

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prescrit le 21 septembre 2011

Arrêté le 27 mars 2019

Approuvé le

Sommaire

1. Bras-Panon, territoire nature et ville jardin	3
1. Protéger les espaces naturels remarquables.....	3
2. Identifier et rendre fonctionnel des corridors écologiques terrestres et aquatiques	3
3. Mettre en valeur les espaces de contact entre la ville et la nature.....	3
4. Préserver la ville authentique.....	4
5. Poursuivre la valorisation du patrimoine local	4
2. Bras-Panon, ville agricole	5
1. Préserver les terres agricoles et conquérir certaines friches en zone rurale et sur le milieu naturel dégradé	5
2. Encourager une agriculture améliorant la qualité de vie des Panonnais	5
3. Améliorer la desserte des zones rurales et agricoles	5
3. Bras-Panon, ville attractive	6
1. Moderniser le parc de logements.....	6
2. Développer l'habitat social de qualité	6
3. Encourager et encadrer les opérations immobilières.....	6
4. S'appuyer sur les ressources naturelles pour développer un habitat bioclimatique	6
5. Prendre en compte les risques naturels dans le développement communal	7
4. Bras-Panon, ville dynamique.....	7
1. Créer des zones dédiées à la production de richesses	7
2. Encourager l'accueil de services et de commerces de proximité	7
3. Créer la route de désenclavement des carrières	7
5. Bras-Panon, ville accessible.....	8
1. Créer une voie de bouclage entre les quartiers du Centre-Ville et de Rivière des Roches.....	8
2. Développer l'offre de transports en commun	8
3. Améliorer la voirie sur le territoire des Hauts	8
4. Intégrer les liaisons douces lors des réaménagements des voies	8
6. Bras-Panon, ville accueillante.....	9
1. Valoriser le sentier littoral	9
2. Créer des sentiers de randonnées et des gîtes.....	9
7. Bras-Panon, ville en devenir.....	10
1. Favoriser une répartition équilibrée du poids de la population entre les pôles du Centre-Ville et de Rivière des Roches	10
2. Restructurer le pôle de Rivière du Mât.....	10
3. Développer l'urbanisation de certains écarts	10
4. Assurer une meilleure répartition des équipements publics.....	10
5. Réduire les consommations énergétiques.....	11
6. Améliorer la qualité de l'eau potable	11
7. Développer les communications numériques	11
8. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	12
1. Limiter le recours aux extensions urbaines	12
2. Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zone à urbaniser (AU)	13

La commune de Bras-Panon dispose de nombreux atouts pour asseoir son développement de manière harmonieuse et équilibrée dans un souci de respect de son environnement privilégié.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de valoriser ces atouts pour favoriser son attractivité et sa renommée par la mise en œuvre d'un contexte réglementaire adapté. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un guide stratégique et politique qui dessine le Bras-Panon de demain.

1. BRAS-PANON, TERRITOIRE NATURE ET VILLE JARDIN

Concilier la protection des espaces naturels et les politiques de développement (touristique, urbain, agricole) constitue l'un des enjeux majeurs de la révision du PLU

1. Protéger les espaces naturels remarquables

Le territoire de Bras-Panon peut se prévaloir d'une richesse du milieu naturel et des paysages exceptionnels. La biodiversité observée et les milieux remarquables tant du point de vue des habitats que des paysages sont localisés sur les mi-pentes et les Hauts de la commune ainsi que sur les trois cours d'eau à débit pérenne : rivière du Mât, rivière des Roches et rivière Bras Panon.

La plupart de ces milieux restent vulnérables eu égard aux activités humaines pratiquées à proximité ou ayant un impact direct. La conservation de ces milieux constitue un enjeu majeur pour la commune et l'ensemble de l'île.

Les espaces tampons se situant le plus souvent entre les espaces cultivés et les forêts protégées sont aussi des espaces sous-pression. Sur ces espaces, l'enjeu principal consiste à trouver un équilibre entre protection et valorisation à des fins économiques lorsque l'intérêt est avéré.

2. Identifier et rendre fonctionnel des corridors écologiques terrestres et aquatiques

L'armature verte et bleue contribue à la qualité du cadre de vie et devient un facteur d'attractivité pour le territoire. Outre leur dimension écologique, la dimension sociale et paysagère de l'armature verte et bleue est à prendre en compte et à valoriser. Les cheminements piétons et cyclables pourront s'appuyer sur les corridors multifonctionnels.

Par ailleurs, le PLU prévoit des continuités écologiques au sein des quartiers. Ce réseau assure les échanges des espèces faunistiques et floristiques entre les milieux naturels, agricoles et urbains.

3. Mettre en valeur les espaces de contact entre la ville et la nature

Afin de maîtriser l'étalement périurbain, et pour préserver des espaces de contact structurés entre ville et nature, il s'agit de :

- définir des limites claires aux espaces urbanisés pour préserver les espaces ruraux et stopper l'étalement urbain,
- mettre en œuvre les objectifs de la charte du Parc national de la Réunion,
- créer une porosité végétale et écologique des zones habitées ou d'activités, en garantissant des espaces de respiration sein des espaces urbanisés.

4. Préserver la ville authentique

Il s'agit de protéger le tissu végétal de la commune en s'appuyant sur le concept de Ville-Jardin, afin de préserver un cadre de vie agréable aux habitants. Pour cela, plusieurs projets sont envisagés :

- conforter l'écrin de verdure autour de la ville,
- aménager la coupure d'urbanisation autour d'activités de loisirs et de détente,
- préserver et inciter la végétalisation des espaces privés,
- étendre le parc des berges de la rivière du Mât,
- valoriser et aménager les berges des rivières en limite du tissu urbain.

5. Poursuivre la valorisation du patrimoine local

Il s'agit de continuer à promouvoir le patrimoine culturel local à travers les vestiges des anciennes grandes propriétés agricoles et les édifices remarquables et identitaires.

La mise en tourisme du domaine de l'Union doit permettre de créer sur plusieurs hectares un lieu destiné à la valorisation du patrimoine culturel et historique de la Réunion.

De même, la foire Agricole de Bras-Panon qui constitue un événement de renommée exige des infrastructures de rayonnement régional. La création d'un nouveau champ de foire en continuité de l'agglomération actuelle offrirait un fonctionnement optimal à cette manifestation.

2. BRAS-PANON, VILLE AGRICOLE

Bras-Panon soutient le maintien et le développement d'une agriculture créatrice d'emplois viables et vivables, gestionnaire de milieux fragiles et garante d'un équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels. Cette agriculture dynamique permettra d'affirmer le caractère agricole de Bras-Panon.

1. Préserver les terres agricoles et conquérir certaines friches en zone rurale et sur le milieu naturel dégradé

Il s'agit de disposer, à moyen et long terme, d'une surface agricole permettant de contribuer à l'enjeu de la pérennité de l'agriculture, avec comme objectif le maintien de la culture de la canne à sucre à l'échelle de l'île. Pour cela, il convient de :

- protéger les meilleures terres agricoles,
- assurer la reconquête agricole des milieux naturels dégradés
- permettre une diversification de l'activité agricole, notamment en assurant la reconquête des berges de la rivière du Mât afin de permettre le développement de la pisciculture et la production de spiruline.

2. Encourager une agriculture améliorant la qualité de vie des Panonnais

Il s'agit de valoriser certaines fonctions de l'agriculture, et plus précisément :

- sa fonction paysagère par l'aménagement des exploitations agricoles qui pourraient accueillir, à terme, des activités de loisirs et de détente,
- sa fonction qualité par la production « pei » qui pourrait être proposée à la population locale,
- sa fonction patrimoniale qui est valorisée, notamment, par des initiatives pédagogiques et agro-touristiques dans les projets culturels et touristiques communaux tel que le domaine de l'Union.

3. Améliorer la desserte des zones rurales et agricoles

Il s'agit d'améliorer la voirie rurale en zone agricole et de proposer, à terme, des logements de proximité aux agriculteurs afin d'éviter le mitage des terres agricoles par décohabitation sur l'exploitation.

La route de désenclavement des carrières (Cf. Bras-Panon, ville dynamique) doit jouer un rôle structurant pour le développement de l'activité agricole sur le territoire communal.

3. BRAS-PANON, VILLE ATTRACTIVE

Le seuil des 17 000 habitants devrait être franchi en 2028. La poursuite de la tendance actuelle (+1,9% par an depuis 1999) implique d'accueillir plus de 250 nouveaux habitants chaque année. Par conséquent, il apparaît nécessaire de favoriser la réalisation de 200 logements chaque année.

1. Moderniser le parc de logements

Le confort des logements s'est nettement amélioré bien que 12% des ménages ne disposaient toujours pas de l'eau chaude en 2014. La construction de nombreux logements collectifs a permis à la commune de développer une véritable offre en petits logements, dimension souvent absente ou faible dans le parc des communes rurales et des communes de l'Est.

Pour davantage répondre à la demande qualitative et quantitative de logements, la ville de Bras-Panon généralise son effort pour encourager la rénovation du parc de logements, lutter contre le bâti dégradé et éradiquer l'habitat précaire, notamment à travers des Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). L'insalubrité reste présente et concerne encore plus de 200 logements. Il s'agit désormais d'un habitat essentiellement diffus.

2. Développer l'habitat social de qualité

Bras Panon dispose désormais d'un parc locatif social important, équivalent à plus de 30% de son parc de résidences principales. Il s'agit de favoriser l'implantation d'opérations de logements sociaux répondant à une exigence qualitative au niveau du bâti et des espaces extérieurs afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

3. Encourager et encadrer les opérations immobilières

Il s'agit d'encourager et d'encadrer les opérations immobilières qui s'offrent à la commune pour répondre à la croissance démographique et par conséquent à la demande de logements.

4. S'appuyer sur les ressources naturelles pour développer un habitat bioclimatique

Les ressources climatiques de la commune sont intéressantes et peuvent être utilisées pour mettre en place des politiques énergétiques (thermique solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité) ainsi que des politiques écologiques dans la construction : procédés bioclimatiques.

D'une façon générale, il semble important :

- de se protéger du régime des vents d'alizés dominants et souvent chargés d'humidité,
- de favoriser la ventilation naturelle des bâtiments,
- de limiter l'impact du soleil sur les parois et les baies.

5. Prendre en compte les risques naturels dans le développement communal

Il s'agit de prendre en compte les différents risques d'inondation et d'érosion dans le cadre des projets de développement communal et dans l'amélioration du fonctionnement des quartiers :

- le risque d'inondation résultant du ruissellement des eaux pluviales,
- le risque d'inondation lié au débordement des cours d'eau hors de leur lit ordinaire,
- le risque d'érosion et de recul des berges sous l'action des crues pour les rivières du Mât et Bras-Panon,
- le risque d'érosion diffuse lors des travaux ou aménagements dans les zones en pente.

4. BRAS-PANON, VILLE DYNAMIQUE

Le développement économique doit s'effectuer à la fois sur les activités déjà présentes sur le territoire, mais aussi en cherchant une diversification de l'activité en promouvant les filières nouvelles afin de développer l'emploi sur le territoire.

1. Créer des zones dédiées à la production de richesses

Le tissu économique de Bras Panon a un profil particulier avec une sous-représentation des commerces et des services ainsi qu'une surreprésentation de l'industrie en comparaison au profil de La Réunion.

Pour promouvoir une dynamique économique et commerciale, Bras-Panon mène une politique de développement économique ambitieuse. Les programmations commerciales en cours, en continuité de l'agglomération, devraient permettre de combler le déficit commercial de la commune.

2. Encourager l'accueil de services et de commerces de proximité

Il s'agit de favoriser l'implantation de services, de commerces de proximité ou de petites galeries commerçantes sur les deux principales polarités : Centre-Ville et Rivière des Roches, afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants.

3. Créer la route de désenclavement des carrières

La rivière du Mât a transporté des alluvions qui font du sous-sol panonnais un espace stratégique en termes d'extraction de matériaux. Plusieurs « espaces-carrières » sont ainsi identifiés par la Schéma Départemental des Carrières en approche de la rivière du Mât. Le PLU veille à ne pas entraver les possibilités d'exploitation de ces sites. Cependant, l'extension de l'activité carrières engendrera une très forte augmentation de la circulation des poids lourds. Or, les voies actuelles du centre-ville ne pourront pas accueillir un tel flux. Pour cela, il est important de créer une voie de désenclavement d'intérêt général pour les carriers et les agriculteurs. Celle-ci passerait au nord de la commune, le long des berges de la rivière du Mât pour rejoindre l'échangeur de Paniandy.

5. BRAS-PANON, VILLE ACCESSIBLE

Le réseau routier panonnais apparaît globalement bien structuré. Le redimensionnement des échangeurs de la RN2 s'avère désormais nécessaire pour préparer la ville des 17 000 habitants.

Pour améliorer le fonctionnement et la lisibilité du réseau viaire et résoudre les difficultés de circulation, Bras-Panon poursuit ses travaux d'aménagement.

1. Créer une voie de bouclage entre les quartiers du Centre-Ville et de Rivière des Roches

Une voie de bouclage est envisagée, afin de rejoindre rapidement les pôles de centralité depuis les entrées de la ville et notamment depuis l'échangeur des Limites.

Elle s'appuiera en partie sur des voies existantes à restructurer (rues de Bras-Panon, Albius, Corbeilles d'Or et Rivière du Mât) ainsi que sur de nouveaux tronçons.

2. Développer l'offre de transports en commun

La desserte en transport en commun s'est particulièrement développée ces dernières années avec la mise en œuvre de la ligne « Estival ». Les fréquences sont aujourd'hui acceptables mais restent perfectibles. L'aménagement d'un TCSP permettra aux Panonnais de bénéficier d'un bon niveau de desserte et de connexions facilitées avec les autres réseaux de transport en commun de l'île.

3. Améliorer la voirie sur le territoire des Hauts

Il s'agit d'améliorer et de moderniser plusieurs chemins d'exploitation dont :

- le Chemin Carreau Morin (haut),
- le Chemin Bellevue (haut),
- le Chemin Bras des Lianes,
- le Chemin Anchaing.

4. Intégrer les liaisons douces lors des réaménagements des voies

Il s'agit de favoriser la création de liaisons douces à travers des pistes cyclables et des chemins piétons sur les voies qui feront l'objet d'un réaménagement.

Les circulations douces sont globalement facilitées dans la plaine par une topographie avenante. Chaque projet d'aménagement et de construction est l'occasion de renforcer le réseau des voies cyclables et des cheminements piétons. Les dernières opérations d'aménagement livrées à Bras Panon s'avèrent exemplaires en la matière.

Outre la nécessité de développer les voies cyclables et cheminements entre les différents pôles de vie, l'ouverture de la Ville vers « la Nature » constitue un enjeu essentiel dans l'organisation des modes doux de la Ville des 17 000 habitants

6. BRAS-PANON, VILLE ACCUEILLANTE

Les équipements touristiques sont quasiment inexistants aujourd'hui. Les qualités paysagères et écologiques de l'Est et plus particulièrement de Bras Panon sont autant de potentiels de développement touristique qu'il y a lieu de développer désormais.

Pour renforcer sa vocation de ville touristique et continuer à améliorer et à embellir son cadre de vie, Bras-Panon souhaite développer de nouvelles activités porteuses et diversifiées.

1. Valoriser le sentier littoral

Cette valorisation s'inscrit dans un projet d'aménagement global du littoral permettant de parcourir la côte Est sans interruption de Sainte-Suzanne à Sainte-Rose, sur 80 kilomètres. La thématique de qualification du littoral sur le secteur panonnais est « parcours grand air ».

Cette valorisation comprend deux projets :

- la mise en valeur du sentier littoral le long de l'Océan délimité par les deux rivières,
- la création de deux pôles majeurs d'animation sur le littoral : le premier situé sur la rivière des Roches en aménageant l'embouchure de la rivière pour accueillir une structure d'hébergement et valoriser l'activité nautique sur la rivière même, le deuxième situé sur le secteur des carrières en le requalifiant en zone de loisirs et de détente.

2. Créer des sentiers de randonnées et des gîtes

Il s'agit de proposer une nouvelle offre de randonnées depuis l'Est de l'île pour accéder aux grands GR. Les hauts de Bellevue est un lieu d'exception reconnu à l'échelle de l'île, sur lequel un projet touristique peut être développé. Ce projet pourrait prévoir notamment :

- la réalisation de boucles d'une demi-heure, accessibles en voiture, pour les ballades familiales autour de Bellevue,
- la valorisation du sentier partant de Bellevue pour arriver à Belouve où se greffe le GR1.

Les gîtes devant favoriser le tourisme rural pourront se développer en compatibilité avec le règlement du PLU et par un travail d'intégration paysagère.

7. BRAS-PANON, VILLE EN DEVENIR

Pour moderniser la ville et soutenir son développement d'une part, et répondre aux besoins croissants d'une population grandissante et d'une population nouvelle d'autre part, la Ville de Bras-Panon s'engage dans des choix stratégiques forts.

1. Favoriser une répartition équilibrée du poids de la population entre les pôles du Centre-Ville et de Rivière des Roches

Il s'agit de développer l'agglomération de Bras-Panon en répartissant de manière équilibrée et harmonieuse la population entre les pôles du Centre-Ville et de Rivière des Roches. Le maintien des concentrations d'habitat agréables à vivre, en associant logements collectifs et individuels, en alternance avec les espaces verts ou plantés, permettra d'affirmer le caractère résidentiel ainsi que l'identité de ces deux quartiers. Pour lisser le tissu urbain, il ne doit pas y avoir discontinuité de l'espace bâti hormis les espaces verts.

2. Restructurer le pôle de Rivière du Mât

Sur le pôle de Rivière du Mât, il s'agit de mener une action de restructuration pour revaloriser son image, en réaffirmant son identité propre et en renforçant le pôle d'équipements et de services publics. Pour cela, plusieurs objectifs sont à atteindre, notamment :

- améliorer la qualité de vie des habitants,
- permettre un fonctionnement optimum des équipements publics,
- créer une porte d'entrée attractive et identifiée vers les sites touristiques de la Rivière du Mât, des Hauts de Bellevue et de l'Eden.

3. Développer l'urbanisation de certains écarts

A moyen et long terme, la restructuration de certains écarts est à envisager, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants des Hauts et d'accompagner la croissance urbaine de manière équilibrée et harmonieuse. Néanmoins, le développement de l'urbanisation des écarts s'effectuera essentiellement en densification, dans un souci d'équilibre permanent entre la préservation des terres agricoles et le développement des écarts.

4. Assurer une meilleure répartition des équipements publics

Il s'agit de prévoir une répartition équilibrée des futurs grands équipements communaux, dont le Centre-Ville est déjà fortement doté. Dans un souci de rééquilibrage communal, le secteur de Rivière du Mât/Vincendo pourrait accueillir de nouveaux équipements d'envergure. Ainsi le nouveau collège devrait être implanté sur Vincendo.

Par ailleurs, l'évolution démographique et l'arrivée d'une nouvelle population sur la commune nécessite la réalisation de nouveaux équipements de proximité (écoles, CASE, équipements sportifs et de loisirs, ...) dont la répartition devra se faire sur l'ensemble du territoire urbain communal avec toutefois des concentrations possibles autour des pôles de centralité.

L'installation prévue d'un multiplexe cinématographique, en continuité du centre-ville et du futur centre commercial renforcera considérablement l'offre culturelle de la commune et plus globalement de l'Est.

5. Réduire les consommations énergétiques

La situation énergétique de la commune est plutôt satisfaisante même si quelques efforts peuvent être faits sur la consommation électrique. Ces consommations devront davantage s'inscrire dans le programme d'autonomie énergétique de l'île, à savoir :

- diminuer les consommations énergétiques (réflexion énergétique pour les futurs projets de la commune, bâtiments communaux respectant une démarche environnementale de l'urbanisme),
- favoriser les énergies renouvelables (encourager les équipements individuels, préserver des zones susceptibles d'accueillir des équipements collectifs de production d'électricité).

6. Améliorer la qualité de l'eau potable

La ressource en eau sur la commune de Bras-Panon n'apparaît pas, à ce jour, comme un problème. La capacité de production de l'unique ressource permet d'accueillir une population théorique d'environ 19 000 habitants.

La capacité de stockage est aussi supérieure à la consommation journalière comme le préconise les standards habituels.

Malgré tout, l'un des enjeux principaux est de préserver au mieux cette ressource existante par la mise en place d'une protection autour du captage et de garder une maîtrise sur la pression urbanistique à l'intérieur du périmètre.

La mise en place d'une station de potabilisation est indispensable pour d'offrir une qualité d'eau constante aux usagers.

7. Développer les communications numériques

L'objectif est d'offrir à l'ensemble des habitants l'accès aux technologies de l'information et de la communication. Pour cela, il convient de favoriser le déploiement de la fibre optique afin que le plus grand nombre de ménages et d'entreprises soit équipé en haut débit.

8. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1. Limiter le recours aux extensions urbaines

Le PLU de Bras-Panon doit être compatible avec les possibilités d'extensions urbaines autorisées par le Schéma d'Aménagement de la Réunion (SAR), que ce soit pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...) ou l'économie de production (artisanat, industrie, entrepôt).

Le SAR définit des possibilités d'extension urbaine par armature urbaine pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...), à savoir pour Bras-Panon une Ville Relais (Centre urbain) et un Bourg de proximité (Rivière du Mât les Hauts). Il détermine également des possibilités d'extension pour les Territoires Ruraux Habités, qui sont les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles. Il définit enfin un potentiel d'extension pour la vocation d'activités économiques de production (industrie, entrepôt, artisanat).

La superficie totale visée pour de nouvelles zones à urbaniser dans le projet de PLU est la suivante :

	Extension fixée par le SAR à l'horizon 2030	Extension prévue au PLU	Etat d'avancement de la consommation des quotas du SAR
Ville relais	20 ha	14,6 ha	73%
Bourg de proximité	10 ha	3,7 ha	37%
TRH	1,1 ha	0,5 ha	45%

Sauf cas exceptionnels indiqués dans le rapport de présentation du PLU, les nouvelles possibilités d'extensions urbaines inscrites dans les pièces réglementaires du PLU ne pourront être aménagées avant la mise en œuvre des zones d'urbanisation futures déjà inscrites au PLU précédent, considérées comme espaces d'urbanisation prioritaire. Cette obligation s'applique au sein de chaque pôle urbain défini par le SAR et non à l'échelle du territoire communal.

2. Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zones à urbaniser (AU)

Le PADD impose des objectifs différenciés de densité minimale, selon les secteurs et les types de projets, pour les zones 1AU (ouverture à l'urbanisation à court terme) et 2AU (ouverture à l'urbanisation à moyen/long terme) :

- 30 logements par hectare minimum en zone AUa et AUb, correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le secteur du Centre de la commune qui intègre l'armature urbaine « Ville Relais » du SAR ;
- 20 logements par hectare minimum en zone AUc, correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le secteur Rivière du Mât les Hauts qui intègre l'armature urbaine « Bourg de proximité » du SAR.
- 10 logements par hectare minimum en zone AUd, correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités du SAR.

