



**Commune de Salazie**  
**Département de la Réunion**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Projet d'aménagement  
et de développement durables**

**Prescrit le 23 août 2012**

**Arrêté le 27 octobre 2020**

**Approuvé le 24 mai 2022**

# Table des matières

<b>AXE 1 - GARANTIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX .....</b>	<b>3</b>
1. CONFORTER LES BESOINS EN LOGEMENTS, EQUIPEMENTS ET EMPLOIS .....	3
1.1. <i>Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée.....</i>	3
1.2. <i>Améliorer l'offre en équipements.....</i>	3
1.3. <i>Développer les services et les activités économiques .....</i>	3
2. ASSURER UNE MEILLEURE DESSERTE DU TERRITOIRE PAR UN MAILLAGE COHERENT DES MODES DE DEPLACEMENTS .....	4
2.1. <i>Développer les infrastructures en faveur des transports collectifs et des modes de déplacements actifs .....</i>	4
2.2. <i>Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau actuel .....</i>	4
<b>AXE 2 – PRESERVER LES RESSOURCES ET L’ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>6</b>
1. ASSURER UNE GESTION DURABLE DE L’ENVIRONNEMENT .....	6
1.1. <i>Se prémunir contre les risques naturels et lutter contre l'érosion .....</i>	6
1.2. <i>Encourager les énergies renouvelables et l'utilisation raisonnée des ressources.....</i>	6
2. PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES .....	7
2.1. <i>Préserver les espaces forestiers et les paysages naturels remarquables .....</i>	7
2.2. <i>Faire de Salazie un cirque bio .....</i>	7
<b>AXE 3 - VALORISER LE PATRIMOINE ET DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES .....</b>	<b>8</b>
1. PROTEGER LE CADRE VILLAGEOIS.....	8
2. ETOFFER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET LES ACTIVITES DE PLEINE NATURE .....	8
<b>LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....</b>	<b>10</b>
1. LIMITER LE RECOURS AUX EXTENSIONS URBAINES .....	10
2. ASSURER UNE DENSITE MINIMALE DES OPERATIONS ET DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES ZONE A URBANISER (AU) .....	10

# Axe 1 - Garantir un développement urbain harmonieux

## 1. Conforter les besoins en logements, équipements et emplois

### 1.1. Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée

- ✿ Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une **production de logements de l'ordre de 45 à 65 logements par an environ**, en continuité du rythme de construction constaté cette dernière décennie.
- ✿ **Reloger les personnes résidant dans des zones à risque** vers les secteurs sécurisés. Dans le cadre d'un programme d'ampleur de relocalisation des habitants, **des besoins supplémentaires notables en logements sont à prévoir**.
- ✿ **Développer en priorité les bourgs de Mare à Citrons, le Radier, Mare à Vieille Place, Casabois et Hell-Bourg** qui demeurent les secteurs les moins exposés aux risques de mouvements de terrains à l'échelle du cirque.
- ✿ Ne pas concentrer les opérations de logements sociaux dans les mêmes secteurs et favoriser la production de logements intermédiaires.
- ✿ Lutter contre l'insalubrité en mettant en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre sur divers sites.
- ✿ Conforter le lieu de vie actuel de Grand Ilet compte tenu des contraintes naturelles et agricoles.

### 1.2. Améliorer l'offre en équipements

- ✿ Prévoir les équipements structurants à rayonnement communal sur **Mare à Citrons** (piscine, salle polyvalente, aires de jeux, boulodrome régional pour les compétitions etc.) qui est appelé à devenir un des bourgs structurants du cirque.
- ✿ Desservir le cirque par les différents réseaux de communication moderne (NTIC, fibre optique...) et s'inscrire dans la transition numérique.
- ✿ Mettre en place les systèmes d'assainissement collectif ou semi collectif dans les bourgs où un assainissement non collectif par logement ne sera pas possible.
- ✿ Poursuivre l'enfouissement des réseaux.
- ✿ Créer un cimetière communal.

### 1.3. Développer les services et les activités économiques

- ✿ Crée de nouveaux emplois, plus particulièrement dans le secteur du tourisme et des services liés ainsi que les emplois de service à la personne.
- ✿ Mettre en œuvre la zone d'activités artisanales à Plateau Wickers, mutualisée avec la zone commerciale de la CIREST.
- ✿ Mettre en valeur l'eau de source de Salazie.

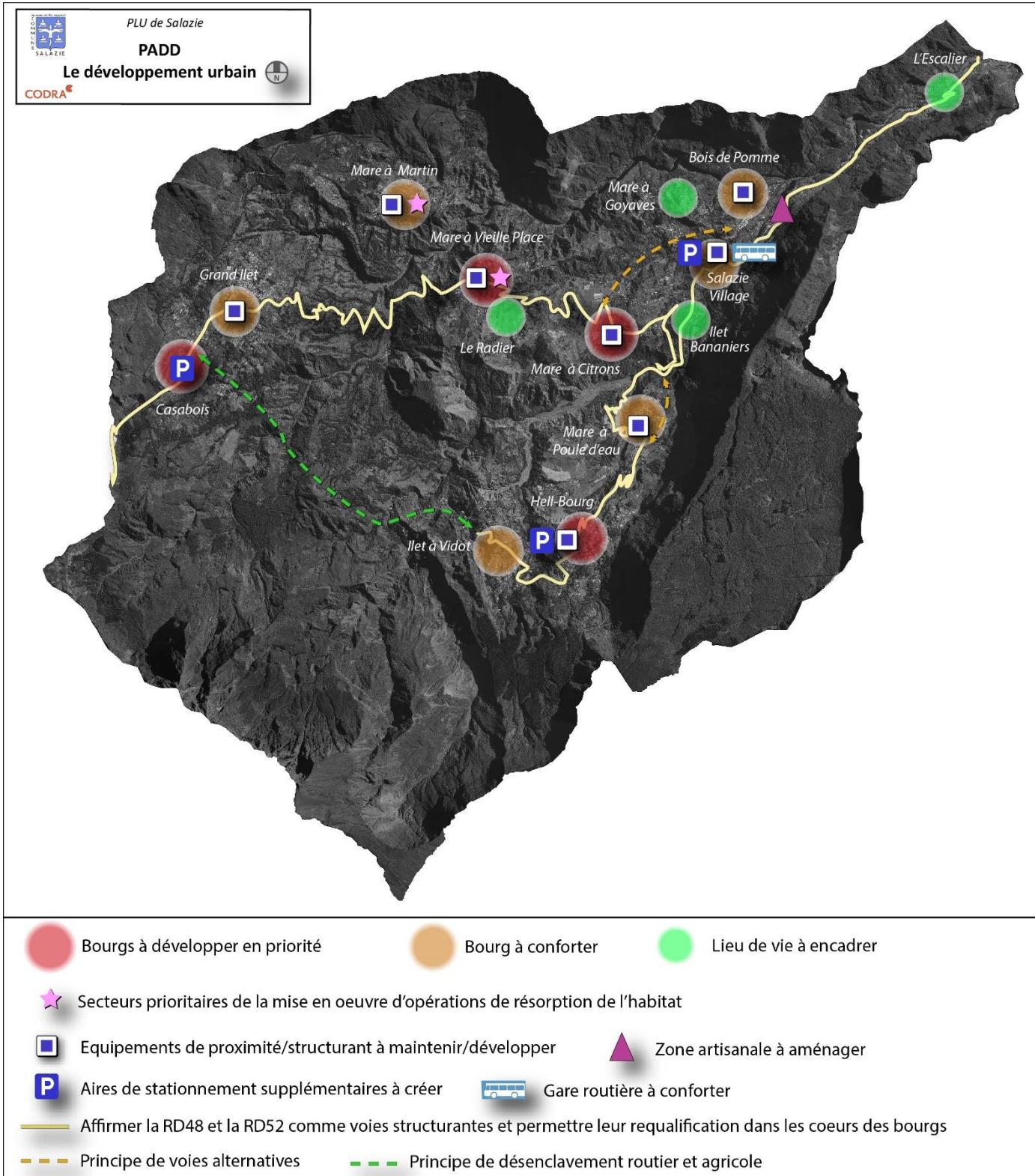
## 2. Assurer une meilleure desserte du territoire par un maillage cohérent des modes de déplacements

### 2.1. Développer les infrastructures en faveur des transports collectifs et des modes de déplacements actifs

- ✿ Affirmer les **RD48 et RD52 comme supports privilégiés des déplacements** en prévoyant notamment **leur requalification** dans les coeurs de bourgs : passages piétons, traitement de la chaussée, trottoirs, arrêts de bus...
- ✿ Créer **des dessertes et des cheminement piétons** pour permettre la réappropriation des bourgs aux habitants.
- ✿ Créer ou conforter **les itinéraires inter-quartiers adaptés aux modes actifs de déplacement** : marche à pied, vélo.
- ✿ Aménager une **gare relais** sur Salazie.
- ✿ Augmenter la **fréquence de passage des bus** et créer de nouveaux arrêts dans les bourgs les plus denses comme par exemple à Mare à Citrons.
- ✿ Porter une réflexion sur **l'aménagement du secteur autour des écoles** en mettant en place un système de dépôse minute ainsi qu'en renforçant la sécurité des passants et écoliers par une réglementation stricte de la circulation.
- ✿ Mettre en place **des stations de vélos électriques** pour inciter les usagers à pratiquer les modes de circulations actives.

### 2.2. Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau actuel

- ✿ Remettre en service la voie de désenclavement entre Mare à Citrons et Mare à Goyaves.
- ✿ Sécuriser et renforcer l'attractivité de la **RD48** par l'application du Plan d'Interprétation et de Valorisation Eco-touristique (PIVE).
- ✿ Sécuriser l'accès de **Mare à Poule d'Eau et de Hell-Bourg**, en créant une voie nouvelle, alternative des rampes de la RD48.
- ✿ Assurer la jonction entre **Grand Ilet et Hell Bourg par Mare d'Affouches** dans une logique de désenclavement et de valorisation de l'espace agricole.
- ✿ Aménager un réseau viaire secondaire cohérent dans chaque bourg.
- ✿ Restaurer le pont du village en rue piétonne.
- ✿ Offrir des **aires de stationnement supplémentaires sur Salazie village** pour développer le covoiturage compte tenu de la position géographique de ce lieu, droit de passage obligé pour tous les Salaziens désireux de quitter le cirque au quotidien.
- ✿ Offrir des **aires de stationnement sur Hell Bourg** pour contenir la fréquentation automobile de ce haut lieu touristique.
- ✿ Mettre en place **des stations de recharge pour les voitures électriques**.



## Axe 2 – Préserver les ressources et l'environnement

### 1. Assurer une gestion durable de l'environnement

#### 1.1. Se prémunir contre les risques naturels et lutter contre l'érosion

- ✿ **Prendre en compte les risques et aléas**, mouvements de terrains particulièrement, dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la **définition des zones constructibles**.
- ✿ Installer **des pièges à galets dans les zones sensibles** pour se prémunir des chutes de pierres.
- ✿ Favoriser le **relogement des personnes résidant dans des zones à risque** vers les secteurs sécurisés.
- ✿ **Endiguer les ravines sujettes au débordement** et **recalibrer les émissaires pluviaux** naturels (ravines) ou artificiels (caniveaux, canaux).
- ✿ **Entretenir et contrôler l'écoulement des ravines** : création d'exutoire, pose de drains.
- ✿ Créer **des boisements de protection**.
- ✿ Améliorer le réseau de défense incendie.

#### 1.2. Encourager les énergies renouvelables et l'utilisation raisonnée des ressources

- ✿ Intégrer, valoriser et faciliter le **recours aux énergies renouvelables** (photovoltaïques, hydrauliques, méthanisation, géothermie, etc.) en respectant le cadre environnemental, agricole et paysager.
- ✿ Optimiser l'**évacuation et l'infiltration des eaux pluviales** sur le territoire communal (récupération des eaux pluviales, déversoirs, bassins d'orage...) et anticiper cette problématique dans l'aménagement du territoire.
- ✿ Viser l'**amélioration de la qualité de l'eau distribuée**.
- ✿ **Protéger les captages d'alimentation en eau potable**.
- ✿ **Rechercher de nouvelles ressources d'eau potable**.
- ✿ Remettre aux normes ou créer un **nouveau réservoir à Casabois**.
- ✿ Mettre en place une **gestion et un traitement durable des déchets et autres rejets**.

## 2. Protéger les espaces naturels et agricoles

### 2.1. Préserver les espaces forestiers et les paysages naturels remarquables

- ✿ Conserver des **éléments biologiques remarquables** constitués par les milieux indigènes.
- ✿ Préserver les **remparts classés au patrimoine mondial de l'UNESCO**.
- ✿ Préserver les **massifs forestiers originels** afin de répondre aux attentes sociales en termes d'équipements récréatifs et de paysage.
- ✿ **Protéger la trame verte et les corridors écologiques**, notamment des ravines et rivières.
- ✿ Favoriser la **réintroduction d'espèces végétales endémiques** tout en **freinant le développement des « pestes végétales »**.
- ✿ **Créer des forêts communales** afin de garantir la production de bois de chauffage et de matières premières.
- ✿ **Maintenir des coupures d'urbanisation**.
- ✿ **Limiter les nuisances lumineuses nocturnes**.

### 2.2. Faire de Salazie un cirque bio

- ✿ Développer l'**activité agricole** qui constitue le moteur historique et principal de l'économie de Salazie.
- ✿ Désenclaver les secteurs potentiels de reconquête agricole.
- ✿ Récupérer les terres en friches et mettre en place un **réseau d'irrigation** des exploitations agricoles notamment grâce aux eaux brutes.
- ✿ Conforter la station d'épuration de Camp Pierrot pour les effluents d'élevages.
- ✿ Mettre en valeur les produits de Salazie sous forme d'une **appellation**.

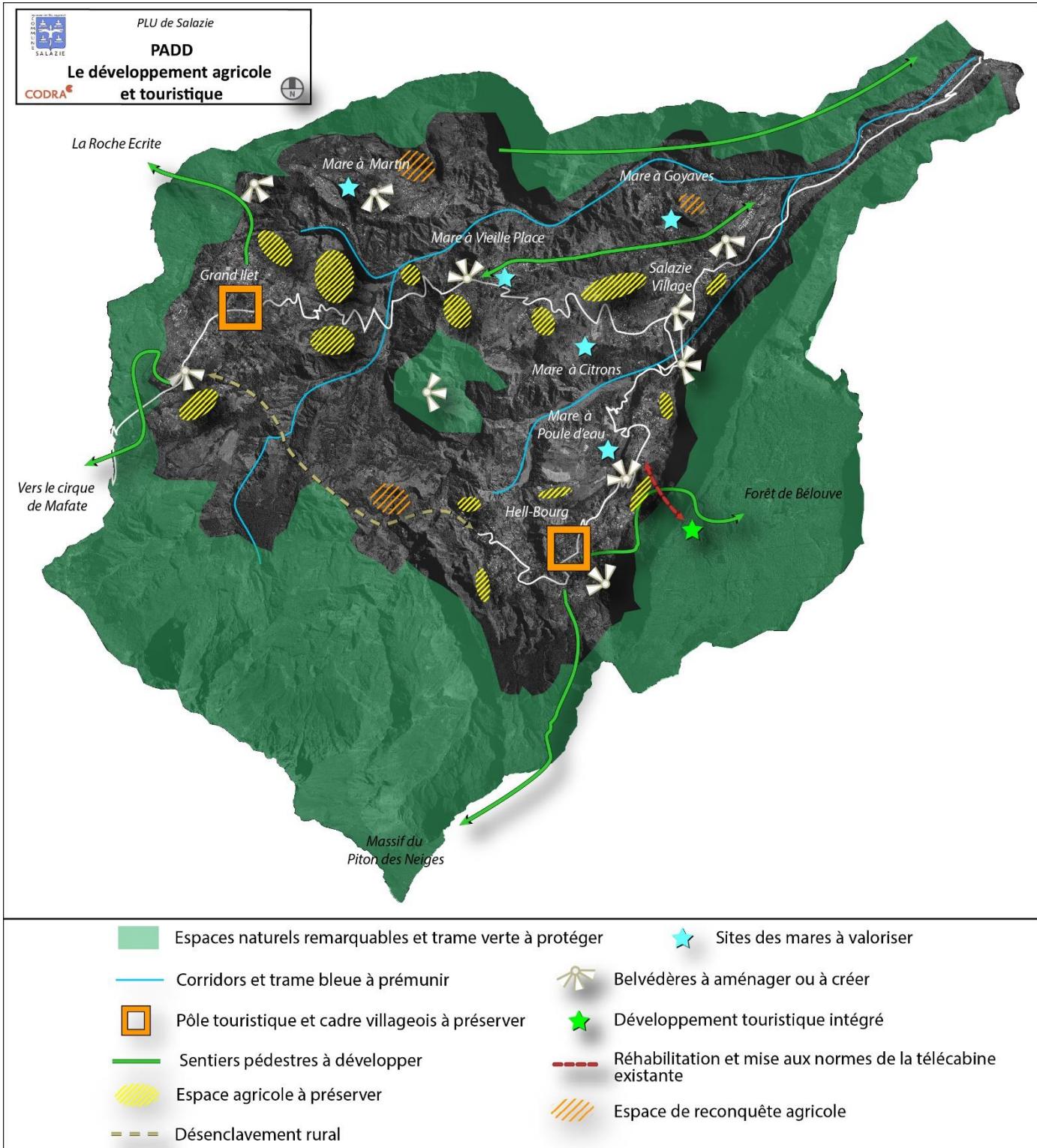
## Axe 3 - Valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques

### 1. Protéger le cadre villageois

- ✿ Conserver les **caractéristiques volumétriques et architecturales du tissu urbain actuel** pour préserver l'image rurale de Salazie, support de l'activité touristique.
- ✿ **Conforter Hell-bourg et Grand Ilet dans la démarche qualité des « Villages Créoles ».**
- ✿ **Maitriser le développement d'Hell-Bourg** afin de conserver un cadre paysager conforme au label de « **plus beau village de France** ».
- ✿ **Protéger et mettre en valeur le bâti présentant un intérêt patrimonial et culturel**, en particulier à Hell Bourg mais également sur Mare à Citron et Grand Ilet.
- ✿ **Aménager les entrées de bourg.**

### 2. Etoffer l'attractivité touristique et les activités de pleine nature

- ✿ Assumer l'**ambition touristique de Salazie dans l'aire d'adhésion du parc national** et dans la **démarche « Porte du parc national »** par un véritable projet de territoire permettant notamment :
  - la découverte des sites traversés et circuit des paysages d'excellence;
  - la mise en place d'espaces de promotion des produits artisanaux locaux ;
  - le soutien à la création de petits produits touristiques en lien avec le parc national valorisant les patrimoines et le caractère du Parc.
- ✿ Permettre des **aménagements touristiques légers** (belvédères, rondavelles, kiosques, passerelles...) au droit **des différents points de vue remarquable et dans les zones d'intérêt majeur** : voile de la Mariée, chambre magmatique à ciel ouvert, Piton d'Anchaing, Piton Maillot, cascades des Demoiselles, Grand Bord...
- ✿ **Valoriser les sites des mares du cirque** : Mare à Martin, Mare à Poule d'Eau, Mare à Citrons.
- ✿ Favoriser le **développement touristique en zone rurale** lorsqu'il est cohérent et ne remet pas en cause son environnement : hébergement insolite intégré, découverte des exploitations agricoles, vente directe...
- ✿ Développer l'**activité touristique à Mare à Citrons**.
- ✿ Faciliter l'**implantation d'activités hôtelières**.
- ✿ Développer les **itinéraires de randonnée pédestre** afin de créer un **maillage complet à l'échelle du cirque de Salazie**, mais également vers le cirque de Mafate et les communes limitrophes de Salazie.
- ✿ Renforcer les **activités sportives de pleine nature** telles que le vélo/VTT, quad, l'escalade, le canyoning...
- ✿ Consolider les **manifestations sportives** (Station trail) et créer **des parcours pour tout public de sportifs**.
- ✿ Favoriser l'installation d'un **centre équestre**.
- ✿ Réhabiliter et mettre aux normes actuelles la **télécabine existante**.
- ✿ Favoriser l'**implantation d'une hélistation** sur Hell-Bourg et Grand Ilet.
- ✿ **Créer la Maison du Terroir dans Salazie village** pour un accueil d'entrée de parc et un dynamisme de l'artisanat.
- ✿ Rechercher et mettre en valeur les **sources thermales du cirque**.



# Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## 1. Limiter le recours aux extensions urbaines

Le PLU doit être compatible avec les possibilités d'extensions urbaines autorisées à Salazie par le Schéma d'Aménagement de la Réunion (SAR) pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...).

Le SAR considère Salazie comme un bourg multi-sites et détermine également des Territoires Ruraux Habités, qui sont les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles.

La superficie totale autorisée par le PADD de Salazie pour de **nouvelles extensions urbaines pour la vocation résidentielle avant 2020 est de 4 ha pour le bourg multi-sites**. Ces extensions devront être localisées au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR.

La superficie totale autorisée par le PADD pour de **nouvelles extensions urbaines pour les Territoires Ruraux Habités de Salazie est de 2,3 ha**. Les extensions urbaines doivent être en continuité des espaces urbanisés existants.

Par ailleurs, il convient de **déclasser en zone agricole et naturelle** au PLU, dès que nécessaire :

- les terrains situés en zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 qui **sont non artificialisés et sans projet urbain cohérent**. L'objectif est d'avoir un règlement adapté à la véritable fonction des zones concernées ;
- les terrains situés en zones urbaines ou en zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 qui **sont non artificialisés et ayant une réelle vocation naturelle ou agricole, caractérisés par un risque « rouge » au plan de prévention des risques (PPR)**.

Conformément au SAR, **une surface équivalente des surfaces déclassées pourra être redéployée** pour des terrains à ouvrir à l'urbanisation sur des secteurs plus stratégiques, en plus des possibilités d'extension annoncées ci-dessus, notamment afin de permettre le relogement d'habitants situés actuellement en zone à risque selon le PPR.

Toutefois, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et de préserver les terres agricoles de qualité ainsi que les milieux naturels d'intérêt, le PADD recommande **de ne pas utiliser immédiatement l'intégralité de ces possibilités d'extensions urbaines**, dont les projets ne sont pas encore tout à fait définis.

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

Des objectifs différenciés de densité minimale, selon les secteurs et les types de projets, sont à définir pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU) :

- **20 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation en bourg multi-sites ;**
- **10 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités.**