

Quel projet urbain ?



Commune de L'Etang-Salé

La commune de L'Etang-Salé se divise en une partie basse, assez dense, située en bord de mer, et une partie haute, à l'urbanisation plus diffuse. Entre les deux, une forêt domaniale.



1- Conforter le Centre Ville

Le centre ville d'Etang Salé se développera en s'appuyant sur le dispositif de structuration de bourg et sur la ZAC du Collège. Les objectifs poursuivis sont les suivants : maîtriser l'urbanisation en périphérie, densifier,

répondre à la demande de logements en proposant une mixité résidentielle, améliorer la desserte et la viabilisation de l'ensemble du quartier.

2- Résorber l'Habitat Insalubre et construire des logements neufs

Les besoins en logements sont réels : à la résorption de l'habitat insalubre -200 logements précaires ont été recensés par l'Agorah en 2000- et à la demande de décohabitation -qui représente environ 20% des besoins- s'ajoutent les nouveaux ménages -le solde migratoire de la commune est le plus élevé de la micro-région sud.

Le parc de logements neufs à construire sur la commune d'Etang Salé est considérable : 1 RHI « Butte Citronnelle », en cours, pour un total de 150 logements ; la ZAC du Collège qui représentera à terme un volume de 188 logements ; près de 170 logements seront construits, dans les deux ans qui viennent par des opérateurs privés ; 200 sont programmés dans le secteur des



Dunes ; 409 dans le périmètre de ZAD et 58 sont en cours d'instruction. Soit un total de près de 1200 logements.

3 - Développer les écarts des Hauts

Le Chemin de Ligne devrait retrouver sa vocation initiale de liaison des villages à mi-hauteur, permettant d'éviter le cœur de ville. Un pont serait à construire pour aller de Ravine Sèche à Canot. Le quartier du Lambert devra être mieux relié au reste de

la commune et en particulier au prochain collège intercommunal (Etang-Salé/Avirons). Du « Tourisme Vert » devrait se développer dans les Hauts dès lors que les questions d'alimentation en eau potable seront réglées.

4 - Un pôle touristique fort

Le développement du tourisme est un des enjeux de l'aménagement de la commune : en ligne de mire, l'obtention du label « Station Balnéaire ». Dans cette perspective divers projets sont annoncés : un sentier littoral (que l'on retrouve de Saint-Leu à Saint-Pierre) et une réserve marine; le réaménagement et l'extension du Golf qui intègrerait la création d'un hôtel de grand standing et le reboisement de Piton Rouge actuellement en friche paysagère ; un Schéma Directeur d'Aménage-

ment de la Forêt est à l'étude avec l'ONF : il comprendrait la création d'un sentier forestier en boucle avec le littoral, un parcours santé, un centre équestre, un parcours VTT ; diversifier les formules d'hébergement en bord de plage : un camping, des résidences meublées de tourisme et un hôtel sont en projet ; enfin, une Maison de l'Eau donnerait une vocation à la fois pédagogique et écologique aux berges de l'Etang du Gol.

5 - Une politique foncière originale

Il n'y a quasiment plus aujourd'hui de transactions foncières dans les bas d'Etang-Salé. Pour conserver une dynamique, pour se constituer des réserves foncières, pour endiguer le mitage, pour permettre aux habitants de la commune de se réapproprier leur littoral, une politique d'échange pourrait se mettre en place entre la mairie et les particuliers : elle consisterait à échanger de petites parcelles dans les Bas,



dont la commune serait propriétaire contre de grandes parcelles dans les Hauts. Les zones littorales en continuité de la ZAC Carangue seraient plus particulièrement visées par ce dispositif.

Population, Activité, Logement et Foncier



Commune de l'Etang-Salé

Population et activité

8769 personnes en 1990 - 11 755 en 1999 : la commune d'Etang Salé a connu la plus forte croissance démographique (34 %) de la micro-région sud et l'une des plus importantes de l'île après La Possession. Cette croissance, continue depuis 1975, est surtout due à l'arrivée de nouveaux ménages et devrait se poursuivre : on attend plus de 14 000 personnes en 2005 et bien plus encore lorsque la Route des Tamarins sera opérationnelle. L'Etang Salé est une commune attractive aussi bien dans les Hauts que dans les Bas (en 1999, 50% des habitants résidaient dans les Hauts).

Entre 1990 et 1999, la part des cadres et professions intellectuelles a quasiment doublé, celle des professions intermédiaires et des employés a grimpé de 4 points. Les professions " cadres - professions intellectuelles - professions intermédiaires et employés " représentaient en 1999, 34% des chefs de ménage. Ces nouvelles catégories socio-professionnelles sont venues remplacer les agri-

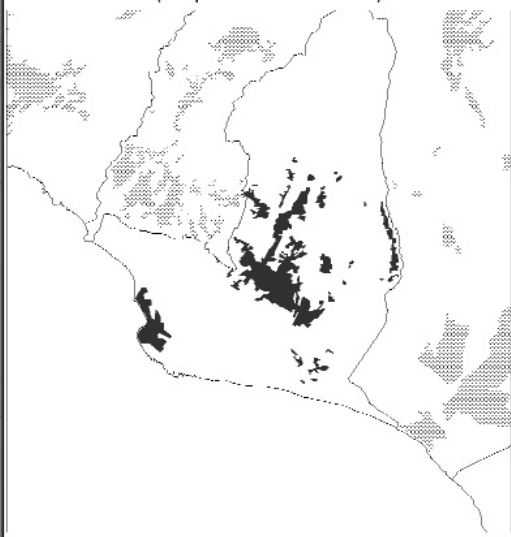
culteurs et les ouvriers en perte de vitesse depuis quelques années.

Entre 1990 et 1999 le taux de chômage est resté quasiment stable de 38 % à 39 % : c'est une des progressions les plus faibles de toute la micro région sud.

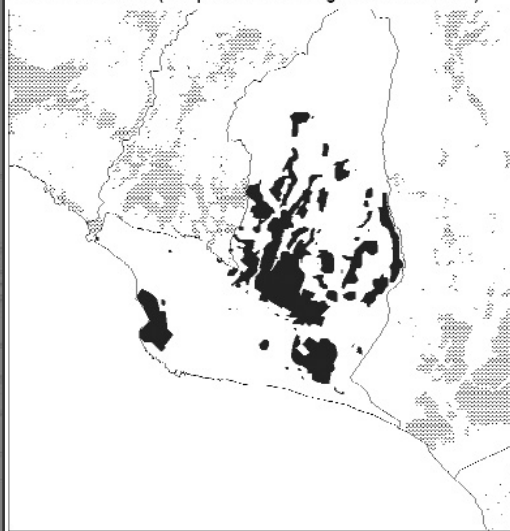
Les Disponibilités en foncier

Environ 19 hectares de terrain disponible : 7 hectares de réserves foncières et 12 hectares de zones NA-NAU potentiellement constructibles à court terme (déduction faite des espaces potentiellement affectés) : il s'agit surtout de petites zones de moins de 5 ha situés à Etang-Salé les Hauts .

Tache urbaine 1989 (interprétation du Scan25 IGN)



Tache urbaine 2002 (interprétation de l'image SPOT 5 - 07 2002)



Evolution du parc de Résidences Principales

	RP INDIVIDUEL	RP COLLECTIF	TOTAL
1999	3 289 (92%)	274 (8%)	3 563
1990	2 320 (99%)	19 (1%)	2 339

1224 résidences principales ont été construites en 10 ans : 969 en individuel et 255 en collectif. Le taux d'accroissement annuel moyen du nombre de logements a été sur cette période de 4.58% : c'est le taux le plus fort de toute la micro-région sud et l'un des plus élevés de l'île après La Possession et Sainte Marie.

L'individuel domine encore fortement puisqu'il représente 80% des nouvelles constructions, mais le collectif se développe par le biais des logements sociaux construits dans les Zac. Le locatif privé et l'accession libre en collectif sont quasiment inexistantes. En revanche la part du social sur le parc de résidences principales augmente

Le parc locatif social c'est 549 logements, soit, environ 15 % des résidences principales. C'est un patrimoine récent, sur lequel le niveau de rotation est fort (de l'ordre de 21%).

En 2003, l'habitat aidé (tous produits confondus) comptait 952 logements : plus de la moitié, 549 exactement, en locatif et 403 en accession (LES, PSI groupé et diffus confondus).

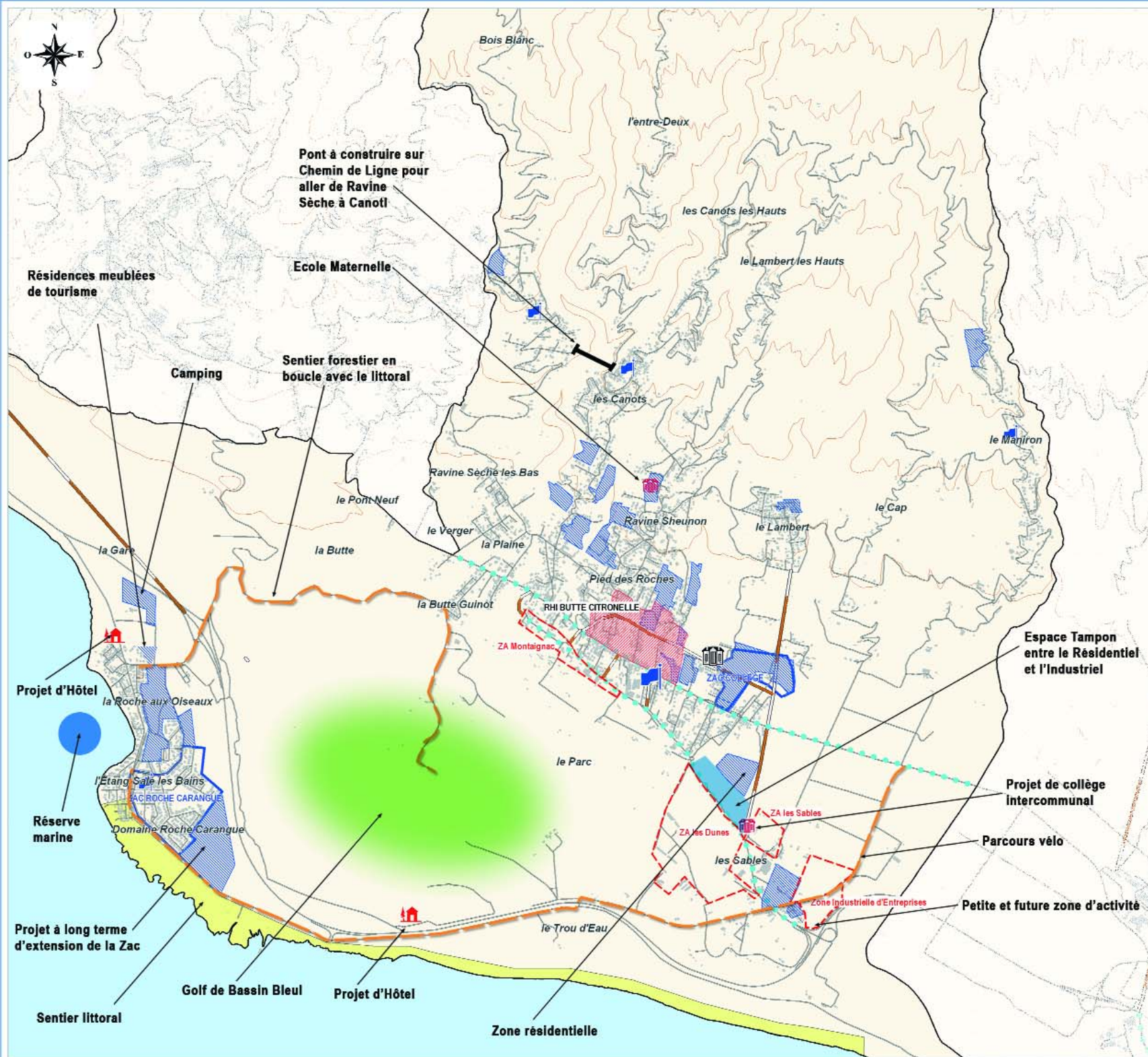
Au total, le parc social représentait environ 22% du parc de résidences principales.

En 1999, 67.5% des ménages étaient propriétaires de leur logement.

Le mot du Maire

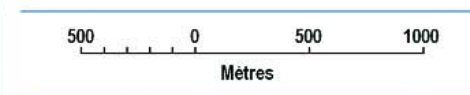
Depuis 20 ans, l'attractivité de la commune de l'Etang-Salé n'a cessé de croître: d'abord dans les Bas, autour du village des pêcheurs, puis dans les Hauts qui connaissent désormais une pression foncière accentuée. L'accueil des nouveaux résidents, la volonté de mettre à niveau nos réseaux d'assainissement, de conforter nos équipements, la nécessité de limiter les extensions urbaines sur les espaces naturels et agricoles, le souci de valoriser notre patrimoine architectural et un cadre de vie rural... orientent aujourd'hui l'aménagement de notre territoire.

Jean Claude LACOUTURE
Maire de l'Etang-Salé



- Structuration de Bourg
- Zone Urbaine Sensible (ZUS)
- Zone d'Aménagement Concerté - 2002 (ZAC)
- Zone d'Activités existante ou en projet
- Zone AU (sans les zones économiques et touristiques)
- Résorption de l'Habitat Insalubre - 2003 en cours ou en projet (RHI)
- Requalification du Littoral

- Coulée verte
- Site touristique existant ou en projet
- Mairie
- Mairie Annexe
- Collège ou Lycée
- Route
- Réfection de route
- Autre route en projet
- Ligne iso (equidistance 100 m)



Sources :
 DDE - ARMOS
 Services communaux ou intercommunaux (2003 / 2004)
 Images SPOT 5 - 07/2002 & 07/2003
 Fond cartographique de référence : IGN BD Topo 1997

Chargée d'étude :
 Christine ZAHAR
 Cartographie - SIG
 Gaël SARTRE