

Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)



Document d'Orienta- tion et d'Objectifs(DOO)



Version approuvée en Conseil communautaire du 18 décembre 2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
---------------------	----------

① LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	8
1. ORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR DE L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE	9
2. MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIE	14
3. CONFORTER LES POLES D'EQUIPEMENTS MAJEURS DU TERRITOIRE	15
LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION URBAINE	16
4. DONNER LA PRIORITE AU RENOUVELLEMENT URBAIN	17
5. RECENTRER LES EXTENSIONS DE CHAQUE COMMUNE	19
6. RECHERCHER UNE OPTIMISATION DE L'OCCUPATION FONCIERE	20
7. MAINTENIR DES COUPURES D'URBANISATION	24
8. DEVELOPPER MODEREMENT LES « TERRITOIRES RURAUX HABITES »	25

② LES GRANDS EQUILIBRES DANS L'URBANISATION

LES ORIENTATIONS RELATIVES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	28
9. DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	289
10. POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS AIDES	30
11. REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES	31
12. PERMETTRE LA REMISE A NIVEAU DU PARC DE LOGEMENTS	31
13. PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE AUX BESOINS EN LOGEMENTS	32
14. CONSOLIDER LA POLITIQUE FONCIERE ENGAGEE	34

LES ORIENTATIONS RELATIVES A L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

15. RENFORCER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	35
16. CONDITIONS DE LOCALISATION DES ZONES ÉCONOMIQUES	36
17. FAVORISER LE MAINTIEN D'ENTREPRISES EXISTANTES EN LEUR PERMETTANT DE SE DÉVELOPPER	38
18. FAVORISER LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS À DESTINATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES	39
19. DÉVELOPPER L'ACCÈS AU TRÈS HAUT DÉBIT DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE	40
20. REINVESTIR L'ACTIVITÉ DANS L'URBAIN ET RÉPONDRE AUX OBJECTIFS D'UTILISATION ÉCONOMIQUE DE L'ESPACE	40
21. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL	41
22. PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE	42
23. ACCENTUER LA PROMOTION DU TOURISME SUR LE TERRITOIRE	45

LES PROJETS NÉCESSAIRES À LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA

24. UNE NÉCESSAIRE DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE ACTUELLE, PRIVILEGIANT LA VILLE DES COURTES DISTANCES	46
25. RENFORCER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES MODES DOUX DE DÉPLACEMENTS	47
26. FAVORISER L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS EN PROPOSANT UNE NOUVELLE GESTION DU STATIONNEMENT	50
27. AMÉLIORER LA DESSERTE DU TERRITOIRE ET LES DÉPLACEMENTS	51

3 PRÉSERVER LES ESPACES, SITES NATURELS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

28. PRÉSERVER LES SITES ET ESPACES NATURELS	54
29. PROTÉGER LES PAYSAGES	59

4 LA GESTION DURABLE DES RESSOURCES ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

30. FAVORISER UNE GESTION GLOBALE DE L'EAU	67
31. DÉVELOPPER L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE	70
32. RENFORCER LE SYSTÈME DE GESTION ET DE VALORISATION DES DÉCHETS	71
33. ENGAGER UNE GESTION DES SITES DE CARRIÈRES EN ASSURANT LEUR RECONVERSION APRÈS EXPLOITATION	72
34. PRÉVENIR LES RISQUES	73

INTRODUCTION

Ce troisième document ¹ (qui accompagne le rapport de présentation et le PADD du SCoT) constitue **le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (PLU).**

Les documents d'urbanisme locaux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document ; en effet, une fois approuvé, le SCoT s'impose aux documents et décisions suivants :

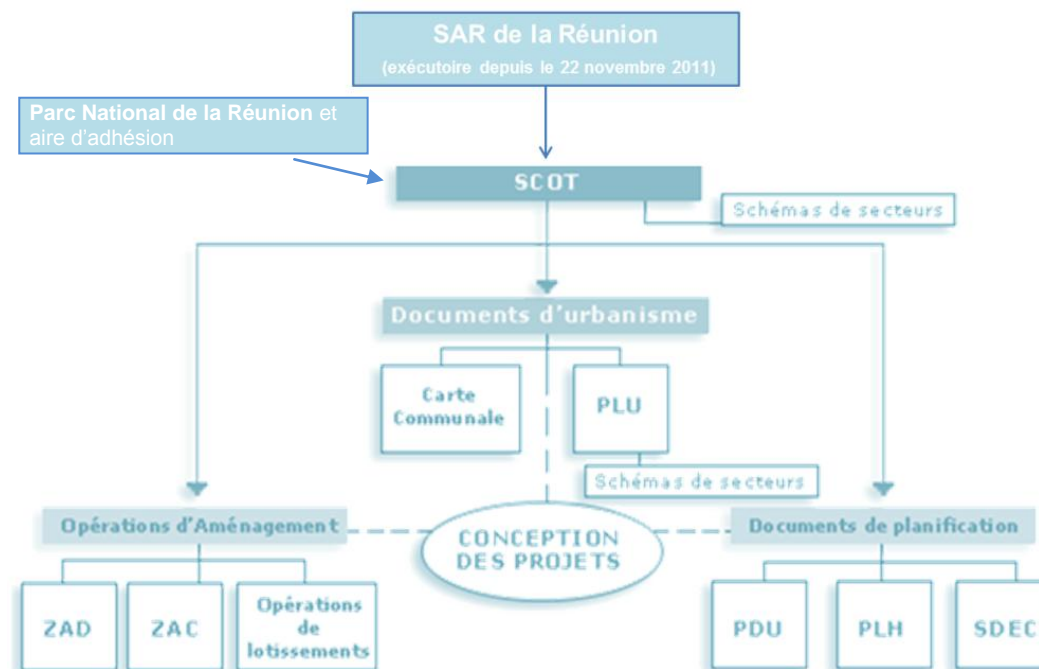
- **Plans Locaux d'Urbanisme** (PLU), cartes communales et opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m²) pour l'urbanisme,
- **Programmes Locaux de l'Habitat** (PLH) pour le logement,
- **Plans de Déplacements Urbains** (PDU) pour les transports et le stationnement,
- et décisions des **Commissions Départementales d'Aménagement Commercial** (CDAC).

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations générales du SCoT. Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

Toutefois, pour rappel, dans la hiérarchie des normes le SCoT est également soumis à des documents supra- territoriaux :

- aux lois et aux **Projets d'intérêt général** (PIG) définis au titre de l'État ainsi qu'à toutes les prescriptions données par l'État ou les collectivités territoriales à l'occasion de son élaboration ou de sa révision,
- aux **Directive territoriale d'aménagement** (DTA),
- aux **Schémas d'Aménagement Régionaux** (SAR) →équivalents des DTA dans les Départements d'Outre- Mer ; à ce titre, le SCoT ne disposant pas de chapitre individualisé sur le volet maritime, c'est le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du SAR qui devra être pris en considération.
- aux **directives de protection et de mise en valeur des paysages** ; à la réglementation associée aux **orientations de préservation et de valorisation des espaces en cœur de parc national et de leur aire d'adhésion** ; aux **chartes des parcs naturels régionaux** ; aux **schémas de mise en valeur de la montagne et du littoral**.
- aux **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) et les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) : article L 212-1 du Code de l'Environnement.

La loi Grenelle 2 ajoute que le SCoT doit être (comme les schémas de secteur) « compatible » avec les dispositions particulières aux **zones de montagne et au littoral** prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 du Code de l'Urbanisme.



¹ Selon l'article R 122.1 du Code de l'Urbanisme, « Le schéma de cohérence territoriale comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs assortis de documents graphiques. »

Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT **dans un délai de trois ans à compter de l'approbation du SCoT** par le Conseil Communautaire².

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décline le projet des élus de la CINOR selon trois grands objectifs transversaux débattus en conseil communautaire le 27 septembre 2012 :

Axe ① - Renforcer l'attractivité économique du territoire (les dynamiques de développement).

Axe ② - Organiser un développement urbain respectueux du territoire (les modes d'urbanisation).

Axe ③ - Valoriser le cadre de vie et l'environnement (les mesures de protection et les actions de valorisation).

Dans son prolongement, le **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) du SCoT (article L 122.1.4 du Code de l'Urbanisme) a pour objectif :

- de définir les prescriptions permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT ;
- de définir, dans le prolongement de la stratégie exprimée par le PADD,
 - . les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés,
 - . les objectifs relatifs notamment à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
 - . à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
 - . aux localisations préférentielles des commerces et des activités économiques,
 - . à la protection des paysages et à la prévention des risques.

Le dossier de SCoT ne comprend pas de carte de destination des sols.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, soit par une représentation graphique.

Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- Les principes qui explicitent le parti d'aménagement adopté par le PADD.
- Une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque Commune membre de la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.

² Conformément à l'article L 123-1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme,
« Lorsqu'un de ces documents [SCoT, ..] est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. »
 De plus, l'article L 123-14 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme autorise le Préfet à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT :
« Le Préfet met également en œuvre la procédure [de révision ou de modification du PLU pour être rendu compatible] lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L 123-1, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale (...) ou d'un programme local de l'habitat. ».

Chacun des quatre items expliquant les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire à travers le Document d'Orientation et d'Objectifs comprend des *orientations*, qui s'adressent aux Collectivités locales du territoire :

- « **Le SCoT prescrit** » constitue les orientations opposables aux P.L.U., avec lesquelles ceux-ci doivent être compatibles. Ce sont les seules règles dans le document qui peuvent être opposées.
- « **Le SCoT recommande** » invite les Collectivités locales à adopter des options d'aménagement ou des pratiques de gestion qui permettent de traduire les objectifs du SCoT. Elles ont valeur d'invitation, étant apparues comme profitables au territoire au cours des échanges d'élaboration du document, mais ne sont pas contraignantes. Par la nature de leur objet il a été jugé préférable de donner une souplesse d'application par commune.

Enfin, comme inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le SCoT, et donc ici le Document d'Orientation et d'Objectifs, sera décliné à travers 5 espaces de cohérence appelés ci- dessous :

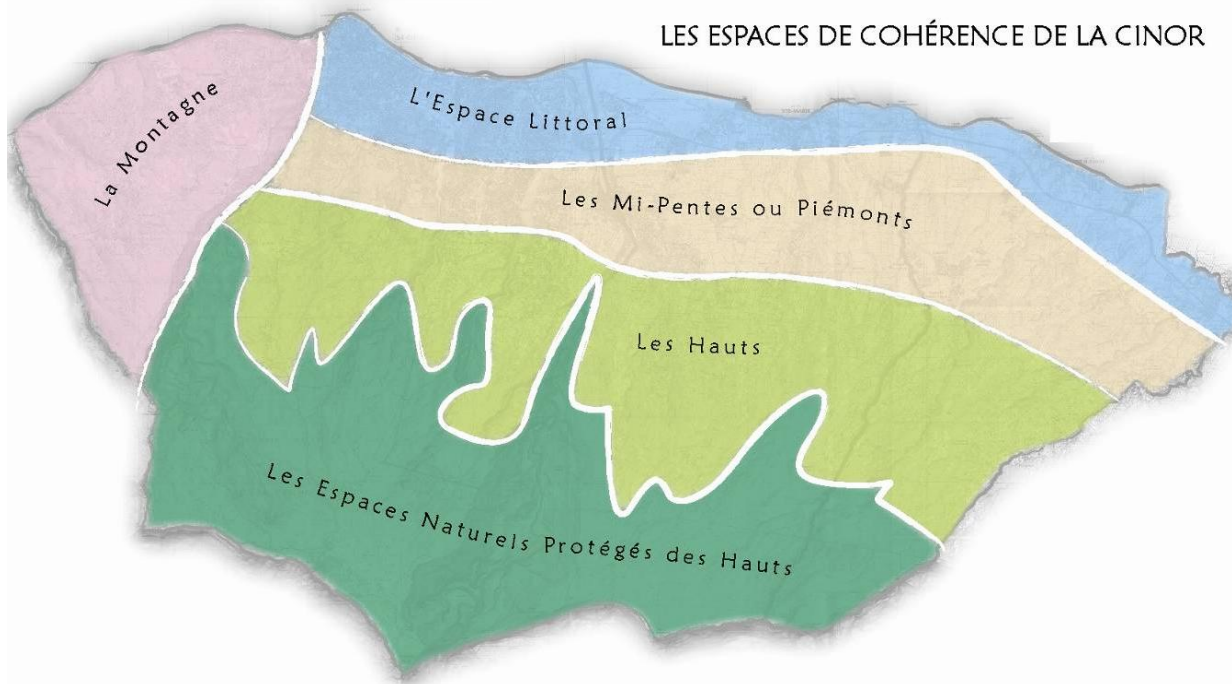
⇒ L'Espace Littoral

Lieu d'ancrage historique, la bande littorale accueille les centres- villes denses et patrimoniaux des trois communes. Elle concentre également la majeure partie des équipements, services et commerces structurants. Les activités se greffent sur une armature viaire et des infrastructures de déplacements performantes, qui servent la mobilité urbaine mais également le transit entre les différents territoires de l'île. Le logement s'y développe principalement sous forme d'habitat collectif de forte densité, le logement social y est largement représenté. Le littoral révèle toute la diversité des atouts de la CINOR par les différentes séquences traversées (bourgs, agglomération dionysienne, aéroport, coupures d'urbanisation, littoral sauvage, falaise, espaces de développement économique...).

Faisant l'objet d'un patrimoine paysager et environnemental riche lié à ses caractéristiques littorales, ce secteur devra respecter les orientations du Schéma de Mise en Valeur de la Mer inscrit au SAR (le DOO du SCoT ne disposant pas de chapitre individualisé sur cette thématique).

⇒ Les Mi- pentes

Territoires en devenir, les mi- pentes se développent entre ville dense et bourgs typiques des hauts. Elles assurent ainsi le développement du bassin résidentiel en desserrement de l'agglomération. Leur développement et fonctionnement sont aujourd'hui fortement conditionnés par la qualité des barreaux nord/ sud qui les relient aux pôles du littoral. Leur appréhension au regard du grand paysage est important car les mi- pentes représentent le « fond de scène » de l'agglomération (mitage). A l'Est, le paysage est marqué par les terres à cannes. Cet espace de transition habité montre une dualité importante entre occupation humaine et espaces naturels et agricoles.



⇒ Les Hauts

Implantés au cœur d'un écrin naturel remarquable, les bourgs des Hauts marquent la limite d'urbanisation et l'occupation de l'homme, ils sont aussi tout à fait caractéristiques d'un mode de vie rural créole qu'il convient de préserver (petit patrimoine, qualité architecturale, cadre de vie préservé). Eloignés des centralités majeures de l'agglomération, ils doivent être appréhendés comme véritables lieux de vie et accueillir équitablement le développement d'activités (petit artisanat et commerces), d'habitat et de services de proximité. Les savoir-faire, la présence d'espaces agricoles maraîchers, et la proximité du Parc National de la Réunion, doivent permettre le développement des activités d'écotourisme. Les liaisons transversales (route des Hauts) devraient permettre de développer les échanges entre bourgs des hauts et aussi faciliter les échanges au cœur d'agglomération.

⇒ Les Espaces Naturels Protégés des Hauts (PNR)

Ils représentent un écrin naturel remarquable concentrant des richesses écologiques rares et endémiques à protéger (exemple de l'ancienne réserve de la Roche écrite). La gestion de ces espaces et un cadrage des activités et des flux dans ces espaces est primordiale (Parc National de la Réunion).

⇒ La Montagne

Cet espace est relativement isolé du reste de l'agglomération du fait de la présence d'une rupture physique majeure (rempart) et du manque de liens viaires (hormis la RD 41) qui représente une contrainte fonctionnelle et conditionne fortement le potentiel de développement du secteur. La Montagne représente toutefois une réserve foncière importante pour le développement futur.

① - LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE

⇒ Les grandes orientations d'aménagement.

- 1-Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante
- 2-Maintenir un tissu économique local diversifié
- 3-Conforter les pôles d'équipements majeurs de la CINOR

⇒ Les principes de restructuration urbaine.

- 4- Donner la priorité au renouvellement urbain.
- 5- Recentrer les extensions de chaque commune.
- 6- Rechercher l'optimisation de l'occupation foncière.
- 7- Maintenir des coupures d'urbanisation.
- 8- Maîtriser le développement des hameaux.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1. ORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR DE L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE

Afin de garantir un **développement équilibré sur le territoire** et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, la CINOR a affirmé son choix d'une organisation structurée en **4 niveaux de polarités** s'appuyant sur la hiérarchisation du SAR.

L'équilibre du territoire sera recherché à travers la mise en œuvre d'une hiérarchisation et d'une structuration de l'armature urbaine.

Cette hiérarchisation vise une triple performance :

- Environnementale : elle constitue la seule garantie pérenne pour réduire durablement la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels protégés,
- Urbanistique : la hiérarchie spatiale va offrir une meilleure lisibilité aux différents niveaux d'organisation et de développement du territoire, dont elle mettra en évidence l'interdépendance et la complémentarité,
- Sociale et économique : car l'essentiel de l'effort de construction du territoire en matière de logements devra répondre aux différents degrés d'exigence en matière de mixité urbaine et sociale fixés par le SCoT ; tout en veillant à conserver les conditions de développement des activités économiques dans leur diversité.

Une armature qui s'appuie sur les espaces de cohérence et des infrastructures viaires et des réseaux adaptés.

Les différentes entités urbaines de la CINOR déclinées ci-après s'appuient sur les espaces de cohérence définis dans le PADD (littoral, mi- pentes, Hauts et Montagne) ainsi que sur des principes de liaisons viaires structurantes existantes ou en projet.

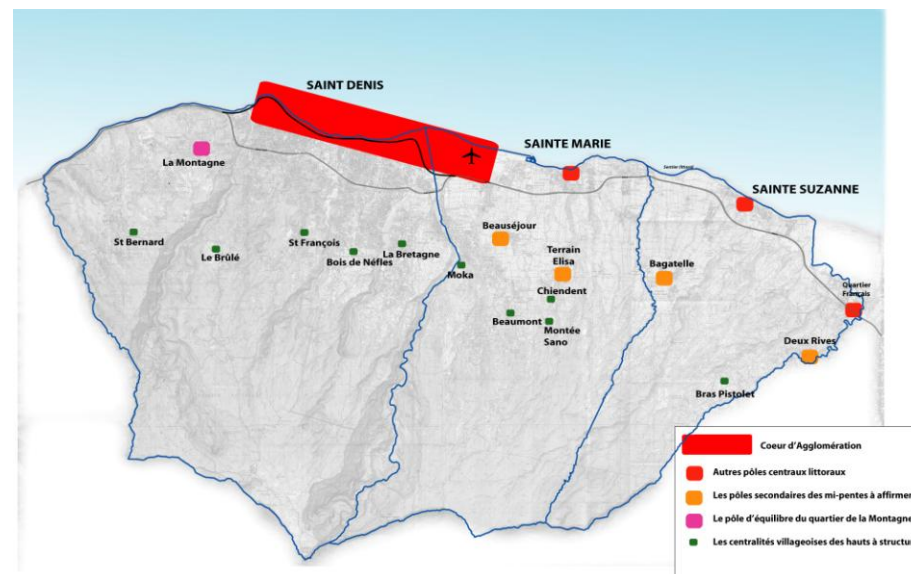
La requalification urbaine et le prolongement de l'axe TCSP, la route de mi- pente, la route des hauts, la future route du littoral sont autant de projets importants qui permettent de développer de nouvelles opportunités pour l'avenir de la CINOR

Ces aménagements en facilitant la mobilité Est/ Ouest permettront :

- de désenclaver certains bourgs et de les rapprocher dans leur fonctionnement quotidien,
- d'induire la densification de la ville-capitale et des pôles urbains secondaires situés en chapelets le long des axes majeurs.

Le PADD a permis de fixer les bases d'une nouvelle organisation et hiérarchie urbaine à partir de 4 niveaux de référence pour caractériser les différents espaces de développement du territoire :

- **Le littoral** composé :
 - du **cœur d'agglomération** allant du centre-ville de Saint-Denis au pôle de la Rivière des Pluies
 - des **pôles centraux littoraux** (centres- villes) en chapelet le long de la côte
- **Les pôles secondaires des mi- pentes** caractérisés par les piémonts de Saint- Denis et les bourgs des mi- pentes de Sainte- Marie et Sainte- Suzanne ;
- **Le pôle d'équilibre du quartier de la Montagne** ayant un fonctionnement propre
- **Les centralités villageoises des Hauts** qui concernent les bourgs et les dernières franges habitées du territoire avant les grands espaces naturels protégés.



Le cœur d'agglomération

Le premier niveau de la hiérarchie urbaine concerne la continuité urbaine du cœur d'agglomération qui s'étend aujourd'hui vers l'Est depuis le centre-ville de Saint-Denis jusqu'à la Rivière des Pluies.

Le centre-ville de Saint-Denis est identifié comme centre névralgique administratif, culturel, patrimonial et commercial. Son renouveau, déjà amorcé, est aujourd'hui nécessaire afin d'améliorer l'offre en commerces, services et logements pour y attirer de nouvelles populations. Ainsi l'aménagement futur doit servir le principe de renouvellement : par la requalification des espaces publics, la réhabilitation de l'habitat vieillissant et dégradé, la restructuration complète de certains quartiers (projets de démolition / reconstruction), et la reconquête de certains espaces en friche.

Afin de mieux prendre en compte la mixité sociale et urbaine, les efforts de reconstructions doivent être menés en ce sens :

- application d'une **forte densité**,
- production d'habitat social et de logements intermédiaires,
- production de **logements spécifiques** (étudiants, résidence pour personnes âgées),
- mais également production d'espaces d'activités commerciales de qualité.

En complémentarité du centre-ville se développe à proximité de l'aéroport, le pôle Rivière des Pluies qui constitue une nouvelle centralité structurante et concentre les projets de développement phares de la CINOR. Pour renforcer le rayonnement du cœur d'agglomération, l'implantation des activités à fort potentiel d'emplois et des équipements structurants de toute nature (éducation, santé, culture...) y sera favorisée, toujours dans un souci d'économie et de maîtrise de l'espace utilisé.

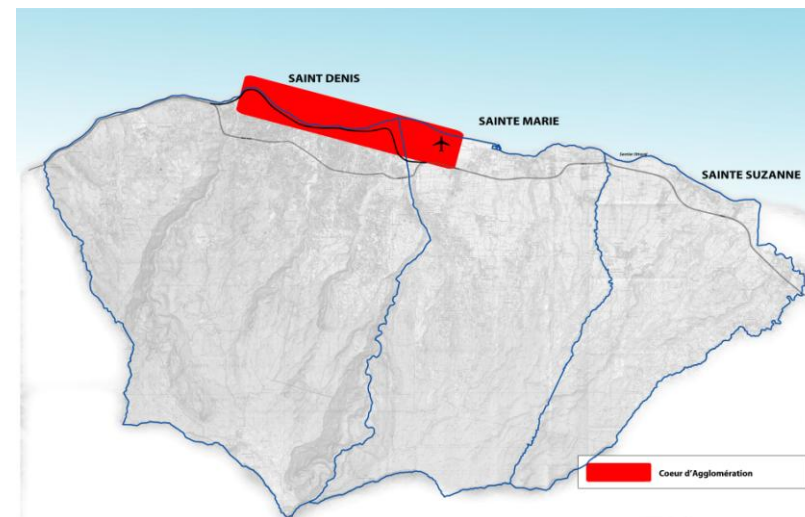
Ainsi, le cœur d'agglomération doit se structurer autour de ces 2 pôles d'intérêt et créer du lien entre eux en s'appuyant sur une armature viaire et des axes de transports en commun structurés.

L'espace résiduel mobilisable, en renouvellement urbain comme en extension de l'urbanisation, étant particulièrement rare au sein du cœur d'agglomération, il sera donc primordial d'encourager les démarches :

- de densification des espaces sous-occupés ou mal-occupés (dents creuses, friches...),
- d'accompagnement voire de stimulation de cette densification par la maîtrise foncière des secteurs stratégiques,
- de réflexions programmatiques avancées, visant à associer subtilement les formes et fonctions urbaines.

L'objectif est de parvenir à un rendement foncier optimal de la capacité d'accueil résiduelle, garantissant une réelle diversité et mixité urbaine et sociale.

Les opérations de renouvellement importantes et structurantes sont déjà réalisées et/ ou programmées au sein du cœur, proposant des programmes associant logements sociaux, intermédiaires, activités (tertiaires) et équipements publics. Ces opérations doivent servir de référence et les démarches de ce type sont à encourager dans les parties urbaines.



Les autres pôles centraux littoraux

Les centres historiques de Sainte- Marie et Sainte- Suzanne ainsi que le Quartier Français s'inscrivent en chapelet sur le littoral Est de l'agglomération. Ces centres concentrent une population significative et disposent d'une offre en équipements commerciaux constitués qui rayonnent sur l'ensemble du territoire.

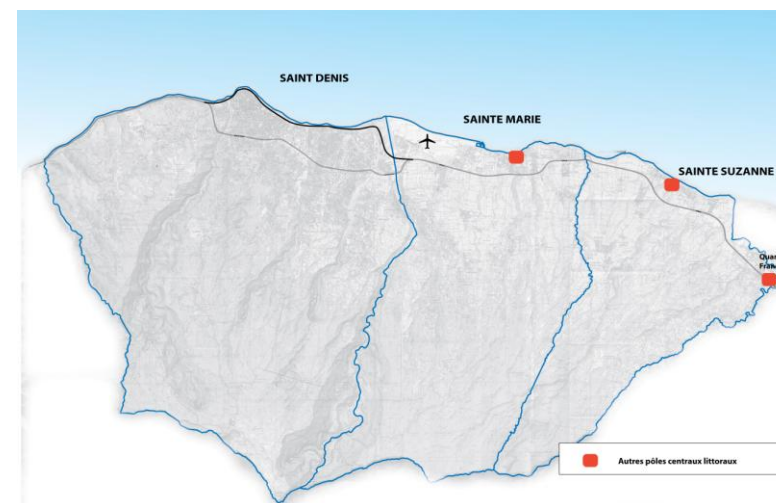
Ces polarités centrales de l'agglomération doivent remplir toutes les fonctions urbaines nécessaires à un bassin de vie de proximité en proposant à leurs habitants une offre complète d'équipements et de services de nature à éviter les déplacements vers le cœur d'agglomération pour des besoins courants ou fréquents.

Ces pôles doivent jouer un rôle de développement local et participer à la dynamique globale de la CINOR. Les fonctions urbaines doivent s'organiser à partir des centralités existantes qu'il conviendra de renforcer ou de structurer mais aussi à partir des futurs pôles multimodaux. Le développement économique de ces secteurs revêt également un enjeu important pour l'agglomération.

Les objectifs de densification (renouvellement et structuration) doivent y être poursuivis dans une enveloppe finie, les extensions étant à présent très limitées par des contraintes physiques et structurelles (zones inondables du littoral, courbes de bruit aéroportuaires). Bien que fortement mobilisée au cours de la période récente, la capacité résiduelle est encore à traiter sur certains secteurs.

Les espaces urbanisés doivent être dédiés non seulement à l'accueil des constructions destinées aux différentes fonctions urbaines (habitat, équipements, bureaux, commerces, artisanat...) mais comprennent également les espaces publics, les espaces verts, de loisirs qui participent à la qualité urbaine.

Ainsi ces pôles centraux doivent jouer un rôle déterminant de relais et d'appui du cœur d'agglomération, pour son fonctionnement comme pour son développement.



Les pôles secondaires des mi-pentes (bourgs + cœurs de quartiers)

Le développement de ces pôles périphériques doit permettre de maîtriser la consommation de l'espace au profit du respect des espaces naturels remarquables du littoral et des Hauts mais aussi des terres agricoles à haut rendement. Il s'agit aussi de répondre aux besoins en tout type de logements selon le principe de mixité, en anticipant les besoins conjoncturels (assainissement, équipements, etc...).

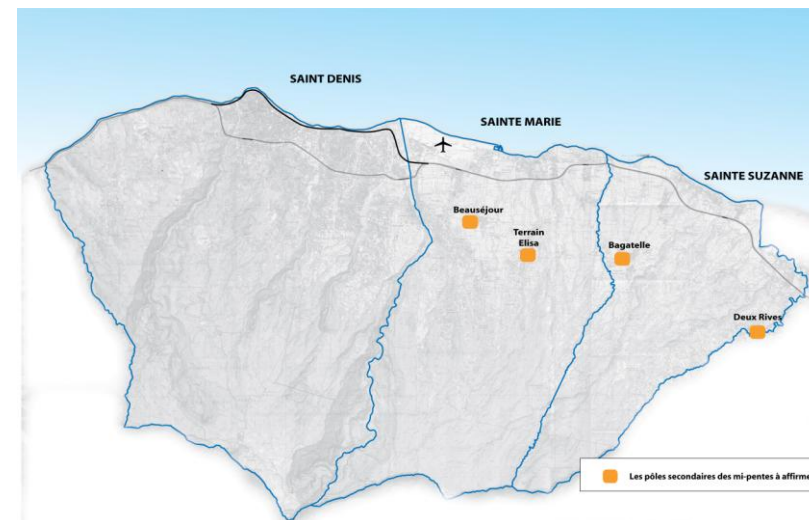
Les pentes de l'agglomération sont à considérer comme des espaces de vie et non comme de simples quartiers d'ortoirs ceci pour limiter les déplacements et pour apporter un cadre de vie de proximité le plus à même de répondre aux besoins des habitants.

L'Est du territoire conserve sa dominante identitaire rurale dominée par la maison individuelle et une affectation des sols dédiée en majeure partie à l'exploitation de la canne. Le projet de voie à mi-pente permet d'envisager une structuration et une densification le long de cette future voie tout en fixant une limite urbaine des piémonts et en préservant la canne des bas, terres de hauts rendements.

L'objectif est donc de contenir l'urbanisation autour des bourgs existants tels que Beauséjour, Terrain Elisa, Bagatelle, Deux Rives avec un développement extensif fortement limité et la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante. La priorité étant donnée à la structuration et à la densification, la capacité d'extension sera envisagée **sous réserve des possibilités d'extension programmée des réseaux**, de la qualité de desserte, de l'anticipation des besoins en équipements et dans un souci de préservation des terres agricoles de meilleur potentiel. Le développement de ces espaces est le plus sensible.

Ainsi, les principes d'aménagement de ce niveau du territoire relèvent d'actions telles que :

- l'accompagnement d'opérations de densification et de réinvestissement du tissu urbain, particulièrement afin de permettre la création d'activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat,
- l'aménagement de nouvelles centralités autour d'espaces publics,
- l'amélioration de l'armature urbaine existante dont les réseaux, les transports en commun.
- le renforcement ou la création d'équipements publics, d'espaces verts, d'espaces de loisirs... participant à la qualité de vie urbaine.



Le pôle d'équilibre de la Montagne (pôle Ouest de Saint- Denis)

Le quartier de la Montagne a un mode de fonctionnement isolé du reste de l'agglomération du fait de la présence d'une rupture physique majeure et du manque de liens viaires.

Or La Montagne peut être considéré comme un secteur en devenir notamment sur le moyen/ long terme (après échéance de la première évaluation du présent SCoT) sous réserve de recherches de solutions alternatives de dessertes et en considérant parallèlement un renforcement de la desserte routière.

Ce secteur représente un enjeu fort d'aménagement sur le moyen/ long terme pour l'agglomération car ce quartier constitue un important réservoir foncier sur la commune de Saint- Denis.

L'image urbaine des nouveaux quartiers, constituant de véritables belvédères devra être travaillée en lien avec le tissu existant. L'accueil de la croissance (habitat, équipements et activités) sera concentré autour des futures nouvelles dessertes et le long des futures infrastructures de déplacement et de transport en commun, toujours dans un souci d'économie de l'espace et de densification. Cette urbanisation ne pourra se faire qu'en prévoyant des infrastructures de gestion environnementale adaptées notamment au regard de l'assainissement de ce secteur.

Les centralités villageoises des Hauts à structurer

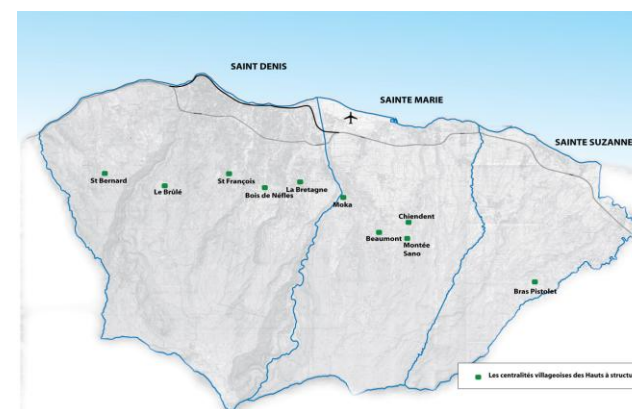
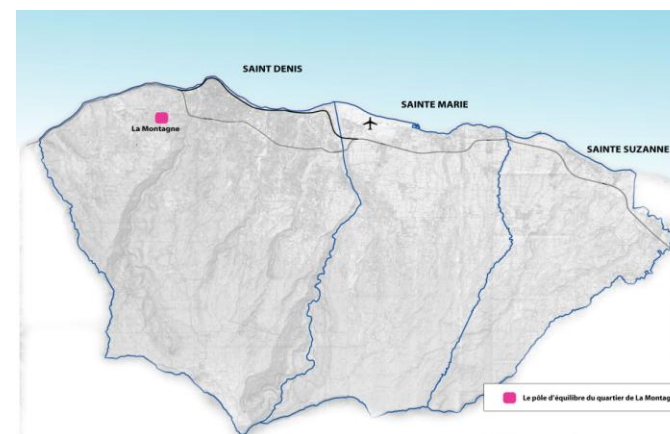
Les bourgs des hauts en interface avec un espace naturel d'exception représentent un potentiel de développement économique et touristique en bordure des espaces du cœur de parc avec le Parc National. L'activité agricole des Hauts est à un tournant et nécessite de réorienter le type d'exploitations existantes.

Il s'agit donc de mettre en place une véritable politique de développement et de mutation agricole (changement de système de culture notamment) sur des terres peu ou mal valorisées pour créer une nouvelle richesse. A cela doivent s'ajouter une offre commerciale et artisanale de qualité et diversifiée en complémentarité des pôles économiques et urbains du littoral.

La structuration des bourgs ruraux des Hauts et des centralités de quartiers de Saint-Bernard, Le Brûlé, Saint- François, Bois de Nèfles, Les Hauts de la Bretagne, de Beaumont, Bras Pistolet... notamment devra assurer un certain équilibre entre fonction résidentielle et développement de proximité (commerces, services, équipements), tout en mettant en avant le caractère et la particularité de chaque village. Etant bien entendu ici que ces « centralités villageoises » et notamment celles de Moka, Beaumont, Montée Sano et Bras Pistolet n'ont pas vocation à devenir de nouvelles centralités. Pour ces dernières il est donc question de maintenir et conforter l'existant notamment en termes d'équipements et services existants pour les populations résidentes actuelles et à venir. Cette structuration devra s'appuyer sur la future route des Hauts dont de nombreux liens existent déjà et se faire dans l'enveloppe existante en limitant l'extension au profit d'un investissement des dents creuses. L'organisation devra privilégier une urbanisation compacte, rassemblée autour des centralités existantes ou à créer.

Pour ces centralités, l'enjeu est double :

- Investir dans les équipements et services de nature à couvrir les stricts besoins quotidiens de la population permanente et touristique,
- Conserver leurs dimensions et caractéristiques traditionnelles dans un souci d'amélioration de l'esthétique et des fonctionnalités urbaines, en concentrant l'urbanisation autour d'espaces de vie majeurs.



2. MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIE

Orientations prescriptives du SCoT :

Le potentiel de développement de surfaces à vocation économique est réparti en fonction de l'armature urbaine de façon croissante au fur et à mesure que l'on s'élève dans cette hiérarchie.

A l'échelle du bassin de coopération des pôles, le développement des sites d'activité veille à limiter les concurrences territoriales au bénéfice de la recherche de la cohérence et des complémentarités.

Les zones d'activités existantes sont optimisées en priorité pour limiter la consommation foncière. Lorsqu'au sein de la CINOR deux projets de nouvelles zones d'activité, portées par des collectivités différentes, sont en concurrence et ne correspondent pas à une complémentarité fonctionnelle en termes de destination, la priorité est donnée à celui désigné par la structure intercommunale pour la mise en œuvre de l'orientation ci-dessus.

L'économie productive devra être développée : poursuivre le développement de solutions immobilières et foncières d'accueil des porteurs de projets et des entreprises particulièrement nécessaire s'il s'agit de technologies innovantes. A cette fin des réserves foncières adaptées seront constituées et retraduites par des zonages appropriées dans les PLU concernés.

De nouvelles branches d'activités pourront être développées :

- . les **activités tertiaires** (peu consommatrices d'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysagé),
- . l'**économie résidentielle** (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant),
- . les activités liées aux **nouvelles technologies, à la communication,**
- . les activités liées à l'**environnement** (développement des énergies renouvelables ...).

Aucun créneau potentiel de développement économique ne devra être exclu sur le territoire à partir du moment où il n'occasionne pas de nuisances particulières pour le proche voisinage.

Le **secteur du tourisme** devra faire l'objet d'une attention particulière compte tenu du potentiel existant qui demeure parfois insuffisamment développé ou valorisé. Concrètement les efforts devront porter sur :

- . le développement d'une offre d'hébergement plus complète et qui corresponde au type de tourisme visé,
- . la poursuite du maillage de circuits de randonnées et le décloisonnement des boucles existantes,
- . la préservation des atouts naturels qui sont fondamentaux pour son attractivité touristique, en évitant notamment la banalisation des paysages par l'urbanisation, la valorisation des atouts culturels, des patrimoines ...

Nota : Les orientations de ce chapitre fixent le cadre général de l'organisation du territoire, les chapitres suivants viennent, chacun pour ce qui le concerne, compléter, préciser, affiner ou conditionner ces orientations.

3. CONFORTER LES POLES D'ÉQUIPEMENTS MAJEURS DU TERRITOIRE

Orientations prescriptives du SCoT :

Maintien et renforcement des grands équipements communautaires gages du rayonnement du territoire capitale

La CINOR est fortement attachée à ses fonctions administratives « naturelles » issues de sa position de capitale de la Réunion. Le maintien et le développement des principaux atouts de la capitale sont accentués dans les domaines structurants pour son identité.

Affirmer la santé comme vocation forte du territoire

La présence du centre hospitalier départemental (CHD), l'hôpital pour enfants et de nombreuses cliniques sur le territoire attestent de la vocation « santé » sur la CINOR. L'installation du cyclotron sur la technopole en est la démonstration.

Les techniques de pointe et la recherche médicale seront développées suite à l'arrivée d'un cyclotron sur le site de la Technopole. Cet atout constituera également une véritable opportunité d'entraînement pour la filière santé, et pour le développement des liens avec la recherche et l'enseignement supérieur.

Le pôle régional hospitalier de Saint- Denis devra réserver les emprises nécessaires à la restructuration et aux extensions induites par la perspective de création du CHU régional.

Assurer un certain « décroisement » des Hauts

Afin de faciliter l'accès de l'ensemble de la population aux équipements du territoire, l'accès des Hauts vers les Bas sera facilité (à mettre en lien avec les politiques de transports et déplacements).

Ouvrir l'université sur la ville

Le SCoT prévoit de renforcer le dispositif de formation universitaire et professionnelle en l'ouvrant sur la ville. Le SCoT soutient la promotion de nouveaux sites de formation à se développer en centre-ville. La réalisation de logements étudiants sera programmée dans les futures opérations selon la pertinence de leur proximité aux équipements d'enseignements existants ou à venir.

Enfin, il s'agira d'ouvrir l'enseignement au monde de l'entreprise et d'adapter les formations aux spécificités économiques émergentes du territoire (sciences du vivant, santé, services à la personne, export, BTP). A cet effet, le parc technologique universitaire sur le site de la Technopôle à Sainte-Clotilde traduit cet engagement de rapprochement privilégié.

Renforcer les équipements d'animation et de diffusion de la culture réunionnaise

La CINOR, lieu de passage et d'échange, riche d'un héritage culturel à la confluence de nombreuses communautés souhaite mettre à profit cette situation pour stimuler et promouvoir la culture réunionnaise et créole dans toutes ses dimensions.

L'accès de la culture à tous est encouragé par une répartition des structures sur tout le territoire. Des pôles structurants comme le projet d'équipement culturel du Quartier Français tout comme des pôles secondaires à l'instar de la Fabrik, château Morange, Cité des Arts sont à promouvoir sur tout le territoire.

Comme la Villa Carrère, les projets de valorisation et de réhabilitation du patrimoine réunionnais seront soutenus et multipliés.

Les documents d'urbanisme devront anticiper les besoins en foncier nécessaire au développement des différents atouts du territoire (instauration d'emplacements réservés, maîtrise foncière, partenariats, etc.).

LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION URBAINE

L'objectif visé par le SCoT est la recherche d'un développement équilibré du territoire associant renouvellement et dans une moindre mesure, extension géographique de l'urbanisation tout en respectant l'intégrité des espaces naturels et agricoles protégés.

Ce parti de conservation du cadre de vie implique que la mise en œuvre du développement s'opère en fonction des capacités et de la qualité d'accueil (équipements publics, capacité d'assainissement) des différentes communes à accueillir la croissance prévisible sans rompre les grands équilibres du territoire.

Afin de tendre vers cet objectif majeur du SCoT, cinq principes de restructuration urbaine sont proposés :

- Donner la priorité au renouvellement urbain.
- Recentrer les extensions de chaque commune.
- Rechercher l'optimisation de l'occupation foncière.
- Maintenir des coupures d'urbanisation.
- Maîtriser le développement des hameaux.

4. DONNER LA PRIORITE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le choix des nouveaux espaces à ouvrir à l'urbanisation est un élément fondamental dans la mise en œuvre à venir du Schéma de Cohérence Territoriale. Les modes de déplacements doux étant moins rapides, ils impliquent des distances d'accès plus courtes aux services des centres- villes et aux points d'embarquement des transports collectifs. Il est donc recommandé de privilégier les espaces les plus proches, en hiérarchisant les disponibilités foncières par temps d'accès. Au- delà de 500 mètres, l'usage de la voiture devient presque incontournable.

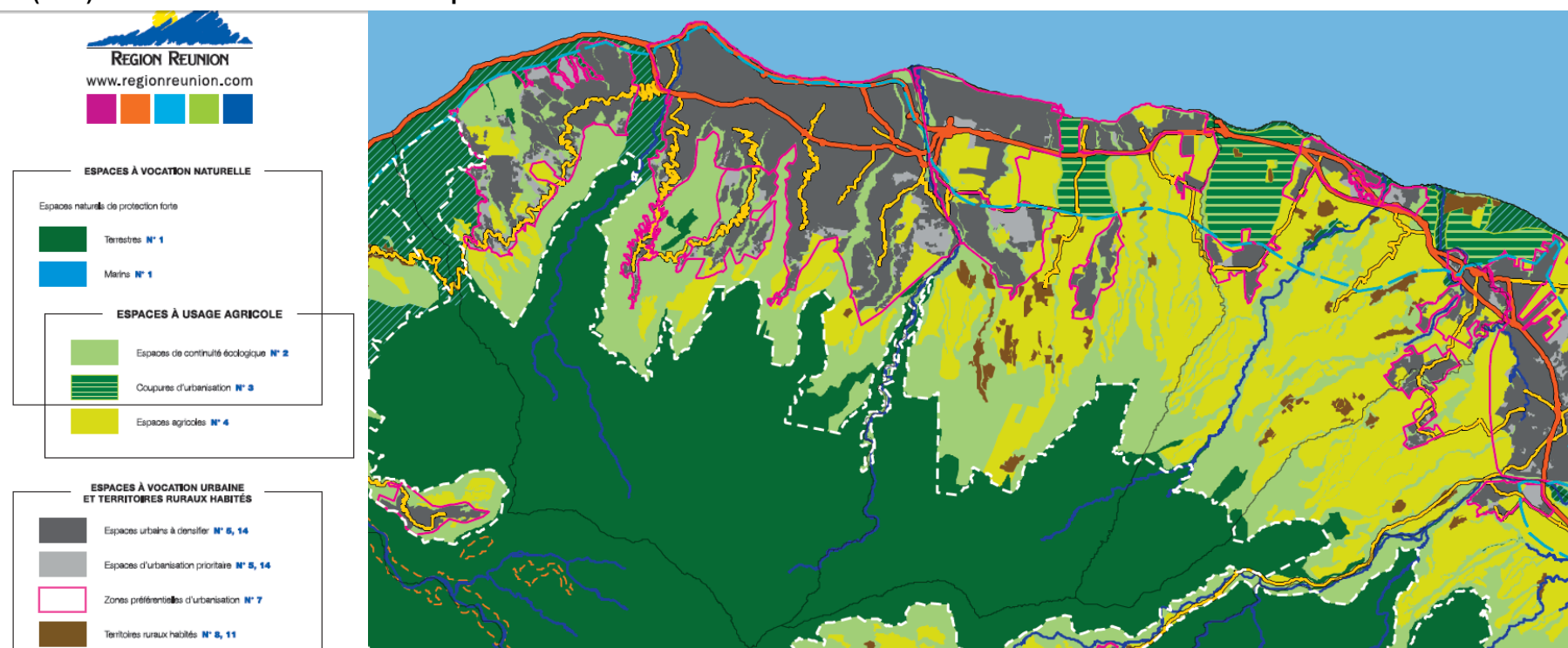
Les communes devront veiller à ce que les nouveaux quartiers puissent être étendus de proche en proche, en ménageant des ouvertures dans la trame parcellaire. Ainsi, les lotissements organisés en raquette sont souvent impossible à prolonger et les trajets vers les centres- villes et les services s'en trouvent allongés, et dissuadent les déplacements à pied ou à vélo.

Sans abandonner la structuration caractéristique du territoire de la CINOR, les communes veilleront à limiter leurs extensions urbaines au profit d'une meilleure densification.

L'objectif principal est ici de **limiter l'étalement urbain** :

- en s'appuyant sur la fixation d'un quota d'extensions urbaines (cf. page 33 du Document d'Orientation et d'Objectifs),
- en imposant une localisation de ces extensions urbaines en continuité des zones urbaines existantes à la date d'arrêt du SCoT (=> équivalent des espaces urbains à densifier + espaces urbanisation prioritaire reportés au SAR approuvé).

Afin d'assurer une maîtrise de l'étalement urbain et en complément des prescriptions et recommandations à venir, la carte des Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) du SAR servira à la localisation prioritaire des extensions urbaines.



Orientations prescriptives du SCoT :

Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée **en priorité**. Le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains bien situés dans les parties actuellement urbanisées (notamment les secteurs autour des pôles d'échanges multimodaux), gage d'insertion du projet.

L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de **densification**, de **mixité sociale et fonctionnelle** (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat.

Cette compatibilité s'appréciera selon plusieurs critères :

- la cohérence avec le tissu urbain existant,
- la bonne insertion des volumes,
- la compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier.

Il appartiendra aux documents d'urbanisme locaux de définir précisément une réglementation adaptée répondant à ces principes du SCoT.

Le recours à des **typologies d'habitat intermédiaire** devra être étudié (habitat groupé, maison de ville, petit collectif).

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les Communes devront en phase de diagnostic **effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains** (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens etc ...).

De même, afin d'assurer une bonne insertion de ce réinvestissement urbain, les Communes devront garantir dans leurs documents d'urbanisme locaux l'**identification des secteurs patrimoniaux à préserver** (volet patrimonial prenant en compte les bâtiments, gabarits, rues et perspectives), la réalisation d'**études préalables aux actions et opérations d'aménagement**, ... L'objectif à atteindre est de pérenniser une approche globale de chaque projet intégrant habitat, déplacements, équipements, insertion paysagère, limitation de l'imperméabilité des sols.

Au moins 50% des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés au SAR; chacune des Communes devra retranscrire cette orientation dans le rapport de présentation de son PLU.

Le SCoT a distingué quatre grandes opérations de renouvellement ou réinvestissement urbain, dont certaines en cours et/ou en phase de finalisation, qui recèlent une grande partie de la capacité d'accueil du territoire à court/moyen terme :

- La mise en place de projets PRU et ANRU déjà amorcé dans les centres- villes ;
- Le traitement de la façade littorale, du boulevard Sud et des axes TCSP avec la préfiguration des formes urbaines pour l'expression d'une densité forte ;
- Le réinvestissement urbain sur des quartiers comme Sainte- Clotilde / Le Chaudron à Saint-Denis, La Rivière des Pluies à Sainte- Marie et Deux-Rives à Sainte Suzanne ;
- La mutation de friches industrielles telles que La Mare et Quartier Français (Porte d'entrée Est de la CINOR) avec des opérations publiques d'aménagement intégrant logements, commerces, équipements.

Ces opérations illustrent bien les enjeux de cette orientation et sont des exemples de pratiques à généraliser à horizon du SCoT (friches à reconvertir, rénovation urbaine des quartiers dégradés ou vieillissants, densification urbaine liée à des infrastructures de déplacements majeures).

Le tissu urbain du territoire recèle encore de nombreuses opportunités de mutation mais de plus faible dimension sur les piémonts (Moufia, La Bretagne, Rivière des Pluies...) ou sur les bourgs des mi- pentes et des Hauts.

A ce titre, les communes de Sainte- Marie et Sainte- Suzanne pourront s'appuyer sur les travaux réalisés par l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (E.P.F.R.) en 2009 dans le cadre du Plan d'Actions Foncières. L'actualisation de ces travaux amène à cibler **33,8 hectares de dents creuses sur la commune de Sainte- Suzanne et 16,2 hectares sur la commune de Sainte- Marie**. Il est à noter que ces éléments de cadrage ne préjugent en rien de la faisabilité technique et financière d'opérations sur les secteurs identifiés.



Recommandations du SCoT :

5. RECENTRER LES EXTENSIONS DE CHAQUE COMMUNE

Recommandation du SCoT :

Développer une logique de projet urbain maîtrisé.

La réalisation des extensions urbaines dans chaque commune nécessitera d'entrer dans une logique de projet urbain et de mettre en œuvre les moyens et les procédures adaptées pour en assurer la maîtrise.

- Des **schémas d'organisation et d'aménagement** de secteurs centraux (centres- villes, centres-bourgs) devront être annexés aux documents d'urbanisme locaux.
- Pour maîtriser la réalisation de ces opérations, les Collectivités devront avoir recours à des procédures d'aménagement d'ensemble (de type Zone d'Aménagement Concerté).

Le principe de recentrage de l'extension urbaine à respecter par chaque commune vise à optimiser les investissements publics et permet également de tendre vers une réduction de la consommation d'espaces.

6. RECHERCHER UNE OPTIMISATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Orientations prescriptives du SCoT :

1- Travailler sur la densité

L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes.

- Il s'agira de **rechercher une augmentation des densités actuelles**. Les PLU devront évaluer les densités existantes et rechercher une densité supérieure dans les nouvelles opérations en fonction de cette évaluation et des conditions de faisabilité.

Toutefois, il faudra veiller à ce que cette densification ne soit pas perturbatrice de l'image ou du fonctionnement du quartier.

- Elle devra se faire en valorisant la qualité du cadre de vie et des formes urbaines traditionnelles.

- Des solutions de densification devront être recherchées dans le tissu urbain existant en diversifiant la typologie des logements.

- La densité devra être harmonisée en milieu urbain aux **formes urbaines traditionnelles**.

- Des **espaces de respiration** devront être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).

. la préservation des atouts naturels qui sont fondamentaux pour son attractivité touristique, en évitant notamment la banalisation des paysages par l'urbanisation, la valorisation des atouts culturels, des patrimoines ...

Pour limiter la consommation d'espace, les documents locaux d'urbanisme s'inscrivent dans le respect d'une densité moyenne de logements à l'hectare. Celle-ci s'applique à l'échelle des secteurs d'extension, à l'exclusion des très petits secteurs destinés à achever l'urbanisation d'îlots.

L'objectif est d'atteindre **a minima** ces densités, qui sur certains secteurs comme Sainte-Clotilde sont largement supérieures aux prescriptions du SAR. Il ne faut cependant pas bloquer des opérations sur des secteurs difficiles (pentes importantes, parcelles exigües ...) qui n'atteindrait pas ce seuil. Le calcul doit ainsi être global sur les quartiers :

	Secteurs concernés	Densités moyennes
Saint- Denis	La Montagne	40 logements/ hectare
	Cœur d'agglomération	100 logements/ hectare
	Sainte- Clotilde	150 logements/ hectare
	Piémont	50 logements/ hectare
	La Bretagne	40 logements/ hectare
	Les Hauts (Le Brûlé- Saint- François- Bois de Nêfles, Saint- Bernard ...)	20 logements/ hectare
Sainte- Marie	Sainte- Marie Ouest	50 logements/ hectare
	Sainte- Marie Centre	30 logements/ hectare
	Rivière des Pluies/ Beauséjour/ Grande Montée	30 logements/ hectare
	Terrain Elisa	20 logements/ hectare
Sainte- Suzanne	Sainte- Suzanne Centre	30 logements/ hectare
	Quartier Français	30 logements/ hectare
	Bagatelle	20 logements/ hectare
	Deux Rives/ Bras Pistolet	20 logements/ hectare

Ces indicateurs de densité moyenne, calculés à l'échelle globale du secteur d'extension considéré, s'appliquent également aux grandes opérations de renouvellement urbain (supérieures ou équivalentes à un hectare), notamment aux opérations de ré- urbanisation des friches situées en milieu urbain.

La densification sera plus fortement développée dans un rayon de 500 mètres autour des pôles gares (parking- relais, stations TCSP...) avec une densité minimale des projets d'urbanisation de 50 logements/ hectare comme indiqué sur la carte page suivante (sauf contraintes réglementaires environnementales/ architecturales/ techniques ...).



Le développement maîtrisé du territoire induit la mise en place de nouveaux modèles urbains plus denses et innovants dans les formes urbaines pour une optimisation de l'espace tout en répondant aux modes de vie des habitants (exemple : logements collectifs intégrant le "rond de cour"; système d'immeubles-villas, maisons individuelles superposées, logements intermédiaires...).

Cet objectif impose de fixer des densités minimales à l'échelle d'un quartier (équipements et voirie inclus) sauf en cas de servitude ou d'éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger.

LE CŒUR D'AGGLOMERATION

Une densification forte du cœur d'agglomération, de l'ordre de **100 logts/ha**, doit être accentuée autour des axes structurants tels les boulevards littoraux et le boulevard Sud. Au-delà d'une densité, il s'agit de préfigurer la forme urbaine par des études préalables et des plans-gabarits, selon chaque axe, permettant ainsi d'exprimer une image homogène et anticipée du secteur qui sera également conditionnée par un suivi des permis de construire.

Afin de maintenir la spécificité du centre de Sainte- Marie ce secteur devra tendre vers une densité de logement de l'ordre de **50 logements/ hectare**. Des densités supérieures seront recherchées sur le secteur de Sainte- Clotilde (de l'ordre de **150 logements/ hectare**) afin de bénéficier de la proximité du TCSP.

LES POLES CENTRAUX DU LITTORAL

La densification des centralités littorales doit également être envisagée tout en tenant compte des contraintes locales (servitudes de dégagement aéronautique sur Sainte- Marie et risque d'inondation prégnant à Sainte- Suzanne). Cette densification (de l'ordre de **30 logements/ hectare**) se fera par le biais des PRU existants sur les centres- villes et par de nouvelles actions à porter sur certains quartiers en marge de ces dispositifs.

LES POLES SECONDAIRES DES MI- PENTES

Il s'agit d'organiser les centralités des quartiers résidentiels des Piémonts de façon à accentuer la mixité avec la présence de services et d'équipements et afin d'encourager une densité moyenne de **30 à 50 logements/ hectare** selon les secteurs.

Le projet de voie à mi- pente permet d'envisager une structuration le long de cet axe et une densification des bourgs traversés (Beauséjour, Bois Rouge, Terrain Elisa, Bagatelle, Deux Rives...) de **20 à 30 logements/ hectare**.

LA MONTAGNE

Le quartier de la Montagne représente un fort potentiel d'aménagement et de densification de l'ordre de **40 logements/ hectare** fortement conditionné toutefois par les renforcements viaires à prévoir et les transports alternatifs.

LES BOURGS DES HAUTS

Les opérations de restructuration de bourgs avec en priorité Saint- Bernard, Le Brûlé, Saint François, Bois de Nèfles, Moka, La Confiance, Bras Pistolet... doivent limiter leur extension au profit d'un investissement du tissu existant. Le développement des bourgs doit préserver le cadre de vie et privilégier une urbanisation concentrée autour de centralités nouvelles ou à créer avec des densités de l'ordre de **20 logements/ hectare**. Une prise en compte des formes adaptées à ce secteur devra être envisagée en privilégiant certaines typologies bâties (maisons de « ville » en bandes, petits collectifs ... autres à inventer).

2 - Développer prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec le tissu urbain existant recensé à la date d'arrêt du SCoT, desservies et équipées. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'après exploration de toutes les possibilités d'urbanisation en secteurs équipés et desservis (et des contraintes qui s'y exercent) en complément de l'orientation n°13 définie ci- après.

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.

L'urbanisation devra être envisagée en épaisseur plutôt que linéaire le long des axes routiers.

Les extensions urbaines devront être respectueuses des sièges d'exploitations agricoles pérennes (préserver des possibilités d'extension des exploitations agricoles ; éviter l'enclavement d'une exploitation agricole dans l'espace urbain).

Le principe de réciprocité prévu par le code rural devra également être appliqué :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires imposent une distance d'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, le même éloignement s'impose pour l'implantation de ces derniers par rapport aux bâtiments agricoles. Ce principe de réciprocité s'applique dans toutes les communes, qui n'ont pas fixé des règles d'éloignement différentes dans les parties actuellement urbanisées de leur territoire afin de tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. »

L'ensemble des orientations du DOO relatives à la limitation de la consommation foncière et la recherche de densité concourent à la préservation des surfaces de production agricole.

Les extensions urbaines à caractère résidentiel ou économique tiennent compte de la viabilité des espaces agricoles dans leur choix de localisation en privilégiant les secteurs ayant le moins d'impact négatifs sur les conditions d'exploitation (éviter le morcellement et l'enclavement des exploitations agricoles déjà implantées), dans la limite de solutions économiquement supportables.

Les zones d'urbanisation future devront faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble, définissant un **schéma d'aménagement** organisant les fonctions urbaines et organisant une composition urbaine de façon à conforter le tissu urbain existant.

Il importe en outre que les possibilités d'extension urbaine soient utilisées de façon progressive et conforme aux exigences d'une urbanisation durable, sous peine de voir perdurer les phénomènes de mitage et d'extension désordonnée des espaces bâtis. A ce titre, le propriétaire des terrains déclassés (en lien avec la SAFER) devra favoriser la continuité de l'exploitation agricole jusqu'au démarrage des travaux.

Pour éviter le morcellement et l'enclavement des exploitations agricoles déjà implantées il est recommandé d'orienter les futures extensions vers les terres de moindre potentiel agronomique sous réserve d'études particulières fournies par les partenaires spécialisés.

7. MAINTENIR DES COUPURES D'URBANISATION

Les orientations relatives au maintien des coupures d'urbanisation sont également déclinées aux pages 65 et suivantes du présent document.

Orientations prescriptives du SCoT :

1 – Les objectifs recherchés.

Les futurs développements de l'habitat devront respecter les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés. Aussi, la conservation de coupures d'urbanisation de qualité devra être recherchée.

La préservation de coupures d'urbanisation permettra également de corriger certaines tendances d'évolutions négatives en termes d'occupation des sols :

- extensions urbaines linéaires le long d'axes routiers, risque de conurbation (c'est-à-dire le phénomène au cours duquel deux espaces bâtis finissent par se rejoindre) induisant des coûts d'aménagement élevés pour une occupation des sols peu rationnelle.

2 – La définition des coupures d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels ou agricoles ni urbanisés ni aménagés, situés entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain et peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement des activités agricoles. Leur objectif principal est de maintenir des espaces ouverts en évitant la constitution d'un front urbain continu. A ce titre, elles doivent être préservées de l'urbanisation.

Le SCoT rappelle l'existence de trois coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SAR et situées sur la CINOR :

- Le Verger
- Pointe de la ravine des Chèvres - pointe des Haziers - pointe de Bel Air
- Site de la Marine et terres agricoles de Bois Rouge

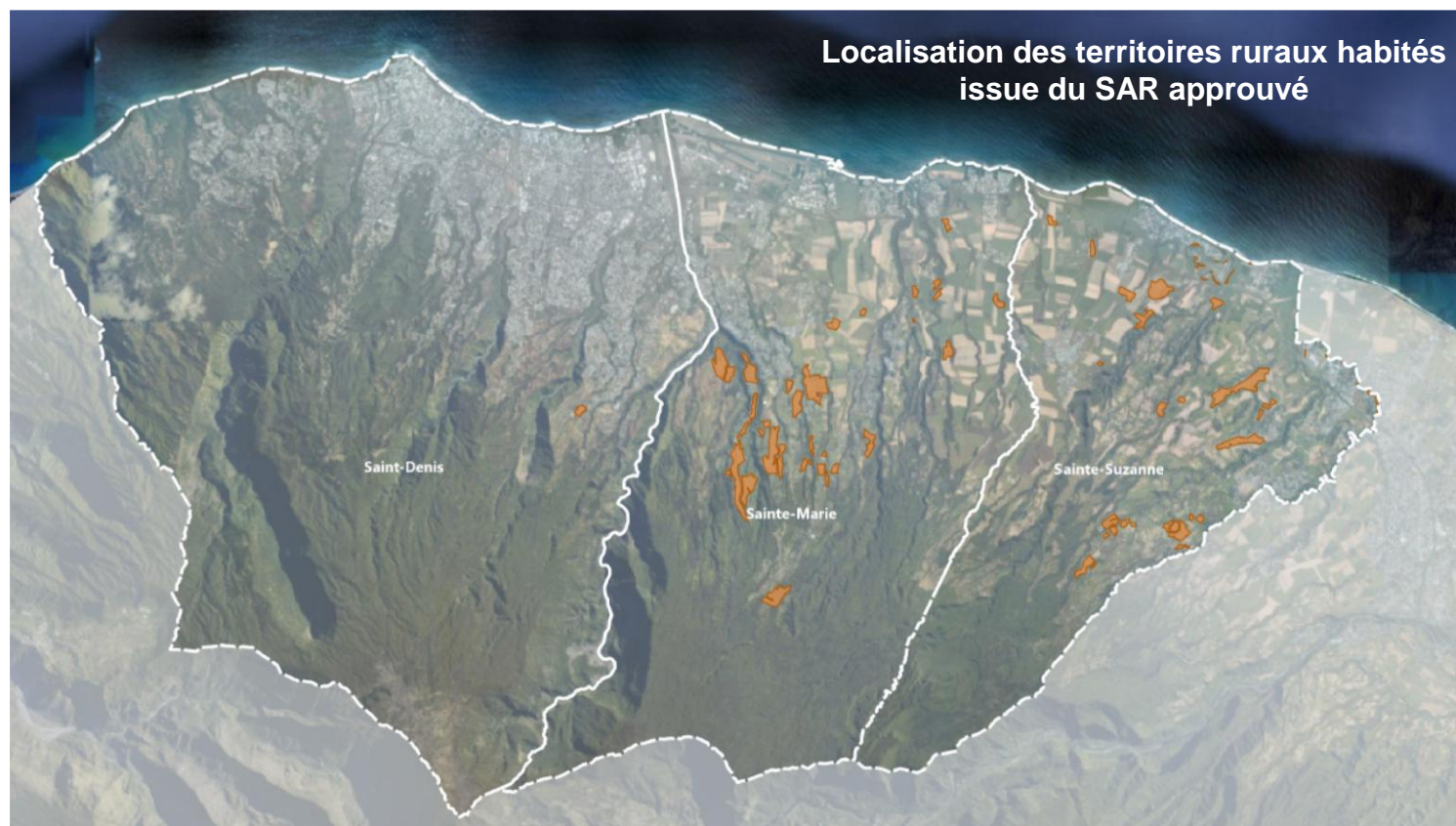
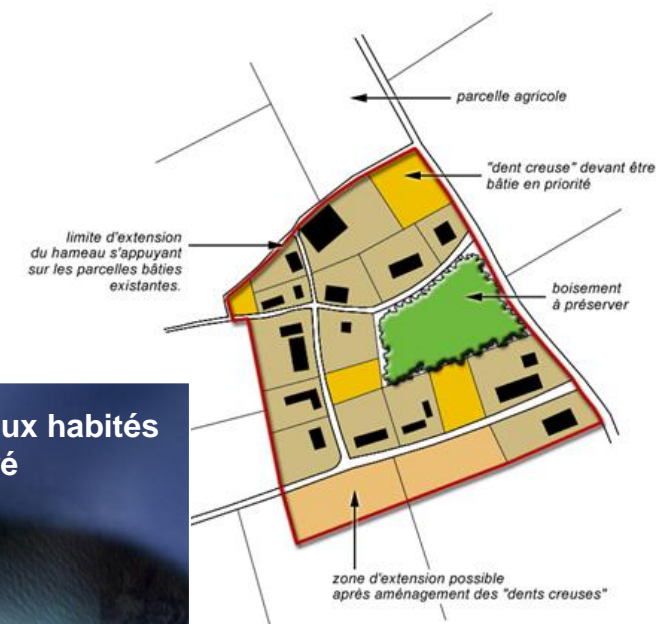
En complément de ces coupures, les documents d'urbanisme communaux (PLU) pourront identifier à leur échelle d'autres espaces de coupure à dominante naturelle ou agricole et leur affecter des vocations cohérentes avec leur préservation.

Au sein d'une coupure d'urbanisation, toute extension de l'urbanisation existante et toute implantation de bâtiments, quelle que soit leur nature ou leur usage, est interdite.

En revanche, la coupure d'urbanisation n'interdit en rien la mise en culture des terrains concernés, l'aquaculture ou l'exploitation forestière sous réserve d'intégration paysagère. Il peut également y être autorisé la réhabilitation des bâtiments agricoles existants sous réserve de mise aux normes et d'un impact environnemental/ paysager réduit.

8. DEVELOPPER MODEREMENT LES « TERRITOIRES RURAUX HABITÉS »

Les territoires ruraux habités sont des espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles. Ils sont constitués des zones classées en U, AU, NA et NB dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers à la date d'approbation du SAR (22 novembre 2011), qui se trouvent en-dehors des zones préférentielles d'urbanisation. L'urbanisation de ces espaces est actuellement peu dense, essentiellement résidentielle et rarement bien desservie par les réseaux et équipements publics. **Il faut y permettre l'amélioration des conditions de vie des habitants sans favoriser l'étalement de ces territoires.** Les territoires ruraux habités ont vocation à faire l'objet d'une densification modérée, notamment à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration visant au regroupement des habitations agricoles dans le cadre de hameaux.



Préserver l'identité propre des territoires ruraux habités

Le territoire du SCoT est marqué par la présence de nombreux territoires ruraux habités. Ces micro- secteurs urbanisés se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.

L'urbanisation de ces espaces est actuellement peu dense, essentiellement résidentielle et rarement bien desservie par les réseaux et équipements publics. Il faut y permettre l'amélioration des conditions de vie des habitants sans favoriser l'étalement de ces territoires.

L'objectif principal est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des territoires ruraux habités comme élément fort marquant le paysage.

Pour cela, il s'agit de :

- Privilégier la construction des « dents creuses ».
- Préserver et valoriser les **éléments patrimoniaux identitaires**.
- Prendre en compte l'**identité architecturale** du territoire rural habité lors de toutes nouvelles constructions.
- En cas d'extension de l'urbanisation, **respecter un dimensionnement adapté** des nouvelles opérations de logements afin de maintenir une harmonie dans la structure urbaine du territoire rural habité.

La densité minimale des projets d'urbanisation est de **10 logements par hectare** dans les territoires ruraux habités. L'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles aux documents d'urbanisme locaux et non bâtis soit, *a minima*, en cours de réalisation.

Les communes de la CINOR devront respecter la répartition suivante dans les droits à construire en extension autorisé sur chacune des communes :

	Extension autorisée pour l'ensemble des « territoires ruraux habités » de la commune (en ha)
Saint- Denis	2 hectares
Sainte- Marie	6 hectares
Sainte- Suzanne	3 hectares
TOTAL SCoT	11 hectares

② - LES GRANDS ÉQUILIBRES DANS L'URBANISATION

⇒ Les orientations relatives à la production de logements.

- 9- Diversifier la production de logements
- 10- Poursuivre le renforcement de l'offre en logements aidés
- 11- Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques
- 12- Permettre la remise à niveau du parc de logements
- 13- Programmer une offre foncière adaptée aux besoins en logements
- 14- Consolider la politique foncière engagée

⇒ Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des activités économiques

- 15- Renforcer les capacités d'accueil d'activités économiques
- 16- Conditions de localisation des zones économiques
- 17- Favoriser le maintien d'entreprises existantes en leur permettant de se développer
- 18- Favoriser la qualité des aménagements à destination d'activités économiques et artisanales
- 19- Développer l'accès au très haut débit des entreprises du territoire
- 20- Réinvestir l'activité dans l'urbain et répondre aux objectifs d'utilisation économe de l'espace
- 21- Maîtriser le développement commercial
- 22- Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole
- 23- Accentuer la promotion du tourisme sur le territoire

⇒ Les projets nécessaires à la mise en œuvre du schéma

- 24- Une nécessaire densification de la tâche urbaine actuelle privilégiant la ville des courtes distances
- 25- Renforcer les transports collectifs et les modes doux de déplacements
- 26- Favoriser l'usage des transports collectifs en proposant une nouvelle gestion du stationnement
- 27- Améliorer la desserte du territoire et les déplacements

LES ORIENTATIONS RELATIVES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

9. DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Orientations prescriptions du SCoT :

Chaque commune, quel que soit son niveau dans l'armature urbaine, mettra en oeuvre les moyens nécessaires et suffisants pour **répondre à l'ensemble des besoins en logements, y compris pour les ménages aux revenus modestes.**

1- Programmer une production de logements de l'ordre de 2 200 logements/ an.

La programmation de nouveaux logements devra **respecter l'orientation relative à l'organisation du territoire** autour de l'armature urbaine existante en matière de développement de l'offre de logements.

Il est à noter que cette « programmation » ne doit pas être un frein au développement du parc de logements de la CINOR ; en ce sens, si les programmations à venir venaient à dépasser cet objectif cela reviendrait nécessairement à augmenter les densités évoquées précédemment.

	Rythme de construction annuel aux horizons 2020 et 2030	Part de la construction par communes
Saint- Denis	<i>1 230 logements /an</i>	<i>55 %</i>
Sainte- Marie	<i>667 logements /an</i>	<i>30 %</i>
Sainte- Suzanne	<i>307 logements/ an</i>	<i>15 %</i>
TOTAL SCoT	<i>~2 200 logements /an</i>	<i>100 %</i>

Le logement pavillonnaire est actuellement la forme d'habitat dominante sur une partie du territoire de la CINOR.

Au cours des dernières années, la production de nouveaux logements a porté essentiellement sur des logements de type individuel sur les communes de Sainte- Marie et Sainte- Suzanne, confortant la place de ce type de logement sur le territoire du SCoT.

Rappel sur la répartition des typologies de logements construites sur la CINOR entre 2000 et 2010

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
Saint- Denis	11 %	6 %	76 %	8 %
Sainte- Marie	55 %	7 %	38 %	0 %
Sainte- Suzanne	55 %	11 %	32 %	2 %
Total (en%)	19,0 %	6,5 %	67,8 %	6,7 %

Orientations prescriptives du SCoT :

2- Diversifier la typologie des nouveaux logements.

Pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.

Sur l'ensemble du territoire, le SCoT doit mettre en œuvre une politique de l'habitat visant à diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de toutes les strates de la population et afin d'économiser le foncier disponible sur le territoire.

Sur l'ensemble du périmètre du SCoT, la construction de logements devra, en priorité, satisfaire aux objectifs suivants :

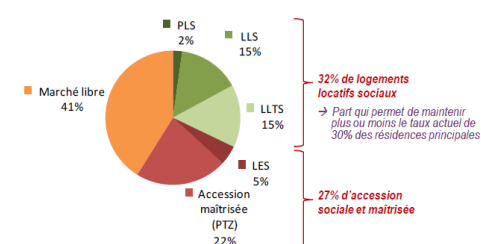
- **améliorer l'offre en logements**, notamment en diversifiant les types de logements développés (collectif, intermédiaire, individuel) et les statuts d'occupation proposés (locatif aidé, locatif privé, accession sociale, accession libre...) ; au-delà de la mixité sociale, il s'agit de favoriser la mobilité sociale en permettant à tous un parcours résidentiel varié et en œuvrant en faveur d'une meilleure articulation entre parc privé et parc public,
- **privilégier la qualité des logements et le cadre de vie**, en encourageant de nouvelles formes d'habitat et des modes constructifs offrant une performance environnementale élevée,
- **structurer le parc de logements** en cohérence avec les autres politiques de développement, en particulier en termes de développement économique, de transports collectifs et d'équipements publics.
- **favoriser le développement des usages** aux nouvelles Technologie d'Information et de Communication (TIC) de l'ensemble des ménages

10 - POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS AIDÉS

Le parc de logements est l'un des éléments structurants du territoire. Il répond aux besoins d'accueil des habitants autant qu'il les suscite. Il porte aussi des enjeux majeurs pour l'avenir : garantie de mixité sociale et générationnelle notamment. Tout cela implique qu'il fasse l'objet d'une réflexion approfondie et d'efforts volontaires de la part des Collectivités locales. Le SCoT apporte les grandes orientations qui doivent permettre de développer, diversifier et améliorer le parc. Le SCoT trouvera un complément dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) destiné à préciser par commune la mise en œuvre de ces objectifs et à traduire les ambitions locales en travaillant notamment à la déclinaison de ces objectifs à l'échelle des quartiers. S'il n'y a pas de production nouvelle de logements locatifs aidés au cours des prochaines années, la proportion de ce type de logements dans le parc global baissera à terme (compte tenu de la programmation de nouveaux logements).

Par conséquent, le SCoT indique un objectif souhaité et les moyens à mettre en œuvre au cours des prochaines années en terme de création de **logements locatifs sociaux** qui devront répondre à la définition du logement aidé donnée par le Code de la Construction et de l'Habitation. Ces logements locatifs sociaux viennent se cumuler à la production escomptée d'accession sociale maîtrisée.

Au moins 40% des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être des logements aidés; chacune des Communes devra retranscrire cette orientation dans le rapport de présentation de son PLU.



Orientations prescriptives du SCoT :

L'objectif est de maintenir un taux supérieur à **30% du parc global de logements locatifs sociaux à l'horizon 2020** (31% de logements locatifs sociaux comptabilisés par l'ARMOS en 2007 sur la CINOR).

Cette part représente une production de logements locatifs sociaux de l'ordre de **706 logements en moyenne par an** pour l'ensemble de la CINOR soit **32% de logements locatifs sociaux**. Ce renforcement de l'offre en logements aidés sera complété par une production de l'ordre de **27% de logements type accession sociale et maîtrisée**, soit **594 logements en moyenne par an**.

Ces objectifs trouveront une concrétisation soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant. La répartition par commune est la suivante :

	Rythme de construction annuel à l'horizon 2020	% de logements aidés à réaliser à l'horizon 2020	Nombre de logements aidés à réaliser en moyenne annuelle
Saint- Denis	1 230	~ 60 %	~ 700
Sainte- Marie	667	~ 60 %	~ 380
Sainte- Suzanne	307	~ 60 %	~ 180
Total CINOR	2 200	~ 60 %	~1 260

Les logements aidés, locatifs ou en accession devront être répartis de manière équilibrée sur le territoire. Afin de pallier le déficit des constructions pour les classes modestes et moyennes, il s'agira de favoriser la mise en œuvre de logements aidés et intermédiaires dans le cœur d'agglomération bénéficiant d'une accessibilité en transport et des équipements suffisants. Le cœur d'agglomération n'a pas vocation à en être le « support » exclusif. D'autres territoires doivent concourir à l'effort de mixité sociale par la réalisation de programmes structurants, au premier rang desquels les pôles secondaires des mi- pentes bénéficiant d'une bonne qualité de desserte notamment en transports en commun.

Les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte cet objectif souhaité et démontrer de quelle manière il pourra être atteint (notamment à travers un zonage et une réglementation adaptée) ou quels sont les facteurs limitant localement dans la réalisation de logements locatifs sociaux.

Recommandations du SCoT :

	Rythme de construction annuel à l'horizon 2030	% de logements aidés à réaliser à l'horizon 2030	Nombre de logements aidés à réaliser en moyenne annuelle
Saint- Denis	1 230	~ 60 %	~ 700
Sainte- Marie	667	~ 60 %	~ 380
Sainte- Suzanne	307	~ 60 %	~ 180
Total CINOR	2 200	~ 60 %	~ 1 260

11- RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE POPULATIONS SPÉCIFIQUES

Recommandations du SCoT :

1. Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées

Le vieillissement de la population est inéluctable du fait de l'allongement de la vie. A ce titre, les besoins des personnes âgées doivent être pris en compte, voire anticipés. Le développement d'une offre spécifique à destination de ce public particulier doit être engagé, pas uniquement sous forme d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), mais aussi sous formes de petites unités de vie, voire de logements aidés spécifiquement dédiés aux seniors. La localisation de ce type de logements se fait de manière à privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun, afin de permettre aux personnes âgées de conserver une vie sociale.

Ainsi, conformément à la politique du Conseil Général, de nombreux établissements et résidences spécialisés seront créés sur l'aire du SCoT. Cette politique est prioritaire et sera facilitée au maximum en termes de planification territoriale.

Le cœur d'agglomération et les quartiers centraux vont accueillir prioritairement ce type d'équipements spécifiques.

Par ailleurs, le parc de logements privé devra également être, dans la mesure du possible, adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées et handicapées.

2. Accueillir les étudiants

L'accueil des étudiants se fait principalement dans le cœur d'agglomération, à proximité des équipements, mais aussi des commerces et services. La qualité des relations entre les projets de résidences étudiants et les stations de transports en commun est déterminante dans la stratégie d'implantation.

A ce titre il pourrait être envisagé de proposer une offre complémentaire à l'existant par la création de logements étudiants en complément des opérations logements programmées.

12- PERMETTRE LA REMISE A NIVEAU DU PARC DE LOGEMENTS

Orientations prescriptives du SCoT :

La réhabilitation du parc de logements est poursuivie, tant dans le parc privé que dans le parc locatif social, au moyen notamment des programmes de rénovation urbaine.

De manière générale, ces opérations doivent aussi veiller à accroître les performances énergétiques des logements et des bâtiments, en appliquant les techniques adéquates afin de limiter l'empreinte carbone de l'habitat (emploi de matériaux recyclables, recours aux énergies renouvelables, amélioration de l'isolation des bâtiments, etc.)

Les opérations de remise à niveau du parc, essentiellement du parc privé, qu'il soit locatif ou non, s'attachent également à la lutte contre l'insalubrité et la non décence, en mettant en œuvre tous les programmes et financements nécessaires afin de garantir aux habitants des conditions de logements décentes, dans le respect de la loi sur le DALO et la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

13- PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Orientations prescriptives du SCoT :

Optimiser et qualifier les futurs secteurs d'extension urbaine à vocation habitat / équipements/ commerces

Les secteurs, en interface avec les espaces agricoles, font l'objet de pressions foncières importantes. Or l'empiétement abusif des milieux urbains sur les milieux agricoles peut induire l'extension des surfaces agricoles sur les milieux naturels notamment dans les hauts (pourtant espaces peu productifs).

La consommation foncière excessive de ces dernières décennies et les contraintes importantes présentes sur le territoire posent des limites à un mode de développement urbain présentant un rendement foncier faible.

Compte tenu de la priorité donnée à la structuration et la densification du tissu existant, les extensions doivent être limitées et permettre la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante.

De nouveaux modèles urbains moins consommateurs d'espace seront mis en place sur des secteurs de développement privilégiés :

- **situés en continuité du bâti déjà existant dans les pôles urbains** sauf si cela remet en cause une coupure d'urbanisation, une continuité écologique ou agricole,
- réglementés par des **densités minimales** à l'échelle d'un quartier,
- **articulés à des infrastructures permettant une desserte efficace en transports en commun** avec un cadencement attractif pour être une alternative crédible à la voiture particulière,
- **accompagnés de services et d'équipements structurants** nécessaires à leur fonctionnement.

Un premier bilan de la consommation foncière (activités + habitat) a été entrepris sur le territoire de la CINOR avec une **consommation effective de 807 hectares** sur la période 1997- 2008 dont 61% à vocation habitat soit **492,3 hectares consommés sur 10 ans** (soit 49,23 hectares/ an).

Les extensions urbaines sur lesquelles est envisagée en priorité la promotion d'un nouveau modèle urbain sont distinguées en fonction de leur horizon de réalisation (court/moyen terme ou moyen/ long terme). Cette recommandation nécessite la distinction dans les PLU entre les zones AU (court / moyen terme) et 2AU (moyen/ long terme).

Le projet de SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de **104 hectares maximum** en extension de l'urbanisation à l'horizon 2020 (soit environ 13 hectares /an) et **161 hectares maximum** en extension de l'urbanisation à l'horizon 2030 (soit environ 14,6 hectares /an entre 2020 et 2030). Nous entendons ici par **court/ moyen terme l'échéance 2020** ; le long terme s'apparentant quant à lui à l'horizon 2030. Ainsi, à l'horizon 2030 les extensions urbaines à vocation habitat et commerce ne devront pas dépasser les **265 hectares** inscrits dans le tableau ci- dessous.

Conscient de la difficulté de prescrire les répartitions d'extensions urbaines sur **la période 2020 à 2030**, le SCoT permettra sous réserve de justifications la redistribution ponctuelle et raisonnée des hectares autorisés des répartitions prévues dans le tableau ci- contre.

A noter que les extensions urbaines à vocation habitat et commerce évoquées dans le tableau ci-dessous ne seront mobilisables qu'à partir du moment où l'aménagement de l'ensemble des espaces d'urbanisation prioritaires (zones repérées en gris clair au SAR et défini sous le terme « espaces d'urbanisation prioritaire ») de la même centralité soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation. L'aménagement des zones gris clair du SAR ne s'appliquant que pour les projets de développement et non pour la prise en compte de l'urbanisation existante.

	Extension urbaine à vocation habitat et commerce à l'horizon 2020	Extension urbaine à vocation habitat et commerce à l'horizon 2030
Saint- Denis Saint- Denis La Montagne Saint- François/ Le Brûlé	43 hectares 25,5 hectares 9,5 hectares 8,0 hectares	77 hectares 24,5 hectares 42,5 hectares 10,0 hectares
Sainte- Marie Sainte- Marie Sainte- Marie Ouest Rivière des Pluies/ Grande Montée/ Beauséjour Terrain Elisa	38 hectares 16,0 hectares 12,0 hectares 7,0 hectares 3,0 hectares	52 hectares 17,0 hectares 17,0 hectares 11,0 hectares 7,0 hectares
Sainte- Suzanne Centre Bagatelle Quartier Français/ commune Ango Deux Rives/ Bras Pistolet	23 hectares 9,0 hectares 9,5 hectares 1,0 hectare 3,5 hectares	32 hectares 12,0 hectares 2,5 hectares 11,0 hectares 6,5 hectares
TOTAL SCoT	104 hectares	161 hectares

Chaque Commune définira à l'intérieur de cette programmation locale les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCoT.

Les aménagements programmés justifieront d'une plus grande densité. Chaque commune organisera son développement, et notamment la densité dans les opérations d'aménagement en cohérence avec le contexte local et en tenant compte de l'évolution des besoins (vieillessement de la population ...).

14- CONSOLIDER LA POLITIQUE FONCIERE ENGAGÉE

Recommandations du SCoT :

Le SCoT, en accompagnement des prescriptions en matière d'urbanisme réglementaire, préconise la mise en place d'une double stratégie, opérationnelle et foncière, afin d'assurer une maîtrise publique plus ou moins affirmée des secteurs de développement du territoire.

1- Favoriser le recours aux outils pré-opérationnels

Pour mettre en œuvre les orientations du SCoT sur les secteurs stratégiques de renouvellement urbain ou d'extension de l'urbanisation, les communes devront autant que possible associer des outils pré- opérationnels ainsi que des mesures incitatives et réglementaires notamment sur le patrimoine dégradé ou inutilisé.

Les outils de programmation pré- opérationnelle aussi bien techniques que financiers sont à mettre en place en parallèle des modifications ou révisions de PLU. Le recours au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ou à la Zone d'Aménagement Concertée principalement (ZAC) est encouragé.

De même, l'utilisation d'outils de maîtrise foncière des PLU : ZAD, Droit de préemption urbain, taxation sur le patrimoine inutilisé, servitude de mixité sociale (Loi ENL), emplacements réservés, orientation particulières d'aménagement définissant les principes de l'occupation future (répartition par type, % de logements sociaux, gradients de hauteur et densité) est fortement conseillé.

Les communes devront développer de nouveaux savoir- faire de façon à ce que le principe de densification ne soit pas synonyme d'entassement dans des lotissements uniformes. A cet effet, les PLU devront prévoir les dispositifs réglementaires par la mise en place **d'orientations d'aménagement et de programmation** sur certaines zones stratégiques. L'objectif étant de maîtriser le programme des opérations, à la fois leur contenu (mixité urbaine et sociale) et leur contenant (expression urbaine et architecturale), ainsi que les conditions de leur mise en œuvre sur le plan des équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

2- Optimiser les capacités d'accueil en maîtrisant le foncier

Pour aller plus loin dans le contrôle de l'urbanisation, et la gestion des projets à court, moyen ou long terme, les communes doivent s'engager au cœur des opérations en maîtrisant tout ou partie du foncier stratégique.

Les PLU doivent viser à prévoir le foncier nécessaire aux équipements structurants indispensables à l'émergence à moyen et long terme de la « ville ». A cet effet, ils réserveront les emprises nécessaires aux futurs espaces publics, équipements divers, voiries... en plus de ceux strictement nécessaires aux opérations prévues à court et moyen terme.

Des stratégies d'anticipation doivent également être mises en place avec la SAFER dans la logique de compensation des terres agricoles.

LES ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le territoire de la CINOR bénéficie d'atouts importants tels que l'aéroport, l'université, les activités tertiaires (santé, services à la personne, BTP...) qu'il convient de maintenir dans une position de leader. Le territoire fait le choix de fonder son développement économique sur plusieurs axes majeurs pour lesquels il prendra des initiatives pertinentes et veillera à proposer les meilleures conditions à ses entreprises et porteurs de projets : le développement et la diversification de son offre économique sur les zones d'activités repérées, le renforcement d'une agriculture performante et durable au sein d'un projet de développement rural, une ambition touristique rehaussée et le développement d'une économie résidentielle garante de proximité.

Pour ce faire :

Concernant les activités économiques, les principes de mixité et de proximité ne seront mis en œuvre que dans le respect des caractéristiques de chaque niveau de hiérarchie urbaine défini précédemment et dans la mesure où ils ne généreront pas de conflits d'usages.

Les grands projets de développement économique se localiseront exclusivement sur des secteurs bénéficiant d'une bonne accessibilité tout mode et permettant, le cas échéant, l'intermodalité :

- La coordination des zones d'activités en faveur d'un développement économique équilibré sur l'ensemble du territoire en fonction du positionnement géographique et de l'accessibilité des zones d'activités,
- Dans les centres- villes notamment au niveau de l'axe du TCSP ainsi que le long des grands boulevards de Saint- Denis,
- Dans les principaux cœurs de quartiers résidentiels, de façon à apporter une certaine mixité urbaine et limiter les déplacements par la présence des services et commerces du quotidien ;
- Sur l'ensemble du territoire accroché stratégiquement et ponctuellement aux axes majeurs : le long de l'axe littoral pour les pôles littoraux, le long de la future route de mi- pente et le long de route des hauts.
- Le réinvestissement et la reconquête des activités dans la ville dans un souci d'économie et l'optimisation du foncier à destination économique,
- Le développement du potentiel des activités touristique sur le territoire.

En outre, le SCoT incite fortement au développement sur le Nord d'activités de pointe, filières à haut niveau d'innovation qui, tout en créant une nouvelle dynamique économique endogène, contribuent à affirmer et à consolider l'image du territoire en tant que pôle économique de niveau régional et même international.

Le pôle de la vallée de l'innovation projet phare de l'agglomération en matière économique regroupera diverses zones existantes ou en devenir et développera des pôles d'excellence. Dans les nouvelles opérations sera imposée une optimisation du foncier et un phasage de la réalisation permettant de répondre au fur et à mesure aux réels besoins, de façon à garder une marge de manœuvre pour l'avenir de ce pôle.

15- RENFORCER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Orientations prescriptives du SCoT :

Renforcer l'attractivité économique de la CINOR suppose :

- de favoriser la qualité des sites d'accueil pour parvenir à capter et fidéliser les activités et les entreprises
- d'organiser des zones aux spécificités bien marquées et en offrant des conditions optimales de services aux entreprises (Très Haut débit),
- de développer un effet vitrine porteur (démarche HQE, préoccupations environnementales).

Par ailleurs parce que la CINOR détient sur son territoire une population économique captive et toujours plus exigeante, la CINOR se doit d'être à la pointe de l'exigence et offrir le meilleur niveau d'accompagnement et de suivi des entreprises. Cela passe par :

- La diffusion sur l'emploi, le développement des formations professionnalisantes, liens à conforter entre la recherche et le développement, la consolidation et le développement de l'université, et des établissements de santé...
- La mise en place d'un observatoire économique qui recensera l'offre disponible en surface d'activité (foncier, immobilier d'entreprise) et qui permettrait d'offrir une meilleure lisibilité aux acteurs économiques désirant s'installer sur le territoire associé à un système de guichet unique pour faciliter toutes les démarches de la vie de l'entreprise.

Trois sites de développement majeurs ressortent de la structuration du territoire :

LE POLE D'ACTIVITE A VOCATION REGIONALE : LA VALLEE DE L'INNOVATION => UN SECTEUR EMERGENT A HAUTE VALEUR AJOUTEE

Le SCoT prévoit l'émergence d'un pôle moteur pour l'ensemble du développement économique de la CINOR dit « Vallée de l'Innovation » identifié en tant que pôle d'activités à vocation régionale. Il s'agit ici d'un projet d'envergure, cœur de la nouvelle économie de la CINOR, qui viendra renforcer le dispositif existant et se situera à l'interface de plusieurs zones d'activités existantes et en devenir.

Il représente un enjeu majeur du développement du territoire, dont les retombées dépasseront les limites du périmètre du SCoT. La notion de pôle d'excellence est retenue pour souligner avec force la principale caractéristique de cet espace à vocation économique qui accueillera des activités à haute valeur ajoutée. Le renforcement de ce pôle va modifier considérablement la structure urbaine et le fonctionnement urbain en place, ce qui implique qu'un grand soin soit accordé à son intégration :

- en terme de paysage et d'architecture afin de ne pas dénaturer le milieu environnant (rôle vitrine à assurer),
- en terme d'économie de l'espace (maîtrise et optimisation du foncier) et de densité,
- en terme de desserte aussi bien TC que routière afin d'éviter la saturation d'axes routiers déjà chargés et d'assurer le développement durable du territoire. L'aménagement d'un pôle d'échange permettra également de favoriser la multi modalité et de limiter ainsi les déplacements routiers générateurs de nombreuses nuisances.

Le pôle central de cette Vallée de l'Innovation sera donc conçu comme un projet urbain d'ensemble. Pour l'affirmer comme une véritable centralité émergente, la seule du territoire à l'horizon de SCoT, son parti d'aménagement devra prévoir des surfaces destinées aux activités économiques, des activités commerciales et de services de proximité (l'implantation des équipements et activités commerciales et de services sera limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation). **Cette zone considérée comme pôle d'activité à vocation régionale au SAR doit essentiellement être consacrées aux activités de production et aux services aux entreprises.**

L'aménagement du pôle concentrera ainsi :

- un **pôle d'excellence** qui accueillera des entreprises à forte valeur ajoutée dans les secteurs de la recherche, de la santé, des NTIC, de la logistique/export ...,
- un **pôle production** qui permettra l'implantation d'unités agro-alimentaires, industrielles et artisanales,
- un **pôle tertiaire**, de services et de petits commerces de proximité.

DES ZONES ECONOMIQUES REPARTIES SUR L'ENSEMBLE DE LA BANDE LITTORALE

Dans le cœur d'agglomération, les armatures de déplacement (Boulevards Lancastel et Rambault, axe TCSP, Boulevard Sud) favoriseront l'implantation d'activités à vocation d'artisanat, de services et de tertiaire sur des zones de reconquête de friches urbaines ou industrielles. Il conviendra également de retravailler sur les grands espaces commerciaux existants, parfois vieillissants et trop consommateurs d'espaces.

Situés à l'interface de plusieurs modes et bénéficiant de capacité en stationnement au niveau des parcs relais, les futurs pôles multimodaux constitueront des points d'accroche à investir pour l'économie locale (services, tertiaire, commerces).

Sur les axes prolongeant les boulevards urbains du cœur d'agglomération sur la RN2 se répartiront des zones d'activités à vocation artisanale. Dans ces zones artisanales de l'Est du territoire, il sera recherché une identité, une vocation spécifique visant à gagner en cohérence comme par exemple, l'agroalimentaire.

DES MICRO ZONES D'ACTIVITES DANS LES CŒURS DE QUARTIERS RESIDENTIELS DES PENTES ET DANS LES BOURGS DES HAUTS

Dans les mi- pentes, l'aménagement de petites zones d'activités et/ ou l'extension de petites zones d'activités existantes compatibles avec l'habitat sera favorisé.

Les bourgs à structurer des mi- pentes de l'Est seront bientôt desservis de façon efficace par la future voie de piémont. L'aménagement de micro-zones d'activité en lien avec le nouveau statut de ces bourgs est à privilégier. Ces zones s'inscriront en continuité de l'urbanisation résidentielle et s'intégreront au mieux à la ville en respectant la notion d'optimisation de l'espace sur des secteurs très sensibles.

Sur le secteur de la Montagne, le développement économique (petites productions artisanales, activités commerciales et services) sera également prévu et conditionné à la recherche de solutions alternatives de dessertes et en considérant parallèlement un renforcement de la desserte routière.

Enfin, des micro- zones artisanales en lien avec les savoir-faire locaux seront développées dans les bourgs des Hauts pour renforcer des lieux de vie de proximité. Il s'agit d'y développer des espaces de centralité et de convivialité : Bras Pistolet, Beaumont, Brûlé, Bois de Nêfles et Saint François en priorité en faisant le pari du développement de l'agro- tourisme sur ces secteurs en lien avec le Parc National. La capacité d'hébergement, de restauration en appui du savoir- faire local est recherchée.

Il est rappelé que la **réalisation de logements est interdite dans les zones d'activités** et que **l'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation**. Le SCoT repose ainsi sur les perspectives quantifiées suivantes :

	Extension urbaine à vocation activités (en hectares)
Saint- Denis	40 hectares
Saint- Denis	30 hectares
La Montagne	10 hectares
Sainte- Marie	80 hectares
Sainte- Marie Ouest (PAVR du SAR)	60 hectares
La Convenance	10 hectares
Continuité du Grand Prado	7 hectares
Sainte- Marie	3 hectares
Sainte- Suzanne	30 hectares
Entrée de ville Ouest	8 ha
Bagatelle	3 ha
Commune Bègue 2	13 ha
La Marine	6 ha
Total SCoT	150 hectares

Ces extensions à vocation économique n'empêcheront aucunement le développement d'entreprises non- nuisante dans le tissu urbain existant.

16- CONDITIONS DE LOCALISATION DES ZONES ÉCONOMIQUES

Recommandations du SCoT :

Des zones économiques de qualité répondant aux besoins des entreprises sont développées. Cette qualité s'obtient notamment par les moyens suivants :

- elles sont prioritairement raccordées au numérique à très haut débit ;
- elles privilégient le raccordement à une desserte routière permettant l'accès à l'un des axes structurants ;
- elles intègrent dès l'origine dans la structuration, l'organisation et le dimensionnement de leurs voies, la possibilité d'une desserte en transports en commun ainsi que des dessertes piétonnes et cyclables facilitant le recours à ces modes de déplacement.

Le renforcement de l'offre foncière devra s'inscrire dans une **démarche de qualité** de l'accueil des entreprises.

Des **mesures d'accompagnement** du développement des ZAE devront être prévues :

- Développement des services aux entreprises.
- Qualité environnementale des ZAE à développer (engager une démarche qualité ISO 14001, HQE).
- Développer de l'immobilier d'entreprises.
- Offre adaptée de logements et d'équipements.

L'aménagement de nouvelles zones d'activités devra intégrer un effort en matière :

- de qualité architecturale des bâtiments,
- de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures ...),
- de réalisation d'espaces publics de qualité.

Les règlements des PLU, notamment au travers des dispositions des articles 11 et 13, devront favoriser la qualité des constructions (choix des matériaux ...) et la végétalisation.

17- FAVORISER LE MAINTIEN D'ENTREPRISES EXISTANTES EN LEUR PERMETTANT DE SE DÉVELOPPER

Orientations prescriptives du SCoT:

L'installation d'entreprises artisanales et commerciales dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain sera autorisée dans le tissu urbain existant.

L'installation d'entreprises artisanales et commerciales sera autorisée dans des bâtiments existants et bénéficiant d'une bonne desserte (cette orientation participe au maintien des bâtiments ayant une valeur patrimoniale). Cette possibilité est conditionnée par un zonage adapté dans le Plan Local d'Urbanisme.

L'implantation d'entreprises artisanales sur le territoire sera par ailleurs favorisée :

- En zone d'activités économiques par la programmation d'une offre adaptée à leurs besoins (regrouper au sein de la zone d'activités une offre de lots adaptés en surface ; offrir des capacités de stockage).
- Quelques communes ont accueilli une petite zone d'activités répondant à l'implantation d'artisans, de petites entreprises ou de surfaces commerciales. Une extension de ces zones existantes sera possible lorsque des potentialités d'accueil existent réellement.

Par ailleurs, la pérennité des entreprises artisanales existantes devra être favorisée (transmission d'entreprises).

18- FAVORISER LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS A DESTINATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES

Recommandations du SCoT :

Pour toutes les zones d'aménagements futures et dans le cadre du renouvellement des zones d'activités existantes vieillissantes ou en cours de mutation, il s'agira de répondre à des clauses d'éco conditionnalité et de qualité architecturale.

Ainsi toutes les positions « vitrine » en façade routière seront prioritairement valorisées (front de mer de Saint- Denis, entrée dans de cœur d'agglomération au niveau de la Rivières des Pluies).

Plus généralement des pré- requis opérationnels seront imposés dans les aménagements :

▪ **Densification et économie d'espace :**

Il s'agira de limiter fortement le stationnement horizontal fortement consommateur d'espace et de mutualiser les capacités de stationnement des zones (notamment par rapport aux grandes surfaces alimentaires et non alimentaires).

La conception des bâtiments devra lorsque c'est compatible avec le fonctionnement de l'activité privilégier une forme urbaine dense (ex : immobilier de bureaux).

▪ **Traitement architectural et intégration paysagère de qualité**

Il s'agit de promouvoir un immobilier d'entreprise et des zones d'activités économiques et artisanales innovants et de qualité par la mise en place de chartes architecturale, paysagère et environnementale à l'amont de la réalisation et encadrant la réalisation des projets privés. Ces documents cadres permettront de préconiser les matériaux et couleurs, le traitement des façades perçues, les essences et plan de composition des plantations d'agréments et des espaces libres communs, les enseignes et la signalétique, le mobilier urbain, le traitement des clôtures).

Dans les zones les plus innovantes nécessitant de véhiculer une certaine image extérieure la qualité environnementale de la zone sera accentuée par la mise en œuvre de moyens visant l'efficacité énergétique des bâtiments par exemple.

▪ **Gestion des nuisances générées**

La maîtrise des impacts environnementaux sera anticipée à l'amont des projets concernant :

- L'évacuation et les filières de recyclage des déchets issus des process d'entreprise ;
- Le respect de la qualité du cycle de l'eau (limitation des surfaces imperméabilisée, gestion du pluvial, traitement industriel spécifique) ;
- La gestion des autres nuisances sonores ou olfactives

19- DÉVELOPPER L'ACCES AU TRES HAUT DÉBIT DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE

Recommandations du SCoT :

Le développement du très haut débit (THD) concerne aujourd'hui essentiellement les entreprises et a un enjeu essentiellement économique.

L'accès au très haut débit est à la fois :

- un facteur de compétitivité pour les entreprises localisées sur le territoire de la CINOR
- un critère d'attractivité déterminant pour l'implantation de nouvelles entreprises
- un facteur favorisant l'émergence sur le territoire d'entreprises à forte valeur ajoutée, secteur économique phare de la CINOR

Il permet également de favoriser le développement de la filière numérique sur le territoire (secteurs télécoms, informatique, audiovisuelle).

Le très haut débit est plus performant et plus fiable que le haut débit. Son accès permet le développement des nouveaux usages en matière de TIC dans les entreprises : vidéosurveillance, dématérialisation des documents, vidéoconférence, sauvegarde à distance, etc.

Etant donné l'impact de ces usages émergents sur la compétitivité des entreprises, l'objectif de la CINOR est de faciliter l'accès des entreprises sur son territoire aux infrastructures numériques et à leurs services connexes.

Concrètement, Il s'agira de mettre en place :

- Pour toutes nouvelles opérations de création de zones d'activités, le déploiement systématique d'infrastructures télécoms (fourreaux neutres, ouverts et mutualisables) jusqu'au pied de l'immeuble afin de faciliter la mise en œuvre de fibres optiques au plus près de l'utilisateur ;
- Une infrastructure télécoms permettant le raccordement des zones d'activités aux réseaux de collecte environnants (France Télécom, réseau régional à haut débit, etc..).

20- REINVESTIR L'ACTIVITÉ DANS L'URBAIN ET RÉPONDRE AUX OBJECTIFS D'UTILISATION ÉCONOME DE L'ESPACE

Orientations prescriptives du SCoT:

Les collectivités entreprendront une politique foncière afin de mobiliser et d'optimiser l'acquisition et la mise en œuvre opérationnelle de terrains à vocation d'activité (ER, DUP) en priorité dans les secteurs identifiés comme stratégiques (cœurs de quartiers, axe TCSP, etc.).

Des efforts techniques et financiers porteront également sur les potentiels de reconversion et de mutation des bâtiments à usage économique (valorisation d'éléments d'architecture industrielle : La Mare, Quartier Français, valorisation de friches urbaines, redynamisation des pôles de commerces dans les centres et les quartiers, etc.).

Par ailleurs, les activités commerciales souhaitant se renouveler et qui bénéficient aujourd'hui d'emprises très importantes (grandes surfaces commerciales notamment) privilégieront l'extension en hauteur plus qu'en surface ou le redéploiement du bâti et des capacités en stationnement de façon plus dense pour optimiser leur emprise.

21- MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Les orientations qui suivent s'appliquent aux commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce et à la Chambre des Métiers de la Réunion. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration ou encore les « Drives ». Les activités agricoles et artisanales avec point de vente ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

L'ensemble des prescriptions relatives à la maîtrise du développement commercial sur la CINOR sont développées dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) joint au présent Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Ne sont reprise ci-dessous que les prescriptions/ recommandations d'ordre général.

Orientations prescriptives du SCoT :

1- Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial

Le SCoT définit deux types de localisation préférentielle pour le développement commercial de la CINOR :

- **Les centralités urbaines structurées** : les centralités correspondent aux secteurs centraux de l'enveloppe urbaine, caractérisés par un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Elles correspondent au cœur d'agglomération, aux autres pôles centraux du littoral et les pôles secondaires.
- **Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)** : les ZACOM sont les secteurs situés en dehors des centralités urbaines structurées et des enveloppes urbaines marchandes, principalement dédiés à l'accueil d'équipements commerciaux dont l'importance est susceptible d'impacter l'organisation territoriale de la CINOR. Ces secteurs permettent notamment d'accueillir des équipements commerciaux qu'il est difficile d'implanter en tissu urbain (trafic de véhicules légers et lourds engendré, emprises foncières importantes...).

Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent préférentiellement dans ces localisations.

Dans les centralités urbaines, il est recommandé de délimiter, dans les documents d'urbanisme locaux, **des périmètres au sein desquels l'implantation d'activités commerciales et de services de proximité sera privilégiée, et le tissu existant préservé.** Afin de favoriser des logiques de polarisation de l'offre commerciale, et l'émergence de centralités urbaines structurées d'un point de vue commercial, il est recommandé de limiter le développement du commerce dans le reste de l'enveloppe urbaine.

Ces secteurs sont délimités :

- En favorisant les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce :
 - secteurs présentant une densité et une continuité du bâti ;
 - secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (*habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...*).
- En favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :
 - secteurs de dimensionnement limité ;
 - secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
 - secteurs à proximité immédiate de l'offre existante.

Il est recommandé de mettre en place dans ces secteurs des règles d'urbanisme incitatives pour le maintien et le développement des commerces (règles d'alignement, de stationnement, de hauteur...), et de mettre en place des aménagements fonctionnels (stationnement, signalétique, conditions de circulation, cheminements doux et accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite...).

Recommandations du SCoT :

2- Encadrer les commerces d'envergure

Le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces « d'envergure ». Les équipements commerciaux de plus de 1 300 m² de surface commerciale ont une zone d'influence principale supérieure à 5 000 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée). Au regard des caractéristiques des équipements existants, et de la démographie du territoire, les commerces et ensembles commerciaux dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « d'envergure » impactant l'organisation territoriale de la CINOR. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques énoncées ci-dessous.

Orientations prescriptives du SCoT :

Orientations prescriptives applicables aux commerces de plus de 1 300 m² de surface commerciale :

En cohérence avec les objectifs du PADD, le cœur d'agglomération ainsi que les autres polarités du territoire sont autorisées à accueillir la diversification de l'offre commerciale locale, et les équipements impactant l'organisation territoriale. Les commerces et ensembles commerciaux supérieurs à 1 300 m² de surface commerciale ne pourront s'implanter qu'au sein de ces localisations. Les commerces de plus de 1 300 m² de surface commerciale, implantés en dehors de ces localisations à la date d'arrêt du SCoT peuvent bénéficier d'une extension limitée.

Le SCoT définit des objectifs quant à la hiérarchisation des polarités et leur évolution souhaitable. Afin de décliner ces objectifs les nouveaux développements commerciaux s'inscrivent en compatibilité avec les principes suivants :

- Les polarités (cœur d'agglomération + autres pôles du littoral + pôles secondaires des mi- pentes) accueillent préférentiellement une offre répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels (lourds et légers), tels que définis dans le lexique.
- Le secteur de la Montagne ainsi que les centralités villageoises des Hauts accueillent préférentiellement une offre nouvelle répondant à des achats hebdomadaires tels que définis dans le lexique. L'extension des commerces répondant à des achats occasionnels reste possible sur ces polarités, ainsi que l'implantation de commerces répondant à des achats occasionnels, d'une surface inférieure à 1300 m² de surface commerciale.

En cohérence avec les orientations précédentes, ces développements s'effectuent dans les localisations identifiées dans les documents graphiques.

Dans le respect de l'objectif d'une diversification commerciale s'appuyant sur des polarités principales structurantes à l'échelle d'un bassin de vie de proximité, des formats maximaux sont définis pour les nouveaux développements. Ces formats s'entendent par unité commerciale. Ces plafonds de surface garantissent le développement d'équipements commerciaux dont l'importance et l'aire d'influence sont en adéquation avec la taille des bassins de chalandise de proximité :

Typologie d'offre	Offre répondant à des achats occasionnels lourds	Offre répondant à des achats occasionnels légers
Surface maximale des unités commerciales	3 500 m ²	1 300 m ²

22- PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture est en voie de diversification mais reste dominée par la culture de la canne à sucre qui du fait de la mécanisation et de l'irrigation présente de bons rendements notamment dans les bas de la CINOR. Ces espaces subissent une pression foncière importante du fait du desserrement de l'agglomération dionysienne en frange Est. Par ailleurs, la diversification des cultures locales dans les hauts (production vivrière) proche du cœur d'agglomération sert le développement économique local et le développement de l'agrotourisme (l'**activité agrotouristique** est une activité de **diversification d'une exploitation agricole** existante destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant).

Orientations prescriptives du SCoT :

Considérant ses terres de forte productivité, le SCoT réaffirme le nécessaire maintien du niveau de production actuel, notamment pour assurer la pérennité de l'activité cannière sur le territoire de la CINOR et aussi maintenir l'équilibre de l'ensemble de la filière canne à l'échelle de l'île. Les espaces agricoles de fort potentiel bénéficient d'un classement en zone agricole (A ou Apf), limitant fortement les possibilités de constructions puisque seule l'extension limitée des installations techniques liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole sont autorisées.

De plus, dans les coupures d'urbanisation aucune construction n'est autorisée, y compris les bâtiments techniques. Ces espaces seront préservés au maximum de l'urbanisation de façon à limiter le mitage et la diffusion urbaine sur les terres agricoles des bas, ensembles homogènes, cohérents et sensibles du point de vue paysager. Tout changement d'affectation des sols y sera fortement limité sauf intérêt public majeur argumenté et nécessitera des systèmes de compensations préalables de manière à maintenir un équilibre des systèmes productifs impactés.

Les espaces de diversification vivrière agricole potentielles situés notamment dans les hauts des pentes et à l'Est du territoire de la CINOR (espaces de reconquête, agrotourisme*, sylviculture, etc.) ou aux zones de faible aptitude agronomique (fortes pentes empêchant la mécanisation, présence de pierres, etc.) confèrent aux Hauts un savoir-faire et un paysage original et participent au développement rural et social. La confortation des activités agricoles s'appuiera sur le renforcement des relations entre le cœur d'agglomération, la ville résidentielle et les hauts, notamment par la valorisation de l'agrotourisme et des produits du terroir, la recherche de nouveaux débouchés et de niches, le développement des circuits courts de vente (marchés, vente directe, cueillette, etc.). Dans ces secteurs en devenir et participant à la vie des Hauts, le SCoT incite à la définition de nouveaux sites stratégiques liés à l'installation agricole (sièges, bâtiments agricoles) ou à l'agro tourisme.

** les constructions à usage agrotouristique pour l'hébergement temporaire et la restauration, dès lors qu'ils constituent un complément de revenu d'une exploitation agricole existante et répondent aux normes du schéma départemental des structures agricoles, et qu'elles soient localisées sur l'exploitation agricole en extension de l'habitation principale existante et dans la limite de 300 m² pour l'ensemble de la construction (habitation et extension comprise) ; les constructions vouées à l'accueil à la journée pour permettre la découverte de l'exploitation, dans une superficie adaptée à leur finalité ; les locaux destinés à la vente de produits de l'exploitation, dans la limite de 25 m².*

Recommandations du SCoT :

Une **activité agricole dynamique et diversifiée** devra être conservée sur le territoire.

Trois objectifs paraissent indissociables pour donner toute sa mesure au développement rural du territoire :

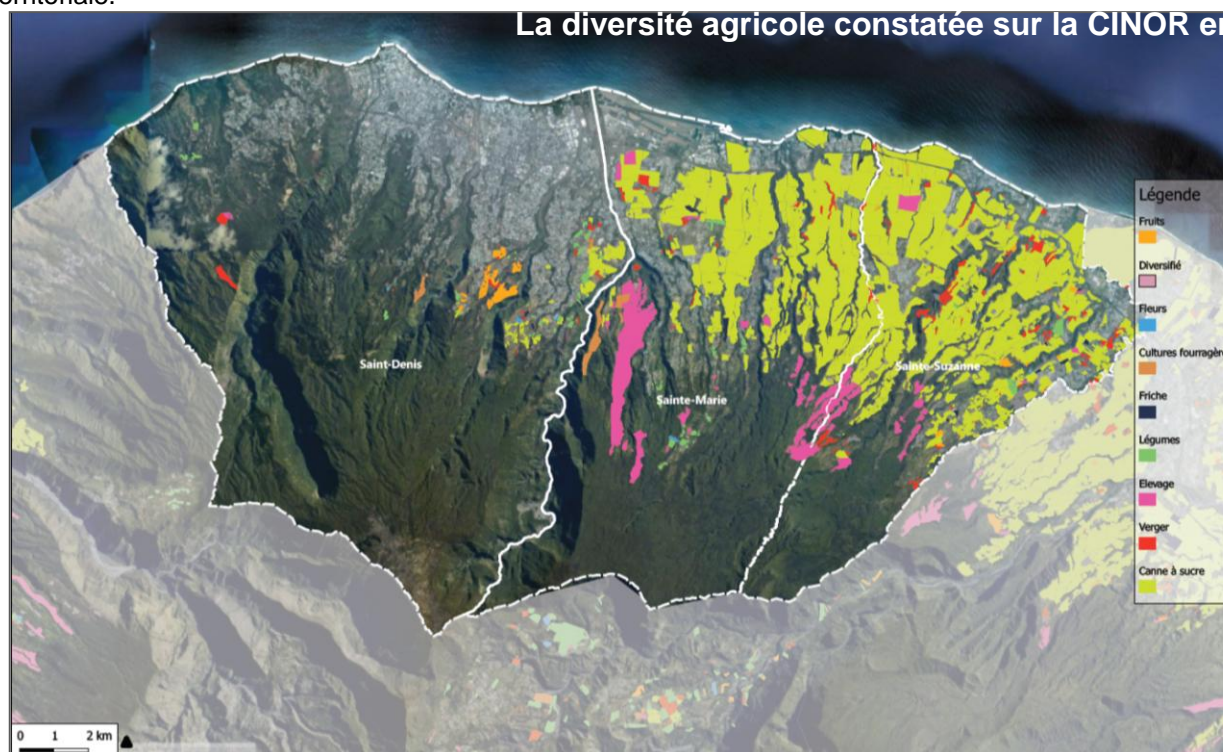
- prendre des initiatives publiques qui favorisent le développement des ventes en circuits courts,
- préserver sur le temps long la Surface Agricole Utile et apporter ainsi aux chefs d'entreprises la visibilité dont ils ont besoin. Lorsque des réaménagements fonciers sont indispensables, veiller à proposer des solutions de compensation adaptées,
- poursuivre la structuration des chemins de randonnées et la mise en valeur du patrimoine rural qui répondent à une demande touristique stable et en lien avec les valeurs d'authenticité que souhaite maintenir le territoire. Elle participe également à l'attractivité résidentielle retrouvée des communes rurales.

Prendre en compte le projet MEREN (Mobilisation des ressources en eau pour les régions Est et Nord) pour développer l'économie des exploitations agricoles par l'irrigation des cultures.

A noter que les espaces de continuités écologiques reportés dans les parties suivantes du Document d'Orientation et d'Objectifs devront préférentiellement être classés en zone agricole dans les documents d'urbanisme locaux si une activité agricole y était recensée à la date d'approbation du SCoT.

La prise en compte des nécessités de fonctionnement (dessertes et accès des parcelles cultivées) et des besoins d'extension ou de délocalisation des exploitations agricoles sera facilitée par un classement, des zones cultivées et des bâtiments en activité en zone agricole (A) dans les PLU, de façon à réserver l'espace aux seules installations nécessaires à l'activité agricole.

La politique de préservation des espaces agricoles engagées par la CINOR pourra trouver appui sur l'élaboration de « **chartes agricoles communales** » (qui pourront notamment identifier les meilleures terres agricoles) qui permettront de mettre en perspective un projet agricole et la planification territoriale.



23- ACCENTUER LA PROMOTION DU TOURISME SUR LE TERRITOIRE

Il y a encore peu de temps les infrastructures de tourisme étaient peu présentes sur le territoire, le tourisme profitait aux régions de l'ouest et du sud. Pourtant, la CINOR dispose d'atouts certains : porte d'entrée de La Réunion avec la présence de l'aéroport de Gillot, il a été décompté plus de 400 000 touristes sur le site. Il convient donc de profiter de cette situation sur l'île pour capter davantage de richesses et cristalliser ce véritable potentiel.

L'objectif est d'améliorer la performance économique du secteur touristique sur l'ensemble du territoire et de répondre à des besoins liés à l'implantation d'équipements tels que le Cyclotron, l'extension du Parc des expositions ...

Orientations prescriptives du SCoT :

Afin d'augmenter l'attractivité du territoire, l'objectif est également de diversifier l'offre touristique, notamment d'affaires, en vue d'améliorer la performance économique du secteur touristique sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'adopter une attitude volontariste en matière d'offre en hébergements (haut de gamme et moyenne gamme pour toucher plus largement le public) et la diffuser auprès du public, et aussi d'améliorer la communication sur les différents pôles touristiques du territoire. Ces aménagements futurs devront permettre une remise à niveau de l'offre à l'échelle d'une capitale régionale.

Cette attractivité passe également par le développement de services liés au tourisme (restaurants, artisanats, commerces, loisirs).

Pour augmenter l'attractivité du territoire, l'objectif est de **diversifier l'offre touristique** en vue d'améliorer la performance économique du secteur sur l'ensemble du territoire.

Des pôles touristiques majeurs et grands sites de l'intérieur et des Hauts à valoriser

Les sites naturels, sportifs et ludiques seront rendus plus attractifs par des aménagements visant à les rendre plus accessibles associés à une forte promotion touristique.

Aux abords des grands sites naturels et sites d'intérêt touristiques sera autorisé l'aménagement d'équipements légers assurant l'accueil du public (petite restauration, local d'information) et facilitant la fréquentation (cheminements, signalisation, aires de pique-nique, buvettes, etc.). Ces secteurs feront l'objet dans les PLU d'un classement spécifique en zone naturelle permettant des aménagements légers. Les aménagements réalisés devront être qualitatifs et répondre aux enjeux et exigences du Parc National.

Une ouverture sur la mer

Outre son patrimoine historique et végétal, la CINOR souhaite s'ouvrir sur l'Océan. A cet effet, le territoire doit développer des pôles touristiques littoraux et balnéaires complémentaires et attractifs.

La valorisation de la façade littorale de la CINOR est en marche et différents projets et équipements qualitatifs et de renouveau s'inscrivent en continuité sur le cordon littoral :

- la création d'un parc littoral reliant espaces verts urbains, curiosités patrimoniales par le sentier du littoral permettant la découverte des différentes séquences urbaines et naturelles variées du littoral de la CINOR.
- Le renforcement des activités nautiques à Sainte- Marie par l'extension du port de plaisance.
- Le site de loisirs et de tourisme du Bocage à Sainte- Suzanne offrant des possibilités de cabotage.

Concernant le tourisme vert, il est envisagé de créer un circuit des Hauts (porte de parc du PNR) et de lier l'ensemble des atouts remarquables des Hauts par un circuit de circuits complémentaires mettant en réseau les atouts remarquables des Hauts.

Il conviendra de maintenir une continuité d'itinéraires entre le sentier littoral et les Hauts.

L'autre volet touristique à développer sur la CINOR est le tourisme de loisirs/ sportif avec notamment la volonté de capitaliser le sentier du littoral.

Afin de répondre à la volonté de développement du tourisme d'affaires sur le territoire la possibilité de réaliser un produit « congrès/ séminaires » clef en main pour une jauge de 200 à 300 personnes ne doit pas être écarté soit sur Saint- Denis soit sur Sainte- Marie Ouest. Une partie du développement touristique sur le **tourisme d'affaires et culturel** s'appuiera notamment sur le classement de la ville de Saint- Denis en « ville d'art et d'histoire ».

LES PROJETS NÉCESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU SCHÉMA

24- UNE NECESSAIRE DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE ACTUELLE, PRIVILEGIANT LA VILLE DES COURTES DISTANCES

Orientations prescriptives du SCoT :

Le rapprochement entre fonctions urbaines est relativement aisé entre l'habitat, les commerces, les services et les loisirs, il est par contre plus difficile à obtenir entre le domicile et le travail. D'où l'intérêt de relier entre eux les différents quartiers par un axe de **transports collectifs**.

La ville des courtes distances privilégie **les transports collectifs** et favorise les circulations douces (vélo, marche à pied) au détriment des déplacements effectués en voiture individuelle. Préconisée par la Commission européenne (livre vert), la ville des courtes distances vise à introduire l'essentiel des services quotidiens à moins de 800 m des logements, des pôles d'échanges ou des parcs relais.

Développement autour des transports collectifs

Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Les politiques mises en œuvre dans ces secteurs veillent notamment :

- à permettre le développement d'espaces d'accueil pour des activités économiques ;
- à intégrer des programmes diversifiés de logements, notamment aidés, à proximité piétonne des points d'arrêt des transports collectifs.

A chacune des échelles du territoire, les secteurs bénéficiant ou pouvant à terme bénéficier aisément d'une desserte en transports collectifs sont à privilégier pour la création de nouvelles zones de développement économique.

Les projets comme l'Espace Océan à Saint- Denis, la ZAC Réserve à Sainte- Marie et les ZAC Cœur de Ville et Trois Frères à Sainte- Suzanne vont dans le sens d'une ville des courtes distances, en visant une densification des centres urbains sur le littoral.

Dans le cadre du SCoT, puis sa retranscription future dans le PDU devra se traduire essentiellement par une meilleure coordination entre les politiques d'urbanisation et les politiques de déplacement, avec :

- ☐ un développement des axes lourds de transports collectifs sur les lignes de crête de la densité urbaine, actuelle et future,
- ☐ une urbanisation ou une densification du tissu urbain existant le long de ces axes.
- ☐ la mise en place d'une politique de stationnement restrictive le long des axes lourds de TC.

À ce titre, une **requalification urbaine de l'axe TCSP entre l'Espace Océan et le Mail du Chaudron** (rue du Maréchal Leclerc - Avenue Leconte de Lisle) apparaît constituer un objectif de premier ordre.

Cette requalification doit en premier lieu concerner le réaménagement des espaces publics, mais doit également traiter, au fil du temps, le renouvellement urbain du bâti le long de l'axe.

A ce titre, une partie importante du linéaire est situé dans le périmètre du Programme de Renouvellement Urbain des quartiers de Camélias, Vauban et Butor.

En outre, l'axe est traversé par le Cœur Vert Familial, assurant une jonction piétonne entre le littoral et les quartiers des piémonts.



25- RENFORCER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES MODES DOUX DE DEPLACEMENTS

Orientations prescriptives du SCoT :

Une meilleure couverture du territoire par les transports collectifs devra être recherchée ainsi qu'une réduction des déplacements en véhicules particuliers (qui sont la source de nombreuses nuisances). En ce sens, le prolongement de l'axe TCSP au-delà du mail du Chaudron constitue un enjeu fort pour assurer **la desserte des piémonts**, vers :

- le quartier administratif de MOUFIA et l'Université (court terme)
- le Technopole (franchissement de la Rivière du Chaudron) à moyen terme,
- la ZAC Beauséjour sur Sainte- Marie puis Terrain Élisabeth (long terme) → sous réserve d'un partenariat étroit avec le Conseil Général, propriétaire des rues à aménager.

Quelle que soit l'hypothèse retenue pour l'extension du TCSP urbain, cette dernière devra être prévue en cohérence et complémentarité avec le Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG). Cette dernière infrastructure régionale de TCSP a pour vocation d'être un réseau rapide, direct (nombre restreint de stations) et évolutif (mode bus allant vers le guidé).

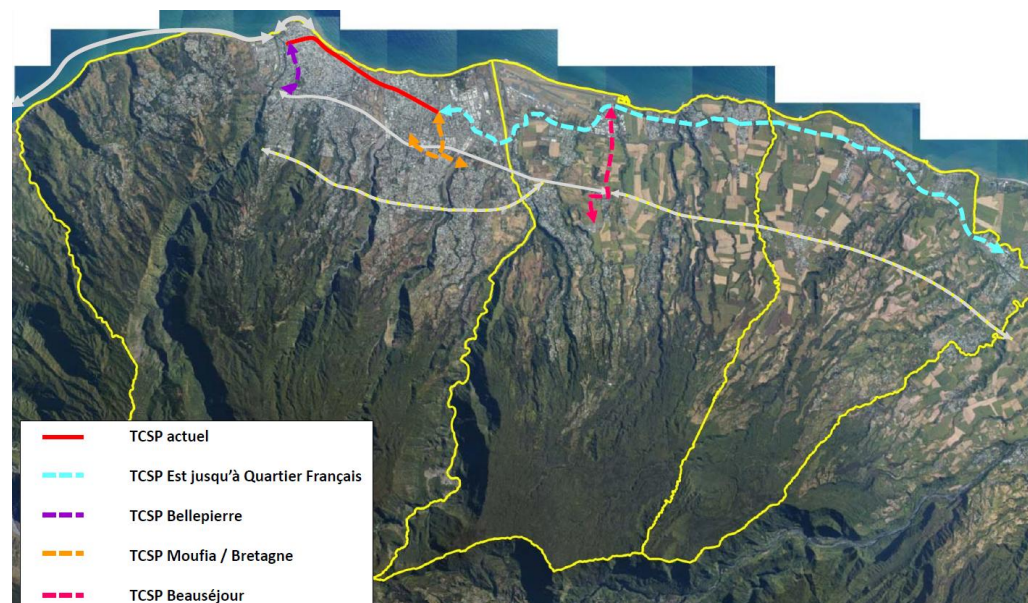
Un nouvel axe empruntant essentiellement la RN102 et la RN 2002 **constituera un axe structurant de transport desservant les 3 communes de la CINOR**, en desservant notamment les principaux pôles littoraux :

- Z.I. du Chaudron,
- aéroport Roland- Garros,
- zones d'activités aéroportuaires, La Mare
- port de Sainte- Marie,
- Sainte- Marie Centre,
- ZAC Réserve,
- Sainte- Suzanne Centre (ZAC Cœur de Ville),
- ZAC Trois Frères,
- Quartier Français.

A terme, ce tracé **permettra la connexion d'un axe privilégié de desserte du cœur d'agglomération «Plaine de Gillot / Duparc/ Rivière de Pluies/ Beauséjour»**.

Si le tracé du TCSP jusqu'à l'Espace Océan, futur pôle d'échange multimodal, n'est pas à remettre en cause, son prolongement dans le centre de Saint- Denis pose interrogation. En effet, les lignes utilisent aujourd'hui des voies (rue Félix Guyon notamment) où les bus sont dans la circulation générale. Cela se traduit par une chute importante de la vitesse commerciale des bus au-delà de l'arrêt «Petit Marché».

Afin de remédier à cet état de fait, il est envisagé le prolongement vers le CHD de Bellepierre avec création d'un pôle d'échange sur des terrains maîtrisés par la commune de Saint- Denis aux abords des rues Bertin. L'objectif est d'y permettre la connexion cars jaunes/ Citalis et d'y adjoindre un (P+R) à usage des automobilistes en provenance de l'Ouest.



Identification des possibilités de parcs de proximité et de P+R – Commune de St-Denis

Légende :

- Périmètre de requalification des espaces publics
- Site potentiel P+R
- Site potentiel parc de proximité
- Site parc de proximité à étudier

Texte de la légende : TCSP jusqu'au CHR Bellepierre (Pierrot, Garguier, Rue de Paris, rue de la Source, rue Berth, Bd Jack, Gignat)

Étiquettes sur la carte : Ferme 7, Club, St-Michel, Espace Oudin, Cité Ah Souer, Rue de la glaucine, Bouleuse, Crèche des rivières, ONIS.

Structuration du futur réseau de transport collectif sur le territoire de la CINOR

Ce projet de restructuration du réseau serait à élaborer en collaboration avec l'actuel exploitant, dans le cadre de la DSP en cours

- à moyen-long terme : à 10 ans, échéance du PDU, en fixant les objectifs de la DSP à renouveler en 2015 et selon une montée en charge inhérente à la mise en service des différents tronçons du TCSP (Piémont, littoral, CHD ...).

Valoriser les modes doux de déplacement (déplacements non motorisés : vélo, marche ...).

Il s'agit d'assurer de manière sécurisée les relations communales sur la base d'itinéraires vélo et piétons. L'objectif est de faciliter :

- l'accès aux principaux pôles d'intérêt du territoire (pôles de services, pôles d'emplois, établissements scolaires, espaces naturels, espaces de loisirs et de détente ...),
- et l'intermodalité vis-à-vis du réseau de transports collectifs (faciliter le changement de mode de transport sur un même lieu).

Les opérations d'aménagement devront créer les conditions favorables au développement d'un schéma des circulations douces à l'échelle du territoire.

Elles ne devront pas empêcher une continuité dans les circuits, avec pour enjeu une qualité de vie accrue et le report modal (c'est-à-dire créer les conditions d'un changement aisé de mode de transport : du vélo au bus, de la voiture aux bus etc ...).

Elles pourront s'appuyer sur les objectifs du Plan Régional Vélo à savoir établir un diagnostic des réseaux vélos existants puis mettre en place un schéma directeur vélo à l'échelle de l'île via un recensement des projets portés par les différentes collectivités. Il sera nécessaire de prendre en compte l'accessibilité de l'ensemble de la chaîne de déplacements aux personnes à mobilité réduite (PMR).

En la matière, le SCoT s'appuiera sur le **Plan Vélos de la CINOR** et la **Voie Vélo Régionale** qui prévoient ainsi :

□ **à l'échelle du territoire :**

- un itinéraire littoral continu depuis le Barachois jusqu'à Quartier Français (en partie déjà réalisé)

□ **sur Sainte- Marie et Sainte- Suzanne :**

- des liaisons cyclables transversales :
Rivière des Pluies, Ravine des Chèvres –
Bagatelle, Bois Rouge, Deux Rives, Terrain Elisa,
- la desserte interne des centres urbains
par l'ancienne RN2

□ **sur Saint- Denis :** une couverture de l'ensemble de la ville :

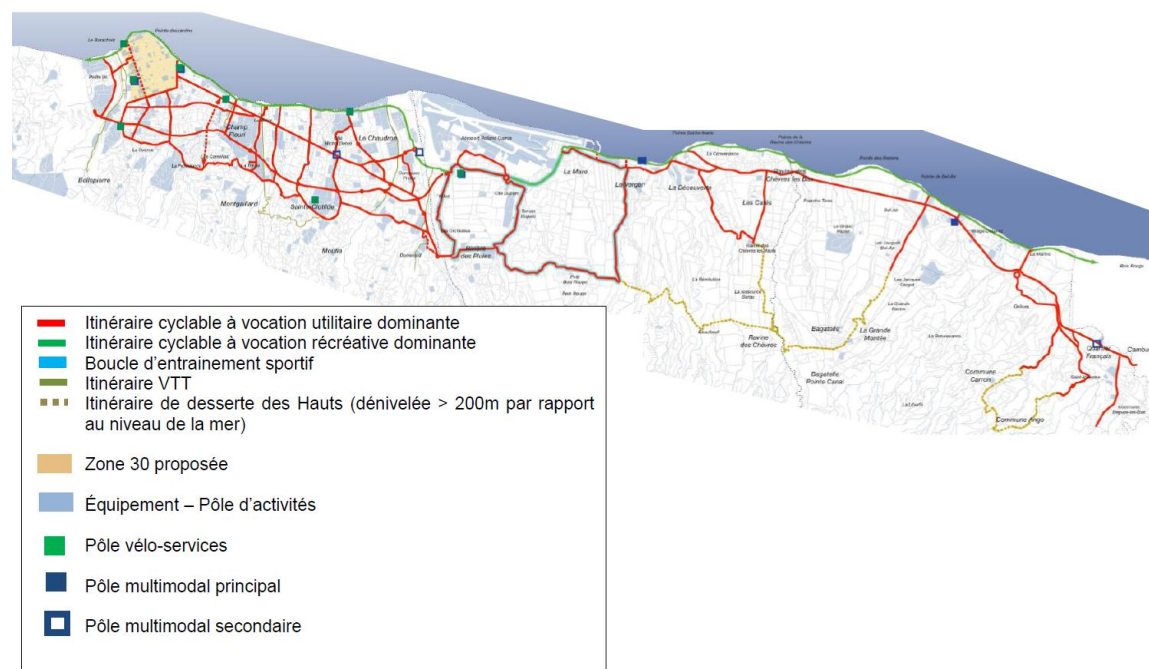
- 2 itinéraires structurants : le Boulevard Sud et le Front de Mer
- la pénétration en vélo depuis l'entrée Est de Saint- Denis à partir de trois accès :
Route nationale actuelle (avec pénétration à l'échangeur du Centre Commercial) :

Boulevard Sud, sur l'ouvrage Rivière des Pluies
Pont métallique, entre la RD 45 et le Boulevard du Chaudron

- des barreaux Nord- Sud entre ces deux axes pour irriguer Sainte- Clotilde et Saint- Denis

Des questions se posent quant à la possibilité d'utilisation des sites propres bus par les vélos,

nécessitant de porter les voies bus à une largeur minimum de 4 m et la délégation de compétence des villes à la CINOR pour la création effective des liaisons globales et le partage de services de location vélo.



26- FAVORISER L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS EN PROPOSANT UNE NOUVELLE GESTION DU STATIONNEMENT

Recommandations du SCoT :

Outre les problèmes de transit à l'échelle du centre- ville de Saint- Denis qui devront être en grande partie résolus par le projet NEO, les volumes de trafic participant à l'embolie du centre- ville sont directement proportionnels au nombre de places de stationnement public présent dans le centre.

La mise en place d'une nouvelle gestion du stationnement apparaît alors constituer une **action incontournable**, nécessaire à double titre :

- **pour permettre les aménagements préconisés** (sites propres bus, trottoirs élargis, bandes cyclables...) envisageables essentiellement en récupérant de l'espace viaire sur le stationnement de surface (en cohérence avec le PAVE).

- **pour accompagner le transfert modal de la voiture vers les transports collectifs et les modes doux.**

Pour cela, deux actions concomitantes apparaissent alors nécessaires :

a/ réduire quantitativement l'offre destinée à cette demande, pour assurer la cohérence du transfert modal.

b/ adapter la grille tarifaire du stationnement de longue durée dans le centre-ville.

Concernant la réduction du nombre de places de stationnement, il ne s'agit donc pas de supprimer purement et simplement ces places de stationnement du centre-ville, mais de les « délocaliser » en dehors du centre de Saint- Denis, dans des parcs de stationnement périphériques branchés sur les axes de transports collectifs.

Deux types de parcs peuvent alors être distingués :

⇒ les **parcs de proximité** situés en périphérie immédiate du centre :

L'accès à la destination finale dans le centre se réalise alors principalement à pied, mais peut aussi utiliser les transports collectifs (pour les personnes à mobilité réduite, par temps pluvieux, etc...), et le vélo.

⇒ les **parc- relais**, implantés en périphérie plus éloignée du centre, sur l'axe du TCSP :

Les nombreuses expériences (et échecs) en matière de parc relais conduisent à apparenter la conception et la réalisation de ces derniers en considérant les éléments suivants :



La qualité des aménagements et notamment un traitement particulier des points d'interconnexion les plus importants entre les réseaux locaux et interurbains, notamment la gare routière de Saint- Denis et le pôle d'échanges de quartier Français devra toujours être recherchée. Les points de correspondance doivent être conçus et aménagés comme de véritables lieux de vie en lien avec le Plan Départemental des Transports (PDT).

27- AMELIORER LA DESSERTE DU TERRITOIRE ET LES DEPLACEMENTS

Orientations prescriptives du SCoT :

Déplacements quotidiens ou ponctuels, courts ou longs, contraints ou choisis, professionnels ou de loisirs ... la CINOR doit se donner une stratégie de mobilités à plusieurs niveaux pour répondre à la variété des besoins et des enjeux. Pour ce faire, il semble nécessaire de définir un réseau hiérarchisé de voirie d'agglomération, avec pour principaux objectifs :

- d'éviter une trop forte dégradation des conditions de circulation par la définition d'un réseau primaire géré globalement
- de compléter et d'aménager le réseau secondaire, très peu développé
- de permettre et d'accompagner la réalisation des sites propres sur l'axe du T.C.S.P.

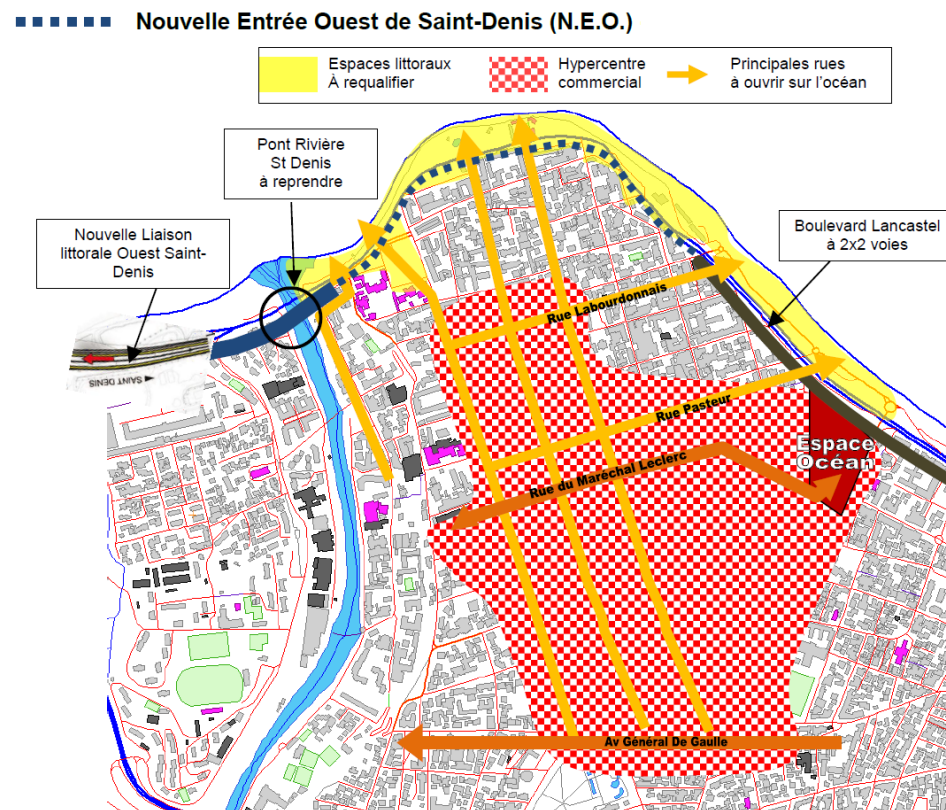
L'action principale qui sera reprise par le PDU serait alors la réalisation d'un **Schéma Directeur de Voirie et de Jalonnement** afin notamment de définir les priorités parmi les projets de voirie existants, de toutes obédiences (Région, Département, communes), visant une programmation cohérente avec la mise en œuvre du PDU. Ce document permettra également d'optimiser les conditions de circulation, avec notamment la mise en œuvre d'un nouveau plan de circulation dans les centres urbains et d'une régulation centralisée de trafic sur Saint- Denis, globalisant l'ensemble des voiries (Boulevard Sud et Front de Mer notamment).

L'ouverture du centre de Saint-Denis sur l'océan via le barchois et la nécessité d'assurer la continuité de la future Route du Littoral sur le littoral de Saint- Denis :

Bien que relevant de logiques différentes, ces deux enjeux trouvent leur solution dans un projet unique: la **Nouvelle Entrée Ouest de Saint-Denis (N.E.O.)**. Plus qu'un simple projet routier, la NEO vise à améliorer le trafic routier sur le littoral nord de la commune, à organiser les espaces publics, à marquer l'entrée de la Ville en provenance de la Route du Littoral, et à définir une nouvelle façade urbaine sur le Barchois

En outre, le projet NEO apparaît indispensable pour assurer une continuité de fluidité de la futur Route du Littoral (projet Région de «Nouvelle Liaison littorale Ouest Saint-Denis - NLOSD », à la fois:

- pour les flux de trafic à destination de l'Est de la commune (le Boulevard Sud n'étant pas à même de supporter l'intégralité des flux en provenance de la Route du Littoral),
- pour prolonger et assurer la continuité des voies réservées aux transports en commun (Trans- Eco Express) du projet Région.



L'aménagement progressif de la voie de Piémont et d'une voie « urbaine » pour améliorer la desserte des pentes de Saint- Denis et de l'Est du territoire

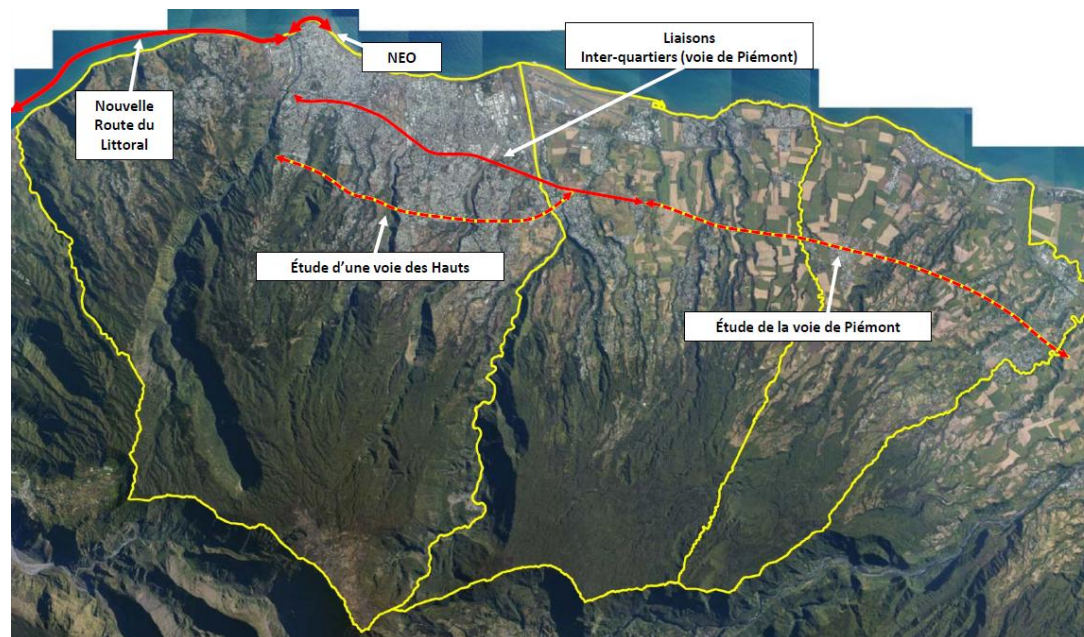
Cette voie de piémont ou mi- pente répond à une logique de liaisonnement des voies existantes à recalibrer en profondeur ou bien à créer en intégralité.

Cet équipement a pour vocation la desserte entre les quartiers des pentes de Saint- Denis et l'ouverture sur les mi- pentes de l'Est.

Il a plusieurs rôles à jouer :

- ☐ celui de renforcement du maillage viaire inter quartiers Est- Ouest.
- ☐ celui d'axe structurant sur lequel va s'ancrer un développement urbain de proximité (pôles secondaires des mi- pentes de l'Est).

Il demeure que cette voie, de par sa structure et sa localisation n'est pas destinée à capter les grands flux transversaux Est- Ouest de l'agglomération dionysienne. Ces flux « d'échanges » continueront à emprunter préférentiellement la RN2 et le boulevard Sud complété. Seule la voie de piémont, section Monnerville- J. Ouvrier a fait l'objet d'études techniques approfondies au service d'une desserte optimisée des Hauts suivant l'axe Bellepierre- Camélias.



La recherche de solution alternative à la route pour la desserte de La Montagne

L'ancien projet de Tram-Train avait permis d'envisager une desserte de La Montagne permettant à la fois :

- ☐ de résoudre les problèmes de saturation que connaît aujourd'hui de façon récurrente la RD41 dans les rampes de la Route de La Montagne
- ☐ d'envisager un développement sur les dernières surfaces urbanisables de la commune de Saint-Denis.

Si le projet de tunnel ne doit pas être totalement écarté sur le plan technique, son coût est toutefois rédhibitoire. Une solution en infrastructure routière n'apparaissant pas raisonnable à moyen terme, un **transport câblé constitue une solution** en tenant compte des contraintes environnementales (corridor écologique, fiabilité du massif montagneux), de son impact visuel, de sa résistance aux vents cycloniques (jusqu'à 120 km/ heure) et de son débit (avec notamment des débits de 3 000 personnes/ heure, soit environ le double de la capacité de la Route de la Montagne).

Par ailleurs, d'autres espaces sur le territoire de la CINOR pourraient se prêter à ce type de solutions, comme une liaison « rue des Paniers– Bourg de Saint-François » ou encore même une liaison Bretagne/ Bellepierre qui pourraient constituer à plus long terme un nouvel axe important.

③ - PRÉSERVER LES ESPACES, SITES NATURELS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

28- Préserver les sites et espaces naturels

29- Protéger les paysages

28- PRESERVER LES SITES ET ESPACES NATURELS

Les richesses environnementales, agricoles et paysagères contribuent à l'affichage identitaire du territoire ainsi qu'à son développement touristique et économique. Il faut rappeler que les Pitons, cirques et remparts de l'île sont inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Le parc national de La Réunion vient appuyer la richesse exceptionnelle des paysages et de la biodiversité de ce territoire.

Le SCoT a pour ambition de contribuer à la valorisation de ce potentiel environnemental et à l'amélioration du cadre de vie.

Le SCoT de la CINOR rappelle trois mesures fondamentales de la Loi Littoral : l'obligation de ménager des coupures d'urbanisation, de protéger les espaces remarquables, de prévoir en cohérence les aménagements liés à la mer.

Orientations prescriptives du SCoT :

SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER

Le SCoT de la CINOR ne disposant pas de chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), il est rappelé que le SMVM du SAR s'appliquera.

LES ESPACES NATURELS A PRESERVER

Le diagnostic a mis en avant la richesse écologique des milieux naturels terrestres et maritimes, et leur caractère d'exception. La présence d'espèces indigènes et endémiques, la rareté et la vulnérabilité de certains spécimens situés dans les forêts des Hauts et dans les ravines nécessitent un engagement fort de protection. En effet, les milieux supports de la biodiversité se trouvent en contact étroit avec la ville (coulée verte, sites touristiques, échanges terre/mer) et sont de ce fait mis particulièrement sous pression.

❑ **Espaces naturels exceptionnels de forte protection**

Il s'agit de sites majeurs de conservation communautaire pour les espèces animales et végétales endémiques de l'île répertoriées comme vulnérables et à protéger strictement.

Ils correspondent à divers périmètres :

- ▶ les espaces naturels remarquables du littoral (voir détail ci-après)
- ▶ le Coeur du parc National de la Réunion qui délimite l'ensemble des écosystèmes de valeur écologique à protéger : espaces naturels à forte valeur patrimoniale et particulièrement les espaces de naturalité préservée,
- ▶ les principaux corridors écologiques des ravines, intégrant les cours d'eau d'intérêt écologique fort et leurs embouchures, support de milieux humides transitoires d'intérêt
- ▶ les Espaces Naturels Sensibles
- ▶ les ZNIEFF de type 1.

⇒ Ces espaces naturels majeurs nécessitent une **protection stricte**.

Les documents d'urbanisme locaux devront donc maintenir la vocation naturelle de ces espaces et les préserver inconstructibles.

En dehors des cas où les limites de ces espaces sont définies par des textes réglementaires, les documents d'urbanisme locaux affinent à leur échelle la délimitation de ces espaces.

Pour les constructions et aménagements nouveaux, ainsi que pour ceux ayant déjà été autorisés : ils doivent, par leur implantation et leur conception, proposer un impact écologique et paysager diminué.

⇒ **Prescriptions particulières, autorisant certains aménagements :**➤ **DANS LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DU LITTORAL**

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer réalisé dans le cadre du SAR précise à l'échelle régionale les modalités d'application de la loi Littoral.

Le SMVM a identifié les sites suivants :

- Le rempart de la Montagne et la rivière Saint-Denis
- L'embouchure de la Rivière des Pluies à la Jamaïque
- Le cordon du littoral de Sainte- Marie, s'étendant de la pointe de la ravine des Chèvres à la pointe de Bel- Air
- Le bocage et l'embouchure de la rivière Sainte Suzanne et le cordon littoral
- L'embouchure de la rivière Saint- Jean
- Ravine à Jacques avec la Grande Chaloupe et les massifs forestiers de la forêt sèche,
- Le cordon littoral de la ravine à Jacques à la rivière Saint- Denis

Ces espaces comprennent les grandes entités naturelles du littoral qui présentent un intérêt biologique fort. En conséquence, dans ces espaces, les possibilités d'aménagement permises sont (cf. article L. 146-6 et R. 146-2 du code de l'urbanisme) :

- ⇒ les aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur des sites, notamment sur le plan touristique.
- ⇒ la réfection de bâtiments, voire d'extension limitée si cela s'avère nécessaire sur le plan économique et notamment celui visant à soutenir les activités agricoles,
- ⇒ les aires de stationnement si elles sont indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces.

Dans tous les cas les aménagements autorisés dans ces espaces naturels ne doivent pas, par leur localisation et leur aspect :

- ⇒ dénaturer le caractère des sites,
- ⇒ compromettre la qualité architecturale et paysagère de l'espace remarquable,
- ⇒ porter atteinte à la préservation des milieux.
- ⇒ A contrario, les aménagements qui contribuent à la préservation, restauration ou valorisation de ces espaces sont autorisés, pourvu qu'ils soient définis dans un plan de gestion.
- ⇒ Enfin, la réalisation tout aménagement doit permettre une réversibilité aisée vers l'état naturel initial (équipements démontables, ni cimentage ni bitumage).

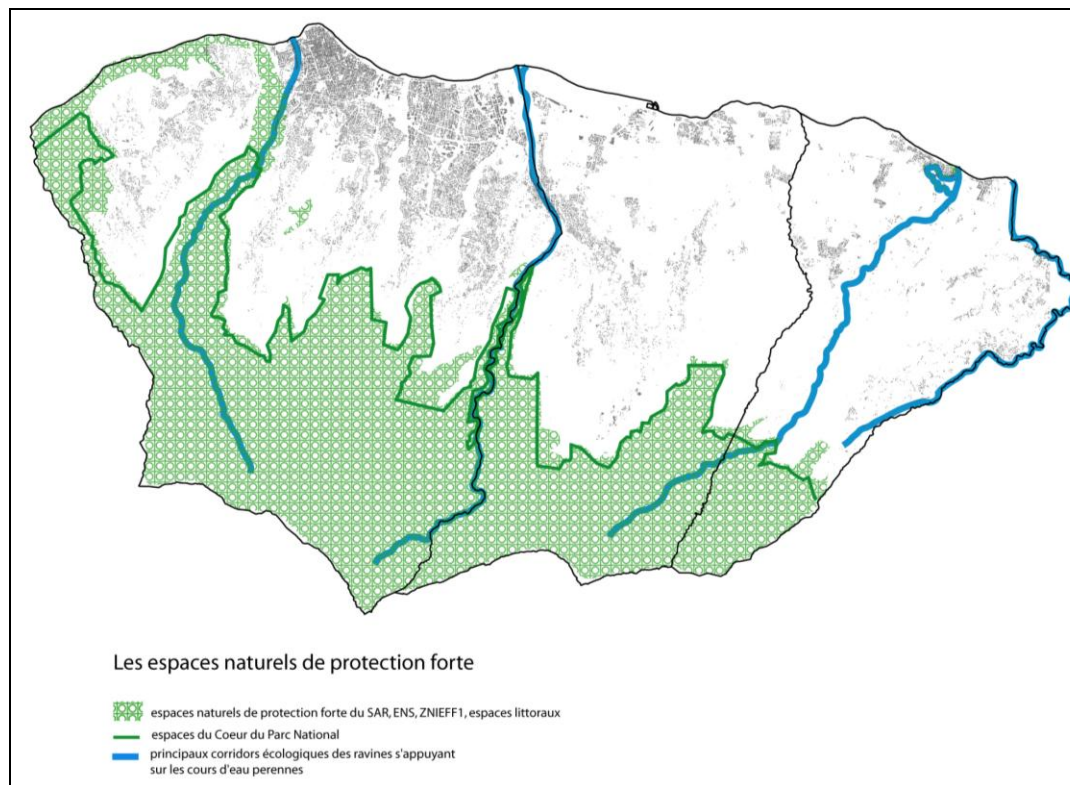
➤ **DANS LES ESPACES DU CŒUR DU PARC NATIONAL :**

- ⇒ Tous travaux, constructions, installations sont interdits, sauf autorisation des administrations concernées.
- ⇒ Les projets ou travaux de réhabilitation qui contribuent à la réalisation des orientations de valorisation et exploitation des énergies renouvelables et de développement d'un tourisme durable peuvent être autorisés, dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection de ces espaces.
- ⇒ En plus des règles édictées dans les PLU, des modalités spécifiques s'appliquent en matière de protection du patrimoine, de travaux et d'activités. Il s'agit de Modalités d'Application des Règles pour le Cœur du parc et des règles particulières applicables aux travaux, constructions et installations en cœur de Parc. Celles-ci seront opposables à l'issue de la promulgation du décret validant la charte du parc national de la Réunion par le Conseil d'État, prévu en 2013. Néanmoins, la réglementation précisée dans le code de l'Environnement et le décret de création du parc national (n°2007-296 du 5 mars 2007), quant aux travaux, s'applique d'ores et déjà.

➤ **DANS LES ZNIEFF DE TYPE 1 :**

Peuvent être autorisés :

- ⇒ les aménagements légers liés à leur mise en valeur touristique ou leur ouverture au public,
- ⇒ les structures d'hébergement légères en nombre limité, à condition que leur impact écologique et paysager soit minimal et qu'un accès au site pré-existe,
- ⇒ les installations à vocation scientifique ou d'observation, de production d'énergie, de transport, à condition que ce site soit le seul envisageable et qu'elles soient assorties de mesures de réduction et compensation de leur impact écologique et paysager.



Le SCoT recommande, conformément aux préconisations du SAR, que les ZNIEFF de type 1 présentant un intérêt écologique fassent l'objet de demandes de classement en Arrêtés de Protection de Biotope.

❑ Espaces complémentaires favorables à la fonctionnalité écologique du territoire

Les autres espaces naturels de la CINOR (espaces boisés ou agricoles, ravines) ont aussi une grande importance car ils participent au réseau vert du territoire et contribuent ainsi à renforcer la biodiversité du territoire.

Il s'agit :

- ▶ des espaces correspondant aux corridors écologiques secondaires définis dans la trame verte et bleue du SCoT,
- ▶ des espaces dits de « continuité écologique » du SAR (ces principes, s'appuyant essentiellement sur les espaces boisés et cultivés des ravines, et les cours d'eau, devront être affinés cartographiquement dans les documents d'urbanisme locaux,
- ▶ des espaces agricoles et forestiers, qui constituent une matrice perméable pour les espèces,
- ▶ des ZNIEFF de type 2,
- ▶ du milieu marin.

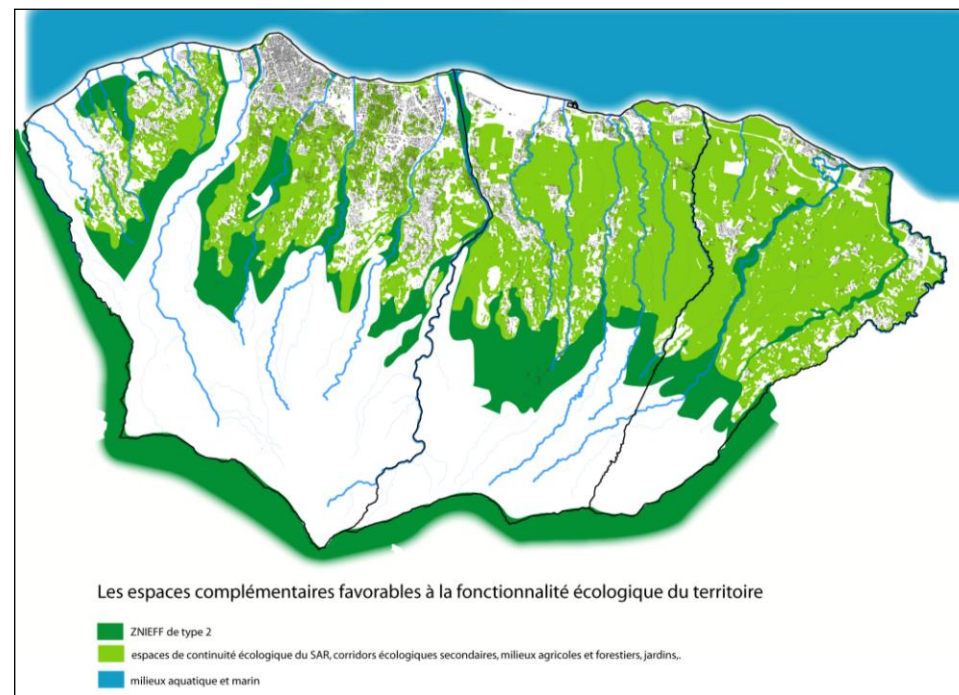
Le SCoT affiche sa volonté de préserver le rôle de ces espaces complémentaires :

- par leur préservation en tant qu'espaces naturels ou à dominante naturelle, agricoles, forestiers ou marins
- par la préservation des continuités entre ces espaces, notamment au sein des milieux urbanisés

⇒ Ces espaces définis comme « complémentaires » devront faire l'objet d'un **classement faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de leur vocation**. Sous réserve que leur impact écologique et paysager soit réduit, peuvent cependant y être autorisés :

- ⇒ la réhabilitation de bâtiments d'habitation,
- ⇒ l'implantation ou l'extension d'installations agricoles,
- ⇒ des constructions ou aménagements à vocation touristiques,
- ⇒ des équipements à vocation scientifique,
- ⇒ l'exploitation des carrières,
- ⇒ des conduites de distribution, de traitement ou installations de stockage uniquement dans les espaces de franges.

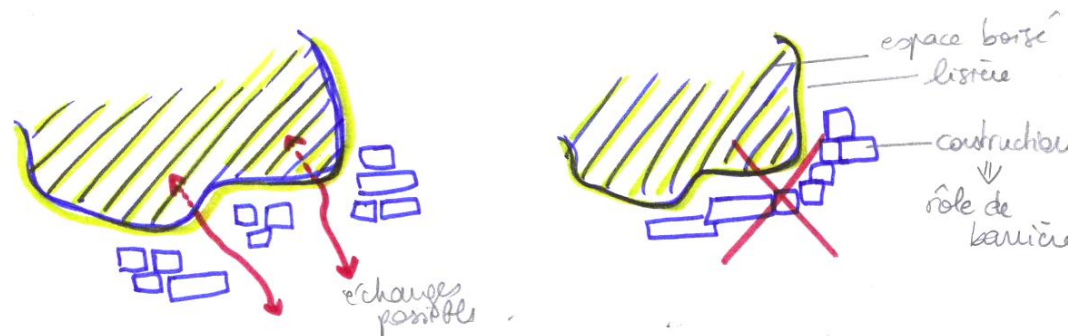
Excepté pour les espaces de continuité écologique du SAR, les documents d'urbanisme locaux pourront autoriser dans ces espaces « complémentaires » un principe de **constructibilité limitée**. L'urbanisation ne pourra y être réalisée que dans la continuité de l'existant, et dans le cadre de l'article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme définissant les conditions dans lesquelles certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées peuvent être autorisés, et sans que cela se traduise par du mitage.



- ⇒ Les documents d'urbanisme locaux porteront également une attention particulière **aux espaces de transition et zones de contact** (lisières, embouchures, littoral, bords de ravines) qui constituent des zones de frontière et d'échange sensibles et essentielles à la pérennité des espaces naturels.

Ils préserveront ce rôle de zone d'échange :

- ⇒ en favorisant la conservation des lisières, ripisylves, embouchures de cours d'eau et leurs zones humides, trait de côte,... Le SCoT recommande pour cela la mise en place de marges inconstructibles de protection de 50 m le long des lisières des boisements de superficie de plus de 10 hectares.
- ⇒ en interdisant les aménagements empêchant la réalisation de leur rôle d'échange, notamment les formes urbaines jouant le rôle de barrière écologique à leur proximité (en particulier le long des lisières).



- ⇒ Dans les **espaces déjà bâtis de densité moyenne à forte**, ces espaces complémentaires de la trame écologique trouvent leur sens au travers des **éléments végétaux présents au sein de l'urbanisation**.

- ⇒ Les documents d'urbanisme locaux veilleront donc à **préserver des espaces de perméabilité écologique au sein du bâti, ainsi qu'à préserver et renforcer les espaces végétalisés présents (jardins, parcs, mais aussi bords de routes...)**. Lors des opérations d'aménagement les éléments de maillage vert et de continuité écologique entre rural et urbain seront préservés lorsqu'ils existent (haies, chemins, ruisseau, talwegs, espaces verts urbains etc.)

Ces actions seront menées en parallèle de programmes spécifiques, permettant de lutter contre l'introduction d'espèces invasives et de privilégier des modalités de gestion adaptées.

- ⇒ Les **infrastructures routières nouvelles** recoupant les corridors principaux et secondaires identifiés par le SCoT et constituant des points de rupture écologique devront comporter des **aménagements permettant leur franchissement par les espèces**.

Les objectifs de préservation de ces espaces ne vont pas à l'encontre des possibilités de valorisation ludique, touristique ou sportive et de découverte, dans la mesure où les aménagements envisagés et la fréquentation qu'ils entraînent sont compatibles avec la sensibilité des milieux (espèces rares, sites de nidification, etc.) et les objectifs poursuivis. Il sera également envisageable de développer dans ces espaces de continuité des programmes de valorisation et d'exploitation des ressources naturelles locales, de développement et de diversification agricole.

LES ESPACES AGRICOLES A PROTEGER

L'agriculture est en voie de diversification mais reste dominée par la culture de la canne à sucre qui, du fait de la mécanisation et de l'irrigation, présente de bons rendements notamment dans les Bas de la CINOR. Ces espaces subissent une pression foncière importante du fait du desserrement de l'agglomération dionysienne en frange Est. Par ailleurs, la diversification des cultures locales dans les hauts (production vivrière) proche du cœur d'agglomération, sert le développement économique local et le développement de l'agrotourisme.

Le SCoT préserve les espaces agricoles identifiés au SAR.

⇒ **Les documents d'urbanisme locaux garantissent le maintien de leur vocation agricole en faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de l'exploitation à des fins de production agricole.**

Sont cependant autorisés, en dehors des périmètres d'irrigation actuelle et future, et conformément au SAR :

⇒ l'extraction de matériaux de carrières et l'implantation d'installations de concassage, sous réserve de leur réversibilité.

Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception :

⇒ des installations techniques liées au fonctionnement de l'exploitation agricole

⇒ des extensions ou du changement de destination des bâtiments préexistants destinés à l'agrotourisme,

⇒ des infrastructures de transport et réseaux, des installations liées à l'énergie, aux déchets, à l'eau, si elles ne peuvent être réalisées ailleurs

⇒ Tout **changement d'affectation** des sols devra s'accompagner de **mesures de compensation** permettant de maintenir l'équilibre des systèmes productifs impactés.

LES ESPACES NATURELS A VOCATION SPORTIVE OU RECREATIVE

Le développement touristique, naturel et ludique est encouragé au sein de la CINOR. Il apparaît en effet fondamental de renforcer la sensibilisation du grand public à la richesse de l'environnement exceptionnel de l'île et aux impacts environnementaux dont l'homme est à l'origine. La valorisation et l'ouverture des zones urbaines vers les espaces naturels tout proches relèvent d'un enjeu d'éducation à l'environnement. Ces éléments constituent également un atout important pour le développement du tourisme.

Sur le territoire de la CINOR, deux ensembles géographiques majeurs s'ouvrent depuis la ville vers des espaces naturels jouant ainsi un rôle de transition et servant de support au développement touristique :

▶ La bande littorale (aménagement et valorisation : Barachois, Bois Madame, Bocage, sentier du littoral ...)

▶ Les couverts arborés des mi-pentes et des Hauts (Forêt de la Providence : un écrin végétal à la ville, site de loisir du Colorado, parc national de la Réunion ...)

⇒ Les documents d'urbanisme locaux doivent, en fonction des opportunités et des projets publics ou privés, permettre de développer sur l'ensemble du territoire de nouveaux équipements à vocation touristique et organiser la fréquentation de ces espaces d'interface (sites d'accueil, points d'information, stationnement, bases de loisirs), sous réserve du respect des règles de préservation établies ci-précédent, fonction du statut de l'espace, et sous réserve du respect de la qualité écologique et paysagère des sites.

La confortation des activités agricoles s'appuiera sur le renforcement des relations entre le cœur d'agglomération, la ville résidentielle et les Hauts, notamment par la valorisation de l'agrotourisme et des produits du terroir, la recherche de nouveaux débouchés et de niches, le développement des circuits courts de vente (marchés, vente directe, cueillette, etc.).

29. PROTÉGER LES PAYSAGES

La protection et la promotion de l'identité créole passe par la valorisation des sites et paysages perçus.

La préservation des paysages est un enjeu majeur du SCoT par l'extrême sensibilité paysagère du couvert arboré des Hauts, des pentes où se mêlent ville et ravines naturelles, des grandes étendues cannières des Bas, des diverses séquences du littoral.

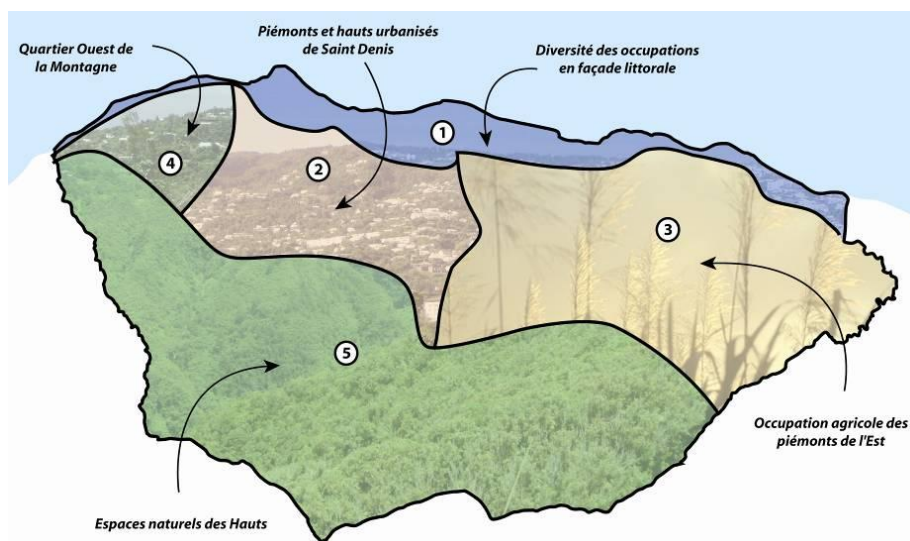
Les perceptions dynamiques depuis les axes de circulation et les vues d'échelle communautaire (fond de scène et pentes de Saint- Denis) méritent une attention particulière.

La protection des paysages est en partie assurée dans le présent SCoT par la protection et la valorisation des espaces naturels sensibles identifiés dans le chapitre précédent. Ainsi, le SCoT vise à préserver les espaces boisés significatifs, les espaces agricoles, les continuums biologiques et les coupures d'urbanisation.

Orientations prescriptives du SCoT :

PRESERVER LA DIVERSITE DES STRUCTURES PAYSAGERES DE LA CINOR

⇒ Les documents d'urbanisme locaux devront prendre les mesures nécessaires à la préservation des principales caractéristiques paysagères identifiées pour chacune des unités paysagères du territoire, afin d'en pérenniser la diversité des identités paysagères.



Orientations prescriptives du SCoT :

❑ **La façade littorale**

- ⇒ Le maintien et/ou la création des coupures vertes (coupure d'urbanisation espaces remarquables du littoral, parcs et jardins),
- ⇒ La composition urbaine et paysagère en lien étroit avec le site (implantations, axes de vue, entrées de ville, grands parcs urbains).
- ⇒ La sauvegarde des ambiances diversifiées du littoral par rapport à la pression urbaine et la banalisation paysagère (mise en valeur du patrimoine isolé, des formes urbaines traditionnelles (bourgs).
- ⇒ La valorisation du fronton littoral en séquence urbaine (vocation routière, paysage banalisé). Son devenir est conditionné en grande partie par les projets de déplacements, de renouvellement urbain et de développement touristique.
- ⇒ La mise en valeur des cônes de vision des Bas vers les Hauts : conforter le rôle que joue l'aéroport de Gillot en tant que « porte d'entrée de La Réunion » en veillant à la préservation du panorama exceptionnel sur le Piton des Neiges que l'on découvre dès que l'on sort de l'aéroport de Gillot qui crée un lien immédiat les « Pitons, Cirques et Remparts » inscrits au Patrimoine Mondial par l'Unesco.

❑ **Les Piémonts et Hauts habités**

- ⇒ La préservation de l'identité propre des hauts par le choix de voies de développement adaptées aux différents terroirs et patrimoines locaux.
- ⇒ Encourager la diversification agricole des hauts et maintenir les paysages agricoles typiques.
- ⇒ L'ouverture de la ville sur ses hauteurs liée au potentiel touristique des Hauts (valorisation des panoramas et des sites d'accueil).

❑ **Les Planèzes occupées par la canne et les écarts ruraux**

- ⇒ La préservation de l'identité paysagère traditionnelle (dominance de la canne adaptée au milieu et révélatrice du terroir local, petits écarts ruraux, grandes propriétés cannières associées aux alignements de palmiers). Tous ces éléments sont le témoignage du passé colonial et industriel.
- ⇒ La valorisation du paysage (les itinéraires de découverte surplombants de la route des hauts de l'est)

❑ **Les espaces naturel préservés des Hauts**

- ⇒ La protection des grands massifs boisés et de leur biodiversité indigène et endémique
- ⇒ La gestion et la protection des zones de contact et d'interface ville / nature
- ⇒ **Favoriser des plantations d'espèces indigènes et endémiques adaptées à la zone concernée dans le cadre des aménagements d'aires d'accueil.**

❑ Le quartier de la Montagne perché à l'ouest

- ⇒ La conservation de la dominante végétale du cadre de vie (maintien du couvert arboré des micro- ravines, protection des corridors)
- ⇒ Insertion des constructions en accord avec la ligne de crête perçue depuis la capitale.

PRESERVER LA LISIBILITE DES PAYSAGES

❑ Préserver les coupures d'urbanisation et les fenêtres paysagères

Les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels ou agricoles ni urbanisés ni aménagés, situés entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain et peuvent remplir des fonctions paysagères et écologiques, récréatives, contribuer au maintien et au développement des activités agricoles ou à la production d'énergie durable. Leur objectif principal est de maintenir des espaces ouverts sur la mer en évitant la constitution d'un front urbain continu. A ce titre, elles doivent être préservées de l'urbanisation.

➤ LES COUPURES D'URBANISATION DU SAR

Rappel du code de l'urbanisme (article L146-2) : « ...les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation... ».

Le SCoT rappelle l'existence de quatre coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SAR et situées sur l'Est du territoire de la CINOR :

- Le verger, incluant l'ancien Espace Remarquable de Bois-Madame
- Le domaine des Hazières, s'étendant de la pointe de la ravine des Chèvres à la pointe de Bel Air, et s'enfonçant dans les terres jusqu'à la base de Bagatelle
- Site de la Marine
- Terres agricoles de Bois Rouge

⇒ Les documents d'urbanisme communaux (PLU) préciseront ces coupures à leur échelle et pourront, **en complément, identifier à leur échelle d'autres espaces de coupure à dominante naturelle ou agricole** et leur affecter des vocations cohérentes avec leur préservation.

⇒ Au sein d'une coupure d'urbanisation, **toute construction nouvelle est interdite.**

- ⇒ En revanche, la coupure d'urbanisation n'interdit en rien la mise en culture des terrains concernés, l'aquaculture ou l'exploitation forestière, ni les aménagements qui y sont nécessaires, sous réserve qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.
- ⇒ Les aménagements légers en lien avec l'accueil de public, l'installation d'équipements destinés à l'exploitation de l'énergie éolienne, l'exploitation des carrières sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la cohérence paysagère, la préservation de la vocation naturelle ou agricole des sites.
- ⇒ Les installations de distribution, traitement ou stockage de l'eau ou infrastructures de transport peuvent être autorisées de manière exceptionnelle, si elles ne sont pas réalisables ailleurs et si elles garantissent un impact écologique moindre.
- ⇒ Y permettre la réhabilitation des bâtiments agricoles existants sous réserve de mise aux normes et d'un impact environnemental/paysager réduit.

➤ LES COUPURES VERTES COMPLEMENTAIRES DU SCoT

⇒ Afin de garantir la préservation d'autres ouvertures sur les paysages (vers la mer ou la montagne notamment), les documents d'urbanisme locaux doivent également traduire à leur échelle les principes de coupures urbaines définis par le SCoT complémentairement au SAR.

⇒ La réglementation définie dans ces espaces doit permettre d'y **conserver un espace non urbanisé et permettant des points de vue** vers la mer et/ou la montagne.

➤ FAVORISER LES OUVERTURES VISUELLES

Il est important de mettre en valeur et d'aménager les percées visuelles plongeantes, axées sur la mer en ligne d'horizon et laissant découvrir les bas habités ou occupés par l'agriculture.

⇒ Ainsi, les communes devront **conserver et aménager les sites offrant de beaux panoramas**.

⇒ Les documents d'urbanisme locaux devront notamment identifier, **le long des principales routes, les « dents creuses » qui permettent d'offrir des vues d'intérêt**, et les préserver.
Le SCoT recommande que ces sites fassent alors l'objet d'aménagement de points de vue.

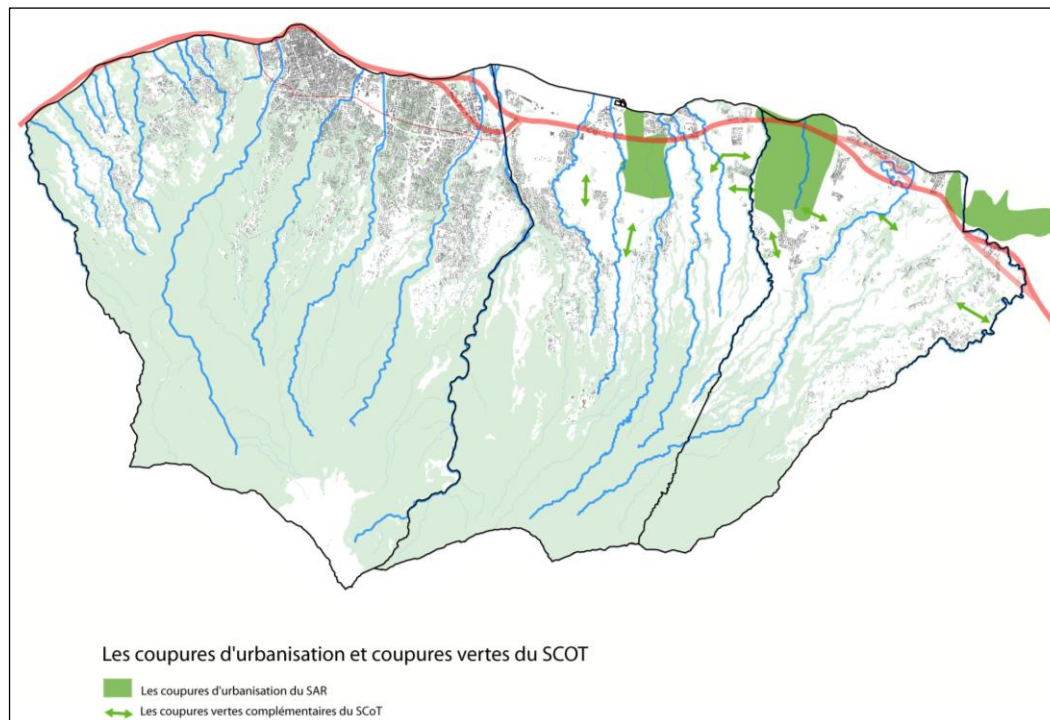
❑ **Préserver les franges et limites paysagères**

La densification et l'extension des secteurs urbains ne doivent pas se réaliser au détriment de la qualité des paysages. Il est ainsi important de conserver des limites claires entre les espaces.

➤ LIMITER L'URBANISATION DES LIGNES DE CRETES

Les lignes de crêtes, correspondant souvent aux rebords de ravines, sont des limites naturelles favorisant la lisibilité des paysages et doivent donc être préservées de l'urbanisation.

⇒ Aux abords et sur les lignes de crêtes structurant le paysage, les documents d'urbanisme locaux devront **limiter les constructions**, selon le principe défini à l'article L123-1-5-14° du code de l'urbanisme, et le cas échéant, présenter des restrictions réglementaires particulières relatives aux hauteurs des bâtiments localisés dans ces secteurs. Ces règles de hauteur devront alors permettre de respecter les limites naturelles visuelles, ainsi que le rapport d'échelle avec le grand paysage et éviter ainsi un profil en dentier et un écrasement du grand paysage.



❑ Favoriser le traitement qualitatif des entrées de villes et des zones d'activités

La question des entrées de ville pose le problème de la gestion des interfaces entre espaces naturels et urbains. Elles sont le plus souvent le support de développement (zones d'activités ou commerciales à Sainte Marie et Sainte Suzanne) et sont vectrices d'identité et de reconnaissance du territoire. Ainsi la qualité des perceptions depuis les axes qui mènent aux espaces urbanisés mérite une attention particulière.

La valorisation des entrées de ville doit s'imposer dans toute opération de développement ou de renouvellement.

Le traitement des entrées de ville doit être réalisé en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (dit Amendement Dupont) visant à la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et des paysages. Le territoire du SCoT est concerné par cette législation du fait de la présence de voies dite « à grande circulation ».

Les entrées de ville non soumises à cette réglementation doivent faire l'objet, dans les documents d'urbanisme locaux, d'un traitement qualitatif, intégré au sein des espaces de renouvellement ou d'extension sous la forme d'une orientation particulière d'aménagement.

⇒ L'intégration paysagère des zones d'activités d'entrée de ville de Saint Denis, Sainte Marie ou Sainte Suzanne est à favoriser par un **traitement paysager soigné** (plantation des franges), la **qualité architecturale** du bâti, l'instauration de **marges de recul**, la **gestion des écoulements pluviaux**, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement et une **maîtrise de l'effet vitrine**. Le bénéfice de l'effet vitrine est à réserver aux activités porteuses d'une image innovante pour l'agglomération.

⇒ Dans les communes des bourgs ruraux et centralités des mi-pentes, l'accueil d'entreprises de proximité, de type artisanal ou tertiaire, pourra se faire à condition que les secteurs concernés soient localisés en continuité des enveloppes bâties existantes et que les activités soient compatibles avec la proximité de l'habitat en termes de sécurité ou de nuisances. **Leur insertion paysagère devra être favorisée.**

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET CULTUREL

❑ Recenser et protéger les éléments du patrimoine bâti

La CINOR bénéficie d'un riche patrimoine bâti, historique, culturel et reflétant la diversité et la typicité créole de l'agglomération important à conserver. De nombreux éléments sont d'ores et déjà inventoriés et protégés au titre de diverses législations : Monuments Historiques, Sites inscrits ou classés, AVAP, etc.

⇒ La préservation du patrimoine local dans les documents d'urbanisme locaux devra être assurée par un **recensement et une protection adaptée des éléments les plus significatifs au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme**. Pourront être inventoriés les bâtiments ou édifices remarquables ainsi que les éléments architecturaux caractéristiques (époque coloniale, patrimoine culturel, cases créoles, etc.) ou encore des ensembles bâtis ou des quartiers intéressants, notamment le long des itinéraires d'accès vers les Hauts (comme l'itinéraire vers la porte de parc).

Le SCoT encourage les communes, par le biais de ce repérage fin, à inciter, lorsque cela contribue à la conservation de l'élément identifié, à la restauration, au renouvellement ou même au changement d'affectation des bâtiments ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial, en rendant possible les adaptations fonctionnelles nécessaires.

❑ Favoriser l'intégration du bâti récent

- ⇒ Les documents d'urbanisme des communes devront également **établir des zonages et des prescriptions correspondant au caractère morphologique des différents secteurs bâtis identitaires** (centres anciens patrimoniaux en damier, écarts ruraux, grandes propriétés cannières...) en matière d'implantation des constructions, de volumes, de hauteurs, d'aspect extérieur, d'espaces verts, etc.
- ⇒ Les projets d'urbanisation situés à proximité de zones urbaines anciennes ou de qualité (centres urbains, anciens îlets) devront faire l'objet d'orientations particulières d'aménagement garantissant la qualité et la bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère du projet.
- ⇒ Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans les zones d'urbanisation des **prescriptions favorisant le respect des proportions, motifs architecturaux et couleurs de la case traditionnelle créole**. En fonction de la localisation de la zone d'urbanisation et du zonage, ces prescriptions seront plus ou moins strictes.
- ⇒ Enfin, les documents d'urbanisme favoriseront l'intégration du bâti dans le paysage :
 - ⇒ En favorisant des formes bâties groupées en petits plots, laissant des espaces libres pour la plantation et l'habillage des façades,
 - ⇒ En limitant les remodelages de terrain et les ouvrages de soutènement et en privilégiant un système de terrasses successives ou d'intégration du bâti à la pente,
 - ⇒ En développant les toits végétalisés et toits terrasses qui permettent aux constructions de mieux se fondre dans le cadre naturel.

❑ Préserver une ambiance de jardin luxuriant au sein des espaces urbanisés

De manière complémentaire aux prescriptions relatives à la préservation de ces espaces en tant que milieux relais de la trame verte, les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la présence du végétal au sein des espaces urbains. Les orientations d'aménagement doivent :

- ⇒ présenter un **traitement paysager** et prévoir des **jardins et espaces verts communs**.
- ⇒ imposer un **pourcentage d'espaces verts minimal**. La définition de ce seuil doit être établie en fonction des pourcentages d'espaces verts présents dans le bâti des secteurs de même fonction et localité qui présentent ce caractère de « luxuriance végétale », et au regard des objectifs de densités définis par le SCoT.

❑ Mettre en valeur les sites et itinéraires associés à la porte de parc (le Brûlé)

Dans les sites portes du Parc National, les équipements nécessaires à l'accueil touristique doivent être permis et doivent mettre en valeur le caractère identitaire du bourg. Les sites de loisirs existants doivent être préservés et valorisés. Les aménagements réalisés doivent être qualitatifs et répondre aux enjeux et exigences du Parc National.

④ - LA GESTION DURABLE DES RESSOURCES ET LA PREVENTION DES RISQUES.

30- Favoriser une gestion globale de l'eau

31- Développer l'autonomie énergétique

32- Renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets

33- Engager une gestion des sites de carrières en assurant leur reconversion après exploitation

34- Prévenir les risques

30. FAVORISER UNE GESTION GLOBALE DE L'EAU

La gestion de l'eau conditionne fortement l'accueil de populations supplémentaires sur le territoire. Malgré les travaux en cours, l'eau (ravines, rivières, estuaire, littoral, zones humides...), élément récurrent du territoire, montre encore aujourd'hui une qualité non satisfaisante (pollutions urbaines et capacité technique insuffisante).

Orientations prescriptives du SCoT :

SECURISER L'APPROVISIONNEMENT ET ASSURER LA QUALITE DE LA RESSOURCE

La sauvegarde des ressources en eau doit être stricte, c'est un enjeu de santé publique. La CINOR connaît une vulnérabilité de ses ressources. Il importe donc de mener plusieurs actions de front :

- ▶ Faire aboutir rapidement l'instauration réglementaire des périmètres de protection des captages (immédiat, rapproché, éloigné) ;
- ▶ Agir sur la limitation de la consommation d'eau potable distribuée ;
- ▶ Améliorer le rendement des réseaux d'adduction et de distribution
- ▶ Renforcer les interconnexions des réseaux d'eau potable des Hauts, rechercher de nouvelles ressources plus fiables, et favoriser le développement urbain des secteurs bien desservis.

⇒ Dans ce but, **les documents d'urbanisme locaux doivent traduire les périmètres de protection des captages d'eau potable** (immédiats, rapprochés, éloignés) et doivent mettre en œuvre les conditions d'usage des sols et de prévention indiquées dans les DUP.

⇒ Quand les captages de bénéficient pas de DUP, les structures compétentes doivent mettre en place des règles de protection en s'appuyant sur un rapport hydrologique.

⇒ Pour les captages Grenelle, les documents d'urbanisme locaux doivent traduire les aires d'alimentation de ces captages et y interdire toute implantation d'activité ou d'habitat dans des conditions où il serait susceptible de porter atteinte à la qualité de l'aquifère.

Ces captages doivent par ailleurs faire l'objet de la mise en place d'un programme d'action par les structures compétentes.

Permettre l'approvisionnement en eau des communes à partir de l'exploitation des venues de Salazie amont (eau de qualité supérieure ne nécessitant aucun traitement poussé de stabilisation) en lien avec les objectifs soutenus par le projet MEREN.

Recommandation du SCoT :

- ⇒ Afin de favoriser une utilisation économe de cette eau potable, les documents d'urbanisme locaux devront également **édicter des mesures, orientations ou règles de nature à permettre d'économiser l'eau** par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une utilisation non noble, et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- ⇒ Pour les futures constructions et opérations d'aménagement, la gestion des eaux à la parcelle devra être imposée. L'infiltration des eaux de pluie ou la récupération en cuve ou en citerne sont obligatoires.
- ⇒ Le développement urbain et la définition de nouvelles zones d'urbanisation (à vocation d'habitation ou d'activités) sont conditionnés **à la suffisance de la ressource en eau potable existante et/ou mobilisable**.

OPTIMISER LES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT AU REGARD DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Les écosystèmes (rivières et milieu marin) sont perturbés par les rejets eaux usées domestiques et industrielles du fait de l'insuffisance des réseaux et des infrastructures de traitement sur le territoire. Parce que le modèle de développement urbain préconisé sur la CINOR ne peut se réaliser sans les outils de densification et de la structuration, la mise en place d'une stratégie communautaire en matière d'assainissement est aujourd'hui en marche et programmée par le schéma directeur d'assainissement de la CINOR. Ce schéma prendra en compte les zones à risques et leurs périmètres de protection et proposera une programmation définissant les secteurs prioritaires d'extension du réseau public. La stratégie s'appuie également sur la réalisation d'une grande infrastructure de traitement des eaux usées intercommunale performante située sur le site du Grand Prado à Sainte-Marie associée à la création d'une nouvelle station d'épuration à Sainte Suzanne (Les 3 Frères) ainsi qu'à une extension significative et une amélioration des réseaux de façon à améliorer l'efficacité globale du système. A terme des installations plus locales ou interconnexions seront à envisager.

- ⇒ Le Service Public d'Assainissement Non Collectif mis en place sur la CINOR accentuera le suivi technique des installations individuelles d'assainissement non collectif développées en milieu isolé non desservi.
- ⇒ Par ailleurs, les futures opérations en secteurs non desservis privilégieront des systèmes d'assainissement intermédiaires tels que les micro- step permettant des densifications plus importantes que l'assainissement autonome mais sous condition d'un suivi de l'installation par un gestionnaire public.
- ⇒ L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs destinés à l'accueil d'habitat ou d'activités est conditionnée par :
- ⇒ La réalisation ou la mise en conformité avec les projets et la mise en application des zonages d'assainissement,
- ⇒ La conformité et la capacité des installations de collectes et de traitement des eaux usées concernés.

Dans un souci d'exemplarité, les maîtres d'ouvrages publics en charge de constructions neuves ou rénovations de bâtiments seront incités à équiper les projets de dispositifs d'économie et de récupération d'eau.

Enfin, le SCoT invite les collectivités à prendre en compte la qualité des réseaux et à mener les actions nécessaires à leur amélioration. De même, le SCoT concourt au renforcement de la politique incitative aux économies d'eau, ainsi qu'à la suppression des gaspillages.

- ⇒ La planification programmée dans les documents d'urbanisme (par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation) devra assurer la cohérence du développement de l'urbanisation avec celui des réseaux, et sera conditionnée par les capacités en assainissement.
 - ⇒ L'urbanisation à court terme ne doit concerner que les secteurs déjà raccordés aux STEP et les échéances d'ouverture à l'urbanisation doivent être en cohérence avec l'extension du réseau d'assainissement.
- ⇒ Pour l'assainissement des eaux usées, les axes de progrès pour l'agglomération dans son ensemble concernent :
 - ⇒ le contrôle des déversements d'eaux usées et/ou polluées lié aux activités urbaines ou industrielles,
 - ⇒ la diminution des rejets d'eaux usées directement dans le milieu naturel, notamment au niveau des embouchures et du littoral.

AMELIORER LA QUALITE CHIMIQUE ET ECOLOGIQUE DES MASSES D'EAU

- ⇒ Les documents d'urbanisme locaux devront prendre les dispositions nécessaires pour **limiter l'urbanisation aux abords des cours d'eau**.
 - ⇒ Dans les zones non urbanisées et de faible ou moyenne densité urbaine, une bande de 10m de large minimum de part et d'autre des cours d'eau devra être maintenue comme inconstructible.
 - ⇒ Dans les zones urbanisées denses et les centres historiques urbains, la mise en application de ces mesures est fortement recommandée, afin de préserver les abords des cours d'eau en particulier, mais elles peuvent être supprimées dans un souci de cohérence paysagère ou historique des formes urbaines
- ⇒ Les zones urbaines et projets d'aménagement futurs devront faire l'objet d'une attention particulière sur la prise en compte des ruissellements, notamment la gestion des débits de pointe liée au risque inondation et la limitation de l'imperméabilisation des sols.
 - ⇒ Ainsi, si nécessaire des zones de rétention préférentielle lors de forts épisodes pluvieux (bassins d'écrtage ou tampons) devront être prévues— ces zones pourront servir de support à la définition de corridors écologiques en milieu urbain,
 - ⇒ L'obligation de réaliser des systèmes de pré- traitement des eaux pluviales en milieu urbain de type déshuileur - débourbeur.

31. DEVELOPPER L'AUTONOMIE ENERGETIQUE

L'énergie est au cœur de nos modes de vie et conditionne le système économique futur. Maîtriser la consommation énergétique est un enjeu mondial pour l'avenir, compte tenu du risque d'épuisement des ressources fossiles non renouvelables, de l'accroissement des besoins, de la dégradation de la qualité de l'air et de l'effet de serre générant un dérèglement du climat.

Dans un contexte insulaire, la recherche de l'indépendance énergétique est une nécessité. Ainsi, le PRERURE prévoit d'atteindre l'autonomie de production électrique d'ici 2025, par le biais du développement des énergies renouvelables (la puissance ENR installée en 2000 est de 225 MW et devrait atteindre les 370MW en 2025) mais aussi par des efforts importants à faire en terme d'économie d'énergie. En effet, la consommation électrique croît de façon importante (+ 7% à 8% par an de hausse de consommation, ce qui nécessite l'installation de 20MW par an, contre +1.5% en métropole).

Orientations prescriptives du SCoT :

La CINOR affiche de fortes ambitions de développement des énergies renouvelables à partir de ses ressources locales pour sortir d'une dépendance très forte due au contexte insulaire et à l'éloignement des bassins de production de l'île aux nécessaires travaux de renforcement du réseau de transport et de distribution sur le territoire.

- ⇒ La construction des équipements d'intérêt collectif devra viser des cibles environnementales (moindre consommation énergétique, isolation, ventilation naturelle, production énergétique, financements sous éco-conditionnalités, etc.).
 - ⇒ Les collectivités auront l'obligation lors de la réalisation d'équipements publics d'avoir recours à la maîtrise et/ou à la production d'énergie. La réalisation de bâtiment passif est vivement recommandée.
- ⇒ Les règlements des PLU devront veiller à autoriser et favoriser (hauteurs des constructions, orientations, inclinaison des pentes de toitures.) l'implantation des installations de production énergétique (capteurs solaires, éoliennes, etc.), et encourager à la construction de projets bioclimatiques ou à énergie passive.
 - ⇒ Les Orientations d'Aménagement des PLU devront particulièrement proposer des aménagements prenant en compte ces objectifs et s'approchant d'une réflexion type Approche Environnementale de l'Urbanisme
- ⇒ Conformément au PRERURE, l'implantation des installations liées à la production d'énergie renouvelable (biogaz, éolien, solaire, filière biocarburants,...) devra être autorisée dans l'ensemble du territoire. Les conditions d'implantation seront prévues au regard du respect des espaces naturels et des paysages. L'implantation de panneaux photovoltaïque en zone agricole sera autorisée si cette dernière permet le maintien ou la création d'une activité de culture (maraichage ou autre).
- ⇒ Les documents d'urbanisme locaux devront assurer l'urbanisation préférentielle des zones présentant des possibilités de raccordement à des équipements permettant une meilleure performance énergétique (géothermie, éolien, ...)
- ⇒ La réalisation de nouveaux équipements destinés à la gestion des déchets sur le territoire de la CINOR devra être l'occasion de mener une réflexion sur l'implantation d'un équipement associant la valorisation énergétique comme un incinérateur par exemple.

32. RENFORCER LE SYSTEME DE GESTION ET DE VALORISATION DES DECHETS

Comme évoqué dans le PDEDMA et le Plan Déchets en cours d'élaboration, les orientations concernant les équipements à mettre en place à l'échelle des deux grands bassins (Est- Nord / Ouest- Sud) devront pouvoir être déclinées localement.

Le CSDU de Sainte- Suzanne qui assure le traitement des déchets en phase finale est assuré jusqu'en 2012-2015. Le recours à l'enfouissement des déchets ultimes doit être limité au maximum. Ceci passe notamment par la sensibilisation à la réduction « à la source » de la production des déchets et une gestion individuelle citoyenne (résorption des point noirs d'encombrants sauvages, assiduité au tri des déchets ménagers, etc.)

Orientations prescriptives du SCoT :

La fermeture prochaine du CSDU de Sainte- Suzanne doit être compensée par la réalisation de nouveaux équipements pour assurer la gestion des déchets à l'échelle du bassin de vie.

- ⇒ En l'absence d'une localisation déterminée (continuité du site de Sainte- Suzanne, Grand Prado, Jamaïque), les documents d'urbanisme locaux ne devront pas faire obstacle à la réalisation de ce ou ces nouveaux équipements visant à assurer la gestion des déchets de la CINOR.
 - ⇒ Un équipement, de type incinérateur pour les déchets ultimes (il ne s'agit pas d'engager une politique du tout-incinérer) pourra permettre de constituer une solution pour le traitement des déchets tout en combinant des possibilités de valorisation, énergétique notamment.
- ⇒ Le recyclage et les incitations au tri sélectif doivent être poursuivis et intensifiés. Le SCoT préconise notamment la multiplication du nombre de déchetteries sur le territoire pour permettre d'assurer une plus grande proximité avec les habitants.
 - ⇒ Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des espaces pour l'implantation de nouvelles structures de recueil des déchets.
- ⇒ Concernant l'aménagement, des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers doivent être prévus dans la conception de tous les immeubles collectifs et opérations d'aménagement d'ensemble qu'elles soient à visée de logements ou d'activités et ceci en cohérence et concertation avec le service Environnement de la CINOR.
 - ⇒ L'intégration des containers dans l'environnement et les espaces publics doit être prévue.
- ⇒ Des structures spécifiques adaptées aux besoins des artisans (déchettes, centre de tri, ...) doivent être prévues. De même, des emplacements doivent être réservés dans les grandes zones d'activités.

33. ENGAGER UNE GESTION DES SITES DE CARRIERES EN ASSURANT LEUR RECONVERSION APRES EXPLOITATION

La CINOR compte six sites de carrières sur son territoire (schéma départemental des carrières de 2011). Les besoins en extraction sont croissants du fait de la dynamique de construction sur le territoire.

Orientations prescriptives du SCoT :

- ⇒ Les collectivités doivent prévoir l'extraction au plus près des besoins (gisement et consommation) et sans créer ni aggraver des phénomènes de risques (par exemple, l'extraction de granulats alluvionnaires agit sur la dynamique érosive des ponts).
- ⇒ Les solutions du devenir des sites d'extraction devront être envisagées dès l'ouverture des gisements. A l'abandon de l'activité de tout ou partie des sites, des mesures favorisant la bonne intégration paysagère et écologique de ces espaces doivent être mises en œuvre (remodelage, replantations limitant le développement des invasives,...).
- ⇒ Les documents d'urbanisme locaux permettront la création/ extension des carrières dans la mesure où :
 - ⇒ elles n'impactent pas directement les noyaux de biodiversité et corridors écologiques identifiés dans le SCoT, et n'y portent pas atteinte indirectement,
 - ⇒ elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances dans des secteurs urbanisés ou à urbaniser et ce dans le respect du Schéma départemental des carrières et de la réglementation en vigueur.

Les carrières concernées sont celles répertoriées par le Schéma des carrières (voir l'Etat Initial de l'Environnement).

Recommandation du SCoT

Privilégier, pour la construction des bâtiments publics, l'utilisation des matériaux provenant des sites carriérables les moins sensibles

34. PREVENIR LES RISQUES

Une des préoccupations importantes du schéma est la prise en compte systématique des risques (naturels et technologiques) dans tout projet d'aménagement. Les espaces de risques doivent faire l'objet d'une protection forte : pas d'urbanisation de ces espaces.

Orientations prescriptives du SCoT :

LE RISQUE INONDATION

La problématique inondation est particulièrement prégnante sur le territoire de la CINOR. Les zones touchées concernent les zones d'écoulements torrentiels des ravines, les zones humides et étangs et particulièrement les zones urbaines littorales situées à l'embouchure des principaux cours d'eau et sont les plus prégnants sur l'Est de la CINOR.

❑ Aménager les espaces urbains en tenant compte des risques d'inondation

- ⇒ Le développement urbain sera réalisé en dehors des zones soumises aux aléas. Dès lors qu'un risque est connu ou suspecté, les collectivités doivent se référer au principe de précaution en veillant à ce que le choix d'aménagement :
 - ⇒ n'aggrave pas le risque en amont et en aval (aléa, ruissellement, maintien des champs d'expansion de crues),
 - ⇒ ne mette pas en péril des biens ou des personnes supplémentaires (limitation de la population nouvelle induite, vulnérabilité maîtrisée des bâtiments et accès hors d'eau).
- ⇒ Les aménagements d'infrastructures de transport doivent, dans la traversée des zones inondables, être conçus pour minimiser les impacts (ruissellement, écoulement des eaux,...) et préserver les champs d'inondation et les écoulements de crues.
- ⇒ Pour les **secteurs non bâtis soumis à « l'aléa modéré »**, tout classement en zone à urbaniser devra être justifié dans le document d'urbanisme communal et bénéficier de systèmes de protection.
- ⇒ Pour les **secteurs déjà construits et soumis aux aléas inondation**, la mise en œuvre de moyens de protection (endiguements) sera envisagée pour la protection des biens et des personnes et leur entretien sera assuré de façon durable par les collectivités. Une attention particulière sera apportée sur les risques persistants sur les secteurs exondés et sur leur maintien éventuel en zone inconstructible.
- ⇒ Le maintien de la végétation (mise en culture) ou d'une couverture arborée (réseau de haies, forêt) devra être favorisé, afin de limiter les phénomènes d'inondation, de lessivage et d'érosion des sols en limitant les débits de pointe.

LE RISQUE RUISSELLEMENT

- ⇒ Pour limiter ce risque, les futures constructions et opérations d'aménagement devront obligatoirement assurer une gestion des eaux à l'échelle de la parcelle. Cette disposition pourra être complétée par des aménagements à l'échelle du projet (espaces tampons de récupération et d'infiltration, création de mare ou bassin, noues...) qui garantiront la minimisation de ce risque.
- ⇒ Assurer la préservation des équilibres espaces naturels/agricoles et espaces urbains afin de ne pas accentuer les risques. Il s'agit également de recréer, dans chaque opération d'aménagement future, des espaces végétalisés et de pleine terre permettant d'assurer l'infiltration des eaux et ainsi la limitation des risques de ruissellement.
- ⇒ Favoriser les formes bâties adaptées à la pente et limitant les affouillements et exhaussements du sol rendant celui-ci vulnérable.
- ⇒ Poursuivre les travaux d'aménagement et sécurisation nécessaires à la protection des populations,
- ⇒ Privilégier les procédés de construction les plus sécurisants face aux risques naturels,
- ⇒ Poursuivre la prévention au travers des programmes d'aménagement.

LES RISQUES MOUVEMENT DE TERRAIN ET RISQUES CLIMATIQUES MAJEURS

La Réunion est un massif volcanique jeune subissant des phénomènes climatiques lourds. Par ailleurs la nature géologique hétérogène de l'île affecte la stabilité des sols et sous-sols et est à l'origine de mouvements de terrain. La présence d'une topographie très marquée avec la présence de bords de ravines et de remparts accentue la sensibilité à l'érosion. Ainsi, le territoire de la CINOR est particulièrement concerné par son relief escarpé. La côte littorale subit également de graves mouvements de terrain (détachement de blocs de la falaise sur la route du littoral, érosion des berges, etc.). Le présent SCoT ne cartographie pas précisément les zones de risques naturels. Le SCoT demande néanmoins aux collectivités de se reporter aux Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils existent ou, à défaut, aux atlas ou études locales spécifiques.

- ⇒ Les communes identifiées devront prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement les risques naturels connus, par l'adoption de dispositions spécifiques visant à limiter leurs effets potentiels sur la population environnante.

PREVENIR LES RISQUES INDUSTRIELS

La CINOR ne comprend pas sur son territoire de sites industriels dits à risque. Le site de l'aéroport Roland Garros comporte un dépôt pétrolier AVIFUEL (SEVESO seuil bas).

Les communes qui viendraient à héberger des sites relevant de la réglementation SEVESO, et celles qui seraient situées dans les différents périmètres de protection, devront prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagements, les risques industriels, par l'adoption de dispositions spécifiques visant à limiter leurs effets potentiels sur la population environnante.

- ⇒ L'implantation de nouveaux établissements de type «SEVESO» dont le périmètre d'impact se superposerait aux espaces urbanisés ou destinés à l'urbanisation pour l'habitat, est interdite.
- ⇒ Par ailleurs, les communes devront prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement les risques liés au transport, à la manutention et au stockage de matières dangereuses, par l'adoption de dispositions spécifiques visant à limiter leurs effets potentiels sur la population environnante.

PREVENIR LES RISQUES POUR LA SANTE PUBLIQUE**❑ Limiter les nuisances sonores au regard de la construction destinée à l'habitat**

La limitation du bruit et de l'impact pour les zones résidentielles par rapport aux grandes infrastructures génératrices de nuisances est très encadrée (plan d'exposition au bruit aéroportuaire et classement des infrastructures bruyantes qui impose la réalisation de l'isolation acoustique des bâtiments).

- ⇒ Les grands projets d'équipements et d'infrastructures devront présenter un bilan des nuisances sonores éventuelles et les mesures compensatoires envisagées. Ils seront intégrés aux paysages pour réduire les nuisances sonores et obtenir un niveau acceptable pour les riverains (murs anti-bruit, bâtiments « écran », revêtements de chaussées drainant ou poreux, etc.) lors de la réalisation ou de la requalification d'axes de transports. Le développement de modes de déplacement doux, des transports collectifs, l'aménagement de zones 30 et de rues piétonnières garantiront un parcours et un environnement sécurisé dans les zones d'habitat.
- ⇒ Par ailleurs concernant l'aménagement de la ville, il s'agira de gérer les problèmes de promiscuité entre les différentes fonctions inscrites dans la ville. Certaines activités ou équipements peuvent générer du bruit (salle de spectacle, stade, écoles, etc.) à proximité de secteurs résidentiels.
 - ⇒ Ainsi, les documents d'urbanisme communaux devront prévoir des bandes tampons pour créer de la distance et dissimuler les sources de bruits et veiller à la compatibilité des fonctions urbaines notamment lors de l'affectation des zones à urbaniser.

❑ Actions concernant la qualité de l'air

La qualité de l'air est bonne sur le territoire de la CINOR et fait l'objet d'un suivi en continu de l'ORA. En l'absence de toute industrie polluante et bénéficiant de brise marines permanentes, la maîtrise des déplacements en voiture particulière est donc le principal objectif à considérer. Les orientations visant à articuler urbanisation et transports collectifs contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants et de gaz à effet de serre.

- ⇒ Dans toutes les opérations d'urbanisme, quelle que soit leur échelle, les espaces publics seront agencés de manière à rendre les cheminements piétonniers et les circulations douces (modes de déplacement non motorisés) aussi directs et aisés que possible.

❑ Les anciens sites et sols pollués (dépollution, reconversion, renouvellement urbain)

Les activités actuelles et passées marquent le territoire sur lequel elles s'exercent. Il est dès lors primordial pour le territoire de poursuivre la résorption des sites et sols pollués existants afin de pouvoir, à terme, utiliser ces friches industrielles, pour des opérations d'aménagement compatibles avec le niveau de pollution du site et en fonction de critères économiques connus (ex : Usine de la Mare).

- ⇒ La réaffectation des sites pollués dans les documents d'urbanisme communaux est conditionnée par la mise en œuvre de leur **dépollution**. Ce principe est intangible pour une réaffectation vouée à l'habitat.

LE RISQUE INCENDIE

Les feux de forêt ou feux de champs de cannes sont fréquents sur le territoire de la CINOR.

Concernant les espaces naturels du cœur du parc national, le risque incendie est particulièrement élevé sur le territoire de la commune de Saint-Denis, en raison notamment de la présence de formations végétales de types brandes. Ce sont celles, avec le tamarin, qui sont les plus soumises à ce risque.

Par ailleurs, les conditions climatiques peuvent accentuer ce risque notamment lors des périodes de sécheresse correspondant souvent à la période où la zone Nord est soumise aux Alizées. La combinaison de ces deux éléments climatiques est un facteur aggravant en cas de départ de feu.

L'aléa incendie de forêt est particulièrement présent de juillet à décembre. Ainsi, au regard des événements tragiques qui ont eu lieu les années précédentes sur les hauts, il paraît important au SCoT de porter un regard sur les espaces situés en lisière de ces espaces naturels.

⇒ Afin de protéger les habitations et exploitations agricoles ou autres activités qui se situeraient en bordure des espaces naturels les plus sensibles à ce risque, il convient de maintenir le plus possible des zones de transition entretenues afin de limiter, en cas d'incident, toute propagation du feu vers les zones habitées ou vers les exploitations (et inversement).