



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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDD)



Version approuvée en conseil communautaire le 18 décembre 2013



PREAMBULE **4**

METHODE DE TRAVAIL **5**

AXE ① : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE **9**

1 – AMELIORER LA SITUATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE **11**

- 1.1 – MAINTENIR LE RYTHME DE CREATION D'EMPLOIS ET ABAISSER LE TAUX DE CHOMAGE 11
- 1.2 – ADOPTER UN POSITIONNEMENT ECONOMIQUE COHERENT 12
- 1.3 – LIER LA CREATION D'EMPLOI A LA RECHERCHE ET A L'ENSEIGNEMENT 13

2– ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET EN PROPOSANT UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE **15**

- 2.1 – DEVELOPPER UNE STRATEGIE DE DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL 15
- 2.2 – DEVELOPPER LE TOURISME 16
- 2.3 – CONSERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE 17
- 2.4 – MAINTENIR VOIRE DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE 18

3– RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES **19**

- 3.1 – PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES 19
- 3.2 – PROPOSER DE BONNES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ENTREPRISES 20

AXE ② : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE **22**

1– POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT **24**

- 1.1 – MAINTENIR LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS 24
- 1.2– DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS 25
- 1.3– POURSUIVRE L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS 26

2 – VEILLER A UNE REPARTITION EQUILIBREE ET HARMONIEUSE DU DEVELOPPEMENT **27**

- 2.1 – FREINER L'ETALEMENT URBAIN ET PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE AUX PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT 27
- 2.2 – MIEUX MAITRISER LE POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT 28

2.3– REpondre à l'objectif de densification mais dans le respect des spécificités du territoire	29
2.4 – Compléter le dispositif en équipements et services	31

3– ORGANISER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU SCOT ET AVEC L'EXTERIEUR	32
3.1 – Améliorer les conditions de circulation	32
3.2 – Améliorer le maillage routier du territoire	33
3.3 – Renforcer les transports collectifs	34
3.4 – Développer les circulations douces (marche, vélo)	37

AXE 3 : ASSURER ATTRACTIVITE TERRITORIALE ET EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE **39**

1- PENSER L'AMELIORATION GLOBALE DE LA RESSOURCE EN EAU, QUALITATIVEMENT ET QUANTITATIVEMENT	40
2– RENFORCER LE SYSTEME DE GESTION ET DE VALORISATION DES DECHETS	41
3- LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES ET LIMITER L'IMPACT DES CARRIERES	42
4- FAVORISER ET DEVELOPPER LA PRODUCTION D'ENERGIES ALTERNATIVES ET RENOUVELABLES ET INCITER AUX ECONOMIES D'ENERGIE	43
5- PRESERVER L'INTEGRITE DES MILIEUX NATURELS EXCEPTIONNELS ET LEUR FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE	44
6- PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES, SITES ET ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTITAIRES	45

PREAMBULE

L'exigence du PADD : intégrer les principes de développement durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT CINOR intègre les principes du **développement durable** définis dans la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et confirmés dans la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003.

Promulguée le **12 juillet 2010** la loi portant engagement national pour l'environnement apporte de profondes modifications quant à la prise en compte de la notion de développement durable notamment dans les documents d'urbanisme.

Ce texte (dit "Grenelle 2") est présenté comme la "boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement". Il énumère des dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la "loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement" (dite "Grenelle 1").

En matière de planification urbaine et d'aménagement du territoire, les principes retenus à travers la législation citée précédemment sont les suivants :

- 1. L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2. La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics ;
- 3. Une utilisation économe** et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, **la maîtrise** des besoins de déplacement et de la circulation automobile, **la préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Une fois ces principes posés, l'exigence du PADD est d'inscrire le territoire de la CINOR dans une logique de développement durable et de répondre aux enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic.

Un projet avant tout communautaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique les grands objectifs d'aménagement du territoire à l'horizon 2030 définis dans un souci de développement durable, de solidarité et de cohérence. Ces objectifs sont ceux autour desquels la CINOR prend le parti d'aménager un territoire équilibré tout en préservant son cadre de vie.

Il expose les objectifs politiques que se fixent les élus de la CINOR (conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme). Ce document devra faire l'objet d'**un débat au sein du Conseil Intercommunautaire au moins 4 mois avant l'arrêt du projet de SCoT** (article L. 122-8 du Code de l'Urbanisme).

Dans son prolongement, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT précisera les objectifs du PADD sous la forme de règles ayant un caractère opposable (les orientations d'aménagement du DOO qui seront définies au cours de la troisième phase de la procédure d'élaboration du SCoT).

Des documents graphiques pourront accompagner le DOO.

Les débats conduits, à partir du diagnostic et des hypothèses, ont progressivement permis de dégager un fil rouge pour le projet du territoire de la CINOR. Le **modèle de développement actuel est porteur de risques et de déséquilibres** à moyen et long terme. Il n'est pas, au sens strict du terme, durable.

Le diagnostic a effectivement permis de faire ressortir la forte attractivité du territoire, fondée essentiellement sur son rayonnement économique, ses équipements structurants et sa bonne accessibilité en terme d'infrastructures. Par ailleurs, le territoire doit nécessairement répondre à des besoins en logements toujours croissants (notamment social) au regard des mutations démographiques et des migrations sur l'île. D'autres composantes jouent un rôle essentiel dans l'espace de la CINOR et sont porteuses d'identité, il s'agit des espaces de nature au contact de la ville, des richesses environnementales des Hauts, de la ruralité et des larges étendues de cannes. **Aujourd'hui, trouver le bon équilibre pour le développement futur de la CINOR passe par l'optimisation et une affectation mieux réfléchie du foncier.**

C'est pourquoi le PADD du SCoT CINOR a pour conviction et objectif principal d'orienter les tendances d'évolution du territoire vers un projet pérenne, attractif et valorisant pour le territoire et ses habitants.

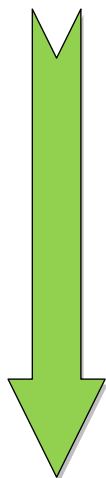
Il est important d'opérer un lien fort entre Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion (SAR), SCoT et les PLU de chaque commune composant la CINOR. En effet le projet de SCoT doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité au SAR exécutoire depuis le 22 novembre 2011 mais aussi permettre d'apporter une cohérence et une déclinaison des grands principes d'aménagement jusqu'à l'échelon communal, le but étant de s'accorder sur la ligne de conduite à tenir.

METHODE DE TRAVAIL

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est le document décrivant le projet politique des élus de la CINOR. Il concentre les ambitions des élus à long terme (horizon 2020/ 2030) sur une vision globale, solidaire et cohérente de l'avenir de leur territoire. Bien que non-opposable, il sera décliné dans le Document d'Orientation et d'Objectifs qui constitue le document opposable du SCoT.

Le présent document a été construit en plusieurs étapes et constitue la suite logique du diagnostic stratégique qui donne un état des lieux des problématiques territoriales actuelles ainsi que du travail effectué avec les élus de la CINOR en intégrant les éléments réglementaires et législatifs du Grenelle II.

Déroulement de la procédure :



Janvier 2012 : Problématisation des premiers enjeux issus du diagnostic stratégique et de l'état initial de l'environnement → discuter les grands enjeux retenus dans le diagnostic stratégique et définir les premiers grands objectifs à inscrire dans le PADD.

Février 2012 : Comité de suivi → présentation d'une synthèse des remarques des communes sur le diagnostic stratégique et reprise du questionnaire adressé à chacune des communes pour appréhender les volontés de développement.

Avril 2012 : Rencontre individuelle avec chacune des communes pour identifier les secteurs à enjeux et permettre une première déclinaison rédigée de certains axes du PADD.

Mai 2012 : Rédaction finale du PADD pour validation des grands principes par le Conseil des Maires et présentation aux membres du comité de suivi

Juin 2012 : Le PADD rédigé est transmis aux Personnes Publiques Associées pour préparer la réunion d'association de juillet 2012.

Juillet 2012 : Réunion d'association avec l'ensemble des partenaires intéressés à l'actualisation du SCoT.

Septembre 2012 : Organisation du débat sur le PADD en conseil communautaire.

UN DIAGNOSTIC CONTRASTE → 3 AXES POUR UN PROJET DURABLE :

La problématique soulevée lors du diagnostic stratégique est simple: comment accueillir, dans les meilleures conditions, la croissance attendue ? Les choix qui s'imposent à la CINOR sont clairs : doit-elle continuer sur le modèle urbain actuel, dont l'économie foncière est somme toute assez médiocre ou doit- elle préférer un modèle urbain « alternatif » ?

La croissance démographique, pose des défis majeurs en termes de logements, d'emplois, de déplacements, d'équipements. En effet, avec une population attendue (estimation des communes reprise à travers les documents d'urbanisme locaux en cours de finalisation) à l'horizon 2020 de l'ordre de 231 000 habitants à environ 263 000 habitants à l'horizon 2030 (hypothèse haute) nécessitant la construction ou reconstruction d'environ 2 200 logements supplémentaires par an (objectif inscrit au PLH jusqu'à l'horizon 2017) pour seulement satisfaire aux besoins des ménages en résidences principales supplémentaires, la CINOR doit créer les conditions d'accueil pour tous, favoriser au-delà du logement et des équipements divers, la création d'activités et le maintien d'une qualité de vie.

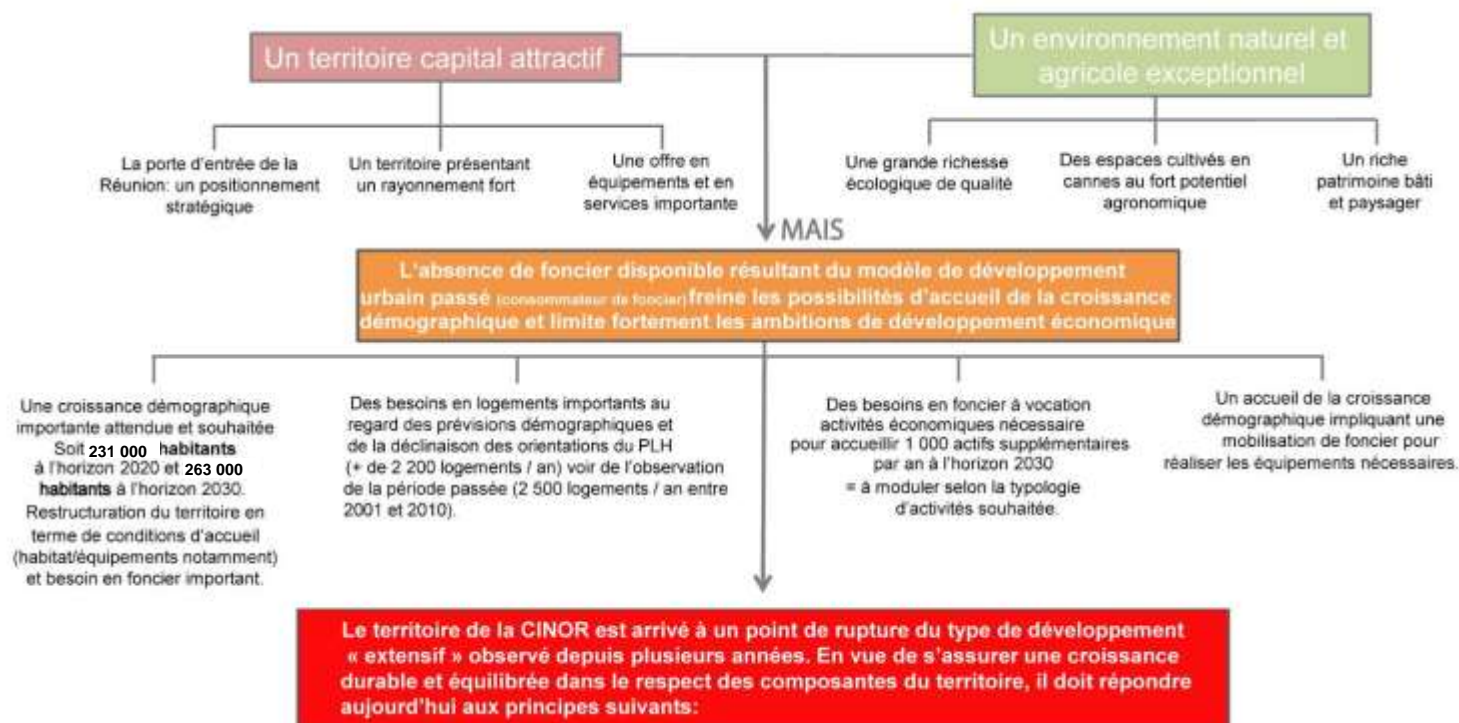
Les dernières estimations INSEE de 2010, montraient une nette tendance à la baisse de croissance démographique (+0,9% par an à l'horizon 2020, contre +1,3% observée sur la période 1999 à 2008). La population vieillit de façon accentuée par rapport au reste de l'île (le nombre de personnes âgées pour 100 jeunes passera d'ici 2020 de 28 à 62). Enfin, le nord attire les étudiants, quand les chômeurs, inactifs et retraités quittent le territoire.

Le Nord subit une stagnation de la croissance démographique (+1,3% par an sur les périodes 1990-1999 et 1999-2008) ce qui ne doit pas masquer une demande toujours croissante en logements du fait d'un nombre de ménages qui continue d'augmenter (baisse de la taille des ménages, décohabitation, vieillissement).

L'ambition affichée par la CINOR s'appuie sur un maintien de la croissance démographique (notamment porté par les communes de Sainte- Marie et Sainte- Suzanne) avec des objectifs hauts de +1,3 % par an aux horizons 2020 et 2030. Rapportée à un nombre maximum d'habitats cette perspective à **l'horizon 2020 est de l'ordre de 231 000 habitants à environ 263 000 habitants à l'horizon 2030.**

S'il ne s'agit pas d'un objectif à atteindre, cette perspective démographique est avancée en raison de la volonté politique de maintenir l'accueil de populations nouvelles.

Suite au rappel des enjeux et perspectives qui conditionnent le projet de territoire, 3 grands axes de développement ont été développés sur le territoire de la CINOR.



Le PADD se décline en trois axes présentant de manière transversale le projet des élus de la CINOR :

Axe 1 - Renforcer l'attractivité économique du territoire.

Axe 2 - Organiser un développement urbain respectueux du territoire.

Axe 3 - Valoriser le cadre de vie et l'environnement.

La volonté politique locale qui oriente le contenu de ce document peut être résumée de la manière suivante :

« Conforter et promouvoir la CINOR comme territoire capitale et pôle d'excellence de la Réunion »

Ce projet implique de tenir compte au mieux du patrimoine naturel, agricole et paysager à préserver et à valoriser dans la programmation d'un développement de l'urbanisation.

UN PROJET QUI SE DECLINE SELON DES ESPACES DE COHERENCE

La CINOR dispose d'une même géographie transversale pour les 3 communes, support de différentes logiques de structuration du territoire. En effet, les grandes orientations stratégiques se déclinent spécifiquement selon ces différents territoires qui reposent sur une armature viaire et une composition urbaine qui leur sont propres

⇒ 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...)

⇒ 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 (ex : réserve de la Roche écrite). La gestion de ces espaces et une accessibilité contrôlée de 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.



AXE ① : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le positionnement géographique et l'environnement ont offert au territoire les conditions favorables au développement économique. Depuis plusieurs années la dynamique du bassin économique de la CINOR s'est trouvée concurrencée et « fragilisée » par la structuration économique des territoires voisins (notamment celui de la Côte Ouest avec la présence du Port).

Face à une offre de foncier limitée pour l'accueil d'activités et la recherche d'un modèle de développement qui fait cohabiter harmonieusement activités économiques, habitat, espaces naturels, la CINOR doit privilégier un développement qualitatif, investir de nouveaux débouchés économiques à travers la constitution de pôles de développement innovants témoignant de l'opportunité d'investissement actuel du territoire (projet de port, tertiaire supérieur, tourisme). L'agriculture, notamment la filière canne, et le développement du tourisme vert constituent des axes de développement économique certains à condition d'améliorer les conditions d'exploitation (irrigation des terres à canne, valorisation de la politique agro - touristique des Hauts,...).

Véritable bassin économique, la CINOR regroupe plus du tiers des salariés de l'île, soit 64 000 salariés environ. C'est aussi une zone d'emploi attractive qui concentre 75 400 emplois, 35% des emplois de l'île. Les activités tertiaires y sont largement représentées notamment dans les secteurs suivants :

- Activités scientifiques et techniques / services administratifs et de soutien,
- Autres activités de services,
- Activités financières et d'assurance,
- Informations et communications,
- Administrations régionales.

La CINOR doit continuer à assurer la création de nouveaux emplois afin d'améliorer la condition sociale. En effet, ces dernières années, la création d'établissements est moins dynamique que dans la zone Ouest ou Sud, la création d'emplois est également moindre sur la CINOR (malgré la création d'environ 1 700 emplois par an sur la période 1999 - 2008). Malgré un taux de chômage qui reste élevé (notamment par rapport aux chiffres observés en métropole), le taux de chômage sur la CINOR reste le plus faible observé à l'échelle de l'île de la Réunion.

Le Nord est la plus grande zone d'emploi de l'île, 75 400 salariés y travaillent à la fin de l'année 2007. Son poids économique est bien supérieur à sa démographie puisque 36 % des emplois salariés de l'île y sont concentrés alors que 25 % des réunionnais y vivent. Cette suprématie de l'emploi dans le Nord n'est pas nouvelle : en 1974, il regroupait déjà 37 % des emplois. Sur le territoire, des pôles de forte densité de l'emploi structurent l'économie. Les trois quarts des emplois sont localisés dans des pôles d'au moins 500 salariés et les établissements sont en majorité agglomérés dans les centres des communes et dans les zones d'activités. L'économie est fortement spécialisée dans les activités de services, aussi bien les services offerts aux particuliers que ceux destinés aux entreprises.

Source : INSEE Partenaires n°10 – décembre 2010

Favoriser les conditions de création de l'emploi et d'accès à l'emploi nécessite de créer davantage de liens entre filières d'enseignement, de formation professionnelle et domaines de recherches présents pour profiter du capital humain du territoire, en favorisant les liens et les parcours professionnels endogènes.

Redynamiser l'économie passe notamment par une qualité des conditions d'accueil d'activités pour les entreprises (services) mais également par la création d'une marge de manœuvre foncière (création de ZAE, tout en gardant à l'esprit qu'elles n'accueillent qu'environ 20% des activités). Territoire capitale, la CINOR doit conserver un fonctionnement qui repose sur un équilibre spatial entre bassins d'habitat et d'emplois. Cela impose de préparer et d'aménager de nouveaux espaces d'activités. Les centres urbains sont bien évidemment des lieux privilégiés de réimplantation de petites activités artisanales, de services et commerces, néanmoins d'autres espaces doivent être dégagés et s'imposent pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises notamment par la constitution d'un pôle d'activités organisé autour de la zone aéroportuaire et de la technopole comme indiqué au SAR.

Les possibilités d'extensions urbaines à vocation économique inscrites au SAR indiquent que les pôles d'activités à vocation régionale bénéficieront de 50% des possibilités d'extension urbaine à vocation économique. Ils ont vocation à accueillir principalement les activités liées à l'économie des pôles principaux, des ports et des aéroports. Le Pôle d'activités à vocation régionale Nord sera ainsi organisé autour de la zone aéroportuaire et de la technopole. La recherche de l'optimisation du foncier par typologie d'activité sera poursuivie.

AXE ① - RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Améliorer la situation économique du territoire

Organiser le développement économique en s'appuyant sur les atouts du territoire et en proposant une diversification de l'offre

Renforcer les capacités d'accueil de nouvelles entreprises.

1 – AMELIORER LA SITUATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

L'ambition des élus de la CINOR est de poursuivre une politique de développement économique dynamique afin de tendre vers une diminution du taux de chômage sur le territoire et de renforcer le poids du territoire du SCoT dans le jeu des acteurs du développement.

1.1 – MAINTENIR LE RYTHME DE CREATION D'EMPLOIS ET ABAISSER LE TAUX DE CHOMAGE

Constats

Création d'environ **1 700 emplois par an entre 1999 et 2008**.

La CINOR est le plus gros bassin d'emploi de la Réunion (75 525 emplois proposés en 2008 correspondant à 35% de l'île) et est fortement orienté vers le tertiaire (plus des 3/4 du PIB) : services, administration, santé, enseignement supérieur et commerces.

La CINOR est une zone d'emploi attractive, avec des migrations journalières inférieures à celles constatées sur les EPCI voisins (10,4 % des actifs travaillent hors territoire contre 43,1% pour la CIREST et 21,9% pour TCO).

Pourtant au cours des dernières années (2008/2012), la CINOR a connu une dynamique de l'emploi moins favorable et les créations d'entreprises sont en perte de vitesse et montrent une certaine fragilité (transfert d'activités vers l'Ouest et le Sud). Cette situation risquerait d'accroître le caractère résidentiel du territoire en l'absence de la poursuite d'une politique économique locale dynamique.

Elle renforcerait également les inconvénients d'un déficit d'emplois locaux (multiplication des déplacements vers des pôles d'emplois extérieurs, évasion commerciale, potentiel fiscal insuffisant qui réduit les marges de manœuvre des communes pour répondre aux besoins de la population).

Même si la CINOR concentre 28,2% des entreprises de l'île en 2009, le chômage reste élevé (25%) par rapport à la métropole (10%).

Objectifs

Le projet du SCoT repose sur l'objectif de créer autant d'emplois que sur la période 1999 à 2008 soit près de **1 700 emplois en moyenne par an**.

Favoriser les liens entre les formations dispensées sur la CINOR avec le type d'emploi proposé sur le territoire (*cf. orientation 1.3*).

Cet objectif participera à diminuer le **taux de chômage** constaté.

1.2 – ADOPTER UN POSITIONNEMENT ECONOMIQUE COHERENT

Constats

Le territoire du SCoT bénéficie de quelques atouts : un maillage routier dense avec notamment la traversée Est- Ouest d'un axe structurant, la présence de l'aéroport Roland Garros à Sainte- Marie (porte d'entrée sur l'île) ...

Cependant, malgré les projets économiques mis en œuvre sur le territoire du SCoT depuis quelques années, **l'offre d'emplois demeure parfois inadaptée** aux populations résidentes.

Les **opérations d'aménagement économique sur la CINOR suivent un glissement vers l'Est** le long de l'axe littoral, elles sont ponctuelles, leur cohérence reste peu lisible et doit être affirmée (spécialisation). Par ailleurs, **la Technopole entrant dans la seconde phase de son développement n'est pas encore en mesure de jouer pleinement sa fonction d'entraînement de l'économie d'innovation et des secteurs de pointe.**

Enfin, le développement économique du territoire est tributaire de l'affectation du foncier dédié à l'urbain et un manque d'espaces d'activités et d'immobiliers d'entreprises est relevé. A ce jour, les **réserves foncières à vocation développement économique inscrites dans les documents d'urbanisme locaux restent insuffisantes eu égard à l'objectif de création d'emplois sur le territoire.**

Objectifs

Les grands objectifs du projet de SCoT sont :

- de **développer une offre compétitive par le développement de sites stratégiques** (accessibilité ...) et de privilégier un développement économique endogène en favorisant l'environnement des entreprises de telle sorte qu'elles restent génératrices d'emplois.
- de favoriser certains créneaux de développement économique notamment à travers le projet phare affiché sur la CINOR sur l'émergence d'un pôle : « **La vallée de l'Innovation** » (technopôle, la Mare, ZAA...), en relation avec les équipements existants ou projetés (aéroport, pôle d'échange intermodal...). Ce projet d'envergure, rayonnant au-delà des limites communales, permettra d'affirmer le poids de la CINOR en tant que territoire capitale.
- assurer une concertation entre les communes sur les potentialités d'accueil de nouvelles entreprises (PME, PMI) sur plusieurs sites et sur les structures extérieures : la définition d'un positionnement clarifié pour les différents secteurs d'activités, permettant de développer un maillage et des liens de complémentarité entre entreprises du territoire et hors territoire permettra de renforcer et de soutenir la croissance.

Les zones de développement économique seront réparties de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire avec comme support le passage d'infrastructures de déplacement majeures (l'axe littoral comprenant le barachois et l'aménagement du projet NEO, les boulevards Lancastel et Léopold Rambault et se poursuivant par la 4 voies du Chaudron à Quartier Français, l'aéroport, l'axe TCSP, le boulevard Sud d'agglomération rejoignant l'axe de piémonts, la future route transversale des Hauts).

L'optimisation de l'espace sera recherchée dans toutes les réalisations.

Limiter les conflits d'usage entre secteurs résidentiels et zones d'activités pouvant générer des nuisances (bruits, poussières, affluence, odeurs) et en choisissant des sites d'implantation appropriés et mettant en œuvre des solutions de limitation des impacts (vents dominants, relief, plantations).

1.3 – LIER LA CREATION D'EMPLOI A LA RECHERCHE ET A L'ENSEIGNEMENT

Favoriser les conditions de création de l'emploi et d'accès à l'emploi nécessite de créer davantage de liens entre filières d'enseignement, de formation professionnelle et domaines de recherches présents pour profiter du capital humain du territoire, en favorisant les liens et les parcours professionnels endogènes.

Constats

La CINOR dispose du **plus important hôpital de l'île CHD Bellepierre**. Le Centre Hospitalier Départemental représente le 1^{er} employeur public à Saint- Denis.
Les techniques de pointe et recherche médicale performantes offrent à la CINOR un rayonnement dans tout l'Océan Indien.

La CINOR dispose actuellement du plus important centre universitaire et de formation de l'île. C'est également le principal pôle de la Recherche et Développement.

Les jeunes représentent un public en réalité très hétérogène. Les 18-28 ans doivent généralement composer avec la mobilité et l'instabilité lors de cette période correspondant aux études ou aux premières expériences professionnelles.

Elle s'accompagne, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation. Au-delà de ces problématiques d'ordre général, le territoire de la CINOR est confronté à des demandes plus spécifiques de la part de jeunes qui nécessiteraient la création de structures dédiées.

De même, la CINOR dispose peu de structures d'hébergement pour les étudiants de troisième cycle et le logement étudiant apparaît donc comme une nécessité (cf. p.12 du programme d'actions du PLH de la CINOR, mars 2010).

Objectifs

Afin de confirmer la spécificité Santé, la CINOR pourra s'appuyer sur la constitution d'un site de pointe sur le parc technologique Technor et développer des liens privilégiés avec le pôle recherche de l'Université. Le développement du cyclotron sur ce site avec l'émergence et l'accompagnement de start- up constitue une opportunité pour la filière santé alliant la recherche et l'enseignement supérieur.

Renforcer le dispositif de formation universitaire et professionnelle en valorisant les équipements universitaires existants qui sont le gage du rayonnement du territoire mais aussi par une meilleure répartition des lieux de formation et les logements étudiants au cœur de l'espace urbain constitué de façon à favoriser les échanges.

Renforcer l'accueil des étudiants en proposant une offre d'hébergement adapté.

Spatialisation de l'objectif :

□ L'ESPACE LITTORAL

- Les sites seront **répartis de façon équilibrée** sur le territoire tout au long du secteur littoral et notamment le long des armatures viaires.
- Dans le « cœur d'agglomération », les armatures de déplacements seront supports de développement économique à destination d'artisanat, de services et de tertiaire (boulevard littoral du Barachois au Chaudron, boulevard Sud, et axe TCSP).
- Sur les axes prolongeant les boulevards urbains, les grandes zones d'activités existantes ou à venir se répartiront : ZAC du Triangle et la Technopole sur Saint-Denis, la ZAC de la Réserve (habitat, bureau, commerces) sur Sainte-Marie et la ZAC Commune Bègue,... L'affirmation de spécificités dans la vocation des zones sera recherchée comme par exemple, l'agroalimentaire à l'Est et les secteurs de pointe au cœur de la « Vallée de l'Innovation ».

□ LA MONTAGNE

Le développement du secteur de la Montagne sera conditionné par les conditions de desserte et l'offre de transport combiné. L'économie développée se basera plutôt sur de petites productions artisanales, activités commerciales et services, bureaux le tout en fonction du phasage de l'offre en transport collectif et de la qualité de la desserte routière de la Montagne. Par ailleurs, le développement de la filière agro-touristique doit pouvoir s'envisager sur le secteur de la Montagne.

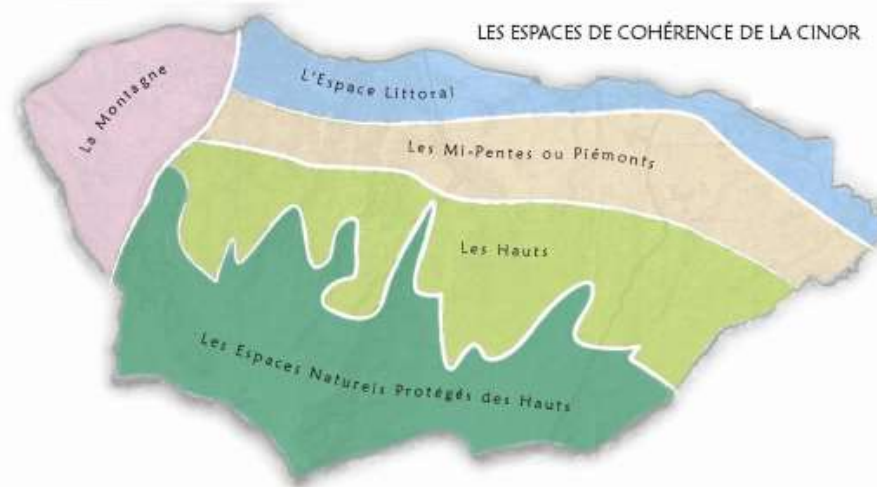
□ MI- PENTES

Domenjod, Beauséjour, Bagatelle, quelques exemples d'opérations mixtes (habitat / activités) favorisées dans les mi- pentes pour accentuer la mixité des fonctions urbaines et limiter les déplacements. L'aménagement de petites zones d'activités compatibles au niveau des bourgs à structurer de la future voie de mi- pentes sera également à encourager. L'extension limitée de certaines petites zones d'activités pourra être envisagé sous certaines conditions.

□ HAUTS

Des micro- zones artisanales en lien avec les savoirs-faires locaux, seront développées pour renforcer l'existence de vrais lieux de vie de proximités (services, commerces) dans les bourgs des hauts.

Le développement des Hauts du secteur Est de la CINOR s'appuieront sur une articulation étroite entre espaces voués à l'habitat, espaces économiques et espaces agricoles en offrant notamment les conditions le développement de l'agro- tourisme et la création de valeur ajoutée par transformation des produits issus du terroir.



2– ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET EN PROPOSANT UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

2.1 – DEVELOPPER UNE STRATEGIE DE DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Constats

L'économie sur le territoire du SCoT se caractérise par la présence importante de services (près de la moitié des emplois en 2008).

1 entreprise artisanale sur 3 se trouve sur la CINOR, ainsi que 26% des commerces de l'île.

Objectifs

Le projet de SCoT repose sur une stratégie de **diversification du tissu économique local** selon un panel suffisamment large et souple de secteurs économiques à favoriser pour pouvoir s'adapter aux évolutions futures :

. Maintenir une ouverture du territoire en matière d'accueil de nouvelles activités : **pas de secteurs de développement écartés**. Cependant, ne pas favoriser l'implantation d'entreprises nuisantes ou présentant de forts risques pour l'environnement et la population.

. L'économie productive (qui occupe déjà une place réelle sur le territoire avec de nombreuses PMI/PME et un tissu artisanal dense) doit être confortée.

Favoriser de nouvelles branches en fonction des opportunités :

. les activités tertiaires (peu consommatrices d'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysager),

. l'économie résidentielle (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant).

. les activités liées à l'environnement (développement des énergies renouvelables ...).

2.2 – DEVELOPPER LE TOURISME

Constats

La CINOR dispose de certains atouts : c'est avant tout la **porte d'entrée de La Réunion** avec la présence de l'aéroport international Roland Garros à Sainte- Marie où plus de 420 000 touristes ont été décomptés en 2010.

L'activité touristique est encore peu développée sur le territoire car fortement concurrencée par les secteurs Ouest et Sud. Le Nord intéressant essentiellement un tourisme d'affaires. Il existe pourtant des atouts touristiques comme les sites patrimoniaux et la richesse du patrimoine bâti et naturel.

L'offre d'hébergement est « insuffisante » et reste essentiellement vouée à un tourisme de passage.

Ce secteur d'activité pourrait constituer une **filière économique d'accompagnement intéressante**, en se positionnant notamment sur le créneau du tourisme vert.

Objectifs

Le secteur du tourisme fait l'objet d'une attention particulière compte tenu du potentiel existant qui demeure parfois insuffisamment développé ou valorisé sur le territoire du SCoT.

Le projet de SCoT reprend des objectifs en termes :

- De **renforcement des capacités d'accueil** (hébergement, restauration ...).
- De **valorisation du patrimoine** (tant naturel que bâti).
- De **réalisation d'aménagements structurants**, développement de sites d'intérêt, leur mise en lien et leur promotion sur le territoire (Brûlé, Grande Chaloupe, Colorado, Bocage Niagara, Plaines des Fougères, projet d'extension du port de plaisance de Sainte- Marie, etc.).
- D' tout en participant à un développement commun du tourisme avec d'autres partenaires territoriaux.
- D'appuyer une partie du développement touristique sur le **tourisme d'affaires et culturel** en s'appuyant notamment sur le classement de la ville de Saint- Denis en « ville d'art et d'histoire ».

Spatialisation de l'objectif :

L'ESPACE LITTORAL

La CINOR souhaite s'ouvrir sur la mer par le développement de projets touristiques d'agglomération majeurs dans la zone littorale et en offrant un front de mer accueillant et de qualité reflétant l'attrait d'un territoire dynamique. Ainsi, la valorisation de la façade littorale est un enjeu d'avenir pour le développement économique de la CINOR. Divers projets s'inscrivent en continuité sur le cordon littoral pour offrir de nouveaux équipements attractifs à la hauteur du territoire Capitale :

- La création d'un véritable parc littoral, reliant les grands parcs urbains et curiosités du littoral, autour du sentier du littoral.
- Le maintien de la diversité des séquences littorales et travail sur l'effet « vitrine » (ville historique et patrimoniale de Saint- Denis (Barachois) et centres littoraux de Sainte- Marie et Sainte- Suzanne, sites d'entrées de ville et d'agglomération, perspectives sur la mer et les grandes propriétés cannières de l'Est.)
- Le port de pêche et de plaisance à Sainte- Marie, ...

HAUTS

Le tourisme y est basé sur la promotion des produits du terroir et des savoir-faire locaux, marchés de plein air, valorisation de sites d'étape vers les grands espaces naturels (chemins de randonnée), et ouverture sur le PNR (accueil et informations)

2.3 – CONSERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE

Constats

Le potentiel agricole est important sur le territoire du SCoT (culture cannière notamment ...).

L'agriculture joue un rôle économique important sur ce secteur, ainsi qu'un rôle environnemental, paysager, de cadre de vie et d'identité territoriale.

Ce secteur d'activités a connu des mutations internes au cours des dernières décennies : rajeunissement des exploitants, **restructuration des exploitations avec agrandissement des structures** (augmentation de la Surface Agricole Utile des exploitations) et **diminution du nombre d'exploitations** (555 agriculteurs exploitants en 2008 contre 647 en 2001).

Le territoire de la CINOR est l'**un des principaux bassins maraîchers de l'île** (sécurité alimentaire, autosuffisance, cadre de vie, savoir-faire), la production fruitière et légumière se localise principalement dans les pentes et les Hauts.

Les Hauts sont aujourd'hui fortement touchés par le chômage et représentent un enjeu majeur pour un développement économique harmonieux sur l'ensemble du territoire. Leur vocation rurale ancienne représente un fort potentiel de développement de l'éco- ou agro- tourisme.

Objectifs

L'espace agricole constitue un espace économique à part entière; c'est notamment en ce sens que le maintien de l'activité agricole devra être recherché. Ainsi le projet de SCoT intègre les objectifs suivants :

- Maintenir la pérennité des exploitations agricoles en recherchant la préservation des terres agricoles.
- Rechercher une diversification des activités.
- Veiller au maintien des exploitations économiquement viables.
- Maintenir de bonnes conditions de fonctionnement des exploitations (circulation d'engins agricoles...)
- Renforcer la concertation dans le cadre de projets d'aménagement de voirie.

L'économie du territoire est liée à l'activité agricole, les acteurs doivent participer au devenir et aux évolutions de l'agriculture.

Le renforcement et la valorisation de l'activité agricole dans les pentes et les Hauts doivent être encouragés. Les bourgs des Hauts mettront en avant une production locale de qualité (maraîchage, agrumes, fleurs, élevage) et s'appuieront sur le bassin de consommation local en développant des points de vente fermiers avec des produits à forte valeur ajoutée. Ces lieux de vente se feront en adéquation avec les besoins de la ville, sous la forme de marchés forains organisés, de commerces de proximité ou encore de points verts sur des lieux de passage touristique.

Le développement de la filière agro-touristique sera amplifié autour de la Route des Hauts (point de vue, savoir-faire, accueil, etc.).

2.4 – MAINTENIR VOIRE DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE

Constats

La société est en mouvement : évolution des modes de consommation, retour au commerce de proximité, vieillissement de la population qui nécessite une grande proximité entre lieu de vie et offre commerciale de première nécessité, augmentation du prix des carburants, etc...

L'organisation commerciale du SCoT connaît un glissement des zones commerciales spécialisées vers l'Est de Saint-Denis et le site de la Rivière des Pluies. Ce phénomène crée et aggrave les points d'engorgement de la circulation aux heures de pointe (40 000 déplacements interne/ jours depuis l'Est du territoire, +10% d'accroissement annuel pour les migrations entrantes depuis la CIREST).

L'offre commerciale de proximité est une préoccupation importante avec une partie de la population qui ne dispose pas des principaux commerces (alimentation générale, boulangerie, tabac/presse, pharmacie, restaurant...) sur certains secteurs.

Objectifs

Afin de suivre les évolutions structurelles, il est indispensable de garantir la mixité fonctionnelle sur un même lieu : habitat, emplois, services, commerces, équipements ... en ce sens, l'objectif de la CINOR est de **favoriser un commerce intégré à la ville.**

Il s'agira également de s'appuyer sur des partenariats avec les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers) pour rechercher le développement de cette offre.

Le projet de SCoT intègre les objectifs suivants :

-Retravailler sur les grands espaces commerciaux existants : en effet, ceux-ci, sont très consommateur d'espaces, il convient de mettre à profit ces secteurs urbains dans une politique de restructuration et de densification du foncier occupé dans le cadre du futur développement commercial. Il s'agit aussi d'orienter les projets sur l'adaptation des commerces existants notamment afin de remobiliser et redynamiser des sites commerciaux en centre-ville par un travail de réhabilitation des espaces et de complément des dents creuses, ceci en parallèle des pôles commerciaux extérieurs qui accentuent par ailleurs les déplacements motorisés.

- Améliorer les espaces publics de centre ville et les interactions entre pôle commercial et les centres villes.

- Organiser l'approvisionnement des personnes vivant en milieu rural et rééquilibrer la nature des commerces de détail.

3– RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

3.1 – PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

La politique économique sur le territoire du SCoT doit reposer sur la promotion de capacités d'accueil adaptées aux différents besoins d'implantation des entreprises (offre foncière structurante, accueil de PMI-PME, implantation d'entreprises innovantes ou à forte valeur ajoutée, offre pour l'implantation d'artisans...).

Constats

Le développement économique du territoire est tributaire de l'affectation du foncier dédié à l'urbain et un **manque d'espaces d'activités et d'immobiliers d'entreprises est relevé.**

A ce jour, les **réserves foncières à vocation développement économique inscrites dans les documents d'urbanisme locaux restent insuffisantes.**

Objectifs

Le projet des élus est de proposer une offre sur des sites structurants afin de couvrir l'ensemble des besoins liés à des demandes d'implantation.

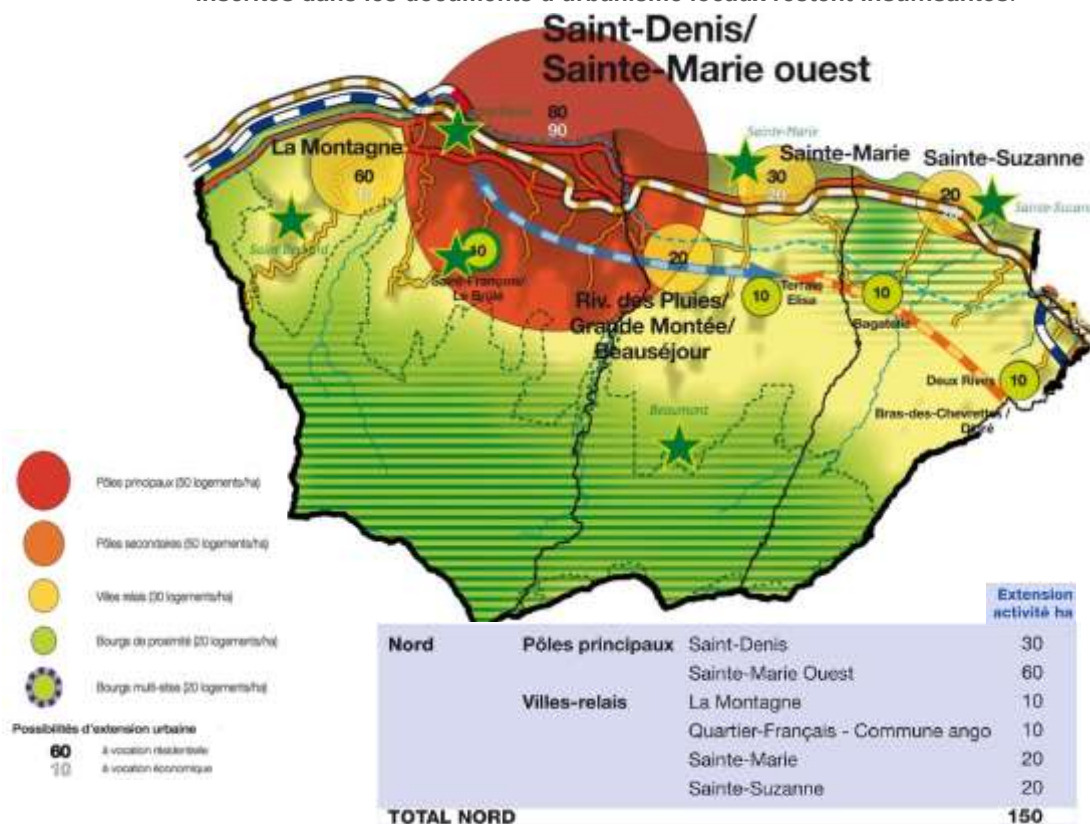
La programmation du SCoT porte par conséquent sur les points suivants :

1 – Mettre l'accent sur la poursuite de l'aménagement de nouveaux espaces d'activités et du développement à proximité d'axes structurants.

- Autoriser et mettre en œuvre les extensions urbaines à vocation d'activités programmées dans le SAR. Pour information les possibilités d'extensions urbaines à vocation économique inscrites au SAR indiquent que les pôles d'activités à vocation régionale bénéficieront de 50% des possibilités d'extension urbaine à vocation économique. Ils ont vocation à accueillir principalement les activités liées à l'économie des pôles principaux, des ports et des aéroports. Le Pôle d'activités à vocation régionale Nord sera ainsi organisé autour de la zone aéroportuaire et de la technopole.

- Autoriser l'implantation d'activités artisanales non-nuisibles dans le tissu urbain existant.

2 - Remobiliser le foncier à destination des activités au sein même des enveloppes urbaines existantes en poursuivant les opérations de renouvellement et de requalification des zones dégradées ou vieillissantes, la **reconquête de friches urbaines**, la réhabilitation de locaux...



3.2 – PROPOSER DE BONNES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ENTREPRISES

Seules 20% des activités se localisent dans des zones dédiées spécifiques.

Les zones d'activités au cœur du tissu urbain sont mitées (mutation en logement).

Le maintien d'une animation des centres passe par une place reconnue à l'activité dans un rapport de compatibilité avec la vocation résidentielle (activités "non-nuisantes").

1 entreprise artisanale sur 3 se trouve sur la CINOR, ainsi que 26% des commerces de l'île.

Objectifs

Le renforcement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises devra s'inscrire dans une démarche globale et réfléchie en amont de l'accueil des entreprises. Ce renforcement pourra également reposer sur la recherche de partenariats pour mettre en œuvre les projets de développement économique (Conseil Général, Chambres Consulaires ...).

1 – Proposer une offre diversifiée et qualitative

- Dans les projets d'extension ou de création, demander un accompagnement sur des exigences qualitatives fortes.
- Développer les services aux entreprises, notamment la mise en réseau des entreprises.
- Améliorer la couverture du territoire par les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC). Les zones d'activités les mieux desservies par les NTIC seront privilégiées.
- Assurer une bonne accessibilité des zones d'activités économiques (proximité des axes de transports structurants).
- Réaliser des équipements spécifiques facilitant l'émergence et l'accompagnement de nouvelles activités (pépinière, centre d'affaires, maison des chercheurs ...).

2 – Préserver de bonnes conditions d'implantation pour les petites entreprises existantes (artisanat et commerces), en zones urbaines.

- Permettre le maintien ou l'implantation sous conditions d'artisans en zone urbaine : implantation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain existant.

3 – Améliorer la qualité des zones d'activités.

- Intégrer, dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement, des orientations sur la conception, l'amélioration et le développement des zones d'activités : qualité architecturale, intégration paysagère, qualité environnementale (engager une démarche qualité ISO 14001, HQE, BBC).

4 – Mieux maîtriser l'offre foncière pour l'accueil de nouvelles entreprises

- Anticiper sur le foncier : rechercher les moyens de constituer des réserves foncières.
- Travailler sur une plus grande densification des aménagements pour économiser le foncier.

PREMIER AXE : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

1 Améliorer la situation économique du territoire

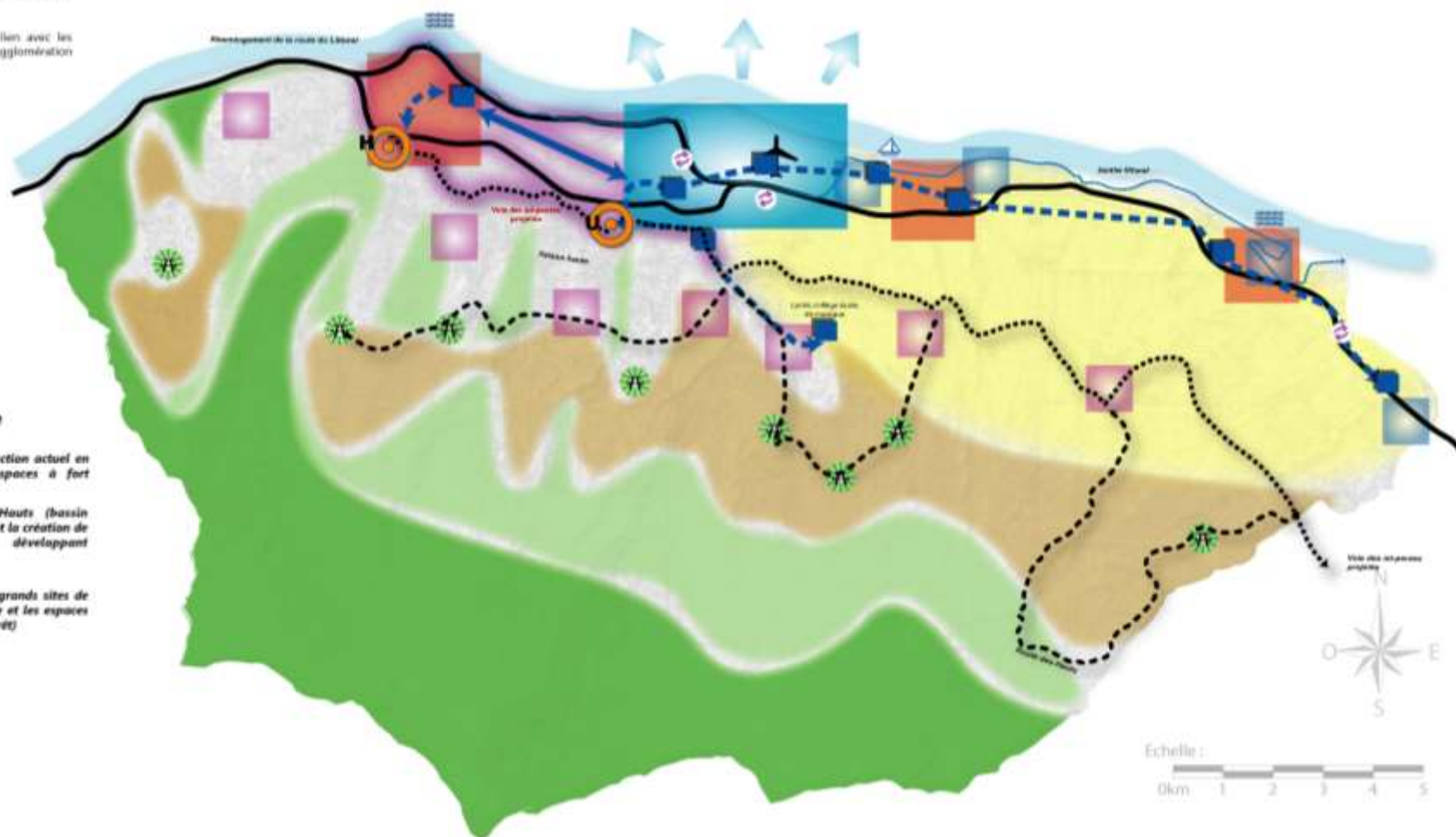
Renforcer les atouts du développement économique de la CINOR

- Faire apparaître une cohérence des espaces économiques
- Développer des pôles basés sur l'innovation et la haute valeur ajoutée (Technopôle)

Proposer de bonnes conditions d'implantation pour les entreprises

- Reconquérir du foncier dans la ville pour renforcer l'animation et la vie de quartier
- Favoriser l'implantation d'activités en lien avec les aménagements de déplacement du cœur d'agglomération (bd sud et nord, TCSP)

- Maintenir des micro-zones pour favoriser la mixité
- Retravailler sur les grands espaces de commerces existants



2 Conserver une activité agricole dynamique

Assurer le maintien du niveau de production actuel en poursuivant la modernisation des espaces à fort potentiel

V valoriser l'agriculture vivrière des Hauts (bassin maraîcher), engager une diversification et la création de valeur ajoutée notamment en développant l'agro-tourisme (route des Hauts)

Assurer un lien depuis les Hauts et les grands sites de loisirs vers le tourisme de grande nature et les espaces remarquables (Porte d'entrée du PNR, forêt)

3 Développer les atouts du territoire Capitale

Affirmer la Santé comme vocation forte

Ouvrir l'Université sur la Ville

Faire de la CINOR une véritable destination : Le tourisme, une véritable composante du rayonnement du territoire

AXE ② - ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

Poursuivre le développement de l'habitat

Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement

Organiser les déplacements sur le territoire du SCoT et avec l'extérieur

➔ Un développement qui tient compte des potentialités et des contraintes du territoire

Le territoire du SCoT présente un capital environnemental d'une grande richesse avec des contraintes fortes qui s'exercent également sur ce territoire : contraintes de sites, contraintes liées à différentes réglementations (zones inondables, ...).

Le territoire du SCoT est marqué par des pressions foncières qui s'accroissent.

Aussi, les réflexions sur les perspectives de développement de l'urbanisation au cours des 10 prochaines années ont pris en compte les contraintes recensées et la nécessité de préservation/valorisation du patrimoine local, conduisant à préconiser la poursuite d'un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation à l'échelle du territoire du SCoT.

Les élus du SCoT de la CINOR ont établi des arbitrages entre préservation/valorisation et développement sur différents secteurs du territoire, dans un souci de réduire les impacts de l'urbanisation sur le fonctionnement des espaces agricoles, naturels, et sur la qualité des paysages.

Les objectifs du PADD qui traduisent ces arbitrages reposent sur une volonté de maintenir un cadre de vie attractif :

- Programmer les nouvelles extensions urbaines dans le respect de la qualité des paysages et de l'environnement.
- Maîtriser les extensions urbaines programmées.
- Favoriser le renouvellement urbain lorsque les conditions techniques et financières le permettent.
- Privilégier, dans les extensions de l'urbanisation et la densification, les secteurs bien desservis (par les transports en commun et les voiries existantes), ou qui peuvent être bien desservis.

Les conditions de développement pour maintenir un cadre de vie attractif seront détaillées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT (phase 3 de la procédure d'élaboration du SCoT).

1– POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

A travers le projet de SCoT, les élus de la CINOR affirment leur volonté de poursuivre l'accueil de populations nouvelles, tout en recherchant le maintien d'un équilibre dans la structure urbaine existante.

L'évolution de la population actuelle (vieillessement ...) et la perspective d'un accueil de nouveaux habitants (jeunes ménages, nouveaux actifs) induit des demandes variées en termes d'habitat que le projet de SCoT doit prendre en compte pour élargir l'offre actuelle.

1.1 – MAINTENIR LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

Constats

Au regard de la production réelle de logements entre 2001 et octobre 2011, la production de logements serait en hausse : 1 700 logements /an sur la période précédente (1990- 1999) et près de 2 500 en moyenne par an entre 2001 et 2011 (à noter que la plus forte réalisation de logements intervient après 2005).

Au regard des dernières données INSEE et SITADEL, les chiffres de production en logements (2 492 logements commencés par an sur la période 2001 à 2010) sont au-dessus des objectifs inscrits au PLH (+2 200 logements commencés par an à l'horizon 2017). La construction s'effectue par ailleurs de manière relativement inégale sur le territoire.

Une autre donnée est également à prendre en compte : il s'agit de la **demande toujours croissante en logements avec une forte pression sur les communes de l'Est** qui s'explique globalement par l'augmentation du nombre de petits ménages et par un transfert des jeunes familles là où le foncier est plus abordable.

Objectifs

Le projet des élus repose sur la volonté de préserver le cadre de vie et d'améliorer l'équilibre entre habitat et emploi.

Le projet de SCoT est basé sur une reprise du rythme de production de logements proposée dans le cadre du PLH (55% des logements sur Saint- Denis, 30% sur Sainte- Marie et 15% sur Sainte- Suzanne).

	Rythme de construction annuel constaté entre 1999 et 2011	Rythme de construction annuel proposé à l'horizon 2017
Saint-Denis	2 075 logements / an	1 230 logements/ an
Sainte-Marie	227 logements / an	667 logements/ an
Sainte-Suzanne	190 logements / an	307 logements / an
SCoT	2 492 logements/ an	2 200 logements/ an

Cet objectif du SCoT est doublé d'une volonté de mieux maîtriser les extensions urbaines futures :

- tendre vers des formes urbaines adaptées pour ne pas dénaturer le caractère de chaque partie du territoire du SCoT : secteurs urbains, zones ayant conservé un caractère rural (éviter une surdensité en particulier en milieu pavillonnaire) ;
- adapter le développement aux capacités d'accueil existantes ou programmées.

1.2- DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Constats

La typologie des logements commencés entre 2000 et 2009 est particulière au regard des dernières constructions :

67,8 % des constructions sont de type collectif et seulement 25,5 % de type individuel (pur ou groupé).

Ceci ne doit pas faire oublier néanmoins des disparités au sein du territoire du fait de la forte représentativité de Saint- Denis. En effet, les proportions de logements individuels récemment commencés sont nettement plus importantes sur Sainte- Marie et Sainte- Suzanne.

Déclinaison de la typologie de logements commencés sur chacune des communes entre 2000 et 2009

	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

A l'intérieur de la CINOR, en 2008, près de 8 logements sociaux sur 10 sont situés sur la commune de Saint-Denis, ce qui représente 35% du parc total de logements de la commune.

La part de logements sociaux sur les deux autres communes est moins importante (15% du parc total pour Sainte-Marie et 20% pour Sainte-Suzanne). Le rattrapage des deux autres communes est notable ces dernières années.

Les difficultés générées par une trop forte concentration d'un habitat du même type, reste très présentes dans l'esprit du plus grand nombre.

Objectifs

Le SCoT intègre un objectif de diversification de l'offre nouvelle de logements afin de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre et de répondre au mieux à l'ensemble des demandes.

Cette diversification devra passer par des actions en direction du logement locatif (public aidé et privé) et de la typologie des formes bâties (petit collectif, maison de ville, habitat individuel).

1 - Pour le logement locatif social

Favoriser la construction neuve de logements aidés, en intervenant davantage, y compris en milieu urbain.

Prévoir à chaque programme une diversité de produits logements suivant la ventilation définie dans le cadre du PLH pour chaque profil de quartier.

2 - Pour les formes bâties à favoriser

L'objectif du projet de SCoT porte sur un élargissement de l'éventail de logements :

- pour ne pas se contenter de la seule maison individuelle (notamment sur les communes de Sainte- Marie et de sainte- Suzanne);
- pour répondre aux besoins des ménages de condition moyenne à modeste qui ne peuvent pas accéder à la propriété d'un pavillon.

Le projet de SCoT incite à développer davantage de formes intermédiaires d'habitat telles que des maisons de ville, des petits collectifs pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation de l'occupation foncière.

1.3– POURSUIVRE L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

Constats

Sur les trois communes, la plupart de l'insalubrité se situe dans les bourgs des hauts ou les quartiers ruraux avec insalubrité importante (nombre de logements insalubres le plus élevé) mais noyée dans le tissu.

En 2007, la CINOR totalisait 2311 logements insalubres contre 3156 en 2003. Des opérations de résorption de l'habitat insalubre ont été lancées, sur la CINOR, au cours des dernières années. Après l'éradication de vastes bidonvilles dans les années 80, l'outil RHI s'est diffusé et de nombreux sites sont en intervention ou à l'étude.

Du début des années 80 jusqu'en 2008, **les différentes R.H.I ont permis de réaliser 2 540 logements neufs sur la CINOR.** En 2008, 498 logements neufs étaient réalisés et 804 restaient à réaliser sans compter les logements réhabilités. 3 RHI sont à l'étude ou en projet sur la CINOR depuis 2007, celles-ci se situent majoritairement sur la commune de Saint-Denis et concernent 480 logements insalubres.

Objectif

Le SCoT intègre un objectif de poursuite de la résorption de l'habitat insalubre et des opérations de réhabilitation. Dans un contexte de dégradation du parc de logement ancien notamment social, la programmation d'opérations de résorption de l'habitat insalubre constitue toujours une action privilégiée sur le territoire de la CINOR, notamment dans le centre de Saint-Denis et dans les bourgs des Hauts permettant ainsi de requalifier l'habitat existant.

2 – VEILLER A UNE REPARTITION EQUILIBREE ET HARMONIEUSE DU DEVELOPPEMENT

L'un des principes fondamentaux de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (« Loi SRU » de décembre 2000) repris par le SCoT est l'objectif de développement durable. Le phénomène de périurbanisation qui s'est développé sur le territoire, avec des croissances urbaines toujours plus importantes va aujourd'hui à l'encontre de ce principe de développement durable et équilibré.

2.1 – FREINER L'ETALEMENT URBAIN ET PROGRAMMER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE AUX PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

L'urbanisation des dernières années sur le territoire du SCoT a eu pour conséquences :

- Une consommation relativement importante d'espaces naturels avec la vente de lots de grande taille.
- Un allongement global des distances et une dépendance accrue à la voiture.
- Une pression sur les besoins en réseaux et en équipements.

L'objectif pour favoriser un développement équilibré du territoire du SCoT est de **freiner les extensions urbaines pour maintenir un cadre de vie attractif**.

Constats

Ces dernières années, portée par une croissance démographique importante, l'urbanisation périphérique s'est réalisée de façon assez lâche notamment au détriment du rapport d'équilibre avec les espaces naturels et agricole de grande valeur, sans réelle organisation (équipements, infrastructures) augmentant les coûts de gestion associés à cette forme urbaine (transports, gestion des déchets, réseaux).

Il s'agit à présent d'organiser le développement de ce territoire en tenant compte des volontés politiques locales et des réelles capacités d'accueil de chacune des parties du territoire du SCoT afin d'éviter tout déséquilibre entre les futures demandes et l'offre (en termes d'équipements, de services, de transports...).

Les travaux menés en 2008 par l'AGORAH sur l'évolution de la tâche urbaine entre 1997 et 2008 conclue à une consommation foncière de l'ordre de **807 hectares**.

Récemment cette étude a été affinée (« analyse des différentes composantes de l'espace urbanisé », AGORAH, mai 2012) et a permis de définir que **61% de cette consommation foncière était à usage d'habitat, soit environ 41 ha/ an**.

► Evolution de la tâche urbaine

1997-2003	+ 479 ha
2003-2008	+ 328 ha
1997-2008	+ 807 ha

Objectifs

Afin d'engager une meilleure gestion de l'espace urbain encore disponible en répondant aux spécificités infra-territoires (littoral, piémonts, Hauts), il convient aujourd'hui d'**affirmer les limites et de contrôler l'étalement urbain** par une réflexion appropriée sur les différents modes d'habiter et de **favoriser la structuration sur le tissu existant avant l'extension**.

Le projet de SCoT doit permettre le maintien d'un équilibre entre urbanisation et préservation d'espaces de qualité paysagère et environnementale. Ce maintien doit passer par une organisation des développements urbains respectueux de ces espaces. Le projet doit donner également une marge de manœuvre en cas de blocage dans le tissu urbain existant.

Pour tendre vers ces objectifs il faudra inscrire une programmation foncière suffisamment large tenant compte de la rétention foncière et de la difficulté pour les collectivités de maîtriser le foncier.

Le projet de SCoT s'appuiera sur les extensions urbaines déclinées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs qui devront respecter les prescriptions du SAR autorisant **265 hectares d'extension urbaine à vocation habitat à l'horizon 2030** (environ 14 hectares/ an) en supplément des zones à urbaniser déjà inscrites dans les PLU opposables et non construites à ce jour (cf. tableau ci-dessous).

2.2 – MIEUX MAITRISER LE POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Constats

Sur le territoire du SCoT, il apparaît nécessaire de mieux connaître la localisation du potentiel dans le tissu urbain existant :

- le potentiel de renouvellement urbain (friches urbaines ...);
- le potentiel de réhabilitation et de densification.

L'Etablissement Public foncier de la Réunion (EPFR) a réalisé un document de travail préparatoire pour un Plan d'Action Foncière pour les communes de Sainte- Marie et Sainte- Suzanne.

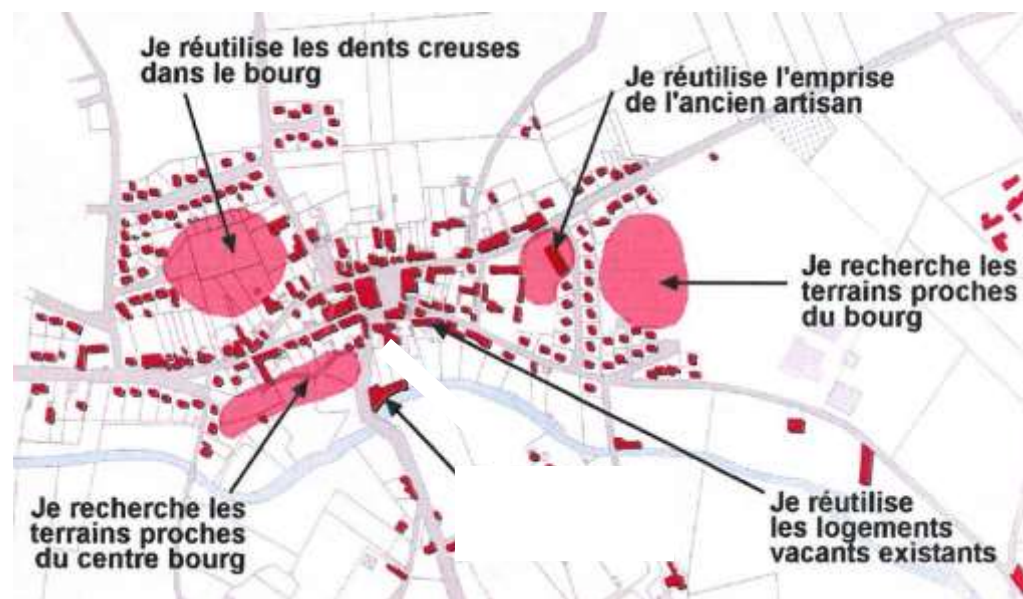
Les résultats obtenus ont permis d'identifier un potentiel de « **dents creuses** » sur les communes de Sainte- Marie et Sainte- Suzanne.

Dans le cadre de la révision de son PLU la commune de **Saint- Denis** a également identifié un potentiel de « restructuration urbaine ».

Objectifs

L'objectif du projet de SCoT est de privilégier ce potentiel dans le tissu urbain existant lorsque les conditions de sa mobilisation sont réunies (bonne accessibilité, respect des formes urbaines traditionnelles, maîtrise foncière, conditions financières ...).

Dans les secteurs de renouvellement urbain (qui seront à identifier localement), une mixité des fonctions (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux) dans le cadre d'opérations plus denses sera recherchée.



2.3– REPONDRE A L'OBJECTIF DE DENSIFICATION MAIS DANS LE RESPECT DES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

Constats

Malgré l'urbanisation assez lâche constatée sur la période 1997 à 2008, le modèle urbain de la CINOR reste le plus dense de l'île: 442 ha de densité « forte » avec une moyenne de **686 habitants /km²** (1 010 habitants /km² sur Saint-Denis). En comparaison la **densité moyenne réunionnaise est de 323 habitants/ km²** en 2008.

L'étude AGORAH (juin 2005) sur la densification et l'étalement urbain vient confirmer ce constat, plus de la moitié de l'augmentation de l'emprise au sol se réaliserait au sein même de la tâche urbaine existante. Le Nord est par ailleurs, une région moins consommatrice d'espaces (taille des ménages plus petite et logements de taille plus modeste).

Objectifs

La densification doit se faire en valorisant la qualité du cadre de vie et des formes urbaines traditionnelles, dans le respect de la qualité urbaine (la densification ne doit pas être perturbatrice de l'image ou du fonctionnement du quartier qui accueille cette densification).

Le projet de SCoT intègre des objectifs en matière de densification de l'habitat :

- Harmoniser la densité en milieu urbain aux formes urbaines traditionnelles.
- La densification souhaitée en termes de développement doit s'opérer sans rupture significative d'échelle et dans les respects des codes esthétiques locaux (densité adaptée à la côte altimétrique et au contexte environnant).
- La densification pourra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur le tissu urbain existant, sous la forme de maisons de ville, de petits collectifs.
- Les densités pourront être augmentées en centre urbain, notamment à proximité des pôles d'échanges intermodaux (Espace Océan, Sainte- Marie Centre et Sainte- Suzanne- Centre).
- Les densités seront moins élevées en périphérie des zones urbaines centrales et des cœurs de communes.
- Des espaces de respiration seront préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).

Spatialisation de l'objectif :

□ L'ESPACE LITTORAL

La densification des centralités de la bande littorale doit être envisagée (hors secteur patrimonial) en priorité tout en tenant compte des contraintes locales (servitudes de dégagement aéronautique sur Sainte- Marie et risque inondation prégnant à Sainte- Suzanne).

La densification du « cœur d'agglomération littoral » doit être accentuée selon les axes structurants et par consolidation des Projets de Rénovation Urbaine sur les centres- villes.

La mutation des zones résidentielles peu denses du bas des piémonts le long du boulevard sud au fort potentiel doit être encouragée et anticipée.

□ LES MI- PENTES

Organiser les centralités des quartiers résidentiels de Piémonts existants de façon à accentuer la mixité, la présence de services et d'équipement et encourager une densité moyenne (Bretagne, Montagne, Rivière des Pluies, Grande Montée, Ressource, Quartier Français)

L'objectif majeur est de contenir l'urbanisation autour des bourgs existants au vu du développement programmé autour de la future voie de mi- pente (Terrain Elisa, Bagatelle, Deux Rives...), la capacité de structuration, et d'extension sera envisagée sous réserve de la capacité ou de l'extension programmée des réseaux, de la qualité de desserte, de l'anticipation des besoins en équipements et dans un souci de préservation des richesses naturelles et des terres agricoles de meilleur potentiel. Les terrains de moindre valeur agricoles et groupés pourront être privilégiés pour assurer une urbanisation durable de ce secteur.

□ HAUTS

Les opérations de revalorisation de bourgs (Le Brûlé, Saint- François, Bois de Nêfles, Domenjod, Moka...) doivent limiter leur extension au profit d'un investissement des dents creuses. Cette optimisation du foncier résiduel présente un caractère stratégique, à la fois par la capacité qu'il ménage et par son caractère structurant. Leur organisation doit privilégier une urbanisation concentrée autour d'espaces de vie au cadre préservé, ceci afin de soutenir le mode de vie rural (savoirs- faire) et de préserver les centralités de caractère (patrimoine existant).

□ LA MONTAGNE

La Montagne, principal réservoir de la commune de Saint- Denis, représente également un enjeu fort d'aménagement conditionné par ailleurs par les capacités d'accès à la zone (recherche de solution alternative pour l'amélioration de la desserte). Cette traversée permettra de reconsidérer le développement de ce quartier et d'accentuer la capacité d'accueil autour des relais multimodaux par exemple. L'accueil de la croissance (habitat, équipement et activités) sera concentrée le long des futures infrastructures de déplacement et TC en prévoyant des infrastructures de gestion environnementale adaptées au regard de l'assainissement.

2.4 – COMPLETER LE DISPOSITIF EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le territoire du SCoT a accueilli au cours des dernières années de nouveaux ménages et souhaite faire perdurer ce phénomène. Aussi, les efforts en matière d'adaptation du niveau d'équipements et de services du territoire devront être poursuivis.

Constats

L'offre actuelle en équipements et services à la population est plutôt adaptée à une population dont le profil évolue rapidement : accueil d'une population nouvelle à conjuguer avec un vieillissement relatif de la population.

Il est aujourd'hui nécessaire pour les communes de concilier l'accueil de la population jeune et le maintien à domicile des personnes âgées.

Objectifs

L'objectif de poursuite de l'accueil de populations nouvelles nécessitera de mettre également à niveau l'offre de services et d'équipements pour satisfaire les nombreuses demandes, notamment celles de jeunes ménages avec enfants ayant conservé leurs comportements urbains (accueil des jeunes enfants, culture, sports, loisirs, commerces, ...).

Le projet de SCoT intègre par conséquent les objectifs suivants :

1 - Renforcer l'économie résidentielle (offre de services à la personne).

L'objectif du SCoT est de favoriser le développement de cette offre sur l'ensemble du territoire.

2 – Assurer la mise à niveau de l'offre en équipements.

Il s'agit de poursuivre les efforts en matière d'équipement de niveau communal voire « intercommunal » sur les thèmes suivants : sport, culture et loisirs, scolaire et périscolaire.

3 - Privilégier une bonne accessibilité des nouveaux équipements.

Les besoins liés à l'accueil de populations nouvelles et aux personnes âgées pourront être étudiés sur des thématiques telles que les activités sportives, culturelles et de loisirs, la petite enfance, le périscolaire ...

3– ORGANISER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU SCOT ET AVEC L'EXTERIEUR

Les perspectives de développement escomptées sur le territoire du SCoT nécessitent une adaptation et une amélioration de la desserte du territoire. Par ailleurs, une amélioration des conditions de déplacements apparaît nécessaire au regard de certaines difficultés rencontrées dès à présent par la population (congestion du trafic en certains secteurs aux heures de pointe, sécurité, stationnement ...).

3.1 – AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION

Constats

La voiture particulière tient une place prépondérante : augmentation des trafics, problèmes de stationnement ...

Avec près de 180 000 déplacements journaliers supplémentaires à gérer à l'horizon 2020, la CINOR connaîtra une forte hausse du trafic routier comme indiqué dans le PDU en cours d'élaboration. Cette tendance viendra automatiquement aggraver les problèmes de stationnement et de congestion existants.

Objectifs

Le projet de SCoT intègre des objectifs transversaux aux problématiques de la **circulation routière** :

- 1- Limiter l'augmentation des déplacements pour se rendre sur son lieu de travail** en améliorant le taux d'emploi du territoire et les capacités d'accueil de nouvelles entreprises.
- 2- Poursuivre la réduction du nombre d'accidents** (amélioration des infrastructures, contrôles routiers...).
- 3- Intégrer la traversée des zones urbanisées à la problématique de la sécurité routière** pour les zones existantes et les secteurs à créer (aménagement spécifiques, plans de circulation, entrées de ville et de village, réduction des vitesses).
- 4- Permettre l'ouverture du centre de Saint- Denis sur l'océan via le barachois** et assurer la continuité de la future Route du Littoral sur le littoral de Saint- Denis.
- 5- Réduire quantitativement l'offre de stationnement longue durée en centre-ville** (notamment de Saint- Denis) pour accompagner le transfert modal de la voiture vers les transports collectifs et les modes doux. Une offre nouvelle de stationnement dans des parcs de stationnement périphérique branchés sur les axes de transports collectifs pourra être proposée.
- 6- Inciter à la réalisation de Plan de Déplacements d'Entreprises** notamment sur les Parcs d'Activités.

3.2 – AMELIORER LE MAILLAGE ROUTIER DU TERRITOIRE

Constats

Au regard des précédents constats, un maillage du territoire adapté est essentiel pour limiter les flux allant des hauts vers les bas et décongestionner les axes de transit littoraux.

Ainsi, le territoire est riche en grands projets d'infrastructures : TCSP, voie de piémonts ou route des mi- pentes, route des Hauts, projet de nouvelle route littorale (liaison ouest) pour laquelle les travaux devraient débuter en 2014.

Objectifs

Le projet de SCoT intègre des projets d'amélioration du réseau routier vecteurs de dynamisme et facilitant à terme les déplacements sur le territoire :

-Structurer le développement des bourgs et des mi- pentes autour des liaisons Est / Ouest existantes et à venir de façon à favoriser l'autonomie des espaces mal connectés et pour contribuer à leur évolution et leur développement (voie de mi- pente notamment).

Ces nouveaux liens transversaux viendront en alternative aux tronçons Nord/ Sud reliant les Hauts aux Bas. En plus d'un rôle de désenclavement, les nouveaux axes transversaux structurants permettront de fonder et de créer de vraies accroches urbaines ou centralités (cœurs de quartiers, centre-bourg).

-Assurer la fluidité du transit par **bouclage des armatures viaires structurantes** tout en traitant les séquences plus urbaines (façade, vitrine, franchissements à prévoir).

Spatialisation de l'objectif :

❑ L'ESPACE LITTORAL

L'axe Littoral du Barchois doit répondre un double rôle : assurer la fluidité du transit et jouer le rôle vitrine d'axe touristique urbain relativement perméable entre centre en damier historique et projet d'aménagement littoral du Barchois.

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.

❑ LES MI- PENTES

L'amélioration des barreaux Nord / Sud, véritables liens aux centralités urbaines littorales, ils sont aussi support de centralité de quartier (services, équipements de proximité), leurs fonctions de transit mais aussi d'espaces vécus doivent être considérées.

La voie des mi- pentes représente le futur axe de développement urbain afin de désengorger le trafic littoral, liaisonner les mi- pentes (franchissement des ravines) et améliorer les échanges entre les quartiers.

❑ HAUTS

Le projet de route des Hauts vise au raccordement des bourgs des hauts pour la création d'un fonctionnement transversal entre unités de vie avec un enjeu de développement touristique. Ce nouvel axe permettra de redynamiser l'ensemble des bourgs traversés et facilitera les échanges tout en limitant et en réorganisant les déplacements nord/sud.

❑ LA MONTAGNE

La route littorale en corniche représente un lien privilégié au quotidien avec le territoire voisin TCO (nombreuses migrations pendulaires), sa restauration et un transit sécurisé et fluidifié est un enjeu majeur à prendre en compte à l'échelle de toute l'île.

Importance de la réflexion sur le renforcement viaire de la Montagne.

Recherche de solutions alternatives pour la desserte de la Montagne avec notamment des réflexions à mener sur la mise en place d'un transport câblé.

3.3 – RENFORCER LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Constats

Compte tenu de la situation actuelle sur la CINOR mise en exergue dans le diagnostic, avec notamment :

- des distances de déplacements augmentant sans cesse, contribuant à amplifier les volumes de trafic
- une congestion des trafics atteignant un niveau très préoccupant, mettant en péril l'accessibilité à la Capitale
- l'épuisement des réserves foncières urbanisables sur Saint-Denis,
- une tendance à l'urbanisation des mi-pentes sur l'Est du territoire,

le concept de la ville des courtes distances apparaît alors s'imposer.

Objectifs

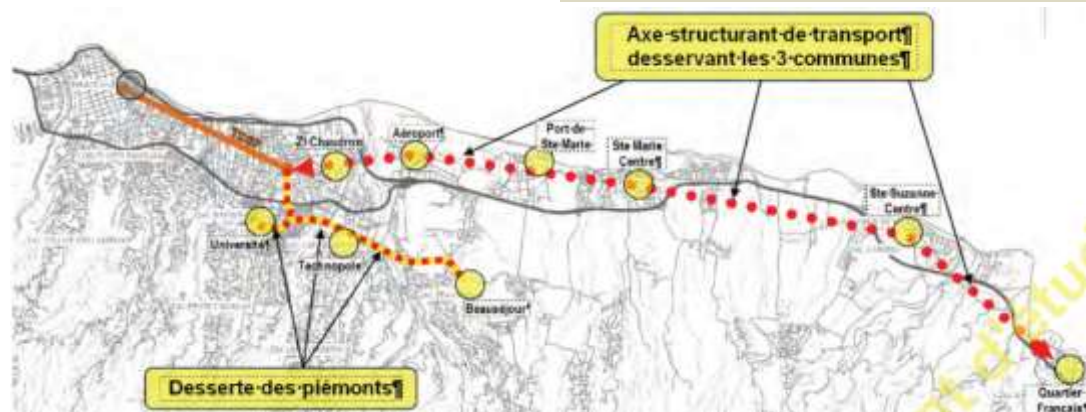
Les projets comme Espace Océan à Saint-Denis, la ZAC Réserve à Sainte-Marie et les ZAC Cœur de Ville et Trois Frères à Sainte-Suzanne vont dans ce sens, en visant une densification des centres urbains sur le littoral. Comme repris dans le PDU en cours d'actualisation sur la CINOR, cela doit se traduire 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.**

A 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) semble constituer un objectif de premier ordre.

Le second objectif est le **prolongement de l'axe TCSP au-delà du Mail du Chaudron** pour :

- **assurer la desserte des piémonts**, vers le quartier administratif de Moufia et l'Université (court terme), le Technopole avec franchissement de la Rivière des Pluies (moyen terme) et la ZAC Beauséjour sur Sainte-Marie (long terme)
- constituer 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 aéroportuaire, La Mare, port de Sainte-Marie, Sainte-Marie Centre, ZAC Réserve, Sainte-Suzanne Centre, ZAC Trois Frères et Quartier Français).



Constats

Manque de lisibilité dans l'offre de transports collectifs aujourd'hui offerte sur le territoire.

Le projet 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.

Ce projet n'étant plus d'actualité, la problématique de la desserte de la Montagne reste entière.

Objectifs

Permettre la restructuration et le développement du réseau de transport urbain induits par les prolongements de l'axe T.C.S.P., **avec une hiérarchisation plus marquée des lignes :**

- **lignes armatures** empruntant les tronçons en site propre du T.C.S.P. et pouvant se prolonger au-delà pour la desserte des quartiers excentrés et des pôles secondaires du territoire,
- **lignes de rabattement** des quartiers sur les pôles d'échanges du T.C.S.P. (pôle intermodal du CHRU, Espace Océan, parc-relais...),
- **transport à la demande** sur les secteurs peu dense,
- **lignes spéciales de transports scolaires** à développer.

Le développement de l'urbanisation de la Montagne se réalisera sous condition de recherches de solutions alternatives et en considérant parallèlement un renforcement de la desserte routière.

Spatialisation de l'objectif :

□ L'ESPACE LITTORAL

Le prolongement du TCSP représente une liaison renforcée entre le centre-ville de Saint- Denis et la centralité émergente autour de l'aéroport.

Afin d'optimiser cet axe un nouveau pôle d'échange intermodal pourra prendre place à proximité de l'Espace Océan et le Mail du Chaudron (Saint- Denis) et notamment dans les centres de Sainte- Marie et Sainte- Suzanne.

Le pôle d'échanges et le parc relais à Gilot/ Duparc permettra également d'optimiser les réseaux existants.

Le sentier littoral, vecteur d'une image diversifiée de la CINOR, mérite un traitement qualitatif pour revaloriser la façade littorale et concevoir un usage de loisir (connexion entre parcs urbains, traversées des villes de la CINOR, accès aux équipements d'agglomération). Il faudra répondre à la fonction de « paysage vitrine » de l'agglomération et à la valorisation des perspectives dynamiques depuis les bas.

La bande littorale représente par ailleurs le meilleur potentiel de développement d'un réseau cyclable du fait de l'absence de relief trop contraignant.

□ LES MI- PENTES

Le raccordement des pentes aux centralités littorales, notamment aux pôles multimodaux se réalisera via un réseau transport en commun multimodal (rabattement depuis la future voie des mi- pentes par des barreaux Nord/ Sud renforcé).

□ LA MONTAGNE

L'extension de l'urbanisation de la Montagne se réalisera sous condition de recherches de solutions alternatives et en considérant parallèlement un renforcement de la desserte routière.

□ LES HAUTS

L'ouverture sur les Hauts (randonnées, Parc National) sera privilégiée par des aires d'accueil et de départ de randonnées vers les grands espaces de nature. Les connexions pédestres Bas/Hauts seront renforcées. Les traversées de bourgs seront qualifiées pour marquer les espaces de vie et centralité. Un secteur de navette de desserte et de transport à la demande permettra de rejoindre les pôles d'échanges.

3.4 – DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES (MARCHE, VELO)

Constats

Le trafic routier toujours grandissant impose également le développement d'une offre alternative à la voiture particulière : TC, vélos, piétons, pôles d'échanges et parkings-relais. La marche (22% des déplacements CINOR) constitue un atout pour le territoire si les conditions de déplacements de proximité sont améliorées.

Objectifs





- Favoriser la poursuite du maillage du territoire par les circulations douces afin d'assurer une continuité dans le réseau.
- Créer une synergie avec les pôles de loisirs, les pôles d'équipements, les pôles d'échange intermodal, les équipements scolaires.
- Prendre en compte le développement des circulations douces dans chaque projet d'aménagement.
- Favoriser la circulation des piétons par des aménagements adaptés (sécurité ...). Il s'agit de mieux partager l'espace entre usages urbains (déplacements, loisirs ...) et usages ruraux (maintien des surfaces agricoles, circulation d'engins agricoles ...).
- Prendre en compte la problématique de l'accessibilité des cheminements piétons aux personnes à mobilité réduite.

Permettre le développement d'un réseau cyclable à l'échelle de l'agglomération en s'appuyant notamment sur le Plan Vélo de la CINOR et la Voie Vélo Régionale.
Une actualisation du Plan Vélo de la CINOR datant de 2004 pourrait à ce titre être envisagée.











SECOND AXE : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

1 Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement




-  Limiter l'extension et construire dans la trame urbaine (densification, réhabilitation, restructurations)
-  Structurer et compléter l'urbanisation des villes relais et des bourgs de proximité
-  Privilégier la densification des coeurs urbains de la bande littorale et des Bas résidentiels
-  Structurer et densifier les bourgs existants dans les mi-pentes selon le tracé la voie de Piémonts

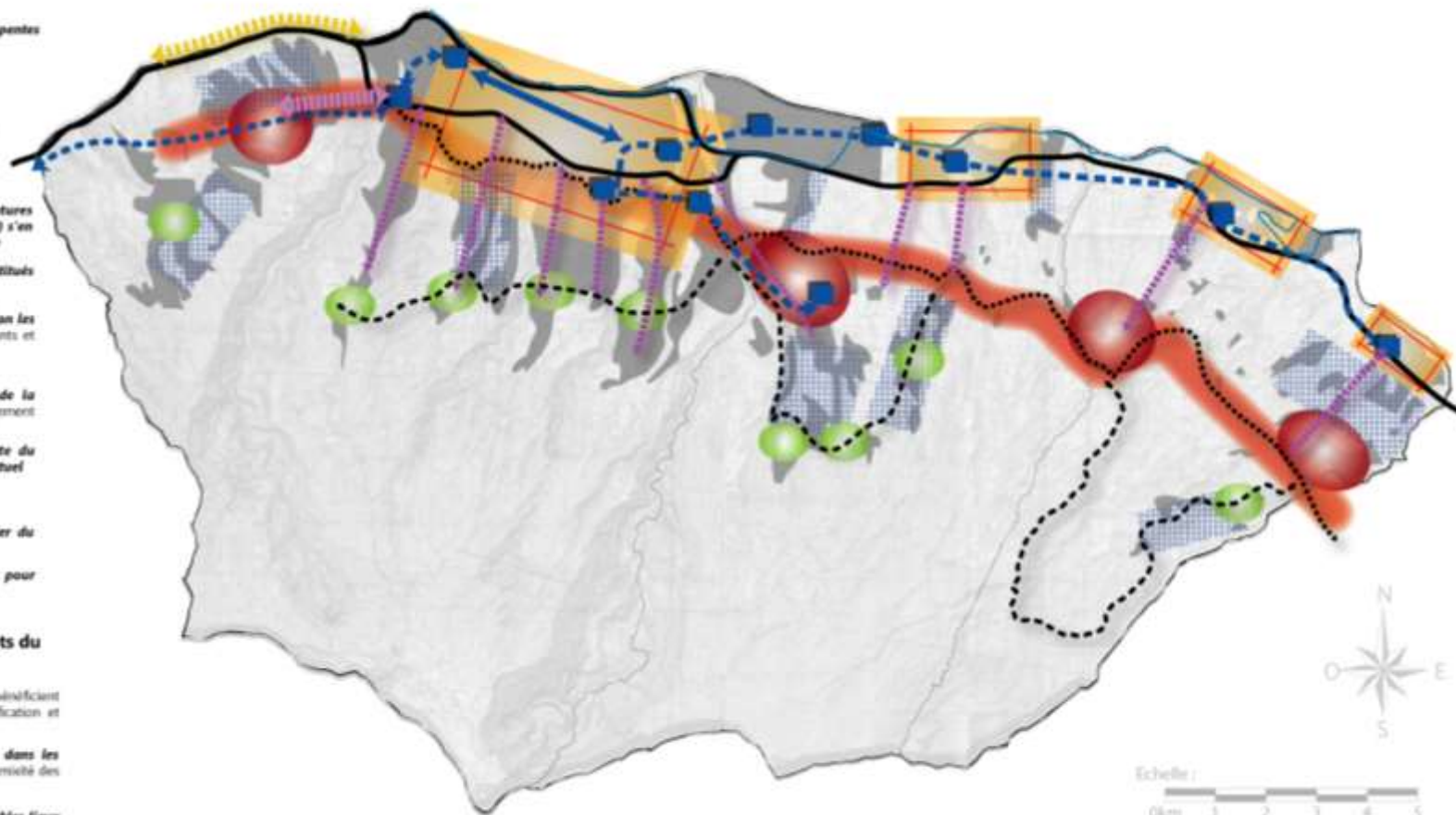
2 Organiser les déplacements sur le territoire du SCoT et avec l'extérieur

Renforcer le maillage territorial

-  Assurer la fluidité du transit par bouclage des armatures viaires structurantes (boulevard sud littoral et axe TCSP) s'en servir comme support de développement et de reconquête
-  Développer les liaisons TCSP entre les pôles urbains constitués et les secteurs en devenir (Montagne)
-  Structurer le développement des bourgs et mi-pentes selon les liaisons Est/Ouest existantes et à venir (Route de Piémonts et Route des Hauts)
-  Améliorer les barreaux Nord/Sud existants (N1 et TC)
-  Conforter et anticiper les liens viaires du quartier de la Montagne parallèlement à la programmation du développement urbain
-  Prendre en compte la réalisation de la nouvelle route du Littoral et organiser sa connexion avec le réseau viaire actuel
-  Améliorer les conditions de desserte pour tous au quotidien
-  Développer le réseau de modes doux à partir du sentier du littoral et des itinéraires de découverte des Hauts
-  Accentuer l'efficacité des transports en commun pour désengorger le trafic - Optimiser les pôles multimodaux

3 Répondre de façon adaptée aux besoins en logements du territoire

-  Prévoir du logement spécifique dans les centres qui bénéficient d'une bonne accessibilité et de possibilité de forte densification et d'équipements
-  Permettre l'accueil des familles et assurer une mixité dans les bourgs en cours de structuration (accession, locatif, social, mixité des formes et des statuts d'occupation)
-  Promouvoir la mixité dans les Hauts pour créer de véritables lieux de vie tout en gardant le caractère rural et la typicité en apportant une offre diversifiée répondant aux spécificités de la population des Hauts (familles, social, actifs)



AXE ③ - ASSURER ATTRACTIVITE TERRITORIALE ET EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE

L'Environnement est un thème porteur à bien des égards, il doit être avant tout une clause de conditionnalité au développement du territoire. Ainsi, les orientations développées ci-dessous doivent se décliner dans tous les projets d'aménagement qu'ils soient à destination d'habitat, d'activités ou d'équipements collectifs. Une meilleure gestion des impacts sur l'environnement ne pourra s'établir que par un renforcement des installations certes mais aussi par anticipation dès la création des projets urbains.

Penser l'amélioration globale de la ressource en eau, qualitativement et quantitativement

Renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets

Limiter l'exposition des populations aux risques et limiter l'impact des carrières

Favoriser et développer la production d'énergies alternatives et renouvelables et inciter aux économies d'énergie

Préserver l'intégrité des milieux naturels exceptionnels et leur fonctionnalité écologique

Préserver et valoriser les paysages, sites et éléments de patrimoine identitaires

1- PENSER L'AMÉLIORATION GLOBALE DE LA RESSOURCE EN EAU, QUALITATIVEMENT ET QUANTITATIVEMENT

Constats

La question de l'eau est une problématique forte sur le territoire de la CINOR, à la fois en terme de répartition et de qualité de la ressource.

La configuration physique de l'île est à l'origine de transferts rapides, favorisant la fragilité de la ressource. Bien que globalement en quantité suffisante, la ressource est inégalement répartie sur le territoire et des difficultés d'approvisionnement sont relevées. Le secteur des Hauts est ainsi fortement dépendant de petites sources alimentées par les pluies. La ressource est également convoitée à la fois pour l'agriculture et les besoins « humains ».

La sauvegarde de la ressource en eau potable représente un enjeu majeur notamment au regard de la santé publique. En effet, plus du tiers des captages sont faits en cours d'eau, rendant les approvisionnements vulnérables, les risques de pollution de la ressource sont accrus par l'absence de périmètres de protection, essentiellement dans les Hauts et le faible niveau de traitement de l'eau est à l'origine de contaminations bactériennes récurrentes de l'eau distribuée.

La mise en conformité des stations d'épuration par la construction en cours de 2 nouvelles STEP sur le territoire, associée à l'extension du réseau de collecte, devrait permettre une amélioration notable de l'assainissement du territoire et une limitation significative des pollutions liées à l'urbain, dommageables pour les milieux aquatiques notamment.

Quant à l'assainissement autonome, la nécessité d'un meilleur contrôle apparaît indispensable.

Objectifs

- **Prendre en compte le projet MEREN** (Mobilisation des ressources en eau pour les régions Est et Nord) pour :
- Soutenir et sécuriser 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),
- Valoriser un équipement structurant d'envergure (STEP CINOR Grand Prado) par la réutilisation des eaux usées en faveur de l'irrigation.

- **Assurer la sécurité d'approvisionnement (qualitatif et quantitatif) en eau potable par une gestion efficiente et prospective**

faire aboutir rapidement les instaurations réglementaires de périmètres de captage de protection (rapprochés et éloignés),

renforcer les interconnexions des réseaux d'eau potable des Hauts et favoriser le développement urbain des secteurs qui ne sont pas dépendants d'une ressource en eau quantitativement limitée,

permettre et fiabiliser la distribution d'une eau de qualité d'un point de vue sanitaire, en adaptant les structures de traitement,

encourager une économie de la ressource au travers de la sensibilisation individuelle et collective et la valorisation des projets permettant de réaliser des économies d'eau, par l'amélioration de la connaissance du patrimoine en termes de réseau, ainsi que par l'amélioration du rendement des réseaux de distribution dès le point de captage (objectif d'atteinte d'un rendement minimum de 75%).

- **Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement**

poursuivre les travaux de mise en conformité des systèmes d'assainissement collectifs et renforcer les raccordements aux réseaux collectifs,

poursuivre la mise en œuvre du SPANC¹ afin d'assurer le contrôle de la conception et de l'implantation au stade du permis de construire, de réaliser le contrôle technique de la bonne exécution des ouvrages et d'opérer de façon périodique un contrôle de bon fonctionnement et d'entretien.

- **Continuer les efforts en matière d'amélioration de la qualité chimique et écologique des masses d'eau**

favoriser l'amélioration des paramètres nitrates et pesticides affectant les ressources souterraines,

favoriser la préservation des cours d'eau pérennes.

¹ Service Public d'Assainissement Non Collectif, outil de contrôle et d'étude de la solution d'assainissement autonome alternatif au raccordement au réseau collectif

2- RENFORCER LE SYSTEME DE GESTION ET DE VALORISATION DES DECHETS

Constats

La production actuelle de déchets sur la CINOR s'élève actuellement à 609 kg/ hab/ an. Au regard de l'objectif 2020 du PDEDMA² qui est de 546 kg/ hab/ an, **des efforts importants devront être réalisés**, au travers notamment d'une valorisation plus importante (nécessité de passer de 133 à 276 kg/hab/an).

Les encombrants et déchets verts collectés sont en constante augmentation, malgré cela, des dysfonctionnements sont observés sur le territoire (décharges sauvages, ravines, friches urbaines, délaissés de voirie).

On note également que le compostage dans les foyers est en de plus en plus utilisé : 48% des foyers avec jardin en étaient équipés en 2010.

Mais deux déchetteries supplémentaires sont nécessaires pour l'atteinte des objectifs du PDEDMA.

La fermeture programmée (2014) du Centre de Stockage des Déchets Ultimes de Sainte- Suzanne aurait du conduire à la programmation de nouvelles installations mais le territoire peine à proposer de nouvelles solutions.

Le SCOT est l'occasion pour le territoire de mettre en avant de nouveaux objectifs et de mener une véritable politique de gestion des déchets.

Objectifs

- **Renforcer les actions de prévention** permettant la réduction à la source des déchets produits,
- **Veiller à l'amélioration des filières spécifiques** liées aux activités implantées sur la CINOR, comme par exemple les déchets du BTP, favorisant le réemploi,
- **Renforcer le réseau de collecte sélective**, en jouant notamment de la proximité des infrastructures pour encourager les habitudes de tri – objectif de multiplication des centres de collecte),
- **Poursuivre les efforts en matière de recyclage et encourager les projets de valorisation des déchets** : production de biogaz, valorisation énergétique par la combustion des déchets ménagers...
- **Permettre la réalisation de nouveaux équipements pour le traitement des déchets ultimes**. En l'absence de ceux-ci, le maintien, et le prolongement de l'exploitation si nécessaire, du centre d'enfouissement de Ste Suzanne devra être assuré.

² Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

3- LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES ET LIMITER L'IMPACT DES CARRIERES

Constats

Le territoire est particulièrement touché par les risques naturels et les zones d'habitation sont fortement exposées à ces risques.

Il s'agit en particulier du risque d'érosion marine qui touche le trait de côte, et des zones d'écoulement torrentiel situées au niveau des ravines et cours d'eau, bordant les zones urbanisées. Ces risques sont associés à ceux d'érosion et mouvement de terrain favorisés par des sols instables et un relief escarpé.

De plus, la localisation des zones de carrière en lieux sensibles à l'érosion constitue un facteur d'aggravation des risques d'inondation et de mouvement de terrain. Le Schéma départemental des carrières identifie 7 espaces carrières sur le territoire de la CINOR (2 marins et 5 terrestres) localisés essentiellement dans des zones fragiles (espace marin littoral, les Hauts de Sainte Marie et Sainte Suzanne).

Les besoins croissants à venir du secteur de la construction sont associés à une hausse des extractions à laquelle les documents de planification des carrières semblent répondre mais la fragilité des sites carriérables n'en reste pas moins une préoccupation forte.

Par ailleurs, la population déjà soumise à ces risques est également exposée à des nuisances. En effet, le territoire de la CINOR est soumis à des nuisances sonores, de par la présence de l'aéroport et d'infrastructures viaries bruyantes situées au sein ou à proximité des zones d'habitat.

Objectifs

❑ Favoriser les mesures permettant de limiter les risques

- identifier les secteurs de développement urbain les plus favorables en fonction de la connaissance du risque,
- limiter les espaces de modification de l'occupation du sol et favoriser la présence d'une couverture végétale (le couvert végétal ralentit l'arrivée de l'eau au sol et évite l'impact érosif des gouttes de pluies sur sol nu),
- réaliser, dans les secteurs déjà construits et les plus exposés, des travaux d'aménagement et de sécurisation nécessaires pour assurer la protection des populations (cf. PAPI³), et mettre en place les moyens permettant le suivi et l'entretien de ces infrastructures,
- limiter l'impact de l'exploitation des carrières situées en zone littorale, dans les secteurs pentus et les ravines

❑ Favoriser une gestion environnementale des sites de carrières limitant leur impact, notamment en matière de risque

- favoriser des taux d'exploitation différenciés en fonction de la sensibilité des sites aux mouvements de terrain, et utiliser en priorité les gisements situés dans les zones les moins sensibles,
- anticiper et prévoir dès l'ouverture de la carrière des solutions de réhabilitation favorisant non seulement l'intégration paysagère et un nouvel usage des sites, mais aussi diminuant la sensibilité à l'érosion et aux mouvements de terrain,
- préserver les sites carriérables de toute urbanisation.

❑ Limiter les nuisances sonores au regard de la construction

- respecter les dispositions d'isolement acoustique liées aux infrastructures bruyantes,
- adapter la répartition des fonctions dans la ville aux sources de nuisances connues (localisation des espaces à vocation commerciale et administrative ou d'habitat, établissements diffusant de la musique amplifiée...).

³ Programme d'Action de Prévention des Inondations

4- FAVORISER ET DEVELOPPER LA PRODUCTION D'ENERGIES ALTERNATIVES ET RENEUVELABLES ET INCITER AUX ECONOMIES D'ENERGIE

Constats

Dans un contexte insulaire, la recherche de l'indépendance énergétique est une nécessité.

Ainsi, le PRERURE⁴ prévoit d'atteindre l'autonomie de production électrique d'ici 2025 et ce par le biais à la fois du développement des énergies renouvelables mais aussi des efforts importants à faire en terme d'économie d'énergie.

Depuis 2002, la consommation d'énergie électrique ne cesse de croître (+4%/an en moyenne).

L'enjeu est de taille notamment pour répondre aux besoins générés par les nouveaux apports de population ainsi que les nouveaux équipements d'infrastructure en projet sur la CINOR.

Le développement des énergies « propres » doit également être recherché. L'industrie de l'énergie étant le principal secteur responsable des émissions de gaz à effet de serre (GES) sur l'île.

Responsable à 38% des émissions de gaz à effet de serre, le secteur des déplacements constitue aussi un levier important de réduction de ces émissions.

Objectifs

□ Encourager la production d'énergie à partir de ressources renouvelables locales

- favoriser l'utilisation du solaire individuel pour l'eau chaude sanitaire,
- Concourir à ce que les panneaux photovoltaïques soient positionnés dans des endroits non consommateurs d'espaces agricoles (toitures, serres...)
- s'appuyer sur le plan d'action national en faveur des énergies renouvelables (2009-2020)
- poursuivre le développement de l'éolien,
- accompagner et encourager les projets de développement des énergies renouvelables sur le territoire - **réseau de climatisation urbain utilisant l'énergie thermique marine (SWAC)**, production de biocarburant à partir du CO² industriel et des eaux usées des STEP (Bioalgastral), utilisation de l'énergie des courants marins ou issue de la combustion des déchets pour la production d'électricité,...
- privilégier le développement urbain des sites équipés (ou avec des projets d'équipement) d'installations permettant une meilleure performance énergétique,
- favoriser les projets bioclimatiques, notamment en ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif

□ Favoriser l'usage des modes de déplacement favorisant une réduction des dépenses énergétiques et GES

- optimiser et développer l'offre en transports collectifs à toutes les échelles - du pôle urbain, des différents centres urbains littoraux en lien avec les centres urbains extérieurs au territoire (liaisons vers l'Est de St Denis) et entre les centres et les pôles urbains des Hauts,
- favoriser les modes de déplacement doux (mettre en œuvre des infrastructures favorisant le cycliste et le piéton dans les espaces urbains, renforcer les cheminements doux entre les espaces urbains littoraux),
- favoriser et organiser le covoiturage entre les différents pôles urbains.

□ Consommer « local » en privilégiant l'utilisation des produits et ressources de l'île, au travers de mesures incitatives et de sensibilisation.

⁴ Plan Régional des Énergies Renouvelables et de l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie

5- PRESERVER L'INTEGRITE DES MILIEUX NATURELS EXCEPTIONNELS ET LEUR FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE

Constats

Le territoire de la CINOR bénéficie de nombreuses protections, espaces de gestion et inventaires qui attestent de la qualité exceptionnelle de la biodiversité sur cette partie de l'île.

L'enjeu repose alors sur la préservation de la fonctionnalité écologique du territoire qui s'appuie sur les continuités écologiques terre-mer, et permet la survie et le maintien des échanges d'espèces endémiques pour lesquelles le lien entre les milieux forestiers des Hauts et le milieu marin est primordial. Ces espaces, s'appuyant essentiellement sur les ravines et les cours d'eau, sont souvent soumis à de fortes pressions les fragilisant (proximité avec les espaces urbains à l'origine de nuisances sonores, pollutions, fréquentation, introduction de pestes végétales, artificialisation du milieu et en particulier des cours d'eau et leurs embouchures,...) Enfin, la proximité de ces espaces avec les sites urbanisés crée des liens privilégiés entre ville et nature, qu'il convient de préserver et valoriser au regard de la population.

Par ailleurs, le Parc National des Hauts de la Réunion vient confirmer la richesse et la rareté écologique du territoire, et joue également un rôle de promotion et de sensibilisation à l'environnement qu'il convient de soutenir par le projet de territoire.

Objectifs

- ❑ **Préserver l'intégrité des milieux naturels de grande qualité écologique**, indispensables à la pérennité des espèces et au fonctionnement écologique de l'ensemble du territoire insulaire
 - Protéger les espaces naturels de fort intérêt (espaces naturels remarquables et espaces identifiés de restauration par le Parc),
 - Préserver les espaces de végétation indigène relictuelle et les sites de présence d'espèces à priorité de conservation identifiés par le PNR,
 - Sauvegarder les principaux cours d'eau et en particulier la rivière Saint Jean identifiée comme réservoir biologique.
- ❑ **Favoriser la fonctionnalité écologique du territoire et maintenir l'équilibre entre espaces agro-naturels** offrant des fonctions paysagères, écologiques, touristiques et économiques **et les espaces urbains**
 - Préserver les espaces définis comme jouant le rôle de continuités écologiques à l'échelle de l'île (cours d'eau et leurs abords, ravines) ainsi que leur fonctionnalité - préservation du régime hydraulique des cours d'eau, préservation des lieux d'embouchure, qui sont l'interface entre les cours d'eau et le milieu marin, mais aussi en limitant l'artificialisation des cours d'eau et permettant leur continuité écologique (perméabilité écologique des ouvrages,
 - Préserver des îlots d'espaces agro-naturels, jouant le rôle de relais et d'espaces de respiration, au sein des espaces urbanisés (espaces forestiers ou agricoles des Hauts, zones humides, parcs, jardins),
 - Maintenir des espaces de transition lorsque cela est « techniquement » possible entre l'urbanisation et les espaces sensibles (lisières forestières, zones de production sylvicole ou agricole, parcs...), et limiter le mitage fragmentant les entités écologiques et multipliant les espaces de contact, favorables en particulier à la dissémination des pestes animales et végétales,
 - Préserver le milieu marin au travers la diminution des rejets dans ce milieu, la sensibilisation de la population et l'amélioration de la qualité écologique des cours d'eau.
- ❑ **Favoriser la mise en place d'un dispositif de connaissance et suivi des milieux du territoire**, en collaboration avec le Parc National.

6- PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES, SITES ET ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTITAIRES

Constats

La **diversité des paysages** de la CINOR s'appuie sur les éléments naturels prégnants, mer et montagne, et une organisation graduelle, du littoral vers les Hauts, renforcée par une urbanisation en doigt de gants dominée par les forêts prolifiques et entaillée par de larges ravines.

L'urbanisation qui gagne des espaces de plus en plus hauts et qui se densifie, ne doit pas se réaliser au détriment de la qualité des paysages, qui sont les premiers vus à l'arrivée sur l'île.

Il paraît ainsi important de préserver les caractéristiques des unités paysagères, et des limites nettes permettant de distinguer des espaces de nature et fonction différentes, les lieux de transition, favorisant les points de repères.

Marquée par la colonisation, la **CINOR concentre 1/3 des éléments d'architecture les plus significatifs de l'histoire réunionnaise**. Son patrimoine reflète une communauté cosmopolite faite d'échanges (mosquées, temples hindous, domaines canniens, cases créoles,...).

Marqué par la diversité, ce patrimoine nécessite d'être valorisé, au travers de sa préservation mais aussi au regard de l'évolution actuelle du territoire et de son urbanisation.

Objectifs

❑ Protéger l'intégrité et la diversité des structures paysagères

- Préserver les caractéristiques paysagères de chacune des unités - type d'occupation du sol dominant et formes urbaines en cohérence avec la structure physique du territoire,
- Préserver des formes d'urbanisation différenciées, graduelles et adaptées à chaque contexte - entités urbaines littorales avec des centralités clairement identifiables, piémonts agricoles avec une urbanisation en tâches maîtrisées au sein d'une matrice agro-naturelle, espaces naturels des hauts préservés de l'urbanisation,
- Redonner une place forte au littoral en revalorisant cette façade tout en préservant les différentes identités littorales et en renforçant la centralité d'équipements de valorisation du milieu littoral (port de Sainte Marie).

❑ Préserver la lisibilité des paysages

- Favoriser la perception d'une position à l'interface terre-mer, au travers de :
 - la préservation de points de vue paysagers d'intérêt et l'organisation de fenêtres sur les espaces naturels proches, en particulier le long des routes, permettant d'un côté d'être dominé par les montagnes et de l'autre de dominer la mer,
 - La mise en valeur des panoramas depuis les Hauts et des cônes de vue depuis le littoral notamment depuis l'aéroport,
 - la conservation d'un modèle d'urbanisation construit sur des percées axiales terre/mer,
- Préserver les séquences d'alternance des espaces urbains et espaces agro-naturels (au travers de l'affectation de vocations fortes aux coupures d'urbanisation du SAR, permettant d'en assurer la protection et la valorisation) et les respirations paysagères au travers des « ravines vertes »,
- Assurer des limites claires et de qualité entre les différents espaces, en privilégiant un appui sur des ruptures naturelles ou physiques, en particulier au travers du traitement qualitatif des entrées d'agglomération,
- Préserver le fond de scène depuis le littoral et conforter le rôle de « Porte d'entrée de l'île » de l'aéroport de Gillot - favoriser la perception d'unités bâties contrastant avec le cadre végétal et préserver le panorama sur le Piton des Neiges.

❑ Préserver les sites patrimoniaux et emblématiques, les sites culturels et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural

- Préserver, promouvoir et encourager les projets de valorisation des sites et monuments patrimoniaux, marqueurs de l'histoire, de l'héritage culturel et de l'identité du territoire - les sites d'urbanisation anciens (tissus des centres urbains, anciens îlets), le patrimoine isolé (dont lazarets, léproserie de Saint- Bernard, temples, domaines canniens), le patrimoine culturel bâti (dont patrimoine des centres urbains et des Hauts) – avec pour objectif de compléter les inventaires du patrimoine actuels (monuments historiques, ZPPAUP),
- Favoriser l'utilisation de formes bâties s'appuyant sur les caractéristiques traditionnelles (forme type case) et les ambiances de jardins, favorisées une végétation débordante et luxuriante au sein des zones urbaines,
- Mettre en valeur les sites portes du Parc National et préserver les sites de loisirs existants - parc du Colorado, parc de Bois-madame (Sainte- Marie), jardin de l'État (Saint- Denis), kiosques dans la forêt des Hauts,...

❑ Préserver les espaces agricoles et leur potentialité agronomique et assurer la diversité des types de production du territoire (cane à sucre, ananas, maraîchage, vanille, élevage...) mais avec un souci d'exploitation respectueuse de l'environnement.

AXE 3 : ASSURER ATTRACTIVITE TERRITORIALE ET EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE

- 1 Penser l'amélioration globale de la ressource en eau, qualitativement et quantitativement**
 - Assurer la protection des captages et sécuriser l'approvisionnement en eau potable
 - Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement
 - Préserver les cours d'eau pérennes
- 2 Renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets**
 - CSDU, Jamaïque, Grand Prêdo
- 3 Limiter l'exposition des populations aux risques et limiter l'impact des carrières**
 - Assurer un aménagement de l'espace urbain en cohérence avec la connaissance du risque et les moyens de prévention (risques d'inondations et mouvements de terrain, ouvrages d'endiguement)
 - Favoriser une gestion environnementale des sites de carrières (reconversion)
- 4 Favoriser et développer la production d'énergies alternatives et renouvelables et inciter aux économies d'énergie**
 - SWAC, Bioalgastral, potentiel éolien dans les Hauts, ...
- 5 Préserver l'intégrité des milieux naturels exceptionnels et leur fonctionnalité**
 - Protéger l'intégrité des milieux naturels terrestres et littoraux exceptionnels (Cœur du Parc, Espaces remarquables du littoral, Domaine Forestier, espaces de végétation relictuelle)
 - Conforter le Parc National des Hauts
 - Favoriser la fonctionnalité écologique du territoire au travers du renforcement des continuités écologiques et interfaces terre/mer
 - Maintenir l'équilibre entre espaces agro-naturels et espaces urbains - le lien ville/nature - et l'accessibilité aux espaces verts (espaces naturels plus ordinaires, lien ville/nature : coulées vertes au contact de la ville, part des espaces verts en milieu urbain, espaces tampons ...)
- 6 Préserver et valoriser les paysages, sites et éléments de patrimoine identitaires**
 - Valoriser la façade littorale et la diversité des séquences traversées
 - Sauvegarder la diversité des paysages et leur lisibilité en gérant la dynamique de frange en préservant les coupures d'urbanisation (SAR)
 - Valoriser les perspectives monumentales ("fond de scène") et les vues ville/littoral
 - Protéger l'ensemble des sites patrimoniaux, culturels et emblématiques et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural
 - Protéger les espaces agricoles et diversifier l'agriculture maraîchère des Hauts
 - Préserver les cônes de vue entre le littoral et le cœur de parc

