



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

## 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 :

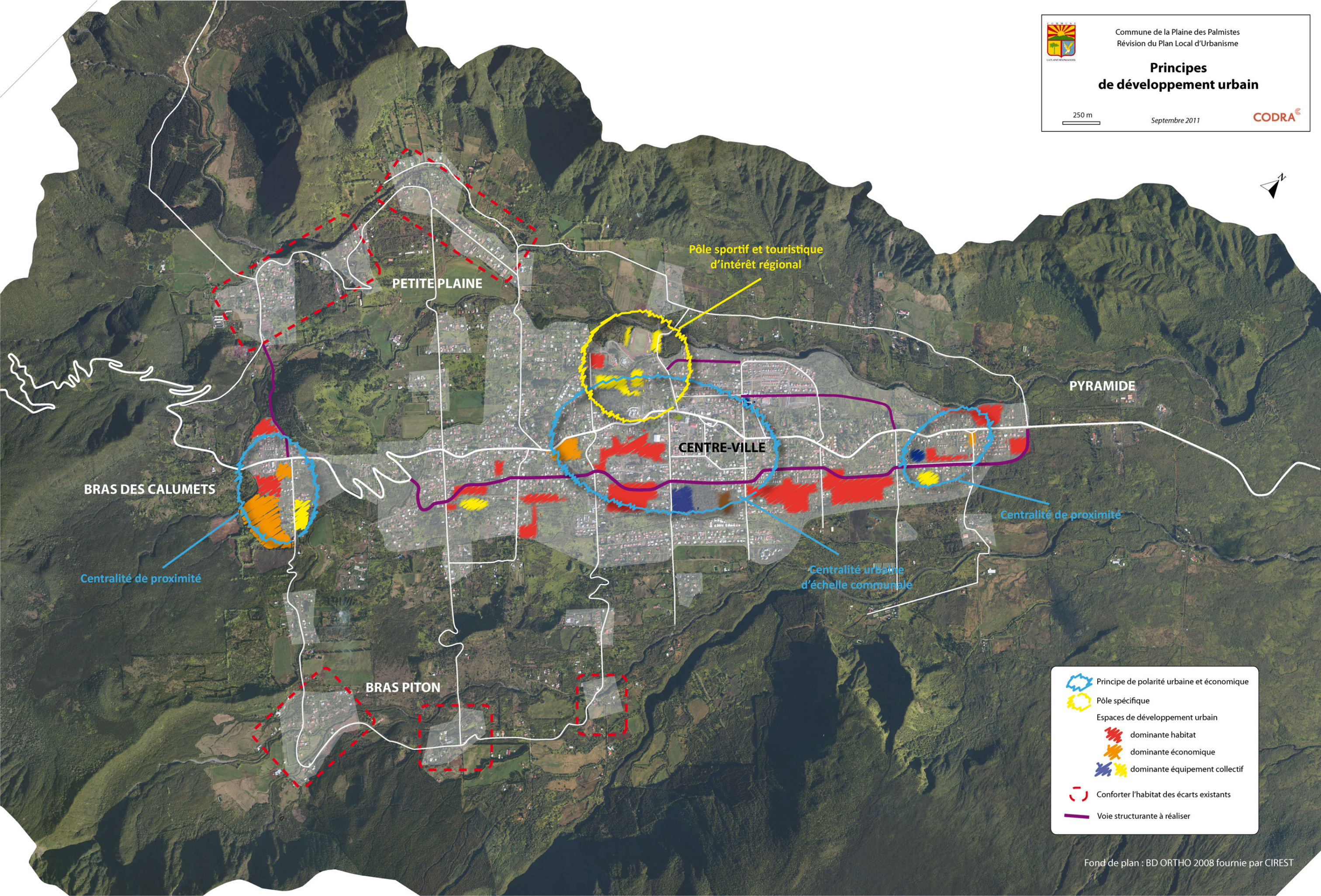
- **Le développement d'une centralité secondaire dans le bas du village** (école, stade, commerces, professions médicales...)
- **Faire de Bras des Calumets le cœur fédérateur des hameaux ruraux** (Petite Plaine et Bras Piton) en y développant commerces, équipements, activités économiques et en créant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



# Principes de développement urbain

250 m

Septembre 2011



Pôle sportif et touristique  
d'intérêt régional

PETITE PLAINE

PYRAMIDE

CENTRE-VILLE

BRAS DES CALUMETS

Centralité de proximité

Centralité de proximité

Centralité urbaine  
d'échelle communale

BRAS PITON

- 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.**

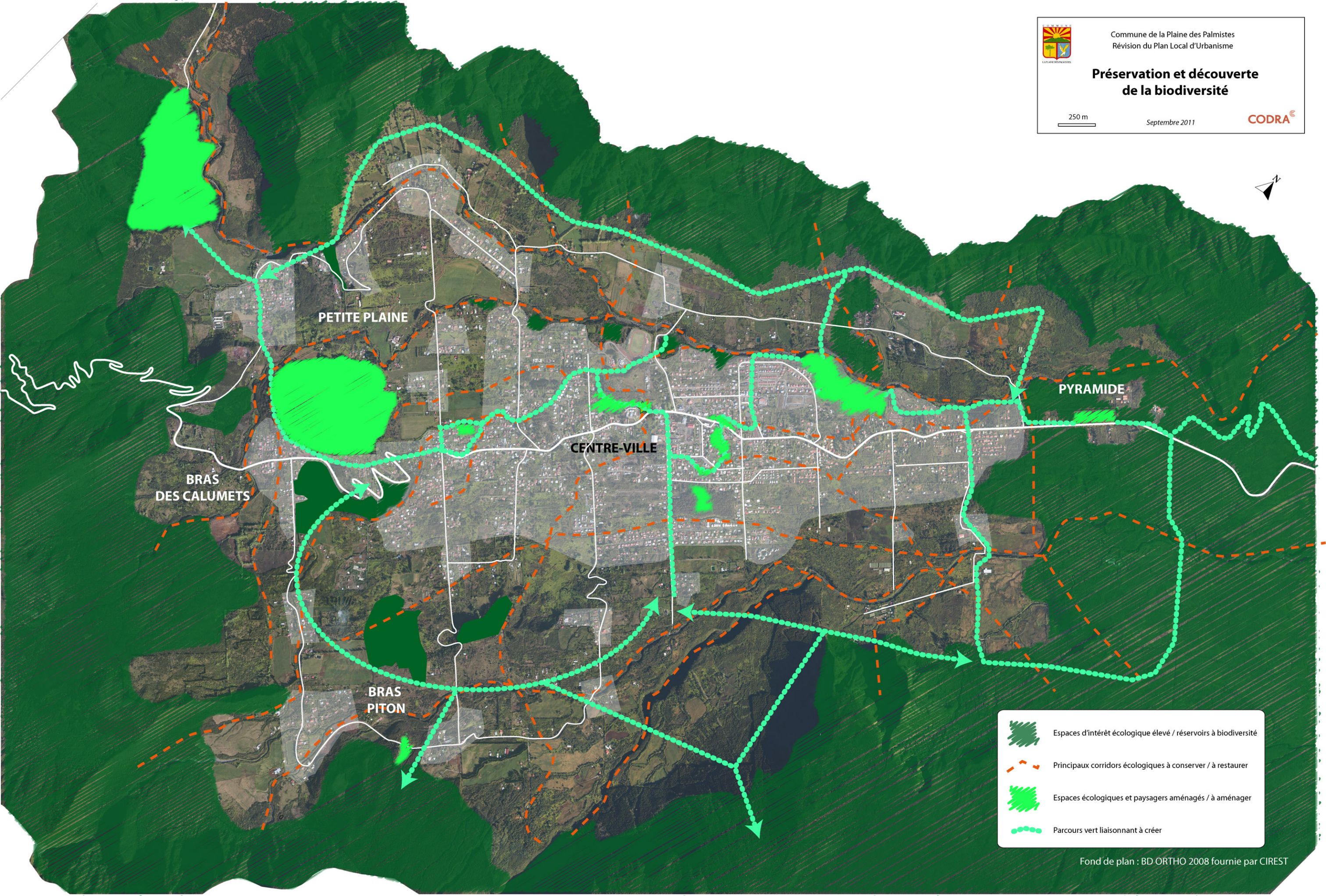


## Préservation et découverte de la biodiversité

250 m

Septembre 2011

CODRA<sup>2</sup>







PETITE PLAINE

CENTRE-VILLE

BRAS  
DES CALUMETS

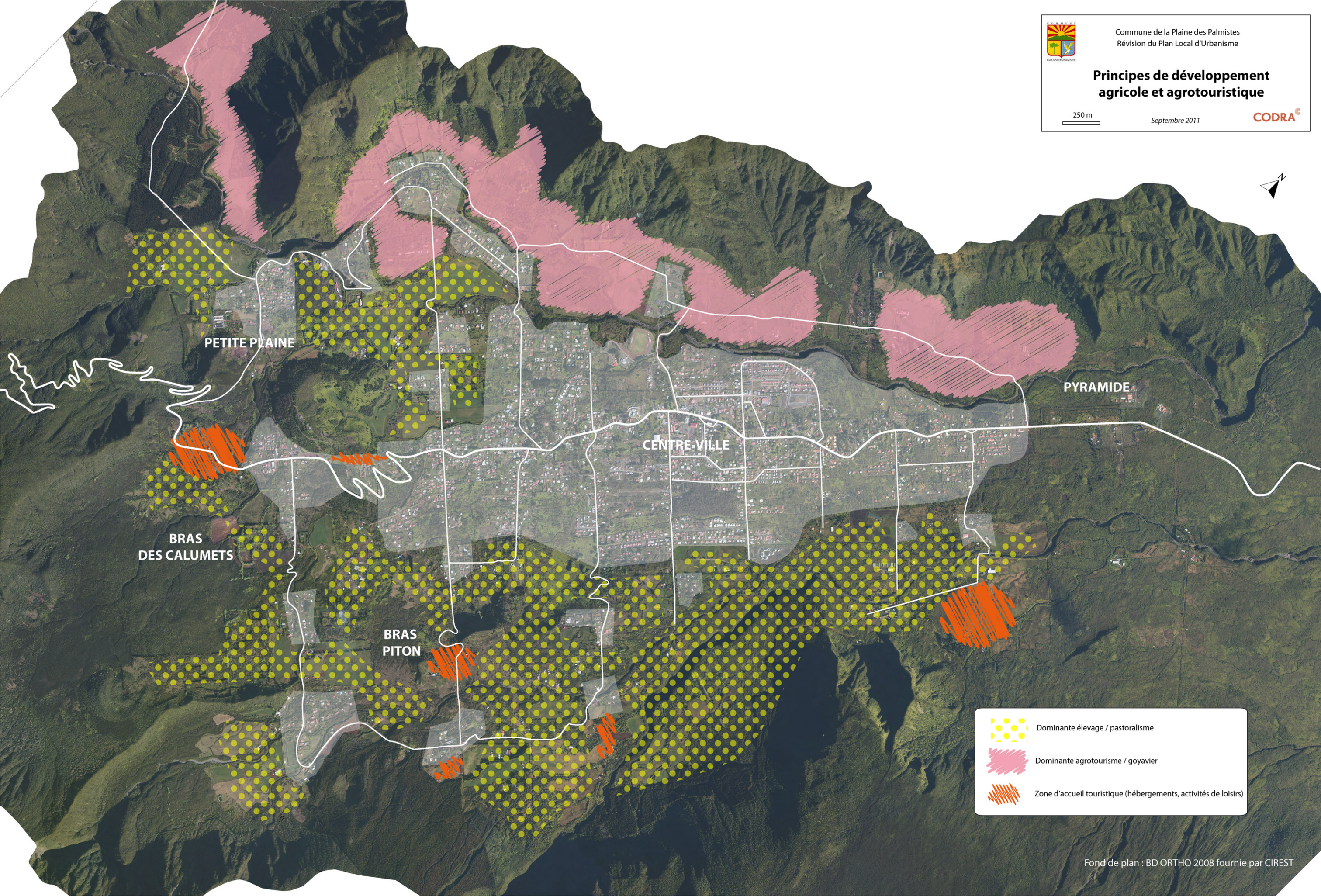
BRAS  
PITON

PYRAMIDE

-  Espaces d'intérêt écologique élevé / réservoirs à biodiversité
-  Principaux corridors écologiques à conserver / à restaurer
-  Espaces écologiques et paysagers aménagés / à aménager
-  Parcours vert liaisonnant à créer

## 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.






PETITE PLAINE

CENTRE-VILLE

PYRAMIDE

BRAS  
DES CALUMETS

BRAS  
PITON

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