



**TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST**  
Saint-Leu Trois-Bassins Saint-Paul Le Port La Possession

**DECLARATION D'ADHESION  
A LA CHARTE INTERCOMMUNALE  
POUR LA QUALITE DU CADRE DE VIE  
DANS L'OUEST**

# PREAMBULE

La micro-région Ouest bénéficie d'une richesse paysagère unique et diversifiée à l'échelle de l'île : les plaines de La Possession, du Port et de Saint-Paul, le littoral balnéaire du Cap La Houssaye à Saint-Leu via Trois-Bassins, les pentes intermédiaires de la planèze, les Hauts de l'Ouest et le cirque de Mafate. Ces paysages si séduisants résultent de l'interaction entre le sol et les activités humaines qui s'y développent.

Par ses dispositions naturelles, le territoire de la côte Ouest offre relativement peu de prise pour organiser le développement. Soumis à une intense pression d'évolution, il doit nécessairement gérer précautionneusement son espace rare, « comme un jardin », pour maîtriser sa croissance urbaine vis-à-vis de ses espaces agricoles et de nature.

Ce souci de proposer aux générations actuelles et futures un territoire harmonieux et de qualité, et de préserver ce qui fait sa richesse, constitue un engagement du TCO. Une « Charte intercommunale paysagère, patrimoniale et architecturale » a ainsi été inscrite dans le Projet et le Contrat d'Agglomération élaborés en 2003. Il s'agit tout autant de mettre en évidence l'attractivité de l'Ouest que d'y contribuer, notamment en menant des politiques d'aménagement cohérentes à l'échelle du territoire. Document contractuel mais non réglementaire, la Charte est un engagement moral et volontaire, auquel s'ajoute dans le cadre du TCO une traduction réglementaire dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

Plus communément appelée « Charte pour la qualité du cadre de vie dans l'Ouest », elle a été élaborée depuis 2005 en concertation étroite avec l'ensemble des acteurs locaux (collectivités, Etat, organismes professionnels, associations, ...) et rassemble les préoccupations et attentes de chacun.

Trois étapes ont ainsi été nécessaires pour construire cette « partition commune » :

- Ce qu'est le cadre de vie dans l'Ouest et ce qu'il devient, comment il évolue : c'est « **le diagnostic** », validé en janvier 2006.
- Ce que l'on souhaiterait demain en termes de cadre de vie, vers quoi on souhaiterait qu'il évolue : ce sont « **les orientations** », validées en juillet 2006.
- Comment on souhaite agir : ce sont « **les actions** », validées en avril 2007.

La « Charte pour la qualité du cadre de vie dans l'Ouest » a pour vocation majeure d'être un document d'aide à la décision lors de tout projet d'aménagement, autant lors de l'élaboration des documents d'urbanisme que dans le cadre de programmes d'aménagements de moindre envergure, et ce, quelle que soit l'échelle envisagée.

Il s'agit maintenant d'appliquer la Charte au quotidien et de la faire vivre, et puisque chacun participe à la création des paysages de demain, c'est ensemble et grâce à la contribution de tous, que l'avenir du Territoire de la Côte Ouest se construit.

La signature d'une déclaration d'adhésion pour la mise en œuvre et l'animation de la Charte permettra de concrétiser les engagements de chacun et de renforcer ainsi la légitimité de la Charte.

**Pour chacun des acteurs de l'aménagement, signer la déclaration d'adhésion, c'est adhérer à des principes d'aménagement qualitatif du territoire et accepter de jouer la partition écrite pour tous.**

## **Article 1 : Objectifs**

La Communauté d'Agglomération et les 5 communes membres (Saint-Leu, Trois-Bassins, Saint-Paul, Le Port, La Possession), ci-après dénommées « Les Adhérents », souhaitent que le paysage fasse partie intégrante du développement souhaité de la micro-région Ouest. Elles affichent une réelle volonté de mener une politique ambitieuse en matière d'aménagement qualitatif.

La « Charte intercommunale pour la qualité du cadre de vie dans l'Ouest », ci après dénommée « la Charte », a pour objectif de proposer un projet commun et partagé pour marier harmonieusement et durablement les espaces agricoles et de nature, les espaces habités et d'activités et les infrastructures de déplacement. Elle constitue un document référent pour tous ceux qui souhaitent que le développement du territoire se fasse de la manière la plus respectueuse et qualitative possible.

Une véritable animation de la Charte, sur la base de la signature de la déclaration d'adhésion, doit s'organiser à l'échelle intercommunale avec l'aide et la participation de l'ensemble des acteurs de l'aménagement afin d'accompagner la mise en œuvre des engagements et le suivi du programme d'actions défini dans le cadre de la Charte.

## **Article 2 : Les trois engagements généraux**

### **Article 2.1 : Engagement n°1**

Promouvoir les valeurs paysagères clefs du territoire de la côte Ouest dans les études et opérations d'aménagement et de développement dont nous sommes responsables ou partie prenante :

- **La valeur du littoral :**
  - « Or touristique » de l'île et de la côte Ouest, riche de son lagon, de ses plages mais aussi de sa diversité naturelle : plages et falaises, sable blanc et sable noir, rochers et galets
  - Espace de liberté et de respiration, méritant à ce titre d'être mieux approprié, accessible et parcourable par le public
  - Ponctué de villes et de stations balnéaires dont la qualité et la personnalité doivent être confortées : coupures d'urbanisation, liaisons villes-mer, harmonie architecturale, desserte par circulations douces et TCSP, ombrage et fraîcheur
  
- **La valeur des espaces agricoles des mi-pentes :**
  - Espaces économiques agricoles clefs pour la micro région Ouest et pour l'île
  - Espaces de respiration précieux au sein d'une urbanisation des pentes appelée à se densifier
  
- **La valeur des ravines :**
  - Refuges rares et précieux pour la faune et la flore
  - Espaces à la fois grandioses et intimes, enrichissant le paysage des grandes pentes uniformes de l'Ouest
  - Offrant des ambiances d'ombre et de fraîcheur agréables

- Déterminantes dans l'organisation du territoire, et méritant à ce titre des dispositions de protection et de valorisation : protection large des rebords hauts des principales ravines, accueil d'espaces de loisirs et de détente (circulations douces, points de vues, ...), reconnaissance et mise en valeur de l'eau et de ses abords dans les traversées urbaines, franchissements par passerelles et radiers pour connecter les quartiers et opérations d'aménagement entre eux
- **La valeur des grands espaces de nature des Hauts de l'Ouest et de Mafate :**
  - Souvent spectaculaires et contribuant à la valeur patrimoniale et touristique de l'île
  - Riches de leur faune et de leur flore
  - Riches de leur occupation étonnante par les hommes, concentrée sur les îlets
  - Largement investis par les circulations douces et porteurs d'un développement touristique durable
- **La valeur des vues et des ouvertures sur le grand paysage :**
  - Spectaculaires car larges et dominantes sur les cirques de Mafate et de Cilaos, sur les pentes, le littoral et le lagon, sur les villes et l'urbanisation
  - Sources de respiration et de repérage dans les continuums urbanisés des pentes
  - Méritant identification, préservation et mises en valeur depuis les routes, les circulations douces et les espaces publics clefs du territoire
- **La valeur des jardins et du végétal :**
  - Profondément inscrits dans la culture et les savoirs-faire réunionnais
  - Socialement et économiquement précieux pour la population
  - Sources d'agrément, d'inspiration et d'inventivité pour le paysage, l'urbanisme, l'architecture et les espaces publics à créer sur le territoire
- **La valeur du patrimoine construit :**
  - Mémoire des cultures et civilisations mêlées de la Réunion
  - Précieux car diversifié
  - Fragile car souvent modeste au regard des dimensions du territoire et des dynamiques en jeu
  - Méritant identification, préservation, réhabilitation et réappropriation
  - A créer pour les générations futures, au travers des opérations contemporaines d'aménagement et de création : ouvrages d'art, bâtiments, aménagements du territoire, ...

## **Article 2.2 : Engagement n°2**

Mettre en œuvre les orientations et les principes d'aménagement définis dans les fiches-actions, avec les outils financiers, opérationnels, réglementaires, contractuels et pédagogiques propres :

- **En intégrant tout ou partie de la Charte dans chaque document d'urbanisme** (Schéma de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme) et en précisant ses orientations et préconisations.
- **En intégrant tout ou partie de la Charte aux outils de planification et d'aménagement sectoriels** : PDU, SAGE, PLH, Schéma Directeur, (...).

- **En intégrant tout ou partie des principes d’actions de la Charte dans les programmes, les projets opérationnels et dans les réalisations en matière d’acquisition, d’aménagement et de développement, ou de gestion** : zones d’activités, bâtiments publics, opérations de logements, infrastructures routières, structuration de quartiers ou de bourgs, espaces publics naturels ou urbains, promenades, circulations douces, espaces agricoles, espaces et milieux naturels, jardins, sites touristiques ou culturels, aménagements hydrauliques, ports, ...
- **En s’inspirant des principes d’actions spécifiques définis dans les plans-guides** pour l’aménagement ou la gestion des sites qui en ont bénéficié ou qui en bénéficieront.
- **En promouvant les orientations et les principes d’actions de la Charte** vers les associations et les organismes agissant pour la planification et l’aménagement du territoire, ainsi que vers la population et le public scolaire.

### **Article 2.3 : Engagement n°3**

Poursuivre le travail de construction permanente de projet partagé pour le cadre de vie, en prenant une part active aux actions d’animations engagées par le TCO et ses partenaires, notamment :

- **En mettant en place une équipe pluridisciplinaire d’animateurs et de conseils** au sein du TCO, qui sera mise à disposition des communes et des partenaires : référent Charte TCO, paysagistes-urbanistes, architectes-urbanistes, ...
- **En finalisant le programme d’actions** avec priorités, phasages et budgets afférents.
- **En faisant connaître la Charte** auprès des différents services du TCO, des communes et des partenaires (Etat, Région, Département, chambres consulaires, professionnels, associations, ...) :
  - par des présentations/débats,
  - par des visites de terrain,
  - par des documents spécifiques : plaquettes, expositions, ...
  - par le site internet du TCO, la lettre interne, le journal intercommunal.
- **En faisant adhérer à la Charte** les partenaires du TCO et des communes, acteurs de l’aménagement du territoire : Etat, Région, Département, Chambres consulaires et organismes professionnels, associations et organismes de recherche, d’études et de conseil.
- **En favorisant l’inscription des principes de la Charte dans les documents d’urbanisme** : SAR, SCOT et PLU.
- **En favorisant la concrétisation des principes de la Charte dans les projets d’aménagement** :
  - par la production de plans-guides ou esquisses-programmes en amont des réflexions,
  - par des réunions de travail avec les maîtres d’ouvrage et d’œuvre,
  - par une aide technique à la rédaction de cahiers des charges.
- **En favorisant la réalisation d’opérations exemplaires** et en les faisant connaître :
  - par la participation financière à la conception et à la réalisation d’opérations prioritaires représentatives d’enjeux forts pour le cadre de vie de la côte Ouest.

- **En sensibilisant et formant** les acteurs de l'aménagement (Chambres consulaires, agriculteurs, aménageurs, ...) :
  - par la réalisation de guides techniques thématiques,
  - par des sessions de sensibilisation/formation spécifiques,
  - par des visites de terrain ciblées sur des cas d'exemples.
- **En informant, sensibilisant et impliquant** la population et le public scolaire :
  - par la réalisation d'outils pédagogiques à destination des enseignants,
  - par une communication au grand public des avancées de la Charte,
  - par la réalisation de fiches-conseil pour les permis de construire.
- **En évaluant régulièrement l'état d'avancement de la Charte :**
  - tableau de bord des actions / veille et suivi,
  - bilan annuel et recadrage du programme d'actions,
  - diffusion des résultats.

## **Article 3 : Les engagements spécifiques sur les trois orientations de la Charte**

### **Article 3.1 : Orientation n°1**

Les espaces agricoles et de nature : pour une Trame Paysagère, organisatrice du développement

#### *☞ Le constat issu du diagnostic de la Charte :*

##### **1. Les espaces littoraux**

- Un précieux chapelet de paysages de nature diversifiés sur les pentes basses
- Des espaces de nature déqualifiés et faiblement mis à disposition de la population

##### **2. Les espaces agricoles des pentes intermédiaires**

- Des paysages agricoles remarquables liés à l'irrigation
- Des paysages « intacts » trop rares, souvent déqualifiés par l'urbanisation disparate
- Une absence de maîtrise paysagère des bâtiments agricoles
- Une mise en valeur insuffisante au bénéfice des habitants

##### **3. Les paysages secs non irrigués**

- Des paysages uniques qui contribuent à la spécificité de l'Ouest et au kaléidoscope riche et contrasté des paysages de l'île, en voie de raréfaction
- Des paysages fragiles, non mis en valeur aujourd'hui

##### **4. Les pâturages et les espaces boisés des pentes hautes**

- Des paysages boisés remarquables et appréciés
- Le pâturage, créateur d'une filière économique mais aussi de nouveaux paysages attractifs
- Un cadre boisé valorisable, touché par les « vaches sans terre » et sensible aux pestes végétales

- Des circulations douces peu aisées dans l'étage des pâturages
- Une image des pôles d'accueil touristiques à améliorer
- Une insuffisante maîtrise paysagère et architecturale des aménagements agricoles

#### 5. Les ravines et les paysages intimes

- Des refuges pour la faune et la flore, mais des abords insuffisamment protégés et mis en valeur
- Des sites remarquables d'évasion et de fraîcheur pour les habitants, mais aujourd'hui non aménagés
- Des aménagements essentiellement techniques (hydrauliques), à leurs embouchures en milieu urbain, inadaptés à la valeur des ravines

### *L'engagement sur les espaces agricoles et de nature :*

En prenant cette orientation, les adhérents à la Charte s'engagent à promouvoir :

- La préservation et la gestion des espaces non bâtis de qualité, qu'ils soient agricoles ou naturels.
- Leur mise en réseau, de façon à se valoriser mutuellement, à constituer des continuités écologiques et à former des espaces paysagers contigus parcourables par les habitants et les visiteurs.
- Leur articulation avec les espaces bâtis, de façon qu'ils soient reconnus comme espaces de proximité, accessibles aux habitants et aux usages touristiques.

Ainsi mis en valeur, les espaces agricoles et naturels forment une **Trame Paysagère** qui contribue à organiser et à structurer le développement de la micro-région Ouest.

### Article 3.2 : Orientation n°2

Le paysage habité et d'activités : pour des paysages bâtis diversifiés et adaptés aux modes de vie réunionnais

### *Le constat issu du diagnostic de la Charte :*

#### 1. L'urbanisation du littoral balnéaire (Saint-Paul / Trois-Bassins / Saint-Leu)

- Une succession agréable et diverse de situations urbaines et paysagères sur le littoral
- Une amélioration sensible de l'accueil du public en milieu urbain, mais qui manque encore pour les espaces de nature
- Un risque d'affaiblissement de la qualité des sites bâtis du littoral par le « débordement » de l'urbanisation
- La fragilisation des espaces de respiration du littoral (appelés « coupures d'urbanisation »)
- Des relations faibles entre ville et nature
- Un maillage parfois insuffisant entre les quartiers urbains littoraux
- Des portions de côtes encore à valoriser en termes urbain
- Une RN 1 vecteur de découverte mais source de nuisances

## **2. L'urbanisation des plaines littorales (La Possession / Le Port / Nord de Saint-Paul)**

- Un territoire d'opportunité pour le développement
- De grands sites de nature imbriqués au développement
- Un territoire hétérogène et découpé qui manque de 'liant'
- Une image de la RN1 et de ses abords à améliorer
- Des activités greffées autour des grandes infrastructures qui banalisent l'image de la Réunion, du TCO, du Cœur d'Agglomération et des communes
- Une relation historique à la mer qui reste largement à reconquérir et à développer

## **3. L'urbanisation des mi-pentes**

- Vue et fraîcheur : une situation potentiellement agréable pour habiter
- Une urbanisation excessivement distendue dans l'espace (« le mitage »)
- Une forte pression d'urbanisation, conflictuelle car sur des terrains aménagés pour le développement de l'agriculture
- Une pression pour le développement d'activités qui peut fragiliser l'image remarquable du territoire depuis la Route des Tamarins et la qualité des entrées de villes des communes
- Un projet agricole ambitieux, mais excessivement déconnecté du projet plus large d'aménagement du territoire et de sa planification
- Un urbanisme contraint par la pente, qui échappe aux modèles traditionnels
- Une urbanisation trop proche du bord des ravines
- Un maillage insuffisant entre les opérations d'urbanisme
- Des espaces publics souvent inconfortables et dangereux

## **4. L'habitat dans Mafate**

- Une pression de développement dans un cadre contraignant
- Une maîtrise qualitative et quantitative nécessaire du bâti d'habitation et de tourisme

## **5. Les espaces publics urbains**

- Une exception dans l'île : le Port
- Une faiblesse encore visible de politique d'espaces publics, de moins en moins adaptés à la densité urbaine nécessaire
- Un problème de gestion et de suivi (eau, espèces végétales, sécurité, ...)
- Une potentialité liée au talent jardinier des habitants

## **6. L'architecture**

- Un fort enjeu architectural, lié à la visibilité du bâti exposé sur les pentes et au processus nécessaire de densification
- Des problèmes récurrents qui restent à améliorer :
  - La relation à la pente, les terrassements et la volumétrie ;
  - La couleur ;
  - La relation au végétal ;
  - La relation à l'espace public ;
  - Les clôtures.

## **7. Le jardin**

- Le jardin, un grand savoir-faire populaire, essentiel à la qualité du cadre de vie
- Des choix d'urbanisme et d'aménagement qui ignorent trop la valeur fondatrice du végétal et du jardin
- Un volontarisme politique plus nécessaire qu'ailleurs dans l'île
- Une palette végétale dans les aménagements qui souligne trop peu les spécificités climatiques de l'Ouest



## **8. Le patrimoine construit**

- Un « petit » patrimoine diversifié mais fragile
- Une réappropriation nécessaire du patrimoine pour les besoins contemporains

### *☞ L'engagement sur les espaces habités et d'activités :*

En prenant cette orientation, les adhérents à la Charte s'engagent à promouvoir :

- L'accompagnement des dynamiques d'habitat et d'activités, par des dispositions qualitatives en matière d'urbanisme, de paysage et d'architecture, afin de renforcer la personnalité du territoire de la côte Ouest et de lutter contre la banalisation de ces espaces.

Par ces dispositions, l'Ouest se conforte comme cadre d'habitat et de travail attractif.

## **Article 3.3 : Orientation n°3**

Le paysage des déplacements : pour un territoire agréable à parcourir et à découvrir
--

### *☞ Le constat issu du diagnostic de la Charte :*

#### **1. La RN 1 et le littoral balnéaire**

- Un vecteur de découverte mais aussi de nuisances
- Une route à requalifier dans des dispositions moins routières, voire à supprimer sur certains tronçons en profitant de la Route des Tamarins
- Une entrée Nord et une traversée du Cœur d'Agglomération qui restent à qualifier

#### **2. La Route Hubert Delisle**

- Un acte fort d'aménagement du territoire
- Un cadre de vie linéaire fragilisé
- Une route ligne de vie, à valoriser aussi comme « Porte des Hauts »

#### **3. La desserte des pentes**

- Un maillage global dépendant des ravines, qui rend les parcours des pentes fastidieux
- Une efficacité des dessertes et un agrément des parcours affaiblis par l'urbanisation linéaire
- Des perceptions larges du grand paysage finalement assez rares dans les parcours des pentes

#### **4. La Route des Tamarins**

- Un balcon spectaculaire de découverte des paysages de l'île
- Une inscription forte dans le paysage qui nécessite attention et vigilance
- Un « collage » préoccupant des projets de développement d'urbanisation et d'activités
- Un vecteur potentiel d'aménagement qualitatif du territoire
- Une desserte qui reste à améliorer sur les pentes

## **5. Le Tram Train**

- Un nouveau vecteur d'aménagement qualitatif du territoire
- Un équilibre délicat entre Tram et Train
- Une qualité paysagère, architecturale et fonctionnelle des stations et des parkings-relais à soigner

## **6. Les circulations douces**

- Une nécessité sociale et urbaine
- Un vecteur de développement économique touristique
- Une opportunité pour marier espaces agricoles et naturels et des espaces urbains

## **7. Les publicités et enseignes**

- Des entrées de villes et des linéaires de routes envahis par les panneaux
- Des publicités peintes qui peuvent contribuer à la qualité du paysage

## *☞ L'engagement sur les paysages des déplacements :*

En prenant cette orientation, les adhérents à la Charte s'engagent à promouvoir :

- L'adaptation des infrastructures de transport et de déplacement à leur environnement, par des dispositions de protection et de valorisation de leurs abords et/ou de réaménagement de leurs emprises.
- Le développement des circulations douces.
- L'adoption de dispositions paysagères pour l'aménagement des parkings et stationnements ainsi que des panneaux publicitaires, enseignes et réseaux aériens.

Par ces dispositions, l'Ouest se renforce comme territoire agréable à parcourir et à découvrir, pour les déplacements quotidiens comme pour les parcours touristiques.

## **Article 4 : Durée de la déclaration d'adhésion**

La présente déclaration d'adhésion prend effet au jour de sa signature et ce pour une durée de dix ans.

Après accord des Adhérents, elle pourra être reconduite pour une durée équivalente.

Elle pourra si nécessaire faire l'objet d'avenant.

## **Article 5 : Coordination, mise en œuvre et évaluation de la déclaration d'adhésion**

Chaque Adhérent désigne un responsable du suivi de la présente déclaration d'adhésion.

Le TCO, en concertation avec les Adhérents, s'engage à mettre en place un Comité de suivi de la « Charte pour la qualité du cadre de vie dans l'Ouest » qui se réunit au moins une fois par an.

Un point sur l'état d'avancement des actions à mener, sur les modalités d'application de la Charte et sur l'évaluation périodique des résultats atteints est effectué chaque année dans le cadre du Comité de suivi.

Le TCO s'engage à réaliser et à présenter un bilan annuel à l'ensemble des Adhérents afin de vérifier que les dispositions mises en œuvre au travers de la Charte ont permis d'atteindre les objectifs et de mieux informer les acteurs locaux de l'aménagement et les partenaires.

Le TCO s'engage également à rechercher les cofinancements nécessaires à la réalisation du programme d'actions.

D'un commun accord, d'autres partenaires pourront assister aux travaux de la Charte en tant que de besoin.

## **Article 6 : Publicité de la Charte**

Les Adhérents s'engagent à faire la promotion de la Charte et à s'informer réciproquement, au préalable, avant la mise en œuvre de toute action de communication liée aux actions conduites en commun dans le cadre de la présente déclaration d'adhésion.

Dans leur communication propre relative aux sujets traités en commun, et qu'elle qu'en soit la forme, les partenaires s'engagent à respecter les axes de communication et les messages principaux définis conjointement.

**Annexe à la déclaration d'adhésion** : « Charte intercommunale paysagère, patrimoniale et architecturale pour un cadre de vie de qualité »

Fait en 1 exemplaire au Port, le

Communauté d'Agglomération du TCO

M. Alain BENARD, Président