



Commune de Petite-Île

Département de La Réunion

Plan Local d'Urbanisme

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 23 février 2017, modifié le 1^{er} septembre 2017

Mise en compatibilité par déclaration de projet du 09 juin 2023

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, institué par la loi Solidarité Renouvellement Urbain, est un projet stratégique et politique qui dessine le Petite-Île de demain. Ainsi, Petite-Île se définit comme une Ville : cherchant à diversifier son habitat permettant le bien vivre ensemble ; créant un Centre Ville convivial ; développant un réseau d'équipements publics modernes, respectueux de l'environnement et accessibles aux personnes à mobilité réduite ; améliorant les modes de déplacements et leur sécurisation ; favorisant l'accueil d'activités économiques, préservant son territoire agricole, développant son attractivité touristique ; et enfin valorisant et protégeant son remarquable patrimoine végétal naturel.

Ce projet sera traduit aussi bien spatialement par le plan de zonage, que juridiquement par le règlement, afin d'assurer l'application des orientations de développement du Petite-Île de demain.

Pour le développement harmonieux d'un habitat diversifié permettant le bien vivre ensemble

Avec des réserves foncières peu nombreuses et encadrées par le nouveau SAR, le développement de Petite-Île implique une densification modérée. Celle-ci se doit donc d'assurer le renouvellement et la mixité de son habitat au sein de l'urbanisation existante.

Qu'il s'agisse de rénovation ou de création de logements, il est important que cela soit fait dans une démarche de développement durable avec des constructions respectant l'environnement, notamment en termes de performances énergétiques.

Ainsi, la volonté communale porte sur cinq objectifs :

➤ *Assurer un développement de l'habitat peu consommateur de l'espace agricole*

Au regard de la croissance démographique lors des différents recensements, du contexte dans lequel la ville s'inscrit et des attentes communales, il est envisagé un scénario avec une croissance démographique annuelle de 2%, soit d'ici 2030, 4 000 habitants supplémentaires. Petite-Île passerait, ainsi, de 11 564 habitants en 2015 à plus de 15 600 en 2030. Au vue de cette croissance, la commune devra accueillir près de 1 500 nouveaux.

Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et aux préconisations du SAR, les nouveaux logements se répartiraient de la manière suivante :

- plus de 570 logements sur les dents creuses au sein du tissu urbain et sur la ZAC Cambrai ;
- plus de 330 logements sur les nouvelles zones urbaines vierges du P.L.U. situées au sein du tissu urbain, sur 14 ha ;
- 570 logements sur les différentes zones à urbaniser du P.L.U., totalisant 21,8 ha.

Entre 2001 et 2015, 33,7 ha ont été consommés pour la production de logements, la réalisation d'équipements et l'implantation d'activités sur le territoire, soit 2,3 ha par an. Pour les quinze prochaines années, Petite-Île vise une consommation d'environ 36 hectares d'espaces agricoles classées en zone à urbaniser, soit 2,4 ha par an, réparties de la manière suivante :

- 21,8 hectares destinés principalement à l'habitat, soit 61% ;
- 5,6 hectares affectés aux équipements publics dont 4 ha d'un projet d'intérêt régional type hébergement multifonctionnel dans le domaine de la santé ;

- 5 hectares destinés à l'activité économique, soit 14%.
- 3,6 hectares destinés au développement de l'activité touristique et de loisirs, soit 10%.

➤ Faciliter l'accès au logement de la classe intermédiaire

La commune souhaite orienter les programmes de construction pour répondre au mieux aux besoins et aux attentes de la classe intermédiaire petite-îloise en matière d'habitat.

➤ Poursuivre l'habitat social de qualité dans des interstices propices

Pour répondre aux besoins de la population petite-îloise, accompagner la croissance démographique notamment due à un solde naturel important et favoriser la mixité sociale, la commune souhaite continuer à travailler en étroite collaboration avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, EPFR, pour parfaire sa politique d'acquisition foncière afin de développer un habitat social de qualité, disséminé sur le territoire, dans le cadre d'opérations immobilières mixtes, sous forme de petites unités à taille humaine composées de maisons de ville accompagnées de petits collectifs de type R+2+C.

➤ Maîtriser la densification du tissu urbain afin de conserver une trame aérée et végétalisée

Pour préserver les terres agricoles et maîtriser l'étalement urbain, la commune a la volonté de densifier son espace urbain sur des secteurs ciblés, aujourd'hui porteur du développement de la ville et d'une centralité. Il s'agit du linéaire central composé des quartiers du Centre Ville, de Ravine du Pont et de Charrié sur lesquels la croissance urbaine doit porter, ainsi que du secteur de Piton des Goyaves déjà détenteur d'une centralité.

La densification, par la création de nouveaux logements, ne devra se faire qu'en s'adaptant et en respectant une des spécificités du tissu urbain petite-îlois : une trame aérée et végétalisée nécessairement à protéger. Ceci avec comme objectif principal l'intégration optimale des nouvelles constructions afin de préserver un cadre de vie de qualité.

➤ Résorber l'habitat indigne

Pour poursuivre sa lutte contre l'habitat précaire et insalubre, diffus sur le territoire, la commune souhaite continuer à travailler sur ce bâti dégradé et détérioré à travers un plan communal de lutte contre l'habitat indigne pour aider la Ville à définir les outils les plus opportuns.

Pour créer un Centre Ville convivial et asseoir le développement urbain sur une linéarité homogène

Pour structurer urbanistiquement le développement communal à moyen et long terme, Petite-Île a la volonté de :

➤ **Faire un Centre Ville structuré**

Face à un manque d'attractivité du quartier du Centre Ville aujourd'hui saturé par la voiture, et pour pallier une absence de continuité piétonne sécurisée et de traitement qualitatif des voies, ainsi qu'une difficulté de stationnement et une carence d'espaces conviviaux d'animation, la commune a la forte volonté de restructurer le Centre Ville pour offrir aux petite-îlois un espace de vie central.

Plusieurs pistes sont à l'étude pour réaliser une déambulation piétonne sécurisée et agréable, accompagnée d'un traitement végétal de qualité, pour réorganiser le stationnement en tenant compte de l'aspect sécuritaire et de son intégration dans le paysage urbain, et enfin créer une ou plusieurs micro-centralités porteurs d'animation tel qu'un espace public de qualité permettant l'échange intergénérationnel.

Pour asseoir la centralité du quartier du Centre Ville et favoriser le développement communal, la Ville a créé depuis plusieurs années la ZAC Cambrai, Zone d'Aménagement Concerté, sur la partie Centre / Ouest du territoire. Cette ZAC devrait bientôt accueillir un habitat diversifié, comportant des logements sociaux mais également intermédiaires, ainsi que les équipements publics nécessaires aux habitants. Ainsi, la ZAC Cambrai devrait pouvoir être aménagée avec un programme offrant une grande mixité aussi bien de logements, d'équipements publics que de commerces de proximité.

➤ **Libérer un espace stratégique en Centre Ville**

Pour répondre à l'objectif de construire la ville sur la ville, la commune envisage de déplacer les Services Techniques Municipaux, implantés au cœur du Centre Ville, sur la ZAE Verger Hemery, libérant ainsi un espace conséquent à fort potentiel. Cet espace pourrait alors accueillir un habitat diversifié ainsi qu'un équipement public et donc conforter la position du Centre Ville.

➤ **Favoriser l'extension urbaine entre les quartiers du Centre Ville et de Ravine du Pont en vue de créer une unité urbaine à forte centralité**

Pour porter le développement communal et limiter l'étalement urbain, la commune souhaite porter l'urbanisation sur le linéaire Centre Ville, Ravine du Pont, dans la continuité de l'existant, pour arriver à la création d'un espace urbain homogène et central.

Pour le développement de la qualité de services et de prestations des équipements publics

Avec un niveau d'équipements qui répond de manière incomplète aux besoins de sa population, la commune de Petite-Île souhaite continuer sa politique de création d'équipements publics tout en poursuivant la modernisation et la réhabilitation des structures existantes. La Ville veut répondre au mieux, d'une part aux attentes et pratiques culturelles, sportives et associatives des petite-îlois, et d'autre part aux objectifs de développement durable en intégrant des critères de haute qualité environnementale.

Petite-Île poursuit ainsi son effort pour :

- Déplacer les Services Techniques Municipaux sur la ZAE Verger Hemery

Les Services Techniques Municipaux, implantés au cœur du Centre Ville, font face à l'handicap majeur de manque d'espace, et génère des nuisances sonores importantes par rapport aux riverains.

Pour améliorer la fonctionnalité des espaces de travail (zone de vie, atelier, ...), disposer d'aires de stationnement pour les véhicules techniques et réaliser de nouveaux locaux (stockage différencié, ...), la commune envisage la création d'un Centre Technique Municipal au Sud, sur la ZAE Verger Hemery, où la Ville est propriétaire d'un terrain.

- Développer un réseau d'équipements pour tous à l'échelle des quartiers

La Ville souhaite poursuivre sa politique de création et de développement d'équipements pour tous, de manière équilibrée sur son territoire, pour répondre aux différents besoins de sa population, et ainsi lui assurer une bonne qualité de vie.

- Créer un véritable espace de fête et de loisirs en cœur de ville

Dans le cadre de la volonté communale de créer un lieu d'animation pour tous les petites-îlois qui puisse accueillir diverses festivités tout au long de l'année, la commune projette la réalisation d'un foirail en Centre Ville, porteur d'une véritable vie sociale dynamique.

- Proposer aux habitants une offre culturelle de qualité

Dans le cadre de sa politique culturelle, la Ville souhaite réaliser un espace culturel en Centre Ville, en lieu et place de l'actuelle bibliothèque, et ainsi créer un véritable équipement moderne qui puisse regrouper l'ensemble des technologies d'informations, ainsi que l'école de musique.

- Accueillir un projet d'équipement à vocation régionale de type d'hébergement multifonctionnel et innovant dans le domaine médico-social, orienté vers l'accompagnement des personnes âgées

Petite-Île souhaite se positionner comme un territoire d'innovation sociale au sein de la micro-région Sud et de l'intercommunalité en accueillant un projet d'hébergement et de soin aux personnes âgées et en situation de handicap, le premier de ce type pour la CIVIS.

- Proposer un pôle d'excellence sportif

La commune souhaiterait devenir un lieu d'accueil pour les sportifs de haut niveau à travers la création de structures spécifiques.

- Réaliser un nouveau cimetière

Pour faire face à la saturation de l'actuel cimetière prévue dans les prochaines années, Petite-Île souhaite créer un deuxième cimetière sur un terrain devant répondre à la fois à des exigences de nature de sol, mais également d'accessibilité.

Pour une amélioration et une sécurisation de l'ensemble des modes de déplacements et de circulation

Avec des problèmes de saturation en Centre Ville, une difficulté des déplacements piétons et une volonté communale d'améliorer la mobilité, la Ville a la forte intention d'intervenir pour :

- Créer un itinéraire bis à l'Ouest, afin d'assurer une meilleure organisation des échanges

La Ville a l'intention de renforcer la vocation du chemin Laguerre pour assurer un véritable itinéraire bis à le CD 31, afin de connecter la ZAC Cambrai à la route nationale. Cette nouvelle liaison a pour objectifs d'améliorer l'accessibilité de cette ZAC et de délester le CD 31 qui supporte tous les flux en direction d'Anse les Hauts et Piton des Goyaves. Elle apportera ainsi une meilleure organisation des échanges. Il s'agira de recalibrer cette voie pour la rendre sécurisée et fonctionnelle.

- Renforcer l'offre de stationnement en Centre Ville

Face à la saturation des parkings en Centre Ville, la commune a l'intention de développer l'offre en stationnement afin de permettre une meilleure accessibilité.

➤ Assurer des déplacements doux continus et sécurisés

Concernant les déplacements doux, il s'agit de travailler, dans chaque quartier, sur la continuité des cheminements piétons par la réalisation de trottoirs continus, l'aménagement de traversées piétonnes sécurisées et la prise en compte, le plus souvent possible, du déplacement des personnes à mobilité réduite. D'autre part, il est question d'assurer des liaisons interquartiers sécurisées, tant du Nord au Sud que d'Est en Ouest, pour la mise en place de vrais circuits de sentiers de randonnée.

➤ Moderniser certains chemins d'exploitation pour assurer une meilleure desserte du territoire

Pour assurer une meilleure desserte du territoire agricole, la commune envisage, quand cela est possible, la rénovation et la consolidation de certains chemins d'exploitation ainsi que la création de nouvelles voiries agricoles.

➤ Valoriser et paysager le linéaire national

Consciente de l'importance de ce que représentent les entrées de ville depuis la RN2 en venant de Saint-Pierre et de Saint-Joseph, Petite-Île réfléchit à un traitement, qui outre l'aspect sécuritaire, valoriserait l'ensemble de la voie ainsi que les trois ronds points, au travers notamment d'un aménagement paysager.

➤ Structurer et mailler le réseau de transports en commun

Il s'agit de travailler en partenariat avec l'Autorité Organisatrice des Transports pour améliorer la desserte des Ecart, des communes limitrophes notamment Le Tampon ou encore Saint-Joseph où les petite-îlois doivent se rendre pour certaines démarches administratives, ainsi que les sites touristiques de la commune. La réalisation d'un pôle d'interconnexion - de l'ensemble des lignes de transports en commun traversant la commune - sur le Centre Ville constitue une des actions prioritaires.

Pour la promotion d'une dynamique artisanale, commerciale, agricole et touristique

Pour répondre à un besoin de sa population en commerces et en services de proximité, développer son tissu économique, valoriser son territoire agricole et promouvoir son potentiel touristique, Petite-Île souhaite porter son action sur quatre objectifs :

- Proposer une offre commerciale diversifiée

Face à une évasion commerciale importante, la Ville souhaite compléter l'offre commerciale existante afin de satisfaire les besoins de ses habitants. Il s'agirait de faciliter l'implantation de commerces de proximité à dimension humaine en Centre Ville.

- Encourager l'activité artisanale et commerciale sur la ZAE Verger Hemery

Avec la possibilité d'accroître la surface de la ZAE Verger Hemery de 5 hectares, la commune souhaite favoriser l'accueil d'activités artisanales et de production sur ce site en se positionnant sur des secteurs bien ciblés pour renforcer son attractivité face à la très forte concurrence des zones d'activités aux alentours. De plus, la commune souhaite réserver un local pour accueillir une unité de transformation et de stockage de produits agricoles.

- Renforcer la vocation agricole de la commune

Petite-Île est une commune agricole dont l'une des principales vocations est de le rester. Pour cela, elle souhaite protéger et valoriser le foncier agricole, conforter la place des élevages et faciliter leur implantation et encourager la diversification agricole. Avec une longue tradition agricole et un savoir ancestral, la Ville souhaite porter la modernité de ce secteur en favorisant notamment le développement de l'agriculture raisonnée qui existe déjà aujourd'hui à travers des exploitations pilotes sur les Hauts.

- Développer l'activité touristique sur la commune

Bordée au Sud par le site de Grande Anse et au Nord par le domaine du Relais et la forêt communale de la Mare, Petite-Île s'insère dans un cadre environnemental exceptionnel lui offrant de très nombreux atouts pour le développement d'une activité touristique écologique s'attachant à la préservation de l'environnement.

Petite-Île a l'ambition de faire de Grande Anse et du domaine du Relais des sites d'excellence touristique.

Sur Grande Anse, il est prévu de créer une "maison péi" retraçant l'histoire de la commune et faisant la promotion du savoir faire local, de réhabiliter le bassin de baignade, et de favoriser l'implantation d'une nouvelle structure hôtelière pour diversifier l'offre existante. Il s'agit également de travailler à l'ouverture et la valorisation du sentier littoral entre Piton Grande Anse et Cap Petite-Île. A long terme, ce sentier pourrait être prolongé sur l'intégralité du territoire communal d'Ouest en Est, et ce, afin de rendre possible la réalisation du sentier littoral "tour de l'île".

Sur le domaine du Relais, il est envisagé de réaliser une structure d'hébergement de type camping nature et d'accueillir des activités de pleine nature et de loisirs.

De plus, la Ville a la volonté de mettre en réseau les tables et chambres d'hôtes, les gîtes et les autres structures d'accueil touristique.

Pour unifier l'ensemble des projets, valoriser l'image de Petite-Île dans une dynamique touristique, la commune étudie la possibilité d'une liaison douce Grande Anse, Centre Ville, Domaine du Relais. Ce principe d'unité territoriale touristique pourrait apporter une valorisation économique et amener une vision globale du territoire petite-flois.

Pour une valorisation et une préservation des composants paysagers du territoire
Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie des habitants
Pour une amélioration de la gestion et de la distribution de l'eau

Le paysage de Petite-Île est constitué de quatre grandes entités qui se succèdent au fur et à mesure que l'on pénètre dans la commune : l'océan et ses falaises léchées par les vagues, les champs de canne à sucre à l'aspect lisse et verdoyant, les pitons et les ravines qui saisissent par leur verticalité, et la forêt d'altitude qui semble receler de multiples secrets.

La commune a su se préserver du phénomène d'étalement et de mitage tout en disposant aujourd'hui encore d'espaces de respiration au sein de son tissu urbain.

La présence d'espaces agricoles de grande échelle à proximité immédiate du tissu bâti permet un rapport visuel et physique entre l'espace urbain et l'espace naturel. Et la perception des pitons renforce cette proximité de l'élément naturel avec la Ville.

Concernant le paysage urbain, le dialogue entre espace bâti, jardins privés et espaces paysagers publics est, aujourd'hui, un élément fondamental sur Petite-Île qui contribue à la valorisation de l'image communale.

La sauvegarde de ce patrimoine paysager s'exprime par la permanence des pratiques agricoles présentes sur la commune et le maintien des espaces jardinés ou naturels interstitiels au cœur du tissu urbanisé.

Pour protéger ses richesses environnementales, la commune envisage de :

➤ Poursuivre l'embellissement de la commune

Pour renforcer la qualité du cadre de vie des petites-flois, la Ville souhaite poursuivre son programme d'embellissement à travers la qualification de l'espace public via l'entretien et le fleurissement, en s'appuyant sur la création d'une pépinière municipale sur le secteur Verger Hemery, mais également l'adhésion à la Démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes.

➤ Préserver la prégnance du végétal au sein du tissu urbain

Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, la ville souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privés, afin de garantir toujours davantage un cadre de vie agréable aux habitants. Il s'agit, également, d'assurer une gestion de l'eau de pluie à la parcelle optimale dans un environnement géographique contraignant de part une topographie pentue.

➤ Assurer une transition nuancée entre espace urbain et espace agricole ou boisé

Les zones de contact entre les espaces naturels et les zones bâties portent des enjeux primordiaux à la fois en termes de gestion des usages et de qualité du milieu naturel et paysagé. Il convient donc d'apporter un soin particulier au traitement paysagé des limites entre espace urbain et espace naturel, en veillant à un traitement naturel des fonds de terrain.

➤ Protéger le luxuriant couvert végétatif de la commune

Petite-Île se caractérise par un paysage végétal exceptionnel rendu aussi bien par la végétation du littoral, les champs de canne à sucre, les pitons et les nombreux jardins privés que par la forêt d'altitude.

Consciente de son patrimoine naturel exceptionnel, la commune souhaite en assurer sa préservation, protégeant ainsi une faune et une flore fragilisées par un développement humain parfois incontrôlé.

Concrètement, il s'agit plus précisément de poursuivre la valorisation du patrimoine de la forêt communale de la Mare et celui du littoral, deux sites environnementaux majeurs de la commune qui ont fait chacun l'objet d'un plan de gestion.

➤ Conforter les continuités écologiques de la trame verte et bleue

Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles. Ainsi, la forêt communale de la Mare, les ravines et les espaces agricoles qui constituent un réservoir de biodiversité et un corridor fonctionnel de la sous trame arborée, doivent être protégés de toute nouvelle urbanisation. De même, le littoral, qui constitue une continuité naturelle de la sous trame bleue, et qui est un réservoir de biodiversité spécifique, doit être préservé.

De plus, Petite-Île souhaite maintenir des espaces de transition et des percées garantissant le lien entre ces deux corridors écologiques.

Cette volonté communale s'inscrit dans les objectifs des Réseaux Ecologiques de La Réunion concernant la protection de la trame verte constituée par l'ensemble des corridors écologiques présents sur la commune.

➤ Mieux prendre en compte la problématique de l'eau à moyen et long terme

Il s'agit tout d'abord d'assurer une distribution constante et de qualité de l'eau potable à l'ensemble de la population petite-îloise, particulièrement sur les Hauts qui subissent aujourd'hui des problèmes récurrents d'alimentation en eau potable, dus à l'augmentation de la population. La commune a le projet d'alimenter l'ensemble des foyers de Ravine du Pont et de Charrié par refoulement du Bras de la Plaine. De plus, la Ville travaille sur un programme visant à inciter les habitants à stocker l'eau dans un principe, toujours plus important, de développement durable.

Parallèlement, la commune prévoit, sur le long terme, la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur les quartiers du Centre Ville et de Ravine du Pont toujours en rapport avec la forte augmentation de la population sur ces secteurs.

Enfin, Petite-Île poursuit les travaux d'endiguement pour prévenir les problèmes d'inondabilité récurrents et importants sur une commune à la topographie accidentée.

D'autre part, concernant le monde agricole, la Ville étudie la possibilité d'étendre le périmètre irrigué jusqu'à 600 mètres d'altitude, et projette d'accompagner la réalisation de retenues collinaires et d'impluviums pour résoudre les problèmes d'eau sur la zone entre 600 et 800 mètres d'altitudes.

➤ Promouvoir les énergies "vertes"

Le monde agricole dispose de nombreuses ressources pour produire de l'énergie renouvelable. Les exploitations agricoles, parce qu'elles produisent de la biomasse et disposent de surfaces foncières (sols et toitures), sont au cœur de cette problématique.

Dans ce cadre, Petite-Île s'engage à encourager la valorisation des déchets agricoles dans un objectif de production d'énergies renouvelables, de gestion territoriale de la fertilité et des résidus organiques, et de création d'emplois.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Petite Île

