



UNE CHARTE INTERCOMMUNALE  
PAYSAGÈRE, PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE  
POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ



TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

SAINT-LEU - TROIS-BASSINS - SAINT-PAUL - LE PORT - LA POSSESSION

Cette plaquette est une introduction à la "Charte pour la qualité du cadre de vie dans l'Ouest" élaborée par le TCO et ses partenaires entre 2005 et 2007.

SOMMAIRE

- QU'EST-CE QUE LA "CHARTRE PAYSAGÈRE, PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE" ? PAGE 2
- QUELS SONT LES ENJEUX DE LA CHARTE ? PAGE 3
- COMMENT SE CONCRÉTISE LA CHARTE ? PAGE 7
- A QUOI S'ENGAGENT LES ADHÉRENTS DE LA CHARTE ? PAGE 8

QU'EST-CE QUE LA "CHARTRE PAYSAGÈRE, PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE" ?

La Charte a vocation à constituer une partition commune pour harmoniser les interventions de chaque acteur de l'aménagement du territoire et leur donner sens.

C'est un projet de paysage, un projet partagé pour la gestion, la requalification, la préservation et la valorisation des sites paysagers, architecturaux et patrimoniaux, qu'ils soient remarquables ou quotidiens.

Sa logique consiste à considérer que le paysage n'est plus seulement le produit involontaire d'activités multiples sectorielles ou individuelles, mais devient l'expression d'un intérêt pour la qualité du cadre de vie.

La démarche va bien au-delà de deux attitudes :

- celle du "paysagement", où le paysage se réduit à un décor de plantation ;
- et celle de "l'ingénierie", où le paysage n'est strictement que l'apparence des décisions techniques concernant le territoire.

Ainsi comprise et définie, la "Charte intercommunale paysagère, architecturale et patrimoniale" a été identifiée comme action à mener dans le cadre du Contrat d'Agglomération signé en 2003.

Pour construire la Charte et faire en sorte que le paysage soit partie intégrante du développement de la côte Ouest, il a fallu s'entendre sur trois points :

- Ce qu'est le cadre de vie de l'Agglomération 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.

**Pour chacun des acteurs de l'aménagement, signer cette Charte, c'est accepter de jouer la partition écrite pour tous. Une sorte de contrat moral, auquel s'ajoute, dans le cadre du TCO, une traduction réglementaire dans le document d'urbanisme intercommunal qu'est le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).**

ACCOMPAGNER QUALITATIVEMENT LES PUISSANTES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION

Les cinq communes du TCO couvrent 53 700 hectares, dont les deux tiers sont inhabitables. Elles composent très certainement **l'une des micro-régions les plus évolutives en France**. Sur le faible espace disponible, de très puissants processus de transformation sont en effet en cours et à venir ; ils concernent aussi bien l'urbanisation que les infrastructures et les espaces agricoles et naturels.

En matière d'urbanisation :

- accueillir 50 000 habitants nouveaux d'ici 2020,
- accroître le parc de logements de 32 000 unités,
- offrir du travail pour 24 000 actifs supplémentaires,
- densifier les pôles urbains existants pour accueillir 50% de la croissance de population,
- dégager 800 hectares de foncier pour l'extension de l'urbanisation,
- créer un ambitieux projet urbain sur les 400 hectares de Cambaie.

En matière d'infrastructures :

- création en cours de la Route des Tamarins, dont l'ouverture est programmée pour 2009, sur 33 km à 2X2 ou 2X3 voies ; s'y ajoutent 8 barreaux de desserte des mi-pentes et du littoral,
- création à venir du Tram Train reliant dans un premier temps Sainte-Marie à Saint-Paul via Saint-Denis, La Possession et Le Port, ouverture prévue avant 2015 ; s'y ajoutent les gares et les pôles intermodaux,
- création à venir de la nouvelle route du littoral entre Saint-Denis et La Possession (2016).



En matière d'espaces agricoles et naturels :

- chantier en cours du basculement des eaux (Irrigation du Littoral Ouest), avec environ 7 000 ha irrigués et irrigables à terme pour l'agriculture.



Ces dynamiques transforment radicalement l'espace de vie du Territoire de la Côte Ouest, année après année. La Charte propose des dispositions pour les accompagner qualitativement afin de constituer progressivement le cadre de vie que l'on souhaite et non que l'on subit.

PRÉSERVER UN CADRE NATUREL À LA FOIS CONTRAIGNANT POUR LE DÉVELOPPEMENT ET ÉCOLOGIQUEMENT FRAGILE

Le constat :

- Des pentes presque omniprésentes, fortes et profondément incisées par les ravines.
- Une eau plus rare que partout ailleurs dans l'île.
- Un régime cyclonique.
- Des récifs coralliens sensibles.

La Charte définit des principes de préservation et de gestion adaptés à ce cadre naturel particulier, ainsi que des principes de mise en valeur au bénéfice des habitants et des visiteurs.



## MAÎTRISER UNE URBANISATION CONSOMMATRICE D'ESPACES

Le constat :

- Une urbanisation diffuse, ou “mitage” (coût élevé des réseaux et services, consommation d'espaces agricoles et de nature, affaiblissement des centralités, brouillage du paysage, effet de banlieue généralisé).
- Des problèmes “d'entrées de villes” (urbanisation commerciale qui s'allonge autour des infrastructures en profitant de l'effet vitrine et de la bonne desserte).



Pour contribuer à la maîtrise de ces phénomènes, la Charte propose des dispositifs pour organiser le développement urbain dans sa relation aux espaces agricoles et naturels et aux infrastructures.

## RENFORCER LES VALEURS ÉCONOMIQUE, SOCIALE ET CULTURELLE DES PAYSAGES DE LA CÔTE OUEST

Le constat :

- La valeur économique des paysages est certes impossible à chiffrer, mais on sait que l'économie touristique, vitale pour la Réunion, est largement fondée sur la qualité des paysages. L'Agglomération a tout intérêt à maîtriser l'attractivité de son territoire dans son ensemble, sachant qu'elle capte l'essentiel du séjour hôtelier sur le littoral.
- Les dynamiques de transformation du territoire peuvent être contradictoires avec les fondements sociaux et culturels qui organisent le cadre de vie de l'Ouest :
  - quartiers insuffisamment généreux dans le traitement des espaces publics, notamment en faveur des trottoirs, circulations douces, cheminements (rareté du foncier),
  - risque d'affaiblissement de la culture du jardin, trait fondateur de la civilisation créole et vecteur essentiel de la qualité du paysage bâti de bien des secteurs du territoire (densification).
- Le patrimoine culturel, principalement constitué par de petits éléments ponctuels, a du mal à structurer le territoire ; il est aujourd'hui à reconnaître, mais aussi à construire.

La Charte propose des principes d'actions et identifie des moyens pour répondre à ces enjeux économiques, sociaux et culturels liés aux paysages de l'Ouest.



Agence Follet-Grauer, paysagistes d'île - urbanistes

Plan-Guide pour la mise en valeur de la station balnéaire de Saint-Gilles les Bains (Extrait de la Charte)

## GÉRER LES CONFRONTATIONS ENTRE LES GRANDES DYNAMIQUES

Le constat :

- Les conflits pour un foncier rare sont permanents entre un espace agricole irrigué ou irrigable réservé par le PIG (Projet d'Intérêt Général) et les projets de développement urbain (800 ha en extension urbaine pour accueillir la moitié de la croissance de population - équipements, infrastructures, activités économiques et touristiques - prévue d'ici 2020).
- La Route des Tamarins va accentuer la pression du développement d'urbanisation, en offrant une bonne desserte des mi-pentes, dans les secteurs même mis à l'irrigation pour l'agriculture.
- L'activité agricole, bien que génératrice d'espaces protégés, génère aussi paradoxalement l'apparition de constructions dans le paysage, qui peuvent aggraver l'effet de mitage. Cette “urbanisation” en pointillés peut elle-même justifier une urbanisation plus massive à la faveur d'une révision de document d'urbanisme prenant acte de la vocation non agricole d'espaces ainsi grignotés.

La Charte propose des principes d'actions et des outils pour que les dynamiques d'évolution à l'œuvre participent à la constitution d'un cadre de vie lisible, organisé, agréable, en un mot durable.



## SAISIR LES OPPORTUNITÉS OFFERTES EN FAVEUR D'UN AMÉNAGEMENT QUALITATIF DU TERRITOIRE

Parallèlement aux problèmes et aux risques, les dynamiques d'évolution à l'œuvre sont aussi porteuses de réelles opportunités en faveur de l'aménagement qualitatif du territoire.

- La protection des espaces agricoles est une opportunité pour lutter contre le mitage et renforcer les micro-centralités des mi-pentes.
- La présence d'espaces agricoles et de nature imbriqués au développement urbain est une opportunité pour faire de la côte Ouest un territoire harmonieux et agréable à vivre.
- La création de la Route des Tamarins est une opportunité pour requalifier le littoral et la RNI qui y passe.
- La création de la Route des Tamarins est une opportunité pour organiser une desserte efficace de l'ensemble des pentes Ouest.
- La création de la Route des Tamarins est une occasion pour renforcer les micro-centralités des mi-pentes.



Le sentier littoral en secteur naturel : exemple à Trois-Bassins (Petite Ravine)



État actuel



Proposition de principe

- La création de la Route des Tamarins est une opportunité pour offrir sous leur meilleur jour les grands paysages de l'Ouest.
- La création du Tram Train est une opportunité pour décharger une part du trafic voitures et renforcer les centralités et le fonctionnement urbain des pôles desservis.
- La création du TramTrain est une opportunité pour requalifier des espaces clés du territoire.
- Le projet Cœur d'Agglomération est une opportunité pour requalifier des espaces stratégiques, urbains et naturels.

La Charte propose d'adopter des principes d'aménagement pour saisir ces opportunités et les concrétiser.



La Charte est une adhésion des acteurs à un état d'esprit pour l'aménagement du cadre de vie dans l'Ouest, qui se traduit par des orientations et des principes d'actions précis auxquels chacun souscrit. La Charte définit trois orientations et propose 33 actions en faveur du cadre de vie. Chaque action est développée sous forme de fiche qui précise les objectifs, les sites et les acteurs concernés, les principes d'actions à respecter et les outils d'intervention existants ou à mettre en oeuvre.

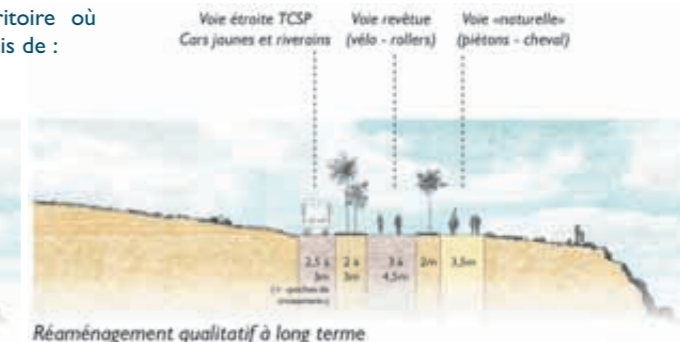
- proposer des principes d'aménagement précis ;
- mettre d'accord les principaux acteurs concernés sur le devenir du site en question ;
- nourrir les programmes et cahiers des charges des opérations à venir ;
- illustrer et "crédibiliser" la Charte par des cas concrets.

Les actions identifiées dans le cadre de l'élaboration de la Charte et les plans-guides permettent d'espérer des réalisations concrètes exemplaires à brève échéance.

Des **plans-guides** (= zooms) ont par ailleurs été réalisés sur des sites particuliers du territoire où s'accumulent les enjeux. Ils permettent à la fois de :



État actuel



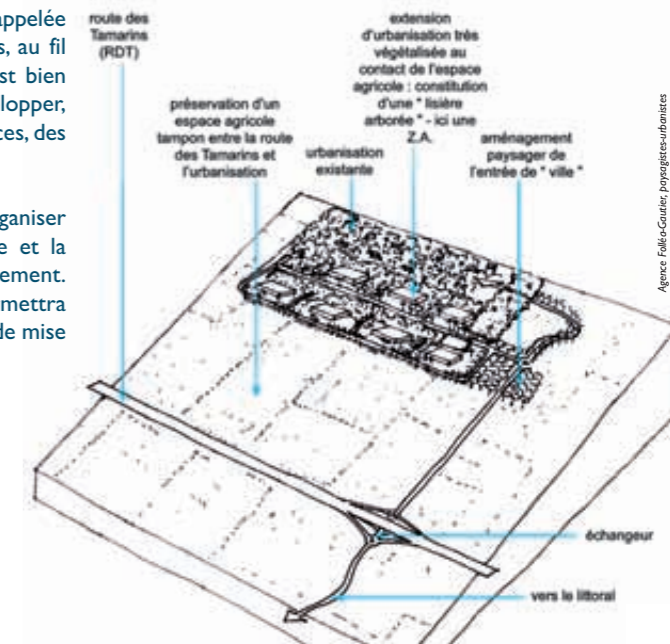
Réaménagement qualitatif à long terme

Plan-Guide pour la valorisation du littoral Sud de Saint-Leu (Extrait de la Charte)

Pour leur donner un poids réglementaire, la plupart des orientations et des principes portés par la Charte ont été intégrés au projet du SCOT Ouest. Étant donné la dimension du territoire et son évolutivité, le nombre d'acteurs concernés et les moyens à mettre en œuvre, la Charte est aussi appelée à se concrétiser progressivement dans le temps, au fil des opérations d'aménagement successives. C'est bien cet état d'esprit qui est appelé à vivre, à se développer, à se préciser, au travers des échanges d'expériences, des contacts, des opérations-pilotes, ...

Une véritable **animation** de la Charte doit s'organiser à l'échelle intercommunale du TCO, avec l'aide et la participation de chaque acteur de l'aménagement. **L'évaluation** périodique des résultats permettra d'affiner le contenu et les modes d'animation et de mise en œuvre.

L'AGGLOMÉRATION-ARCHIPEL : PRINCIPLE D'ORGANISATION DU BÂTI VIS-A-VIS DE LA ROUTE DES TAMARINS



Agence Fallois-Gautier, paysagistes-urbanistes

Agence Fallois-Gautier, paysagistes-urbanistes

La Charte est prioritairement signée par le TCO et les 5 communes directement concernées : Saint-Leu, Trois-Bassins, Saint-Paul, Le Port, La Possession. L'ensemble des autres acteurs de l'aménagement a la possibilité de s'engager à leur côté en faveur d'un cadre de vie en la signant également : État, Région, Département, mais aussi les Chambres consulaires, les associations, les représentants des professions de l'aménagement, les organismes d'études et de recherches, etc.

## Les adhérents de la Charte s'engagent principalement à :

- 1. Promouvoir les valeurs paysagères clefs** de la côte Ouest dans les études et opérations d'aménagement et de développement dont ils sont responsables ou partie prenante.
- 2. Mettre en œuvre les 3 grandes orientations** et les principes d'aménagement pour une trentaine d'actions définies dans la Charte avec les outils financiers, opérationnels, réglementaires, contractuels et pédagogiques propres.
- 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.

## Les 3 orientations et les 33 actions de la Charte :

Elles proposent un ensemble de dispositions et de recommandations visant à marier harmonieusement les espaces agricoles et de nature, les espaces habités et d'activités et les infrastructures de déplacements.

### **Orientation 1 / Les espaces agricoles et de nature : pour une Trame Paysagère, organisatrice du développement**

- 1.1. Protéger et requalifier les paysages secs du littoral : savanes et forêts sèches
- 1.2. Protéger et mettre en valeur les milieux humides et les embouchures des ravines : les jardins d'eau douce
- 1.3. Replanter la forêt littorale
- 1.4. Valoriser les coupures d'urbanisation littorales en espaces naturels de respiration
- 1.5. Protéger largement les rebords hauts des grandes ravines et les mettre en valeur
- 1.6. Protéger les espaces agricoles et les mettre en valeur : les "parcs" agricoles
- 1.7. Mettre en valeur le balcon des mi-pentes : la Corniche de l'Ouest
- 1.8. Favoriser la découverte des pâturages des Hauts
- 1.9. Poursuivre la mise en valeur des forêts et branles des Hauts
- 1.10. Renouveler la découverte de Mafate depuis le littoral par la Rivière des Galets
- 1.11. Créer des espaces spécifiques au contact urbanisation / espaces naturels / espaces agricoles : les lisières



### **Orientation 2 / Le paysage habité et d'activités : pour des paysages bâtis diversifiés et adaptés aux modes de vie réunionnais**

- 2.1. Promouvoir un urbanisme végétal pour les villes du Cœur d'Agglomération et des mi-pentes
- 2.2. Conforter les stations balnéaires comme "oasis" de fraîcheur
- 2.3. Développer les bourgs des mi-pentes et des Hauts en villes-jardins
- 2.4. Valoriser le paysage patrimonial des îlets du cirque de Mafate
- 2.5. Promouvoir la qualité architecturale et paysagère de l'habitat
- 2.6. Améliorer l'image des zones d'activités
- 2.7. Valoriser le patrimoine construit
- 2.8. Améliorer la conception et la gestion des espaces publics
- 2.9. Améliorer le paysage des clôtures
- 2.10. Améliorer la qualité architecturale et paysagère des équipements techniques

### **Orientation 3 / Le paysage des déplacements : pour un territoire agréable à parcourir et à découvrir**

- 3.1. Requalifier les routes lignes de vie dans des dispositions plus urbaines et paysagères
- 3.2. Protéger les abords des routes paysage et valoriser les ouvertures visuelles sur le territoire
- 3.3. Transformer la traversée du Cœur d'Agglomération par la RNI en route parc
- 3.4. Requalifier les grandes routes urbanisées en boulevards urbains
- 3.5. Requalifier la RN 1 dans des dispositions moins routières
- 3.6. Valoriser les espaces publics liés au Tram Train
- 3.7. Créer la Liaison Mer-Montagne au cœur du Territoire de la Côte Ouest
- 3.8. Développer le réseau des circulations douces
- 3.9. Offrir le bord de mer aux circulations douces : le Sentier Littoral Ouest
- 3.10. Améliorer le paysage des parkings et stationnements
- 3.11. Résorber les points noirs de publicités et enseignes
- 3.12. Résorber les points noirs des réseaux aériens