'eau prélevés par rapport aux années précédentes. La perte de volumes d'eau prélevés peut correspondre à des casses ou des fuites sur le réseau. Le délégataire RUNEO et la CINOR travaillent constamment à la recherche de fuites et au

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|------|----------|----------|
| Volume prélevé | 24708377 | 23503709 | 21785834 | 22049664 | 20450286 | / | 21908172 | 22932200 |
| Volume produit (m3) | 24708377 | 23503709 | 21785834 | 22049664 | 20450286 | / | 21908172 | 22932200 |

renouvellement de réseaux vétustes pour pouvoir agir plus rapidement. Le relief accidenté de l'île exerçant une forte pression sur les tuyaux peut également jouer un rôle dans la perte de volumes d'eau prélevés.

| | 2013 | 2020 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Volumes comptabilisé (m3) | 13 470 993 | 13 128 780 |
| Volumes sans comptage autorisé | 1 077 826 | 1 090 000 |
| Volumes de service | 174 106 | 192 211 |
| Volumes consommés totaux | 14 722 925 | 14 410 991 |

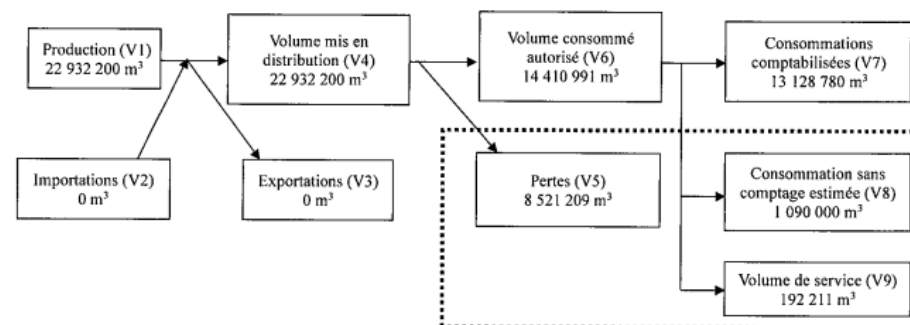
Source : ARS

Les volumes consommés à Saint-Denis s'élèvent à environ 14 410 991 m³ en 2020, contre 14 722 925 m³ en 2013.

Les volumes consommés totaux montrent donc une légère baisse sur la période 2013/2020.

Un focus sur le bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2020 montre notamment des pertes importantes, ces dernières s'élèvent à 8 521 209 m³, soit 37% des volumes prélevés.

1.6.1. Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2020



Source : ARS

Le rendement du réseau de distribution s'élève à 62,8% en 2020, contre 61% en 2013.

L'amélioration du réseau entre 2013 et 2020 a ainsi permis de limiter les pertes réseau. Ces dernières sont ainsi passées de 44m³/km/jour à 37,7 m³/km/jour.

En effet, sur les 5 dernières années des actions de remplacements et ou de renforcement des réseaux ont été réalisés, à hauteur de 19 km de linéaire de réseau renouvelés sur les 620 kms que compte la commune.

| Exercice | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Linéaire renouvelé en km | 6350 | 3610 | 2860 | 1982 | 4520 |

La qualité de l'eau potable

Les valeurs suivantes sont fournies au service par l'Agence Régionale de la Santé (ARS), et concernent les prélèvements réalisés par elle dans le cadre du contrôle sanitaire défini par le Code de la santé publique.

En 2020, 346 prélèvements pour des analyses microbiologique ont été réalisés dont 4 se sont avérés non conformes, et 138 prélèvements pour des analyses physico-chimiques ont été réalisés dont 10 se sont avérés non conformes.

| Analyses | Nombre de prélèvements réalisés exercice 2019 | Nombre de prélèvements non-conformes exercice 2019 | Nombre de prélèvements réalisés exercice 2020 | Nombre de prélèvements non-conformes exercice 2020 |
|------------------------------|---|--|---|--|
| Microbiologie | 337 | 2 | 346 | 4 |
| Paramètres physico-chimiques | 134 | 6 | 138 | 10 |

Au regard de ces derniers prélèvements, il est constaté en 2020, une diminution de la qualité microbiologique de l'eau par rapport à l'année 2013, où le taux de conformité microbiologique s'élevaient à 99,2%, contre 98,8% en 2020.

De la même manière, l'analyse du taux de conformité de l'eau en robinet montre une diminution des taux de conformité, ces derniers passant de 96,9% en 2013 à 92,8% en 2020.

Taux de conformités microbiologique et physico-chimique de l'eau :

| Analyses | Taux de conformité exercice 2019 | Taux de conformité exercice 2020 |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Microbiologie (P101.1) | 99,4% | 98,8% |
| Paramètres physico-chimiques (P102.1) | 95,5% | 92,8% |

L'assainissement collectif et le traitement des eaux

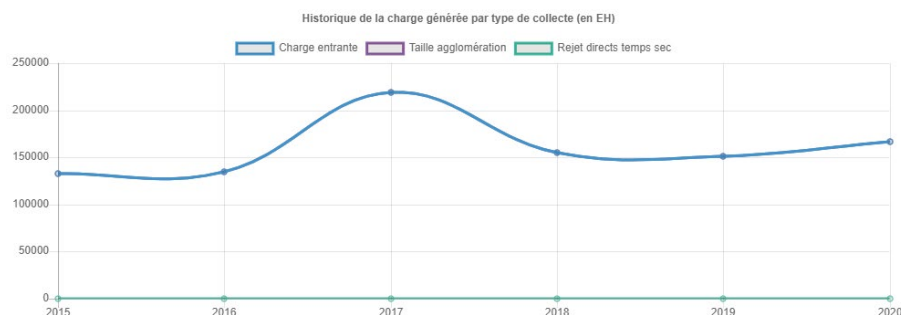
Saint-Denis ne dispose pas de station d'épuration directement sur son territoire communal. En effet, la station d'épuration est localisée sur le site du Grand Prado à Sainte-Marie.



La station du Grand Prado recueille les effluents de la commune de Saint-Denis ainsi que ceux de la commune de Sainte-Marie.

En 2020, il est enregistré une charge entrante maximale de 166 928 EH (Equivalent Habitant), pour une capacité nominale de 170 000 EH mais avec des capacités d'extension annoncés jusqu'à 235 000 EH.

Cette station d'épuration est aujourd'hui conforme en équipement et en performance.



L'état des aquifères et des cours d'eau

Saint-Denis repose sur l'aquifère de Saint-Denis (dénommé FR_LO_001) qui constitue une grande réserve d'eau douce, qui est principalement utilisée pour l'alimentation en eau potable.

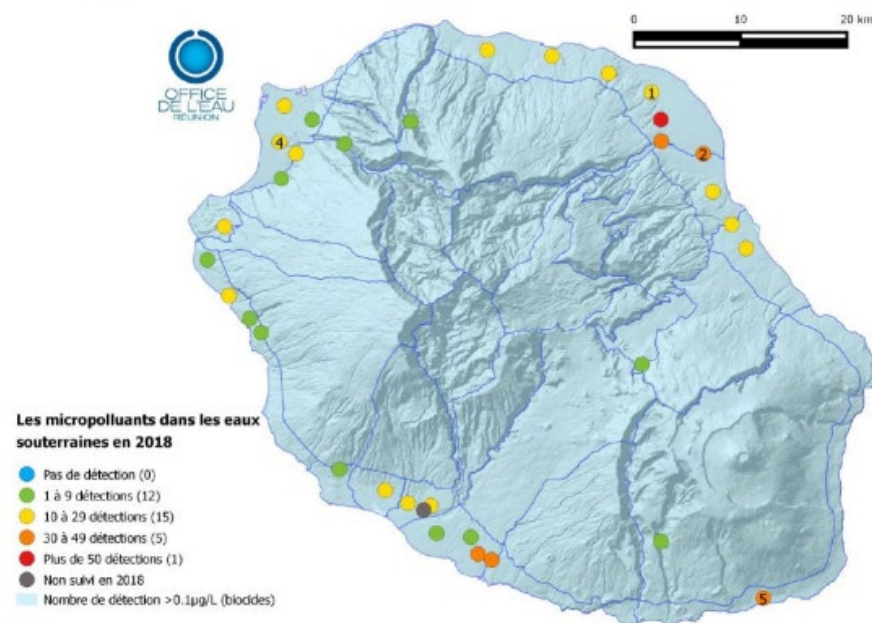
L'état quantitatif de la masse d'eau est variable entre les années. Ces variations importantes s'expliquent par le passage de dépressions tropicales sur le territoire, s'accompagnant ainsi d'une augmentation forte à très forte du niveau des masses d'eau.

En 2016, l'évaluation de l'état qualitatif au titre de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) s'établit à partir de la moyenne annuelle de 87 paramètres

définis à l'échelle nationale. À Saint-Denis, l'état qualitatif fait état d'une bonne qualité générale.

A l'échelle de l'île, toutes les stations ont détecté des micropolluants dans les aquifères en 2018. En 2018, à Saint-Denis, une station de détection des micropolluants dans les eaux souterraines mentionne un état moyen des eaux.

Les micropolluants dans les aquifères de La Réunion

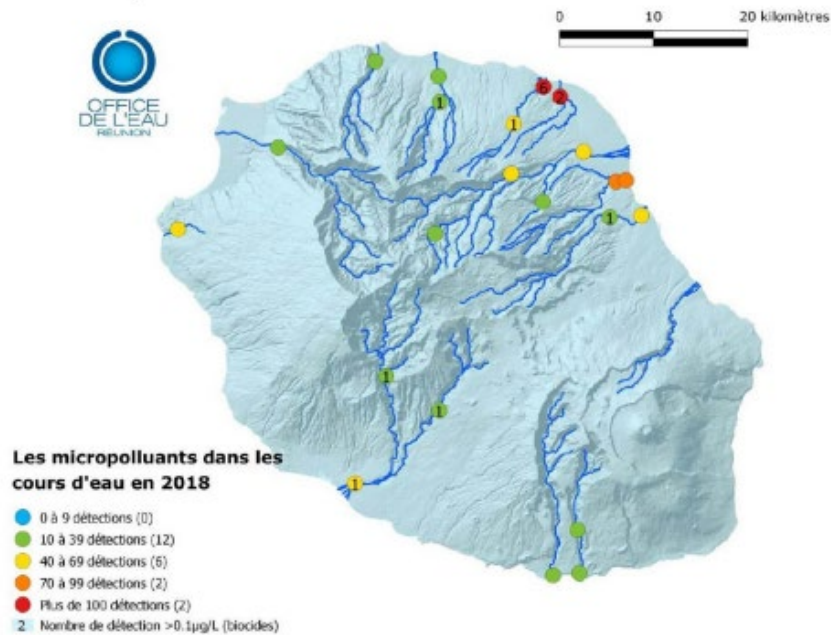


Source : Office de l'eau de la Réunion

De la même manière que les eaux souterraines, l'analyse des cours d'eau fait apparaître la présence de micropolluants sur l'ensemble des stations de l'île.

Toutefois, à Saint-Denis, l'état est tout de même jugé « bon »

Les micropolluants dans les cours d'eau de la Réunion



Source : Office de l'eau de la Réunion

L'état de masse d'eau côtière

En 2019, à Saint-Denis, l'état de la masse d'eau côtière est jugé en très bon état biologique et en très bon état physico-chimique. L'état écologique au regard des objectifs de la DCE sont donc atteints en 2019 pour cette masse d'eau.

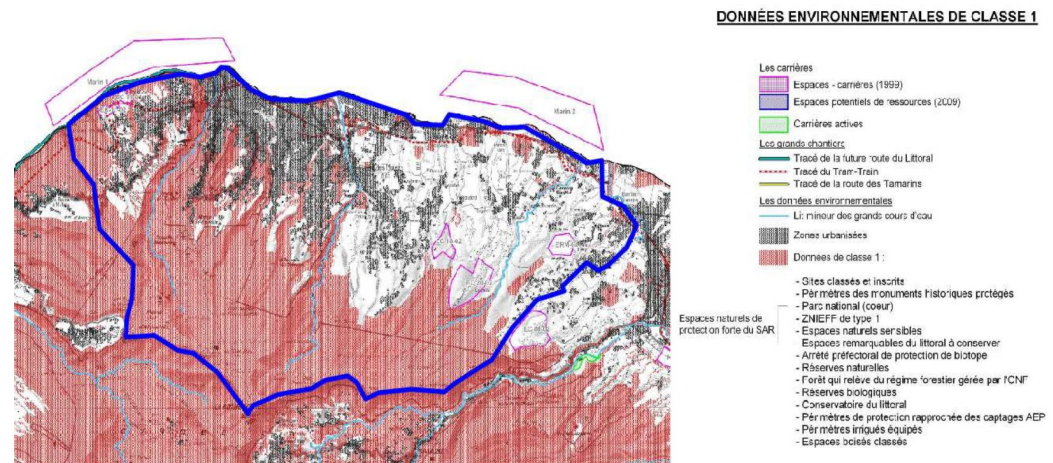
| Nom de la masse d'eau | Etat biologique 2019 | Etat physico-chimique 2019 | Etat « polluants spécifiques de l'état écologique » | Etat hydromorphologique 2019 | Etat écologique 2019 |
|-----------------------|----------------------|----------------------------|---|------------------------------|----------------------|
| Saint-Denis | Très bon état | Très bon état | Bon état | Non très bon état | Bon état |

Une ressource en matériaux actuellement suffisante

Le Schéma Départemental des Carrières localise sur le territoire 2 sites de carrières potentiels. Toutefois, à ce jour, aucun site de carrière n'est en activité.

Le PLU de Saint-Denis, autorise toutefois au sein des zones N « l'exploitation des carrières dans les périmètres définis au sein du Schéma Départemental des Carrières en vigueur ».

Le PLU renvoi par ailleurs au document graphique spécifique « secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol – espaces carrières ».

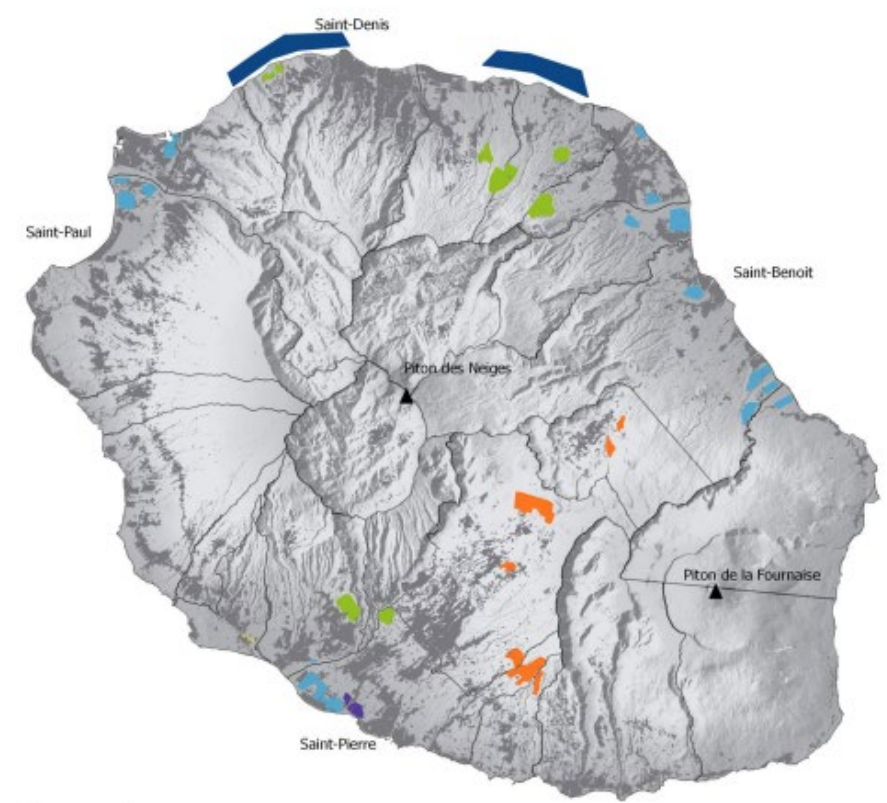


Source : Schéma Départemental des Carrières

Ces sites d'extractions sont aujourd'hui préservés de l'urbanisation ce qui est nécessaire pour envisager à terme l'ouverture de ces sites.

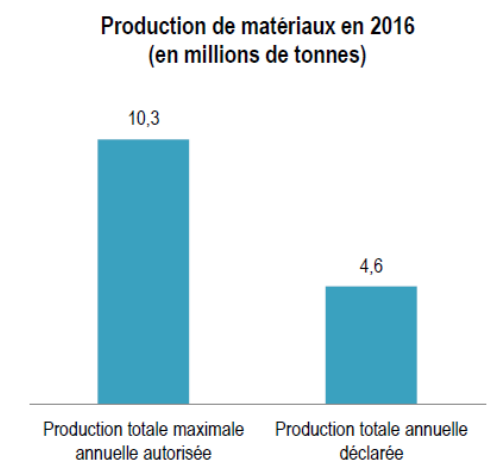
Espaces carrières et tache urbaine 2016

A l'échelle de la Réunion les besoins en matériaux sur la période 2010-2016 étaient estimés à 52,2 Mt. Dans les faits la production effective s'est élevée à 26,9 Mt.

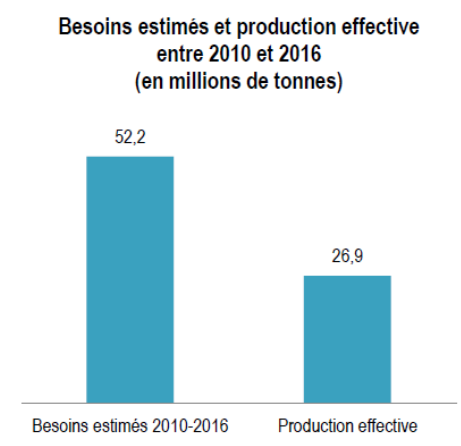


- Espace carrière
- Alluvions
 - Granulats marins
 - Roches massives
 - Sables dunaires
 - Scories et roches massives
 - Tufs pouzzolaniques
 - Tache urbaine
 - Limite communale

Sources : IGN / DAAF / AGORAH Réalisation : AGORAH



Source : DEAL, département



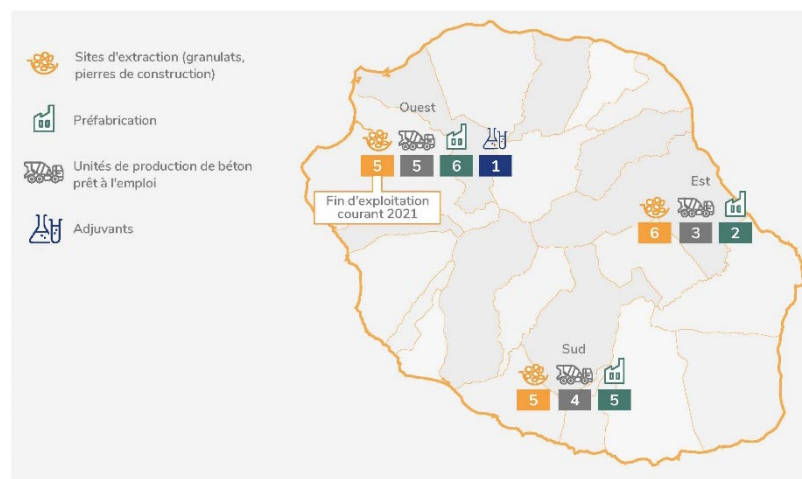
Source : DEAL, département

À La Réunion, 5 millions de tonnes de granulats sont nécessaires chaque année. Actuellement, la quasi-totalité des granulats est produite grâce à l'exploitation de dix-sept carrières commerciales ainsi réparties : 1,4 Mt pour l'Est ; 1,9 Mt pour l'Ouest et 1,5 Mt pour le Sud. Pour répondre à cette demande, 16 carrières de granulats, 12 unités de production de béton prêt à l'emploi, 13 sites de fabrication de produits préfabriqués et 1 usine d'adjuvants œuvrent pour fournir les matériaux nécessaires à l'aménagement du cadre de vie de l'île (Sources : UNICEM Réunion)

L'écart entre les besoins estimés et la production effective peuvent s'expliquer par :

- Une diminution des besoins notamment au regard du contexte économique et de la dynamique du territoire : Chaque année il est estimé un besoin de construire et/ou rénover 2 000 maisons individuelles, 4 000 logements sociaux, des routes, des équipements & infrastructures (ponts, stations d'épuration, hôpitaux, écoles...). Cette estimation est en diminution d'année en année.
D'autant plus que depuis 2021, les cinq carrières de la zone Ouest doivent fermées soit parce que les gisements sont épuisés soit parce que c'est la fin des Arrêtés Préfectoraux. La zone OUEST devra alors être alimentée simultanément par les ressources de l'EST et du SUD. Nos sites de production ne seront plus en adéquation avec les zones de consommation. Cette situation de déséquilibre aura irrémédiablement un impact défavorable sur les flux routiers et les émissions de CO2. Elle aura aussi un impact sur le coût des matériaux livrés sur les chantiers.
- Une diminution des productions du fait de l'utilisation d'autres gisements externes au territoire notamment pour la construction de la NRL.

Des industries de proximité



Données repères

Production annuelle

5 millions de tonnes
de granulats

500 000 m³
de béton prêt à l'emploi

500 000 tonnes
Produits préfabriqués béton

Usages des matériaux

6 870
logements individuels (ou résidentiels)
mis en chantier en 2019

430 000 m²
de bâtiments tertiaires ou non
résidentiels autorisés (permis de
construire)

3 460 km
de réseau routier sur l'île et plus de
1100 ouvrages d'art

100 000 tonnes/an
pour répondre aux besoins agricoles
(scories, amendement)

Recyclage

300 000 tonnes
de granulats, sur les **5 millions**
nécessaires au développement
de la région, proviennent de
recyclage des déchets du BTP

6 %
des besoins sont couverts par
des granulats recyclés

Réemploi

200 000 tonnes
de matériaux inertes sont
remblayés en carrières. Ces
matériaux sont issus des
déchets du BTP

Saint-Denis ne dispose pas en 2020 de centrale de production d'énergie renouvelable mais la ville alimente toutefois indirectement la centrale Biogaz du Grand Prado, via ses effluents.

Saint-Denis produit également de l'électricité via des panneaux photovoltaïques implantés directement sur les bâtiments privés et publics. Le parc photovoltaïque sur la commune a tendance à s'accroître depuis une dizaine d'année pour atteindre fin 2020, une puissance contractuelle d'environ 10,8 MW (soit environ 36 000 panneaux photovoltaïques installés). Le parc photovoltaïque est réparti dans deux secteurs essentiellement pour la consommation électrique : le secteur résidentiel et le secteur tertiaire Saint-Denis apparaît ainsi comme étant la 5^{ème} commune de La Réunion la plus productrice d'énergie électrique par panneaux photovoltaïques.

| Pinstallée > 20 MW | | Evolution 2020/2019 | |
|--------------------|---------|---------------------|---|
| Saint Pierre | 41,2 MW | | ↕ |
| Port | 34,4 MW | | ↕ |

| 10 < Pinstallée < 20 MW | | Evolution 2020/2019 | |
|-------------------------|---------|---------------------|---|
| Saint Benoît | 17,8 MW | | ↕ |
| Sainte Rose | 15,8 MW | → | ↕ |
| Saint Denis | 10,8 MW | | ↕ |
| Saint Louis | 13,9 MW | | ↕ |
| Etang Salé | 11,4 MW | | ↕ |
| Saint Paul | 10,9 MW | | ↕ |

| 4 < Pinstallée < 10 MW | | Evolution 2020/2019 | |
|------------------------|---------|---------------------|---|
| Sainte Suzanne | 9,6 MW | | ↕ |
| Tampon | 8,2 MW | | ↕ |
| Saint André | 7,5 MW | | ↕ |
| Sainte Marie | 11,0 MW | | ↕ |
| Possession | 4,1 MW | | ↕ |

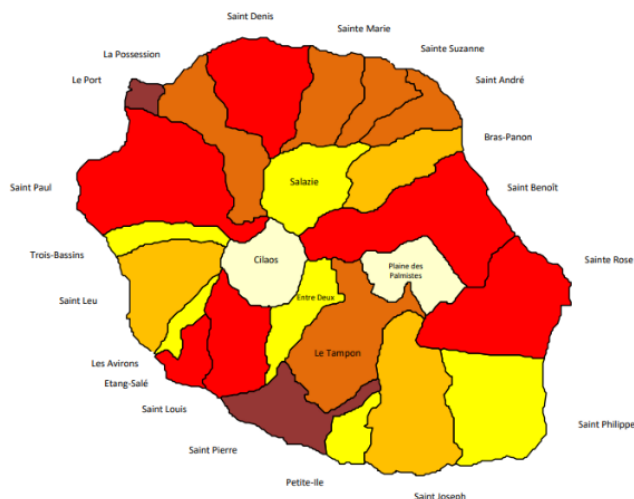
| 1 < Pinstallée < 4 MW | | Evolution 2020/2019 | |
|-----------------------|--------|---------------------|---|
| Saint Joseph | 2,8 MW | | ↕ |
| Saint Leu | 2,7 MW | | ↕ |
| Bras Panon | 2,0 MW | | ↕ |

| 100 < Pinstallée < 1 000 kW | | Evolution 2020/2019 | |
|-----------------------------|----------|---------------------|---|
| Petite Ile | 781,0 kW | | ↘ |
| Avirons | 449,0 kW | | ↕ |
| Entre Deux | 321,0 kW | | ↕ |
| Salazie | 160,0 kW | → | ↕ |
| Saint Philippe | 162,0 kW | | ↕ |
| Trois Bassins | 112,0 kW | | ↘ |

| Pinstallée < 100 kW | | Evolution 2020/2019 | |
|----------------------|---------|---------------------|---|
| Plaine des Palmistes | 82,0 kW | | ↘ |
| Cilaos | 19,0 kW | | ↘ |

Source : OER_EDF

Puissance contractuelle de panneaux photovoltaïques fin 2020 : 206,3 MW dont 15,3 MW en autoconsommation



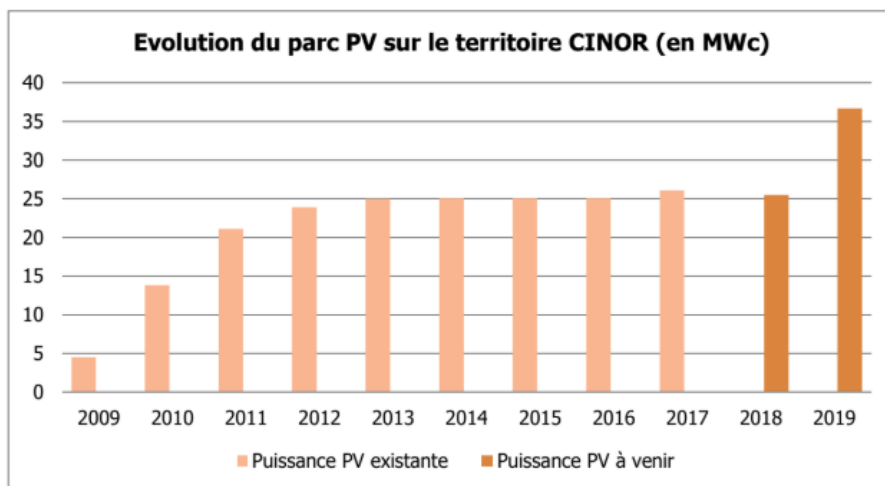
Le potentiel de développement des énergies renouvelables

Plusieurs projets ou réflexions sont aujourd'hui à l'étude sur le territoire de la CINOR concernant le développement des énergies renouvelables.

Le développement du photovoltaïque semble repartir à la hausse sur l'ensemble de La Réunion à la suite de plusieurs projets remportés. Dans le cadre d'un appel d'offre lancé par la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) en 2015 portant sur les installations photovoltaïques d'une puissance supérieure à 100 kWc dans les Zones Non-Interconnectées (ZNI) avec solution de stockage, La Réunion a remporté plus de 22 MWc de projets. A l'échelle de la CINOR se sont 9 MWc (mégawatt crête = un million de watt c'est l'unité de mesure utilisée pour quantifier la quantité d'énergie qui peut être fournie par unité de temps. Elle peut se décrire aussi comme la rapidité à laquelle l'énergie est produite ou consommée) supplémentaires qui voient le jour fin 2019. Ci-dessous, sont répertoriés

les différents projets de pose de panneaux sur des établissements publics connus :

| Projet | Puissance (kWc) | Type d'AAP / AO | Mise en service prévisionnelle |
|----------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Lycée Bois de Nèfles Saint Denis | 199,68 | Obligation d'achat (AAP Région) | 2018 |
| LEP L'Horizon | 91,74 | Obligation d'achat (AAP Région) | 2018 |
| Lycée Lislet Geoffroy | 99 | Obligation d'achat (AAP Région) | 2018 |
| Aérogare Roland Garros | 495,6 | AO CRE autoconsommation | 2019 |
| Brasseries de Bourbon | 499,815 | AO CRE autoconsommation | 2019 |
| LP Sainte Suzanne | 100,05 | AO CRE autoconsommation | 2019 |
| Siège CINOR | 191,4 | AO CRE autoconsommation | 2019 |
| Aquanor | 477 | AO CRE autoconsommation | 2019 |
| STEP Grand Prado | 399,765 | AO CRE autoconsommation | 2019 |
| Gymnase Moufia | 220 | AO CRE PV stocké | 2019 |
| Garage Municipal Chaudron | 220 | AO CRE PV stocké | 2019 |
| NORDEV | 1401,62 | AO CRE PV stocké | 2019 |
| HELIO La Perrière 3 (repowering) | 3845,4 | AO CRE PV stocké | 2019 |
| HELIO La Perrière 2 (repowering) | 3351,24 | AO CRE PV stocké | 2019 |



Source : Evolution du parc photovoltaïque sur le territoire CINOR de 2009 à 2019_SPL Energies Réunion

Une étude approfondie de potentiel de toitures disponibles et d'ensoleillement a été réalisée et est actuellement disponible en ligne pour estimer le potentiel de développement sur le territoire de la CINOR. L'étude de potentiel réalisée en 2013 dans le cadre de l'élaboration du PCAET de la CINOR fait état d'un potentiel de 63 MWc installés sur le territoire CINOR à horizon 2030 (soit + 37 MWc par rapport à la situation 2017), sur la base du document PETREL établi en 2010. L'autoconsommation d'énergie photovoltaïque avec ou sans stockage constitue l'une des solutions permettant d'augmenter la part d'énergies renouvelables dans le mix énergétique. Selon l'Observatoire Energie Réunion (OER), Saint-Denis disposait en 2020 d'une puissance installée de panneaux photovoltaïque de 10.8 MW.



Source :
Extrait de la carte solaire de la Réunion – Zoom sur Saint-Denis – IXEO Energie solaire

Climatisation par eau de mer – SWAC

Un projet porté par le SIDEO (Syndicat Intercommunal d'Exploitation d'Eau Océanique) en 2013-2014 portant sur une puissance globale de 40MWfroid a été abandonné. Il devait permettre la climatisation de grands équipements publics et privés tels que le Centre Hospitalier Régional, l'Université, l'espace Océan, les zones industrielles et commerciales de Saint-Denis, Sainte-Marie et l'aéroport. Néanmoins, ce potentiel existe toujours sur le territoire de la CINOR.

En outre, un autre projet de SWAC est en cours de réflexion à l'aéroport Roland Garros.

Vers l'autonomie énergétique

L'ADEME, partenaire des territoires dans le développement des énergies renouvelables a réalisé une étude sur l'autonomie énergétique en zone non interconnectée à La Réunion restituée en mars 2018. Pour donner suite à la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015 (LTECV) fixant un objectif d'autonomie énergétique à 2030 aux Zones Non Interconnectées (ZNI), l'ADEME a souhaité traiter de manière approfondie les problématiques liées au développement massif d'énergies variables et météo-dépendantes sur les ZNI.

Cette étude a permis de mettre en avant les conclusions suivantes :

- **Les potentiels ENR locaux sont suffisants** pour assurer un mix électrique 100% renouvelable et local tout en satisfaisant l'ensemble de la demande électrique à tout instant – équilibre offre demande –, **moynnant un recours significatif à des capacités de stockage**
- En cas de conversion en tout électrique du parc de véhicules terrestres légers (VP, VUL ; hors bateaux, avions et poids lourds), les potentiels ENR locaux pourraient être suffisants pour couvrir la

demande électrique additionnelle. Ainsi, un système électrique 100% ENR peut rester stable face à des incidents significatifs. Toutefois, la quasi-totalité des potentiels, définis ici comme accessibles, seraient alors exploités, pointant ainsi la fragilité d'une telle situation. **Un important travail de maîtrise de l'énergie notamment sur le secteur des transports sera donc indispensable pour atteindre l'autonomie énergétique du territoire.**

- **Une baisse des coûts de l'énergie produite serait alors possible**

Au vu des résultats, la trajectoire vers l'autonomie énergétique à La Réunion voulue par la loi, implique trois axes d'évolution :

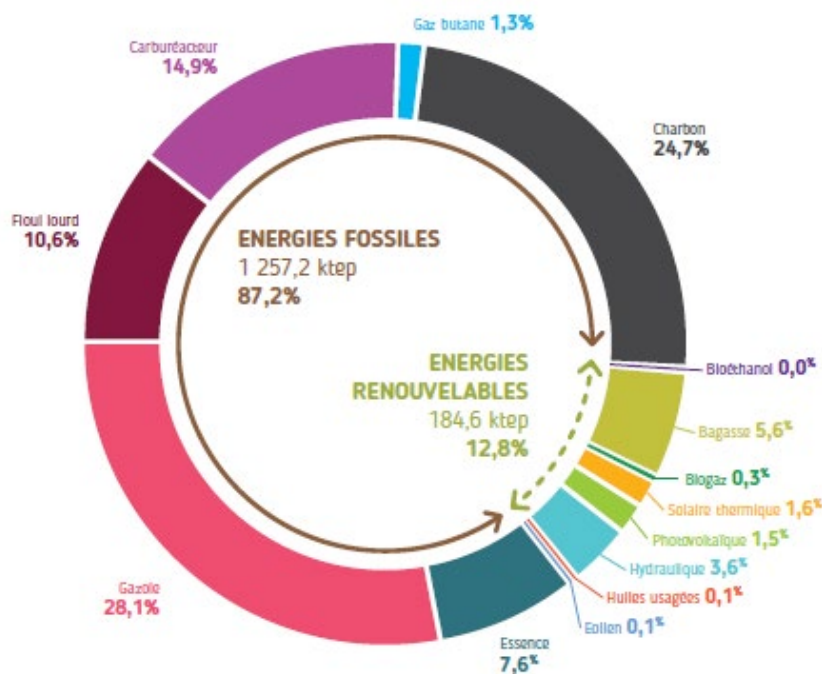
- ✓ Un travail de fond sur l'efficacité énergétique du territoire, notamment pour le poste mobilité.
- ✓ La recherche de compromis juridiques et sociaux donnant accès à un potentiel ENR plus diversifié et en phase avec l'objectif.
- ✓ Une adaptation rapide des équipements de régulation du réseau électrique afin d'intégrer les nouveaux moyens de production décentralisés.

En choisissant les filières ENR à valoriser et en rendant possible leur exploitation, l'atteinte de l'objectif d'un mix 100% ENR sans importation est possible en maintenant les investissements sur la période 2015 – 2030 à un niveau faiblement supérieur à celui du scénario « Tendanciel » (+12 %). En revanche, l'autonomie énergétique nécessite un investissement accru de +68 %.

Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) 2019-2028 de La Réunion

La PPE remplace le volet « énergie » du schéma régional climat air énergie (SRCAE) et vaudra actualisation du volet énergie du schéma d'aménagement régional (SAR), après sa prochaine révision. La PPE 2019-2028 est la première révision de la PPE 2016 - 2023, adoptée par décret

n°2017-530 du 12 avril 2017, qui doit être révisée tous les cinq ans. Elle est co-élaborée par l'État et le conseil régional. Elle précise les objectifs de politique énergétique, sur l'ensemble des usages (électricité, transport, chaleur et froid), hiérarchise les enjeux, identifie les risques et difficultés associés et permet ainsi d'orienter les travaux pour les années à venir pour la gestion de l'ensemble des énergies. Ses objectifs portent sur les années 2023 et 2028.



La PPE donne un cadre pour la mise en œuvre de la transition énergétique de La Réunion, en maintenant la sécurité d'approvisionnement du territoire :

- ✓ Les autorisations d'exploiter les centrales de production électrique ;

- ✓ la PPE fixe le seuil de déconnexion des énergies renouvelables dites « non synchrones » avec une optimisation de l'intégration des énergies renouvelables (ENR) sur le réseau ;
- ✓ la PPE permet le lancement d'appels d'offres photovoltaïques par la Commission de Régulation de l'Énergie, si les objectifs de développement de la filière fixés par la PPE ne sont pas atteints ;
- ✓ les exploitants produisant plus du tiers de la production électrique régionale doivent présenter un plan stratégique de leurs investissements ;
- ✓ la PPE fixe des objectifs de déploiement des bornes ouvertes au public pour la recharge des véhicules électriques.

Les objectifs fixés par la PPE à l'horizon 2028 sont les suivants :

| Consommation finale en ktep | 2018 | 2023 | 2028 | |
|---|---------------------------|--------------|--------------|--------|
| Transport routier (hors véhicules électriques) | 442,7 | 397,4 | 344,4 | |
| Electricité (incluant pertes réseau et véhicules électriques) | 254,5 | 267,1 | 286,6 | |
| | dont origine renouvelable | 36,5 % | 99,7 % | 99,8 % |
| | dont origine fossile | 63,5 % | 0,3 % | 0,2 % |
| Chaleur, industrie et agriculture | 136,0 | 149,2 | 153,6 | |
| | dont origine renouvelable | 48% | 51% | 52% |
| | dont origine fossile | 52% | 49% | 48% |
| Total | 833,2 | 813,7 | 784,6 | |
| | dont origine renouvelable | 19% | 42% | 47% |
| | dont origine fossile | 81% | 58% | 53% |

La mise en œuvre de la PPE permettra également une évolution positive du taux d'indépendance énergétique, de 19 % en 2018 à 31 % en 2028.

S'agissant de l'électricité, le taux d'indépendance énergétique évoluerait fortement, de 37 % en 2018 à 56 % en 2028.

Le Plan Climat Air Energie Territorial 2017/2018 de la CINOR

Le PCAET de la CINOR a déterminé des objectifs ambitieux en matière de transition énergétiques et qui se déclinent au sein d'un programme d'actions. Ces objectifs traitent de différents sujets variés :

- La performance des bâtiments
- La gouvernance du plan et la mobilisation des acteurs
- L'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire
- La préservation des milieux naturels et des ressources
- La mobilité durable.

Le programme d'actions de la CINOR se décompose en **38 actions réparties en 6 axes stratégiques** (cf. stratégie territoriale – 3). Sur certaines actions, la CINOR agit sur son patrimoine ou ses compétences alors que sur d'autres elle accompagne des acteurs du territoire qui portent des actions et sur d'autres encore, elle agit et accompagne à la fois.

| Axe 1 - Engager la transition énergétique | Axe 2 - Disposer de bâtiments performants | Axe 3 - Encourager la mobilité durable | Axe 4 - Adapter le territoire au changement climatique et améliorer la qualité de vie | Axe 5 - Préserver les milieux naturels et les ressources | Axe 6 - Mobiliser le territoire à travers une gouvernance partagée |
|--|---|--|--|---|--|
| 1.1 - Réaliser une étude de potentiel en énergies renouvelables et de récupération sur le territoire | 2.1 - Poursuivre la mise en œuvre d'audits énergétiques sur le patrimoine public et mettre en œuvre les préconisations | 3.1 - Réduire la part modale de la voiture | 4.1 - Mener une étude prospective sur l'impact du changement climatique pour le territoire de la CINOR | 5.1 - S'engager dans une démarche réduction, réemploi, valorisation pour réduire les déchets | 6.1 - Animer et suivre la démarche PCAET pendant toute sa durée de vie |
| 1.2 - Engager la collectivité dans une démarche Cit'ergie | 2.2 - Inciter à l'installation de chauffe-eau solaires dans les logements existants | 3.2 - Encourager le développement du vélo | 4.2 - Mettre en place un plan de gestion des sédiments | 5.2 - Optimiser la collecte des déchets ménagers et assimilés | 6.2 - Organiser une formation par an minimum pour les élus et le personnel sur les enjeux du PCAET |
| 1.3 - Maîtriser la consommation de l'éclairage public | 2.3 - Mettre en place un guichet unique d'accompagnement sur la construction, rénovation et exploitation de l'habitat | 3.3 - Développer des alternatives à la voiture individuelle (en lien avec le PDU / schéma des mobilités) | 4.3 - Intégrer des critères environnementaux et la demande de labels dans la commande publique | 5.3 - Développer des solutions de traitement des déchets ménagers et assimilés du territoire | 6.3 - Organiser des événements permettant aux différents acteurs de s'approprier les enjeux du PCAET |
| 1.4 - Promouvoir la mobilité électrique durable | 2.4 - Accompagner la réalisation de bâtiments à énergie positive exemplaires | 3.4 - Accompagner la transition écologique du transport routier de marchandises (TRM) vers le GNV et le bioGNV | 4.4 - Mener une expérimentation d'écologie industrielle et territoriale sur une zone d'activités | 5.4 - Accompagner le développement de jardins partagés et de projets d'agriculture urbaine | 6.4 - Renforcer les moyens de la direction développement durable et avoir un référent PCAET dans chaque commune |
| 1.5 - Développer l'autoconsommation sur le patrimoine public | 2.5 - Demander systématiquement la certification NF Habitat HQE Ile de la Réunion pour toutes les opérations de logement social | 3.5 - Accompagner la transition vers l'électromobilité des entreprises privées de transport de personnes | 4.5 - Mettre en place une station de surveillance de la qualité de l'air à proximité de l'aéroport | 5.5 - Mettre à disposition des plantes aux habitants et aux porteurs de projets pour encourager la végétalisation | 6.5 - Dédier une enveloppe financière annuelle au soutien de projets exemplaires « labellisés PCAET » |
| 1.6 - Mettre en place un programme d'économie de flux | 2.6 - Lancer un appel à projet pour accompagner des entreprises à mettre en place des bonnes pratiques | 3.6 - Co-élaborer le plan de mobilité interentreprises sur la plateforme aéroportuaire en lien avec le RRTG | 4.6 - Instaurer une démarche d'économie circulaire en lien avec l'alimentation dans les établissements scolaires | 5.6 - Participer à la pérennisation de la filière bois d'œuvre locale | 6.6 - Sensibiliser le public scolaire aux enjeux du PCAET et organiser des challenges chaque année dans les écoles |
| | | | 4.7 - Surveiller la qualité de l'air et son impact sur la santé | 5.7 - Encourager la consommation agricole locale et de qualité | |

La CINOR agit : patrimoine et compétences CINOR

La CINOR accompagne : au-delà du patrimoine et des compétences CINOR

La CINOR agit et accompagne à la fois

Tableau 91 : Programme d'actions du PCAET CINOR

ENVIRO.2 : Quantité de déchets

Une production et une collecte des déchets en baisse

La CINOR assure l'élimination des déchets des communes constituant l'intercommunalité : Sainte Suzanne, Sainte Marie et Saint-Denis. Ainsi, les chiffres d'évolution des tonnages collectés et la valorisation des déchets ne peuvent être dissociés par commune, mais analysés dans son ensemble à l'échelle de la CINOR.

La CINOR dispose :

- D'un centre de transit des déchets à la Jamaïque ;
- D'un réseau de 10 déchetteries dont 6 sur Saint-Denis.

Les 6 déchetteries de Saint-Denis sont les suivantes :

- Déchetterie de Bellepierre
- Déchetterie du Moufia-Bois de Nèfles
- Déchetterie de la Bretagne
- Déchetterie de Sainte-Clotilde
- Déchetterie Cité Hyacinthe
- Déchetterie de la Montagne.

Par ailleurs, le traitement des déchets est assuré par le Syndicat mixte de traitement des Déchets du Nord et de l'Est (SYDNE) de La Réunion depuis 2015, avec la gestion :

- De deux plateformes de transit et broyage de déchets verts appartenant à la CINOR, à la Jamaïque et bientôt à la Montagne (en prévision) ;
- De l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) située à Sainte-Suzanne ;
- Du centre de tri des déchets recyclables à Sainte-Marie.

Et à l'horizon 2028 / 2034 :

- D'un centre multi-filières de valorisation des déchets : tri des OMR, encombrants et DAE, unité de tri et de préparation des CSR, unité de compostage de la fraction fermentescible des ordures ménagères
- D'une unité de valorisation énergétique des CSR (ALBIOMA)

Sites de gestion des déchets



Pour 2020, la CINOR a collecté 128 168 tonnes de déchets, soit 11% de moins qu'en 2014 où 144 336 tonnes avaient été collectés.

Par ailleurs, le tonnage enfoui est quant à lui passé de 85 804 tonnes à 101 527 tonnes, soit une baisse significative de 15,5% entre 2014 et 2020.

La baisse observée à l'enfouissement se justifie, à la fois, par une diminution sur les flux collectés : des encombrants, et sur une hausse significative des déchets valorisés.

En 2020, 33% des tonnages collectés correspondent en effet à des déchets valorisables, alors même que cette part s'élevait à environ 26% en 2014.

Evolution des tonnages de déchets collectés depuis 2015 et ratio de kg de déchets/hab. depuis 2008 – Source : CINOR

| Tonnage Collecté | OM | Bac Jaune | Verre | ENC | DV | Inerte | D3E | Autres déchets | Total |
|------------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------------|------------|
| 2015 | 58 029,00 | 6 458,00 | 2 291,00 | 31 424,00 | 23 434,00 | 5 177,00 | 1 066,00 | 2 929,80 | 130 808,80 |
| 2016 | 56 900,50 | 6 284,76 | 2 432,40 | 29 034,66 | 24 999,83 | 5 355,70 | 1 051,90 | 3 185,24 | 129 244,99 |
| 2017 | 57 246,80 | 6 425,96 | 2 519,28 | 28 747,91 | 24 266,28 | 5 309,96 | 1 067,95 | 3 222,96 | 128 807,10 |
| 2018 | 56 229,58 | 6 560,05 | 2 501,44 | 31 240,27 | 25 581,06 | 4 452,45 | 1 071,00 | 3 182,17 | 130 818,02 |
| 2019 | 57 741,69 | 6 500,74 | 2 726,78 | 29 032,87 | 24 262,98 | 5 271,35 | 1 176,83 | 2 987,49 | 129 700,73 |
| 2020 | 57 034,60 | 6 213,76 | 2 701,92 | 26 102,93 | 24 435,19 | 8 031,83 | 1 188,70 | 2 459,08 | 128 168,01 |

| Ratio kg/hab | OM | CS | Verre | ENC | DV | Inerte | D3E | Autres déchets | Tonnage collecté |
|--------------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|------|----------------|------------------|
| 2008 | 304,58 | 32,59 | 10,57 | 220,85 | 73,22 | 13,83 | 0,00 | 10,52 | 666,17 |
| 2009 | 305,33 | 32,49 | 10,44 | 208,65 | 85,65 | 14,81 | 0,44 | 10,98 | 668,80 |
| 2010 | 316,04 | 35,50 | 10,02 | 212,93 | 113,29 | 17,85 | 1,05 | 10,16 | 716,83 |
| 2011 | 300,84 | 33,71 | 10,30 | 207,64 | 117,05 | 18,48 | 2,53 | 10,12 | 700,65 |
| 2012 | 294,05 | 30,50 | 10,58 | 185,67 | 126,16 | 20,32 | 2,31 | 10,82 | 680,41 |
| 2013 | 301,21 | 29,67 | 10,47 | 202,05 | 131,69 | 19,63 | 4,61 | 12,11 | 711,43 |
| 2014 | 295,12 | 29,16 | 11,04 | 189,91 | 158,24 | 22,85 | 4,58 | 11,13 | 722,04 |
| 2015 | 288,18 | 32,07 | 11,38 | 156,05 | 116,38 | 25,71 | 5,29 | 14,55 | 649,61 |
| 2016 | 285,52 | 31,54 | 12,21 | 145,69 | 125,45 | 26,87 | 5,28 | 15,98 | 648,54 |
| 2017 | 283,15 | 31,78 | 12,46 | 142,19 | 120,02 | 26,26 | 5,28 | 15,94 | 637,09 |
| 2018 | 274,06 | 31,97 | 12,19 | 152,26 | 124,68 | 21,70 | 5,22 | 15,51 | 637,59 |
| 2019 | 281,29 | 31,67 | 13,28 | 141,43 | 118,20 | 25,68 | 5,73 | 14,55 | 631,84 |
| 2020 | 274,88 | 29,95 | 13,02 | 125,81 | 117,77 | 38,71 | 5,73 | 11,85 | 617,72 |

| | Tonnage Collecté | Tonnage Enfoui | Part à valoriser | Part valorisée | |
|------|------------------|----------------|------------------|----------------|--------|
| 2014 | 144 336,34 | 101 527,00 | 42 809,34 | 37 596,34 | 26,05% |
| 2015 | 130 808,80 | 94 630,00 | 36 178,80 | 31 337,80 | 23,96% |
| 2016 | 129 244,99 | 93 065,58 | 36 179,41 | 34 177,35 | 26,44% |
| 2017 | 128 807,10 | 93 133,34 | 35 673,76 | 35 673,96 | 27,70% |
| 2018 | 130 818,02 | 90 958,67 | 39 859,35 | 39 597,91 | 30,27% |
| 2019 | 129 700,73 | 88 086,29 | 41 614,44 | 41 105,53 | 31,69% |
| 2020 | 128 168,01 | 85 804,43 | 42 363,58 | 42 364,00 | 33,05% |

Des améliorations continues des systèmes de collectes, d'information et de valorisation des déchets

La collectivité de la CINOR souhaite réorganiser pour les prochaines années sa politique des déchets en favorisant une gestion globale et multiplier ses actions de prévention et de sensibilisation.

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), une référence à l'échelle régionale

La loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le Gaspillage et à l'Economie Circulaire (AGEC) se décline en cinq grands axes

- Sortir du plastique jetable
- Mieux informer les consommateurs
- Lutter contre le gaspillage et pour le réemploi solidaire
- Agir contre l'obsolescence programmée
- Mieux produire

L'objectif national de réduction des ratios de déchets est fixé à -15% entre 2010 et 2030 soit -0,8% / an. En cohérence avec cette loi AGEC, la Région Réunion a porté l'écriture d'un PRPGD. Celui-ci a permis de déterminer en concertation avec les services des différents EPCI, des actions prioritaires et des objectifs de prévention à mettre en place avec une portée à 12 ans :

Axes prioritaires de prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA)

- Lutter contre le gaspillage alimentaire
- Poursuivre le stop pub
- Gestion de proximité des biodéchets, généralisation du compostage domestiques
- Développer la démarche éco-exemplaire dans les intercommunalités

- Augmenter la durée de vie des produits (D3E et mobiliers), création de ressourceries (intercommunale notamment) et recycleries

Les actions et objectifs à l'horizon 2035 pour l'ensemble de l'île :

| | 2022 | 2023 | 2025 | 2030 | 2035 |
|-------|--------------------------------|--------------------------------|--|--|--|
| DMA | Extension des consignes de tri | Tri à la source des biodéchets | 55 % réutilisation ou recyclage | Réduction de 15 % de la production par rapport à 2010 60 % réutilisation ou recyclage | 65 % réutilisation ou recyclage Réduction des DMA admis en installation de stockage à 10 % des DMA produits |
| DAE | | | | Réduction de 5 % des quantités produites par rapport à 2010 | |
| DNDNI | | | Valorisation énergétique de 70 % des déchets ne pouvant faire l'objet d'une valorisation matière | Limitier capacité annuelle d'élimination par stockage à 70 % de la quantité admise en 2010 | Limitier capacité annuelle d'élimination par stockage à 50 % de la quantité admise en 2010 |
| | | | 65 % des DNDNI en valorisation matière notamment organique | Limitier capacité annuelle d'élimination par incinération à 75 % de la quantité admise en 2010 | Limitier capacité annuelle d'élimination par incinération à 50 % de la quantité admise en 2010 |

DMA : Déchets Ménagers et Assimilés / DAE : Déchets d'Activités Economiques / DNDNI : Déchets Non Dangereux Non Inertes 4

Le Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA), un outil de déclinaison des objectifs à l'horizon 2027 sur le territoire de la CINOR

En déclinaison des actions portées par le PRGD, la CINOR a élaboré son Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) dans la continuité du Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers de 2010 – 2015. A ce jour, le rapport complet et le plan d'action a été validé.

Les échéances du PLPDMA de la CINOR ne sont pas tout à fait identiques aux échéances du plan régional (horizons 2028 puis 2032).

Le plan régional étant toujours en cours d'élaboration, la CINOR ne pouvait pas attendre pour souscrire à ses obligations règlementaires pour élaborer et lancer les actions de son PLPDMA.

Néanmoins, les objectifs fixés et les actions prévues sont cohérentes avec les objectifs régionaux.

Le diagnostic fait état des lieux **d'une forte majorité de déchets stockés (67%) et d'un taux de valorisation encore éloignés des objectifs règlementaires :**

- Déchets recyclés : 7%
- Valorisation énergétique : 0%
- Réutilisation des matériaux : 14%
- Compostage organique : 19%

Néanmoins, les ratios de DMA ont diminué significativement entre 2010 et 2020 (diminution de 14 %) grâce à la mise en place de nombreuses actions de prévention des déchets.

| Atouts | Faiblesses |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Tendance à la baisse des DMA : - 14 % entre 2010-2020- Un CODEC en cours de déploiement | <ul style="list-style-type: none">- Dualité entre la zone littorale très dense et "les Hauts" peu peuplés- Manque de communication pour rendre visible les actions- Déchèteries publiques accueillant les professionnels sans contrôle d'accès |
| Opportunités | Menaces |
| <ul style="list-style-type: none">- Désir d'améliorer le cadre de vie et la préservation de l'environnement- Un réseau important de partenaires et de relais sur le territoire- Bonne connaissance du gisement de déchets des ménages- Déploiement de la collecte des biodéchets sur Saint-Denis- Réflexion sur le déploiement d'une TEOMi- Saturation du site de stockage rendant indispensable la prévention des déchets | <ul style="list-style-type: none">- Multiplicité des acteurs avec lesquels interagir- Manque de moyens humains pérenne pour porter le PLPDMA et le CODEC- Une cible "grand public" difficile à mobiliser sur le long terme (turn-over important sur le territoire)- Faible connaissance des déchets dits assimilés |

Tenant compte de l'objectif national de réduction des ratios de déchets déterminé par la loi AGECE, l'objectif minimum du PLPDMA de la CINOR entre 2020 et 2027 est fixé à **- 5,7 % de déchets ménagers et assimilés.**

Fort de son succès, le parc de déchetteries sera développé, pour alimenter les filières de valorisation et correspondre au critère ADEME (une déchetterie pour 15 000 habitants). La prospective foncière se poursuit pour notamment identifier une parcelle sur Saint-Denis non déterminée pour le moment. Trois déchetteries supplémentaires sont projetées sur la commune.

Le déploiement des bornes enterrées doit se poursuivre sur l'habitat collectif, eu égard aux tonnages ainsi collectés, notamment en termes de recyclage et aux nuisances évitées pour le cadre de vie de nos administrés.

Les modes d'optimisation de la gestion du service public de collecte et traitement des déchets, sources de recettes et d'économies, sont à privilégier (télégestion des tournées de vidage des bornes).

La lutte contre l'insalubrité sera renforcée par une collecte systématique et le renforcement d'une brigade de police de l'environnement, constituée d'agents assermentés avec une expérimentation de la télésurveillance des sites de dépôts récurrents, en lien avec les polices municipales, police nationale et gendarmerie.

Le projet d'implantation d'une recyclerie sur Saint-Bernard à la Montagne participe également à la réduction des volumes destinés à l'enfouissement.

Par ailleurs, à l'issu du bilan des espaces de ré-emploi dans 3 déchetteries, ce dispositif pourrait être élargi aux autres déchetteries pour détourner un maximum les objets réutilisables de l'enfouissement.

Saint-Denis œuvre pour la collecte des biodéchets

La CINOR a par ailleurs lancé en 2020/2021 la mise en œuvre de la collecte séparative des biodéchets sur le territoire de Saint-Denis dans l'objectif d'anticiper la généralisation du tri à la source prévu par la loi à l'horizon 2024, et de permettre de valoriser cette ressource.

Les biodéchets sont transférés sur une plateforme de transit réalisée au niveau du secteur de la Jamaïque. Ils seront ensuite massifiés dans des caissons étanches et pris en charge par un organisme de collecte (la SYDNE) et valorisés sur la plateforme de co-compostage végétaux et de bio-déchets intégrée au projet de centre multi-filière INOVEST, localisé sur le site Bel Air à Sainte-Suzanne).

L'opération vise à collecter 15% des Ordures Ménagères Résiduels (OMR) à l'horizon 2023 soit 6 045 Tonnes pour Saint-Denis par an, ce qui représente environ 40 kg/hab./an.

Cependant, cette démarche démarre timidement avec une présentation de bacs de l'ordre de 15% sur l'ensemble de la commune.

La mise en œuvre de la collecte séparée des biodéchets permettra également d'alimenter une boucle d'économie circulaire « nutriments biologiques », débouchant sur une valorisation par retour au sol de matières organiques.

ENVIRO.3 : Gestion des risques

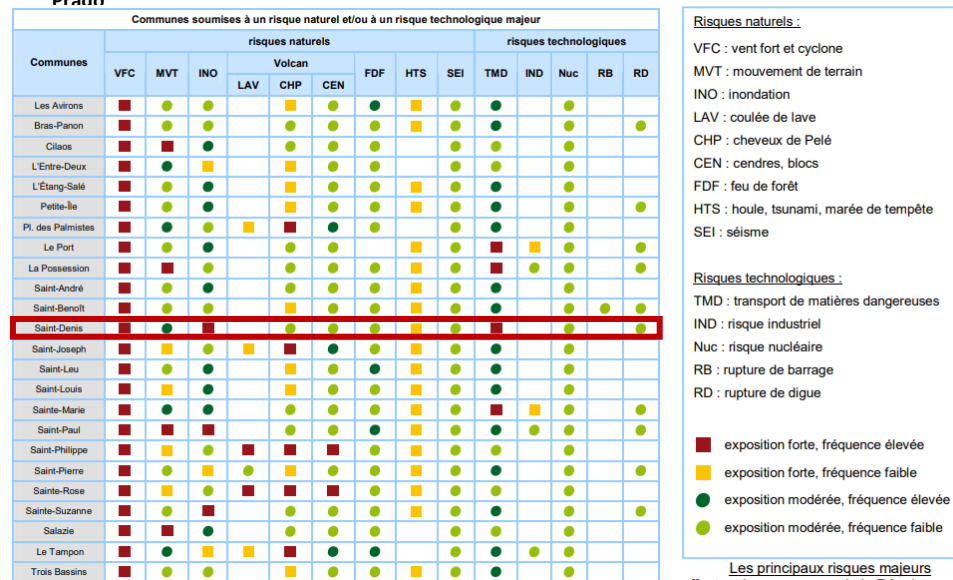
Un territoire fortement soumis aux risques naturels et technologiques

L'île de la Réunion est concernée par 7 des 8 aléas majeurs répertoriés par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable :

- Inondation,
- Mouvement de terrain,
- Tempête,
- Cyclone,
- Eruption volcanique,
- Séisme,
- Feux de forêts.

Saint-Denis est particulièrement exposé au risque naturel inondation et au risque cyclonique, de même qu'au risque technologique via notamment le transport de matières dangereuses.

Les risques naturels et technologiques par commune (DDRM, 20STEU du Grand Pradol)



A La Réunion différents types d'inondations se distinguent, les inondations rapides par concentration du ruissellement (ravines), les inondations lentes par stagnation d'eaux pluviales ou par remontée de nappe et les inondations par ruissellement urbain. En zone littorale, il existe également le risque de submersion marine provoquées par des phénomènes météorologiques (houle cyclonique, marée de tempête, ...).

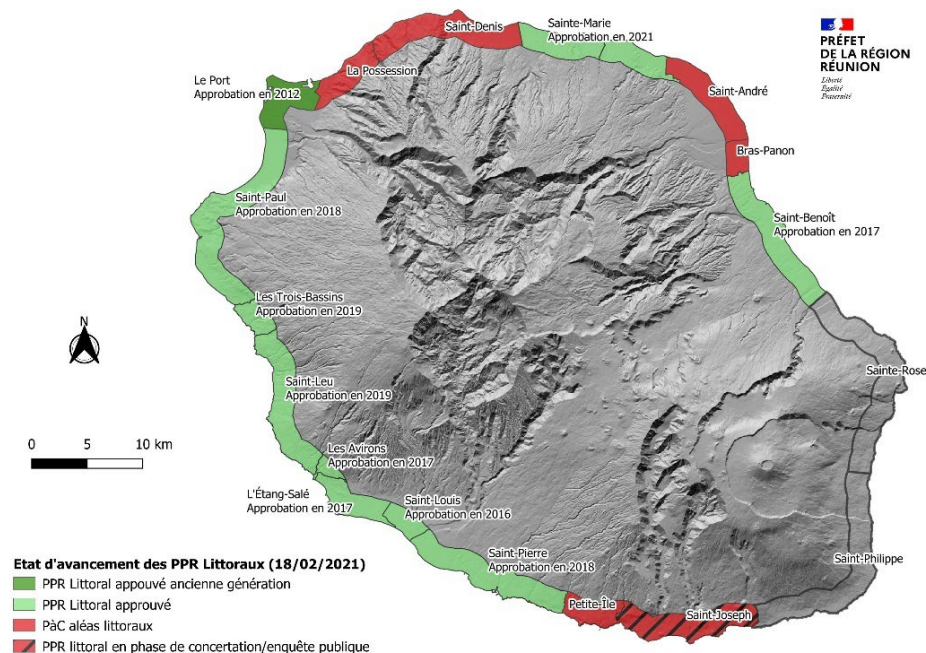
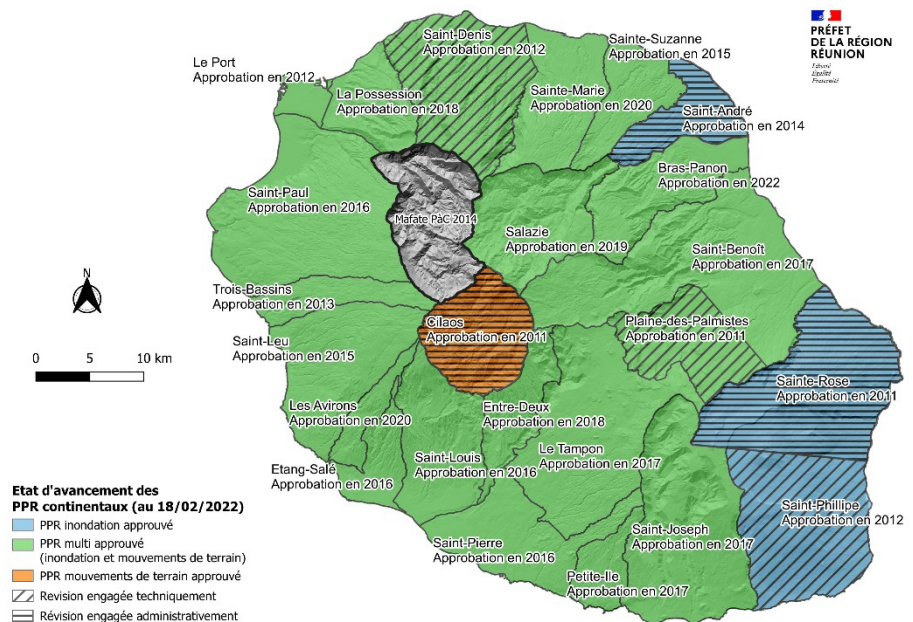
La commune de Saint-Denis possède un Plan de Prévention des Risques « inondation et mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2012.

Toutefois, il est à noter que le PPR Multirisques de Saint-Denis va être mis en révision. Le document est aujourd'hui dans sa phase technique et devrait entrer en vigueur en 2024. La procédure d'élaboration du PPR de Saint-Denis devrait se tenir en même temps que la révision du PPR.

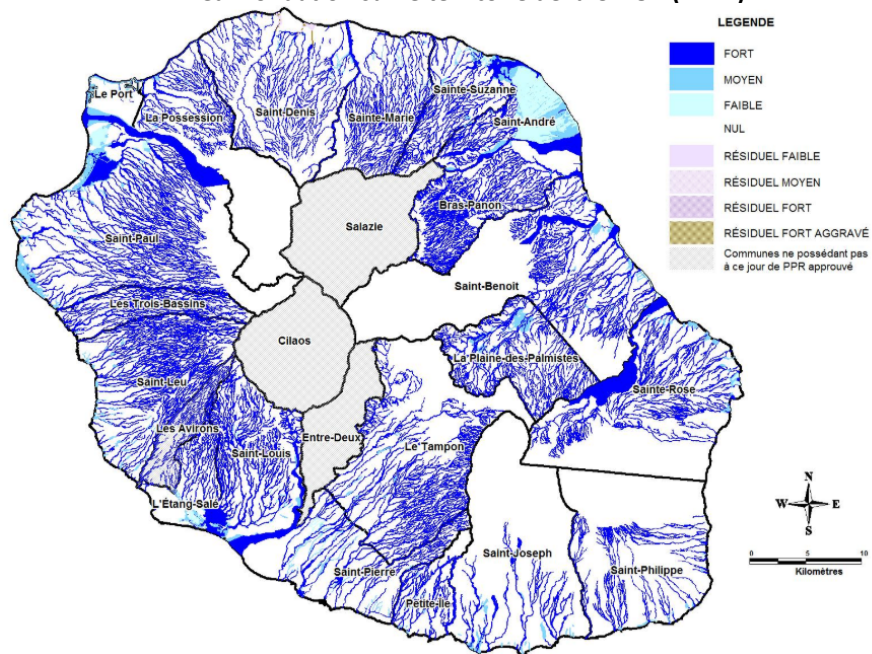
Le Porter à Connaissance a été réalisé sur le territoire de Saint-Denis. Suite à l'actualisation des données, un nouveau porter à connaissance sera édité.

Le risque inondation est fortement concentré autour des principaux cours d'eau, dont la Rivière Saint-Denis et la Rivière des Pluies.

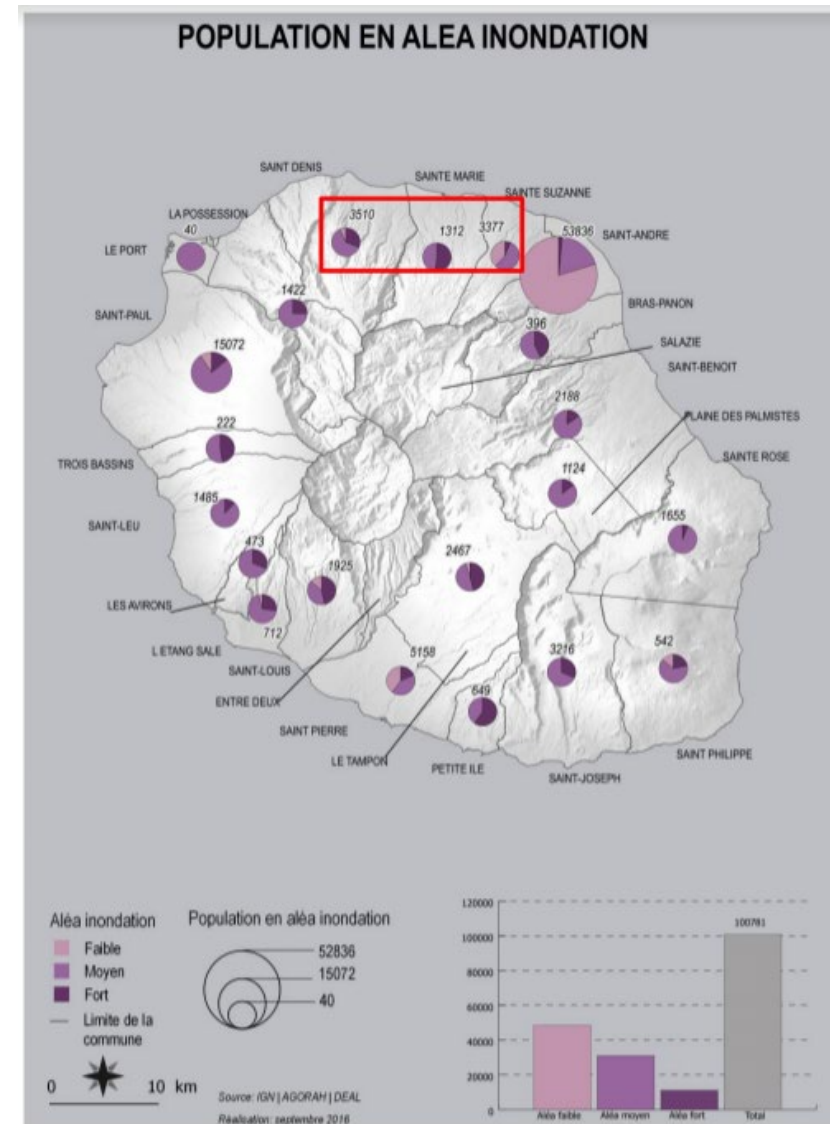
En 2016, il est estimé que 2% de la population de la commune est concernées directement par l'aléa inondation, soit environ 3510 personnes.



Aléa inondation sur le territoire de la CINOR (DEAL)

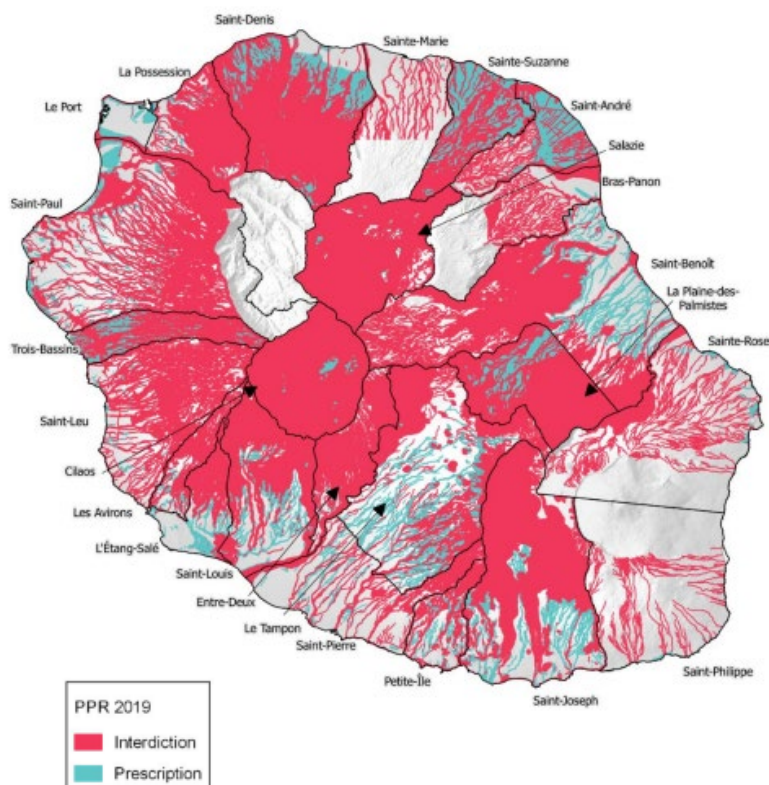


Exposition de la population à l'aléa inondation sur le territoire de la CINOR (AGORAH 2016)



L'état des lieux des surfaces en PPR prescription et interdiction en 2011, fait état à Saint-Denis d'environ 1/4 de la commune couverte par des prescription et 3/4 de la commune couverte par des interdictions.

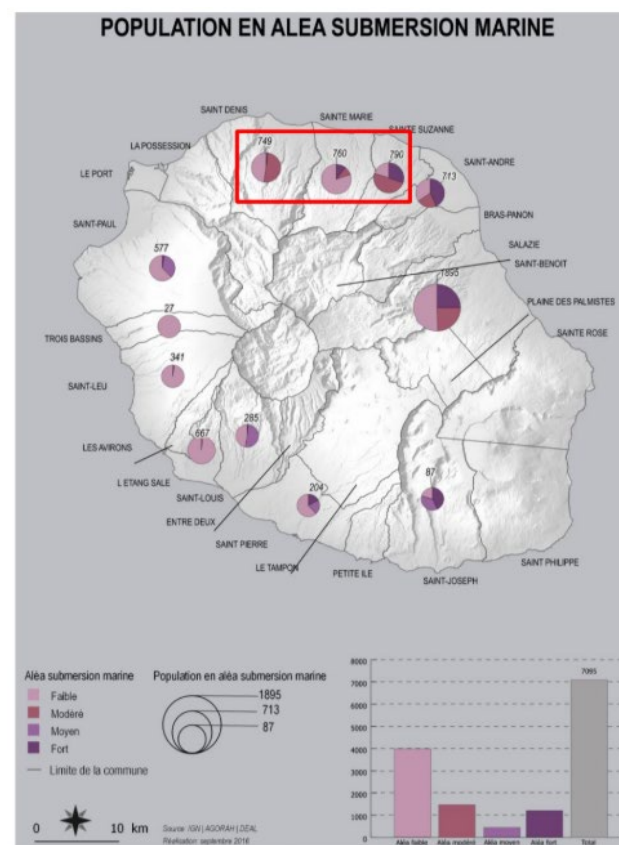
ETAT DES LIEUX DES ZONES EN PRESCRIPTION ET INTERDICTION EN 2019



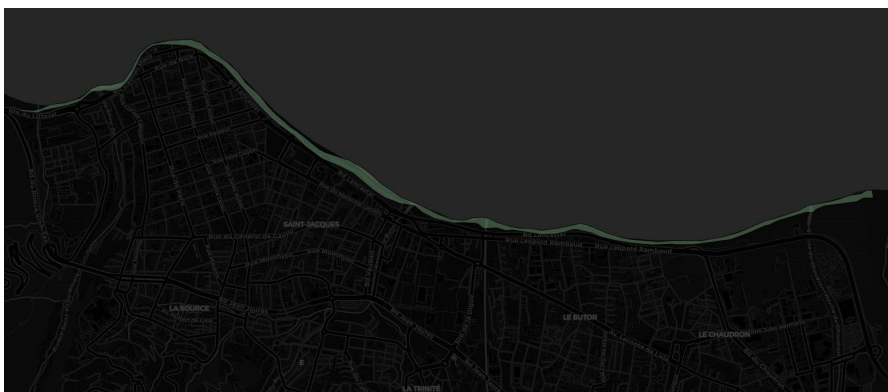
En 2019, il apparait notamment que la connaissance du risque à l'échelle de la Réunion s'est fortement renforcée, puisque l'ensemble de la Réunion est couvert par des PPR. À Saint-Denis, quelques modifications et affinages des zones de risques ont été réalisés sur le PPR multirisques de 2012.

L'aléa submersion marine concerne en 2016 au total 749 habitants sur Saint-Denis. Les phénomènes de submersion marine pouvant être causés par les cyclones, les houles d'Alizés ou les marées de tempête.

Exposition de la population à l'aléa submersion marine sur le territoire de la CINOR (AGORAH 2016)



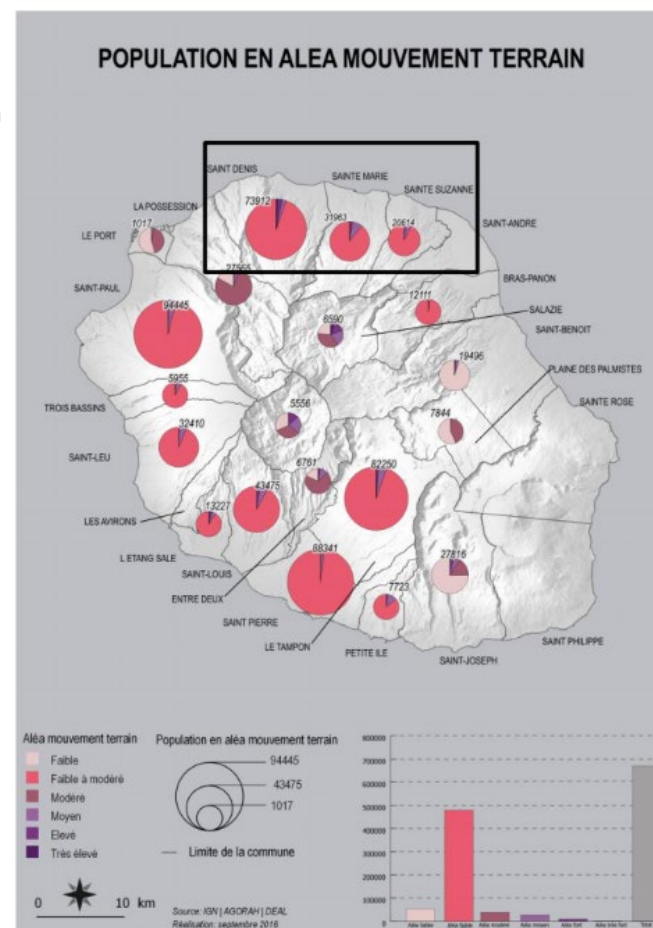
Concernant le risque érosion / recul du trait de côte, celui-ci va de pair avec le risque submersion marine. C'est en 2015, dans le cadre de la loi Barnier portant sur la prévention des risques naturels prévisibles, que l'aléa côtier a fait l'objet d'études techniques. L'ensemble du linéaire du littoral de Saint Denis est concerné par un aléa fort recul du trait de côte depuis l'entrée Ouest / Route du littoral jusqu'à la rivière des Pluies.



Source : PEIGEO.re

Concernant le risque de mouvement de terrain celui-ci est lié aux conditions géologiques du territoire. A La Réunion, les mouvements de terrains les plus représentés sont les chutes de pierres et de blocs rocheux ou les glissements de terrain. Globalement, la majeure partie de la population de Saint-Denis n'est pas soumise à un aléa mouvement élevé voire très élevé. En 2016, ce sont tout de même 73 912 habitants qui sont soumis à un aléa mouvement de terrain sur Saint-Denis (majoritairement de manière faible à modérée).

Exposition de la population à l'aléa mouvement de terrain sur le territoire de la CINOR (AGORAH 2016)

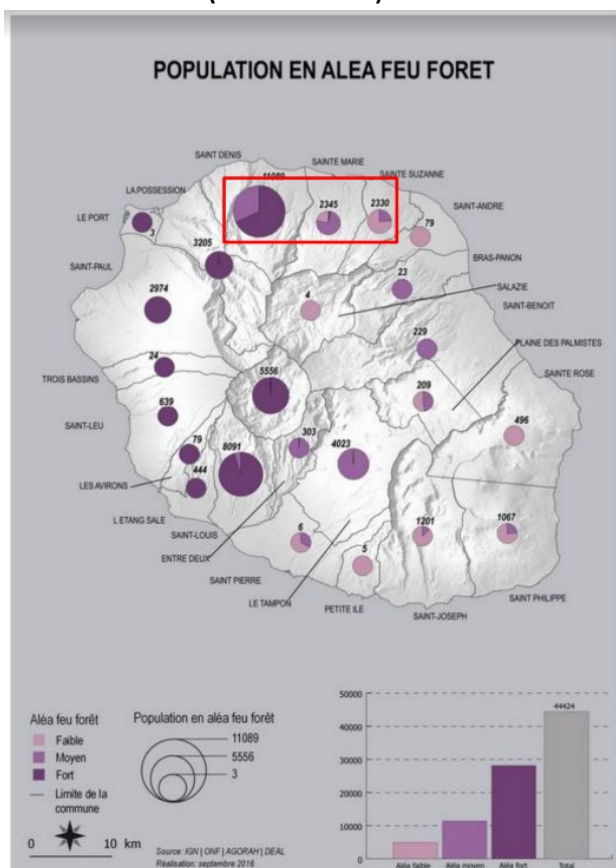


L'aléa feu de forêt est un des aléas relevés sur Saint-Denis, via notamment la végétation forestière de Saint-Denis du fait de la présence d'arbres de plus haute taille, d'espèces végétales combustibles.

La période de l'année la plus propice aux feux de forêt est l'hiver austral (de novembre à avril), car aux effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols, vient s'ajouter l'effet des alizés.

En 2016, la population soumise à ce risque sur Saint-Denis s'évalue à 11080 habitants.

Exposition de la population à l'aléa feu de forêt sur le territoire de la CINOR (AGORAH 2016)

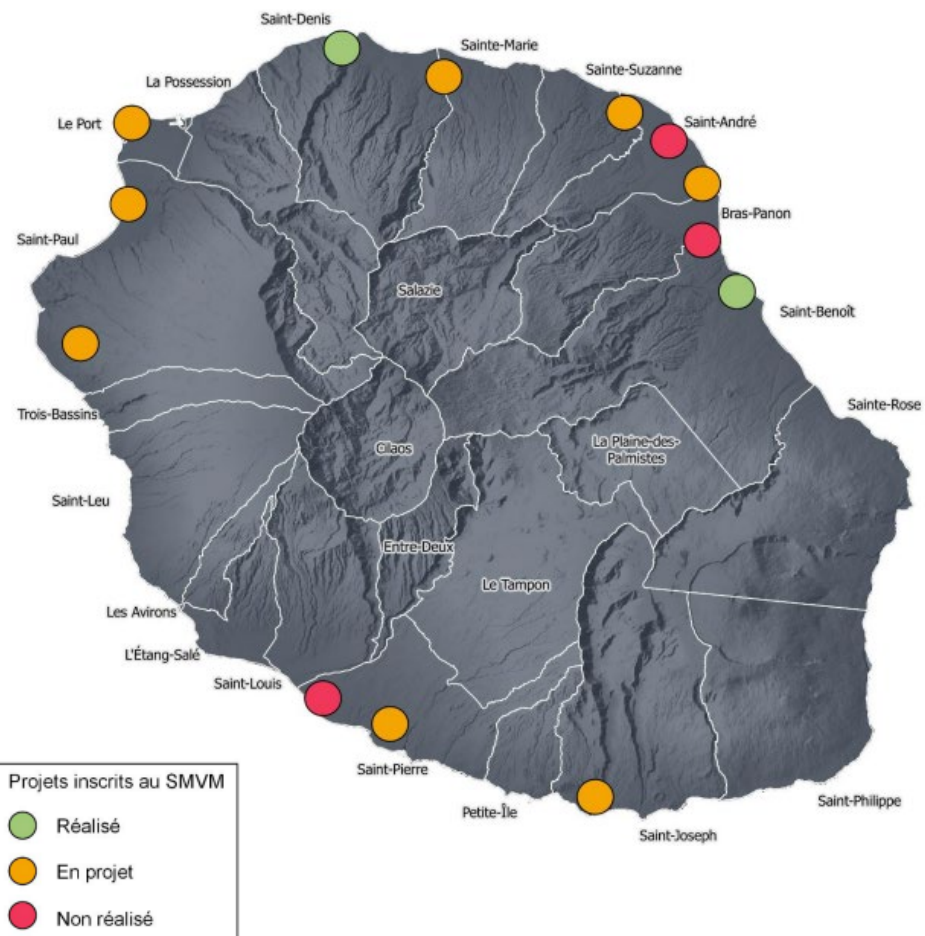


Evaluation du PLU de Saint-Denis – Septembre 2022

Focus sur les projets et actions de protection contre les risques naturels, notamment listés dans le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du SAR en 2011



ETAT DES LIEUX DES PROJETS DE LUTTE CONTRE LES RISQUES NATURELS EN 2019



Le SAR de 2011 a identifié des projets de lutte contre les inondations et l'érosion en vue de réduire l'exposition des secteurs urbanisés aux risques naturels.

Sur Saint-Denis, 2 projets avaient été listés :

- La rivière Saint-Denis en vue de protéger le quartier dense du bas de la rivière ;
- La rivière des Pluies concernant à la fois Sainte-Marie et Saint-Denis.

En 2019, il est constaté que le projet de la rivière Saint-Denis a été réalisé.

Le projet sur la rivière des pluies est quant à lui en projet.

| Villes | Action de lutte contre les crues et l'érosion |
|--|---|
| Saint-Denis (Rivière Saint-Denis) | Réalisé |
| Rivière des Pluies | Réalisé en partie |

Source : Evaluation du SAR - 2020

ENVIRO.4 : Zones protégées pour leur intérêt environnemental

Saint-Denis dispose de milieux naturels riches en biodiversité, reconnus et à fort intérêt de conservation. Le PLU de 2013 s'est appuyé sur l'identification des différents espaces à enjeux sur la base de critères réglementaires, écologiques, de conservation et parfois subjectifs (jugements de valeur, englobant les critères sociaux, économiques, esthétiques).

Saint Denis est en effet couvert par :

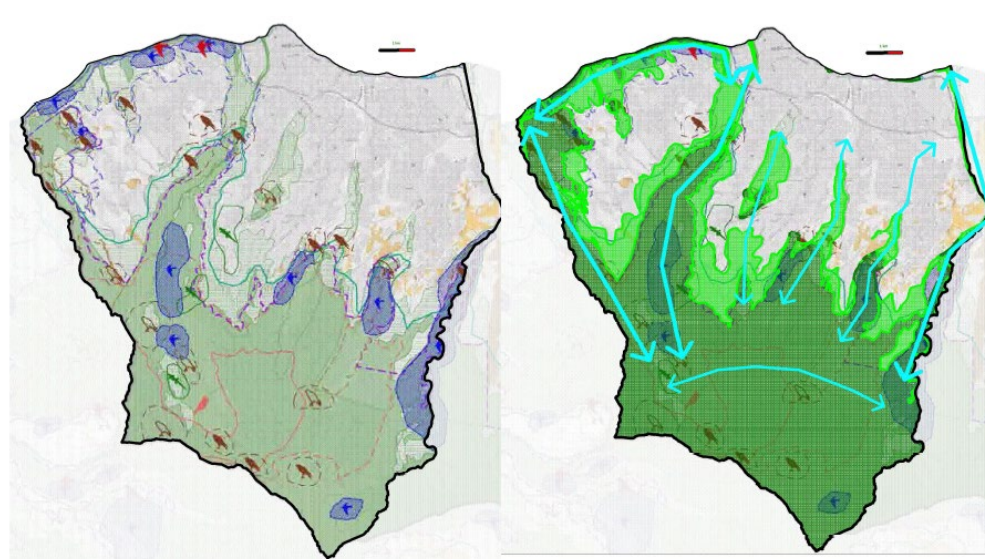
- Le Parc national de la Réunion ;
- Le domaine forestier essentiellement départemental et domanial géré par l'ONF ;
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II ;
- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- Les Espaces Naturels identifiés au SAR

Les ravines de Saint-Denis jouent par ailleurs un rôle primordial dans les équilibres biologiques. Les ravines sont en effet des milieux particuliers pour la dynamique végétale : transport des graines, du pollen par le vent, les oiseaux ou l'eau. Elles sont caractérisées par un microclimat et un habitat particulier. Elles constituent des refuges pour certaines espèces indigènes.

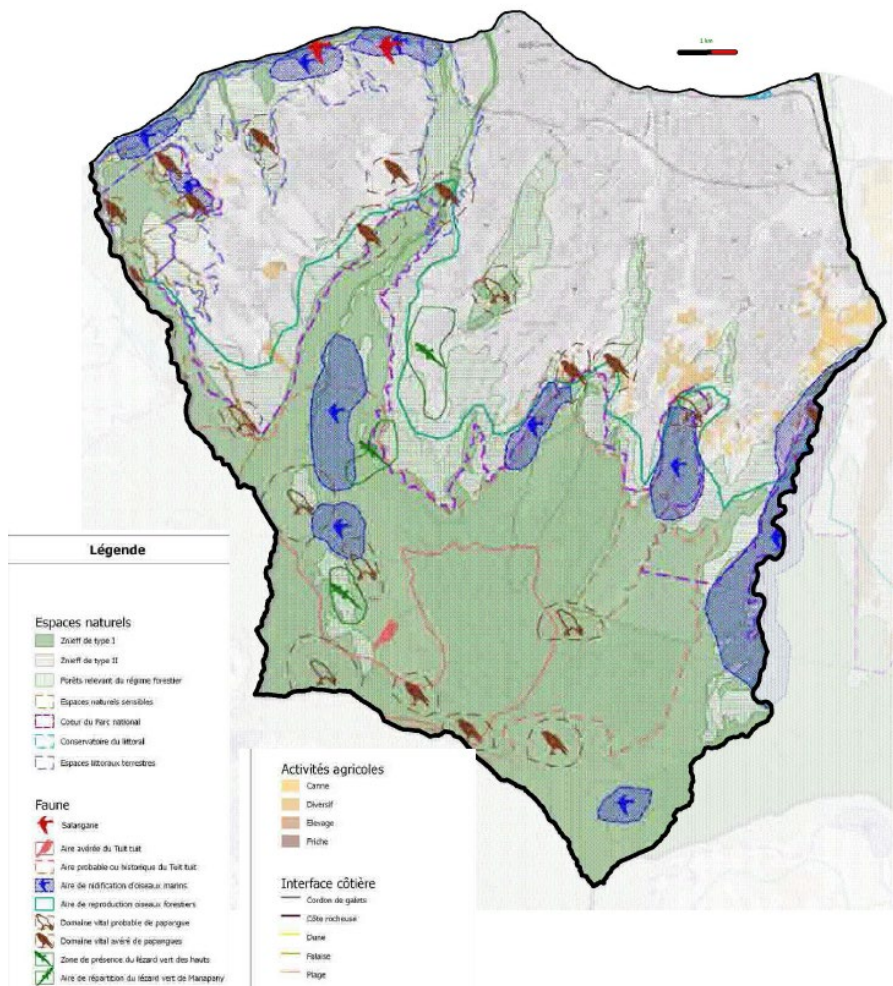
Saint-Denis présente plusieurs ravines dont la ravine de la Grande Chaloupe, la Rivière des Pluies, la rivière Saint-Denis, la Rivière du Chaudron et la Ravine du Butor.

Saint-Denis dispose par ailleurs d'une nature ordinaire (*soit des espèces que l'on peut qualifier de commensales de l'Homme, ni réellement domestiquées ni totalement sauvages, ainsi que les espèces qui ne sont ni particulièrement rares ou vulnérables*) qu'il convient de préserver. Cette nature dite ordinaire est celle qui côtoie les hommes au plus près, qui est la plus anthropisée et la plus utilisée mais la moins naturelle. L'identification de cette nature « banalisée » peut représenter des enjeux multiples. Il convient de préserver les zones naturelles propices aux liaisons entre les espaces verts, les espaces naturels péri-urbains et les espaces naturels. L'enjeu est ici de renforcer les « coupures vertes » et les « trames vertes » entre les zones urbanisées.

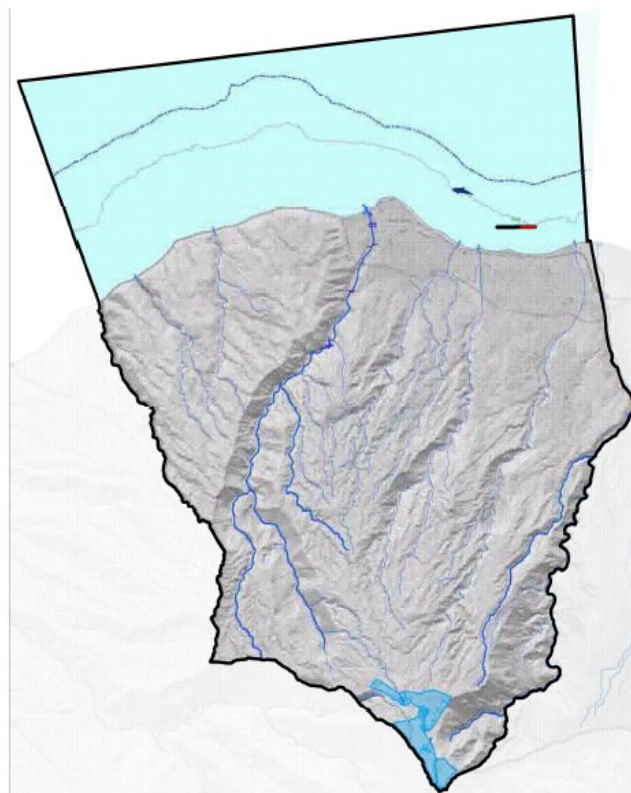
Les objectifs sont à la fois paysagés et de lutte contre le morcellement des espaces naturels, conduisant inévitablement à une réduction de la biodiversité ainsi qu'à une disparition d'espèces.



Carte 14 : Réseaux écologiques terrestres de la CINOR (extrait St Denis) – CETE juin 2012

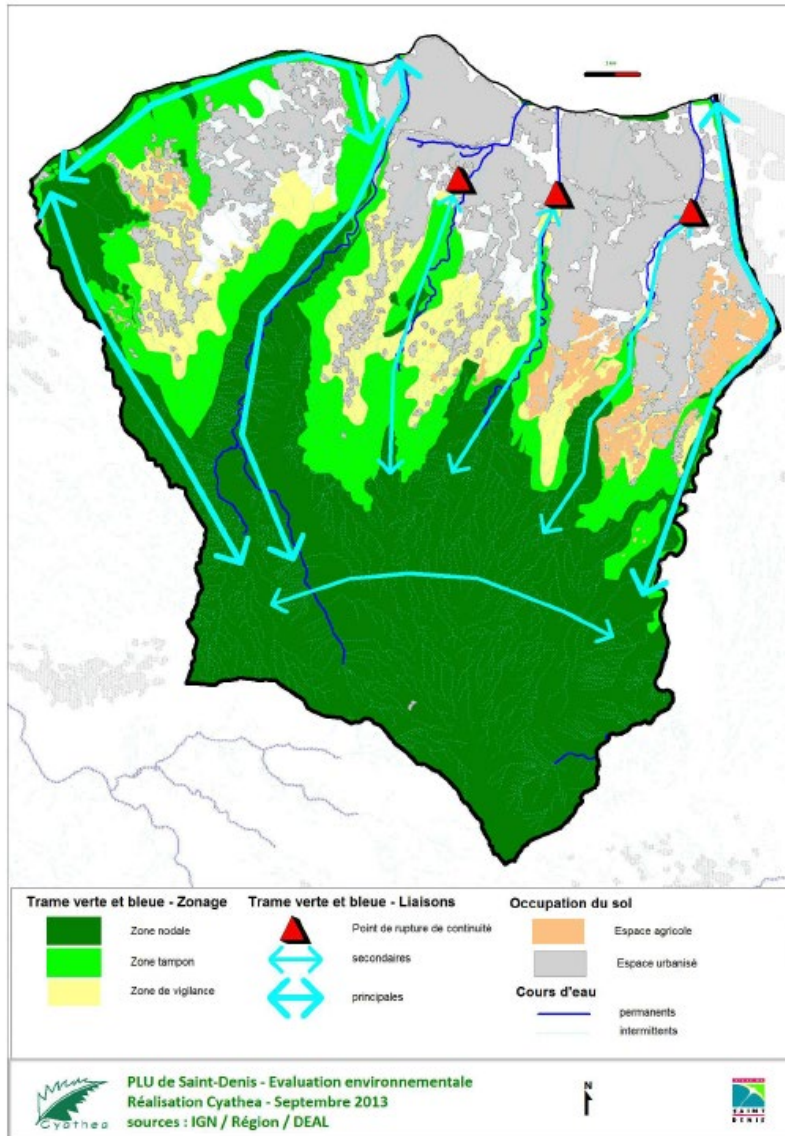


Carte 155 : Réseaux écologiques aquatiques et marins de la CINOR (extrait St Denis) – CETE juin 2012

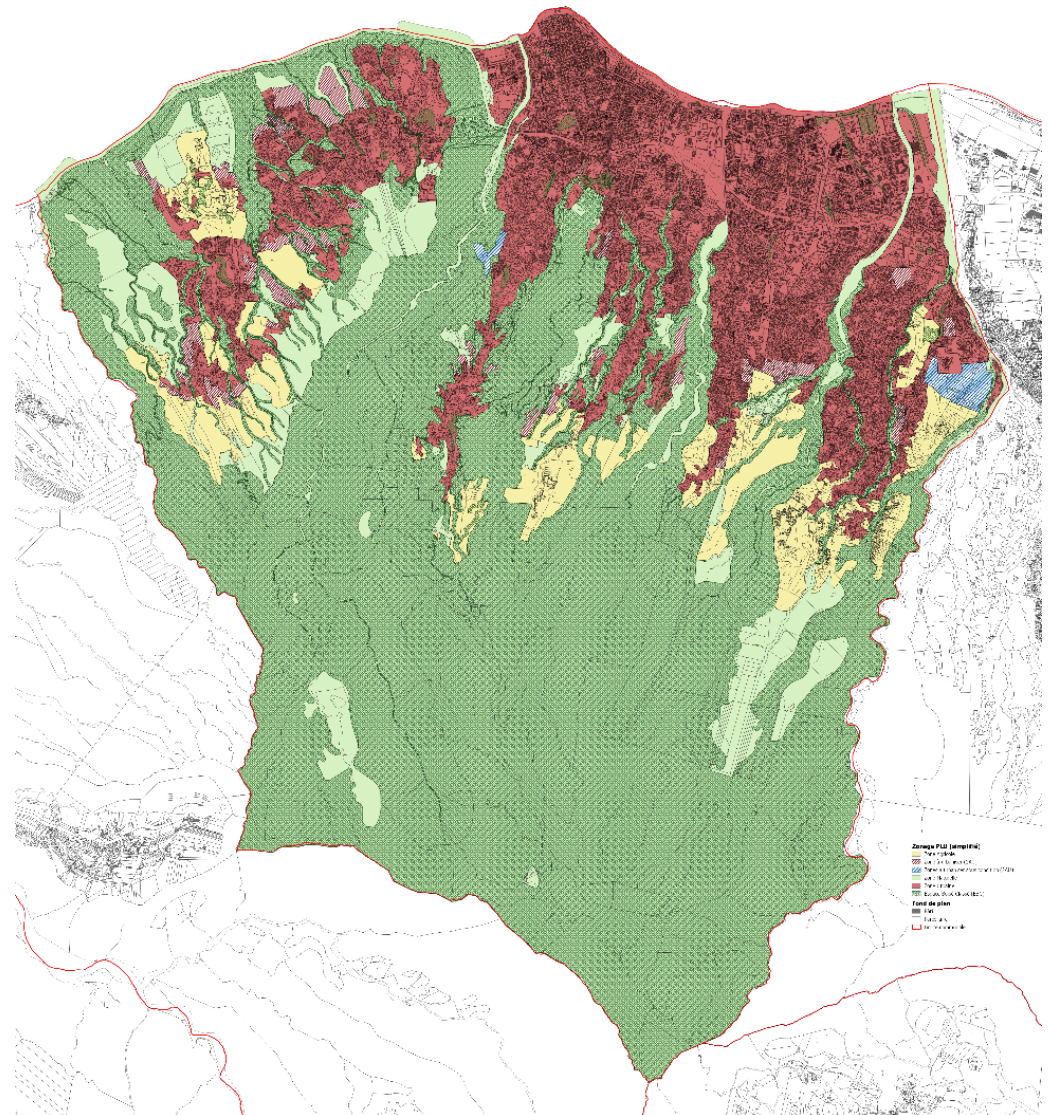


Identification de la trame verte et bleue sur Saint-Denis

(Source : PLU de 2013)



Zonage simplifié du PLU de Saint-Denis



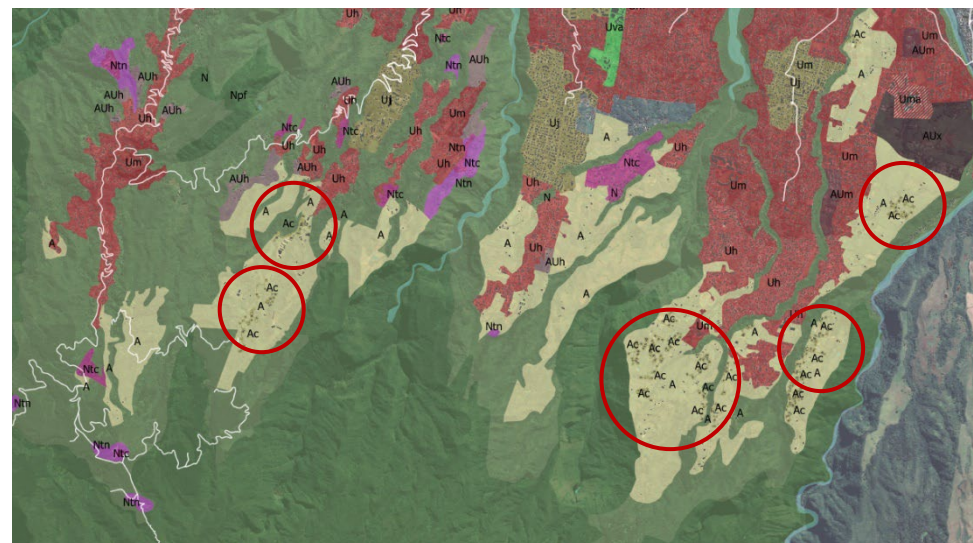
Les enjeux de biodiversité ont été traduits dans le PLU via la traduction des grandes continuités écologiques par l'application d'un zonage Agricole ou Naturel, visant à limiter très fortement les possibilités de constructions sur de tels secteurs.

Toutefois, il est à relever que sur plusieurs secteurs des mi-pentes et des hauts, identifiés en zones Agricoles (A ou Ac), de l'urbanisation diffuse s'est réalisée (voir cartes ci-après).

Cette urbanisation ponctuelle s'est opérée sur des secteurs de vigilance ou des secteurs tampon dans le cadre de l'identification des trames vertes et bleues. Cette dernière vient donc indirectement fragiliser quelques peu les espaces de déplacements des espèces terrestres.

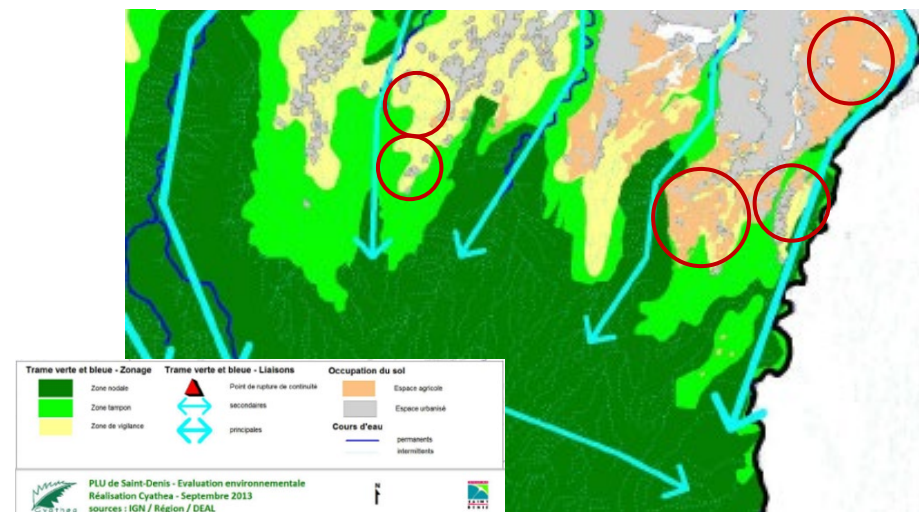
L'urbanisation au sein des grandes continuités écologiques terrestres a été très limitée voire inexistante, permettant ainsi de conclure que les grandes continuités écologiques ont été préservées et restent fonctionnelles.

Zoom sur l'urbanisation actuelle au sein des secteurs des mi-pentes et des Hauts de Saint-Denis



Zoom sur l'identification de la trame verte et bleue sur Saint-Denis

(Source : PLU de 2013)

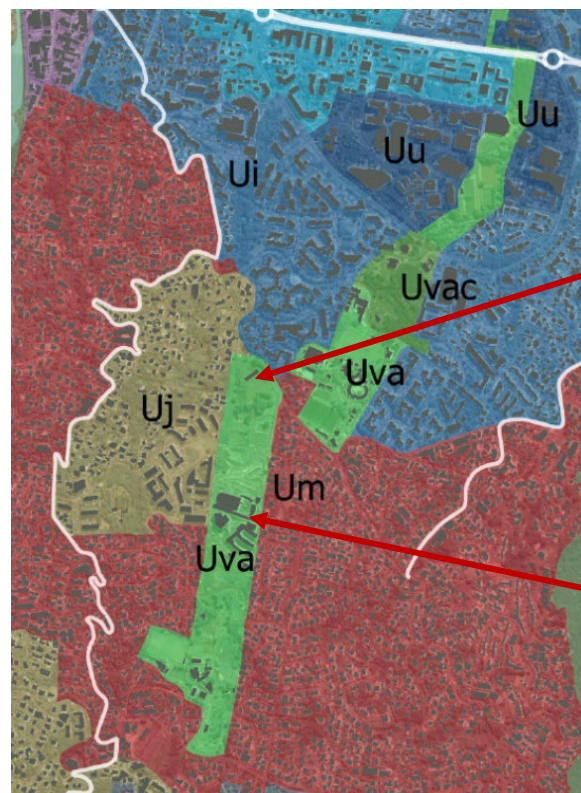


Par ailleurs, un point d'attention est mentionné quant à l'urbanisation réalisée au sein des secteurs Uv (Uva, Uvac, Uvl).

Le PLU de 2013 a en effet identifié sur plusieurs secteurs de la commune des entités sous la dénomination de « zone urbaine verte d'espaces de loisirs ». Ces secteurs concernent de grands espaces publics ouverts et plantés, formant une coupure verte dans l'urbanisation.

Toutefois, ces secteurs, en lien avec les possibilités offertes par le règlement du PLU, se sont vu urbaniser en partie. Ce qui par exemple a été le cas sur le secteur Uva de la coulée verte de Moufia- Bois de Nèfles, par l'urbanisation en lien avec la réalisation du Lycée, et des infrastructures du téléphériques.

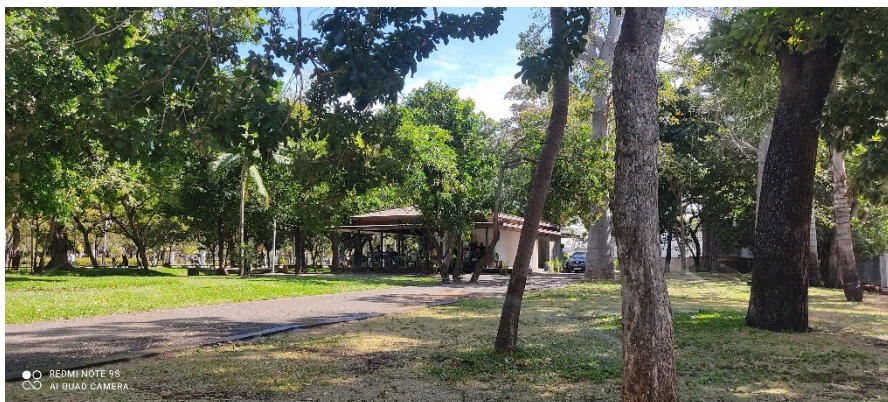
Ces espaces, dont l'objectif était de maintenir des coupures vertes entre les entités urbaines a donc sur certaines portions, finalement créé des continuités urbaines entre secteurs.



La ville de Saint-Denis tient à renforcer ses engagements en matière de ville durable et s'est ainsi engagée en 2020 à planter 12 000 arbres dans l'ensemble de la ville d'ici 2026.

En 2021, se sont près de 7 600 m² de plantation qui ont déjà été réalisées.

L'objectif étant de faire progresser le nombre d'espaces verts afin de limiter l'empreinte carbone de la ville. Ce projet permettra de protéger des espèces endémiques et de créer des mini-forêts au cœur de la ville, mais aussi de lutter contre la saturation de l'air et apporter davantage de confort à la population.



CE QU'IL FAUT RETENIR DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

- **Une bonne connaissance des risques, qui tend à s'améliorer**
- **Des actions fortes de diminution de la production des déchets et des actions en faveur de l'économie circulaire**
- **Une lente amélioration des réseaux d'alimentation en eau potable**
- **Une qualité des eaux qui tend à s'améliorer**
- **Des sites de carrières fléchés par le Schéma Régional des Carrières protégés dans le cadre du PLU**
- **Des grandes continuités écologiques préservées, mais une intégration paysagère et environnementale en milieu urbain à renforcer**

Les questions à se poser dans le cadre du futur PLU :

- Quels sont les partenaires à mobiliser par thématique ?
- Comment améliorer la connaissance des fuites sur le réseau d'alimentation en eau potable ?
- Comment réduire le volume de déchets ménagers à la source ?
- Comment traduire la nécessité d'adaptation au changement climatique dans un tel document de planification ?
- Comment assurer la pérennité des espaces agricoles, naturels et espaces boisés.
- Comment traiter et augmenter les espaces verts ordinaires en ville ?
- Quels sont les objectifs en matière d'énergie ?

DES ORIENTATIONS REALISTES POUR LE FUTUR PLU EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés afin d'assurer la fonctionnalité écologique et diminuer la fragmentation des espaces naturels.
- Renforcer la nature en ville afin d'améliorer le cadre de vie (espaces de rencontres, réduction des îlots de chaleur urbain, ...) et pour renforcer la biodiversité en ville.
- Assurer la protection de la ressource en eau à la fois qualitativement et quantitativement.
- Poursuivre les efforts entrepris en matière de collecte et de sensibilisation au tri des déchets (en concertation avec la CINOR)
- Renforcer la prise en compte du dérèglement climatique et viser la résilience du territoire face aux risques

- Tendre vers la sobriété énergétique en développant les économies d'énergie et en développant les énergies renouvelables en lien avec les ressources propres au territoire.
- Améliorer le traitement des transitions entre espaces urbanisés/ espaces naturels et espaces agricoles
- Un objectif fort de diminution de la production des déchets et des actions en faveur de l'économie circulaire (en concertation avec la CINOR)
- Des aléas de différentes nature à prendre en compte pour l'urbanisation et la sécurité des habitants

Pour aller plus loin :

- Tendre vers un objectif de création de parcs communaux obligatoires pour un nombre d'habitant à déterminer en fonction des nouvelles polarités et secteurs à enjeux identifiés par le futur PLU
- Développer un plan de reconquête de la biodiversité notamment en milieu urbain pour contribuer à la maîtrise du réchauffement climatique en concertation avec les dispositifs et actions du parc national
- Créer des zonages pour les énergies renouvelables et développer la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique





| Thématiques | Mesures du PLU de 2013 (il s'agit des éléments clés, pour retrouver le détail de ces mesures se reporter aux documents du PLU en vigueur et au Bilan complet) | Evaluation des mesures du PLU (il s'agit des éléments clés, pour retrouver les données plus précises et le détail de ces mesures se reporter au Bilan complet) | Interprétation des mesures du PLU en fonction de l'évolution démographique réelle | Indicateurs élaborés dans le cadre de la présente évaluation | Points faibles | Points forts | Pistes d'adaptation au regard des constats et des évolutions réglementaires entrées en vigueur | Indicateur d'accomplissement des objectifs |
|---|---|---|---|---|---|--|---|--|
| EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET LOGEMENTS | | | | | | | | |
| Logements | Un développement démographique appuyé sur le scénario de l'INSEE suivant : 157 259 habitants et 63 046 ménages en 2020 et 164 915 habitants et 69 311 ménages à l'horizon 2030 | La tendance démographique sur la période 2013-2020 est inférieure au scénario projeté en 2013. Au dernier recensement INSEE 2021 : 151 997 habitants et 64 834 ménages. Le taux de variation annuel sur la période 2008-2019 de la population reste mesuré par rapport à la croissance attendue (+0,35%). | | DEMO.1 : Répartition de la population (population municipale / taux de croissance) | Une ville « capitale » qui perd de son poids démographique | Une tendance démographique qui reste quand même soutenue : la ville a su maintenir sa population sur le territoire | Ajustement des projections en fonction de la diminution démographique, des nouveaux profils de populations (séniors, jeunes actifs, primo accédants) et des nouvelles caractéristiques des populations (vieillesse de la population, augmentation du nombre de ménages seuls) afin de mettre en adéquation l'offre et la demande en logements | |
| | Le scénario de développement démographique tient compte du ralentissement de la croissance démographique et d'une diminution de la fécondité. | La population du territoire reste majoritairement jeune malgré une hausse notable de la part des plus de 60 ans. | | DEMO.2 : Composition de la population (population par tranche d'âge/indice de jeunesse) | Accélération du vieillissement de la population | Territoire reste attractif pour les jeunes | Nécessité d'introduire de nouveaux produits de logements comme la location accession, le logement pour les jeunes actifs, et les seniors pour promouvoir le parcours résidentiel des ménages | |
| | | Le solde migratoire est à 0% sur la période 2013-2018 et le solde naturel est positif 2020 (2 314 naissances et 880 décès recensés), la légère baisse de naissances recensée depuis les années 80's (2 603 naissances par an en moyenne à la fin des années 80 contre 2 385 à la fin des années 2010) est à confronter au nombre croissant de décès moyen sur la même période (571 décès en 1980-1990 contre 779 entre 2013-2018). | | DEMO.3 : Evolution de la population (solde naturel/solde migratoire) | Solde migratoire à 0% | Solde naturel positif | | |
| | | En 2020, 37,8% des habitants vivent seuls contre 34,5% en 2013. Cette tendance concerne notamment la population âgée de 40 à 60 ans. Ce sont notamment les quartiers centraux de Saint-Denis qui présentent un profil de ménages moins familial | | | Déserrement des ménages de plus en plus représentatif | | | |
| | Saint-Denis s'inscrit comme une véritable polarité avec un objectif de densification sur le pôle Est | 9 950 logements autorisés entre 2008 et 2016 dont 2 476 permis de construire seulement sur le pôle Est littoral | | HAB.1 : Dynamiques de construction (type de nouveaux logements construits : individuels purs, individuels groupés, collectifs / part de ces logements par rapport au parc total) | Le territoire de Saint-Denis connaît toujours une urbanisation variable entre les quartiers et entre le secteur littoral, les mi-pentes et les Hauts. | En 2020, le littoral Est compte 43 309 habitants. Ce secteur est le deuxième pôle de résidence principal de la commune | Proposer un développement urbain cohérent avec l'évolution de la structure démographique et les besoins qui en découlent en matière de logement, de services, d'équipements, de transports notamment dans les Hauts de la commune Attention au risque de monofonctionnalité des bourgs en tant que quartiers essentiellement résidentiels | |
| | Le rythme de développement du parc de logements est établi à 1 200 logements par an environ | Cet objectif est atteint à seulement 64% sur la période 2011-2019 : 765 logements par an | | | Considéré en l'état, l'objectif de production de nouveaux logements n'est pas atteint | Ramené à l'évolution démographique réelle l'objectif a été atteint en matière de production de logements par an serait plutôt de l'ordre de 774 par an. Ce qui finalement se rapproche de la production réalisée. | Repositionner les objectifs en matière de production de logements au regard de l'évolution démographique et du contexte actuel (crise sanitaire, changement climatique, évolutions de la société) | |
| | Dont 62% de logements aidés | 40% du parc de logement est social sur la commune avec un objectif de 500 logements sociaux par an. La demande en logements sociaux continue d'augmenter malgré les efforts entrepris par la ville pour augmenter son parc de logements sociaux. | | | Une augmentation de 8% des demandes a été enregistrée entre la période 2020/2021 et 2021/2022 : 5 demandes de logement social pour 1 attribution | Tenant compte des dynamiques de construction par produits : - Logements sociaux locatifs (LLS / LLTS / PLS) où les objectifs ont été largement atteints au regard de l'évolution démographique réelle sur certains quartiers notamment Sainte Clotilde. - Logements en accession aidée (PTZ / PSLA / LES) où les objectifs sont en demi-teinte par rapport aux difficultés de sortie de ce type de produits. | | |
| | Un déséquilibre entre l'offre et la demande avec notamment une nette insuffisance de logements intermédiaires | Un parc toujours dominé par les logements collectifs (76% des logements construits) et des résidents propriétaires | | | Le logement intermédiaire est toujours manquant ou faiblement représenté dans les programmations d'opération | Rôle de capitale économique et administrative de l'île permet de maintenir l'attractivité du territoire auprès de la population jeune active davantage intéressée par cette typologie de logement | Travailler davantage sur les formes urbaines en prenant en compte la topographie des terrains, la densité existante alentour, la multiplicité des tissus urbains et des quartiers présents sur la ville de Saint-Denis pour plus de singularité et d'offre | |
| | Un développement urbain en densification sur le littoral | On constate une forte concentration de la population sur le littoral et les Piémonts en 2020, en hausse depuis 2013 mais une diminution notable des habitants dans le secteur des Hauts. | | HAB.2 : Statuts d'occupation des résidences principales (propriétaires occupants/locatifs privés/logements sociaux) et Structure du parc de logements (résidences principales/résidences secondaires/logements vacants) | Les Hauts de la commune ne concentrent que 4 739 habitants en 2020 contre 12 358 habitants en 2013. Conséquence : Dans les Hauts : une offre en logement plutôt orientée pour les familles, offre relativement faible en matière d'activités culturelles, de services et de commerces sauf sur La Montagne, un éloignement au bassin d'emploi et donc des temps de trajet rallongés | Pour s'inscrire dans l'objectif du ZAN, la densification du secteur littoral et du centre-ville doit se poursuivre | Ajustement de la localisation de l'offre en logement sur le littoral et le Piémont afin de tenir compte de la densification sur les autres secteurs de la ville notamment les mi-pentes et les Hauts Attendre le juste équilibre entre poursuite du développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles (197 ha ont été nouvellement artificialisés entre 2013 et 2020) | |
| | | Une politique de rénovation des quartiers et de résorption de l'habitat insalubre depuis plusieurs années déjà particulièrement sur la zone littorale (PRUNEL, Projet de réhabilitation des quartiers Camélias ...). | | | | La ville de Saint-Denis porte une politique de rénovation des quartiers et de résorption de l'habitat insalubre depuis plusieurs années déjà et s'inscrit dans une dynamique de densification par comblement des dents creuses, par résorption de l'habitat indigne et par la production de logements davantage collectifs. | Privilégier un renouvellement urbain de Saint-Denis et la réhabilitation des logements anciens pour concilier forte pression foncière et prévisions démographiques (+ 11 368 habitants entre 2013 et 2019) tout en améliorant la qualité de vie apportée aux habitants | |
| Le taux d'occupation des logements révèle un besoin en décohabitation important notamment dans les hauts du territoire. | Une diminution de la taille des ménages : en 2020, 37,8% des habitants vivent seuls contre 34,5% en 2013. Cette tendance concerne notamment la population âgée de 40 à 60 ans. Ce sont notamment les quartiers centraux de St-Denis qui présentent un profil moins familial | | | | | Proposer une offre en logements diversifiée en centre-ville de Saint Denis à destination des familles | | |
| La lutte contre l'insalubrité, une des priorités de la Ville | Un état du logement indigne difficile à quantifier mais toujours présent sur le territoire de Saint-Denis | | | | Plus de 1 500 logements indignes recensés par l'AGORAH | Des actions de recensement et de résorption en cours de lancement | Prendre en compte la qualité architecturale et patrimoniale du centre-ville dans la conception des opérations d'aménagement et de logement | |

| | | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| | A Saint-Denis le taux de vacance dans le logement oscille entre 3,3% et 5,6% dans les quartiers de mi-pentes et des Hauts mais augmente sur le secteur du Piémont et du littoral pour atteindre jusqu'à 11,6% dans le centre-ville | | | Un taux de vacance dans le logement élevé : 12,2% Des difficultés pour pallier à la vacance car beaucoup de foncier privé | | Investiguer de manière plus fine sur le taux de vacance pour connaître la part réellement opérationnelle | |
| ECONOMIE | | | | | | | |
| | En 2010, la répartition de l'emploi se structure par secteur. Le littoral Ouest est majoritairement représenté et confirme sa prépondérance dans les services marchands et de commerce. Dans la zone rurale des écarts et des Hauts accueille un faible pourcentage des entreprises : les activités y sont peu diversifiées (bâtiment et un artisanat de proximité) et de nombreuses exploitations fonctionnent sans atelier, domiciliées pour la plupart sur le lieu de résidence de l'artisan. | Le territoire de Saint-Denis propose aujourd'hui 62 601 emplois, soit 715 de plus qu'en 2013 (+0.2%). Saint-Denis regroupe 79% des emplois de la CINOR (79 725 emplois en 2018). Indice de concentration de l'emploi: 128.9 emplois pour 100 actifs en 2013 contre 127.6 emplois pour 100 actifs en 2018. | | ECO.1 : Evolution du nombre d'emplois (nombre d'emplois nouveaux, taux de croissance, évolution du ratio nombre d'emplois/nombre d'actifs, évolution du nombre d'actifs travaillant hors territoire, typologie des emplois créés) | Un taux d'emploi qui n'évolue pas proportionnellement à l'évolution démographique et à l'entrée de nouveaux actifs sur le marché du travail : | Bassin d'emploi principal de l'intercommunalité : Le secteur du commerce et de l'hébergement ainsi que les activités liées aux technologies et l'innovation et de services sont majoritairement représentés sur le territoire de Saint-Denis. | A l'aune des différentes crises que nous connaissons, il est nécessaire de tendre vers une relocalisation de l'emploi sur le territoire de Saint-Denis pour davantage de proximité avec les secteurs résidentiels. L'objectif étant de favoriser l'accès à l'emploi, de diminuer les trajets domicile-travails et d'améliorer la visibilité des entreprises pour une consommation davantage tournée vers la production locale |
| | Une logique de structuration du territoire : privilégier le développement et la création de commerces et services de proximité, au sein de chaque quartier. | Une tendance qui se confirme aujourd'hui avec une répartition de l'emploi témoignant de l'attractivité de certains quartiers | | ECO.5 : L'organisation du développement économique (surfaces nouvelles aménagées et surfaces disponibles dans les Z.A., nombre d'emplois créés en zones d'activités/hors zones d'activités, évolution du nombre, des superficies et du taux de remplissages des ZAE, densité d'emplois salariés, ratio entre extension et création, surfaces et localisations des nouvelles Z.A. en projet) | Les Hauts ainsi que les pôles Est et Ouest n'accueillent que très peu d'entreprises. | Environ 70% de la population active qui travaille sur sa commune de résidence. Ainsi, 30% des travailleurs quittent leur commune pour aller travailler sur un territoire autre que la CINOR. | |
| | Soutenir les petites entreprises et tissus associatifs | Un taux de précarité en hausse | | ECO.2 : Taux de chômage et taux d'emploi (Taux de chômage total/ part d'hommes et de femmes à la recherche d'un emploi) | A Saint-Denis, le taux de pauvreté en 2018 s'élève à 34%.+ une augmentation de l'emploi précaire sur la période du PLU En 2018, l'Insee en recense 21.8% d'emplois précaires contre 20.4% en 2013 et 19.2% en 2008. | Pourtant il existe à Saint-Denis davantage de PME/TPE dans le secteur privé mais qui emploient davantage d'employés et de professions intermédiaires. | Poursuivre le développement de l'Economie Sociale et Solidaire et renforcer l'insertion professionnelle et sociale de la population de Saint-Denis |
| | | Une difficulté d'insertion des jeunes sur le marché du travail | | | | | |
| | Chômage : 2013 à 29% | : En 2013, il est annoncé à un taux de 29% et en 2018 à 29.4%. Une tendance qui reste néanmoins inférieure à celle de l'île (33% en 2018). | | | Un taux de chômage toujours élevé notamment chez les jeunes (15-24ans) 51,9% d'entre eux sont à la recherche d'un emploi | | |
| Economie | Orienter le développement économique avec l'ouverture de façades commerciales et d'activités le long de franges des boulevards urbains, notamment le Boulevard Sud et le Boulevard Lancastel, de sorte à promouvoir une mixité des fonctions urbaines, créer des centralités ponctuelles animées au quotidien, à créer une continuité avec l'offre de commerces et services d'Est en Ouest et ainsi limiter les déplacements en voiture | La surface dédiée aux ZAE augmentée de 12,85 hectares, les surfaces dédiées aux activités économiques ne sont utilisées qu'à 32%. | | ECO.3 : Bassin d'emplois (Lieux de travail des actifs du territoire) | Sous occupation des ZAE existantes et un état dégradé de manière générale Espace Océan non réalisé | Une organisation assez lisible du développement économique à travers les ZAE Un fort potentiel de foncier disponible pour de la densification dédiée aux besoins économiques | Maîtriser la création de m ² commerciaux en adéquation avec l'évolution réelle des besoins de la clientèle et en privilégiant le commerce de proximité Mettre en adéquation les capacités d'accueil des zones commerciales avec les potentiels réels de développement (demande d'implantation des entreprises et besoins de la population) afin d'éviter des zones d'activités économiques surdimensionnées et la sous-occupation des fonciers disponibles Requalifier les zones commerciales plus anciennes pour pérenniser leur attractivité |
| | 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 | Un territoire dynamique : La volonté de la commune d'œuvrer dans le déploiement de l'activité scientifique et d'innovation Un développement économique diversifié autour de la production locale et de l'artisanat. | | ECO.4 : Secteurs d'activités (Emplois par secteurs d'activités/ établissements actifs par secteurs d'activités et par taille) | Economie sociale et solidaire qui peine à prendre forme : des initiatives entamées comme la mise à disposition des écobox | En 2019, une majorité d'entreprises sont créées dans le secteur du commerce/hébergement et restauration (407 entreprises soit 31%). Saint-Denis accueille également de nombreuses activités scientifiques et technologiques liées au campus universitaire/scientifique et de recherche performant et d'activités de services administratifs affirmant son rôle de capitale (260 entreprises soit 20%). | Maîtriser les implantations d'opportunité en zones d'activité et sur les sites à forts flux clientèle en concertation avec l'intercommunalité |
| | Faire de Saint-Denis un phare économique consistant à déployer le tissu économique sur l'ensemble du territoire. au travers du développement de réels pôles ou secteurs attractifs et rayonnants : pôles d'affaire, tissu industriel, zones concentrant les commerces et l'artisanat... | Saint-Denis a ainsi su générer de l'emploi sur son territoire. La majorité des travailleurs exercent à Saint-Denis, leur commune de résidence. | | ECO.6 : Commerces et services de proximités (inventaire des commerces) | Les polarités secondaires de la commune se situent dans des situations hétérogènes en termes de commercialité, d'attractivité et de qualité : certaines étant très vieillissantes. | 82% de la population active travaille et habite sur la commune. | Mener une réflexion d'ensemble sur le commerce de centre-ville, de proximité et le commerce périphériques de type Grande et Moyenne Surface |
| | 3 piliers vitaux que sont l'agriculture, l'économie de proximité et le tourisme. 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. | A proximité de l'aéroport Roland Garros, Saint-Denis s'inscrit parmi les locomotives du département et propose une offre conséquente mais peine à capter le flux de touriste pénétrant sur le territoire. | | ECO.7 : Capacités d'hébergement (Nombre d'établissements d'hébergement touristique par commune et pare type/ nombre total de lits disponibles par type d'hébergement) | Une offre conséquente mais peine à capter le flux de touriste pénétrant sur le territoire. Il n'existe pas d'offres d'hébergement de type résidences de tourisme, villages de vacances ou camping sur le territoire. | La ville de Saint-Denis atteint la quatrième position avec ses 1 518 lits | Une offre touristique à diversifier sous plusieurs angles (architecturale, culturelle, culinaire, patrimoniale ...) et à décliner de manière forte sur le territoire grâce à des itinéraires, la mise en valeur de lieux emblématiques de la commune Nécessité d'adopter une attitude volontariste en matière d'offre en hébergements (haut de gamme et moyenne gamme pour toucher plus largement le public) et la diffuser auprès du public, et aussi d'améliorer la communication sur les différents pôles touristiques du territoire. Ces aménagements futurs devront permettre une remise à niveau de l'offre à l'échelle d'une capitale régionale. |
| EQUIPEMENTS | | | | | | | |
| | Développer de réels pôles ou secteurs attractifs et rayonnants | En 2020 avec plus de 26 équipements de proximité pour 1000 habitants. Ce taux de couverture est supérieur à celui de la CINOR (22 équipements de proximité pour 1000 habitants) | | EQUIP.1 : Taux d'équipements par habitants et répartition géographique des équipements (type d'équipements existants, évolution du nombre d'équipements, couverture du territoire) | | La ville de Saint-Denis offre à ses habitants un spectre d'équipements relativement large et bien répartis sur le territoire. | Apporter une diversité et permettre l'évolutivité des secteurs recevant des équipements culturels, sportifs et de loisirs plus qu'à une augmentation en nombre de structures. C'est surtout la requalification de certaines des structures qu'il convient d'entreprendre, afin de mieux répondre aux nouvelles pratiques car aujourd'hui plus aux normes, vieillissantes et moins adaptées à l'évolution de la population de certains quartiers. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|--|---|---|
| Equipements | Assurer un niveau d'équipements sportifs de proximité dans chaque quartier de sorte à pallier à l'inégale répartition des équipements. | En 2015, les équipements sportifs et loisirs représentent près de 40% des équipements de Saint-Denis. | | Les secteurs des Hauts sont moins favorisés. | Une offre d'équipements de proximité et intermédiaire relativement homogène sur le territoire communal | Renforcer les équipements participants à l'amélioration du cadre de vie dans les secteurs situés sur la zone littorale et les mi-pentes notamment : •L'offre culturelle et de loisirs déjà présente sur la zone littorale de Saint Denis mais presque absente sur les Hauts alors qu'elle est un véritable atout du cadre de vie, du tourisme et du dynamisme social des villes. •L'offre de services publics dans les écarts •Communiquer sur les équipements structurants pour lutter contre l'isolement des personnes les plus vulnérables Proposer des services de proximité dans les secteurs des Hauts pour limiter les déplacements | | |
| | Accueillir les nouveaux étudiants en permettant de densifier sensiblement l'espace universitaire actuel et en permettant l'implantation de nouvelles unités à la Technopôle. | La commune accueille également près de 30% d'équipements d'enseignement et de formation affirmant son rôle de ville universitaire. | | | Modernisation du campus L'Amphithéâtre bioclimatique du Moufia (livré en 2014) | Dans le PLU, une réponse doit être apportée à la nécessité d'accueillir les nouveaux étudiants en ouvrant le campus sur la ville, en créant des passerelles avec les dispositifs dédiés aux jeunes, en permettant de densifier sensiblement l'espace universitaire actuel, en permettant l'implantation de nouvelles unités à la Technopôle | | |
| | | 209 groupes scolaires concentrés majoritairement dans les quartiers les plus peuplés, notamment sur le littoral et les mi-pentes. Parc aquatique Aquanor (mis en service en décembre 2014) Cœur vert familial (inauguré en mai 2015) Gymnase Patrick CAZAL à Château Morange Lycée polyvalent Nord Bois de Nêfles (désormais nommé Mémona Hintermann) a été créé et inauguré en 2017. Gymnase de la Source (2019) Cité des Arts (ouvert depuis 2016) L'Académie des Camélias (Inaugurée en février 2020) | | EQUIP.2 : Projets réalisés et en cours | Seul le lycée de Bois de nêfles a été réalisé Depuis 2013, il n'y a pas eu de créations de nouvelles écoles mais des doublages via des extensions de bâtiments ont été réalisés afin de répondre à la demande. Les écoles de niveau maternelle et primaire, malgré les équipements présents sur l'ensemble de la commune, et au regard des taux d'équipements constatés, certains secteurs sous pression comme Sainte Clotilde et Montgaillard ont recours à des transferts d'élèves dans d'autres écoles. | Rééquilibrage de l'offre en matière d'éducation. | Travailler sur la carte scolaire, les possibilités de construction et de modernisation des écoles maternelles et primaires sur certains secteurs à enjeux. | |
| TRANSPORTS | | | | | | | | |
| Transports | Pallier les problèmes de trafic, de répondre à la dépendance de la voiture par la mise en œuvre de projets de TSCP permettant de relier les différents secteurs de Saint-Denis. | La mise en œuvre des projets de transports et déplacements sur le territoire de Saint-Denis visant à réduire le congestionnement automobile et son flux semble porter ses fruits. Cette tendance s'explique notamment par la relocalisation des emplois sur le territoire de la commune et également par l'usage des transports en commun. En 2013 on recensait un taux d'utilisation de 10%, aujourd'hui il est de 11%. | | TRANSP.1 : Projets de création et d'amélioration du réseau viaire | Le réseau routier connaît toujours aux heures de pointes des situations de saturation de plus en plus importantes : coma circulatoire | Une légère baisse en 2018 avec 72% des déplacements journaliers se faisant en voiture. | Sécuriser les entrées de ville, favoriser les déplacements courts | |
| | La Nouvelle Entrée Ouest, une nouvelle porte d'entrée pour Saint-Denis | Première phase réalisée | | | | | Poursuivre une politique cyclable et piétonne coordonnée entre l'échelle communale et l'échelle intercommunale notamment via l'offre libre de vélo électrique en cours de mise en place sur la ville de Saint Denis afin d'avoir des itinéraires continus sur l'ensemble du territoire | |
| | Dans le projet de l'Espace Océan : nouvelle gar routière + parking public de 800 places | Non réalisé | | | | | | Implanter un pôle d'échange multimodal à l'entrée Ouest de la ville pour accompagner les déplacements doux vers le centre-ville |
| | La voie des Piémonts : | Non réalisé | | | | | | |
| | Voie des Hauts | Non réalisé : échéance d'une vingtaine d'année. | | | | | | |
| | Développer la performance du réseau de transport urbain et son attractivité | l'aménagement du TCSP Est, la réalisation de 4 itinéraires en complément du TCSP Est, le redéploiement et développement du réseau urbain sur l'ensemble du territoire. - aménagement du téléferik - prévision du Run Rail - projet BAO BAB Un second tracé de transport par câble est envisagé sur la zone ouest de Saint-Denis. | | TRANSP.2 : Transport en commun et transport par câble (évolution de la fréquentation) | La question de l'attractivité de l'offre de transport en commun demeure et in fine la fréquentation du réseau par les usagers. | En 2013 on recensait un taux d'utilisation de 10%, aujourd'hui il est de 11%. | Continuer le développement des transports collectifs notamment via le réseau de téléphérique permettant de relier plus facilement les hauts de l'Ile | |
| | Repenser l'accès automobile aux centres urbains et les conditions de stationnement | l'optimisation de l'offre de stationnement dans le centre de Saint Denis. | | DEP.1 : Utilisation de la voiture (évolution des déplacements journaliers, nombre de véhicules par ménage, politique de stationnement) | | Saint-Denis est la seule commune de la CINOR à avoir mis en place une politique de stationnement payant, gérée par l'opérateur Citypark2 secteurs inscrits au PLU de la Ville de Saint-Denis, un périmètre de zone tendue et un périmètre TCSP, permettent de limiter la création de surfaces de stationnement à ces endroits. | Diminuer la place de la voiture dans la réflexion autour des mobilités et améliorer les conditions de circulation des points noirs actuels •en retravaillant les plans de circulation, •en aménageant de nouveaux espaces pour les déplacements alternatifs à la voiture comme des zones de rencontre, des zones 30, des aires de co-voiturages •en créant plus de lieux sécurisés pour les piétons, cyclistes | |
| Définir un réseau hiérarchisé de voirie d'agglomération | Saturation du réseau routier | | | Une hausse de la part des ménages disposant d'au moins une voiture | En 2018 72% des déplacements journaliers se faisant en voiture. | | | |
| Repenser l'intermodalité | -la réalisation de P+R. | | | Manque de services dédiés | | Développer et renforcer l'intermodalité : parkings à vélo, aires dédiées au covoiturage, articulation entre réseaux de bus et routier | | |
| Développer les modes doux et l'accessibilité pour les PMR | En 2020, 4.6% des déplacements domicile-travail se font en deux roues contre 4.2% en 2013. requalification des espaces publics dans l'hyper-centre de St-Denis, le développement de la pratique du vélo, Un développement progressif des modes actifs | | DEP.2 : Utilisation des deux roues non motorisés et déplacements piétons (évolution des usages et des infrastructures dédiées aux modes doux) | Des limites dans l'usage, car plus adaptés aux petits trajets. Il doit par conséquent être couplé à d'autres modes de transports en commun. Les enjeux majeurs en matière de mobilité sont le partage de l'espace public et l'intermodalité. Trottoirs non adaptés aux PMR + part vélo CINOR | En 2020, 4.6% des déplacements domicile-travail se font en deux roues contre 4.2% en 2013. Plus précisément, la part des deux-roues non motorisés dans les déplacements domicile-travail s'élève à environ 1,5% (chiffre interne à la ville). Une légère augmentation pouvant s'expliquer par la mise en œuvre d'axes cyclables. | L'ambition nationale en matière d'utilisation du vélo est de passer de 3% à 9%. En 2016, avec l'enquête Grand déplacement du SMTR, 1% du territoire de la CINOR se déplace à vélo. | | |
| ENVIRONNEMENT | | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Environnement | Des espaces naturels ordinaires à préserver | Des grandes continuités écologiques préservées, mais une intégration paysagère et environnementale en milieu urbain à renforcer | | ENVIRO.4 : Zones protégées pour leur intérêt environnemental (Zones protégées dans les documents d'urbanisme/ nombre de points de discontinuité écologique / Surfaces des espaces verts) | Urbanisation réalisée au sein des secteurs Uv (Uva, Uvac, Uvli). | Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés afin d'assurer la fonctionnalité écologique et diminuer la fragmentation des espaces naturels. | |
| | Une trame verte et bleue à conforter | | | | Urbanisation ponctuelle s'est opérée sur des secteurs de vigilance ou des secteurs tampon dans le cadre de l'identification des trames vertes et bleues. Cette dernière vient donc indirectement fragiliser quelques peu les espaces de déplacements des espèces terrestres. | | La ville de Saint-Denis tient à renforcer ses engagements en matière de ville durable et s'est ainsi engagée en 2020 à planter 12 000 arbres dans l'ensemble de la ville d'ici 2026. |
| | Connaissance des risques naturels | Une bonne connaissance des risques, qui tend à s'améliorer | | ENVIRO.3 : Gestion des risques | PPRL en cours : pas de connaissance fine étude de risque par ilot sur le secteur littoral avec prescriptions | Renforcer la prise en compte du dérèglement climatique et viser la résilience du territoire face aux risques Des aléas de différentes nature à prendre en compte pour l'urbanisation et la sécurité des habitants | |
| | collecte et un traitement des déchets à améliorer (compétence CINOR) | La collecte des biodéchets est une ambition à maintenir afin de développer une boucle d'économie circulaire pérenne qui serait en lien également avec la production agricole. | | ENVIRO.2 : Quantité de déchets | | Une production et une collecte des déchets en baisse Des actions fortes de diminution de la production des déchets et des actions en faveur de l'économie circulaire. | Poursuivre les efforts entrepris en matière de collecte et de sensibilisation au tri des déchets (en concertation avec la CINOR) Un objectif fort de diminution de la production des déchets et des actions en faveur de l'économie circulaire (en concertation avec la CINOR) Appuyer la volonté de mise en place d'une stratégie bio-déchets circulaire permettant de valoriser les déchets verts et alimentaires vers la production d'un compost organique de qualité à usage agricole. |
| | Améliorer les réseaux d'alimentation en eau potable du territoire (compétence CINOR) | Une lente amélioration des réseaux d'alimentation en eau potable 75 722 abonnés desservis, un chiffre en constante croissance depuis 2013. des pertes importantes, ces dernières s'élevant à 8 521 209 m3, soit 37% des volumes prélevés. il est constaté en 2020, une diminution de la qualité microbiologique de l'eau par rapport à l'année 2013, où le taux de conformité microbiologique s'élevaient à 99,2%, contre 98,8% en 2020, diminution des taux de conformité es volumes consommés à Saint-Denis s'élevaient à environ 14 410 991 m3 en 2020, contre 14 722 925 m3 en 2013. | | ENVIRO.1 : Consommation des ressources totale annuelle (eau, énergie, matériaux) | 3 captages et forages pour l'alimentation en eau potable en moins De nombreuses pertes sur le réseau l est constaté en 2020, une diminution de la qualité microbiologique de l'eau par rapport à l'année 2013, où le taux de conformité microbiologique s'élevaient à 99,2%, contre 98,8% en 2020. | Les volumes consommés totaux montrent une légère baisse sur la période 2013/2020. | |
| | Assainissement collectif et de traitement des eaux (compétence CINOR) | Station d'épuration du Grand Prado est aujourd'hui conforme en équipement et en performance. | | | | | |
| | L'état des aquifères et des cours d'eau | état qualitatif fait état d'une bonne qualité générale. De la même manière que les eaux souterraines, l'analyse des cours d'eau fait apparaître la présence de micropolluants sur l'ensemble es station de l'île. | | | | | Assurer la protection de la ressource en eau à la fois qualitativement et quantitativement. |
| | L'état de la masse d'eau côtière | la masse d'eau côtière est jugé en très bon état biologique et en très bon état physico-chimique. | | | | | |
| | Une ressource en matériaux | Ces sites d'extractions sont aujourd'hui préservés de l'urbanisation ce qui est nécessaire pour envisager à terme l'ouverture de ces sites. | | | Depuis 2021, les cinq carrières de la zone Ouest doivent fermées soit parce que les gisements sont épuisés soit parce que c'est la fin des Arrêtés Préfectoraux. Quelle répercussions sur les autres sites de productions, le trafic routier et les coût d'approvisionnement ? | | Développer l'économie circulaire dans l'ensemble des domaines territoriaux |
| | | La consommation d'énergie électrique de Saint-Denis s'élève en 2020 à 509,9 GWh (Gigawatt heure) contre 524 GWh en 2013 lors de l'approbation du PLU, soit une diminution des consommations électriques de 2,7% sur la période. | | | | Une meilleure connaissance du potentiel en énergies renouvelables. | Tendre vers la sobriété énergétique en développant les économies d'énergie et en développant les énergies renouvelables en lien avec les ressources propres au territoire. |
| AGRICULTURE | | | | | | | |
| Agriculture | Préservation des espaces agricoles cohérente. | Des « pôles » de productions sont clairement identifiables et se maintiennent notamment s'agissant de la culture de l'ananas, horticole ou encore de pâturage dans les hauteurs. | | AGRI.3: Evolution des zonages A (taux d'exploitation des zones agricoles par secteur, disponibilité des zones agricoles) | | Une augmentation du nombre de parcelles cultivées recensées sur la période du PLU. Cette augmentation s'accompagne cependant d'une modification des filières dominantes. En effet, bien que la canne à sucre, qui représentait en 2010 plus de la moitié des exploitations de la commune, soit toujours présente, la culture maraîchère est désormais majoritairement représentée. | Limiter le mitage des terres agricoles par un développement urbain maîtrisé s'appuyant sur une trame existante et veillant à pérenniser l'agriculture dans les zones de mi-pentes et des hauts Assurer un meilleur équilibre entre les usages du territoire : agriculteurs, promeneurs, touristes, habitants ... |
| | De nombreuses zones agricoles de superficie importante mais qui sont finalement peu exploitées ou en friche. | En raison de l'inexploitation du foncier agricole communale, la Ville de Saint-Denis dispose de plusieurs parcelles, notamment à Saint-Bernard, présentant une opportunité de développement d'une activité ou un projet agricole. | | AGRI.4: Analyse du foncier public mobilisable (disponibilité, usages et ambitions de la municipalité) | De nombreuses zones agricoles inscrites dans le PLU sont sous-exploitées | Cette analyse pourrait être couplée avec l'analyse du foncier disponible en dents creuses des zones urbaines (notamment en centre-ville), en fonction de sa typologie (naturel, parc urbain, friche ou autre). Un potentiel à exploiter pour développer un nouveau projet autour de l'agroécologie urbaine et accueillir une nouvelle activité. | |
| | | Non mise en valeur du potentiel foncier agricole | | | Le taux de surfaces réellement cultivé est en nette diminution. En 2020, seulement 10% de la surface du territoire dédié à l'agriculture est utilisée contre 50% en 2013. | | Reconquérir les terres agricoles et encourager l'installation de jeunes agriculteurs sur la commune |

| | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|--|
| Diversifier la culture agronomique | | | AGRI.2: Evolution des filières agricoles (types de cultures) | L'agriculture à Saint-Denis est caractérisée par de la polyculture, poly élevage, tout comme à l'échelle de l'île. | | Tendre vers une autonomie alimentaire au travers du développement de filières courtes, de ventes directes et intégrer davantage les produits locaux dans les cantines scolaires (projet en cours) |
| Mettre en place des circuits-courts permettant la valorisation de la production locale. | Le Jardin de Coccagne – Saint-Bernard Les jardins familiaux du Chaudron Le Jardin Kaloupilé Le jardin potager Roland Garros (AJPRG) | | | La politique locale en matière d'agriculture urbaine est encore marginale. La rendre systématique dans les services publics (cantines, associations ...) | Opportunité pour l'inclusion sociale et d'insertion professionnelle, économique pour les ménages et de sensibilisation à l'agroécologie, des enjeux auxquels la Ville s'attache depuis 2013. | Développer de nouveaux modes de cultures pour produire de façon innovante les aliments locaux Appuyer la volonté de mise en place d'une stratégie bio-déchets circulaire permettant de valoriser les déchets verts et alimentaires vers la production d'un compost organique de qualité à usage agricole. |
| Diversifier l'activité agricole à Saint-Denis, notamment en zone urbaine. | La cellule « Ville agricole » de la ville de Saint-Denis a déterminé un certain nombre de champs d'actions dans le cadre du PAT . | | | | Projet amorcé et mise en œuvre du PAT à l'horizon 2024 | Intégrer le sujet de l'agriculture urbaine dans la planification de la ville de demain pour un retour à la terre |
| Maintenir et attirer les exploitations agricoles sur le territoire | Une tendance à la baisse confirmée des exploitations agricoles , sur la période du PLU, | | AGRI.1: Nombre d'exploitations agricoles (évolution du nombre d'exploitation agricoles) | Sur la période du PLU, Saint-Denis a perdu 111 exploitations agricoles, soit une baisse de 47%. | | Penser la réalisation du zonage A en fonction de conditions techniques d'exploitation viables : circulation du matériel agricole sur des axes de circulation adaptés à ce type d'engins, assurer l'accès aux parcelles |

CONSOMMATION FONCIERE

| | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|
| En 2013 la tâche urbaine représentait 3 435 ha : 43 hectares d'extension urbaine à vocation d'habitat et de commerce avaient été définis à l'horizon 2020, avec une densité de logements par hectare plus élevée et concentrée en majorité dans le cœur d'agglomération | En 2020 la tâche urbaine représentait 3 632 ha : 197ha supplémentaire sont donc identifiés sur la tâche urbaine, soit une évolution de l'artificialisation de 5,7%. | | CONSO.1 : Evolution de la tâche urbaine (surfaces artificialisées) | | Une artificialisation des sols qui semble ralentir au regard d'une densification de la tâche urbaine : 3ha de moins qu'initialement prévu par le PLU au sein des zones à urbaniser. | Anticiper la mise en application de nouvelles directives nationales ZAN notamment : Trouver un compromis entre la nécessaire densification pour optimiser le foncier et la préservation des espaces naturels indispensables au cadre de vie et au maintien de la biodiversité |
| Poursuivre la densification sur les zones les plus équipées tout en s'assurant de leur capacité à s'adapter à l'arrivée de population nouvelle (accès aux réseaux, traitement de l'eau pluviale, offre de déplacements, assainissement etc). Densifier la zone littorale Réserves foncières de la commune prévoyant d'être ouvertes à l'urbanisation : Pôle Est : 54 hectares de foncier disponible Pôle Ouest : 71 hectares de foncier disponible | Une consommation foncière révélant une priorisation sur la construction de l'habitat | | | Le PLU présentait un programme ambitieux en matière de construction de logement au regard du nombre d'opérations d'aménagements envisagées dans les OAP par rapport aux quelques opérations qui ont pu être réalisées. Le programme devrait être revu à la baisse ou du moins les sites mieux étudiés par rapport à leur configuration physique (topographie, risques et composition des sols) et à la réglementation en vigueur. | Des objectifs de production de logements relativement atteints | Favoriser la rénovation de logements dont l'état est très dégradé permet de remettre sur le marché des logements vétustes ou insalubres. Les terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine doivent être mobilisés pour la construction de bâtiments, avec le comblement des dents creuses en priorité dans les centres villes. |
| Freiner l'urbanisation sur le Piémont | Un accroissement de la tâche urbaine sur l'ensemble du territoire et non pas seulement sur les secteurs privilégiés inscrits dans le PLU. Une chance | | CONSO.2 : Surface urbanisées en extension urbaine (évolution de l'urbanisation des zones AU et des OAP) | | | Poursuivre le renouvellement de la ville sur la ville en prenant en compte l'environnement et le cadre de vie de manière plus significative |
| Besoins en foncier, en lien avec les densités recommandées du SCOT : 43 ha d'extension urbaine pour Saint-Denis | Ainsi, les efforts portés par les élus pour réduire l'artificialisation des sols semble porter ses fruits puisque la consommation foncière annuelle moyenne a été divisée par 3 et tend vers les objectifs affichés par le SCOT. Le secteur de la Montagne n'a connu aucun développement conséquent alors que cela était permis par le SCOT. | | | | Une consommation d'espace en nette diminution : le rythme de consommation d'espace à Saint-Denis a été divisé par trois par rapport à ce qui était constaté avant 2013. | La division parcellaire peut être également envisagée selon la densité préconisée (méthode BIMBY : diviser une parcelle déjà bâtie et y ajouter une nouvelle construction). |
| OAP la RHI Moulin Cader (12.8 ha) ; la ZAC Canne Mapou 2 ; l'opération Pente Z'ananas. l'opération EI 41 ; l'opération Domaine des Furcréas ; | Une urbanisation des zones d'aménagement et de développement en deçà des prévisions du PLU Les opérations d'aménagements envisagées depuis 2013 n'ont pas été effectuées. L'opération RHI Moulin Cader – Quartier La Montagne / Zone AUM / 12,8ha n'a pas été réalisée depuis l'approbation du PLU. Toutefois des études ont été menées sans que ces dernières n'aboutissent. L'opération ZAC Canne Mapou 2 – Quartier la Bretagne / 18,15 ha a été réalisée en partie : % des logements ont déjà été réalisés sur la partie Est du site, les équipements publics prévus restent à réaliser, la partie Ouest de l'opération, zonée en AUicm fait aujourd'hui l'objet d'une modification. Ce secteur sera dédié au développement du parc Technor par la CINOR. L'opération « Pente Z'ananas » - Quartier de Bois de Nèfles et Moufia / 20,4ha dont 10ha maîtrisés par la Ville n'a pas commencée pour le moment, elle est encore au stade de projet. Seulement une opération privée de 20 logements a été réalisée. L'opération « Domaine Furcréas » - Quartier de la Montagne / Zone AUM / 9ha a fait l'objet d'un découpage en plusieurs îlots. Deux îlots ont été réalisés ou sont en cours de réalisation L'opération « Développement de la Montagne » : L'analyse spatiale montre que sur la période du PLU, les secteurs ciblés pour du développement urbain n'ont pas été aménagés. L'OAP EI 41 – Quartier de la Montagne / Zone AUM / 10 ha n'a été réalisée qu'en partie : le site a été viabilisé (les voiries, espaces publics végétalisés et découpage parcellaire), quelques nouvelles constructions de maisons individuelles ont été réalisées ou sont en cours de réalisation sur les zones identifiées en PTZ (environ 18 sur les 40 attendues), en lots libres (environ 23 sur les 45 attendues) en PLS A (environ 21 maisons de ville sur les 27 attendues), les deux opérations de LLS ont été réalisées en totalité | | CONSO.3 : Consommation de l'espace (par type de vocation) | Une urbanisation des zones d'aménagement et de développement en deçà des prévisions du PLU une urbanisation de la coulée verte sur la période du PLU, | | Le développement de l'offre en secteurs centraux passe aussi par la destruction/reconstruction d'un bâtiment pas (ou plus) adapté, ou par le changement d'usage d'un bâtiment existant (friche industrielle...). |

Lois entrées en vigueur depuis 2013 à intégrer dans la démarche de révision du PLU

Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (24 mars 2014) La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars. La loi Duflot ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », comporte différentes dispositions visant notamment à permettre la densification des zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain.

La loi relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (ACTPE) du 18 juin 2014 elle supprime « l'obligation » qui avait été faite de déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux susceptibles, par leur importance, d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) promulguée le 13 octobre 2014, Le projet de PLU est soumis à la CDPENAF lorsqu'il a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels ou forestiers et non plus seulement agricoles
Le diagnostic sur lequel doit s'appuyer le rapport de présentation du PLU qui devait déjà prendre en compte la biodiversité depuis la loi ALUR, doit désormais également prendre en compte les besoins répertoriés en matière d'agriculture et de préservation du potentiel agronomique ;
Le PADD doit arrêter des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le cas échéant par secteur géographique

La loi Transition Energétique pour la Croissance Verte (TECV) du 17 août 2015 Les PCAET, à la différence des PCET, doivent prendre en compte le SCOT, renforçant ainsi la vocation intégratrice de ce schéma pour l'action publique territoriale. Par son obligation d'articulation avec le PCAET de la CINOR, le PLU constitue à présent un document cadre pour la stratégie d'atténuation et d'adaptation du territoire relayée dans le PCAET. Ce dernier « définit, sur le territoire de l'établissement public ou de la métropole les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ».

La loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) d'août 2015
La loi NOTRe confie aux régions la charge de l'aménagement durable du territoire. A ce titre, elles devront élaborer un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui aura valeur prescriptive à l'égard des documents d'urbanisme (SCOT et PLU) et se substituera aux schémas régionaux existants.
La loi NOTRe prévoit que les régions d'outre-mer, les collectivités territoriales à statut particulier exerçant les compétences d'une région, et la région Ile-de-France échappent à l'obligation d'élaborer un SRADDET

La loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de novembre 2018 Elles concernent l'aménagement et le foncier, ainsi que les autorisations d'urbanisme.