



Commune de la Plaine des Palmistes
Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision

**Projet d'aménagement
et de développement durables**



Prescrit le 29/10/2009

Arrêté le 28/03/2012

Approuvé le 29 MAI 2013

LA PLAINE DES PALMISTES

UN VILLAGE PATRIMONIAL DE 8 000 HABITANTS EN 2020

Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020 :

- Accueillir environ 250 habitants supplémentaires chaque année.
- Permettre la construction de 190 logements par an, en limitant la consommation excessive d'espace sur la base de 20 log/ha en moyenne.
- Assurer une juste répartition de la croissance urbaine et démographique dans un souci d'équité spatiale et sociale :
 - Conforter l'habitat dans les écarts de Petite Plaine et Bras Piton,
 - Développer Bras des Calumets,
 - Poursuivre la densification modérée du village.
- Atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en :
 - Réservant des emplacements pour des opérations mixtes
 - Mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes

Une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune en fonction :

- Des possibilités d'investissement permettant d'anticiper les besoins en équipements publics structurants :
 - La construction de nouvelles écoles,
 - L'accueil de la petite enfance (crèches, micro-crèches),
 - La mise à niveau et le développement des équipements de sports et de loisirs, (piscine, gymnase...)
 - La structuration viaire et l'ensemble des réseaux

- **De la dynamique économique et commerciale** afin d'éviter la « dortoirisation » de la commune et l'augmentation de la polarisation commerciale vers Saint-Benoît :
 - Permettre l'installation d'une moyenne surface alimentaire en centre-ville,
 - Développer les commerces de proximité dans les différentes polarités,
 - Réaliser une nouvelle zone d'activité économique à Bras des Calumets,
 - Favoriser l'installation de professionnels de santé.
- **De la performance des différents réseaux et plus particulièrement des ressources en eau** (pérennité des quantités prélevées par les nouveaux forages). Le nouveau forage de Bras Piton permet désormais de répondre aux ambitions démographiques.

Une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de vie qualitatif basé sur :

- **La préservation du patrimoine bâti** par la mise en œuvre d'une réglementation adaptée au contexte local privilégiant la valorisation du linéaire bâti de la RN3.
- **Le développement des circulations douces** (piétons, vélos) par la poursuite de la mise en œuvre du schéma directeur vélo sur l'ensemble du village.
- **La poursuite de l'aménagement d'un réseau viaire efficace** et permettant d'irriguer le tissu urbain dans son épaisseur (voies de délestage nord et sud).
- **Le renforcement du réseau de transport en commun urbain** en cohérence avec la mise en place de projets d'équipement et d'habitat structurants.
- **La mise en œuvre d'un habitat individuel** laissant une large place au végétal afin de conserver un tissu urbain aéré.
- **La mise en place d'un bouclier environnemental et paysager.**

Une organisation urbaine équilibrée garante d'une fonctionnalité optimale axée sur :

- **Le développement d'une centralité secondaire dans le bas du village** (école, stade, commerces, professions médicales...)
- **Faire de Bras des Calumets le cœur fédérateur des hameaux ruraux** (Petite Plaine et Bras Piton) en y développant commerces, équipements, activités économiques et en créant une liaison routière vers la Petite Plaine.
- Le maintien d'une polarité principale en centre-bourg.

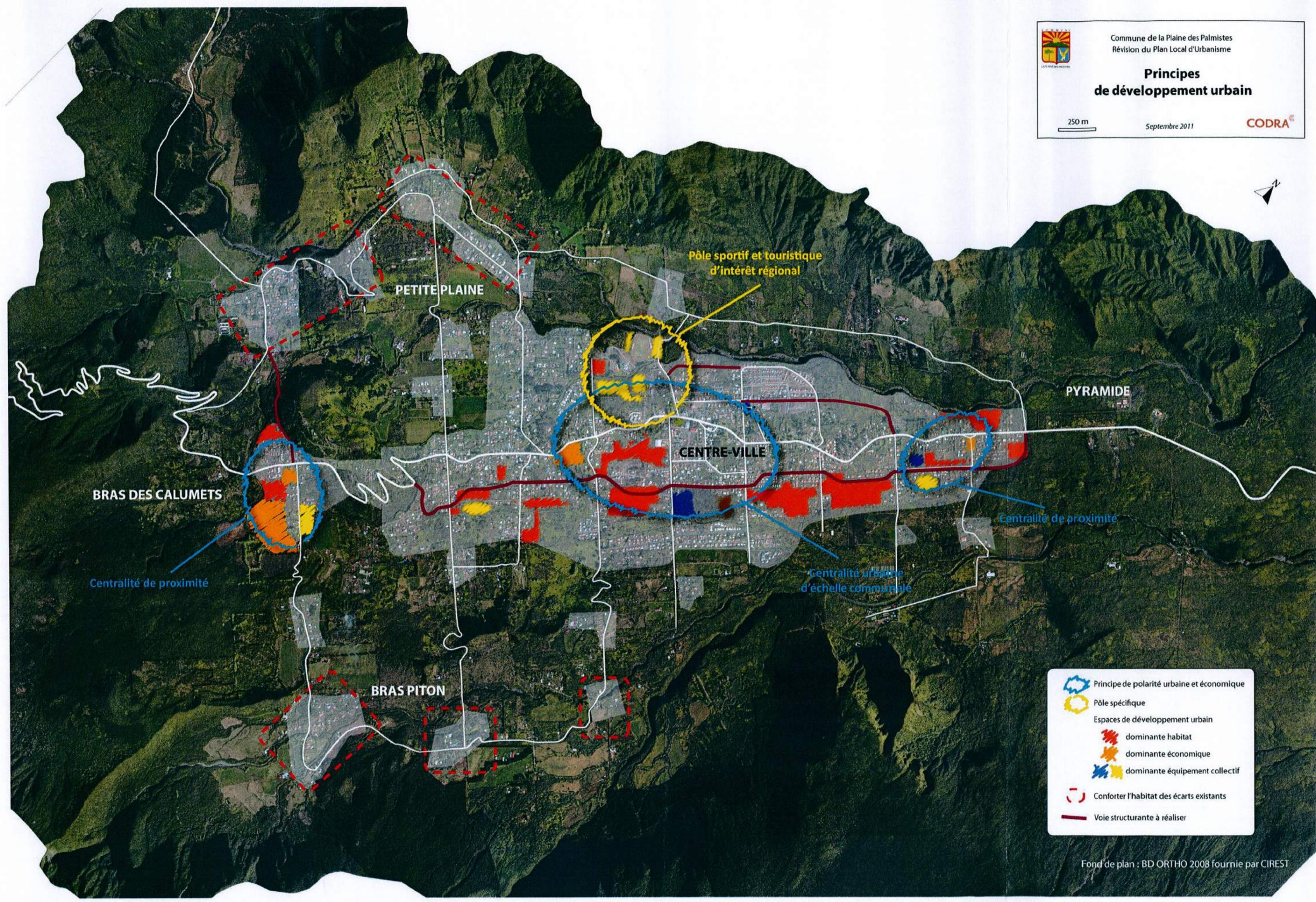


Principes de développement urbain

250 m

Septembre 2011

CODRA[®]



- Principe de polarité urbaine et économique
- Pôle spécifique
- Espaces de développement urbain
- dominante habitat
- dominante économique
- dominante équipement collectif
- Conforter l'habitat des écarts existants
- Voie structurante à réaliser

LA PLAINE DES PALMISTES : UN VILLAGE BASTION DE LA BIODIVERSITE ET DE LA RURALITE REUNIONNAISES

Mettre en place un bouclier environnemental et paysager :

- **Préserver la biodiversité en place** par une protection forte des réservoirs à biodiversité : Rempart du Nord, Secteur du Piton de l'eau, La Pandanaie (...).
- **Préserver et organiser les continuités écologiques Est-Ouest et Nord-Sud :**
 - Préserver les corridors écologiques naturels
 - Aménager des corridors écologiques périurbains
 - Qualifier les corridors écologiques urbains
- **Composer une trame urbaine perméable à la biodiversité favorisant le maintien des corridors écologiques de proximité.**
- **Organiser une trame verte urbaine constituant un réseau d'espaces verts naturels et aménagés.**



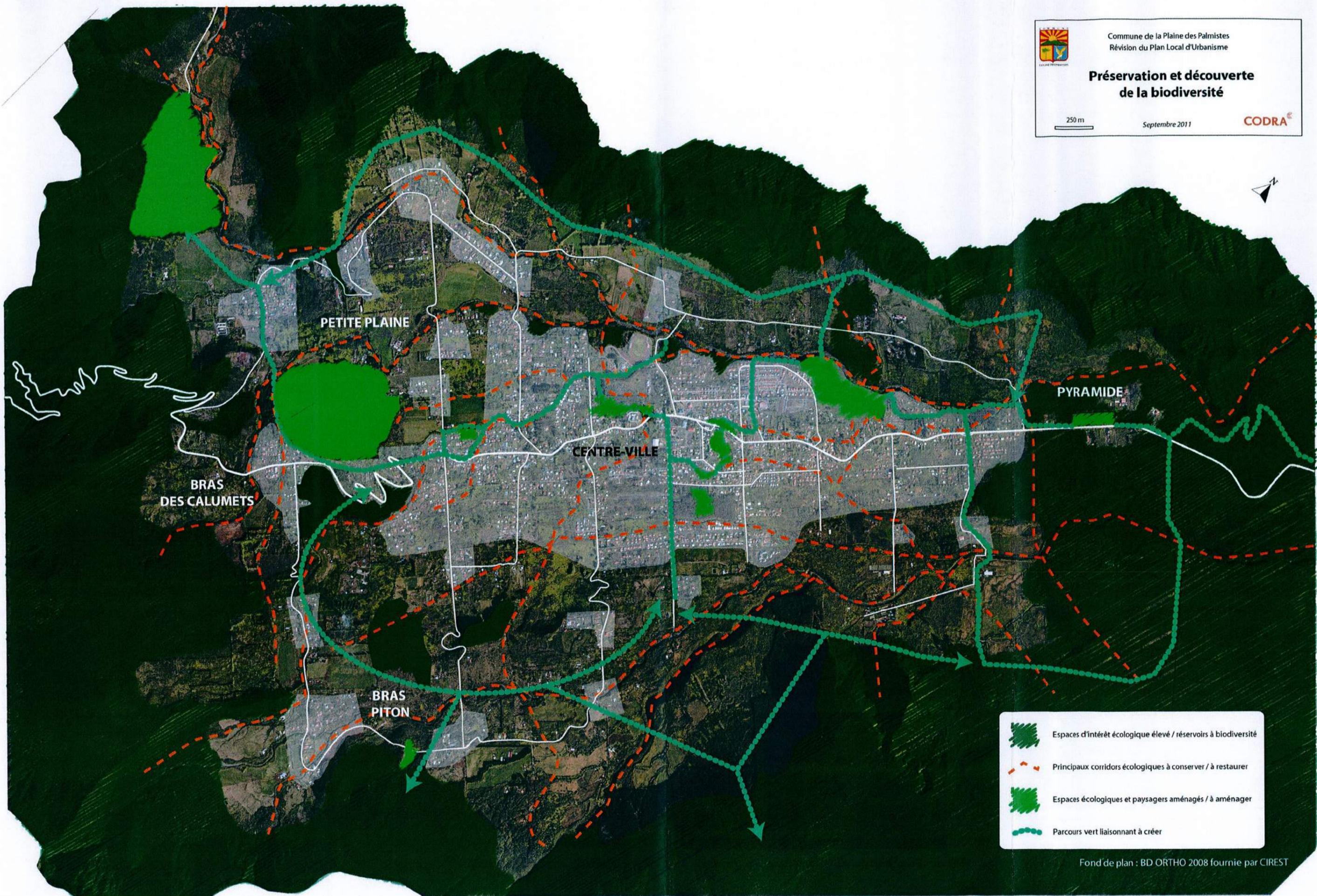
Commune de la Plaine des Palmistes
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Préservation et découverte de la biodiversité

250 m

Septembre 2011

CODRA[®]



Fond de plan : BD ORTHO 2008 fournie par CIREST

Restructurer l'économie rurale et sortir du marasme agricole :

- Favoriser le développement touristique des secteurs de Bras Piton, Bras des Calumets et Petit Plaine en cohérence avec la trame verte.
- Créer un pôle sportif d'intérêt régional dans le village : centre régional d'entraînement et de formation d'altitude avec hébergement (CREFA).
- Développer la spécificité agricole locale tendant vers la mise en place d'une filière agroalimentaire complète :
 - Développer la culture du goyavier en encadrant fortement l'extension des superficies cultivées
 - Mettre en place un atelier de transformation du goyavier
- Développer l'agritourisme et encourager la diversification agricole permettant de garantir une stabilité et une pérennité des exploitations agricoles.
- Favoriser l'installation de nouvelles exploitations sur les terres actuellement en friche et contenir ainsi le développement des espèces exotiques envahissantes.
- Soutenir l'implantation de bâtiments d'élevage intégrés au paysage et respectueux de l'environnement.



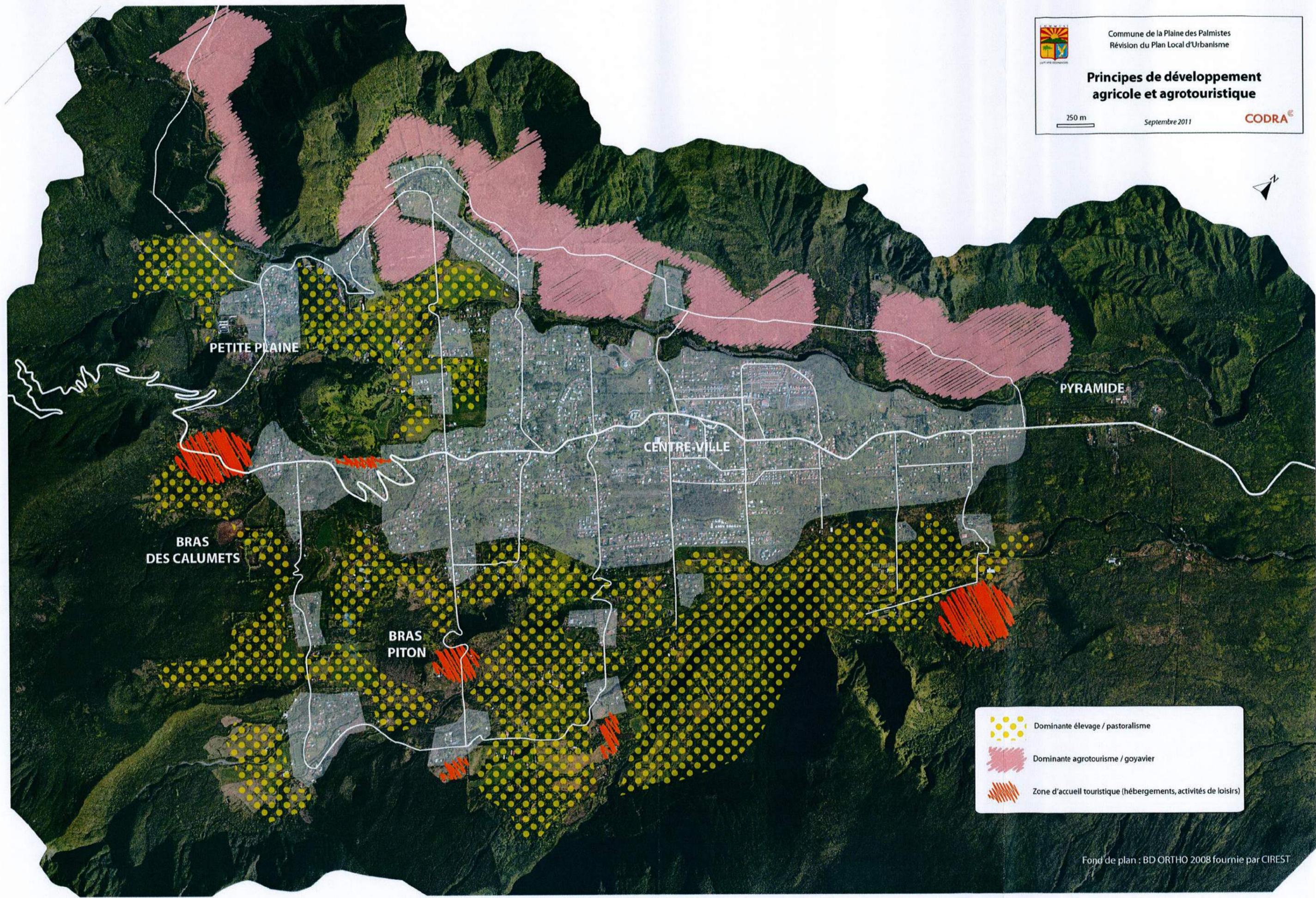
Commune de la Plaine des Palmistes
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Principes de développement agricole et agrotouristique

250 m

Septembre 2011

CODRA[®]



-  Dominante élevage / pastoralisme
-  Dominante agrotourisme / goyavier
-  Zone d'accueil touristique (hébergements, activités de loisirs)