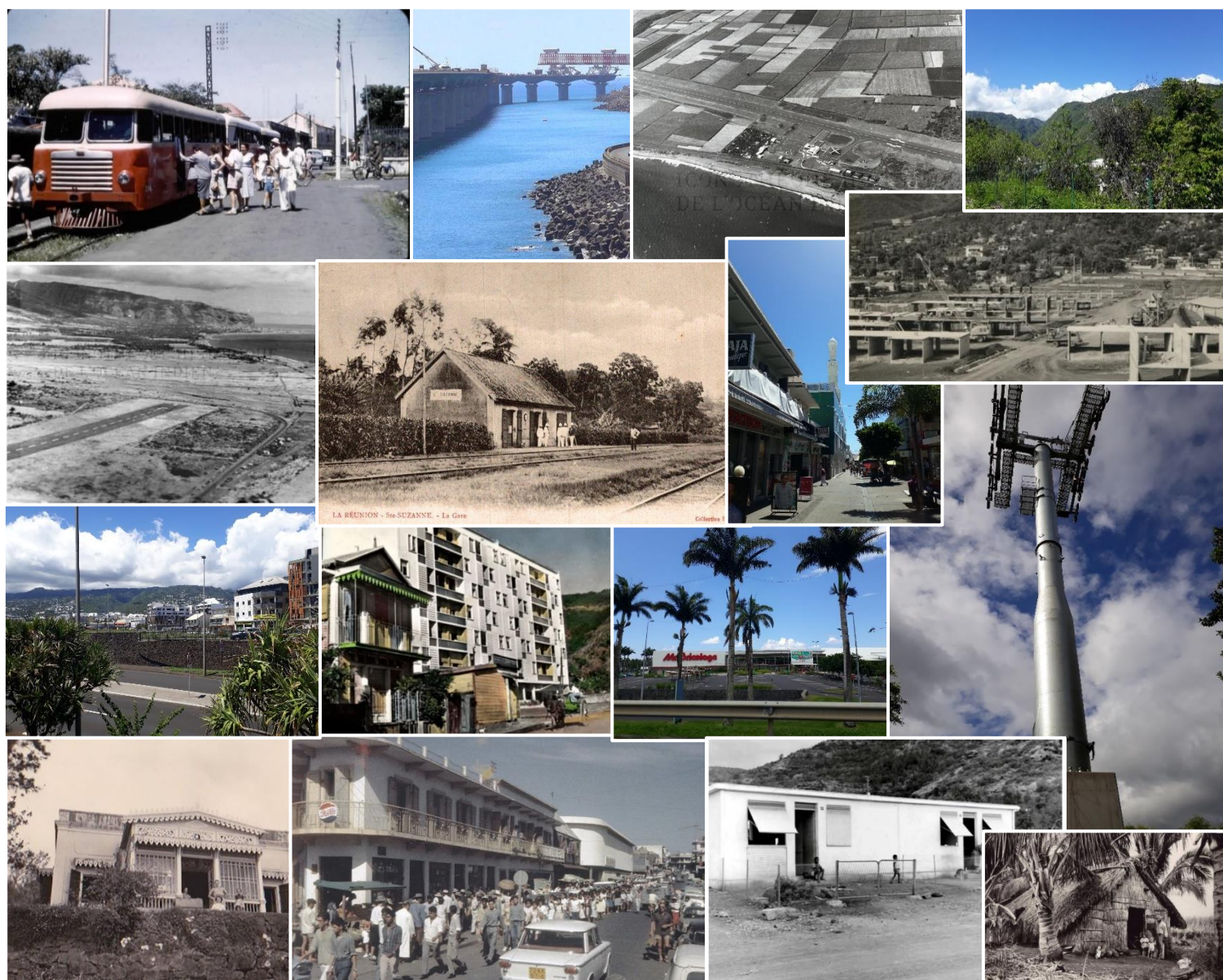




Document d'Orientations et d'Objectifs

La CINOR : Terre d'avenir forte de son passé

Version n°6 – octobre 2024



SOMMAIRE

Préambule	p.3
Clés de lecture du Document d'Orientations et d'Objectifs	p.4

PARTIE 1 : AFFIRMER L'ORGANISATION EQUILIBREE DU TERRITOIRE, « IMAGE DE MARQUE » DU TERRITOIRE

1- Affirmer la place du territoire dans l'espace régional	p.6
2- Une armature urbaine cohérente support d'une urbanisation structurée et organisée	p.7

PARTIE 2 : LES GRANDS ÉQUILIBRES DE L'URBANISATION **p.18**

Chapitre 1 : Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux	p.21
Chapitre 2 : Revitaliser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale	p.29
Chapitre 3 : Conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire	p.44
Chapitre 4 : Rendre possible les grands projets d'équipement et de services	p.48
Chapitre 5 : Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements	p.51
Chapitre 6 : Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat	p.55
Chapitre 7 : Maintenir une agriculture durable	p.68

PARTIE 3 : ENGAGER LA TRANSITION ECOLOGIQUE **p.72**

Chapitre 1 : Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire	p.74
Chapitre 2 : Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions	p.97
Chapitre 3 : Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la transition énergétique et s'adapter au changement climatique	p.108

ANNEXE **p.116**

Les Secteurs Déjà Urbanisés par commune - Eléments de suivis éventuels concernant la production de logements attendue par le DOO	
--	--

Préambule

Le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) détermine - au titre des articles L. 141-5 et suivants du Code de l’urbanisme - les orientations générales de l’organisation de l’espace et les grands équilibres entre les espaces urbains, et à urbaniser, et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Il définit les conditions d’un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. Le DOO assure la cohérence de l’ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

Ses orientations et objectifs traduisent la volonté de conférer au DOO une portée opérationnelle forte, adossée aux ambitions exprimées dans le Projet d’Aménagement Stratégique (PAS).

Le DOO s’inscrit « dans le respect des orientations définies par le Projet d’Aménagement Stratégique » et en assure la traduction normative. Il constitue donc la partie réglementaire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR.

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;

2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;

3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article [L. 101-2](#) et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme».

Article L.141-4 du Code de l’Urbanisme



Clés de lecture du Document d’Orientation et d’Objectifs

Le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, soit par une représentation graphique. Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- les principes qui explicitent le projet d’aménagement adopté par le PAS.
- une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque commune membre du SCoT déclinera ensuite dans son document d’urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d’Orientation et d’Objectifs.

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

Le présent Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) comporte deux grands types d’orientations :

Les **prescriptions [PO]** indiquées dans ce document sont des **règles d’urbanisme de portée juridique qui s’imposent aux documents d’urbanisme de norme inférieure dont les PLU.**

Les **recommandations [RO]** inscrites dans ce document s’adressent à l’ensemble des communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux opérateurs compétents, et **complètent les orientations par des éléments de conseil qui n’ont pas de portée juridique dans le DOO**, notamment en raison de l’absence d’une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans celui de la formation...).

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d’information supplémentaires (mesures d’accompagnement, outils mobilisables, lieux pour la mise en œuvre des projets portés par le PAS...).

Les prescriptions du DOO répondent aux orientations prioritaires du PAS, partiellement réorganisées pour une meilleure lisibilité du document. Elles se trouvent ainsi dans les chapitres distincts, mais doivent être prises en compte de façon cumulative.

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

PARTIE 1 :

AFFIRMER L'ORGANISATION EQUILIBREE DU TERRITOIRE, « IMAGE DE MARQUE » DU TERRITOIRE

Déclinaison de l'axe du PAS

AXE 1 : Construire un développement du territoire résilient et équilibré

1- Affirmer la place du territoire dans l'espace régional

Le SCoT de la CINOR est dans un positionnement territorial qui induit de fortes connexions avec les espaces environnants notamment par son statut de « porte d'entrée » de La Réunion. Ainsi, l'enjeu du SCoT réside dans un renforcement des échanges avec les bassins de vies limitrophes pour coordonner les différentes politiques d'aménagement mises en œuvre tout en permettant de maintenir le rayonnement de la CINOR au sein du territoire régional et de l'Océan Indien.

Le territoire de la CINOR demeure le pôle principal à la tête d'une Région par sa population, la concentration de ses fonctions administratives, ainsi que l'attractivité de ses activités économiques et culturelles.

Ce pôle régional principal doit être conforté :

- en accueillant et développant les fonctions métropolitaines de niveau supérieur, qui ne sont présentes nulle part dans l'espace régional ;
- en répondant à la croissance démographique des prochaines années, qui sera principalement portée par le territoire au regard des prévisions INSEE.

Prescription [P 1] :

La CINOR réaffirme son positionnement de territoire « Capitale » régionale.

Le territoire de la CINOR devra être privilégié lors d'implantation d'équipements supra territoriaux. En tant que porte d'entrée de La Réunion il sera nécessaire d'avoir une vue d'ensemble sur le devenir des secteurs situés à proximité de l'aéroport en considérant un projet d'ensemble sous le prisme de la ville durable réunionnaise.

Territoire hétérogène qui propose un îlot urbain densément peuplé rassemblant des fonctions administratives, économiques, technologiques et culturelles de fort rayonnement, le cœur d'agglomération est accompagné par des territoires moins urbains qui se doivent également d'assurer des fonctions supra-communales (nouveaux équipements structurants de type collège et lycée, structure de santé, nouvelles dessertes en transport en commun, ...).

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux, plans et programmes sectoriels et opérations devront permettre de conforter le rôle de « capitale régionale » de la CINOR en permettant :

- La réalisation des fonctions métropolitaines régionales et d'équipements majeurs ;
- L'accueil d'un développement urbain, diversifié et équilibré dans ses fonctions résidentielles, transports et services, pour absorber la croissance démographique des prochaines années polarisée sur la CINOR ;
- La préservation d'espaces naturels, agricoles et forestiers garantissant un équilibre écologique et le maintien et la pérennisation des ressources naturelles, renouvelables et agricoles (dont vivrières).

2- Une armature urbaine cohérente support d'une urbanisation structurée et organisée

Le SCoT s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différentes aires géographiques du territoire. L'armature territoriale existante est le moyen d'organiser un développement cohérent et durable de l'espace. Cette armature territoriale assure un développement polycentrique du territoire. Elle offre à chaque sous-espace du périmètre du SCoT une centralité de proximité, puis, en remontant les niveaux, la satisfaction de besoins plus spécialisés sans concentration excessive. La répartition spatiale des polarités identifiées permet de couvrir tout le territoire du SCoT, optimisant ainsi les distances à parcourir pour satisfaire aux besoins fondamentaux des ménages : emplois, logements, éducation, approvisionnement (alimentaire et non-alimentaire), santé, loisirs (espaces naturels et récréatifs). Cette armature urbaine permettra également d'optimiser l'architecture des réseaux de déplacements, pour une mobilité durable. La mobilité est intrinsèquement liée à l'organisation spatiale du territoire, elle permet de connecter les fonctions du territoire aux habitants afin qu'ils puissent se déplacer avec fluidité et durabilité.

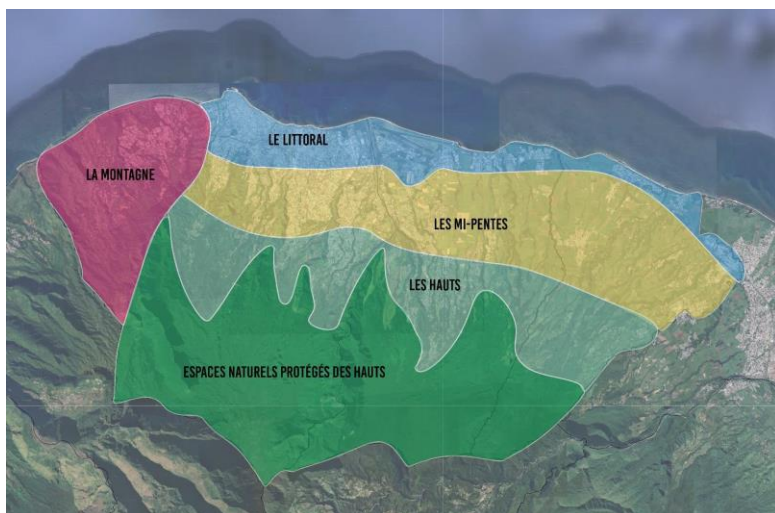
Afin de garantir un **développement équilibré sur le territoire** et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, la CINOR a affirmé son choix d'une organisation structurée en **4 niveaux de polarités** s'appuyant sur la hiérarchisation du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). L'équilibre du territoire sera recherché à travers la mise en œuvre d'une hiérarchisation et d'une structuration de l'armature urbaine.

Cette hiérarchisation vise une triple performance :

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

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

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



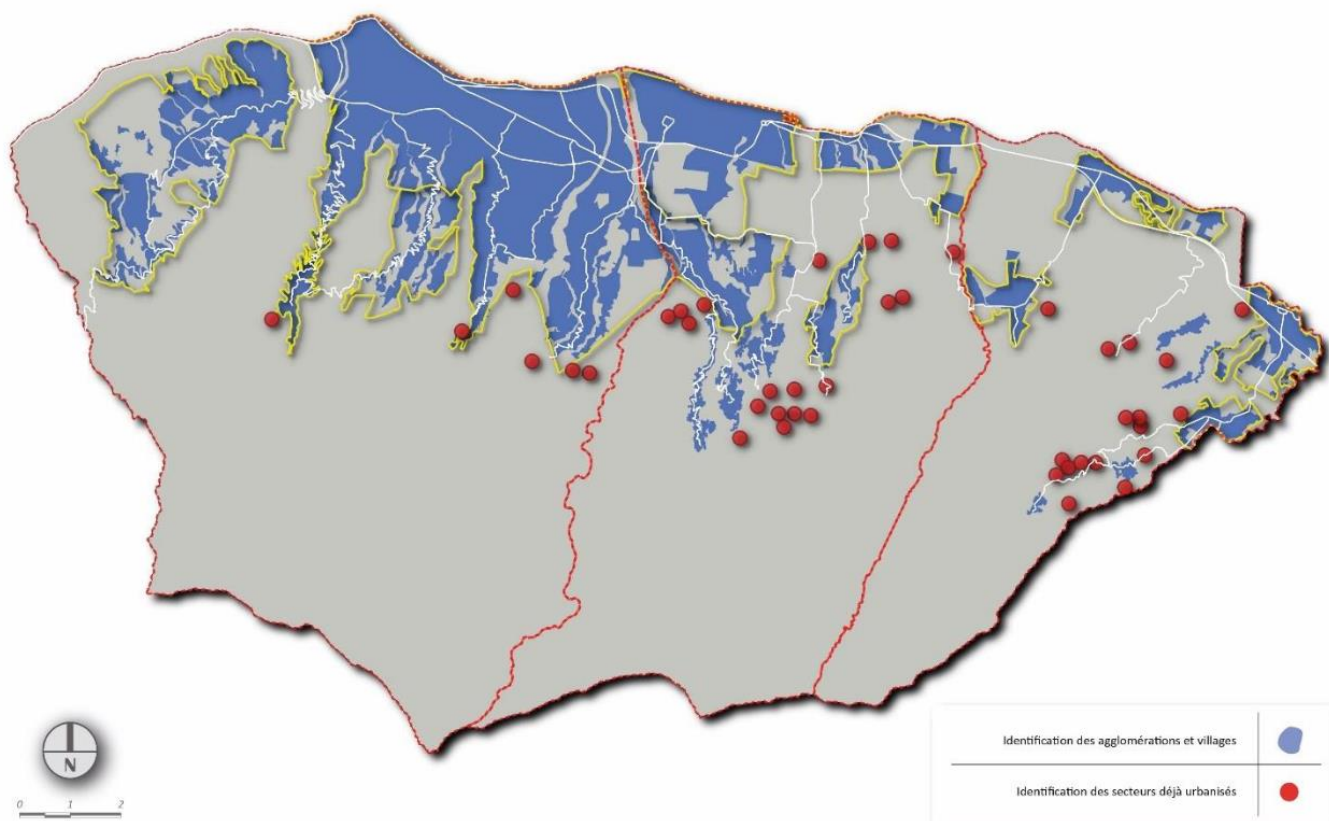
- **Le littoral** composé :
 - du **cœur d'agglomération** allant de l'entrée Ouest de Saint-Denis à la Convenance sur Sainte- Marie et englobant les secteurs de la Rivière des Pluies, Beauséjour, la Grande Montée et la Ressource pour cette même commune ;
 - des **pôles centraux littoraux** sur Sainte-Suzanne en chapelet le long de la côte.

- **Un certain nombre de pôles secondaires** caractérisés par les piémonts de Saint-Denis et les bourgs des mi-pentes de Sainte- Suzanne ;
- **Le pôle d'équilibre du quartier de la Montagne** ayant un fonctionnement propre ;
- **Les centralités villageoises** qui concernent les bourgs et certaines franges habitées du territoire en prise avec les grands espaces naturels protégés.

Cette organisation permet de **prévoir et décliner les objectifs et orientations** destinés à structurer, développer et/ou valoriser le territoire à l'horizon 2042. Ainsi pour chacun des niveaux de pôles dans l'armature urbaine précités, correspondent des perspectives et objectifs différenciés en termes de :

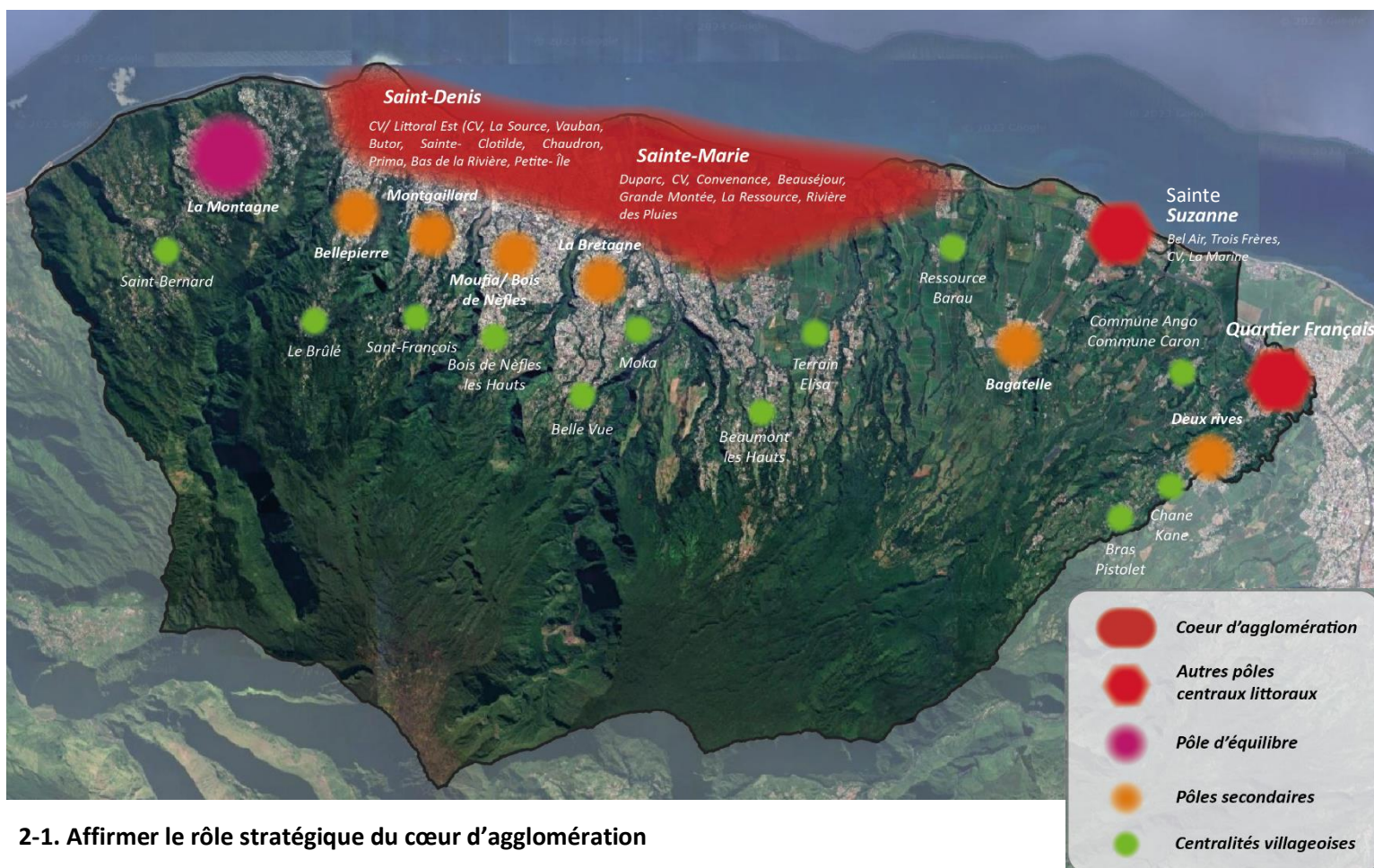
- **Développement / renforcement urbain et de gestion économe des espaces** en définissant :
 - les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
 - les densités brutes de construction moyennes prescrites ou recommandées,
 - les conditions éventuelles d'ouverture à l'urbanisation de certains espaces.
- **Politique de l'habitat**, par l'offre diversifiée de nouveaux logements et des principes d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, ou de résorption de l'habitat illégal ou insalubre ;
- **de structure économique**, avec les principes:
 - de développement des activités économiques,
 - de localisations préférentielles des commerces, les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité.
- **d'équipements structurants ou d'accompagnement en services collectifs de proximité** :
 - les projets d'équipements et de services et leur localisation possible (comme peuvent l'être le cimetière intercommunal de Bagatelle, l'écocentre culturel de Quartier Français, l'ISDU, ...)
- **de mobilités, via les moyens de déplacements et réseaux de transports à conforter ou créer, tels que** :
 - les grands projets d'infrastructures et de dessertes par les transports collectifs,
 - les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.
- **de réduction de la pression foncière sur les espaces ruraux, agricoles, naturels et forestiers à protéger** :
 - en définissant les espaces à préserver ou à enjeux agricoles et forestiers.
- **de valorisation des éléments de biodiversité** :
 - en identifiant la trame verte et bleue,
 - en précisant les modalités de protection de la biodiversité et de préservation/remise en état des continuités écologiques de gestion environnementale du territoire.

Afin de proposer l'armature territoriale la plus pertinente pour le développement de la CINOR pour les 20 prochaines années les études réalisées dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT de la CINOR au regard des dispositions des articles 42 à 45 de la loi ELAN avec l'identification des secteurs déjà urbanisés reportés sur la carte ci-dessous :



En application de la loi ELAN, le SCoT de la CINOR a ainsi identifié sur son territoire les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. Cette hiérarchisation reprend l'armature urbaine du SAR selon les principes suivants :

- dans les agglomérations, l'urbanisation s'effectue en densification du tissu urbain existant ou par des extensions urbaines en continuité ;
- dans les villages, correspondant aux pôles secondaires des mi-pentes caractérisés par les bourgs des mi-pentes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne (Terrain Elisa, Bagatelle et Deux-Rives), l'urbanisation s'effectue en densification du tissu urbain existant ou par des extensions urbaines en continuité ;
- dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.



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

Prescription [P 2] :

Le secteur allant du Barachois (Saint-Denis) jusqu'à La Convenance (Sainte-Marie) en intégrant Duparc, le centre-ville de Sainte-Marie, Beauséjour, la Grande Montée, la Ressource et la Rivière des Pluies est à considérer comme centre névralgique administratif, culturel, patrimonial, économique et commercial. Son renouveau, déjà amorcé, est aujourd'hui nécessaire afin d'améliorer l'offre en commerces, services et logements pour y attirer de nouvelles populations. L'aménagement futur doit servir le principe de renouvellement : par la requalification des espaces publics, la réhabilitation de l'habitat vieillissant et dégradé, la restructuration complète de certains quartiers (projets de démolition / reconstruction), et la reconquête de certains espaces en friche. Des secteurs récents comme le secteur Beauséjour notamment se doivent de pouvoir proposer une offre en équipements adaptée au développement résidentiel récemment observé.

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

- application d'une **densité acceptable** et en lien avec celle attendue au SAR,
- production d'habitat social et de logements intermédiaires,
- production de **logements spécifiques** (étudiants, résidence pour personnes âgées),
- réalisation d'espaces de respiration nécessaires à la qualité de vie (qualité de ville),
- mais également production d'espaces d'activités commerciales de qualité.

En complémentarité du centre-ville se développe à proximité de l'aéroport, le pôle Rivière des Pluies/Beauséjour qui constitue une nouvelle centralité structurante et concentre certains projets de développement phares de la CINOR. Pour renforcer le rayonnement du cœur d'agglomération, il s'agira de réfléchir à la réalisation d'un projet innovant de « ville durable » permettant de mixer les fonctions urbaines.

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

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

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

Le cœur d'agglomération doit ainsi conforter sa place de pôle économique dans le cadre d'une politique de densification/extensions des zones d'activités de rayonnement régional et intercommunal. Et de localisation préférentielle de commerces tout en renforçant leur desserte et leur accessibilité.

Il s'agira également de continuer à diversifier les mobilités pour y améliorer les conditions de déplacements, autour de projets d'infrastructures routières et de transports collectifs performants, de modes actifs renforcés (cyclables ou piétons) et de création de pôles d'échanges.

Il doit pleinement contribuer au rayonnement régional du territoire de la CINOR, pour :

- constituer un pôle d'échange majeur qui organise les intermodalités régionales entre l'aérien, les transports collectifs et les mobilités douces.
- centraliser les fonctions structurantes régionales (administrations supra-territoriales, pôle universitaire et technologique...) et les grands équipements structurants de préférence sur cœur d'agglomération rayonnant à un niveau régional. Ce rayonnement doit être conjugué à une mise en réseau avec l'ensemble des autres polarités de la CINOR et les pôles principaux des territoires voisins.

2-2. Affirmer le développement des autres pôles centraux littoraux

Le centre historique de Sainte- Suzanne, Bel Air, Trois Frères et La Marine ainsi que Quartier Français s'inscrivent en chapelet sur le littoral Est de l'agglomération. Ces centres concentrent une population significative et disposent d'une offre en équipements commerciaux constitués qui rayonnent sur l'ensemble du territoire. Ces pôles ont vocation à :

- **Structurer le développement des pôles centraux littoraux**, en absorbant une part du desserrement du cœur d'agglomération tout en préservant leurs caractéristiques de centralité littorale. Ils jouent un rôle d'équilibrage du territoire de la CINOR sous forme de pôles complémentaires : ils permettent ainsi de limiter leur dépendance au pôle « capitale ». En limitant les déplacements obligatoires de leur population vers le pôle principal, ils doivent apporter une offre de services et équipements nécessaires aux besoins des habitants et complémentaires aux équipements structurants de l'agglomération centrale.
- **Constituer les « portes d'entrée » de l'agglomération principale tout autant sur la partie Ouest que sur la partie Est de la CINOR.**

Prescription [P 3] :

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

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

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

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

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

2-3. Conforter et développer les pôles secondaires

Les pôles secondaires constituent des espaces de vie et ne sont pas à considérer comme de simples quartiers d'ortoirs ceci pour limiter les déplacements et pour apporter un cadre de vie de proximité le plus à même de répondre aux besoins des habitants. Ces pôles secondaires englobent les secteurs listés ci- après :

- Bellepierre
- Montgaillard
- Moufia/ Bois de Nèfles
- La Bretagne
- Bagatelle
- Deux Rives

Prescription [P 4] :

Le développement de ces pôles secondaires doit permettre de maîtriser la consommation de l'espace au profit du respect des espaces naturels remarquables du littoral et des Hauts mais aussi des terres agricoles à haut rendement. Il s'agit aussi de répondre aux besoins en tout type de logements selon le principe de mixité, en anticipant les besoins conjoncturels (assainissement, équipements, etc...). L'Est du territoire conserve sa dominante identitaire rurale dominée par la maison individuelle et une affectation des sols dédiée en majeure partie à l'exploitation de la canne. L'objectif est donc de contenir l'urbanisation autour des centralités existantes tels que, Bagatelle, Deux Rives avec un développement extensif fortement limité et la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante. La priorité étant donnée à la structuration et à la densification, la capacité d'extension sera envisagée **sous réserve des possibilités d'extension programmée des réseaux**, de la qualité de desserte, de l'anticipation des besoins en équipements et dans un souci de préservation des terres agricoles de meilleur potentiel. Le développement de ces pôles secondaires est le plus sensible.

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

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

2-4. Assurer la structuration des centralités villageoises

Les centralités villageoises sont des unités de vie en interface avec un espace naturel d'exception et représentent un potentiel de développement économique et touristique en bordure des espaces du cœur de parc avec le Parc National. L'activité agricole sur ces secteurs est à un tournant et nécessite de réorienter le type d'exploitations existantes.

Ces centralités villageoises englobent les secteurs listés ci- après :

- Saint- Bernard
- Le Brûlé
- Saint- François
- Bois de Nèfles les Hauts

- Belle Vue
- Moka
- Terrain Elisa
- Beaumont les Hauts
- Ressource Barau
- Commune Ango/ Commune Caron
- Chane Kane
- Bras Pistolet

De caractère rural marqué, ces centralités constituent des bons supports au développement des potentiels touristiques et ruraux de la CINOR.

L'objectif majeur porté par le SCoT pour ces centralités villageoises est d'y renforcer la vitalité nécessaire au bien-être de la population qui y réside et de garantir un équilibre entre développement des ressources agricoles et développement des potentiels touristiques.

Prescription [P 5] :

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

La structuration des centralités de quartiers de Saint- Bernard, Le Brûlé, Saint- François, Bois de Nèfles, Les Hauts de la Bretagne, de Beaumont, Bras Pistolet... notamment devra assurer un certain équilibre entre fonction résidentielle et développement de proximité (commerces, services, équipements), tout en mettant en avant le caractère et la particularité de chaque village. Etant bien entendu ici que ces « centralités villageoises » et notamment celles de Moka, Beaumont et Bras Pistolet n'ont pas vocation à devenir de nouvelles centralités. Pour ces dernières il est donc question de maintenir et conforter l'existant notamment en termes d'équipements et services existants pour les populations résidentes actuelles et à venir.

Sur les centralités villageoises de Bras Pistolet, Chane Kane, Commune Ango / Commune Carron il s'agira de maintenir et conforter l'existant mais il sera permis la possibilité d'ouvrir, de manière raisonnée, l'urbanisation autour de ces centralités définies par l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

L'organisation devra privilégier une urbanisation compacte, rassemblée autour des centralités existantes ou à créer. Pour ces centralités, l'enjeu est triple :

- Investir dans les équipements et services de nature à couvrir les stricts besoins quotidiens de la population permanente et touristique,
- Conserver leurs dimensions et caractéristiques traditionnelles dans un souci d'amélioration de l'esthétique et des fonctionnalités urbaines en concentrant l'urbanisation autour d'espaces de vie majeurs.
- Assurer la structuration et la sécurisation des réseaux viaires entre le cœur d'agglomération, les pôles secondaires et les centralités villageoises.

2-5. Permettre le développement du pôle d'équilibre de la Montagne

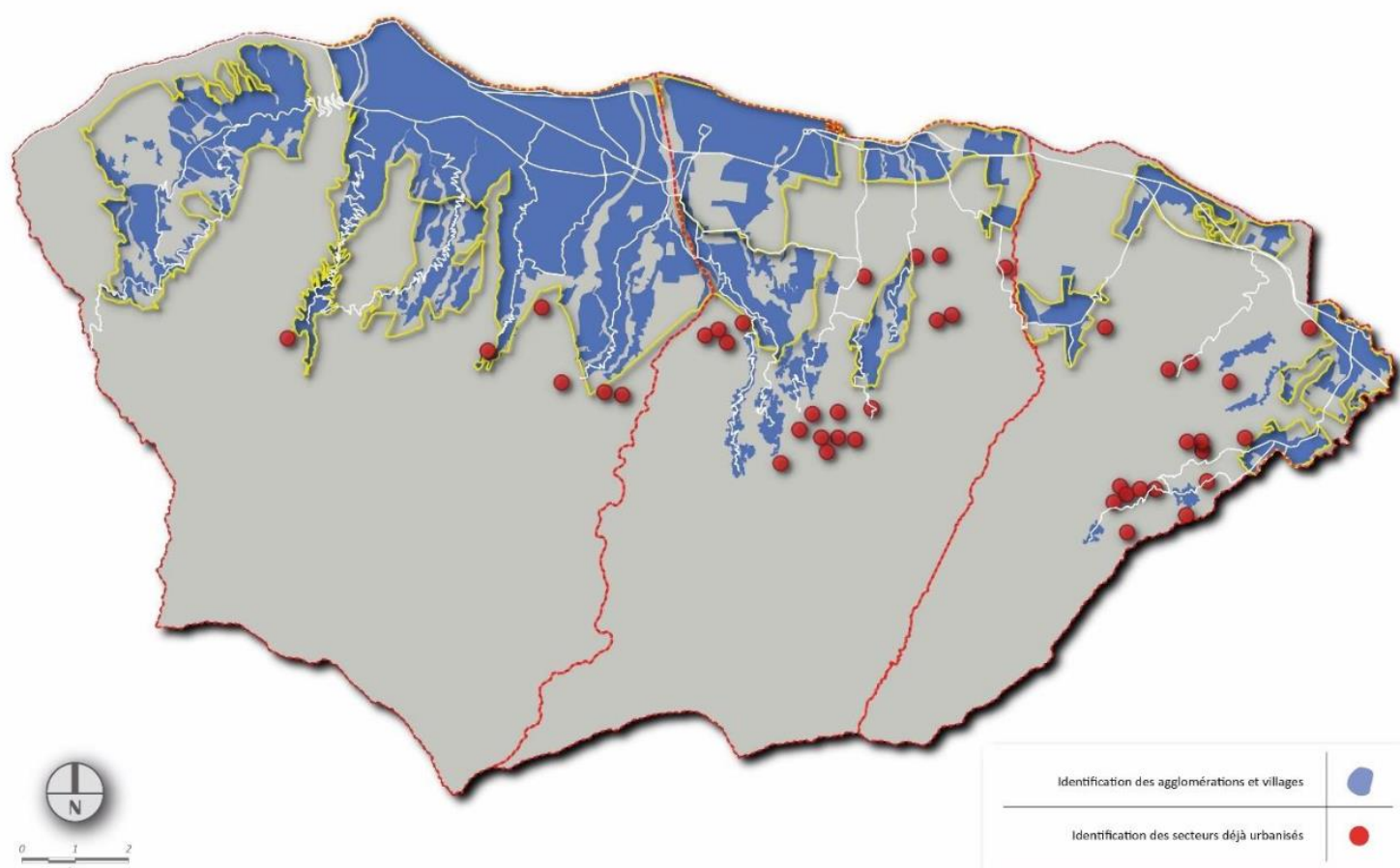
Le quartier de la Montagne a un mode de fonctionnement isolé du reste de l'agglomération du fait de la présence d'une rupture physique majeure et du manque de liens viaires. Cet « isolement » sera pour parti résolu avec la mise en œuvre sur le temps du SCoT d'une desserte du secteur via un transport par câble.

Prescription [P 6] :

Le secteur de la Montagne peut être considéré comme un secteur en devenir notamment sur le moyen/ long terme sous réserve notamment de la mise en œuvre de la desserte câblée. Ce secteur représente un enjeu fort d'aménagement pour la CINOR car ce quartier a su préserver (outre son cadre de vie apaisé) un réservoir foncier sur la commune de Saint- Denis. L'image urbaine des nouveaux quartiers, constituant de véritables belvédères devra être travaillée en lien avec le tissu existant. L'accueil de la croissance (habitat, équipements et activités) sera concentré autour des futures nouvelles dessertes et le long des futures infrastructures de déplacement et de transport en commun, toujours dans un souci d'économie de l'espace et de densification. Cette urbanisation ne pourra se faire qu'en prévoyant des infrastructures de gestion environnementale adaptées notamment au regard de l'assainissement de ce secteur ; cela passera nécessairement par une concertation préalable à mener avec le service eau potable pour vérifier l'adéquation ressource et besoin et anticiper les investissements pour les nouveaux équipements.

2-6. Permettre le développement limité des Secteurs Déjà Urbanisés

Afin de proposer l'armature territoriale la plus pertinente pour le développement de la CINOR pour les 20 prochaines années les études réalisées dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT de la CINOR au regard des dispositions des articles 42 à 45 de la loi ELAN avec l'identification des secteurs déjà urbanisés reportés sur la carte ci-dessous :



Prescription [P 7] :

En application de la loi ELAN, le SCoT de la CINOR identifie les secteurs déjà urbanisés au sein desquels une densification est possible à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Il appartient aux Plans Locaux d'Urbanisme de délimiter ces espaces en tenant compte des bâtiments existants et des capacités d'accueil résiduelles. Leur développement limité doit prendre en compte les paysages et les risques naturels.

Les cartes par communes ainsi que la liste des SDU sont insérées en annexe du DOO.

Sur la commune de Saint- Denis

Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
Le Brûlé	Chemin du Général de Gaulle	Continuité écologique	Zone U	10	1,9 ha	5,3	3
Bois de Nêfles	Chemin du Bois de Camphre	Agricole	STECAL N	42	9,8 ha	4,3	20
Belle-Vue	Chemin des Fougères	TRH	Zone U	97	13,3 ha	7,3	11
Belle-Vue	Chemin de la Confiance	Agricole	Zone U	114	14,9 ha	7,7	16
Belle-Vue	Chemin de Montauban	Agricole	STECAL A	90	12,8 ha	7,0	4
Bois de Nêfles	Route du Piton	Agricole	Zone U	6	0,8 ha	7,5	2

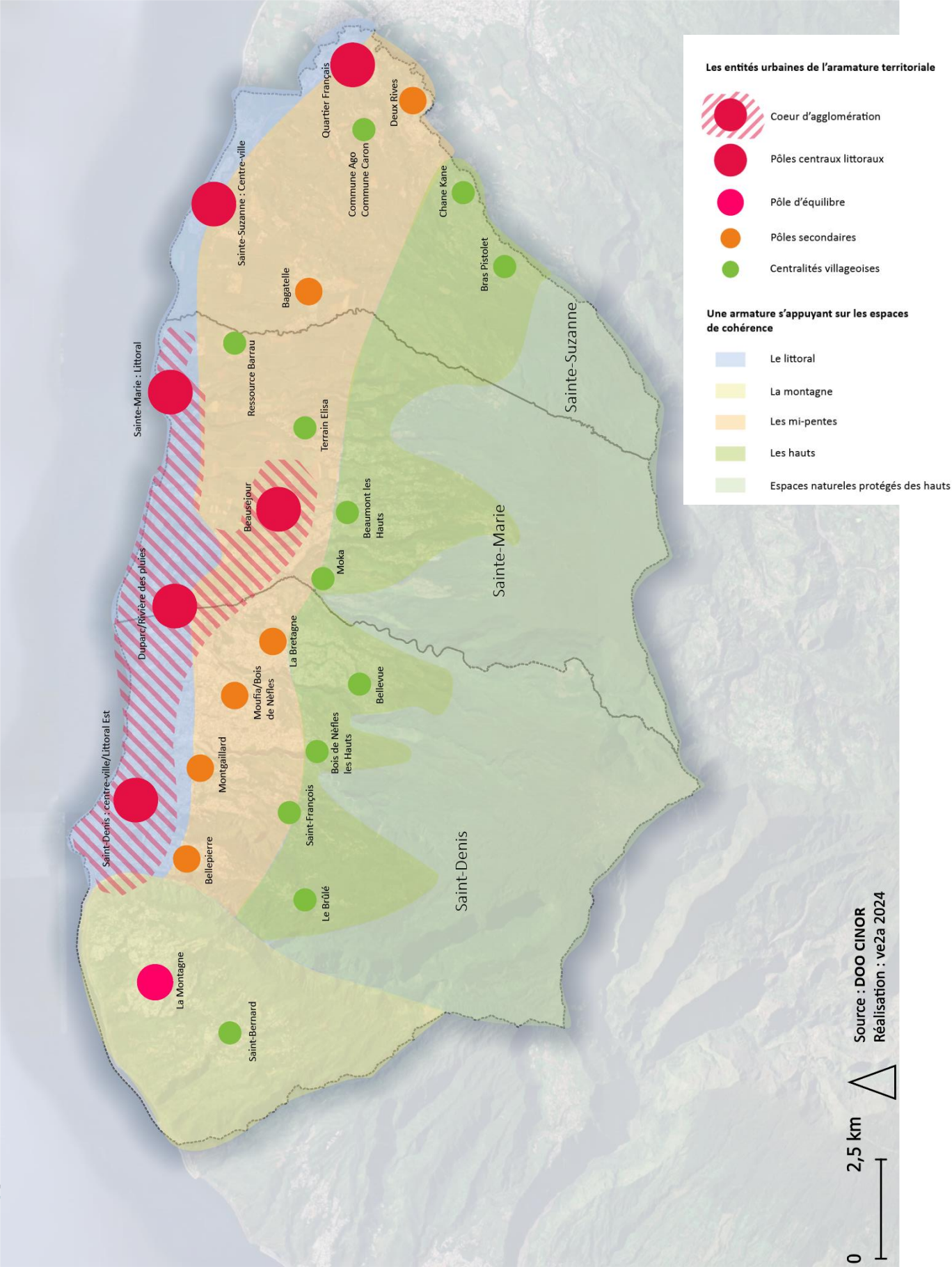
Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
Ravine Coco		TRH	Zone U	131	8,9 ha	14,6	3
La Confiance		TRH	Zone U	425	42,5 ha	10,0	29
L'Espérance		TRH	Zone U	571	58,4 ha	9,8	23
Beaumont les Hauts		TRH	Zone U	718	69,6 ha	10,4	22
Moka	Permis d'aménager Grand Moka	TRH	Zone U et AU	30	8,2 ha	3,6	39
Moka	Permis d'Aménager Café de Moka	Agricole	Zone U	0	7,3 ha	0,0	40
Moka	Chemin de Palmas	TRH	Zone AU et STECAL A	15	3,7 ha	4,1	9
L'Espérance		TRH	Zone U	18	1,5 ha	11,7	3
La Confiance	Chemin de la Fleurette	Continuité écologique	STECAL A	21	3,1 ha	6,7	2
Beaumont les Hauts	Route Panoramique	Agricole	Zone U	205	26,2 ha	7,8	18
Beaumont les Hauts	Chemin Payet	TRH	Zone U	49	4,7 ha	10,2	3
Beaumont les Hauts	Route des Fleurs	TRH	Zone U	63	5,8 ha	10,7	2
Beaumont les Hauts	Chemin Boyer Jules	TRH	Zone U	38	3,8 ha	10,0	3
Beaumont les Hauts	Impasse des Filaois	TRH	Zone U	70	6,9 ha	10,1	2
Beaumont les Hauts	Chemin Conteur	Agricole	STECAL A	20	2,6 ha	7,6	4
Beaumont les Hauts	Chemin Robert	Agricole	STECAL A	98	11,1 ha	8,8	9
Beaumont les Hauts	Route de Belle Vue	TRH	Zone U	83	8,2 ha	10,1	6
Ravine Coco	Chemin de Ligne	TRH	Zone U	9	1,6 ha	5,6	2
Flacourt	Rue Martin Flacourt	TRH	Zone U	17	2,9 ha	5,8	2
Flacourt	Domaine de la Girauday	TRH	Zone U	21	2,5 ha	8,4	2
Flacourt		Agricole	Zone U	19	2,2 ha	8,5	2
Flacourt	Chemin Beaufond	TRH	Zone U	43	5,1 ha	8,3	4
La Ressource	Rue Capitaine	TRH	Zone U	17	1,5 ha	11,3	2

Sur la commune de Sainte- Marie

Sur la commune de Sainte- Suzanne

Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
Bras Pistolet		TRH	Zone U	120	9,3 ha	12,8	3
Commune Ango		TRH	Zone U	158	10,9 ha	14,5	18
Chane Kane		TRH	Zone U	198	15,5 ha	12,7	8
Commune Caron		TRH	Zone U	389	26,0 ha	15,0	6
Bagatelle	Chemin Monaco	TRH	Zone U	22	1,3 ha	16,7	2
Bellevue	Chemin Liberté Bellevue	TRH	Zone U	77	6,1 ha	12,4	4
Bellevue	Chemin Belle Vue	TRH	Zone U	34	2,0 ha	16,6	1
Commune Caron	Chemin Victor Bellier	Agricole	Zone U	20	1,1 ha	16,7	2
Petite Rivière Saint-Jean	Chemin Mambolos	Agricole	Zone A	25	2,3 ha	10,8	8
Deux-Rives	Route des Ananas	Agricole	Zone U	21	2,3 ha	8,9	2
Deux-Rives	Chemin Espérance	Agricole	Zone U	15	1,9 ha	7,6	2
Deux-Rives	Chemin Espérance	Agricole	Zone U	15	1,9 ha	7,9	2
Deux-Rives	Chemin Espérance	Agricole	Zone U	24	2,8 ha	8,6	3
Deux-Rives	Chemin Mont Rose	TRH	Zone U	43	6,3 ha	6,7	5
Chane Kane	Chemin Bras de Fer	TRH	Zone U	38	5,3 ha	7,1	5
Bras Pistolet	Chemin du Bras Pistolet	Agricole	Zone U	52	5,7 ha	9,0	3
Bras Pistolet	Chemin Camarons	TRH	Zone U	15	1,6 ha	9,3	3
Bras Pistolet	Chemin Glaieuls II	TRH	Zone U	60	5,4 ha	11,0	3
L'Espérance	Chemin Espérance	TRH	Zone U	46	6,7 ha	6,9	5
Bras Pistolet	Chemin Glaieuls I	TRH	Zone U	20	1,4 ha	14,5	2
Bras Pistolet	Rue des Oiseaux Blancs	Agricole	Zone A	21	2,1 ha	9,7	2

La carte schématique ci- après reprend les éléments de l'armature territoriale présentés en page 10 et les superpose aux éléments du projet politique inscrits au PAS à savoir les espèces de cohérence. Cette carte ne se substitue donc pas à la carte page 10 du DOO mais vient la compléter au besoin.



PARTIE 2 :

LES GRANDS ÉQUILIBRES DE L'URBANISATION

Déclinaison de l'axe du PAS

AXE 1 : Construire un développement du territoire résilient et équilibré

AXE 2 : Affirmer le leadership et la transition économique/ commerciale de la CINOR

AXE 3 : Evoluer vers un territoire 100% mobile sur des quartiers et de villes du quart d'heure

Rappels : Si l'artificialisation des sols traduit globalement un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage.

La loi Climat et Résilience définit la **consommation d'espaces** comme *"la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné"*. Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

L'**artificialisation** est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme *"l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."*

Entre 1997 et 2008 l'artificialisation des sols identifiée sur le territoire correspondait à 807 hectares soit environ 73 hectares par an (évaluation du SCoT).

Le diagnostic du SCoT a mis en avant une consommation de foncier sur les 10 dernières années en s'appuyant sur les données du CEREMA (estimation 2009-2021 = 490 hectares soit 44,5 hectares/an). Cette consommation foncière s'explique par une forte attractivité du territoire, une périurbanisation du cœur d'agglomération et l'application des densités importantes inscrites dans le SCoT de 2013.

Le SCoT de la CINOR a fait le choix de partir sur les données mises à disposition par le CEREMA. En effet, c'est pour suivre le phénomène qu'a été déployé en 2019 l'**observatoire national de l'artificialisation des sols**, sous la forme d'un portail internet. Le Cerema fait partie des trois opérateurs d'État, avec l'IGN et l'INRAE, qui accompagne la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) du Ministère de la Transition écologique, dans l'élaboration et la gestion du Portail national de l'artificialisation. Cet observatoire est l'outil national qui met à disposition des données à l'échelle de la France et des ressources pour la mise en œuvre des mesures visant à réduire la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols. C'est pourquoi il est inscrit dans le Code de l'urbanisme (Art R.101-2) depuis novembre 2023. Le Cerema traite les données fiscales issues de la taxe foncière, afin de **produire les chiffres annuels de l'évolution de la consommation d'ENAF**, pour le compte du Ministère.

L'AGORAH travaille et propose depuis plusieurs années des données concernant l'étalement urbain à travers son « groupe étalement urbain ». Sans remettre en cause la fiabilité des données et la précision apportée par ces travaux il apparaît quelque rupture de série dans les ortho photos travaillées sur les années écoulées nécessitant un nouveau calcul de certaines taches urbaines intermédiaires. Par ailleurs les données du CEREMA sont celles citées dans le code de l'urbanisme et sont celles ayant servi aux travaux d'élaboration du diagnostic puis du projet politique donc le SCoT s'appuie sur ces données d'entrée sur la question de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

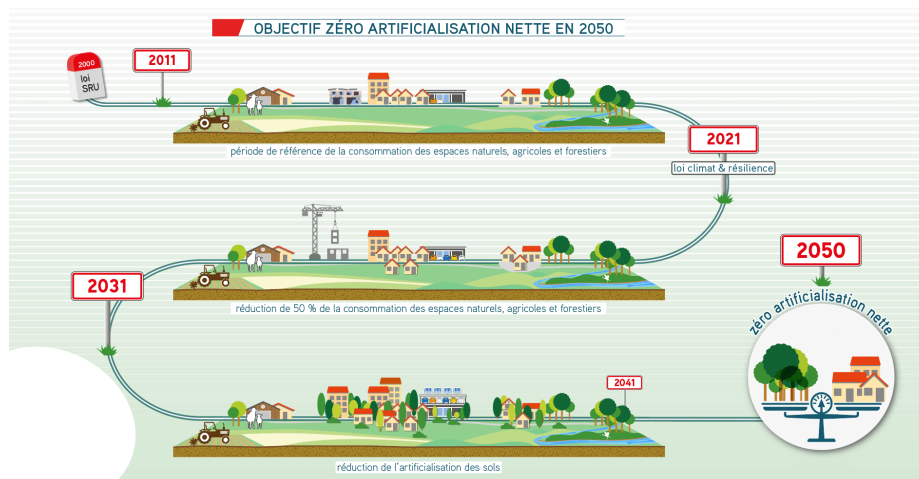
Les conséquences à ce développement sont les suivantes :

- Eloignement croissant entre l'habitat et l'emploi, les services et les commerces,
- Augmentation des déplacements motorisés qui engendrent une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et un coût croissant des transports.

Le principe de la maîtrise de l'étalement urbain est défini dans le PAS, celui-ci doit s'accorder avec la protection et la valorisation des espaces et des ressources naturels, mais également avec la satisfaction des besoins, notamment en termes d'habitat, de développement économique ou commercial.

Le projet politique porté par les élus-es affiche clairement les objectifs de réduction de la consommation foncière et de basculement sur la notion de Zéro Artificialisation Nette sur le second temps de mise en œuvre du SCoT :

	2021-2031	2031-2041
Objectifs CINOR	<i>Réduction d'environ 50% de la consommation foncière constatée sur les 10 années précédentes</i>	<i>Tendre vers le zéro artificialisation nette</i>



Les besoins des habitants actuels et futurs nécessitent de poursuivre la construction de nouveaux logements, d'infrastructures de déplacement, d'équipements tout en prévoyant les conditions nécessaires à l'implantation et au développement des entreprises et des emplois. Pour autant, ce développement ne peut se faire au détriment des espaces naturels et agricoles, composantes essentielles et structurantes du territoire. L'armature urbaine définie dans la 1^{ère} partie du DOO doit permettre d'organiser et de polariser le développement à travers des objectifs et orientations différenciées pour les développements économique, commercial, touristique, d'équipements, services et d'habitat, en lien avec la politique de transports et déplacements. **La partie 2 du DOO définit ces objectifs et orientations au sein de plusieurs chapitres « objectifs » ; ils déterminent les principes à décliner dans les documents d'urbanisme et projets locaux pour assurer les grands équilibres de l'urbanisation, en cohérence avec la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers, littoraux, développée en partie 3 du DOO.**

Afin de faciliter la « lisibilité » de la prospective foncière sur le territoire en distinguant la première période (2021/2031) qui sera celle de la réduction de la consommation foncière de la seconde période (2031/2041) qui sera celle du « tendre vers le Zéro Artificialisation Nette », il est apparu opportun d'insérer le tableau ci-dessous qui est la synthèse de prescriptions évoquées dans les pages suivantes :

Nota : si les extensions/créations prévues sur la phase 1 du SCoT, soit entre 2021 et 2031, n'étaient pas mises en œuvre cela signifiera que ces dernières pourront être reportées sur la deuxième phase du SCoT (2031/2041).

	1^{ère} période du SCoT 2021-2031	2nde période du SCoT 2031-2041	TOTAL 2021/2041
Consommation foncière à vocation « logements et équipements »	133,9 hectares	64,4 hectares	198,3 hectares
Consommation foncière à vocation « économie »	72,8 hectares	40 hectares	112,8 hectares
Consommation foncière à vocation « commerce » (DAACL)	0 hectare	0 hectare	0 hectare
SCoT total	206,7 Hectares	104,4 Hectares	311,1 Hectares

Chapitre 1 :

Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux

1.1 Localisation et vocation des espaces économiques

1.1.1 Prioriser le développement économique dans le tissu urbain existant et sur les espaces libres déjà artificialisés

Prescription [P 8] :

L'implantation des nouvelles activités économiques et le développement des entreprises déjà existantes sont à privilégier dans la mesure du possible dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci lorsqu'il fait l'objet d'un projet d'aménagement multifonctionnel (logement et/ou équipement, services, activité...) et dans la mesure où les nuisances générées par l'activité économique exercée auprès des autres fonctionnalités présentes sont maîtrisées (nuisances sonores, condition d'accessibilité et impact en matière de trafic routier, émissions de polluants, ...).

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes du SCoT devront être vigilantes quant à la définition des règles qui s'imposent aux nouvelles constructions et aux programmes de réhabilitation (règles non-contradictoires pour l'implantation de RDC commerciaux et d'activités).

1.1.2 Encadrer le développement économique au sein des Zones d'Activités et Economiques (ZAE) et des espaces économiques diffus

Prescription [P 9] :

ZONES DE TYPE 1

Les ZAE de type 1 sont les zones prioritaires pour l'implantation d'entreprises locomotives (entreprises dont la présence au sein d'une zone augmente significativement l'achalandage de cette même zone). Ces zones sont considérées comme étant des produits d'appel en matière d'attractivité avec l'implantation d'entreprises de fort rayonnement (dépassant les limites administratives du SCoT) ou à forte valeur ajoutée et destinées à accueillir un nombre d'emplois important.

ZONE	Commune d'implantation
ZAE Technor 2	Saint-Denis
ZAE Actis 2	Sainte- Marie
ZAE Plaine de Gillot	Sainte-Marie

Afin de garantir un degré d'attractivité élevé, les zones de type 1 répondent à des exigences qualitatives de haut niveau. La qualité s'exprime en termes :

- D'accessibilité multimodale,
- De proximité des services aux entreprises,
- D'accès optimal au haut débit en Technologie d'Information et de Communication (TIC),
- D'une qualité architecturale et paysagère particulièrement soignée,
- De limitation de l'impact environnemental : prise en compte de la problématique énergétique, valorisation des déchets, gestion des eaux pluviales, imperméabilisation, prise en compte des continuités écologiques...

Ces différents éléments doivent être pris en compte lors de l'aménagement des zones et de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux.

Point spécifique sur le Pôle d'Activité à Vocation Régionale

Le SCoT prévoit l'émergence d'un pôle moteur pour l'ensemble du développement économique de la CINOR identifié en tant que pôle d'activités à vocation régionale. Il s'agit ici d'un projet d'envergure, cœur de la nouvelle économie de la CINOR, qui viendra renforcer le dispositif existant et se situera à l'interface de plusieurs zones d'activités existantes et en devenir. **Toutefois, à l'heure où l'aménagement du territoire se veut mixte et durable ce secteur se doit d'être considéré comme la porte d'entrée de la Réunion et ainsi ne pas se limiter à un projet uniquement « économique » mais comme un projet d'envergure pouvant être considéré comme l'exemple type de la « ville durable réunionnaise ».** La CINOR travaille actuellement à l'affinage du développement futur attendu sur ce secteur spécifique en gardant à l'esprit que cette zone devra conserver une vocation de zone d'activité de production comme cela est reporté au SAR. Il s'agira donc de décorréliser le développement du PAVR des autres projets d'aménagements potentiels de la Plaine de Gilot. Le PAVR devra répondre aux enjeux de développement économique de production, de recherche, de services aux entreprises en lien avec l'aéroport et la technopole.

Il représente un enjeu majeur du développement du territoire, dont les retombées dépasseront les limites du périmètre du SCoT. La notion de pôle d'excellence est retenue pour souligner avec force la principale caractéristique de cet espace pour lequel la vocation économique permettra l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée.

Le renforcement de ce pôle va modifier considérablement la structure urbaine et le fonctionnement urbain en place, ce qui implique qu'un grand soin soit accordé à son intégration :

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

Ce secteur d'aménagement sera donc conçu comme un projet urbain d'ensemble. Pour l'affirmer comme une véritable centralité émergente, la seule du territoire à l'horizon de SCoT, son parti d'aménagement devra prévoir des surfaces destinées aux activités économiques mais également laisser la possibilité d'y réaliser des services de proximité et du logement.

ZONES DE TYPE 2

Les ZAE de type 2 sont destinées principalement à l'accueil d'activités de rayonnement intercommunal, diversifiées et créatrices d'emplois : tertiaire, petite industrie, transformation, ...

ZONE	Commune d'implantation
ZI Le Chaudron	Saint- Denis
ZAE Moufia	Saint- Denis
ZAE Foucherolles	Saint- Denis
ZAE La Mare	Sainte- Marie

ZONE DE TYPE 3

Il s'agit des zones d'activités permettant d'accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant ou encourageant un développement de proximité. Elles ont vocation à accompagner le rééquilibrage territorial en assurant le développement économique à proximité des lieux de développement urbain, actuels et futurs.

ZONE	Commune d'implantation
ZAE La Montagne	Saint- Denis
ZAE La Bretagne	Saint- Denis
ZAE Bas de la Rivière	Saint- Denis
ZAE Sainte- Clotilde	Saint- Denis
ZAE Patate à Durand	Saint- Denis
ZAE Montgaillard	Saint- Denis

ENTREPRISE ISOLEE

Les projets d'extension des entreprises existantes et situées en dehors du tissu urbain et des ZAE identifiées ci-avant, sont possibles sous réserve que :

- La consommation d'espaces fonciers supplémentaires réponde à un besoin de développement de l'activité exercée,
- Le développement soit compatible avec l'environnement proche (habitat, exploitation agricole, ...),
- Aucune opportunité de relocalisation sur une ZAE ne soit identifiée.

Les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec les vocations préférentielles définies ci-dessus.

1.2- Les conditions de développement et d'aménagement des espaces à vocation économique

Le territoire dispose de disponibilités foncières à court, moyen et long terme, mais avec une hétérogénéité dans la qualité et l'aménagement des fonciers à vocation économique, et une offre existante ne répondant pas toujours à la demande. Le développement et l'aménagement des espaces fonciers à vocation économique représentent de ce fait un enjeu stratégique majeur pour le SCoT, permettant de faire croître l'attractivité du territoire et renforcer l'emploi local permettant de limiter les migrations quotidiennes pour certains emplois. Ainsi, au regard de l'augmentation du nombre d'emplois souhaitée, des secteurs d'activités susceptibles de se développer sur le territoire dans les prochaines années et du positionnement stratégique du territoire, les besoins en espaces fonciers dédiés sont **estimés à 112,8 hectares à horizon 20 ans, tous types de zones confondus**.

La déclinaison qui suit fait parfois référence à la notion de court, moyen et long terme. Ces notions s'entendent comme suit :

- Court terme : échéance 6 ans environ (évaluation intermédiaire)
- Moyen terme : échéance 10 à 15 ans environ
- Long terme : échéance 20 ans environ (temps du SCoT)

Nota : si les extensions/créations prévues sur la phase 1 du SCoT, soit entre 2021 et 2031, n'étaient pas mises en œuvre cela signifiera que ces dernières pourront être reportées sur la deuxième phase du SCoT (2031/2041).

1.2.1- Déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activités économiques

Prescription [P 10] :

Le SCoT repose sur des perspectives quantifiées, définies à horizon 20 ans et déclinées par niveaux de zones dans les tableaux ci-dessous :

ZONE DE TYPE 1	Surface déclassée actuelle	Consommation foncière prévue au SCoT	
Zones existantes		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
ZAE Technor	2,5 Ha	2,5 Ha	0 Ha
Zones en projet		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
ZAE Plaine de Gillot		20 Ha	40 Ha
ZAE Actis2		10 Ha	0 Ha
TOTAL CONSOMMATION FONCIERE		32,5 hectares	40 hectares

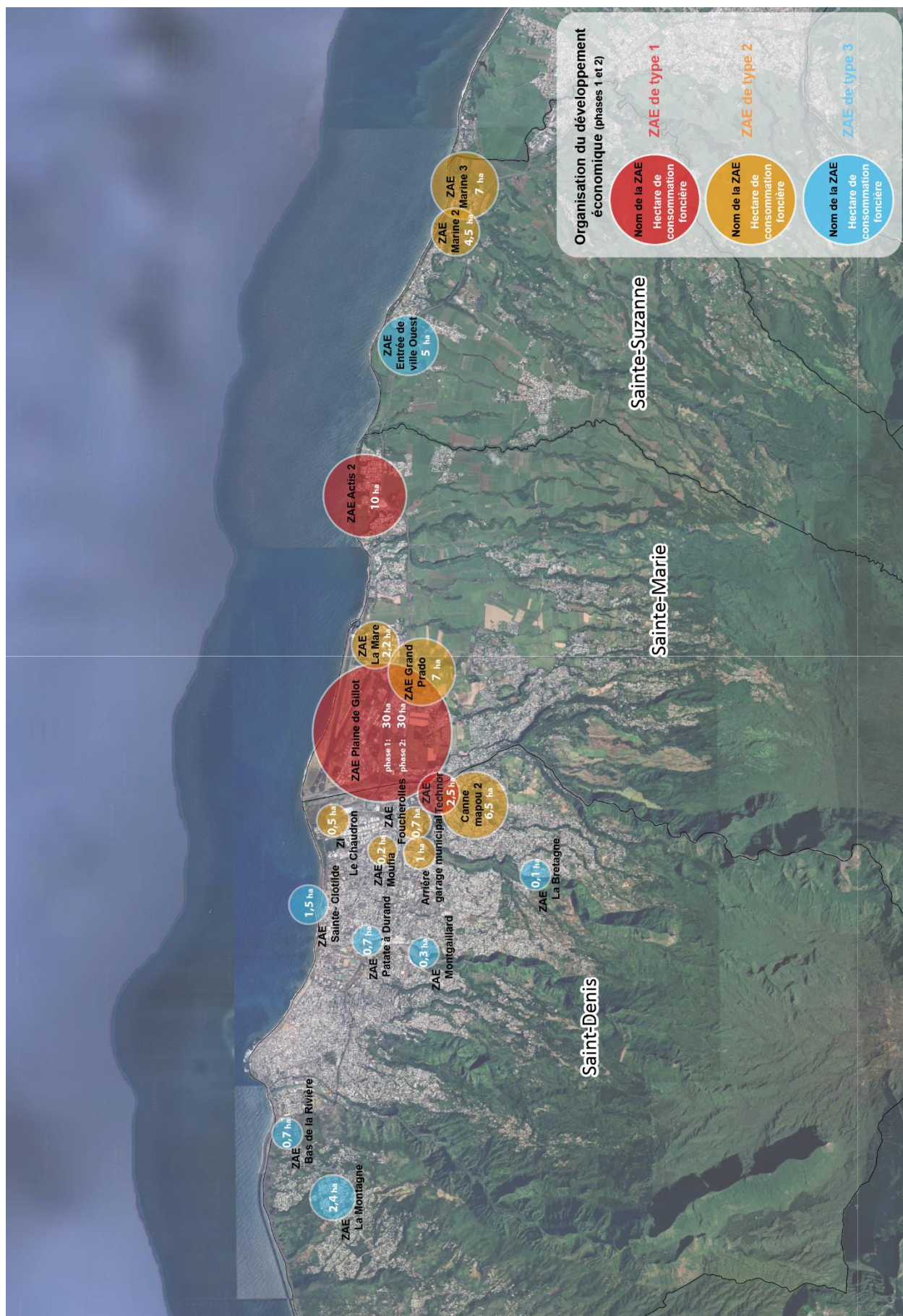
ZONE DE TYPE 2	Surface déclassée actuelle	Consommation foncière prévue au SCoT	
Zones existantes		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
ZI Le Chaudron	0,5 Ha	0,5 Ha	0 Ha
ZAE Moufia	0,2 Ha	0,2 Ha	0 Ha
ZAE Foucherolles	0,7 Ha	0,7 Ha	0 Ha
ZAE La Mare	2,2 Ha	2,2 Ha	0 Ha
Zones en projet		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
Canne mapou 2	6,5 Ha	6,5 Ha	0 Ha
ZAE Grand Prado	7 Ha	7 Ha	0 Ha
ZA Marine 2	4,5 Ha	4,5 Ha	0 Ha
ZA Marine 3	0 Ha	7 Ha	0 Ha
Arrière du garage Municipal	1 Ha	1 Ha	0 Ha
TOTAL CONSOMMATION FONCIERE		29,6 hectares	0 hectare

ZONE DE TYPE 3	Surface déclassée actuelle	Consommation foncière prévue au SCoT	
Zones existantes		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
ZAE La Montagne	0,4 Ha	2,4 Ha	0 Ha
ZAE La Bretagne	0,1 Ha	0,1 Ha	0 Ha
ZAE Bas de la Rivière	0,7 Ha	0,7 Ha	0 Ha
ZAE Sainte- Clotilde	1,5 Ha	1,5 Ha	0 Ha
ZAE Patate à Durand	0,7 Ha	0,7 Ha	0 Ha
ZAE Montgaillard	0,3 Ha	0,3 Ha	0 Ha
Zones en projet		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
ZAE Entrée de ville Ouest (Sainte- Suzanne)		5 Ha	0 Ha
TOTAL CONSOMMATION FONCIERE		10,7 hectares	0 hectare

SYNTHESE

ZAE de type 1-2-3 et entreprises isolées	Surface déclassée actuelle	Consommation foncière prévue au SCoT	
Zones existantes		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
TOTAL	28,8 ha	11,8 hectares	0 hectare
Zones en projet		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
TOTAL	Non concerné	71 hectares	30 hectares
Enveloppe foncière dédiée aux entreprises isolées		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
TOTAL	Non concerné	5 hectares	0 hectare
TOTAL CONSOMMATION FONCIERE		72,8 hectares	40 hectares

Dans le cadre du bilan du SCoT 6 années après son approbation, un bilan de la consommation des espaces économiques sera réalisé. Celui-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique au regard de la dynamique économique constatée et d'intégrer de nouveaux projets de développement. La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation économique au cours des prochaines années est la date d'arrêt du SCoT.



1.2.2 Orientations d'aménagement des zones d'activité économique

Recommandation [R 1] :

Les zones de type 1 et 2 et les extensions en projets doivent répondre aux exigences de qualité paysagère et environnementale suivantes :

- **Appliquer les prescriptions réglementaires visant à la protection des captages d'eau potables,**
- Nouveaux développements dans une logique de continuité avec les activités existantes,
- Rendre possible la densification, limiter le degré d'imperméabilisation,
- Adapter le stationnement aux besoins,
- Végétalisation des espaces extérieurs et traitement de ces espaces végétalisés,
- Traitement prioritaire des espaces libres existants de toute occupation en espace vert, préférentiellement en pleine terre,
- Traitement paysager des infrastructures,
- Mise en place d'équipements spécifiques pour les modes doux : liaisons douces sécurisées à l'intérieur des espaces privatifs et depuis les zones d'habitat, pistes cyclables, accessibilité des personnes à mobilité réduite et amélioration de la desserte en transports en commun,
- Traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, gestion des eaux à la parcelle etc),
- Traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes)
- Intégration avec du végétal du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant...

Les documents d'urbanisme locaux pourront prendre en compte tout ou partie de ces éléments qualitatifs dans les règlements de zones.

Recommandation [R 2] :

Pour le **Pôle d'Activité à Vocation Régionale sur la partie « développement économique »**, le document d'urbanisme de rang inférieur visera à énoncer des dispositions performantes et renforcées sur les objectifs et critères suivants :

Favoriser la diversité des mobilités par une desserte via :

- des lignes de transports en commun
- des aires covoiturage et autopartage
- des circulations douces

Tendre vers l'exemplarité en termes de densités et de limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétaliser et user de techniques perméables ou semi-perméables
- optimiser et mutualiser des espaces d'usages communs (aires d'accès, de livraison et de stationnements)

Valoriser les trames vertes et bleues et favoriser une biodiversité plus ordinaire

Donner de la qualité architecturale et paysagère

- sobriété de matériaux et de teintes
- traitement harmonieux des façades
- traitement encadré et homogène des espaces extérieurs et clôtures

Construire plus écologique :

- concevoir systématiquement en bioclimatique et ventilation naturelle
- user de matériaux durables et naturels
- s'appuyer sur les matériaux locaux pour développer les carnets de commandes des entrepreneurs, des savoir-faire et circuits locaux et ainsi structurer les filières locales.

Recommandation [R 3] :

Dans un souci d'adéquation entre l'offre et la demande immobilière, le SCoT préconise que l'ouverture à l'urbanisation de foncier économique (en zone de type 1, 2 ou 3) résulte d'une analyse opérationnelle des besoins, afin notamment de calibrer les aménagements et les allotissements en fonction du type d'activités à planter.

Chapitre 2 :

Revitaliser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale

Nota Bene : Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) vient fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager les complémentarités entre les pôles commerciaux et encadrer/contrôler le développement commercial au profit des centralités.

Partie intégrante du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), partie opposable du schéma de cohérence territoriale (SCoT), le DAACL redevient une pièce obligatoire. La révision ou l'annulation du DAACL est néanmoins sans incidence sur les autres pièces du SCoT.

La loi Climat et Résilience (août 2021) a introduit :

- la logistique commerciale dans le DAAC qui devient document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL). Il doit désormais déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et logistiques commerciales et localiser les secteurs d'implantation privilégiés de ces équipements. Cette obligation doit venir rééquilibrer le niveau de contraintes entre e-commerce et commerces physiques ;
- la prise en compte de l'impact sur l'artificialisation des sols et la consommation économe de l'espace dans les conditions d'implantation, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales.

Principales évolutions apportées par la loi Climat et Résilience en matière d'urbanisme commercial

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) apporte un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme et du code du commerce impactant l'aménagement commercial.

Article 219 : Le DAAC du SCoT intègre la logistique commerciale et devient un DAACL. Ce qui relève de la logistique commerciale n'est néanmoins pas défini.

Article 215 : Les projets commerciaux entre 3 000 et 10 000 m² qui engendrent une artificialisation des sols ne peuvent pas bénéficier d'exploitation commerciale, sauf dérogations. Les projets de 10 000 m² et plus sont interdits.

Article 216 : Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, quelle que soit la taille de la commune, peut saisir la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) pour les projets commerciaux entre 300 et 1 000 m² qui artificialisent les sols.

2.1 Les orientations du DOO

2.1.1 Documents et actes concernés par les dispositions suivantes

Les objectifs et orientations énoncés par le présent chapitre s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux des collectivités intégrées au périmètre du SCoT de la CINOR, notamment les PLU et cartes communales, au Programme Local de l'Habitat (PLH), au Plan de Déplacements Urbains (PDU) ou Plan de Mobilité (PDM, ex PDU), aux opérations foncières et aux opérations d'aménagement définies par un décret en Conseil d'Etat, notamment les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), aux autorisations d'urbanisme (lorsque les lotissements ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L. 752-1 du code de commerce.

Ils s'appliquent également aux avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) lorsqu'elles statuent sur les équipements commerciaux dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés dans le cadre de l'article L. 752-4 du même code.

Les objectifs relatifs aux surfaces sont exprimés tant en surface de vente qu'en surface de plancher dans la mesure où les présentes dispositions s'appliquent tant aux documents d'urbanisme locaux (surface de plancher) qu'aux autorisations d'exploitation commerciale (surface de vente).

Le document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL) est en annexe du DOO.

2.1.2 Activités concernées par le présent chapitre

Le présent chapitre s'applique aux commerces de détail¹ et aux activités artisanales (inscrites au registre du commerce et des sociétés) directement impactées par les équipements commerciaux (notamment l'artisanat alimentaire et de production destiné à la vente aux particuliers). L'utilisation du terme « commerce » dans le présent DAACL renvoie systématiquement à cette définition.

Il s'applique également aux activités logistiques commerciales (plate-forme logistique dédiée à l'organisation des flux de marchandises générés par de la vente à distance). Ne sont pas considérées comme activité de logistique commerciale : les entreprises de logistique dédiées à l'approvisionnement des commerces physiques, aux activités de production industrielle ou encore les activités de transport de marchandises.

Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration, les activités agricoles et artisanales (sauf celles prises en compte dans le présent chapitre) avec point de vente (showroom), dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Le présent chapitre s'applique également aux nouvelles implantations de points permanents de retrait pas la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile (drive), considérés comme étant des équipements répondant aux achats courants. Sont exclus de cette disposition les concessionnaires automobiles (non régulés dans le DOO CINOR).

2.1.3 Les types d'aménagement concernés par le volet commerce

Les nouvelles implantations commerciales

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » :

- La création de nouveaux magasins de commerce de détail et activités artisanales précitées (directement impactées par les équipements commerciaux) ou d'ensembles commerciaux² ;
- Le changement de destination³ d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Les déplacements de magasins ;

¹ Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) ».

² Au sens de l'article L752-3 du code de commerce

³ Changement de destination entre les catégories définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

- La transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales ;

- La transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT), impliquant une évolution de la typologie d'activité (fréquence d'achat).

Par exception à ces principes, la transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT), vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) n'est pas considérée comme une nouvelle implantation commerciale.

Les nouveaux développements commerciaux

Sont considérés comme de nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes

Les nouvelles implantations de logistique commerciale

Sont considérés comme nouvelles implantations de logistique commerciale :

- La création de nouveaux entrepôts dédiés à la logistique de biens de consommation achetés à distances permettant d'organiser l'acheminement des biens à destination finale de la clientèle (équipements logistiques commerciaux et logistique commerciale de proximité⁴) ;

- Le changement de destination d'un bâtiment vers la destination entrepôt et accueillant une activité de logistique commerciale ;

- Les déplacements, extensions ou transformation des entrepôts de logistique commerciale.

2.1.4 Définitions

Commerce de proximité

Les commerces de proximité au sens du présent SCoT correspondent aux équipements commerciaux de moins de 500m² de surface de vente (soit moins de 600 m² de surface de plancher).

Commerces d'importance

Les commerces d'importance au sens du présent SCoT (communément dénommés « grandes et moyennes surfaces » ou GMS), correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et qui de ce fait sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale. Il s'agit d'unités commerciales et d'ensembles commerciaux de plus de 500 m² de surface de vente (soit environ 600 m² de surface de plancher).

Ces équipements ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3 000 habitants.

Au regard des caractéristiques démographiques du territoire (3 communes de plus de 2 500 habitants), les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques développées ci-après. Ces commerces d'importance s'implantent dans les localisations préférentielles définies.

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à un commerce

Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales

Équipement logistique commercial

Les entrepôts logistiques dédiés de plus de 5 000 m² pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.

Équipement logistique commercial de proximité

Les entrepôts logistiques destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

Localisation préférentielle

Les localisations préférentielles constituent les secteurs au sein desquels les nouvelles implantations et extension de commerces « d'importance » sont rendues possibles par le présent SCoT.

⁴ Ces termes sont définis au point n°2.1.4 : « Définitions » du préambule

Centralité

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ce sont les centres-bourgs, centres-villes et centres des quartiers.

Ainsi, une commune peut avoir plusieurs centralités.

Les centralités peuvent également constituer des localisations préférentielles et accueillir du commerce d'importance. Dans le cadre du présent SCoT, les localisations préférentielles de centralités correspondent aux centres-villes et centres-bourgs des polarités majeures, de renouvellement urbain et d'appui.

Secteur d'implantation périphérique (SIP)

Les secteurs d'implantation périphériques (SIP) sont des pôles qui correspondent à un regroupement de commerces situés en périphérie d'une commune ou d'un pôle urbain, parfois de façon isolée mais souvent desservis par de grands axes routiers (rocodes, route départementales ou nationales...).

Ces secteurs d'implantation périphériques (SIP) accueillent préférentiellement des commerces dont la surface de vente supérieure à 500m² et dont l'insertion au sein du tissu urbain de centre-ville et de centre-bourg est peu réalisable et/ou pas désirée.

Les zones commerciales de périphéries accueillent préférentiellement des commerces répondant à des achats métropolitains, exceptionnels, occasionnels lourds et réguliers ; suivant la hiérarchie affectée au pôle (métropolitain, majeur, secondaire, relais).

Les secteurs d'implantation périphériques (SIP) peuvent également constituer des localisations préférentielles pour le commerce d'importance. Dans le cadre du SCoT CINOR, les SIP correspondent à des zones commerciales existantes situées hors centralités dans les polarités majeures et de bassin.

2.2 Localisations préférentielles et principes associés

Prescription [P 11]

Localisations préférentielles pour le commerce de proximité (moins de 500m² de surface de vente) :

L'ensemble des communes identifiées sont des localisations préférentielles pour le commerce de proximité.

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux de manière à :

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

Recommandation [R 4]

Délimiter les secteurs de centralité dans les documents d'urbanisme locaux :

Les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités au regard de la définition de la centralité commerciale.

Prescription [P 12]

Localisations préférentielles pour le commerce d'importance (plus de 500m² de surface de vente) :

Le PAS affirme une volonté de limitation de la consommation foncière due à la création d'activités commerciales, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations préférentielles identifiées.

Ces localisations sont de deux types :

Localisations préférentielles dans les centralités commerciales :

L'ensemble des polarités commerciales du territoire de la CINOR ne sont pas des localisations préférentielles. En effet, seules les centralités majeures (centres-villes de Saint-Denis, de Sainte-Marie et de Sainte-Suzanne), les 11 centralités relais et les 2 centralités en devenir constituent des localisations préférentielles pour le développement de commerce d'importance.

Localisations préférentielles dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) :

Les localisations préférentielles pour l'implantation de nouveaux commerces d'importance en secteurs d'implantations périphériques (SIP) sont :

Les 4 SIP majeurs : Zone d'activité du Chaudron, Zone d'activité de Sainte-Clotilde, Zone d'activité Duparc, Zone commerciale Grand-Est

Le SIP d'entrée de ville : Léopold Rambaud

Les 2 SIP relais : Zone d'activité de la Réserve, Quartier Français

Les 3 SIP de proximité : Zone d'activité de la Mare, Zone d'activité Moufia, ZAC Triangle

Les nouvelles implantations de commerces d'importance dans les localisations préférentielles listées ci-dessus sont toutefois conditionnées par le respect des fréquences d'achats et des formats préconisés pour chaque SIP.

2.3 Orientations relatives au commerce de proximité

Préserver l'offre commerciale de proximité sur les communes du territoire de la CINOR est essentiel pour promouvoir l'économie locale, renforcer le lien social, réduire l'impact environnemental et valoriser le patrimoine culturel. C'est un moyen important de maintenir la vitalité et l'identité des communes qui composent le territoire.

Le territoire de la CINOR se caractérise toutefois par un nombre important de zones commerciales d'importance qui jouent un rôle structurant en termes d'aménagement du territoire et génèrent des flux très importants, parfois au détriment de l'attractivité des centralités.

Malgré des indicateurs de vitalité commerciale globalement convenables dans les centralités il faudra veiller à un développement commercial harmonieux et équilibré entre les différentes échelles.

C'est pourquoi le PAS fixe les objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le renforcement de l'offre commerciale au cœur des centralités ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle habitat / commerce / services / équipements ;
- Préserver les linéaires commerciaux des centralités ;
- Faciliter l'adaptation des locaux commerciaux aux besoins de l'activité (accessibilité, stockage, taille ...) ;
- Requalifier la qualité des espaces publics et de la commercialité des centralités ;
- En lien avec l'objectif 2-3 de l'axe 2 du PAS, favoriser un développement commercial durable, et faire évoluer les modes de distribution, notamment dans le but de valoriser la production locale ;
- Développer de nouvelles activités économiques répondant aux besoins du consommateur actuel, notamment à partir des circuits courts et de la valorisation de la production locale
- Intégrer les pratiques du e-commerce dans une vision prospective du développement des centres-urbains pour limiter ses impacts sur les centralités et la logistique.

Prescription [P 13] :

Favoriser le commerce dans les centralités des villes et des bourgs identifiés comme localisations préférentielles :

Dans les centralités des villes et des bourgs identifiées comme localisations préférentielles, les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles favorables au maintien et au développement des activités commerciales et de services.

Ils identifient des potentiels fonciers et immobiliers appropriés pour l'implantation de commerces, de façon à démontrer que des alternatives au développement en périphérie existent au sein de leurs centralités. Enfin, les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

Prescription [P 14]

Réserver les nouvelles implantations commerciales de proximité aux localisations préférentielles :

Les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations commerciales de proximité au sein :

- Des secteurs hors centralités situés en bord de route, à l'écart des enveloppes urbaines et villageoises, liés à des logiques de captage de flux routiers (giratoires, axes importants...) ;
- Des secteurs d'implantation périphériques identifiées par le DOO ;
- Des zones d'activités économiques (non commerciales et non identifiées par le DOO).

Par exception à ce principe, les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser dans des secteurs de dimensionnement limité, le développement mesuré d'activités commerciales, de restauration ou de services liées notamment aux besoins des entreprises et salariés dans les zones d'activité économiques, idéalement sur du foncier déjà artificialisé ou à minima dans le périmètre de la ZAE

Recommandation [R 5]

Délimiter les secteurs de centralité dans les documents d'urbanisme locaux :

Il est recommandé de mettre en place des règles incitatives pour le développement des commerces dans les centralités. Ces dispositions peuvent permettre, en lien avec l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme, d'identifier et de délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Des règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif peuvent, le cas échéant, être définies.

Il est également recommandé de réaliser un état des lieux du stationnement en centralité, puis de décliner certains des leviers pour favoriser l'attractivité commerciale, tels que :

- Mettre en place un stationnement régulé dans le temps aux abords des commerces ;
- Lever ou limiter les obligations de création d'une offre de stationnement pour les bâtiments à usage commercial
- Favoriser autant que possible le stationnement aux abords de la centralité
- Sécuriser et rendre attractifs les cheminements en modes actifs jusqu'aux commerces.

2.4 Orientations relatives au commerce d'importance

La CINOR comprend plusieurs polarités commerciales périphériques aux fonctions différenciées : pôles de rayonnement intercommunal (Zone d'Activité du Chaudron, Zone d'Activité Sainte-Clotilde, Zone d'Activité Duparc, Zone Commerciale Grand Est), zones de rayonnement plus local, supermarchés et moyennes surfaces isolées, et entrées de ville.

Or, la situation de ces zones commerciales est hétérogène : certaines sont en perte d'attractivité du fait de leur vieillissement pendant que d'autres se développent.

Pour répondre à cette situation, l'objectif 2-2 de l'axe 2 du PAS sera décliné sur deux objectifs opérationnels :

- Privilégier dans ces zones le développement d'une offre complémentaire des centralités, en répondant prioritairement à la typologie d'achat occasionnels lourds et exceptionnels pour lesquels les formats sont incompatibles avec le développement en centralité,
- Conditionner le développement de ces zones à des objectifs de requalification et de densification dans une ambition de gain de qualité et de revalorisation de l'image du territoire.

Les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour les commerces « d'importance » visent à permettre à chaque polarité de répondre à sa fonction commerciale dans le respect des équilibres territoriaux.

Ces orientations s'inscrivent également dans un objectif de revitalisation des centres-villes en réservant les localisations de périphérie à une offre peu compatible avec une insertion en tissu urbain dense.

Prescription [P 15]

Réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain (+ de 500 m² de surface de vente) :

Les localisations préférentielles périphériques (SIP majeur, SIP relais et SIP de proximité) n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 500 m² et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 500 m² de surface de vente.

Les localisations de périphérie accueillent préférentiellement des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels lourds ou exceptionnels, peu compatibles avec une implantation en centralité.

Prescription [P 16]

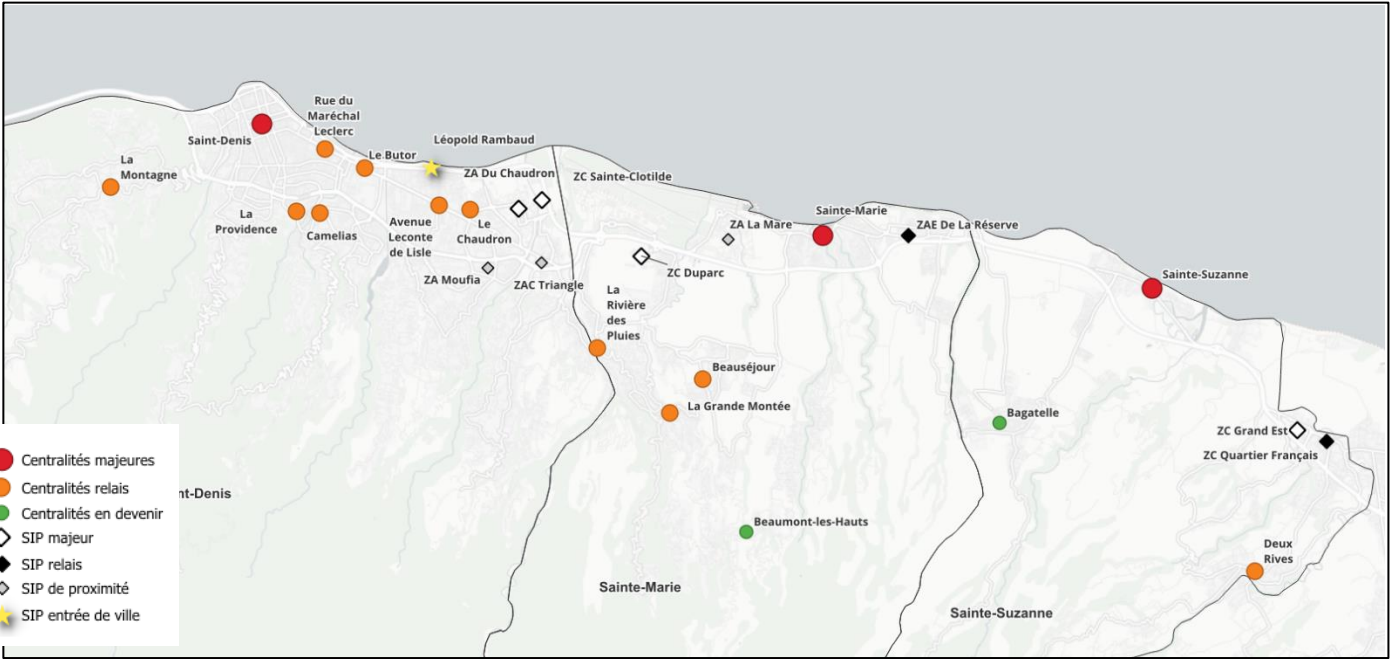
Encourager la gestion économe de l'espace et la densification des zones d'activités commerciales :

Le développement du commerce dans ces localisations préférentielles doit se réaliser préférentiellement en densification dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce et identifiés dans le DAACL. La réutilisation de friches commerciales, si elles existent, doit être priorisée avant toute création d'immobilier commercial en secteur d'implantation périphérique.

Le DOO prévoit des dispositions concernant l'évolution des emprises foncières des équipements commerciaux dans les localisations de périphérie. Dans un objectif de densification des espaces commerciaux, le DOO encourage la densification des zones afin d'avoir une gestion plus économe de l'espace.

2.4.1 Orientations au sein des localisations préférentielles pour les commerces d’importance

La cartographie ci-après définit les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations et extensions de commerces « d’importance ».



2.4.2 Vocation des localisations préférentielles pour le commerce « d’importance »

Définition : les fréquences d’achat

Afin de décliner les objectifs du PAS selon l’armature commerciale du territoire et des polarités majeures situées à proximité, chaque polarité a la capacité d’accueillir des commerces répondant à tout ou parties des catégories de besoins.

Ces catégories de besoins sont définies dans le tableau suivant :

Fréquences d’achats	Types d’activités concernées	Aire d’influence minimale	Formats de vente concernés	Modes principaux d’accès et de transports pour les achats
Quotidienne	Boulangerie, boucherie - charcuterie, tabac - presse, fleurs, alimentation, services ...	> 1 200 à 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaires spécialisés...	> 8 000 hab (+1 000 m²).	Moyennes surfaces alimentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage	>10 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires	- Voiture
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 15 000 à 20 000 habitants		- Modes doux - Transports en commun - Voiture
Exceptionnelle	Mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles...	> 40 000 à 50 000 habitants		- Voiture

Prescription [P 17]

Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces d'importance, en réponse aux fréquences d'achats
Les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour les commerces « d'importance » s'appuient sur la typologie des activités commerciales ou fréquence d'achat à laquelle elles répondent.

Les autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du Code de commerce doivent être compatibles avec les objectifs suivants :

Centralités :

- Les centres-villes classés en centralité majeure (Centres-villes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne) accueillent préférentiellement des nouvelles implantations et extensions répondant à toutes les fréquences d'achats ;
- Les 11 centralités relais et les 3 centralités en devenir accueillent préférentiellement de nouvelles implantations répondant à des achats réguliers (sous conditions), occasionnels légers et occasionnels lourds (sous conditions).

Secteurs d'implantation périphériques :

- Les localisations « SIP majeurs » (Zone d'activité du Chaudron, Zone d'activité économique Sainte-Clotilde, Zone d'activité Duparc, Zone commerciale Grand-Est) constituent des localisations préférentielles pour des nouvelles implantations et extensions répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels ;
- La localisation « SIP d'entrée de ville » (Léopold Rambaud) constitue une localisation préférentielle pour de nouvelles implantations et extensions répondant à des achats occasionnels lourds et des achats exceptionnels, sous conditions
- Les localisations « SIP relais » (Zone d'activité économique de La Réserve, Quartier Français) constituent des localisations préférentielles pour des nouvelles implantations et extensions répondant à des achats occasionnels lourds et des achats exceptionnels sous conditions
- Les localisations « SIP proximité » (Zone d'activité économique de La Mare, Zone d'activité économique Moufia, ZAC Triangle) constituent des localisations préférentielles pour des nouvelles implantations et extensions répondant à des achats occasionnels lourds, sous conditions.

Prescription [P 18]

Déclinaisons des localisations préférentielles pour les commerces d'importance, selon la réponse aux formats :

Le format des équipements commerciaux est exprimé en plafond de surface par unité commerciale. Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs de non-dépassement et s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces dispositions dans les documents d'urbanisme locaux, mais aussi dans le cadre des autorisations délivrées au titre de l'article L752-1 du Code de commerce, les valeurs sont indiquées en surface de vente et en surface de plancher.

Les autorisations d'exploitation commerciale et documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les objectifs suivants :

Pour les centralités relais :

- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats exceptionnels ne seront pas autorisées ;
- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats réguliers sont compatibles avec un objectif de plafond de l'ordre de 800 m² de surface de vente (soit 960 m² de surface de plancher) par unité commerciale ;
- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats occasionnels lourds sont compatibles avec un objectif de plafond de l'ordre de 1 000 m² de surface de vente (soit 1 200 m² de surface de plancher) par unité commerciale.

Pour les centralités en devenir :

- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats exceptionnels ne seront pas autorisées ;
- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats réguliers sont compatibles avec un objectif de plafond de l'ordre de 1 200 m² de surface de vente (soit 1 440 m² de surface de plancher) par unité commerciale ;

- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats occasionnels lourds sont compatibles avec un objectif de plafond de l'ordre de 1500 m² de surface de vente (soit 1 800 m² de surface de plancher) par unité commerciale.

Pour les SIP majeurs :

Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats réguliers et occasionnels légers ne seront pas autorisées.

Pour le SIP d'entrée de ville :

- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats réguliers et occasionnels légers ne seront pas autorisées.

- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats occasionnels lourds et des achats exceptionnels sont compatibles avec un objectif plafond de l'ordre de 2 000m² de surface de vente couverte (soit environ 2 400 m² de surface de plancher) par unité commerciale ;

Pour les SIP relais :

- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats réguliers et occasionnels légers ne seront pas autorisées ;

- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats occasionnels lourds et des achats exceptionnels sont compatibles avec un objectifs plafond de l'ordre de 2 000m² de surface de vente couverte (soit environ 2 400 m² de surface de plancher) par unité commerciale ;

Pour les SIP de proximité :

- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats réguliers, occasionnels légers et exceptionnels ne seront pas autorisées ;

- Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats occasionnels lourds sont compatibles avec un objectif plafond de l'ordre de 800 m² de surface de vente couverte (soit environ 960 m² de surface de plancher) par unité commerciale.

Tableau de synthèse des objectifs sur la vocation des localisations préférentielles pour le développement commercial⁵

		Pôle	Commerce > 500m ² de surface de vente			
			Achats réguliers	Achats occasionnels légers	Achats occasionnels lourds	Achats exceptionnels
Centralités	Majeure	Centre-ville Saint-Denis				
		Centre-ville Sainte-Marie				
		Centre-ville Sainte-Suzanne				
	Relais	La Montagne	800 m ²		1 000 m ²	
		Rue Mal Leclerc	800 m ²		1 000 m ²	
		Le Butor	800 m ²		1 000 m ²	
		Camélias	800 m ²		1 000 m ²	
		La Providence	800 m ²		1 000 m ²	
		Le Chaudron	800 m ²		1 000 m ²	
		Av Leconte de Lisle	800 m ²		1 000 m ²	
		Deux Rives	800 m ²		1 000 m ²	
		Beauséjour	800 m ²		1 000 m ²	
		Grande Montée	800 m ²		1 000 m ²	
		La Rivière des Pluies	800 m ²		1 000 m ²	
	En devenir	Beaumont-les-Hauts (en devenir)	1 200 m ²		1 500 m ²	
		Bagatelle (en devenir)	1 200 m ²		1 500 m ²	
Secteurs d'Implantation Périphérique	Majeur	Le Chaudron				
		Ste Clotilde				
		Duparc				
		Grand est				
	Entrée de ville	Léopold Rambaud			2 000 m ²	2 000 m ²
	relais	La Réserve			2 000 m ²	2 000 m ²
		Quartier Français			2 000 m ²	2 000 m ²
	proximité	La Mare			800 m ²	
		Moufia			800 m ²	
		Triangle			800 m ²	



Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations



Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :
Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches, notamment en lien avec des contraintes de disponibilité foncière et/ou d'accessibilité
Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)



Localisations non-préférentielles pour les nouvelles implantations*

⁵ Les valeurs sont exprimées en surface de vente

2.5 Orientations pour l'amélioration qualitative des pôles commerciaux

Afin de garantir des modes d'accès diversifiés et des pôles commerciaux répondant aux attentes de la clientèle, le DOO prévoit des orientations applicables dans les secteurs d'implantation périphériques, et des recommandations applicables dans les centralités urbaines par le DOO ou les documents d'urbanisme locaux.

En cohérence avec les objectifs annoncés dans le PAS, l'objectif est de monter en qualité dans les pôles commerciaux, afin de permettre d'une part l'amélioration qualitative de l'offre commerciale, et d'autre part un gain en confort et en qualité de vie pour la population locale.

Ainsi, l'objectif 2-1 de l'axe 1 du PAS encourage le développement urbain des polarités à différentes échelles, afin de garantir un accès à des espaces urbains de qualité et attractive. Par ailleurs, l'objectif 2-3 du même axe met l'accent sur la qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles opérations. Enfin, l'orientation 2 de l'axe 3 du PAS visant à encourager les alternatives à la voiture individuelle met l'accent sur l'importance d'adapter l'offre de transports collectif pour mieux répondre aux besoins des usagers.

Prescription [P 19]

Assurer la desserte en mode doux et collectifs des pôles commerciaux

Les nouvelles implantations et extensions de surface de vente dans les localisations de périphérie s'inscrivent dans un objectif d'amélioration qualitative des pôles existants, notamment au regard des objectifs suivants :

- Pour les SIP majeurs et relais, la mise en place d'une desserte (ou son renforcement) par les transports collectifs réguliers, d'accès routiers et de stationnements adaptés mutualisés entre plusieurs activités composant un même ensemble commercial ;
- Pour l'ensemble des polarités, la mise en place de liaisons en modes doux (cheminements piétonniers sécurisés, itinéraires cyclables) depuis les arrêts de transports en commun, les secteurs d'habitat limitrophes et/ou les centralités. Les collectivités compétentes et porteurs de projets, s'assureront de la continuité de ces liaisons « mode doux », afin d'assurer la sécurité de tous les usages.
- Les autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du Code de commerce, ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale (AEC) et les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec cette disposition.

Prescription [P 20]

Assurer les conditions d'insertion urbaine, naturelle et paysagère en harmonie avec les équipements implantés au sein des pôles commerciaux

Le SCoT et les documents d'urbanisme locaux poursuivent l'objectif d'une insertion harmonieuse des équipements implantés dans les localisations de périphérie dans leur environnement urbain, naturel et paysager.

Pour répondre à ces objectifs qualitatifs, l'extension mesurée des enveloppes foncières dédiées au commerce dans les localisations de périphérie devra s'inscrire dans le cadre d'un projet global d'aménagement ou de requalification défini au préalable ou d'une opération d'aménagement commercial d'ensemble à l'échelle de la localisation, intégrant notamment des principes de végétalisation des parkings, de maintien de coupures vertes, de cheminements piétonniers internes entre secteurs marchands...

Recommandation [R 6]

Délimiter les secteurs de centralité dans les documents d'urbanisme locaux

En centralité, lieu privilégié du développement commercial, les documents d'urbanisme locaux assurent les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales :

➤ au travers des règles d'urbanisme telles que :

- La mise en place de linéaires « commerce, artisanat et services » (au titre de l'article L. 151-16 du Code de

l'urbanisme) ;

- L'absence de recul par rapport aux voies sur les axes marchands, absence de règles trop contraignantes en matière de stationnement pour les locaux commerciaux... ;

- La mise en place d'un règlement local de publicité (RLP) ou RLP intercommunal, s'appliquant également aux enseignes lumineuses.

➤ au travers de mesures favorisant :

- La lisibilité de l'offre commerciale : généralisation, densification et homogénéisation de la signalétique commerciale et du jalonnement des linéaires et des pôles marchands ;

- Le stationnement à proximité des activités : création de parkings de proximité, mise en place de dispositifs de stationnement pour cycles ;

- La diversité des modes d'accès aux pôles commerciaux : accès à minima en modes actifs et automobiles pour les polarités locales, relais et secondaires et accès par modes doux, automobiles et transports collectifs réguliers pour les polarités majeures et métropolitaines.

2.6 Principes associés aux commerces hors localisations préférentielles

Prescription [P 21]

Permettre et encadrer l'extension des commerces d'importance existants isolés

Dans un objectif de modernisation mesurée des commerces d'importance, en dehors des localisations préférentielles, le développement du commerce est autorisé dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce et à hauteur d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximum de 30%.

Les commerces existants et ayant dépassé le format de vente fixé par le SCoT peuvent bénéficier d'une extension limitée, tout comme les nouvelles implantations commerciales effectuées dans le cadre de relocalisation d'activités isolées dans la limite des plafonds de surface suivants :

- Extension autorisée jusqu'à 200 m² pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 500 m² ;
- Extension autorisée jusqu'à 300 m² pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 501 m² et 1 000 m² ;
- Extension autorisée jusqu'à 15% de la surface actuelle pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 1 001 m² et 2 500 m² ;
- Extension autorisée jusqu'à 20% de la surface de vente actuelle plafonné à 600 m² pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 2 500 m² et 4 000 m² ;
- Extension autorisée jusqu'à 20% de la surface de vente actuelle plafonné à 1 000 m² pour les commerces ayant une surface de vente supérieure 4 000 m².

2.7 Orientations relatives aux activités de logistique commerciale

Se référer au préambule pour les définitions des activités relatives à la logistique commerciale : « nouvelles implantations logistiques commerciales », « équipement logistique commerciale », « logistique commerciale de proximité » dans le cadre du présent SCoT, ainsi que pour les précisions portant sur le volet logistique.

Sur le territoire du SCoT de la CINOR, les dispositions portant sur la logistique commerciale s'appliqueront, et plus des dispositions obligatoires :

- à la logistique commerciale de proximité ;
- aux entrepôts et entreprises nécessaires au développement d'une petite activité logistique exclusivement destinée aux besoins des entreprises commerciales locales et nécessaires à l'e-commerce.

Le territoire de la CINOR a une vocation logistique particulière du fait de sa géographie. Porte d'entrée nord de la

Réunion sur les axes routiers, portuaires et aéroportuaires, le territoire n'a cependant pas vocation à recevoir des plateformes de stockage de grande ampleur.

Dans un contexte contraint de développement des voies routières, l'objectif est de :

- Penser la logistique urbaine sur le territoire au regard des évolutions des modes de consommation en s'appuyant sur le transport par câble, le développement de la logistique décarbonée du dernier kilomètre et la valorisation de certaines friches ou espaces délaissés ;
- Affirmer la position du territoire et garantir la possibilité d'accueillir de nouveaux entrepôts de tailles variées mais adaptés aux besoins territoriaux (moins de 5 000 m² pour répondre aux besoins endogènes du territoire) ;
- Garantir les conditions nécessaires au fonctionnement des entrepôts sur les territoires urbains denses et étendus : accessibilité, franchissements, intégration paysagère et sonore des axes et des entrées de ville ;
- Encourager des implantations équilibrées sur le territoire de la CINOR, dans une logique de gestion du dernier kilomètre.

Prescription [P 22]

Accompagner l'implantation d'équipement logistique commerciale d'importance sur le territoire du SCoT

Les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations d'entrepôt logistique de plus de 5 000m² dès lors qu'elles sont dédiées à l'accueil d'une activité de logistique commerciale.

Prescription [P 23] :

Encadrer l'implantation d'équipement logistique commerciale de proximité

Les communes et polarités de Saint-Denis et Sainte-Marie doivent identifier d'une localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements logistiques commerciaux de proximité, c'est-à-dire de logistique commerciale de moins de 5 000 m².

Elles sont conditionnées au respect des points suivants :

- La surface totale de l'entrepôt ne peut excéder 5 000 m² tout en optimisant son occupation au sein du parcellaire mobilisé ;
- La nouvelle implantation s'effectue prioritairement dans le cadre d'une occupation d'un local vacant ou d'une friche existante au sein d'une localisation préférentielle et dans le respect de l'organisation de la zone ;
- La nouvelle implantation ne génère pas de nuisance quant au fonctionnement général du site, en particulier en termes de circulation routière et d'accessibilité ;
- Les flux de marchandises générés par l'activité logistique ne doivent pas conduire à la traversée d'un secteur résidentiel existant ;
- Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévus pour les commerces qui s'implantent en secteur périphérique, ainsi que les objectifs visés par le DOO concernant la qualité paysagère des espaces économiques ;

Les activités logistiques commerciales peuvent être encouragées au motif qu'elles permettent une desserte dite « du dernier kilomètre ». Pour autant, elles ne visent pas à :

- Prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP).
- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- Être implantés au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévus pour les commerces qui s'implantent dans les centralités commerciales.

2.8 Annexe : liste des activités encadrées par le DOO

CodeAPE	APE - Libellé	Typologie d'activités
1013B	Charcuterie	alimentaire
1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	alimentaire
1071D	Pâtisserie	alimentaire
4711B	Commerce d'alimentation générale	alimentaire
4711C	Supérettes	alimentaire
4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	alimentaire
4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	alimentaire
4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	alimentaire
4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	alimentaire
5621Z	Services des traiteurs	alimentaire
1011Z	Transformation et conservation de la viande de boucherie	artisanat de production alimentaire
1013A	Préparation industrielle de produits à base de viande	artisanat de production alimentaire
1072Z	Fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation	artisanat de production alimentaire
1082Z	Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie	artisanat de production alimentaire
1085Z	Fabrication de plats préparés	artisanat de production alimentaire
1089Z	Fabrication d'autres produits alimentaires n.c.a.	artisanat de production alimentaire
1101Z	Production de boissons alcooliques distillées	artisanat de production alimentaire
4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers	artisanat de production non alimentaire
4511Z	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	Automobile
4532Z	Commerce de détail d'équipements automobiles	Automobile
4540Z	Commerce et réparation de motocycles	Automobile
4730Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	Automobile
4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	non alimentaire
4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	non alimentaire
4759A	Commerce de détail de meubles	non alimentaire
4759A	Commerce de détail de meubles	non alimentaire
4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer	non alimentaire
4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	non alimentaire
4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	non alimentaire
4772A	Commerce de détail de la chaussure	non alimentaire
4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	non alimentaire
4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé	non alimentaire
4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	non alimentaire
4778A	Commerces de détail d'optique	non alimentaire
7420Z	Activités photographiques	non alimentaire
9525Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie	non alimentaire
4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	Services
4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	Services
4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	Services
4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)	Services
4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	Services
4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	Services
9601B	Blanchisserie-teinturerie de détail	Services
9602A	Coiffure	Services
9602B	Soins de beauté	Services
9603Z	Services funéraires	Services
9604Z	Entretien corporel	Services
9609Z	Autres services personnels n.c.a.	Services

Chapitre 3 :

Conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire



Le secteur touristique est considéré par les élus-es comme un vecteur important du renforcement de l'attractivité du territoire, à l'échelle régionale, voire internationale.

Le SCoT vise donc à faire connaître et développer les ressources et atouts locaux pour promouvoir un développement touristique diversifié s'appuyant sur :

- La présence de patrimoine historique et culturel.
- Le capital écologique et les richesses naturelles du territoire, qui génèrent un tourisme de « Nature et Loisirs »

Cela suppose aussi la mise en place de conditions de création d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques et des conditions de réalisation des projets touristiques s'inscrivant dans la stratégie de valorisation des atouts du territoire. Il y a encore peu de temps les infrastructures de tourisme étaient peu présentes sur le territoire, le tourisme profitait aux régions de l'ouest et du sud. Pourtant, la CINOR dispose d'atouts certains : porte d'entrée de La Réunion avec la présence de l'aéroport de Gillot, il a été décompté plus de 400 000 touristes sur le site. Il convient donc de profiter de cette situation sur l'île pour capter davantage de richesses et cristalliser ce véritable potentiel.

L'objectif est d'améliorer la performance économique du secteur touristique sur l'ensemble du territoire.

3.1 Valoriser et faire connaître les patrimoines historiques ou culturels

Le SCoT entend préserver et promouvoir le patrimoine historique de la CINOR qui se compose de nombreux éléments.

Prescription [P 24] :

Les communes devront préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine.

A cette fin, elles veilleront selon les sites, leurs enjeux et de leur état, à :

- identifier dans les documents d'urbanisme, les éléments intéressants à préserver, restaurer et faire connaître ;
- mettre en place les outils d'urbanisme en vue de leur préservation (îlots ou éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L151.19 du CU) ;
- envisager des actions et aménagements de mise en valeur des sites et éléments identifiés (qualité, visibilité, découverte, accessibilité et sécurité ,...)
- améliorer leur lisibilité et leur promotion auprès des acteurs touristiques et déployer une démarche marketing pour leur découverte et leur sauvegarde.

L'importance, la richesse et la renommée des espaces naturels sont le support d'un potentiel touristique.

Ces espaces permettent également aux habitants de bénéficier de lieux de loisirs au quotidien avec les milieux naturels en sites urbains (sentiers ou parcours de balades), les bases de loisirs, ...

Assurer le développement du Port de Sainte- Marie et en faire un lieu touristique d'intérêt communautaire. Ainsi, afin d'impulser sur le Territoire Nord une dynamique en termes d'attractivité économique et touristique, les travaux d'agrandissement du port intercommunal de pêche et de plaisance de Sainte-Marie, portés par la CINOR en collaboration avec la Ville, ont permis d'augmenter sa capacité d'accueil et de mieux équiper celui-ci. Dans le prolongement de ceux-ci, l'ambition est de repenser la fonction du port de Sainte-Marie dans une stratégie de site touristique majeur mais également d'accueil d'activités en lien avec les fonctions du port.

Enfin, comme dans toute capitale régionale, l'évènementiel et les affaires offrent un potentiel touristique à satisfaire. La CINOR entend fournir les structures adaptées à des manifestations d'envergure, organisation d'événementiels forts, économiques ou institutionnels, congrès...

Le patrimoine naturel remarquable en milieu urbain devra également être pris en compte notamment à travers l'identification des arbres remarquables pour permettre d'assurer ensuite leur protection. Il s'agira d'inciter les communes à réaliser une couche patrimoniale au sein de leurs PLU pour garantir la préservation du patrimoine culturel matériel comme immatériel.

Prescription [P 25] :

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

Cette attractivité passe également par le développement de services liés au tourisme (restaurants, artisanats, commerces, loisirs). Pour augmenter l'attractivité du territoire, l'objectif est de **diversifier l'offre touristique** en vue d'améliorer la performance économique du secteur sur l'ensemble du territoire.

Au titre de la diversification touristique la CINOR entend s'engager sur un tourisme thématique de type « tourisme de santé / tourisme de bien être ». Cela passera poura passer par le développement d'établissement spécialisé qui devront nécessairement respecter le cadre fixé par le SCoT dans les possibilités d'implantation.

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

Les sites naturels, sportifs et ludiques seront rendus plus attractifs par des aménagements visant à les rendre plus accessibles associés à une forte promotion touristique. Tout développement touristique se devra d'être compatible avec la protection des captages d'eau potable (nombreux dans les hauts).

Aux abords des grands sites naturels et sites d'intérêt touristiques sera autorisé l'aménagement d'équipements légers assurant l'accueil du public (petite restauration, local d'information) et facilitant la fréquentation (cheminements, signalisation, aires de pique-nique, buvettes, etc.). Ces secteurs feront l'objet dans les PLU d'un classement spécifique en zone naturelle permettant des aménagements légers. Les aménagements réalisés devront être qualitatifs et répondre aux enjeux et exigences du Parc National. Une vigilance particulière devra être apportée concernant l'adduction en eau potable de certaines zones éloignées. En effet, certains quartiers des hauts ne sont connectés au réseau d'eau potable et l'extension du réseau vers ces zones éloignées n'est souvent pas envisageable économiquement (par exemple les hauts de Beaumont). Ainsi, le service d'eau potable devra être associé à tous ces projets pour confirmer la faisabilité de distribuer l'eau potable

Concernant le tourisme vert, il est envisagé de créer un circuit des Hauts (connecté à la Porte de parc du Parc National de La Réunion au Brûlé) et de lier l'ensemble des atouts remarquables des Hauts par une offre de circuits complémentaires mettant en réseau les atouts de nos territoires des Hauts. Il conviendra de maintenir une continuité d'itinéraires entre le sentier littoral et les Hauts.

L'autre volet touristique à développer sur la CINOR est le tourisme de loisirs/ sportif avec notamment la volonté de capitaliser le Sentier Littoral Nord.

3.3 Développer et adapter l'offre d'hébergement touristique

Les conditions favorables à un développement touristique passent notamment par la capacité et la qualité de l'hébergement touristique. Il convient également d'offrir à la clientèle un panel d'hébergement varié et adapté à leur pratique. Pour ce faire, le SCoT intègre des prescriptions différentes en fonction de la capacité d'accueil des hébergements touristiques.

Sont considérés comme :

- **Hébergement touristique de petite capacité** : les hébergements marchands de moins de 20 lits marchands,
- **Hébergement « atypique »** : les hébergements marchands de toute taille, mais proposant une expérience client différente (, cabane, plein air, etc.).
- **Hébergement touristique de grande capacité** : les hébergements marchands de plus de 20 lits marchands.

Prescription [P 26] :

Il s'agit de diversifier et renforcer l'offre d'hébergement, en adéquation avec l'identité des territoires pour favoriser un tourisme valorisant les cultures et richesses locales

Prescriptions relatives aux hébergements de petite capacité

La création et la construction des hébergements de faible capacité (gîte rural, chambre d'hôte et hôtel de faible capacité) s'effectue, de manière préférentielle, dans les espaces urbanisés ou urbanisables. En dehors de ces espaces, (comme dans le cadre de la valorisation des cirques), la création de nouveaux hébergements de faible capacité peut s'effectuer par changement de destination de bâtiments existants (friches, locaux vacants et locaux à caractère patrimonial), en évitant de porter atteinte au maintien et au développement de l'activité agricole ou des milieux naturels.

Prescriptions relatives aux hébergements de grande capacité

Le SCoT priorise le développement des hébergements de grande capacité dans les centralités urbaines et plus particulièrement sur le « cœur d'agglomération » et les « autres pôles centraux du littoral ».

Toutefois, des hébergements de ce type pourront être autorisés sur les autres niveaux de l'armature urbaine s'ils sont associés au développement d'un potentiel touristique structurant. Les documents d'urbanisme justifieront de leur nécessité et de leur caractère structurant (portée, activité, besoins) et de leur bonne insertion dans le site.

Une concertation préalable avec le service eau potable de la CINOR devra être engagé pour tout hébergement de grande capacité.

Prescriptions relatives aux hébergements « atypiques »

Le développement des hébergements atypiques s'effectue dans les secteurs à vocation touristique particulière : éco-tourisme et tourisme de mémoire. Les communes ayant vocation à accueillir ce type d'hébergements touristiques sont prioritairement : les Hauts de Sainte- Marie et les Hauts de Sainte- Suzanne. Toutefois le SCoT autorise la réalisation de ce genre d'hébergement sur l'ensemble du territoire.

Chapitre 4 :

Rendre possible les grands projets d'équipements et de services



L'objectif du ScoT est d'assurer un niveau d'équipements et de services à disposition des habitants et des entreprises qui soutient l'amélioration des conditions de vie et d'attractivité de la CINOR. Le ScoT encourage ainsi une approche à l'échelle des « espaces de vie commune » de l'offre en équipements collectifs afin de développer et d'optimiser les investissements liés au déploiement d'une offre diversifiée et complémentaire à destination des habitants et des entreprises. En outre, en visant une proximité des fonctions, il poursuit l'ambition d'un développement équilibré d'un territoire permettant de minimiser les besoins en déplacements et de dynamiser l'ensemble des cœurs urbains. Chaque niveau territorial suscite des attentes distinctes et complémentaires en matière d'équipements et services. Vouloir développer et structurer l'offre de services à l'échelle du territoire nécessite donc également de structurer les types de développements urbains proposés (densités, formes urbaines, types de logements, etc.).

4.1 Conforter et renforcer les équipements majeurs du territoire

Prescription [P 27] :

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local doivent prévoir le renforcement de l'offre en équipements et services en les intégrant dans une logique d'optimisation et de complémentarité à l'échelle intercommunale, en respectant l'armature territoriale définie dans le SCOT :

- dans les centres urbains, les secteurs d'emplois et les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs,
- en articulation avec le déploiement d'un réseau d'itinéraires cyclable structuré.

L'intégration urbaine des nouveaux équipements est assurée par le respect des implantations et des volumes des tissus dans lesquels ils s'insèrent. En outre, les équipements (existants ou projetés) font l'objet d'aménagements permettant une accessibilité pour les personnes en situation de handicap et par les modes doux et de stationnements spécifiques.

Deux types d'actions sont à distinguer dans le développement des équipements :

- **Le comblement du retard d'équipements structurants ou de proximité dans les quartiers déjà urbanisés ;**
- **La prévision du niveau d'équipements nécessaires dans les secteurs à urbaniser.**

En lien avec les évolutions et développement urbain, il s'agira d'ajuster en permanence la programmation des équipements aux besoins : chaque commune définira via son document d'urbanisme les besoins et les espaces nécessaires (emplacements réservés, zonage spécifique, localisation dans les OAP...). Leur implantation doit se faire de manière réfléchie, en lien avec les besoins identifiés. A ce jour les projets d'équipements communautaires identifiés (mais pouvant être complétés si besoin et en respectant les principes inscrits dans cette prescription) sont les suivants :

- Centre culturel de Quartier Français,
- Cimetière intercommunal à Bagatelle,
- Extension du cimetière de Bois- Rouge,
- Pôles d'échanges Est et Ouest liés à BAOBAB,
- ...

Les nouveaux projets d'équipements structurants à l'échelle du ScoT seront pour l'essentiel implantés sur le « cœur d'agglomération » et/ou sur les « autres pôles centraux du littoral ». Les secteurs qui disposent d'un transport en commun performant sont également des lieux d'implantations privilégiés pour les équipements structurants. Les projets d'équipements et de services peuvent du fait de leur nature et de leur imprévisibilité, ne pas pouvoir être localisés dans les espaces urbains déjà constitués. Si tel est le cas, ils seront localisés dans les espaces d'extensions urbaines et viendront déduire les droits à construire attribués par polarités à l'horizon du ScoT en se basant sur les éléments ci-après :

Enveloppe foncière à destination des équipements

La réutilisation des bâtiments existant est prioritaire, quand le projet le permet. A défaut, le nouvel équipement doit en priorité être intégrée dans les tissus urbains constitués, à proximité des secteurs d'emplois et des secteurs desservis par les transports collectifs, et en articulation avec le déploiement du réseau d'itinéraires cyclables.

L'enveloppe foncière destinée à bâtir des équipements publics et d'intérêt collectif est intégrée dans l'enveloppe à vocation habitat et concernera les équipements de dimension communautaire.

Recommandation [R 7] :

Assurer un certain « décloisonnement »

Afin de faciliter l'accès de l'ensemble de la population aux équipements du territoire, l'accès à ces équipements depuis et vers le pôle urbain majeur départemental sera facilité (à mettre en lien avec les politiques de transports et déplacements).

4.2 Les infrastructures et équipements dédiés à l'information et à la communication

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) représentent un service déterminant pour la population et les activités et devront être déployées sur l'ensemble du territoire.

En complément des objectifs inscrits au Schéma Départemental d'Aménagement Numérique, le projet de ScoT définit les orientations suivantes :

Prescription [P 28] :

Afin d'assurer la mise en place du réseau très haut débit (THD) sur la Réunion et conformément aux orientations du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) dont l'ambition porte sur 2013-2026, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local prévoient :

- l'installation des équipements nécessaires à la couverture en Très Haut Débit dans les espaces urbanisés;
- la mise en place de gaines de réservations à la réalisation des VRD dans les espaces urbanisables en cas de liaison par fibres optiques. En cas de liaison hertzienne ou satellitaire, des emplacements seront réservés pour le déploiement des installations nécessaires.
- les réservations dans les nouvelles constructions d'immeubles ou bâtiments publics pour les pénétrations ainsi que le précâblage en fibre optique (FO) de l'ensemble de l'immeuble ;
- l'intégration d'un fourreau dédié à la fibre optique ou la possibilité pour celle-ci dans les fourreaux prévus pour l'aménagement des routes.

Recommandation [R 8] :

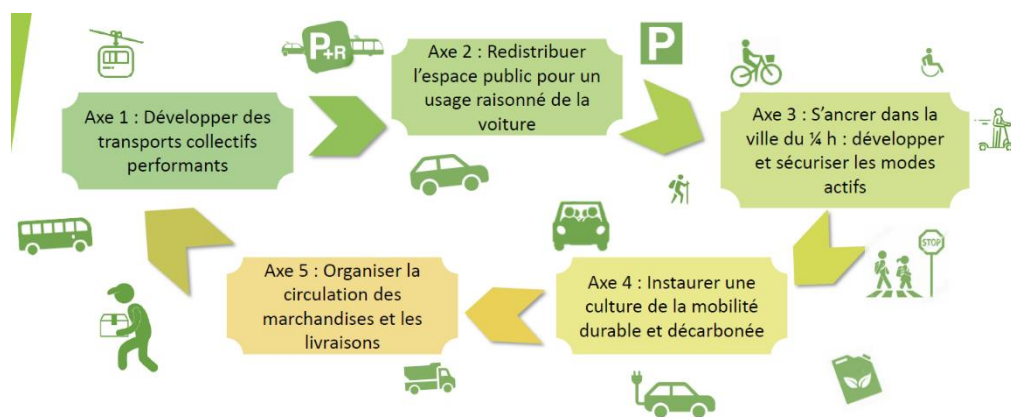
Développer l'accès au très Haut Débit (THD)

Il est recommandé que les projets d'infrastructures linéaires (routes, pistes, réseau électrique) décrits dans les documents d'urbanisme soient analysés dans leur capacité à être le support de certains équipements (fibre optique notamment).

Dans les espaces urbanisables, un schéma de couverture numérique cohérent avec le SDTAN pourra accompagner les dossiers d'autorisation d'aménager (permis d'aménager, ZAC, PUP, ...).

Chapitre 5 :

Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements



7

5.1 Développer des transports collectifs performants

Le SRIT (Schéma Régional des Infrastructures et des Transports) fixe un objectif de 15% de part modale TC sur l'île. En effet, les transports en commun se présentent comme une alternative principale à la voiture sur ce territoire insulaire, marqué par les congestions routières. Le territoire s'approche de l'objectif du SRIT avec 11% de part modale des différents Transports. CITALIS avec plus de 85 000 voyageurs/jour un taux d'occupation des véhicules de l'ordre de 85% et une ligne de TCSP qui concentre 50% de la fréquentation totale est déjà très utilisé. **De nombreuses études et plusieurs projets portés par des acteurs différents font jour sur la CINOR. L'un des enjeux majeurs sera de coordonner ces projets validés à différentes échelles et d'assurer leurs bonnes opérationnalités mutuelles (BAOBAB/ RRTG notamment).**

Prescription [P 29]:

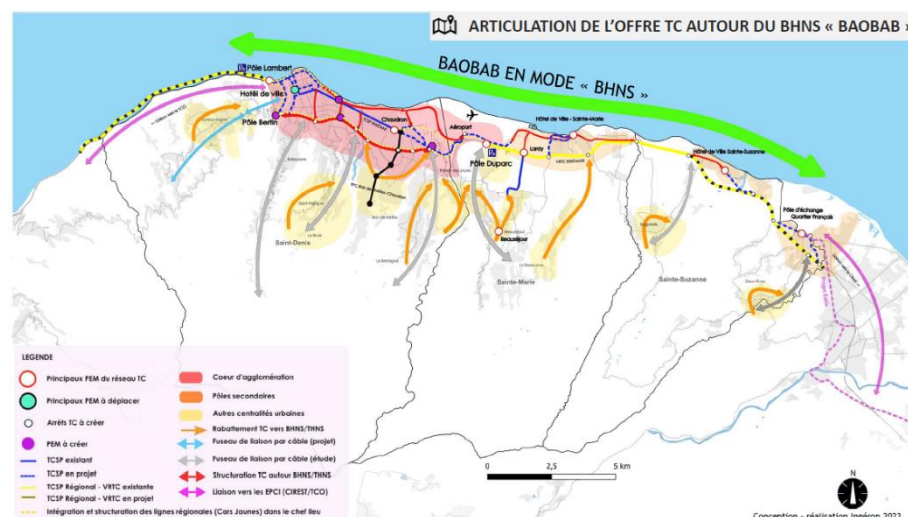
Le rapprochement entre fonctions urbaines est relativement aisé entre l'habitat, les commerces, les services et les loisirs, il est par contre plus difficile à obtenir entre le domicile et le travail. D'où l'intérêt de relier entre eux les différents quartiers par un axe de **transports collectifs**. La ville des courtes distances (et la ville du ¼ h) privilégie **les transports collectifs** et favorise les mobilités douces (vélo, marche à pied) au détriment des déplacements effectués en voiture individuelle.

Développement autour des transports collectifs

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

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

*Illustration du projet attendu
inscrite dans le PDM*



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

Dans le cadre du SCoT cela devra se traduire essentiellement par une meilleure coordination entre les politiques d'urbanisation et les politiques de déplacement, avec une densification du tissu urbain existant le long de ces axes.

Concernant les Transports Collectifs certains invariants de développement sont à prendre en compte dans tous les projets d'aménagements sur lesquels le SCoT peut avoir à intervenir :

- Ligne forte de desserte urbaine- Boulevard Sud.
- Déplacement de la gare routière littoral
- Adaptation des lignes de transports aux sites propres (BAOBAB) et transports par câbles
- Prise en compte des orientations régionales à travers la mise en œuvre du RRTG (Réseau Régional de Transport Guidé)
- Proposer une intermodalité entre Car Jaune et Citalis

Les projets dont le SCoT devra faciliter la mise en œuvre sont les suivants :

- Développer une offre de transport en commun structurante reliant Quartier Français et l'entrée Ouest de Saint-Denis avec le projet BAOBAB
- Permettre la réalisation de PEM et P+R
- Assurer la possibilité de réaliser 4 PEM/ échangeurs sur la RN2 = intermodalité TPC, Baobab et RRTG : les PLU devront réserver les emplacements nécessaires à la réalisation de ces projets.
- Permettre la réalisation de 4 TPC dont celui de la Montagne.

5.2 Redistribuer l'espace public pour un usage raisonné de la voiture

Le territoire de la CINOR est aujourd'hui fortement dépendant à l'automobile. Ce qui a pour conséquence des difficultés de circulation et des nuisances impactant la qualité de vie des habitants de la CINOR.

L'enjeu est d'avoir une dynamique de report modal et d'usage plus raisonné de la voiture afin de réduire les nuisances liées à son utilisation massive. Pour cela l'enjeu est de repenser la place de l'automobile sur la voirie tant en termes d'espaces de circulation, de stationnement que de vitesses autorisées.

5.2.1- Une requalification des vitesses du réseau viaire à intégrer au projet urbain

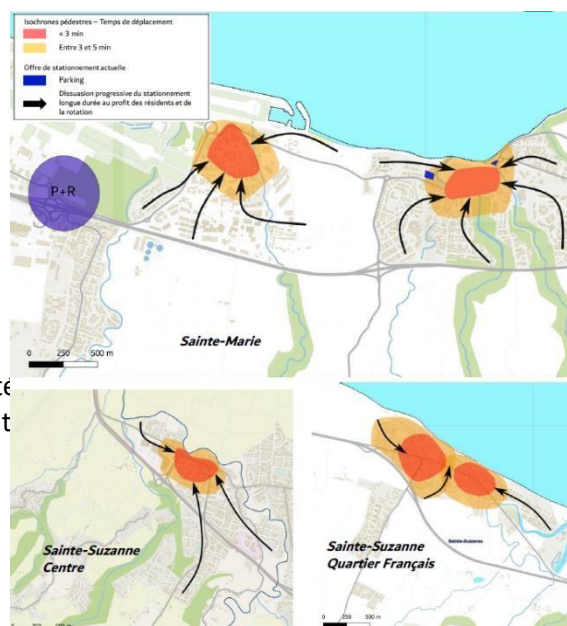
Prescription [P 30] :

Sur l'ensemble du territoire il s'agira de :

- Réorganiser le plan de circulation selon les projets cadres du territoire : Projet Prunel / Baobab / Réseau Régional de Transport Guidé
- Simplifier l'accessibilité et promouvoir l'usage des modes doux, en développant le dispositif de zone 30, de zone de rencontre, d'aire piétonne et de Zones de Trafic Limitée

Selon l'un des scénarios intégrés au PDM il pourrait s'agir de permettre les aménagements suivants :

- Matérialisation de zones 30 et de zones de rencontres : Une volonté de réduire les vitesses dans certains quartiers et dans les principales polarités du territoire afin de favoriser les déplacements actifs et motorisés.
- Expérimentation et proposition de ZFE / ZTL (Zone à faible émission, zone à trafic limité)

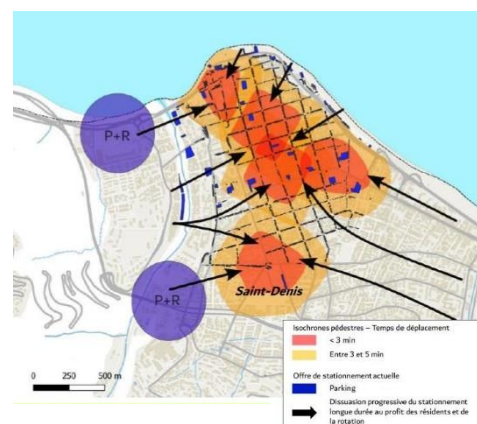


5.2.2- Anticiper la décentralisation du stationnement

Prescription [P 31] :

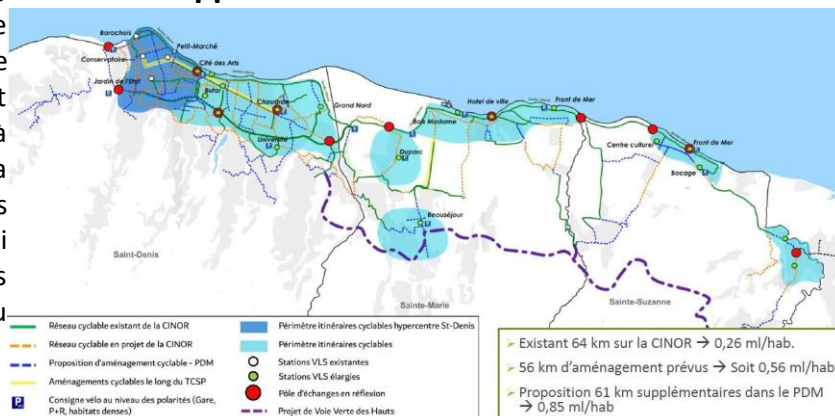
Sur l'ensemble du territoire il s'agira de :

- Permettre le développement du stationnement intelligent (parkings connectés)
- S'assurer de restrictions des normes de stationnement dans les documents d'urbanisme locaux dès lors que l'on se situe en centre-ville et/ou proche des zones desservies par les TC
- Prévoir des zones dédiées aux P+R dans les documents d'urbanisme locaux.



5.3 S'ancrer dans la ville du 1/4 h : développer et sécuriser les modes actifs

Les modes actifs se présentent comme une alternative majeure au véhicule particulier sur le territoire notamment dans le cadre de déplacements courts, à l'intérieur de la CINOR. D'autant plus, la politique vélo au niveau national est très dynamique et ambitieuse, ce qui implique de faire des propositions d'actions fortes allant dans le sens du développement des pratiques actives.



Prescription [P 32] :

Sur l'ensemble du territoire il s'agira de :

- Prévoir la continuité des itinéraires cyclables existants. Des réflexions intercommunales seront nécessaires sur cet aspect,
- Proposer des itinéraires sécurisés, cohérents et crédibles au regard du relief existant,
- Développer un écosystème vélo en s'appuyant sur l'implantation d'ateliers de réparations, de stationnements et d'offres de services vélo.

Recommandation [R 9] :

Le SCoT recommande de veiller à ce que les aménagements prévus au niveau des communes (amélioration de l'urbanisation existante et nouveaux quartiers) et des aménagements routiers prennent bien en compte les possibilités de desserte via des liaisons douces, pour favoriser l'utilisation des deux roues (notamment les cycles). Les communications inter-quartiers doivent être également favorisées.

Les documents d'urbanisme encouragent à prévoir un maillage de cheminements doux qui couvre également les zones d'urbanisation futures.

5.4 Instaurer la culture de la mobilité durable et décarbonée

Les enjeux de la transition énergétique conditionnent la mise en place de solutions en faveur d'une mobilité plus propre et respectueuse de l'environnement.

Aussi, la promotion des solutions alternatives à la voiture est essentielle pour pouvoir amorcer un changement des pratiques et favoriser le report modal sur le territoire de la CINOR. Ces 2 éléments permettront aux habitants d'avoir, à terme, une meilleure vision des possibilités pour leurs déplacements et de développer une culture plus durable de mobilité.

Prescription [P 33] :

Pour le covoiturage il s'agira de :

- **Augmenter** la capacité de l'offre existante en prenant en compte la nécessité de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- **Aménager des parkings relais** en entrée des secteurs pourvoyeurs d'actifs à destination des pôles d'emplois pour le rabattement vers les transports collectifs urbains, gares routières, nœuds routiers ;
- **Développer le jalonement** afin d'orienter les automobilistes vers les emplacements sécurisés.

Recommandation [R 10] :

Renforcer le dialogue avec les entreprises génératrices de flux domicile-travail concernant les Plans de Mobilités Employeurs (PDME).

Chapitre 6 :

Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat

Renforcer la production de logements

Le SCoT s'appuie sur une croissance démographique importante de l'ordre de 0,9% par an (cf. PAS et déclinaison de la prospective démographique réalisée par l'INSEE).

Cela implique de produire suffisamment de logements pour couvrir deux types de besoin :

- **le « point mort »** = besoin minimal de logements nécessaires en raison d'évolutions endogènes de la structure des ménages et des logements

- **les logements des ménages supplémentaires**

Aussi, les objectifs de production de logements sur la CINOR sont de **1 440 logements/an**.

La Ville de Saint-Denis souhaite porter une attention particulière pour éviter la surdensification constatée sur certains secteurs lors des décennies écoulées. Ainsi, il s'agit de réduire les constructions sur des territoires fortement dotés en logements mais qui n'ont pas d'équipements suffisants (Sainte-Clotilde et Moufia/boulevard Sud).

Diversifier, adapter l'offre nouvelle de logements aux besoins

L'objectif est de poursuivre le renforcement de l'offre de logements en intégrant une diversification dans la typologie des logements et dans le mode de financement des logements. Il s'agit ainsi de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre et de favoriser des parcours résidentiels complets. Cet effort sur la diversification de l'offre de logements concernera toutes les communes, même s'il doit être accentué sur les pôles structurants du territoire.

- Diversifier la typologie des nouveaux logements
- Renforcer la mixité sociale
- Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

Encadrer leur réalisation dans une logique d'économie de l'espace et de développement durable...

Le SCoT affirme la nécessité de rechercher l'économie du foncier dans toutes les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, à toutes les échelles du territoire. L'objectif visé par le SCoT est la recherche d'un développement équilibré associant renouvellement et extension de l'urbanisation tout en respectant l'intégrité des espaces naturels et agricoles. Ce parti de conservation du cadre de vie implique que la mise en œuvre du développement s'opère en fonction des capacités et de la qualité d'accueil (équipements, réseaux) des différentes communes à accueillir la croissance prévisible sans rompre les grands équilibres du territoire. Enfin, les projets urbains en renouvellement ou en extension comprenant la construction de logements doivent favoriser les principes de l'habitat durable et d'exigences environnementales.

Le SCoT propose donc les orientations pour :

- Densifier les enveloppes urbaines et réinvestir prioritairement les « centres-villes »
- Permettre la remise à niveau du parc de logements et favoriser les opérations de renouvellement urbain
- Contenir, encadrer et phaser les extensions urbaines possibles
- Limiter l'habitat isolé
- Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables.

Consolider la politique foncière

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT préconise la mise en place d'une double stratégie, opérationnelle et foncière afin d'assurer une maîtrise publique plus ou moins affirmée sur les secteurs à enjeux d'habitat.

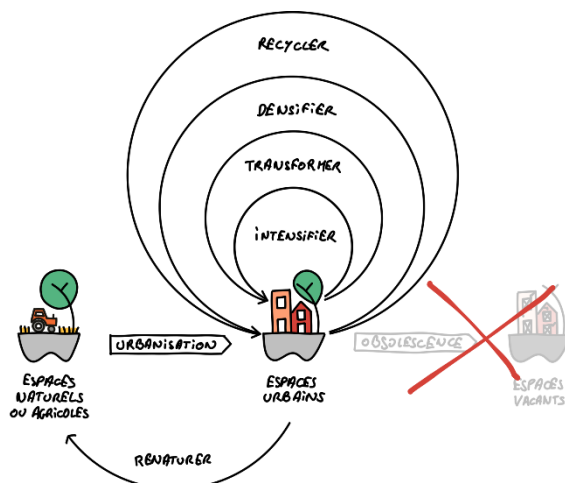
6.1- Les principes liés à la restructuration des espaces urbanisés

6.1.1- Prioriser le renouvellement urbain

Prescription [P 34] :

Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée **en priorité**. Le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains bien situés dans les parties actuellement urbanisées, gage d'insertion du projet. Le recours à des **typologies d'habitat intermédiaire** devra être privilégié (habitat groupé, maison de ville, petit collectif).

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



Prescription [P 35] :

Les travaux du SCoT permettent d'envisager les extensions de l'urbanisation possibles (extension de la tâche urbaine + prise en compte des « dents creuses » de plus de 0,5 hectares). Ainsi la priorité donnée concerne la réutilisation du foncier déjà disponible en densification via les surfaces disponibles dans les îlots puis des dents creuses identifiées en s'appuyant sur les travaux menés par l'AGORAH. Ainsi, les îlots et les dents-creuses reportées par commune dans les deux tableaux ci-après se doivent d'être privilégiées avant d'envisager les extensions de l'urbanisation indiquées dans les tableaux des pages suivantes :

Surface des îlots disponibles par commune à privilégier dans l'urbanisation

	Surface îlots par communes
Saint-Denis	100 ha
Sainte-Marie	27 ha
Sainte-Suzanne	28 ha
Total SCoT	155 ha

Surface des dents creuses disponibles par commune à privilégier dans l'urbanisation

	Surface dents-creuses par communes
Saint-Denis	50,5 ha
Sainte-Marie	19 ha
Sainte-Suzanne	25,2 ha
Total SCoT	94,7 ha

○ Les îlots sont des espaces constitués de parcelles entières, mais également de morceaux de parcelles agglomérées ensemble pour former une entité géographique distincte (issus des données de l'AGORAH de potentiel foncier : Potentiel Îlots 2022) ;

○ Les dents-creuses sont des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis.

Certains éléments compris dans les tableaux ci-avant pouvant rencontrer des difficultés d'aménagement et/ou faire l'objet d'une renaturation il pourra être envisagé de reclasser ces derniers en zone naturelle dans les documents d'urbanisme locaux. Ainsi, sur la Ville de Saint-Denis la restructuration et la densification du centre-ville sera accompagnée de renaturation afin de créer des espaces verts en ville.

6.1.2- Recentrer les extensions de chaque commune

Prescription [36] :

Les extensions urbaines devront être réalisées **en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées**. L'ouverture à l'urbanisation sur d'autres secteurs ne pourra être réalisée que dans le cas où aucune autre solution économiquement viable et techniquement envisageable n'est proposée. Le SCoT de la CINOR fait le choix de cadrer les extensions urbaines non pas à travers une cartographie qui serait figée dans le temps mais plutôt en permettant les extensions en continuité des espaces urbanisés qui correspond plus à la réalité terrain souhaitée par les élus-es. Il ne s'agit pas là de remettre en cause la Zone Préférentielle d'Urbanisation inscrite au SAR 2011 mais de proposer une approche plus en prise avec le terrain.

Par ailleurs, comme indiqué dans la modification simplifiée du SCoT les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU- cf. carte en annexe) permettent uniquement la densification hors de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) inscrite au SAR 2011.

Les secteurs présentant des facilités de desserte (investissements moindres, contraintes techniques moins importantes, ...) par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.

L'urbanisation devra être envisagée **en épaisseur plutôt que linéaire** le long des axes routiers. L'ensemble des orientations du DOO relatives à la limitation de la consommation foncière et la recherche de densité concourent à la préservation des surfaces de production agricole.

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

Recommandation [R 11] :

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs ainsi que par la desserte en eau potable pourront être favorisés pour les extensions de l'urbanisation. Par ailleurs, afin d'assurer une bonne insertion de ce réinvestissement urbain, les communes devront garantir dans leurs documents d'urbanisme locaux l'identification des secteurs patrimoniaux à préserver.

6.1.3- Rechercher une optimisation de l'occupation foncière

a) Travailler sur la densité

Prescription [P 37] :

- L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes.
- Il s'agira d'aboutir à une **augmentation des densités actuelles sur la majeure partie des secteurs et surtout d'éviter le gaspillage d'espace**.
- La densification devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs urbains à restructurer.
- Des **espaces de respiration** devront être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).
- Il s'agira de veiller à densifier tout en proposant des densités « vivables ».

b) Développer une logique de projet urbain maîtrisé

Prescription [P 38] :

- A travers les documents d'urbanisme locaux, les communes doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation (en réfléchissant à l'articulation entre les différents espaces urbanisés, la diversification proposée en termes d'habitat et de mixité des fonctions...).
- Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Recommandations [R 12] :

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants :

La continuité et l'articulation du réseau de voirie avec l'existant.

- L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles.
- Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles.
- Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.
- Une gestion des stationnements à l'échelle du secteur et qui optimise la gestion du foncier.
- L'intégration paysagère et bocagère.
- La mise en valeur des essences locales.

c) Professionnaliser la conception des opérations importantes en densification des tissus existants ou d'extensions urbaines

Recommandation [R 13] :

Encourager la réalisation, par des spécialistes qualifiés (architectes, urbanistes et paysagistes, programmistes) de cahier des charges pour favoriser la diversité des aménagements, et les densités et formes urbaines.

6.1.4- Maintenir des coupures d'urbanisation

Le SCoT identifie des espaces qui constituent des respirations paysagères au sein de la mosaïque paysagère globale. Ces espaces participent à la structuration des paysages du territoire et visent à garantir le maintien d'une qualité paysagère attractive du territoire.

Il s'agit en outre de constituer un réseau d'espaces aux qualités paysagères particulières support d'activités valorisantes (agriculture, tourisme vert, ...) et offrant des possibilités de rapprochement entre les habitants et les paysages.

Afin de valoriser ces espaces, qui constituent l'armature paysagère, le SCoT prévoit :

- **Le maintien de coupures d'urbanisation paysagères ;**
- **La valorisation de limites urbaines stratégiques ;**
- **La constitution d'un réseau de sentiers de découverte ;**
- **La transition entre espaces agricoles et urbanisés.**

Prescription [P 39] :

a) Les objectifs recherchés

Les futurs développements de l'habitat devront respecter les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés.

Aussi, la conservation de coupures d'urbanisation de qualité devra être recherchée.

La préservation de coupures d'urbanisation permettra également de corriger certaines tendances d'évolutions négatives en termes d'occupation des sols comme les extensions urbaines linéaires le long d'axes routiers et le risque de conurbation (c'est-à-dire le phénomène au cours duquel deux espaces bâtis finissent par se rejoindre) induisant des coûts d'aménagement élevés pour une occupation des sols peu rationnelle.

b) Assurer la fonctionnalité des coupures d'urbanisation

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

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

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

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

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

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

6.2- Les orientations en matière de logement

6.2.1- Encadrer le développement résidentiel

Le parc de logements est l'un des éléments structurants du territoire. Il répond aux besoins d'accueil des habitants, porte des enjeux majeurs pour l'avenir : garantie de mixité sociale et générationnelle notamment. Tout cela implique qu'il fasse l'objet d'une réflexion approfondie et d'efforts volontaires de la part des collectivités locales. Le SCoT apporte les grandes orientations qui doivent permettre de développer, diversifier et améliorer le parc. Pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les constructions à venir, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier le rapport : besoins en logements / optimisation du foncier.

Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire, le SCoT soutient une mise en œuvre progressive du scénario de développement résidentiel défini ci-après.

Programmer une production de logements de l'ordre de 1 440 logements/an en moyenne

Prescription [P 40] :

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définissant un projet de territoire. L'objectif est aujourd'hui de produire environ **1 440** logements par an en accentuant la production selon le classement des communes dans cette armature territoriale (déclinaison de l'objectif inscrit au PAS débattu). Le rapport de présentation du SCoT évalue une déclinaison territoriale de la production de logements envisagée.

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

	Rythme de construction annuel sur le temps du SCoT 2021-2041	Part de la construction par commune
Saint- Denis	700 logements/ an	48,6 %
Sainte- Marie	490 logements/ an	34%
Sainte- Suzanne	250 logements/ an	17,4 %
TOTAL SCoT	1 440 logements /an	100%

Recommandation [P 14] :

Pour donner une meilleure lisibilité à la programmation annuelle de logements le SCoT recommande la répartition ci- après permettant de respecter l'armature territoriale définir :

	Cœur agglomération	Autres pôles centraux littoraux	Pôles secondaires	Centralités villageoises	Pôle équilibre (La Montagne)
Saint- Denis 700 logements/an	260 logts/ an		270 logts/ an	105 logts/ an	65 logts/ an
Sainte- Marie 490 logements/an	330 logts/ an			160 logts/ an	
Sainte- Suzanne 250 logements/an		110 logts/ an	80 logts/ an	60 logts/ an	
TOTAL SCoT	590 logts/ an	110 logts/ an	350 logts/ an	325 logts/ an	65 logts/ an

a) Diversifier la typologie des nouveaux logements

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

Prescription [P 41] :

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

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

Recommandation [P 15] :

La diversification du parc de logements devra s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine). Les pourcentages indiqués constituent des minimas recommandés

	Cœur agglomération	Autres pôles centraux littoraux	Pôles secondaires	Centralités villageoises	Pôle équilibre (La Montagne)
% de maisons individuelles	5%	10%	30%	60%	50%
% de logements individuels groupés	10%	15%	20%	40%	30%
% de logements collectifs	85%	75%	50%		20%

b) Renforcer la mixité sociale

Le SCoT trouvera un complément dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) destiné à préciser par commune la mise en œuvre de ces objectifs et à traduire les ambitions locales en travaillant notamment à la déclinaison de ces objectifs à l'échelle des quartiers. S'il n'y a pas de production nouvelle de logements locatifs aidés au cours des prochaines années, la proportion de ce type de logements dans le parc global baissera à terme (compte tenu de la programmation de nouveaux logements).

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

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

Prescription [P 42] :

Cette part représente une production de logements locatifs sociaux de l'ordre de **575 logements en moyenne par an** pour l'ensemble de la CINOR. Ces objectifs trouveront une concrétisation soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant. La répartition par commune est la suivante :

	Rythme de construction annuel sur le temps du SCoT 2021-2041	% de logements aidés à produire	Nombre de logements aidés à produire en moyenne par an
Saint- Denis	700 logements/ an	40%	280 logements/ an
Sainte- Marie	490 logements/ an	40%	195 logements/ an
Sainte- Suzanne	250 logements/ an	40 %	100 logements/ an
TOTAL SCoT	1 440 logements /an	40 %	575 logements/ an

c) Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

Recommandations [R 16] :

Répondre aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap

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

d) Réinvestir prioritairement les centralités et le tissu urbain existant

Prescription [P 43] :

Afin de limiter la consommation foncière, l'objectif global recherché, à l'échelle du SCoT de la CINOR, est la production de **60% de nouveaux logements par densification du tissu urbain existant** (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance, friches). L'objectif affiché constitue un ordre de grandeur à respecter, qui sera adapté par commune selon les disponibilités identifiées dans les documents d'urbanisme locaux, afin de prendre en compte les situations de blocages en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

e) Programmer une offre foncière adaptée aux besoins en logements

La production de logements permet l'affirmation de l'armature du territoire, organisée en fonction de la desserte existante et future en transports en commun performante, de la présence des services structurants, et de l'importance démographique des communes. La répartition des logements en fonction de cette armature permet de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturelles.

Prescription [P 44] :

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

Les secteurs, en interface avec les espaces agricoles, font l'objet de pressions foncières importantes. Or l'empiètement abusif des milieux urbains sur les milieux agricoles peut induire l'extension des surfaces

agricoles sur les milieux naturels.

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

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

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

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

Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

Les extensions urbaines sur lesquelles est envisagée en priorité la promotion d'un nouveau modèle urbain sont distinguées en fonction de leur horizon de réalisation (court / moyen terme ou moyen / long terme). Cette recommandation nécessite la distinction dans les PLU entre les zones AU, à urbaniser (court / moyen terme) et 2AU (moyen / long terme). Le SCoT de la CINOR repose sur des besoins en foncier **en extension de l'urbanisation** pour l'accueil de nouveaux logements de **133,9 hectares maximum** sur les 10 premières années de mise en œuvre du SCoT et tendre vers **64,4 hectares maximum** sur les 10 dernières années du SCoT, **soit 219 hectares sur une échéance SCoT de 20 années. Il s'agit de valeurs de cadrage à respecter** qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat. Un bilan de la consommation et des besoins sera réalisé 6 ans après l'approbation du SCoT. Celui-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition de l'enveloppe foncière à vocation habitat au regard de la dynamique constatée et de faire évoluer cette programmation selon les besoins éventuels. La difficulté de mobilisation des dents creuses, friches urbaines, ... pourra éventuellement conduire les élus à phaser le développement de l'urbanisation. A l'horizon 20 ans, le choix des élus s'est porté sur la déclinaison suivante de zones d'extensions futures venant compléter les « dents creuses ». L'enveloppe urbanisable en extension autorisée ci-dessus ne vient pas s'ajouter aux zones à urbaniser à vocation habitat des documents d'urbanisme locaux. Chaque commune définira, à l'intérieur de la programmation indiquée dans le tableau qui suit, les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCoT.

Les enveloppes foncières attribuées dans les tableaux ci-dessous concernent les zones AU des PLU et/ou les secteurs de densification de plus de 2500 m² inscrits dans les enveloppes urbaines des communes (zone U).

	Consommation foncière prévue au SCoT/ artificialisation sur la période 2031-2041	
	Phase 1 du SCoT (2021- 2031)- consommation	Phase 2 du SCoT (2031- 2041) - artificialisation
Saint- Denis	43,5 Ha	19,9 Ha
Sainte- Marie	63 Ha	31 Ha
Sainte- Suzanne	27,4 Ha	13,5 Ha
SCoT CINOR	133,9 Ha	64,4 Ha

Prescription [P 45] :

A l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation d'une commune :

Le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités **moyennes minimales** suivantes sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

	Commune concernée	Secteurs/ quartiers concernés	Densité brute moyenne minimale déclinée selon l'armature territoriale
Cœur d'agglomération	<i>Saint- Denis</i>	<i>Centre- ville/ Littoral Est</i>	<i>~ 50 logements/ha</i>
	<i>Sainte- Marie</i>	<i>Duparc/ Centre- Ville/ Convenance/ Beauséjour/ Grande Montée/ La Ressource/ Rivière des Pluies</i>	<i>~ 50 logements/ha</i>
Autres pôles centraux littoraux		<i>Bel Air/ Trois Frères/ centre-ville</i>	<i>~ 40 logements/ha</i>
	<i>Sainte- Suzanne</i>	<i>La Marine</i>	<i>~ 40 logements/ha</i>
		<i>Quartier Français</i>	<i>~ 40 logements/ha</i>
Pôles secondaires	<i>Saint- Denis</i>	<i>Bellepierre/ Montgaillard/ Moufia- Bois de Nêfles/ La Bretagne</i>	<i>~ 50 logements/ha</i>
		<i>Bagatelle</i>	<i>~30 logements/ha</i>
	<i>Sainte- Suzanne</i>	<i>Deux Rives</i>	<i>~ 30 logements/ha</i>
Centralités villageoises	<i>Saint- Denis</i>	<i>Saint- Bernard / Le Brûlé/ Saint- François/ Bois de Nêfles les Hauts/ Bellevue</i>	<i>~ 20 logements/ha</i>
	<i>Sainte- Marie</i>	<i>Moka/ Beaumonts les Hauts/ Terrain Elisa/ Ressource Barrau</i>	<i>~ 25 logements/ha</i>
	<i>Sainte- Suzanne</i>	<i>Commune Ango/ Commune Caron/ Bras Pistolet/ Chase Kane</i>	<i>~ 20 logements/ha</i>
Pôle équilibre	<i>Saint- Denis</i>	<i>La Montagne</i>	<i>~ 40 logements/ha</i>

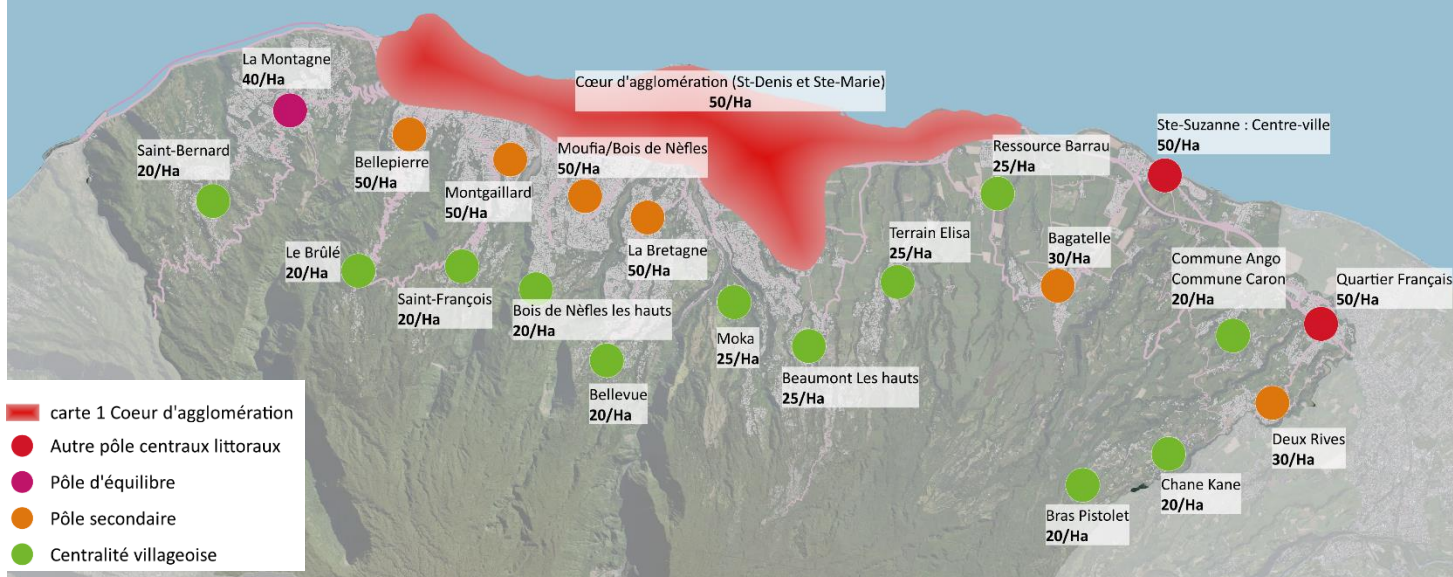
Ces densités comprennent les voiries et les espaces communs. Les documents d'urbanisme locaux devront présenter leurs objectifs de densité retenus sur l'ensemble de leurs zones en extension urbaine à caractère résidentiel en veillant au respect des densités indiquées dans le tableau ci-dessus.

Les densités inscrites ci-avant peuvent être adaptées (soit à la baisse soit à la hausse) pour des raisons de contraintes particulières et de spécificités des communes.

En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus) :

Le SCoT ne précisera pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier afin de rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.

SCOT - Densité dans l'armature urbaine par pôle



Recommandation [R 17] :

Les quotas d'extension urbaine à vocation habitat/ équipement répartis géographiquement pourront tendre vers des répartitions entre mêmes types de polarités au sein d'une même commune pourront être proposées dans les PLU sous réserve de justifications.

f) Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables

Recommandation [R 18] :

Les documents d'urbanisme locaux et les projets urbains en renouvellement ou en extension comprenant la construction de logements intègrent les principes de l'habitat durable en matière d'exigence environnementale.

Ils étudieront et pourront intégrer les principes suivants afin de tendre vers une exigence environnementale supérieure sans pour autant remettre en cause la cadre paysager préexistant :

- Formes urbaines innovantes,
- Production et utilisation des énergies renouvelables,
- Performance de l'isolation thermique des bâtiments, et optimisation de l'orientation des bâtiments,
- Circulations douces et espaces,
- Intégration environnementale de la gestion des eaux pluviales,
- Gestion et maîtrise de la consommation en eau,
- Gestion des déchets,
- Maîtrise de l'énergie,
- Insertion et intégration au tissu urbain existant,
- Usage de matériaux biosourcés.

6.2.2- Consolider la politique foncière engagée

Recommandation [R 19] :

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

Stratégie 1 : Favoriser le recours aux outils pré-opérationnels

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

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

De même, l'utilisation d'outils de maîtrise foncière des PLU est fortement conseillé :

- Zone d'Aménagement Différé (ZAD),
- Droit de préemption urbain,
- Taxation sur le patrimoine inutilisé,
- Servitude de mixité sociale (Loi ENL),
- Emplacements réservés,
- Orientations particulières d'aménagement définissant les principes de l'occupation future (répartition par type, % de logements sociaux, gradients de hauteur et densité).

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

Stratégie 2 : Optimiser les capacités d'accueil en maîtrisant le foncier

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

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

Chapitre 7 : Maintenir une agriculture durable



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

Prescription [P 46] :

Considérant ses terres de forte productivité, le SCoT réaffirme le nécessaire maintien du niveau de production actuel, notamment pour assurer la pérennité de l'activité cannière sur le territoire de la CINOR et aussi maintenir l'équilibre de l'ensemble de la filière canne à l'échelle de l'île.

Les espaces agricoles de fort potentiel bénéficient d'un classement en zone agricole (A ou Apf), limitant fortement les possibilités de constructions puisque seule l'extension limitée des installations techniques liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole sont autorisées.

De plus, dans les coupures d'urbanisation aucune construction n'est autorisée, y compris les bâtiments techniques.

Ces espaces seront préservés au maximum de l'urbanisation de façon à limiter le mitage et la diffusion urbaine sur les terres agricoles des bas, ensembles homogènes, cohérents et sensibles du point de vue paysager.

Tout changement d'affectation des sols y sera fortement limité sauf intérêt public majeur argumenté et nécessitera des systèmes de compensations préalables de manière à maintenir un équilibre des systèmes productifs impactés.

Comme l'indique le SAR aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée sur les zones agricoles.

Les espaces de diversification vivrière agricole potentielles situés notamment dans les hauts des pentes et à l'Est du territoire de la CINOR (espaces de reconquête, agrotourisme*, sylviculture, etc.) ou aux zones de faible aptitude agronomique (fortes pentes empêchant la mécanisation, présence de pierres, etc.) confèrent aux Hauts un savoir-faire et un paysage original et participent au développement rural et social.

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

Dans ces secteurs en devenir et participant à la vie des Hauts, le SCoT incite à la définition de nouveaux sites stratégiques liés à l'installation agricole (sièges, bâtiments agricoles) ou à l'agro tourisme.

La filière pêche est certes moins développée sur la CINOR qu'ailleurs à la Réunion toutefois il est nécessaire d'accompagner le développement de cette filière en privilégiant les structures existantes (ports protégés ou cales de halage). Il s'agira ainsi de nourrir des échanges avec les acteurs de la filière.

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

Recommandation [R 20] :

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

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

- prendre des initiatives publiques qui favorisent le développement des ventes en circuits courts,
- préserver sur le temps long la Surface Agricole Utile et apporter ainsi aux chefs d'entreprises la visibilité dont ils ont besoin. Lorsque des réaménagements fonciers sont indispensables, veiller à proposer des solutions de compensation adaptées,

- poursuivre la structuration des chemins de randonnées et la mise en valeur du patrimoine rural qui répondent à une demande touristique stable et en lien avec les valeurs d'authenticité que souhaite maintenir le territoire. Elle participe également à l'attractivité résidentielle retrouvée des communes rurales.

Prendre en compte le projet MEREN (Mobilisation des ressources en eau pour les régions Est et Nord) pour développer l'économie des exploitations agricoles par l'irrigation des cultures ainsi que le projet REuse (récupérer l'eau en sortie de station d'épuration, afin d'arroser les plantations municipales, mais aussi et surtout pour une utilisation industrielle).

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

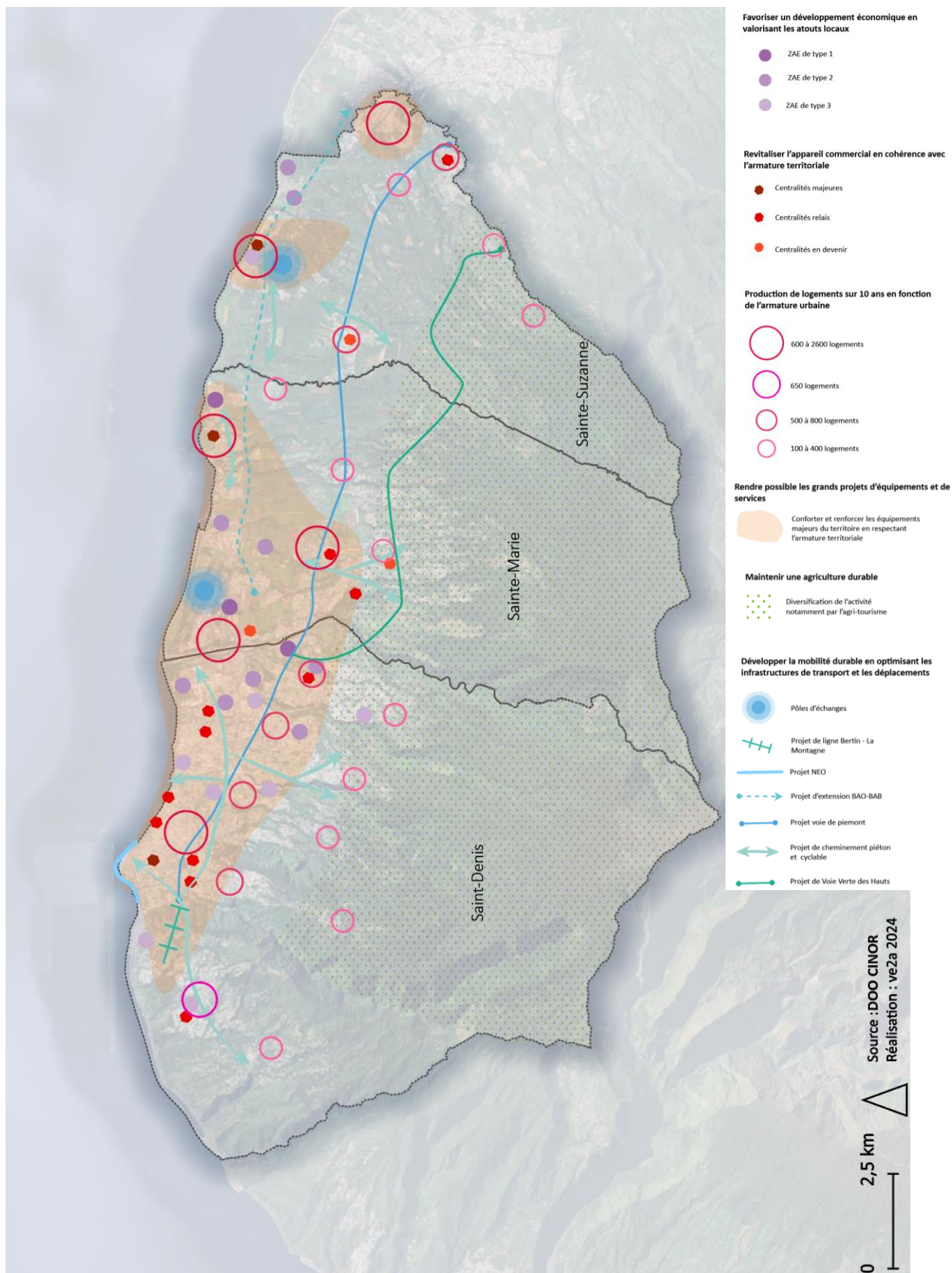
La prise en compte des nécessités de fonctionnement (dessertes et accès des parcelles cultivées) et des besoins d'extension ou de délocalisation des exploitations agricoles sera facilitée par un classement, des zones cultivées et des bâtiments en activité en zone agricole (A) dans les PLU, de façon à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

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

Encourager et accompagner les exemples portés par la Ville de Saint- Denis de réaliser une charte agricole ainsi que de la mise en œuvre de PAEN (périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains).

Le SCOT encourage le développement de solution pour l'irrigation des zones agricoles de Saint-Denis et des hauts de Sainte- Suzanne et de Sainte- Marie et ce même si ces secteurs sont en dehors du périmètre REUSE et MEREN et les agriculteurs utilisent l'eau potable pour l'irrigation.

Ainsi, sur Sainte-Marie, le service d'eau potable ne délivre plus de compteur agricole sur certaine zone car il n'est pas possible de répondre aux besoins agricoles en période de sécheresse. A voir pour s'inspirer de la commune du Tampon qui distribue de l'eau brute aux agriculteurs via des retenues collinaires et un réseau d'irrigation dédié.



PARTIE 3 :

ENGAGER LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Déclinaison de l'axe du PAS

AXE 1 : Construire un développement du territoire résilient et équilibré

AXE 4 : Faire du cadre de vie et de l'environnement la pierre angulaire du développement de la CINOR

Structuration de la partie 3 :

Chapitre 1 : Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire

Chapitre 2 : Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions

Chapitre 3 : Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la transition énergétique et s'adapter au changement climatique

Chapitre 1 :

Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire



1.1 Préserver les sites et espaces naturels

La CINOR souhaite engager une véritable prise en compte de trame verte, bleue et noire sur son territoire à différentes échelles. Ainsi, elle veillera par exemple aux continuités de la Trame Verte, Bleue et Noire avec les territoires voisins (Plans Locaux d'Urbanisme, SCoT voisins, ...), et poursuivra son action à l'échelle régionale en y associant les objectifs ci-dessous :

- Reconquérir la nature au droit du centre-ville notamment le long des ravines urbaines et le long du littoral,
- Limiter et « masquer » la pollution lumineuse le long du littoral par des aménagements paysagers/écologiques adaptés,
- Limiter le mitage et l'étalement des terres agricoles et de l'urbanisation au droit des milieux naturels (trame terrestre) par un développement urbain et agricole maîtrisé s'appuyant sur une trame existante,
- Améliorer la continuité écologique des cours d'eau,
- Prendre en compte la biodiversité dans les activités des mi-pentes et notamment des hauts : préservation des bords de ravine, limiter voire éviter les intrants/produits phyto pour les Gecko verts des Hauts,
- Restaurer les lisières des réservoirs de biodiversité et les corridors avérés dont les hauts de ravine,
- Limiter la dissémination des EEE,
- Prendre en compte les enjeux écologiques et notamment la présence du Gecko vert de Bourbon dans les aménagements des mi-pentes et des Hauts,
- Retrouver ou préserver le bon état qualitatif et quantitatif des masses d'eau souterraine et de surface,
- Assurer la réintroduction de la biodiversité, extension en zone littorale : forêts urbaines, squares, jardins, parcs - espèces endémiques et retour de la faune et de la flore en ville.

Le diagnostic écologique a permis de mettre en évidence et de définir de manière assez fine et actualisée à l'échelle du SCoT les différentes trames écologiques du territoire et les enjeux qui y sont liés.

A ce titre ont été identifiés les espaces suivants par trames :

La Trame terrestre :

TRAME	Surf Ha	%
Réservoir avéré	10 430	36%
Réservoir potentiel	3 952	14%
Corridor avéré	1 313	5%
Corridor potentiel	2 755	10%
TOTAL	~18 450	64%

La Trame eau douce et saumâtre

Réservoir de biodiversité avéré surf (en ha)	15,7 hectares
Réservoir de biodiversité potentiel Linéaire (en m)	34 200 mètres
Corridor avéré linéaire (en m)	155 000 mètres
Corridor potentiel linéaire (en m)	333 650 mètres

La Trame aérienne

La sous-trame Busard de Maillard :

L'ensemble du territoire de la CINOR est en probabilité de présence forte. En effet, il n'est pas possible de différencier les espaces de circulation de cette espèce qui s'observe d'ailleurs de plus en plus également en milieu urbain et péri-urbain.

Les ravines et les milieux naturels restent toutefois des espaces de reproduction favorables pour cette espèce.

La sous-trame Oiseau marin :

L'ensemble du littoral du territoire de la CINOR doit être considéré comme une zone de survol prioritaire. De même, le long de pentes de Saint-Denis qui abritent des colonies de Puffins au sein des ravines. Ces pentes sont donc des zones de circulation privilégiées, les oiseaux les survolant pour rejoindre leurs colonies.

La sous-trame nocturne ou noir

Les centres villes de Saint-Denis, de Sainte-Marie et de Sainte-Suzanne situés sur le littoral et avec de fortes intensités lumineuses concentrent l'essentiel des échouages.

La Trame marine :

Les milieux marins côtiers de la CINOR sont des réservoirs de biodiversité avérés ou potentiels.

Les enjeux du DOO du SCoT vis-à-vis des trames écologiques sont donc de permettre la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques sur le territoire.

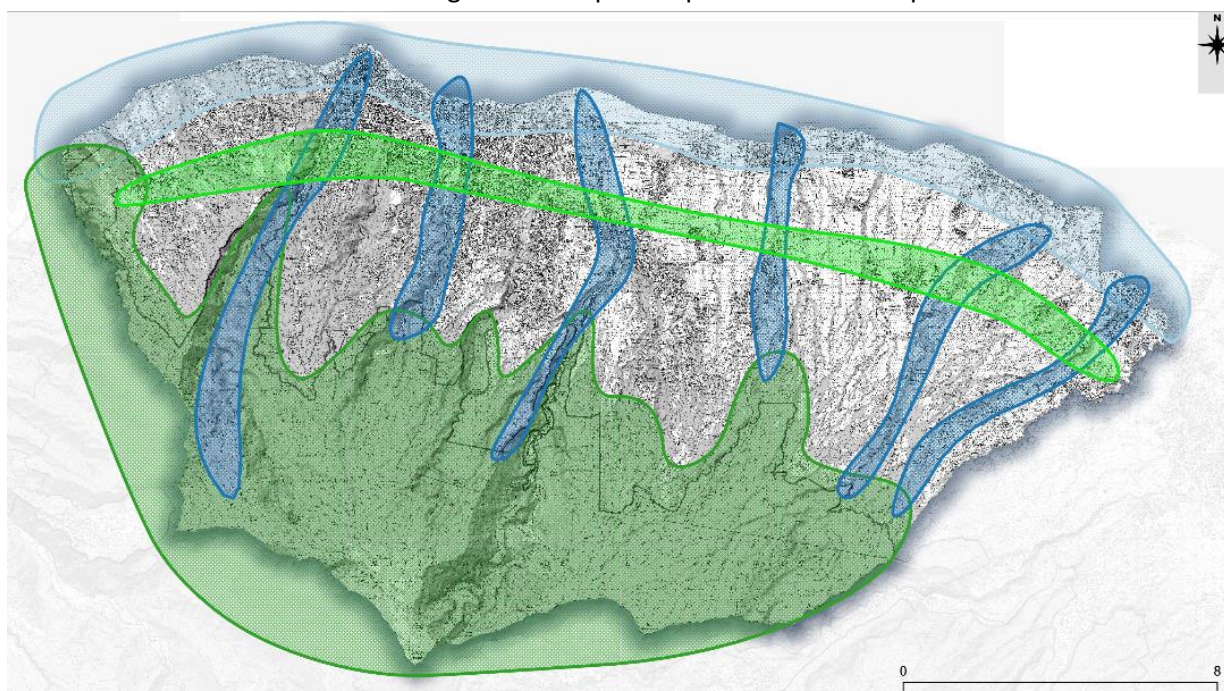
Les hauts du territoire présentent la majorité des réservoirs de biodiversité pour la plupart reconnus et protégés par des politiques publiques dont le cœur du Parc National de La Réunion. D'autres réservoirs de biodiversités avérés ou potentiels ont été mis en évidence en périphérie de ces secteurs, le long du massif de la montagne et de la route du littoral et au droit de la zone humide du Bocage.

Le littoral bien que très anthropisé est une interface terre/mer essentielle, à la circulation des espèces, et au maintien de la résilience des écosystèmes face aux pressions anthropiques et aux changements climatiques. Il abrite et participe également au bon fonctionnement des zones humides et marines. A ce titre, il doit faire l'objet d'orientation d'aménagement spécifiques.

Les ravines du territoire permettent de relier le littoral et les hauts préservés. L'état des continuités le long de ces ravines est très variable en fonction des secteurs et activités (Littoral, et milieu urbain des bas, zones agricoles sur les mi-pentes et zone naturelle dans les hauts).

Les corridors écologiques avérés ou potentiels mais également les squares, parcs, jardins des villes, haies et vergers des zones agricoles, permettent quant à eux le maintien de continuités horizontales.

Ces différents éléments créent un maillage essentiel pour la préservation et la qualité de vie du territoire.



1.1.1 Schéma de mise en valeur de la mer

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

1.1.2 Les espaces naturels à préserver

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

Prescription [P 47] :

Les **principales** prescriptions relatives à chaque trame sont présentées en suivant :

- **Réservoirs de biodiversité avérés** : Préserver en l'état et valoriser ces espaces - Restauration écologique - Application des protections existantes dans ces espaces - Prendre en compte les enjeux écologiques dans tous projets et notamment le Gecko vert de Bourbon et le Tuit-Tuit,
- **Réservoirs de biodiversité potentiels** : Affiner leur contour - Réduire les obstacles et menaces à la continuité et au bon fonctionnement écologique - Maintenir et rétablir les fonctions écologiques - Activités possible mais justifiant du maintien et de la valorisation/restauration de ces réservoirs,
- **Corridor écologiques avérés** : Préciser la délimitation de ces espaces - Restaurer les milieux et notamment les lisières des ravines - Intégrer des prescriptions de valorisation de la biodiversité dans les aménagements,
- **Corridor écologiques potentiels** : Identifiés ces secteurs à une échelle plus fine - Reconquérir ces continuités - S'appuyer sur les projets d'aménagement et de développement agricole pour reconquérir la biodiversité et améliorer leur fonction,
- **Continuité hydrobiologique** : Préserver et restaurer ces continuités transversales et les zones humides associées,
- **Continuité littorale** : promouvoir et inciter une reconquête verte continue de celui-ci avec des prescriptions d'aménagements végétales adaptées,
- **Trame aérienne** : Eviter tout obstacles,
- **Trame noire** : Limiter au maximum les éclairages au droit de la bande littoral et le long des ravines jusqu'aux zones de reproduction dans les hauts en majorité préservées des pollutions lumineuses.

La cartographie ci-après déterminent les éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire du territoire de la CINOR.

Afin d'assurer le maintien de la biodiversité du territoire, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local définissent et localisent ces éléments, dans leur règlement graphique, par une délimitation à la parcelle. Cette déclinaison se fera en cohérence avec les communes voisines.

Pour les accompagner dans cette délimitation, les communes de la CINOR peuvent s'appuyer sur des études plus détaillées en lançant notamment leur Atlas de la Biodiversité Communale et en utilisant les données de biodiversité les plus récentes permettant de préciser les contours des réservoirs et corridors écologiques.

Les PLU pourront également proposer de nouveaux réservoirs ou corridors, adaptés aux enjeux territoriaux locaux et à leur échelle, en complément et en cohérence avec la TVBN du SCOT. A ce titre, les continuités écologiques inter-urbaines et des mi-pentes agricoles devront être identifiées et cartographiées.

Pour assurer la protection, valorisation et/ou restauration de ces espaces, les documents d'urbanisme pourront user d'outils adaptés tels que :

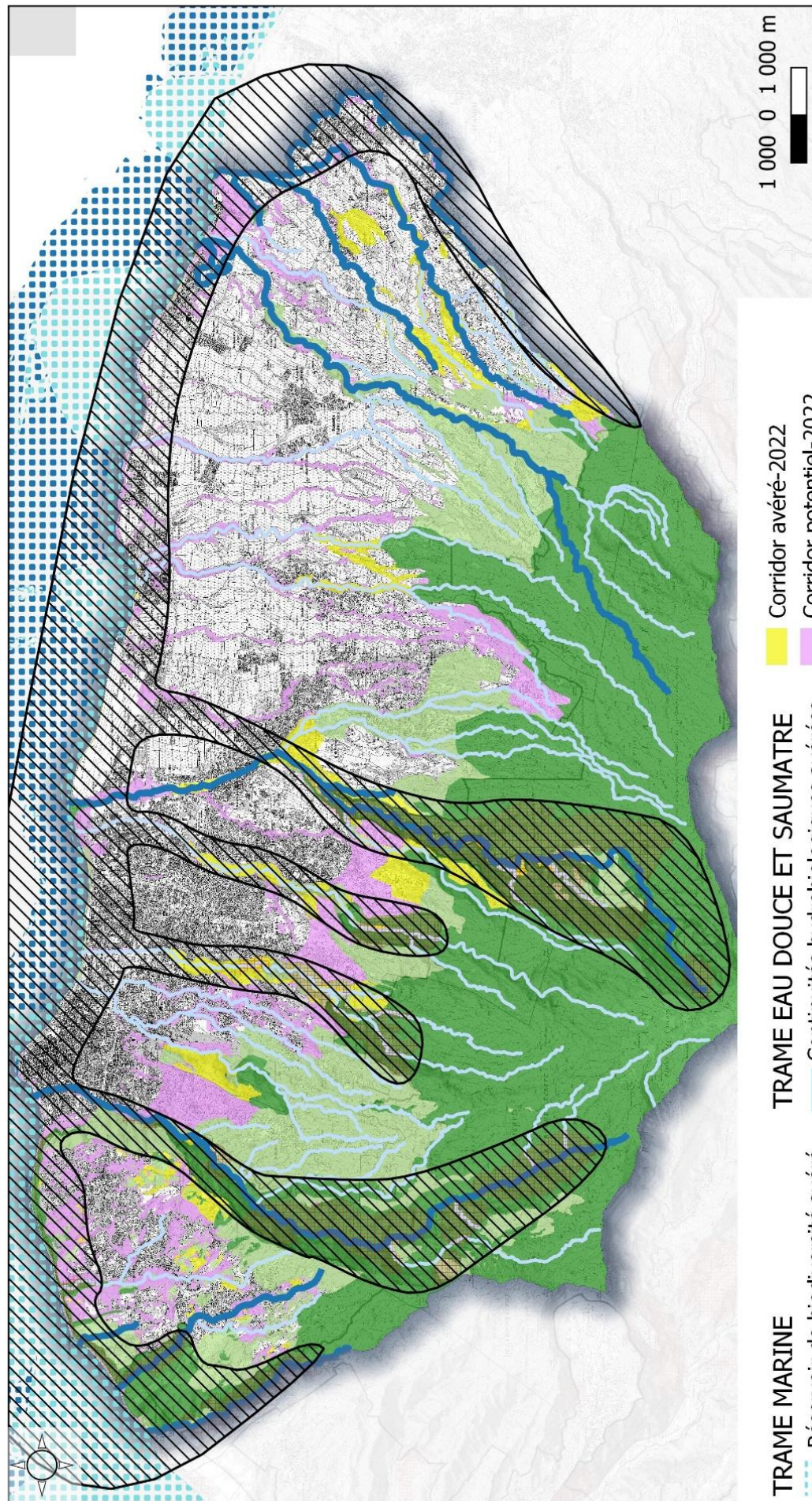
- classement en zone « Naturelle »,
- classement en Espace Boisé Classé (EBC),
- identification d'éléments de paysage remarquable ou de continuités écologiques à maintenir/créer ou restaurer.
- orientation d'aménagement thématique, ...

D'une manière générale, tout projet susceptible de porter atteinte aux continuités écologiques du SCoT devra être étudié en appliquant le principe « Eviter, réduire, compenser » et donner lieu, le cas échéant à une compensation écologique dédiée à la création ou restauration de continuités écologiques en cohérence avec les enjeux écologiques avérés.

Recommandation [R 21] :

Réaliser un Atlas de Biodiversité Communale sur l'ensemble du territoire permettant d'affiner la connaissance et les fonctionnalités écologiques qui y sont présentes, notamment dans les secteurs peu connus comme le mi-pentes, les centralités relais et en devenir.

TRAMES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE - compilation de la trame terrestre, aquatique, marine et aérienne et noire prioritaire - TVBN



- TRAME MARINE**
- Reservoir de biodiversité avéré
 - Reservoir de biodiversité potentiel
- TRAME EAU DOUCE ET SAUMATRE**
- Continuités hydrobiologiques avérées
 - Corridor hydrobiologique potentiel
- TRAME TERRESTRE CINOR**
- Reservoir de biodiversité avéré-2022
 - Reservoir de biodiversité potentiel-2022
- TRAME NOIRE**
- Corridor avéré-2022
 - Corridor potentiel-2022
 - Trame noire - gestion prioritaire

12 / 12 / 2023

1.1.2.1 Les réservoirs de biodiversité avérés et potentiels à préserver et restaurer

Les « Réservoirs de biodiversité » sont des espaces dans lesquels, la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille permettant leur fonctionnalité à long terme.

Ont été distingués lors du diagnostic, les réservoirs de biodiversité avérés qu'il faut strictement protéger et les réservoirs de biodiversités potentiels qui abritent encore des milieux et des espèces d'importance régionale à conserver.

Les réservoirs de biodiversité avérés à préserver

Les **réservoirs de biodiversité avérés** sont les habitats naturels en bon état de conservation, essentiellement dans les Hauts. La plupart sont déjà protégés par le cœur du Parc National de La Réunion et/ou des stratégies et politiques de protection des espaces naturels comme les Forêts Départemento-Domaniales, les Espaces Naturels Sensibles du Département et les sites du Conservatoire du Littoral. Ils recouvrent également l'ensemble des ZNIEFF de type I. Pour rappel, les espaces de protection des milieux naturels de la CINOR représentent **10 470 ha soit 36,5 % du territoire**

	ha
Espaces du conservatoire du Littoral	319
Espaces Naturels Sensibles du Département	524,6
Espaces soumis au régime forestier	8265,9
Parc National de La réunion - Cœur	9590,2

Ces secteurs doivent donc être préservés en l'état et nécessitent ainsi une protection stricte.

Pour les espaces bénéficiant d'une protection, c'est la réglementation applicable à ces espaces qui doit s'appliquer. En effet, le régime de protection et d'utilisation de ces espaces est défini par les dispositions législatives et réglementaires qui leur sont propres. Lorsque ces dispositions permettent d'y envisager des travaux, aménagements, installations et équipements, notamment destinés à leur valorisation touristique, des prescriptions ou des préconisations précisent, s'il y a lieu et selon le cas, les finalités des dits aménagements.

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

Lors de la réalisation du diagnostic du SCOT, certains espaces ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité avérés mais en dehors de politiques de protection existantes.

Il s'agit essentiellement :

- De zones présentant des populations de Gecko vert de Bourbon - *Phelsuma borbonica* en périphérie de zones préservées :
 - Les formations le long de la route forestière de la Plaine d'Affouches
 - En continuité de la forêt des Hauts de la Pérrière
- De zones ou des formations naturelles conservées ont été recensées à savoir :
 - La falaise de la route du Littoral – habitat unique !
 - De secteurs dans les hauts du Massif de la Montagne notamment vers le Domaine Telmard ;
 - Dans les Hauts de Belle-vue, de l'Espérance les Hauts, de Beaumont les Hauts ;
 - Les hauts de la Petite Rivière St-Jean en continuité de la forêt préservée des Hauts de la Pérrière.
 - Les végétations humides indigènes et le patrimoine faunistique associé au droit du Bocage et de l'embouchure de la Rivière St-Jean et du Foutaque.

Pour ces derniers, les documents d'urbanisme locaux devront affiner à leur échelle la délimitation de ces espaces. Ils pourront également proposer de nouveaux réservoirs de biodiversité avérés ou potentiels en complément de ceux mis en évidence ici.

Les réservoirs de biodiversité avérés sont actuellement préservés des pollutions lumineuses sauf ponctuellement en périphérie à proximité des bourgs ruraux.

Prescription [P 48] :

- Application des protections existantes dans ces espaces.
- Préserver et valoriser durablement les réservoirs de biodiversité.
- Eviter l'introduction d'espèces exotiques envahissantes (obligation aux PLU d'interdire l'implantation d'essences d'EEE).
- Assurer la renaturation dès que possible.
- Identifier et protéger les ilots de fraîcheur.
- Favoriser le maintien puis le développement des forêts urbaines.
- Valoriser et développer les projets bioclimatiques.
- La vocation prioritaire des réservoirs de biodiversité, est la préservation de leur intérêt naturel et de la biodiversité qu'ils abritent, sans que cela ne soit toutefois entièrement restrictif. Cependant, tout changement d'affectation doit rester compatible avec la vocation naturelle et la préservation des espèces de ces territoires.

Quelle que soit leur vocation, toutes les constructions et tous les aménagements dont la réalisation a été autorisée doivent être conçus et implantés de façon à minimiser leur impact écologique et paysager, notamment dans leur localisation et leur aspect.

A ce titre, il convient de prendre en compte les enjeux écologiques dans tous projets et notamment les enjeux liés au Gecko vert de Bourbon et le Tuit-Tuit

Les occupations et activités existantes peuvent être maintenues mais leur développement ne pourra être réalisé qu'en s'assurant du non-impact sur les espaces naturels et les espèces.

Il revient aux documents d'urbanisme locaux de fixer les règles qui mettront en œuvre l'obligation de principe faite aux constructions nouvelles et aux aménagements d'avoir un impact écologique et paysager très réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.

Ces réservoirs de biodiversité non impactés par la pollution lumineuse doivent être préservés. Ainsi les éclairages artificiels ne doivent pas les perturber.

Tout éclairage supplémentaire est proscrit. Les éclairages existants devront si ce n'est le cas être adapté aux enjeux faunistique (charte nuit).

Ces espaces peuvent être des coupures d'urbanisme.

Mettre en place une gestion qualitative des interfaces entre les réservoirs de biodiversité et l'urbanisation actuelles et future : il s'agit de préserver des zones tampons non bâties mais qui peuvent être support d'autres fonctions (noues paysagées, jardins partagés et espaces récréatifs, liaisons douces, agroforesterie, ...).

Au sein des espaces naturels de protection forte du cœur du parc national, c'est la charte du parc qui doit s'appliquer.

Recommandation [R 22] :

Promouvoir la restauration écologique de ces espaces lorsque cela est nécessaire.
Engager une stratégie de lutte contre les espèces exotiques envahissantes.

Les réservoirs de biodiversité potentiels à maintenir et restaurer

Les **réservoirs de biodiversité potentiels** sont les espaces semi-naturels qui présentent encore des reliques de végétation naturelle. Une partie de ces espaces abritent les populations connues de geckos verts.

Ces espaces sont en périphérie des réservoirs de biodiversité avérés.

Une partie (989 ha) de ces réservoirs de biodiversité potentiels bénéficient d'une protection type cœur de Parc National, ENS du Département ou espace du Conservatoire du Littoral.

Prescription [P 49] :

Leur délimitation plus fine des enjeux à la parcelle doit être réalisée dans les documents d'urbanisme locaux et de nouveaux réservoirs de biodiversité potentiel peuvent être identifiés et cartographiés.

Réduire les obstacles et menaces à la continuité et au bon fonctionnement écologique. A ce titre, aucune urbanisation et défrichement n'est possible à moins de 10 m des bords de ravine (respect des servitudes).

Toutes demande de défrichement et d'abattage d'arbre devra faire l'objet d'une demande de dérogation.

Maintenir et rétablir les fonctions écologiques de ces espaces en plantant des espèces indigènes typiques du secteur écologique.

Les activités sont possibles mais doivent justifier du maintien et de la valorisation/restauration de ces réservoirs de biodiversité potentiels.

Maintenir les activités existantes notamment agricoles en intégrant des prescriptions de préservation et de valorisation des milieux : accompagnement/soutien à la plantation de haie indigènes favorables au Gecko notamment en bord de ravine - de jardin/arboretum, ..., diminution des intrants et phytocides nuisibles à l'espèce – privilégier et encourager la cohabitation.

Préserver un retrait d'au moins 10 m par rapport aux bords haut de ravine (application de la servitude forestière) et mettre en œuvre des haies d'espèces non envahissantes (fruitiers et de d'espèces indigènes) afin de créer un écran végétal et une transition douce et naturelle.

Leur délimitation plus fine des enjeux à la parcelle doit être réalisée dans les documents d'urbanisme locaux et de nouveaux réservoirs de biodiversité potentiel peuvent être identifiés et cartographiés.

Réduire les obstacles et menaces à la continuité et au bon fonctionnement écologique. A ce titre, aucune urbanisation et défrichement n'est possible à moins de 10 m des bords de ravine (respect des servitudes).

Toutes demande de défrichement et d'abattage d'arbre devra faire l'objet d'une demande de dérogation.

Maintenir et rétablir les fonctions écologiques de ces espaces en plantant des espèces indigènes typiques du secteur écologique.

Les activités sont possibles mais doivent justifier du maintien et de la valorisation/restauration de ces réservoirs de biodiversité potentiels.

Maintenir les activités existantes notamment agricoles en intégrant des prescriptions de préservation et de valorisation des milieux : accompagnement/soutien à la plantation de haie indigènes favorables au Gecko notamment en bord de ravine - de jardin/arboretum, ..., diminution des intrants et phytocides nuisibles à l'espèce – privilégier et encourager la cohabitation.

Préserver un retrait d'au moins 10 m par rapport aux bords haut de ravine (application de la servitude forestière) et mettre en œuvre des haies d'espèces non envahissantes (fruitiers et de d'espèces indigènes) afin de créer un écran végétal et une transition douce et naturelle.

Recommandation [R 23] :

Encourager la maîtrise et la restauration de ces espaces.

Les continuités vertes transversales et horizontales doivent être maintenues notamment au sein des zones urbaines en s'appuyant sur les parcs, les ravines, les espaces verts, ...

Promouvoir et soutenir les projets de conversion en agriculture biologique ou d'agriculture raisonnée.

1.1.2.2 Les corridors écologiques à maintenir, restaurer et reconquérir

Sont ici distingués les corridors écologiques avérés à maintenir et restaurer et les corridors écologiques potentiels à renaturer/reconquérir.

Les corridors écologiques sont des zones de connexion en périphérie des réservoirs de biodiversité au sein des zones anthropisées qui permettent aux différentes populations d'espèces animales et végétales de se déplacer entre des habitats fragmentés. Ces corridors facilitent la circulation des individus, favorisent la dispersion génétique, et contribuent ainsi au maintien de la biodiversité.

On distingue trois principales formes de corridors écologiques selon leur structure et leur fonction :

- Les corridors linéaires (Boulevard vert urbain, alignement d'arbre, cours d'eau, ripisylves et berges enherbées le long des cours d'eau, ...) ;
- Les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares/émissaires permanents ou temporaires, bosquets parcs et jardins urbains...) ;
- Les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées, complexe fourrés/forets/pelouses/émissaires sur le littoral) ;
- Les zones tampons sur le pourtour des corridors et réservoirs (intégralité du lit majeur pour un cours d'eau).

Ces espaces doivent être le support des continuités horizontales et transversales dans les zones anthropisées, le long des ravines, des zones urbaines, des espaces agricoles et du littoral.

Les corridors écologiques avérés à maintenir et restaurer

Les corridors avérés sont les zones identifiées par des experts où des habitats naturels forment localement des continuums entre deux réservoirs. Il s'agit des milieux secondarisés avec des formations indigènes à faible intérêt patrimonial, soit la nature ordinaire sous forme de continuum en périphérie des réservoirs de biodiversité et le long des ravines essentiellement. Ils représentent une surface de 1312 ha.

Les corridors écologiques potentiels à renaturer/reconquérir

Ils sont constitués des milieux secondaires exotiques et donc très dégradés qu'il faut reconquérir. Milieux utiles à la circulation de la faune notamment communes. Il s'agit de la nature dite "ordinaire".

A noter que les corridors urbains notamment des centres-villes denses et des mi-pentes agricoles ne sont certainement pas exhaustifs ici. En effet, ceux-ci sont très fragmentés et de surfaces réduites en « pas japonais » et nécessitent une analyse à une échelle plus fine (à la parcelle).

Prescription [P 50] :

Restaurer ou reconquérir ces milieux et notamment les lisières des ravines.

La préservation et la restauration de ces continuités est un élément à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.

Intégrer des prescriptions d'intégration et de valorisation de la biodiversité dans les aménagements.

Limiter l'imperméabilisation et la densification au sein de ces espaces.

Leur délimitation plus fine des enjeux à la parcelle doit être réalisée dans les documents d'urbanisme locaux notamment sur les mi-pentes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne et au sein des zones urbaines denses où ces corridors sont sous forme de pas japonais comprenant divers espaces (parcs, jardins, alignements d'arbres, bords de ravines, talwegs, ...) pouvant être de très petite superficie.

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront :

Identifier, préserver et/ou restaurer des éléments pouvant constituer une trame verte urbaine dans les « centralités majeures », « centralités relais » et « centralités en devenir » avec une attention toute particulière pour ces dernières.

Préserver, valoriser le patrimoine naturel au sein de la trame verte urbaine, tout en favorisant son accessibilité

Intégrer un pourcentage minimal d'espaces verts dans les projets, développer les jardins potagers et pédagogiques partagés et les arboretums de « pied de bois pei » au sein des zones d'activités et des opérations de logement.

Associer à cette trame verte urbaine des fonctions de liaisons douces ou de gestion hydraulique.
Favoriser la gestion des eaux en surface via des aménagements alternatifs et d'hydraulique douce (noues végétalisées, jardins de pluie...) qui participent au développement de la trame bleue.
Ces espaces peuvent servir de « petites » coupures d'urbanisme notamment vers les ravines ou sur le Massif de la Montagne.
Maintenir les activités existantes principalement agricoles en intégrant des prescriptions de préservation et de valorisation des milieux : accompagnement/soutien à la plantation de haie indigènes favorables au Gecko notamment en bord de ravine - de jardin/arboretum, ...
S'appuyer sur les projets d'aménagement et de développement agricole pour reconquérir la biodiversité et améliorer leur fonction.

Recommandation [R 24] :

Encourager la gestion différenciée des espaces verts publics : adaptation de l'entretien des espaces en fonction de leur nature, de leur situation et de leurs usages.
Mettre en œuvre une palette végétale qui valorise le patrimoine végétal local
Limiter l'expansion des espèces non indigènes envahissantes et détecter et intervenir rapidement en cas de nouvelles espèces exotiques en voie de naturalisation.
Protéger et valoriser les arbres remarquables ;
Poursuivre la plantation en indigène des espaces « verts » des villes.
Former les collectivités, les aménageurs et les entreprises à la gestion et à l'entretien des espaces plantés.

1.1.2.3 Les ravines comme continuités écologiques transversales à préserver et restaurer

Les continuités écologiques transversales sont caractérisées par les ravines du territoire qui jouent un rôle essentiel dans le maintien et l'accomplissement des fonctions écologiques des milieux et des espèces et permettent de conserver le « lien » entre le littoral, les mi-pentes et les réservoirs de biodiversité des hauts.

Ces continuités écologiques comprennent :

- Les continuités hydrobiologiques et zones humides d'intérêt ;
- Les corridors avérés et potentiels le long des ravines (cf. ci-avant) ;
- Les ravines urbaines ;
- Les ravines agricoles ;

Les continuités hydrobiologiques à protéger :

Vis-à-vis de la continuité hydrobiologique, le réservoir de biodiversité avéré du Bocage à Sainte-Suzanne, les réservoirs de biodiversité potentiels que constituent la rivière Sainte-Suzanne, le ruisseau du Foutaque, le ruisseau Emanuel, la Petite et la grande Rivière Saint-Jean doivent être préservés tant vis-à-vis de leur qualité hydrobiologique et de leur fonction aquatique que de leur rôle pour la biodiversité à la fois terrestre et aquatique. Il en est de même, avec des enjeux un peu plus faibles, concernant les corridors avérés de la Rivière des Pluies, de la Rivière Saint-Denis, de la ravine à Jacques et de la ravine de la Grande Chaloupe en limite du territoire.

Les autres cours d'eau du territoire sont des corridors potentiels à maintenir et préserver des aménagements.

Les principales atteintes possibles à ces continuités sont les ouvrages hydrauliques et routiers, qui freinent le passage de la faune aquatique, ainsi que les dégradations progressives (défrichement agricole en bordure de cours d'eau, remblai de zone humide, destruction du lit mineur et majeur pour l'activité minière alluvionnaire, pression de pêche ...) voir les pollutions directes dans le milieu (déversement d'hydrocarbure, rejets divers, ...).

Les corridors avérés et potentiels le long des ravines :

Les corridors avérés ou potentiels le long des ravines sont identifiés au sein de la trame terrestre. Ceux-ci doivent être précisés dans les documents des PLU.

Prescription [P 51] :

Tous les cours d'eau doivent faire l'objet d'une protection stricte intégrant les berges et hauts de berge (servitudes forestières et hydrauliques). A ce titre, une bande tampon (coupure d'urbanisme) sera définie pour observer un recul d'urbanisation à définir en fonction du contexte et des zones humides / inondables associées au lit majeur du cours d'eau (pas de construction hors ouvrage de protection des personnes et des biens, ou de mise en valeur des berges). A l'intérieur de cette bande tampon, les constructions légères et préservant la transparence pourront y être réalisés. La continuité hydro-biologique doit être maintenue ou restaurée.

Tout projet développé sur les cours d'eau et leurs abords devront respecter les principes de transparence écologique / sédimentologique / hydraulique.

Les ripisylves doivent être préservées de tout développement urbain (hors ouvrage de protection et de mise en valeur des berges). Leur préservation sera prévue dans les PLU par des outils adaptés (exemples : zonage naturel approprié ou article 151-23 du code de l'urbanisme, ...).

Les zones humides caractéristiques, remarquables ou présentant un intérêt ou une sensibilité écologique (telles que la zone du Bocage et de la Marine) ainsi que leurs abords immédiats doivent être préservées. Tout projet d'aménagement dans ces secteurs doit être précédé d'une étude d'impact. Il s'agira ainsi à travers le SCoT de renforcer la sauvegarde des zones humides, par la traduction des espèces protégées sur le territoire de la CINOR au titre du L.411.1 et suivants du code de l'environnement.

La qualité des eaux doit être préservées et répondre aux exigences de la DCE et suivre les prescriptions du futur SAGE Nord en la matière.

Dans les zones fragmentées en ville ou en milieu agricole, il faut restaurer et favoriser des d'espaces-relais vert et bleu ou des îlots-refuges en « pas japonais » (bosquets arborés sauvages, parcs publics urbains, alignements d'arbre et arbres majestueux, jardins privés ou partagés, parcelles cultivées diversifiées, plan d'eau et berges végétalisées, bassins d'orage végétalisés...).

Ces continuités doivent également être préservées des nuisances anthropiques à savoir les nuisances acoustiques, la pollution lumineuse, les déchets et la pollution diffuse. Pour ce faire, les zones urbaines et d'activités doivent être implantées en retrait de ces espaces et avoir un traitement végétal des lisières.

L'éclairage direct des cours de ces continuités est à proscrire d'une manière générale. Les éclairages devant être implantés doivent satisfaire aux enjeux faunistiques.

Recommandation [R 25] :

Les prescriptions du SCoT peuvent s'accompagner de mesures de gestion appropriées au maintien et à la valorisation des milieux humides sensibles et prévoir ainsi la réalisation d'un plan de restauration des zones humides, des cours d'eau et de leurs berges (rôle de la GEMA ?).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent par exemple préciser les espaces naturels « tampons » inconstructibles en donnant les principes d'éloignement des nouvelles constructions et des principes de valorisation des milieux humides (sous réserve de ne pas porter atteinte à leur intégrité écologique).

Envisager la reconquête naturelle des berges des ravines urbaines.

1.1.2.4 La continuité écologique littorale

Le littoral bien que très anthropisé est une interface terre/mer essentiel à la circulation des espèces. Il abrite et participe également au bon fonctionnement des zones humides et marines. A ce titre, il doit faire l'objet d'orientation d'aménagement spécifiques.

La préservation des continuités écologiques littorales est cruciale pour maintenir la résilience des écosystèmes côtiers face aux pressions anthropiques et aux changements climatiques. Elle contribue également à assurer la durabilité des activités humaines liées au littoral.

Le littoral de la CINOR est aujourd'hui très « urbanisé » et concentre un certain nombre d'usages et de pressions. On distingue ainsi, un littoral naturel caractérisés par la falaise de la route du littoral (bien que des aménagements y soient présents) et les embouchures de ravines, un littoral urbain avec un sentier littoral très fréquenté à Saint-Denis, un littoral industriel avec l'aéroport et un littoral dit « agricole ».

La continuité écologique, « verte » le long de cette bande littorale est très fragmentée et peu adaptée. Il faut donc promouvoir et inciter une reconquête verte continue de celui-ci avec des prescriptions d'aménagements végétales adaptées.

Les espaces remarquables du littoral de la CINOR sont caractérisés

Prescription [P 52] :

Restaurer et reconquérir la nature le long du littoral en préservant et restaurant les espaces par une végétalisation adaptée aux contraintes et aux contextes écologiques en créant une barrière verte aux nuisances anthropiques proches et ne « masquant » les éclairages.

Limiter au maximum ou adapter (bornes basses en arrière d'un écran végétal) les éclairages sur la bande littorale par des aménagements paysagers/écologiques adaptés.

Tout aménagement sur la bande littorale devra être accompagné d'un projet de végétalisation adapté et être le plus en retrait possible.

Préserver durablement et /ou valoriser les espaces remarquables du littoral à préserver.

Dans les espaces et milieux remarquables, seuls peuvent être implantés, dans les conditions prévues par l'article L 121-4, L 121 – 24, 121-5 et R 121 – 5 du code de l'urbanisme, les aménagements légers cités dans l'article, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

Recommandation [R 26] :

Lancer un programme de revégétalisation intégrée et écologique du littoral.

1.1.2.5 Préserver les continuités aériennes

La trame aérienne – limiter les obstacles

Tout aménagement du territoire doit intégrer la circulation des oiseaux à grande capacité de vol à savoir le Busard de Maillard et les oiseaux marins. Il convient d'exiger des études d'impact sur la faune aviaire avant la construction de nouvelles infrastructures, en particulier dans les zones proches d'espaces naturels ou de corridors migratoires. Ils doivent ainsi être conçus de manière à éviter le risque d'obstacles et de collisions de ces espèces.

Prescription [P 53] :

Privilégier l'enfouissement des réseaux (câbles) aériens pour les nouveaux projets d'aménagement.

Les façades des bâtiments doivent limiter l'utilisation de matériaux réfléchissants ou translucides afin d'éviter de refléter la lumière du soleil et de la lune et être « habillés » pour éviter la collision.

Les projets de liaison par câble doivent à ce titre être étudiés, implantés et conçus (balisage si nécessaire) de manière à limiter au maximum les risques de collisions pour les oiseaux.

Eviter l'installation d'infrastructure (ponts, téléphérique, ...) au droit des réserves de biodiversité des oiseaux marins (colonies de Puffins).

Recommandation [R 27] :

Encourager l'enfouissement des réseaux existants.

Encourager l'aménagement paysager (végétal) de différentes hauteurs autour des bâtiments et le long des infrastructures notamment routières pour créer des zones tampons entre les façades et les zones fréquentées par les oiseaux et limiter les vols à trop basse altitude.

La trame nocturne – Limiter l'impact des éclairages

Si la pollution lumineuse et ses effets sont encore peu connus et intégrés dans les politiques publiques en faveur de la biodiversité, elle cause de nombreuses perturbations à la faune et à la flore nocturne notamment par la fragmentation des habitats naturels, l'échouage d'oiseaux et la perturbation des insectes, chiroptères et tortues.

En effet, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux.

L'augmentation des activités humaines durant la nuit à la Réunion a causé un fort accroissement, en nombre et en intensité, de l'éclairage artificiel nocturne. La pollution lumineuse sur l'île a ainsi triplé au cours des trente dernières années, occasionnant de nombreux impacts sur la biodiversité, la qualité du ciel et la santé humaine. (<https://www.natureetnuit.re/>).

Les principales espèces victimes de la pollution lumineuse à La Réunion sont :

- **Les pétrels et les puffins** : Pour rejoindre l'océan, les jeunes s'envolent à la nuit tombée et suivent le reflet de la lune sur la surface de l'eau. En survolant les zones urbaines, ils sont ainsi désorientés par les éclairages et peuvent s'échouer au sol, d'où ils sont incapables de reprendre leur envol et ne peuvent donc survivre sans action de sauvetage.
- **Les Tortues marines** : L'éclairage inadapté du littoral perturbe la reproduction des tortues marines. Les femelles recherchent en effet des plages calmes et sombres pour pondre leurs œufs. Pour rejoindre l'océan les nouveaux-nés se dirigent vers le reflet de la lumière de la lune et des étoiles sur la surface de l'eau. La lumière artificielle désoriente ainsi les jeunes tortues et peut les empêcher de rejoindre l'océan.
- **Les chauves-souris** : Les chauves-souris insectivores qui ne tolèrent pas la lumière (lucifuges) voient leur ressource alimentaire réduite à cause des éclairages. En effet, les insectes attirés par les lumières s'agrègent dans les zones éclairées, ce qui diminue leur densité dans les zones naturelles, restées sombres. Les éclairages contribuent également à la fragmentation des habitats : les chauves-souris n'ont plus accès à certaines zones (terrain de chasse ou gîtes) car elles ne traversent pas les zones éclairées ou doivent dépenser beaucoup d'énergie pour contourner ces obstacles.

Il convient donc de limiter au maximum les impacts de la pollution lumineuse sur ces espèces et principalement sur la circulation aérienne des Pétrels et des Puffins et en priorité sur les secteurs jugés sensibles à savoir le littoral et le long des ravines où sont présentes leurs principales colonies. Sur les autres secteurs et notamment les centres villes et autres quartiers urbains les éclairages doivent être adaptés (type, modalités, horaires, période) aux enjeux faunistiques.

Au même titre que les coupures d'urbanisation, de véritable coupure d'éclairage devraient être mises en place.

Prescription [P 54] :

L'éclairage direct des cours des réservoirs de biodiversité et des continuités hydrobiologiques est à proscrire d'une manière générale. Les éclairages devant être implantés doivent satisfaire aux enjeux faunistiques.

Limiter au maximum ou adapter (bornes basses en arrière d'un écran végétal) les éclairages sur la bande littorale par des aménagements paysagers/écologiques adaptés.

Les réservoirs de biodiversité avérés ne doivent pas être impactés par les éclairages et tout éclairage supplémentaire est à proscrire. Les éclairages existants devront si ce n'est le cas prendre en compte les enjeux faunistiques et donc être compatibles avec la charte nuit.

Émettre des prescriptions réglementaires pour réguler les activités potentiellement perturbatrices pendant les périodes critiques de migration ou de reproduction.



Température de couleur inférieure à 2200 Kelvin

Limitation de la lumière blanche, nuisible pour l'environnement nocturne, la qualité du ciel étoilé et la santé.



Amélioration de la distribution du flux lumineux

Un ULOR de 0% est requis pour le luminaire et son installation, afin de garantir l'absence d'émission de lumière au-dessus de l'horizontale.



Niveau d'éclairement au minimum des normes

Pour réduire le sur-éclairage et la quantité de lumière réfléchi par les sols.

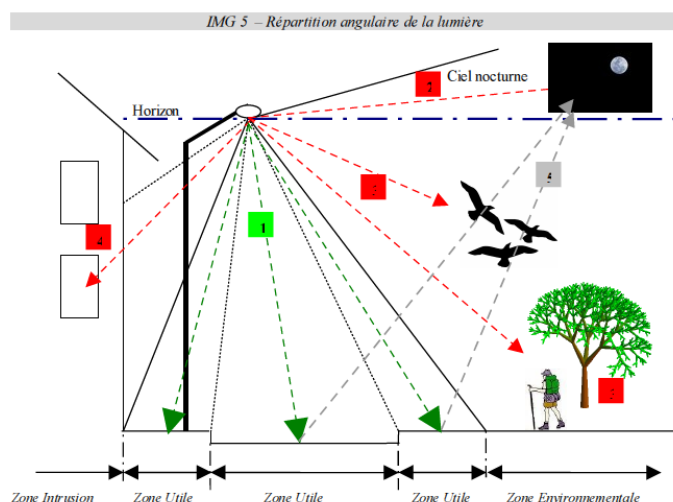


Gestion de la puissance et extinctions

Variations de puissance : temporisation de l'éclairage aux heures de plus fort impact sur la biodiversité (20h-22h), et aux heures de faible fréquentation.

Télégestion permettant des extinctions en périodes sensibles et/ou allumage par détection de mouvement.

Le graphique ci-contre illustre la répartition angulaire de la lumière et les zones prises en considération pour la classification des luminaires.



Légende de l'illustration IMG 5

- Zone utile → ① Surface à éclairer.
- Ciel nocturne → ② Lumière dirigée dans l'hémisphère supérieur (U.L.O.R)⁽¹⁾.
- Zone environnementale → ③ Lumière débordante, perdue dans l'hémisphère inférieur (D.L.O.R)⁽²⁾.
- Zone intrusion → ④ Lumière gênante pénétrant à l'intérieur des bâtiments.
- Réflexion du sol → ⑤ Lumière obtenue par la réflexion du sol.

(1) Pourcentage de flux des lampes émit au dessus de la ligne d'horizon.
(2) Pourcentage de flux des lampes émit au dessous de la ligne d'horizon.

Quelques règles simples...

- 1** L'éclairage doit être limité en intensité, en localisation et en durée aux stricts besoins de la population et aux impératifs réels de sécurité.
- 2** Les appareils d'éclairage extérieur doivent être munis d'un réflecteur afin d'éclairer uniquement les zones utiles (le sol). Ces appareils ne doivent pas éclairer le ciel où ils créent une pollution lumineuse.
- 3** Pour ne pas attirer les oiseaux et les insectes, on utilisera les éclairages de couleur jaune de type vapeur de sodium ou tout autre système pouvant être développé à l'avenir.
- 4** Les éclairages d'ambiance doivent être éteints le plus tôt possible. Pour les éclairages ne pouvant être éteints il faut prévoir une baisse d'intensité à partir d'une certaine heure de la nuit.

Quels mobiliers urbains ?

Eviter		Privilégier
	L'orientation Le flux lumineux doit être dirigé vers la surface à éclairer de haut en bas afin d'éviter les émissions de lumière vers le ciel, qui constituent alors la pollution lumineuse.	
	La forme du lampadaire Les lampadaires doivent être munis d'un réflecteur. Ce dernier permet : - d'orienter la lumière vers le sol ce qui évite la pollution lumineuse. - d'utiliser, pour un même rendu d'intensité lumineuse aux usagers, une ampoule de moindre intensité. Donc de faire des économies d'énergies.	
	La source lumineuse La source lumineuse doit être cachée à l'intérieur de la structure du lampadaire. De cette manière, l'ampoule n'éblouit pas les usagers et ne diffuse pas de lumière vers le ciel.	

-----> Lumière générant la pollution lumineuse
-----> Lumière utile aux usagers

Créer des coupures d'éclairage au même titre que des coupures d'urbanisation. Ces coupures peuvent également être mise en place sur certaines périodes de l'année jugée critique (envol des jeunes pétrels par exemple).

Recommandation [R 28] :

Recommander l'extinction partielle ou totale de l'éclairage public pendant certaines périodes de l'année (pic d'envols des Pétrels – cf. nuits sans lumière) dans les zones sensibles notamment (ponts, littoral, bords de ravines, ...).

Adhérer à la charte&nuit <https://www.natureetnuit.re/>

Chaque commune doit établir son SDE Schéma Directeur d'Eclairage. Il est utile, voire nécessaire, pour une collectivité de planifier sa stratégie en matière d'éclairage urbain à travers un document cadre qui fixe les orientations concernant l'évolution du parc d'éclairage et des ambiances nocturnes sur son territoire en adéquation avec l'évolution des besoins et des enjeux territoriaux. C'est l'objet du Schéma directeur d'éclairage (SDE). Ce document non réglementaire d'initiative locale permet ainsi de faire des préconisations de bonnes pratiques, sur les niveaux lumineux attendus en réponse à un besoin pour les usagers, mais aussi en termes de typologies de lumière (ex : spectres), de choix technologiques, de modulation temporelle et saisonnière de ces niveaux, etc.

1.2 PROTEGER LES PAYSAGES

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

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

Les perceptions dynamiques depuis les axes de circulation et les vues d'échelle communautaire (fond de scène et pentes de Saint-Denis) méritent une attention particulière. La protection des paysages est en partie assurée dans le présent SCoT par la protection et la valorisation des espaces naturels sensibles identifiés dans le chapitre précédent. Ainsi, le SCoT vise à préserver les espaces boisés significatifs, les espaces agricoles, les continuums biologiques et les coupures d'urbanisation

En lien avec l'Atlas des Paysages de la Réunion (cf. illustration ci-contre), le SCoT propose une déclinaison territoriale des éléments de ce même document approuvé en 2023.

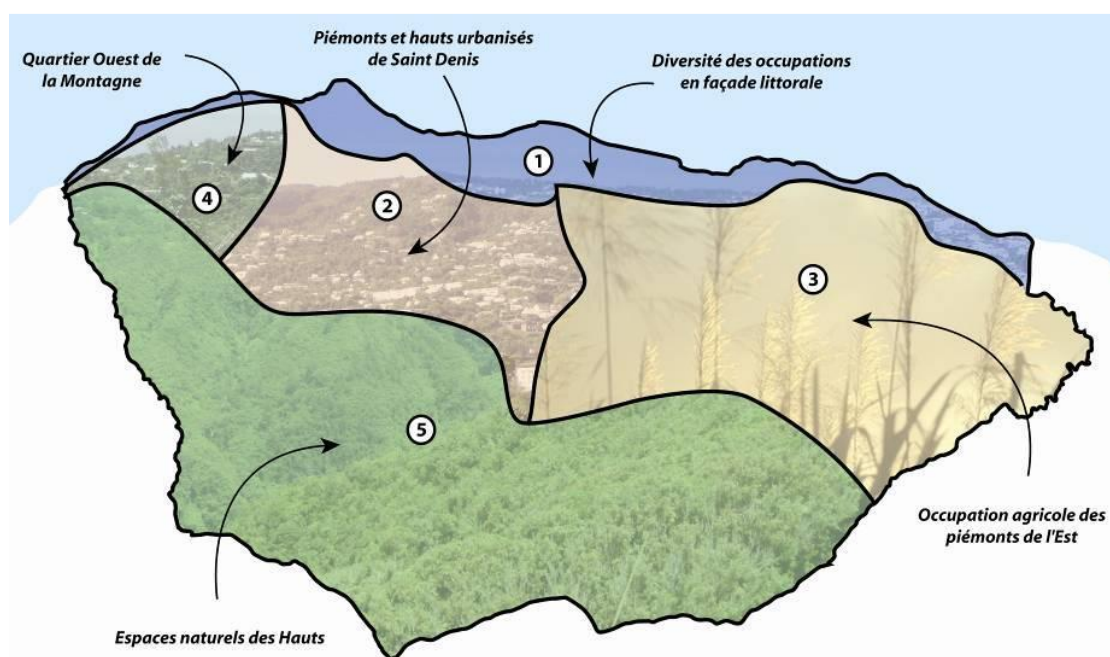


Prescription [P 55] :

1.2.1 Préserver la diversité des structures paysagères de la CINOR

Dès l'élaboration des documents d'urbanisme locaux ou de la conception des programmes d'infrastructures ou d'équipements, il est attendu que la recherche de la qualité paysagère, urbaine et architecturale soient mise au cœur de la conception des projets, et ce, quelle que soit leur fonction (résidentielle, économique ou commerciale).

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



• **La façade littorale**

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

• **Les Piémonts et Hauts habités**

- La préservation de l'identité propre des hauts par le choix de voies de développement adaptées aux différents terroirs et patrimoines locaux.
- Encourager la diversification agricole des hauts et maintenir les paysages agricoles typiques.

- L'ouverture de la ville sur ses hauteurs liée au potentiel touristique des Hauts (valorisation des panoramas et des sites d'accueil).
- **Les Planèzes occupées par la canne et les écarts ruraux**
 - La préservation de l'identité paysagère traditionnelle (dominance de la canne adaptée au milieu et révélatrice du terroir local, petits écarts ruraux, grandes propriétés cannières associées aux alignements de palmiers). Tous ces éléments sont le témoignage du passé colonial et industriel.
 - La valorisation du paysage (les itinéraires de découverte surplombants de la route des hauts de l'est)
- **Les espaces naturels préservés des Hauts**
 - La protection des grands massifs boisés et de leur biodiversité indigène et endémique
 - La gestion et la protection des zones de contact et d'interface ville / nature
 - Favoriser des plantations d'espèces indigènes et endémiques adaptées à la zone concernée dans le cadre des aménagements d'aires d'accueil.
- **Le quartier de la Montagne perché à l'ouest**
 - La conservation de la dominante végétale du cadre de vie (maintien du couvert arboré des micro- ravines, protection des corridors)
 - Insertion des constructions en accord avec la ligne de crête perçue depuis la capitale.

Prescription [P 56] :

1.2.2 Préserver la lisibilité des paysages

- **Préserver les coupures d'urbanisation et les fenêtres paysagères**

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

LES COUPURES D'URBANISATION DU SAR

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

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

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

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

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

- En revanche, la coupure d'urbanisation n'interdit en rien la mise en culture des terrains concernés, l'aquaculture ou l'exploitation forestière, ni les aménagements qui y sont nécessaires, sous réserve qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

- Les installations de distribution, traitement ou stockage de l'eau ou infrastructures de transport peuvent être autorisées de manière exceptionnelle, si elles ne sont pas réalisables ailleurs et si elles garantissent un impact écologique moindre.
- Y permettre la réhabilitation des bâtiments agricoles existants sous réserve de mise aux normes et d'un impact environnemental/ paysager réduit.

FAVORISER LES OUVERTURES VISUELLES

Il est important de mettre en valeur et d'aménager les percées visuelles plongeantes, axées sur la mer en ligne d'horizon et laissant découvrir les bas habités ou occupés par l'agriculture. De manière générale, les documents d'urbanisme locaux évitent l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication notamment.

- ➔ Ainsi, les communes devront conserver et aménager les sites offrant de beaux panoramas.
- ➔ Seuls des aménagements légers pourront être réalisés, et ces derniers devront avoir un impact visuel limité afin de préserver les vues.
- ➔ Les documents d'urbanisme locaux devront notamment identifier, le long des principales routes, les « dents creuses » qui permettent d'offrir des vues d'intérêt, et les préserver.

• **Préserver les franges et limites paysagères**

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

LIMITER L'URBANISATION DES LIGNES DE CRETES

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

- ➔ Aux abords et sur les lignes de crêtes structurant le paysage, les documents d'urbanisme locaux devront limiter les constructions, et le cas échéant, présenter des restrictions réglementaires particulières relatives aux hauteurs des bâtiments localisés dans ces secteurs. Ces règles de hauteur devront alors permettre de respecter les limites naturelles visuelles, ainsi que le rapport d'échelle avec le grand paysage et éviter ainsi un profil en dentier et un écrasement du grand paysage.

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

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

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

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

- ➔ L'intégration paysagère des zones d'activités d'entrée de ville de Saint Denis, Sainte Marie ou Sainte Suzanne est à favoriser par un traitement paysager soigné (plantation des franges), la qualité architecturale du bâti, l'instauration de marges de recul, la gestion des écoulements pluviaux, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement et une maîtrise de l'effet vitrine. Le bénéfice de l'effet vitrine est à réserver aux activités porteuses d'une image innovante pour l'agglomération.
- ➔ Dans les communes des bourgs ruraux et centralités des mi-pentes, l'accueil d'entreprises de proximité, de type artisanal ou tertiaire, pourra se faire à condition que les secteurs concernés soient localisés en continuité des enveloppes bâties existantes et que les activités soient compatibles avec la proximité de l'habitat en termes de sécurité ou de nuisances. Leur insertion paysagère devra être favorisée.

Prescription [P 57] :

1.2.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain, architectural et culturel

- **Recenser et protéger les éléments du patrimoine bâti**

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

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

Les documents d'urbanisme des communes mettront en place des règles assurant la conservation de leur caractère et en évitant les atteintes aux volumétries et aux typologies bâties. Les périmètres immédiats des sites emblématiques et les principaux points de vue, vers et depuis ces sites, font l'objet d'une attention particulière.

Le SCoT encourage les communes, par le biais de ce repérage fin, à inciter, lorsque cela contribue à la conservation de l'élément identifié, à la restauration, au renouvellement ou même au changement.

- **Favoriser l'intégration du bâti récent**

- ➔ Les choix d'aménagement doivent favoriser la cohérence et l'harmonie dans les formes urbaines, tant en matière de typologie de construction que de volumétrie. Les documents d'urbanisme locaux maintiennent perceptibles les caractéristiques emblématiques du territoire en évitant les modèles de développement urbain standardisés.
- ➔ Les documents d'urbanisme des communes devront également établir des zonages et des prescriptions correspondant au caractère morphologique des différents secteurs bâtis identitaires (centres anciens patrimoniaux en damier, écarts ruraux, grandes propriétés cannières...) en matière d'implantation des constructions, de volumes, de hauteurs, d'aspect extérieur, d'espaces verts, etc.
- ➔ Les projets d'urbanisation situés à proximité de zones urbaines anciennes ou de qualité (centres urbains, anciens îlets) devront faire l'objet d'orientations particulières d'aménagement garantissant la qualité et la bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère du projet.
- ➔ Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans les zones d'urbanisation des prescriptions favorisant le respect des proportions, motifs architecturaux et couleurs de la case traditionnelle créole. En

fonction de la localisation de la zone d'urbanisation et du zonage, ces prescriptions seront plus ou moins strictes.

- ➔ Enfin, les documents d'urbanisme favoriseront l'intégration du bâti dans le paysage :
 - En favorisant des formes bâties groupées en petits plots, laissant des espaces libres pour la plantation et l'habillage des façades,
 - En limitant les remodelages de terrain et les ouvrages de soutènement et en privilégiant un système de terrasses successives ou d'intégration du bâti à la pente,
 - En développant les toits végétalisés et toits terrasses qui permettent aux constructions de mieux se fondre dans le cadre naturel ;
 - En traitant de manière adaptée les lisières naturelles ou franges urbaines, en tant que zones d'interface et de transition entre les milieux urbains et naturels

- **Préserver une ambiance de jardin luxuriant au sein des espaces urbanisés**

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

- ➔ Présenter un traitement paysager et prévoir des jardins et espaces verts communs ;
- ➔ Développer des jardins potagers et partagés au sein des opérations de logements ;
- ➔ Imposer un pourcentage d'espaces verts minimal. La définition de ce seuil doit être établie en fonction des pourcentages d'espaces verts présents dans le bâti des secteurs de même fonction et localité qui présentent ce caractère de « luxuriance végétale », et au regard des objectifs de densités définis par le SCoT ;
- ➔ Associer au trame verte urbaine des fonctions de liaisons douces ou de gestion hydraulique ;
- ➔ Favoriser la gestion des eaux de surface via des aménagements alternatifs et d'hydraulique douce (noues végétalisées, jardins de pluies, ...) qui participent au développement de la trame bleue,

La protection des arbres remarquables recensés au sein de l'observatoire des arbres de La Réunion est un enjeu pour le territoire. Les documents d'urbanisme locaux s'empareront de cet outil participatif afin d'engager des discussions et éventuellement reporter certains spécimens identifiés lors de l'élaboration/révision de PLU.

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

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

Chapitre 2 :

Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions



2.1 Favoriser une gestion globale de l'eau

Les règles relatives à la protection de la Trame Verte et Bleue et aux éléments de paysages qui la composent visent aussi à la valorisation des fonctions antiérosives et épuratrices des dits éléments. Ces règles constituent ainsi le socle de la protection de la ressource en eau.

Il en est de même pour les dispositions visant à une moindre artificialisation, dont l'objet est aussi de favoriser une gestion intégrée et en amont des eaux pluviales pour une limitation des transferts vers le milieu récepteur.

Malgré une amélioration continue des réseaux et de l'attention portée à l'eau dans son ensemble (ravines, rivières, estuaire, littoral, zones humides...), l'eau, élément récurrent du territoire, montre encore aujourd'hui une qualité non satisfaisante (pollutions urbaines, état quantitatif médiocre sur certaines masses d'eau, ...).

La CINOR fait ainsi notamment l'objet d'enjeux de sécurisation de l'eau distribuée (qualité et quantité), de protection de la ressource en eau potable et de renforcement des réseaux d'adduction en eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales.

2.1.1 Sécuriser l'approvisionnement et assurer la qualité de la ressource

Prescription [P 58] :

De manière générale, la ressource en eau est une ressource fragile car convoitée, de plus en plus rare en contexte de changement climatique, et soumise à des pressions en lien avec l'occupation du territoire. A ce titre, les démarches de révision des documents d'urbanisme devront privilégier une association large des acteurs locaux pour une gestion partagée et équilibrée de la ressource. La sauvegarde des ressources en eau doit être stricte, c'est un enjeu de santé publique. La CINOR connaît une vulnérabilité de ses ressources. Il importe donc de mener plusieurs actions de front :

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

Dans ce but, les documents d'urbanisme locaux doivent traduire les périmètres de protection des captages d'eau potable (immédiats, rapprochés, éloignés) et doivent mettre en œuvre les conditions d'usage des sols et de prévention indiquées dans les DUP. Les documents d'urbanisme doivent envisager des mesures de protections autour des captages notamment par un classement en zone N ou A immédiatement en amont de la source ou du captage.

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

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

La CINOR devra réaliser un diagnostic des personnes ayant peu ou pas accès à l'eau sur son territoire d'ici 2025 et devra y proposer des solutions.

Recommandation [R 29]

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

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

Prescription [P 59] :

- Prioriser les espaces de développement urbain aux zones où l'accessibilité et la disponibilité quantitative de la ressource en eau est assurée
- Afin de favoriser une utilisation économe de cette eau potable, les documents d'urbanisme locaux devront également édicter des mesures, orientations ou règles de nature à permettre d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une utilisation non noble, et dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- Pour les futures constructions et opérations d'aménagement, les projets intègrent à leur conception la bonne gestion des eaux pluviales. Ils limitent au maximum l'imperméabilisation des sols et une gestion des eaux à la parcelle devra être imposée. L'infiltration des eaux de pluie, la récupération en cuve ou en citerne ou l'utilisation des eaux brutes pour les usages non domestiques sont obligatoires. Les ouvrages de rétention ou de collecte des eaux pluviales favorisent leur restitution au milieu naturel récepteur le plus proche.
- Le développement urbain et la définition de nouvelles zones d'urbanisation (à vocation d'habitation ou d'activités) sont conditionnés à la suffisance de la ressource en eau potable existante et/ou mobilisable.

2.1.2 Optimiser les dispositifs d'assainissement au regard des perspectives de développement

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

Prescription [P 60] :

- Le SCoT veut éviter tout futur développement urbain dans les secteurs dont les conditions (relief, nature du sol, absence d'exutoire après traitement, absence de réseau collectif, ...) ne permettent pas de mettre en place un système d'assainissement, qu'il soit autonome ou collectif.
Par ailleurs, le choix des formes urbaines et de leur localisation sera guidé par la recherche d'une maîtrise des coûts induits (extension des réseaux contrôle des systèmes d'assainissement autonome, ...).

- ➔ L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs destinés à l'accueil d'habitat ou d'activités est conditionnée par :
 - La réalisation ou la mise en conformité avec les projets et la mise en application des zonages d'assainissement ;
 - La conformité et la capacité des installations de collectes et de traitement des eaux usées concernés ;
 - La capacité du milieu récepteur à recevoir des rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état (objectifs de qualité des eaux).
- ➔ La planification programmée dans les documents d'urbanisme (par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation) devra assurer la cohérence du développement de l'urbanisation avec celui des réseaux, et sera conditionnée par les capacités en assainissement.
 - L'urbanisation à court terme ne doit concerner que les secteurs déjà raccordés aux STEP et les échéances d'ouverture à l'urbanisation doivent être en cohérence avec l'extension du réseau d'assainissement.
- ➔ Pour l'assainissement des eaux usées, les axes de progrès pour l'agglomération dans son ensemble concernent :
 - Le contrôle des déversements d'eaux usées et/ou polluées lié aux activités urbaines ou industrielles,
 - La diminution des rejets d'eaux usées directement dans le milieu naturel, notamment au niveau des embouchures et du littoral.
- ➔ En dehors des secteurs desservis par l'assainissement collectif, l'urbanisation n'est possible que si sont prévues des techniques d'assainissement non collectif (ANC) conformes à la réglementation en vigueur.
 - En amont de la définition des secteurs à urbaniser non desservis par des réseaux d'assainissement collectif, les documents d'urbanisme locaux s'assurent de l'aptitude du sol à accueillir des équipements d'ANC sans rejet au milieu superficiel.
- ➔ Le Service Public d'Assainissement Non Collectif mis en place sur la CINOR accentuera le suivi technique des installations individuelles d'assainissement non collectif développées en milieu isolé non desservi.

Par ailleurs, les futures opérations en secteurs non desservis privilégieront des systèmes d'assainissement intermédiaires tels que les micro- step permettant des densifications plus importantes que l'assainissement autonome mais sous condition d'un suivi de l'installation par un gestionnaire public.

Recommandation [R 30]

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

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

2.1.3 Améliorer la qualité chimique et écologique des masses d'eau

Prescription [P 61] :

- ➔ Les documents d'urbanisme locaux devront prendre les dispositions nécessaires pour limiter l'urbanisation aux abords des cours d'eau.

- Dans les zones non urbanisées et de faible ou moyenne densité urbaine, une bande de 10m de large minimum de part et d'autre des cours d'eau devra être maintenue comme inconstructible.
 - Dans les zones urbanisées denses et les centres historiques urbains, la mise en application de ces mesures est fortement recommandée, afin de préserver les abords des cours d'eau en particulier, mais elles peuvent être supprimées dans un souci de cohérence paysagère ou historique des formes urbaines
- ➔ Les zones urbaines et projets d'aménagement futurs devront faire l'objet d'une attention particulière sur la prise en compte des ruissellements, notamment la gestion des débits de pointe liée au risque inondation et la limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Ainsi, si nécessaire des zones de rétention préférentielle lors de forts épisodes pluvieux (bassins d'écroûtement ou tampons) devront être prévues– ces zones pourront servir de support à la définition de corridors écologiques en milieu urbain,
 - Les documents d'urbanisme locaux s'attachent à préserver ou créer des espaces perméables végétalisés favorisant l'infiltration des eaux pluviales ;
 - La mise en œuvre si possible de technique d'hydraulique douce paysagère visant à tamponner et préfiltrer les eaux pluviales tout au long de leur cheminement (en lien avec les dispositions de promotion de la nature au sein des espaces bâtis) ;
 - L'obligation de réaliser des systèmes de pré- traitement des eaux pluviales en milieu urbain de type déshuileur - débourbeur.

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

La CINOR est couverte par le schéma départemental des carrières de 2011. Dans l'attente du Schéma Régional des Carrières en cours d'élaboration, le territoire se doit de préserver les six sites de carrières sur son territoire et d'anticiper les besoins en extractions croissants du fait de la dynamique de construction sur le territoire.

Prescription [P 62] :

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

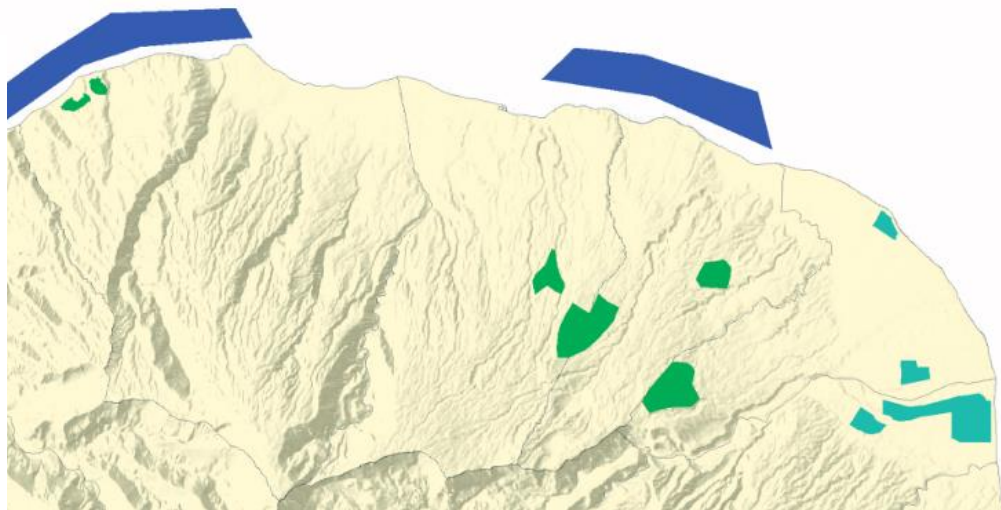
Les carrières concernées sont celles répertoriées par le Schéma des carrières (voir l'Etat Initial de l'Environnement).

Dans les secteurs identifiés dans la carte «Espaces de carrières» figurant ci-après (comme inscrite au SAR), les documents d'urbanisme locaux ne pourront pas faire obstacle à l'extraction de matériaux de carrière.

Types de matériaux

	Alluvions
	Granulats marins
	Roches massives
	Sables dunaires
	Scories et roches massives
	Tufs pouzzolaniques

Sources : BRGM
IGN BDtopo03. Autorisation n°5323



Recommandation [R 31]

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

Inciter à l'économie circulaire, en permettant la réutilisation des matériaux dans les nouvelles constructions.

Les sols pourvus de matériaux feront l'objet d'extraction en amont des travaux d'aménagement (sécurisation de l'approvisionnement durable en matériaux)

2.3 Prévenir les risques

En raison de ses caractéristiques physique (géologie, relief, hydrologie, ...), le territoire de la CINOR présente plusieurs types de risques (naturels et technologiques) qui font l'objet d'une des préoccupations importantes du territoire, notamment dans un contexte de changement climatique. Il s'agit donc d'intégrer les risques présents sur le territoire au projet de développement du territoire. Cette intégration des risques s'articule autour des objectifs suivants :

- Délimiter les zones soumises à un aléa par le recueillement de l'ensemble des informations disponibles sur le territoire ;
- Prévenir les causes ; il s'agit de ne pas aggraver par l'action humaine, le risque naturel existant ;
- Limiter l'exposition au risque, par la maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs soumis à un aléa naturel ;
- Améliorer les connaissances des aléas, en particulier sur les secteurs urbanisables, afin d'adapter les règles d'urbanisation.

Prescription [P 63] :

2.3.1 Le risque inondation

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

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

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

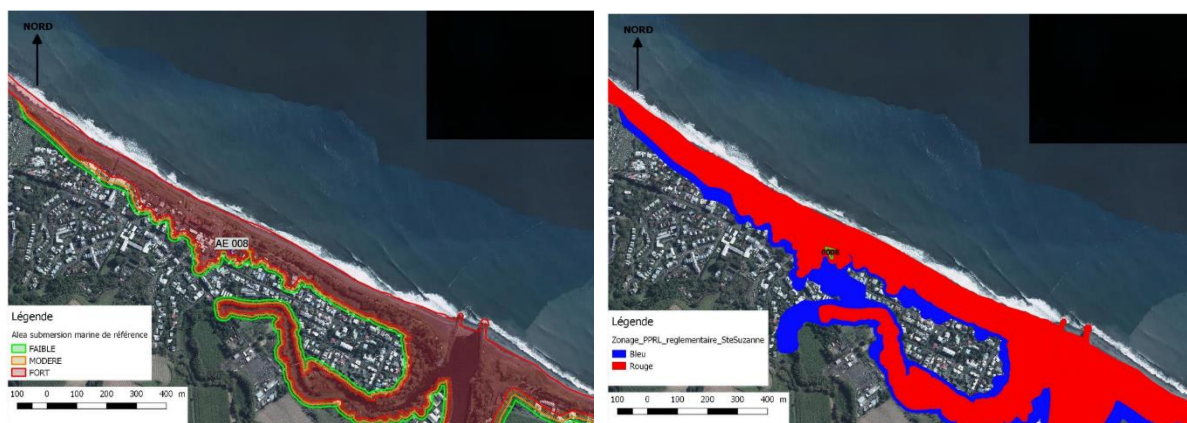
- **Assurer la prise en compte du recul du trait de côte** (art. 243 de la loi Climat et Résilience).

Les communes incluses dans la liste nationale et non couvertes par un PPR littoral « établissent une carte locale d'exposition de leur territoire au recul du trait de côte. [...] Si une ou plusieurs de ces communes appartiennent à un EPCI compétent en matière de PLU, la carte est établie par ce dernier. » (art. 242).

La carte devra délimiter :

- la zone exposée au recul du trait de côte à horizon de 30 ans ;
- la zone exposée au recul du trait de côte à horizon compris entre 30 et 100 ans.

Sur la CINOR, les données techniques disponibles ne permettent pas à ce jour d'avoir une vision projetée du recul du trait de côte à moyen/long termes sur l'ensemble du territoire. La commune de Sainte- Suzanne dispose d'un PPR Littoral approuvé le 3 janvier 2020 et la commune de Sainte- Marie a approuvé son PPR Littoral le 4 janvier 2022 (tout en étant également inscrite à la liste des communes exposées au recul du trait de côte).



Sainte- Suzanne : Cartographie des aléas et du zonage réglementaire issu du PPRL

Dans la zone exposée au recul du trait de côte à horizon 30 ans, il est interdit d'augmenter la capacité d'accueil de ces espaces.

Seuls sont autorisés :

- les travaux de réfection et d'adaptation de l'existant ;
- à condition qu'elles soient démontables : l'extension des constructions existantes et les constructions / installations nécessaires à des services publics et activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans la zone exposée au recul du trait de côte à horizon 30-100 ans :

- quand la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de 3 ans : obligation de démolition et de remise en état des constructions nouvelles et extensions.

Recommandation [R 32]

Les collectivités pourront mettre en place un droit de préemption spécifique à l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (art. 244) :

- ➔ pour les biens situés dans la zone d'exposition au recul du trait de côte à horizon 30-100 ans ;
- ➔ au bénéfice de la collectivité compétente en matière de PLU, qui devra ensuite assurer la gestion du bien (ou la confier) et procéder à sa renaturation ;
- ➔ en coopération possible avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) pour les biens à usage agricole

Prescription [P 64] :

2.3.2 Le risque ruissellement

- ➔ Pour limiter ce risque, les futures constructions et opérations d'aménagement devront obligatoirement assurer une gestion des eaux à l'échelle de la parcelle. Cette disposition pourra être complétée par des aménagements à l'échelle du projet (espaces tampons de récupération et d'infiltration, création de mare ou bassin, noues...) qui garantiront la minimisation de ce risque.
- ➔ Assurer la préservation des équilibres espaces naturels/agricoles et espaces urbains afin de ne pas accentuer les risques. Il s'agit également de recréer, dans chaque opération d'aménagement future, des

espaces végétalisés et de pleine terre permettant d'assurer l'infiltration des eaux et ainsi la limitation des risques de ruissellement.

- Favoriser les formes bâties adaptées à la pente et limitant les affouillements et exhaussements du sol rendant celui-ci vulnérable.
- Réaliser une identification des secteurs sensibles et les causes (imperméabilisation, réseau pluvial insuffisants)

Recommandation [R 33]

- Poursuivre les travaux d'aménagement et sécurisation nécessaires à la protection des populations,
- Privilégier les procédés de construction les plus sécurisants face aux risques naturels,
- Poursuivre la prévention au travers des programmes d'aménagement.

Prescription [P 65] :

2.3.3 Les risques mouvement de terrain et risques climatiques majeurs (submersion marine, cyclone, ...)

La Réunion est un massif volcanique jeune subissant des phénomènes climatiques lourds. Par ailleurs la nature géologique hétérogène de l'île affecte la stabilité des sols et sous-sols et est à l'origine de mouvements de terrain. La présence d'une topographie très marquée avec la présence de bords de ravines et de remparts accentue la sensibilité à l'érosion. Ainsi, le territoire de la CINOR est particulièrement concerné par son relief escarpé. La côte littorale subit également de graves mouvements de terrain (détachement de blocs de la falaise sur la route du littoral, érosion des berges, etc.).

Le présent SCoT ne cartographie pas précisément les zones de risques naturels. Le SCoT demande néanmoins aux collectivités de se reporter aux Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils existent ou, à défaut, aux atlas ou études locales spécifiques.

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

Prescription [P 66] :

2.3.4 Prévenir les risques industriels

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

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

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

dangereuses, par l'adoption de dispositions spécifiques visant à limiter leurs effets potentiels sur la population environnante.

- ➔ Les documents d'urbanisme locaux appliqueront les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques éventuellement prévues dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations. Il en va de même pour la prise en compte des risques depuis les axes routiers sur lesquels s'effectue du transport de matières dangereuses.
- ➔ Les communes garantiront la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristiques, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances. Il s'agira notamment :
 - d'appliquer les contraintes d'urbanisation et d'organisation urbaine aux risques en présence (investigations ou dépollution de sites BASIAS par exemple) ;
 - de considérer les installations ou extensions potentielles des établissements à risques ou sources potentielles de nuisances au regard des zones d'habitat existantes et projetées

Prescription [P 67] :

2.3.5 Prévenir les risques pour la sante publique

- **Limitier les nuisances sonores au regard de la construction destinée à l'habitat**

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

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

- **Actions concernant la qualité de l'air**

La qualité de l'air est bonne sur le territoire de la CINOR et fait l'objet d'un suivi en continu de l'ORA. En l'absence de toute industrie polluante et bénéficiant de brise marines permanentes, la maîtrise des déplacements en voiture particulière est donc le principal objectif à considérer.

Les orientations visant à articuler urbanisation et transports collectifs contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants et de gaz à effet de serre.

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

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

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

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

Prescription [P 68] :

2.3.6 Le risque incendie

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

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

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

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

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

Chapitre 3 :

Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la transition énergétique et s'adapter au changement climatique



3.1 Développer l'autonomie énergétique

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

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

Ainsi, la CINOR, a adopté dès 2019 son PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), avec pour objectifs de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les émissions de polluants atmosphériques, réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables.

Les enjeux du territoire sont ainsi notamment :

- D'explorer les filières porteuses dans le domaine de l'économie « verte » afin de réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique
- D'anticiper les évolutions du climat afin de limiter la dépendance aux énergies fossiles et d'encourager la transition énergétique
- De poursuivre le développement des énergies renouvelables et leur diversification dans le respect du paysage naturel et patrimoniale du territoire ;
- De développer les constructions bioclimatiques dans le respect de la nouvelle réglementation RE 2020 ;

Echéance	Objectifs PCAET CINOR	Leviers d'actions possibles
2021	-7% de la consommation d'énergie finale / 2016 -10% de la consommation d'énergies fossiles / 2016 60% des logements équipés de CES	• Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, modes actifs, covoiturage...) • Encourager les ménages et entreprises à s'équiper de chauffe-eau solaires et d'électroménager performant • Rénovation de l'éclairage public
2026	-15% de la consommation d'énergie finale / 2016 -20% de la consommation d'énergies fossiles / 2016 75% des logements équipés de CES	
2030	-20% de la consommation d'énergie finale / 2016 -30% de la consommation d'énergies fossiles / 2016 90% des logements équipés en CES	
2050	-50% de la consommation d'énergie finale / 2016 -65% de la consommation d'énergies fossiles / 2016	

Tableau 83 : Objectifs d'évolution de la consommation d'énergie du PCAET CINOR

Scénario d'évolution des consommations d'énergie

Perspectives inscrites au PCAET de la CINOR à déclinier dans le SCoT

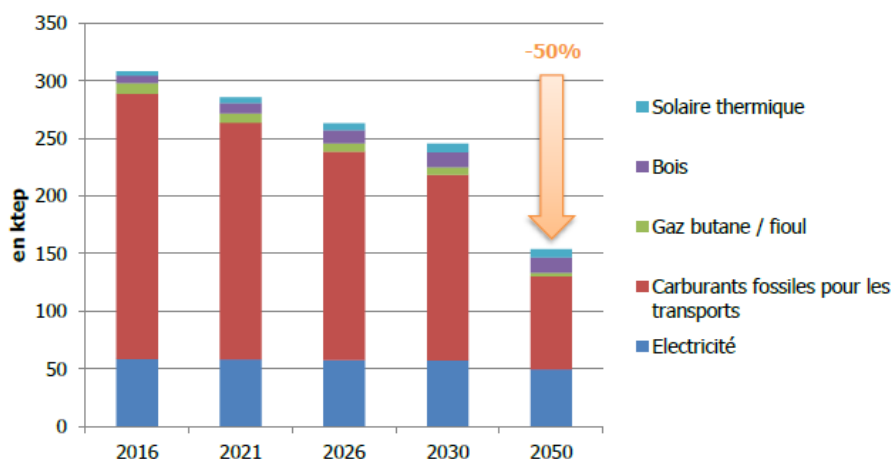


Figure 47 : Objectifs d'évolution des consommations d'énergies pour la CINOR par type d'énergie de 2016 à 2050

3.1.1 Valoriser et rénover le patrimoine existant

Prescription [P 69] :

Dans les démarches d'élaboration des documents d'urbanisme locaux, le SCOT encourage la rénovation du patrimoine bâti existant. Cette rénovation devra concilier performance énergétique et adaptation au contexte. Il ne s'agira pas d'appliquer des méthodes standards mais bien de privilégier des solutions adaptées aux caractéristiques architecturales des bâtiments, ceci en privilégiant les savoirs faire locaux.

Le patrimoine naturel remarquable en milieu urbain et notamment des dispositions du code de l'urbanisme permettant la protection des arbres remarquables. Il est suggéré d'indiquer cette possibilité et d'inciter également les communes à réaliser une couche patrimoniale au sein de leurs PLU pour garantir la préservation du patrimoine culturel matériel comme immatériel

Les PLU pourront s'appuyer sur l'observatoire des arbres de la Réunion afin de protéger les arbres remarquables du territoire.

Recommandation [R 34]

- ➔ Poursuivre la mise en œuvre d'audits énergétiques sur le patrimoine public et mettre en œuvre les préconisations (orientation 2.1 – Axe 2 du PCAET) ;
- ➔ Mettre en place un guichet unique d'accompagnement sur la construction, rénovation et exploitation de l'habitat (orientation 2.3 – Axe 2 du PCAET)

3.1.2 Maîtriser la demande en énergie dans les nouvelles constructions

Prescription [P 70] :

La CINOR affiche de fortes ambitions de développement des énergies renouvelables à partir de ses ressources locales pour sortir d'une dépendance très forte due au contexte insulaire et à l'éloignement des bassins de production de l'île aux nécessaires travaux de renforcement du réseau de transport et de distribution sur le territoire. Afin d'améliorer la performance énergétique des nouveaux quartiers tout en préservant les identités locales les documents d'urbanisme locaux devront compenser la densification des espaces à urbaniser en :

- ➔ Veillant à ce que l'implantation des espaces dédiés à accueillir les nouvelles constructions soit cohérente avec les caractéristiques bioclimatiques du site (ensoleillement, vents dominants, ...) ;
 - Les règlements des PLU devront veiller à autoriser et favoriser (hauteurs des constructions, orientations, inclinaison des pentes de toitures.) l'implantation des installations de production énergétique (capteurs solaires, éoliennes, etc.), et encourager à la construction de projets bioclimatiques ou à énergie passive.
 - Les Orientations d'Aménagement des PLU devront particulièrement proposer des aménagements prenant en compte ces objectifs et s'approchant d'une réflexion type Approche Environnementale de l'Urbanisme
- ➔ Identifiant les espaces verts (parcs, jardins, squares, alignements arborés, ...) à préserver ou à restaurer ou à créer pour contribuer à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain (protection solaire, confort climatique des espaces extérieurs publics, ...),
- ➔ Intégrant un volet « performance énergétique », qui peut se traduire dans le règlement d'urbanisme et/ou dans des schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)) : principes bioclimatiques, rénovation thermique des bâtiments existants, ...

- ➔ Encourageant la mise en place de réseaux de froid lorsque cela est possible.
- ➔ Réalisant la construction des équipements d'intérêt collectif visant des cibles environnementales (moindre consommation énergétique, isolation, ventilation naturelle, production énergétique, financements sous éco-conditionnalités, etc.).
- ➔ Les collectivités auront l'obligation lors de la réalisation d'équipements publics d'avoir recours à la maîtrise et/ou à la production d'énergie. La réalisation de bâtiment passif est vivement recommandée.

Les enjeux du territoire sont ainsi notamment :

- ➔ D'explorer les filières porteuses dans le domaine de l'économie « verte » afin de réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique
- ➔ D'anticiper les évolutions du climat afin de limiter la dépendance aux énergies fossiles et d'encourager la transition énergétique
- ➔ De poursuivre le développement des énergies renouvelables et leur diversification ainsi que des installations de stockage (de type station de transfert d'énergie par pompage) dans le respect du paysage naturel et patrimoniale du territoire».

Afin d'améliorer la performance énergétique des nouveaux quartiers tout en préservant les identités locales les documents d'urbanisme locaux devront compenser la densification des espaces à urbaniser notamment en réalisant la construction des équipements d'intérêt collectif visant des cibles environnementales (moindre consommation énergétique, isolation, ventilation naturelle, production énergétique et stockage de type station de transfert d'énergie par pompage, financements sous éco-conditionnalités, etc.).

Recommandation [R 35]

3.1.3 Dans le bâti ou les zones urbaines existantes

- ➔ Réaliser des diagnostics énergétiques du parc bâti des communes ;
- ➔ Le cas échéant (sur la base de ces diagnostics), appuyer la mise en œuvre de plan de rénovation visant les bâtiments publics les plus énergivores.
- ➔ S'engager dans la réhabilitation et l'optimisation du réseau d'éclairage public de manière à réduire une partie de la facture énergétique (réduction des plages horaires ou de la densité du dispositif, remplacement par du mobilier performant, ...). (orientation 1.3 – Axe 1 du PCAET)

Recommandation [R 36]

3.1.4 Pour les nouvelles constructions

- ➔ Inciter à l'installation de chauffe-eau solaires
- ➔ Accompagner la réalisation de bâtiments à énergie positive exemplaires (orientation 2.4 – Axe 2 du PCAET)
- ➔ Demander systématiquement la certification NF Habitat HQE Ile de la Réunion pour toutes les opérations de logement social (orientation 2.5 – Axe 2 du PCAET).

Recommandation [R 37]

3.1.5 Développer l'écologie industrielle et territoriale

- Développer l'écologie industrielle et territoriale, par exemple en réutilisant les matériaux du BTP, et intégrer la notion d'économie circulaire dans tous les projets du territoire à vocation économique, notamment dans les zones d'activités.
- Lancer un appel à projet pour accompagner des entreprises à mettre en place des bonnes pratiques (orientation 2.6 – Axe 2 du PCAET).

Prescription [P 71] :

3.1.6 Permettre le développement de filières de productions d'énergies « propres » et renouvelables

Pour rattraper le retard de la France en matière d'énergies renouvelables, la loi du 10 mars 2023 d'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) porte diverses mesures de simplification administrative visant à faciliter le développement des ENR, et institue notamment une nouvelle planification locale, reposant sur l'identification de zones d'accélération pour l'installation d'EnR (ZAENR).

La loi APER fait de la planification territoriale des énergies renouvelables une priorité. Pour cela, elle réaffirme le rôle crucial des collectivités territoriales, en particulier des communes, en termes d'aménagement du territoire en leur donnant de nouveaux leviers d'action.

Les communes peuvent désormais définir des zones d'accélération, où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter.

- En lien avec la loi APER assurer la personnalisation de leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables.
- Conformément au PRERURE, l'implantation des installations liées à la production d'énergie renouvelable (biogaz, éolien, solaire, filière biocarburants,...) devra être autorisée sur l'ensemble du territoire hormis sur au sein des coupures d'urbanisation identifiées au SAR. Les conditions d'implantation seront prévues au regard du respect des espaces naturels et des paysages. L'implantation de panneaux photovoltaïque en zone agricole sera autorisée si cette dernière permet le maintien ou la création d'une activité de culture (maraichage ou autre).
- Au regard du potentiel local l'installation des panneaux photovoltaïques devra être entrepris sur les toits des nouvelles constructions mais aussi sur des espaces artificialisés comme des parkings par la mise en place d'ombrières par exemple. De manière générale, les installations devront être réalisées sous couvert d'une bonne intégration paysagère et architecturale.
- Les documents d'urbanisme locaux devront assurer l'urbanisation préférentielle des zones présentant des possibilités de raccordement à des équipements permettant une meilleure performance énergétique (géothermie, éolien, ...)
- Les dispositifs de productions d'énergies devront s'intégrer dans leur environnement, tant urbain que paysager.
- La réalisation de nouveaux équipements destinés à la gestion des déchets sur le territoire de la CINOR devra être l'occasion de mener une réflexion sur l'implantation d'un équipement associant la valorisation

énergétique. Les documents d'urbanisme devront autoriser, dans des espaces dédiés les installations de structures permettant de valoriser la biomasse.

- ➔ La biomasse « méthanisation » recouvre un potentiel. Elle constitue un vecteur potentiel pour l'économie circulaire autour de la valorisation de la matière organique et des déchets notamment des exploitations agricoles. Les documents d'urbanisme locaux permettent donc l'installation de méthaniseurs à partir de la valorisation des déchets locaux, sous couvert de mesures favorisant une accessibilité sociale et garantissant une bonne insertion dans le contexte paysager et environnementale.
 - ➔ Les documents d'urbanisme locaux favorisent le développement et le renforcement de la filière locale bois-énergie en prévoyant des règles de préservation des boisements compatibles avec une valorisation énergétique et en favorisant l'anticipation des besoins fonciers à destination d'équipements en lien avec la filière (plateformes de séchage, de transformation-conditionnement, ...). *Les enjeux du territoire sont ainsi notamment :*
 - ➔ *D'explorer les filières porteuses dans le domaine de l'économie « verte » afin de réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique*
 - ➔ *D'anticiper les évolutions du climat afin de limiter la dépendance aux énergies fossiles et d'encourager la transition énergétique*
 - ➔ *De poursuivre le développement des énergies renouvelables et leur diversification ainsi que des installations de stockage (de type station de transfert d'énergie par pompage) dans le respect du paysage naturel et patrimoniale du territoire*
- Afin d'améliorer la performance énergétique des nouveaux quartiers tout en préservant les identités locales les documents d'urbanisme locaux devront compenser la densification des espaces à urbaniser en :*
- ➔ *Réalisant la construction des équipements d'intérêt collectif visant des cibles environnementales (moindre consommation énergétique, isolation, ventilation naturelle, production énergétique et stockage de type station de transfert d'énergie par pompage, financements sous éco-conditionnalités, etc.)*

Recommandation [R 38]

- ➔ Réaliser une étude de potentiel en énergies renouvelables et de récupération sur le territoire (orientation 1.1 – Axe 1 du PCAET)
- ➔ Encourager la collectivité dans une démarche Territoire Engagé pour la Transition Ecologique (orientation 1.2 – Axe 1 du PCAET)
- ➔ Développer l'autoconsommation sur le patrimoine public (orientation 1.5 – Axe 1 du PCAET)
- ➔ Accompagner la transition écologie du transport routier de marchandises vers le Gaz Naturel Vert (GNV) et le bioGNV (orientation 3.4 – Axe 3 du PCAET ;
- ➔ Accompagner la transition vers l'électromobilité des entreprises privées de transport de personnes (orientation 3.5 – axe 3 du PCAET) ;
- ➔ Participer à la pérennisation de la filière bois d'œuvre locale (orientation 5.6 – Axe 5 du PCAET).

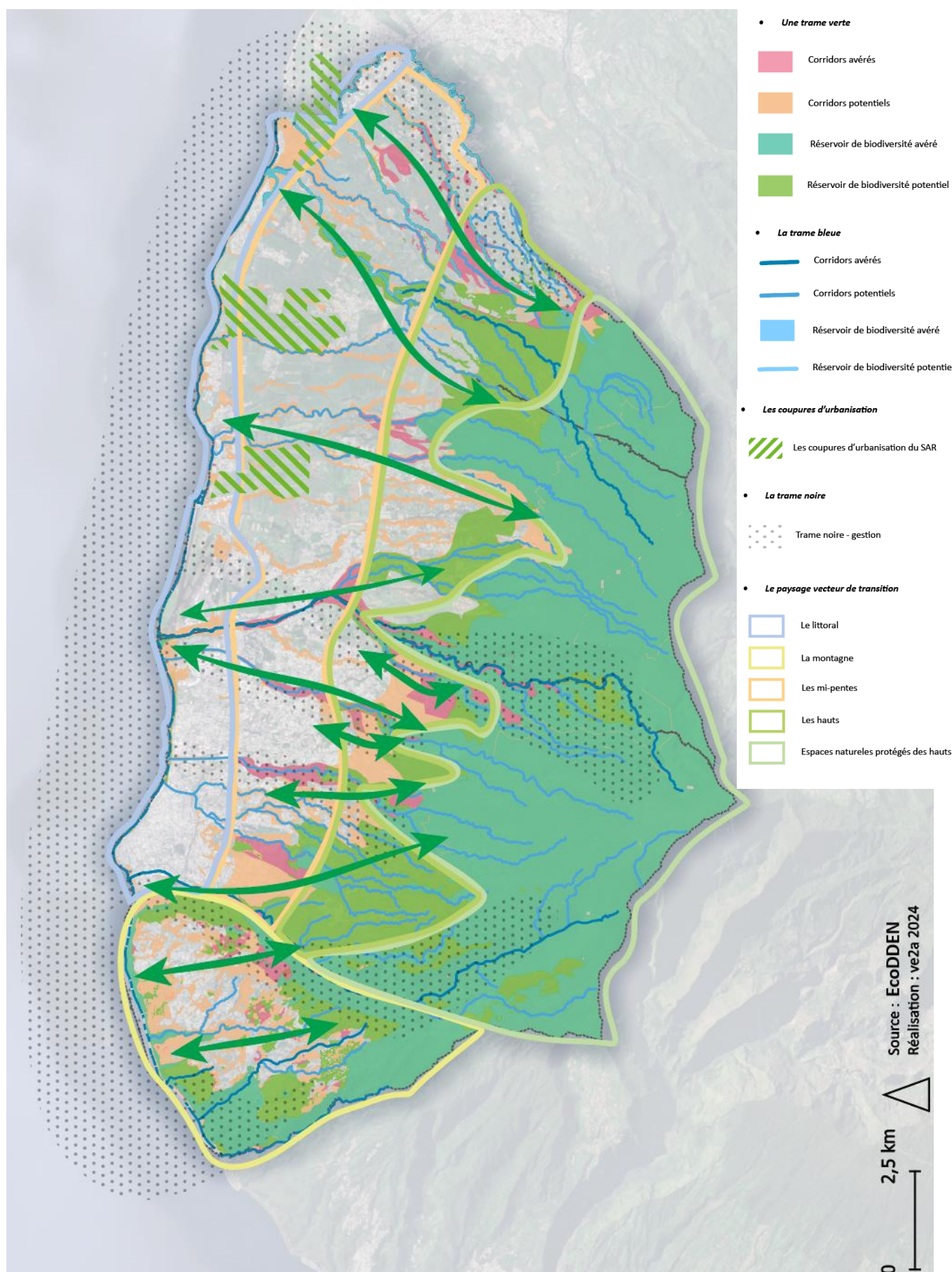
3.2 Renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets

La CINOR, comme La Réunion dans son ensemble se doit aujourd'hui de renforcer l'économie circulaire dans un triple objectif : économiser les ressources / renforcer la réutilisation le recyclage et la valorisation des matières ou énergétique / réduire les déchets à réduire sur le territoire.

Comme évoqué dans le PLPDMA (Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés) de la CINOR, le territoire s'engage dans un plan visant à favoriser l'économie circulaire, à limiter la production de déchets en créant des boucles locales de matières ou d'énergie de manière durable. Ce plan se veut collaboratif, fédérateur et il s'agira d'accompagner les habitants dans leurs changements de pratiques ainsi que les acteurs locaux dans une démarche de prévention de leurs déchets. Ceci passe notamment par la sensibilisation à la réduction « à la source » de la production des déchets et une gestion individuelle citoyenne (résorption des point noirs d'encombrants sauvages, assiduité au tri des déchets ménagers, etc.).

Recommandation [R 39]

- *En l'absence d'une localisation déterminée des nouveaux équipements de gestion et de valorisation des déchets, les documents d'urbanisme locaux ne devront pas faire obstacle à la réalisation des nouveaux équipements visant à assurer la gestion des déchets de la CINOR.*
- *Les installations de gestion des déchets devraient être préférentiellement installées en zone urbaine. La réalisation du projet d'installation de stockage des déchets ultimes pourrait s'implanter sur l'ensemble du territoire sur lequel le SYDNE opère.*
- *Le recyclage et les incitations au tri sélectif doivent être poursuivis et intensifiés. Le SCoT recommande notamment la multiplication du nombre de déchetteries/ recycleries sur le territoire pour permettre d'assurer une plus grande proximité avec les habitants.*
- *Les documents d'urbanisme locaux devront en fonction du degré d'avancement opérationnel des projets, prévoir des espaces pour l'implantation de nouvelles structures de recueil des déchets. Il est recommandé d'utiliser des outils adaptés de type OAP ou emplacements réservés pour assurer leur développement. Les emplacements spécifiques pour les points de regroupement des déchets ménagers seront étudiés dans les PLU en veillant à leur accessibilité pour le service de collecte et à leur bonne intégration paysagère.*
- *Les efforts en matière de sensibilisation de la population sur le tri des déchets sont à poursuivre ;*
- *Il convient d'encourager le compostage individuel et collectif sur le territoire du SCoT ;*
- *S'engager dans une démarche de réduction, réemploi, valorisation pour réduire les déchets (orientation 5.1 – Axe 5 du PCAET) ;*
- *Optimiser la collecte des déchets ménagers et assimilés (Orientation 5.2 – Axe 5 du PCAET) ;*
- *Développer des solutions de traitement des déchets ménagers et assimilés du territoire (Orientation 5.3 – Axe 5 du PCAET)*



ANNEXE

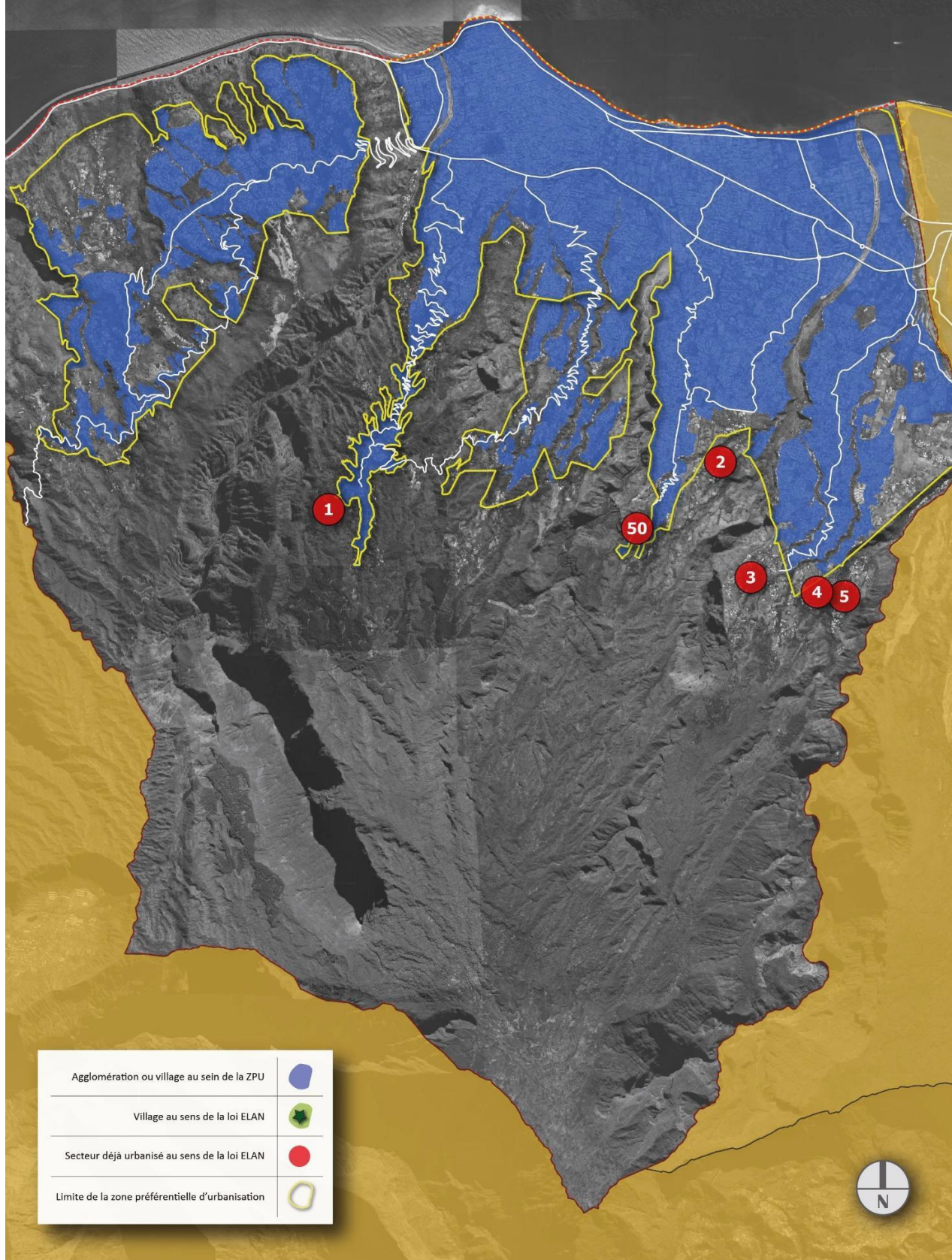
- Les Secteurs Déjà Urbanisés par commune
- Eléments de suivis éventuels concernant la production de logements attendue par le DOO

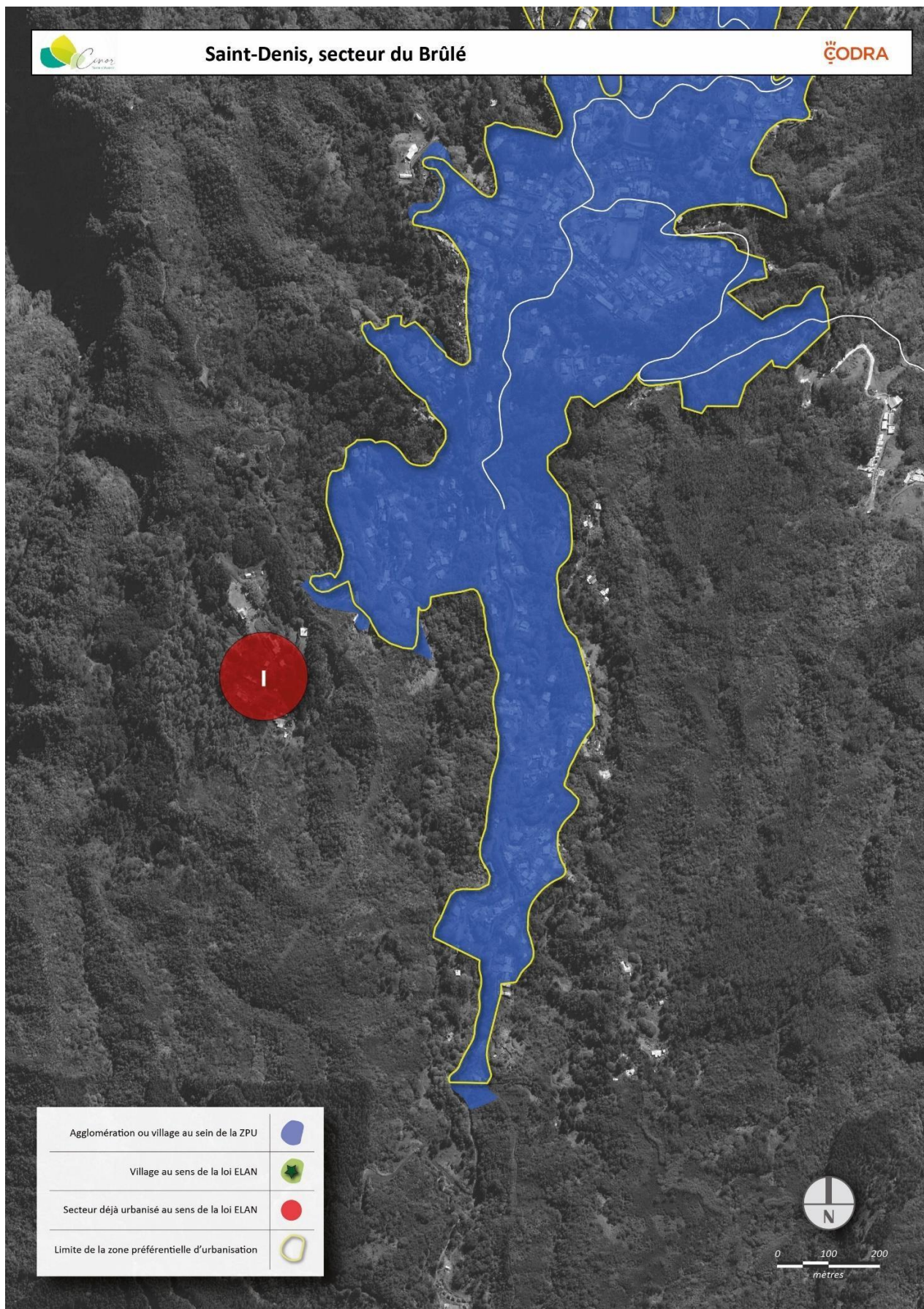
Les Secteurs Déjà Urbanisés par commune

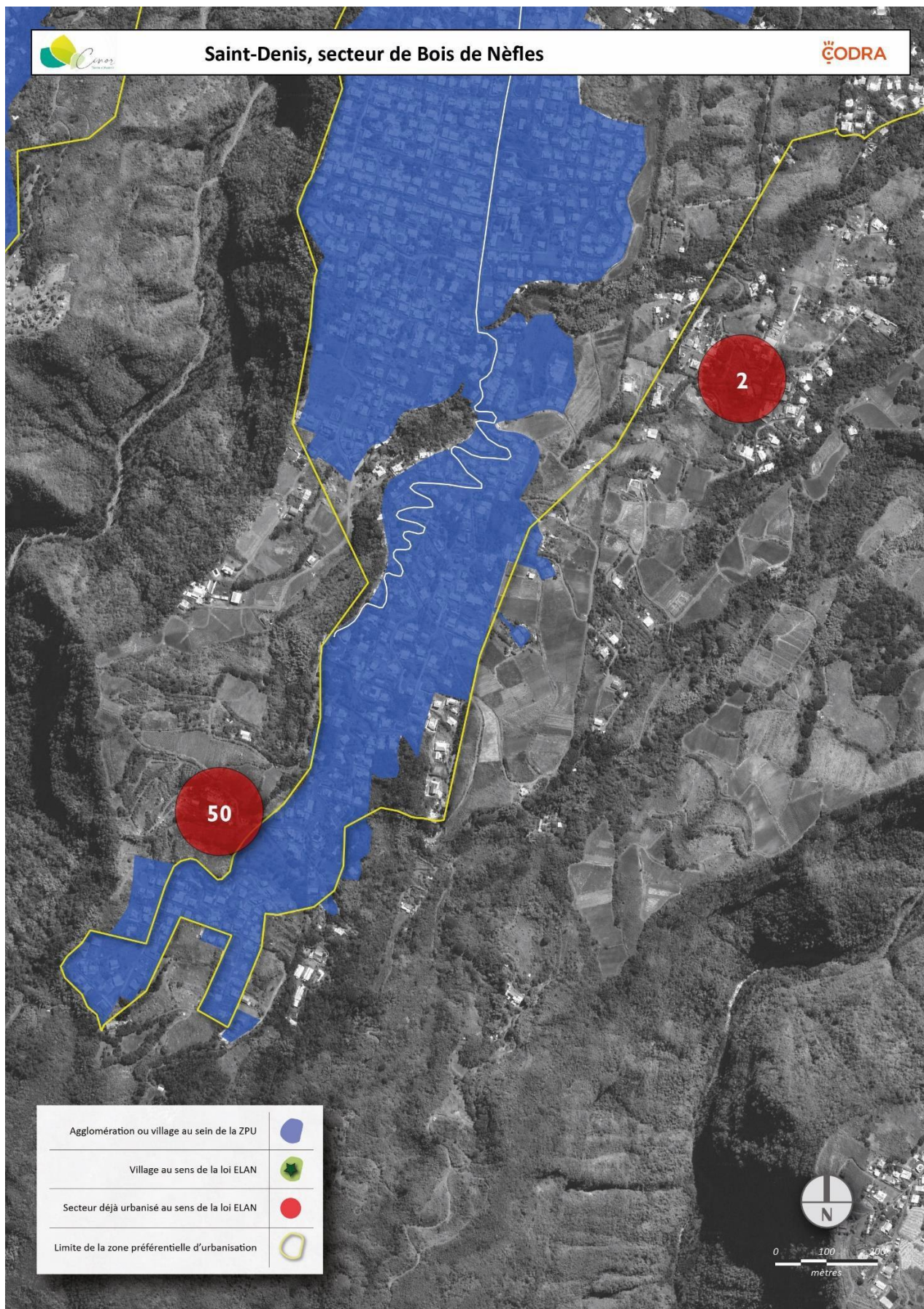
La commune de Saint-Denis

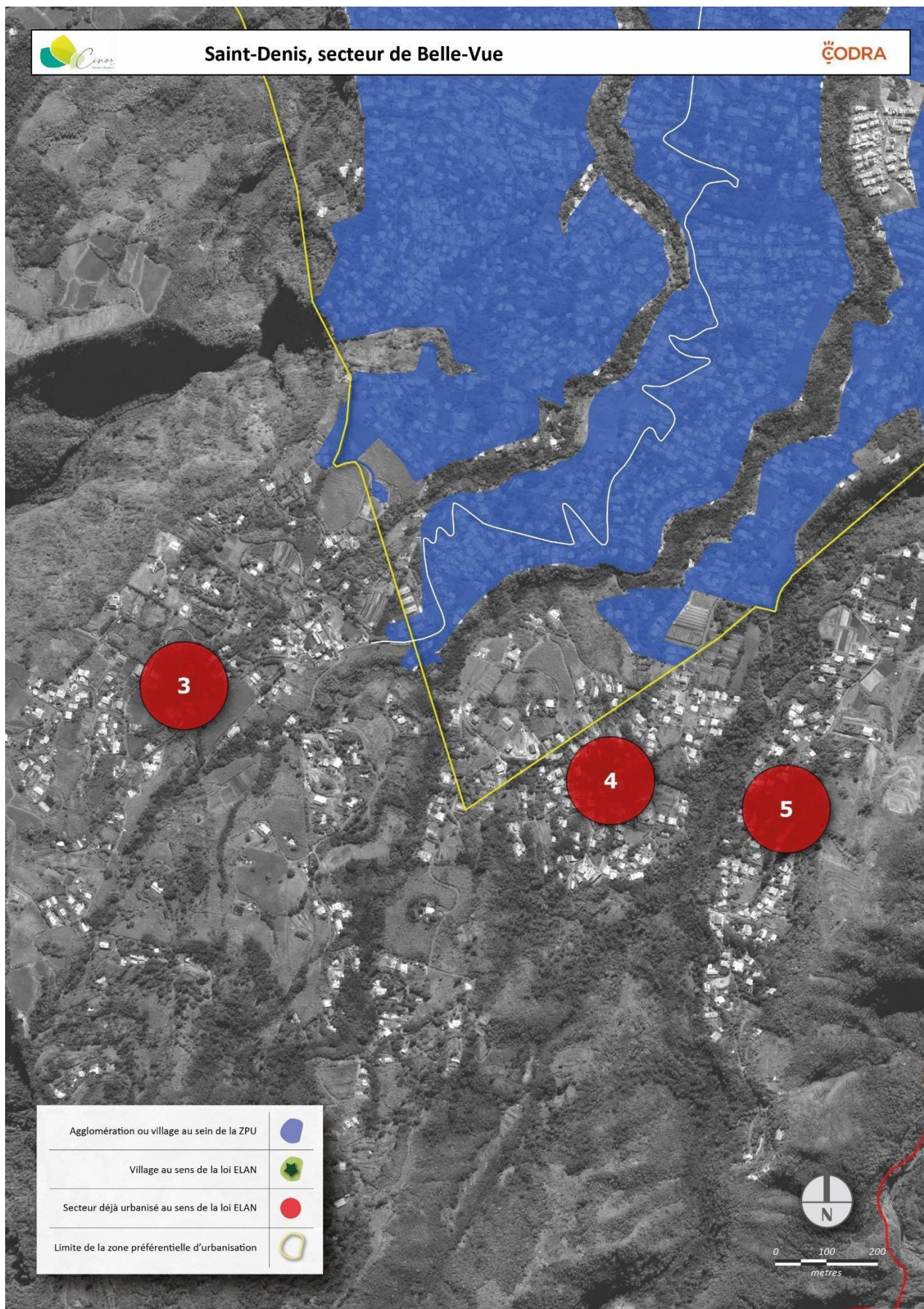


Numéro	Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
1	Le Brûlé	Chemin du Général de Gaulle	Continuité écologique	Zone U	10	1,9 ha	5,3	3
2	Bois de Nèfles	Chemin du Bois de Camphre	Agricole	STECAL N	42	9,8 ha	4,3	20
3	Belle-Vue	Chemin des Fougères	TRH	Zone U	97	13,3 ha	7,3	11
4	Belle-Vue	Chemin de la Confiance	Agricole	Zone U	114	14,9 ha	7,7	16
5	Belle-Vue	Chemin de Montauban	Agricole	STECAL A	90	12,8 ha	7,0	4
50	Bois de Nèfles	Route du Piton	Agricole	Zone U	6	0,8 ha	7,5	2





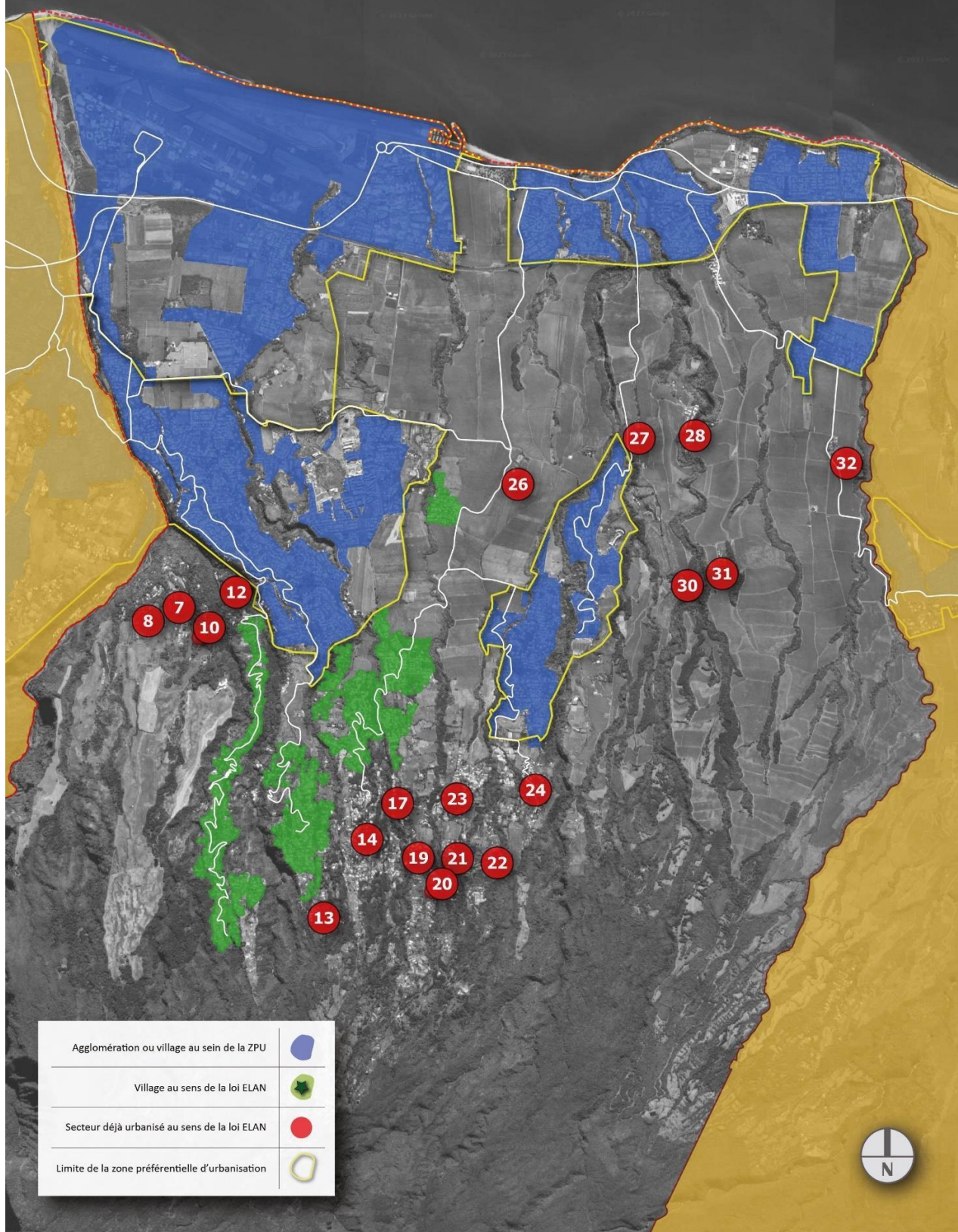


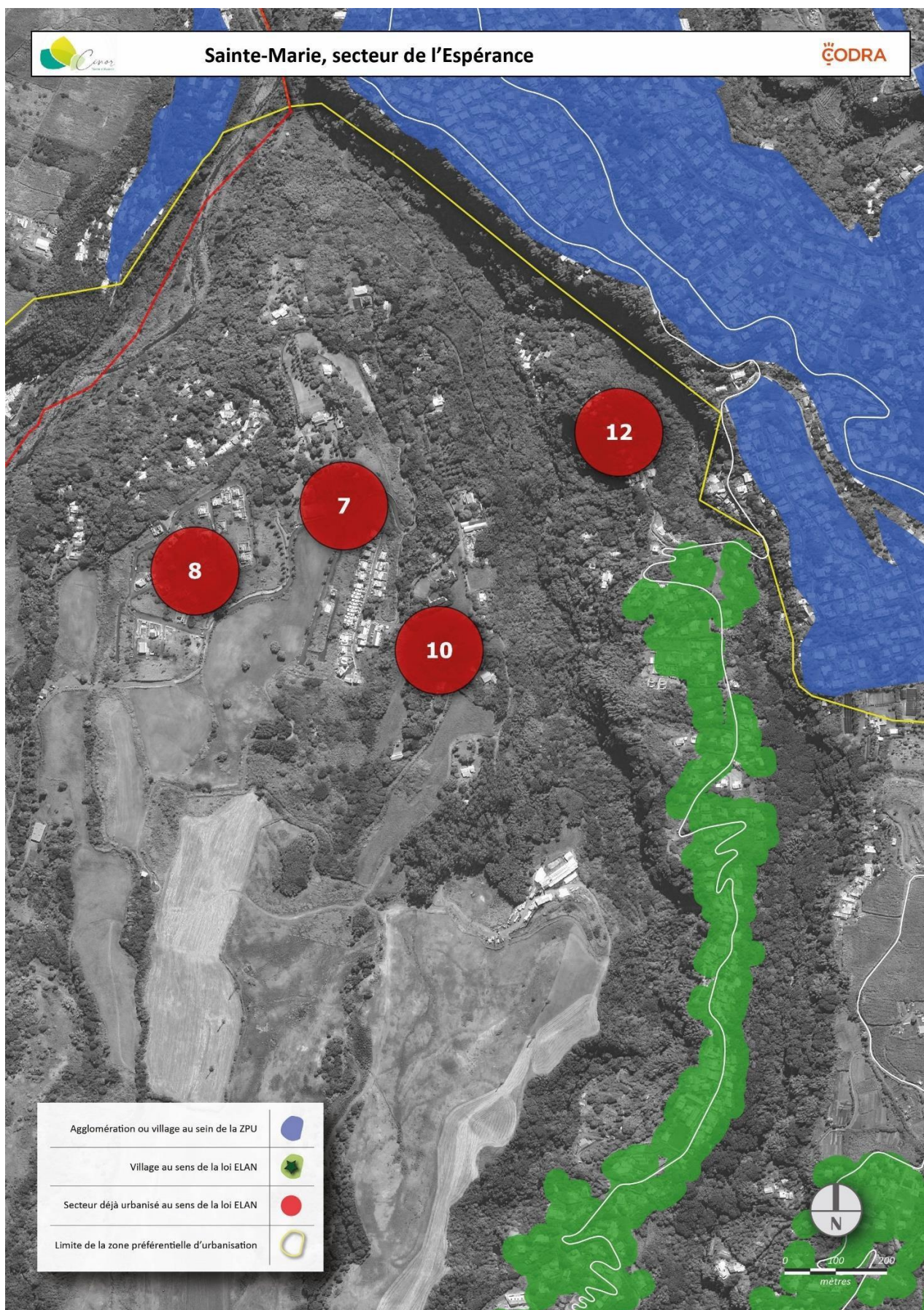


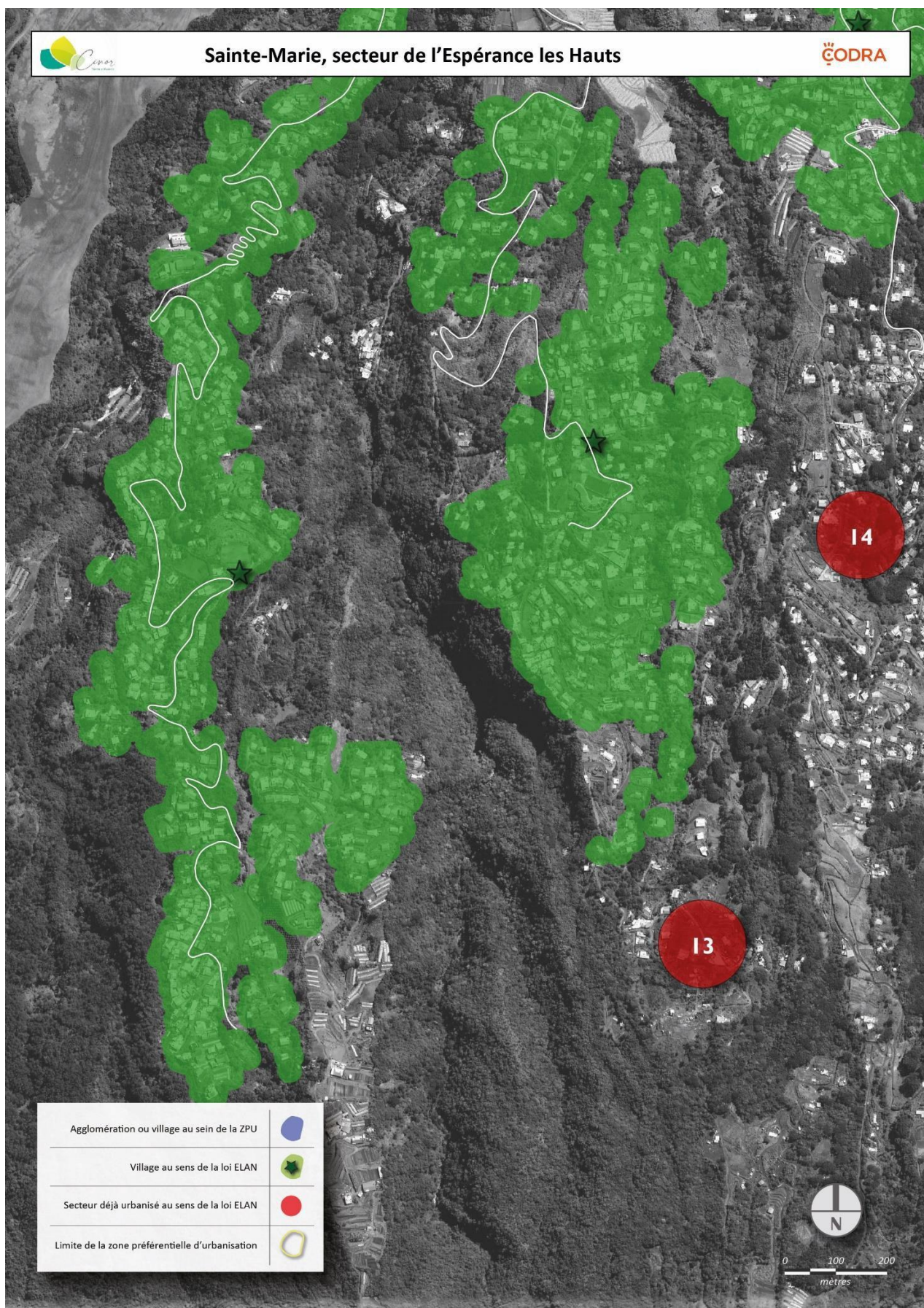
La commune de Sainte-Marie

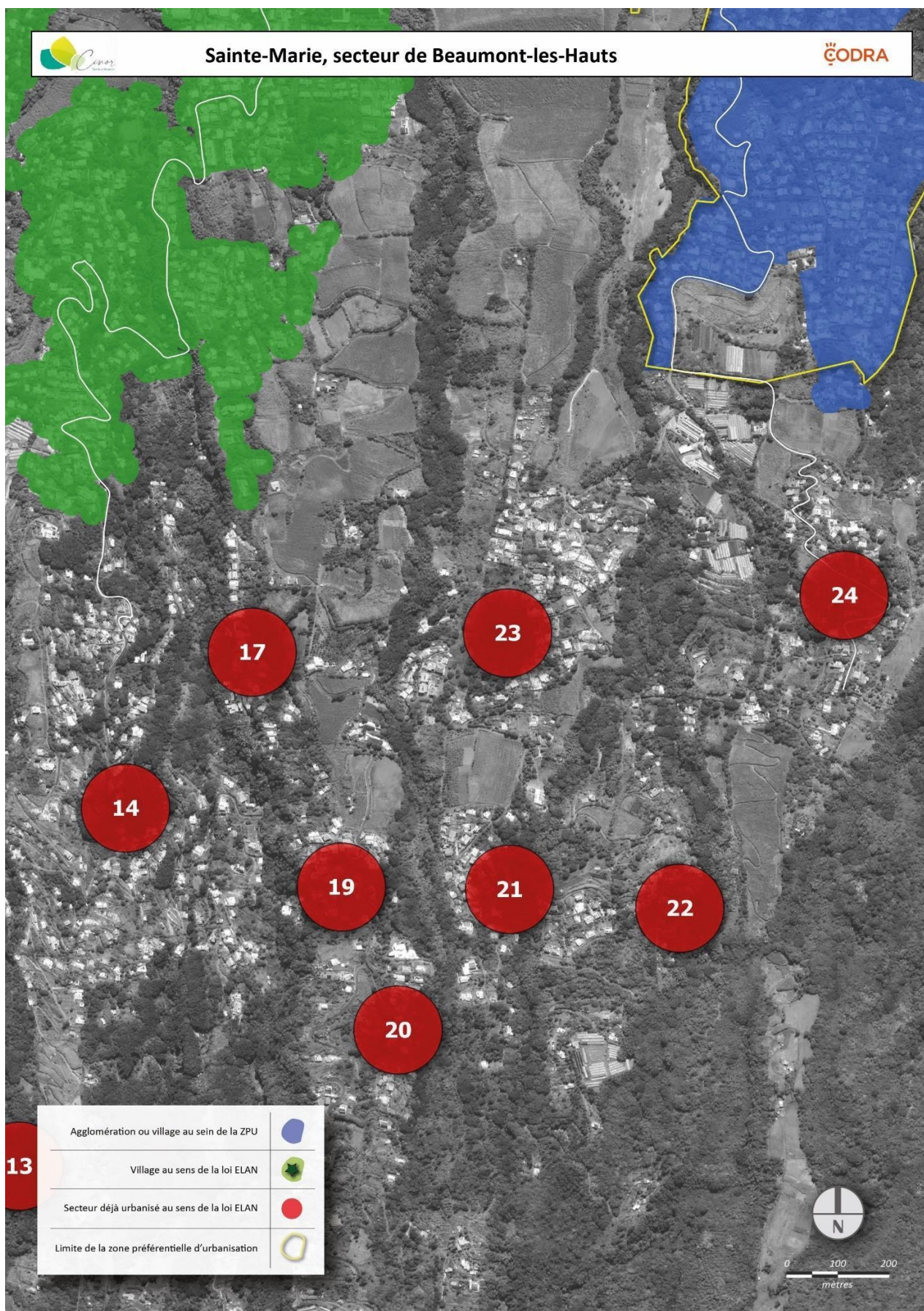


Numéro	Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
Village	Ravine Coco		TRH	Zone U	131	8,9 ha	14,6	3
Village	La Confiance		TRH	Zone U	425	42,5 ha	10,0	29
Village	L'Espérance		TRH	Zone U	571	58,4 ha	9,8	23
Village	Beaumont les Hauts		TRH	Zone U	718	69,6 ha	10,4	22
7	Moka	Permis d'aménager Grand Moka	TRH	Zone U et AU	30	8,2 ha	3,6	39
8	Moka	Permis d'Aménager Café de Moka	Agricole	Zone U	0	7,3 ha	0,0	40
10	Moka	Chemin de Palmas	TRH	Zone AU et STECAL A	15	3,7 ha	4,1	9
12	L'Espérance		TRH	Zone U	18	1,5 ha	11,7	3
13	La Confiance	Chemin de la Fleurette	Continuité écologique	STECAL A	21	3,1 ha	6,7	2
14	Beaumont les Hauts	Route Panoramique	Agricole	Zone U	205	26,2 ha	7,8	18
17	Beaumont les Hauts	Chemin Payet	TRH	Zone U	49	4,7 ha	10,2	3
19	Beaumont les Hauts	Route des Fleurs	TRH	Zone U	63	5,8 ha	10,7	2
20	Beaumont les Hauts	Chemin Boyer Jules	TRH	Zone U	38	3,8 ha	10,0	3
21	Beaumont les Hauts	Impasse des Filas	TRH	Zone U	70	6,9 ha	10,1	2
22	Beaumont les Hauts	Chemin Conteur	Agricole	STECAL A	20	2,6 ha	7,6	4
23	Beaumont les Hauts	Chemin Robert	Agricole	STECAL A	98	11,1 ha	8,8	9
24	Beaumont les Hauts	Route de Belle Vue	TRH	Zone U	83	8,2 ha	10,1	6
26	Ravine Coco	Chemin de Ligne	TRH	Zone U	9	1,6 ha	5,6	2
27	Flacourt	Rue Martin Flacourt	TRH	Zone U	17	2,9 ha	5,8	2
28	Flacourt	Domaine de la Girauday	TRH	Zone U	21	2,5 ha	8,4	2
30	Flacourt		Agricole	Zone U	19	2,2 ha	8,5	2
31	Flacourt	Chemin Beaufond	TRH	Zone U	43	5,1 ha	8,3	4
32	La Ressource	Rue Capitaine	TRH	Zone U	17	1,5 ha	11,3	2











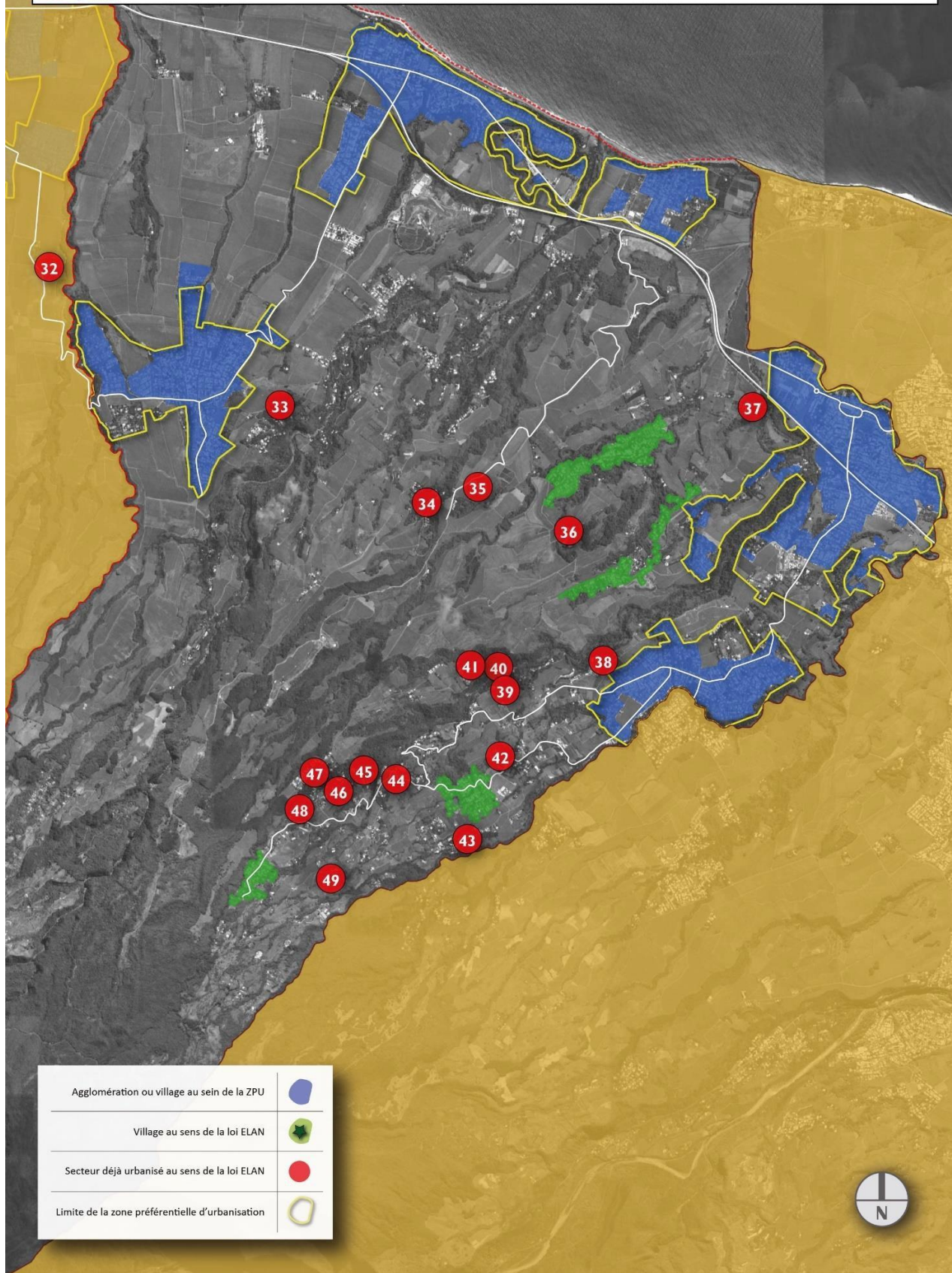




La commune de Sainte-Suzanne



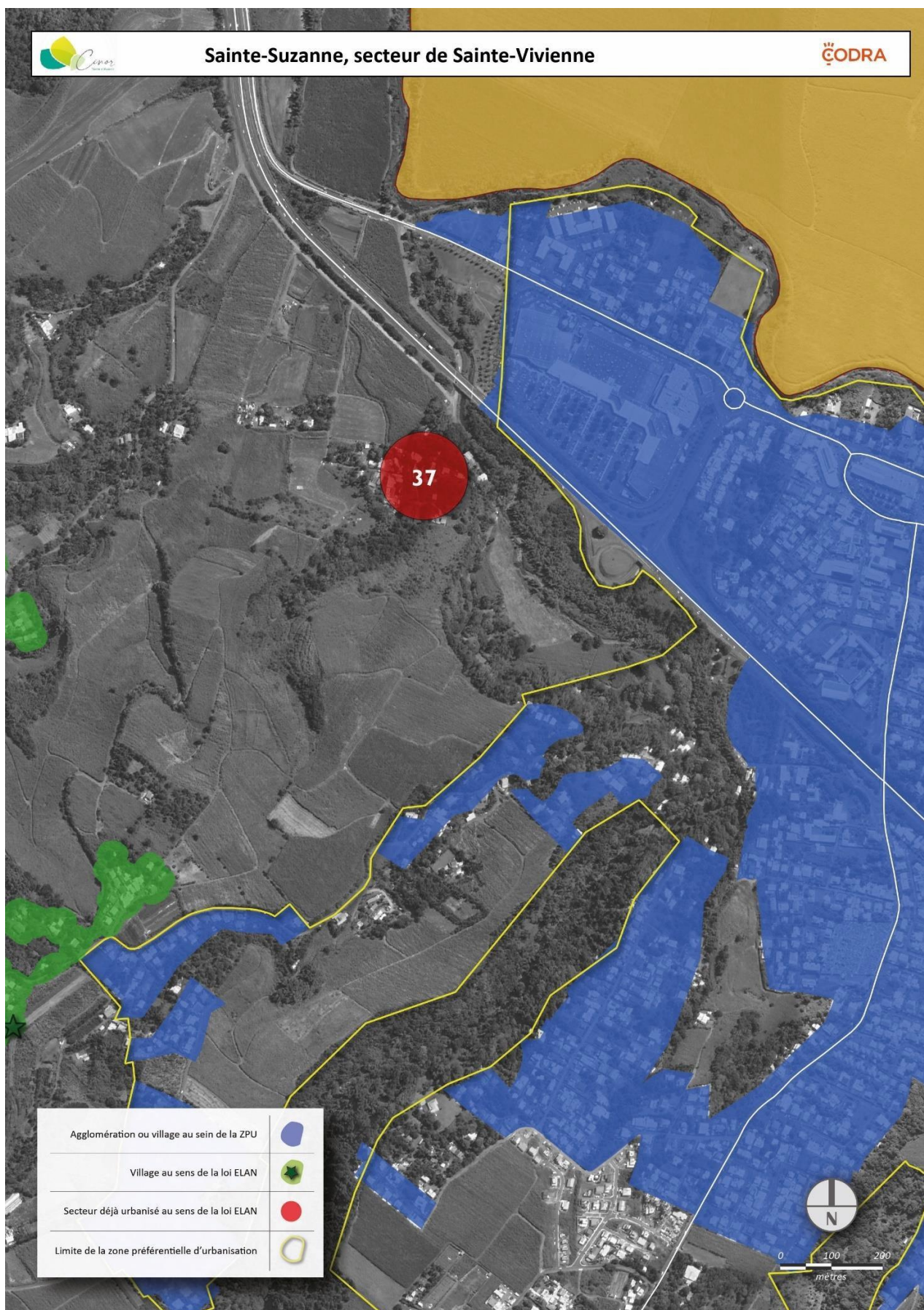
Numéro	Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
Village	Bras Pistolet		TRH	Zone U	120	9,3 ha	12,8	3
Village	Commune Ango		TRH	Zone U	158	10,9 ha	14,5	18
Village	Chane Kane		TRH	Zone U	198	15,5 ha	12,7	8
Village	Commune Caron		TRH	Zone U	389	26,0 ha	15,0	6
33	Bagatelle	Chemin Monaco	TRH	Zone U	22	1,3 ha	16,7	2
34	Bellevue	Chemin Liberté Bellevue	TRH	Zone U	77	6,1 ha	12,4	4
35	Bellevue	Chemin Belle Vue	TRH	Zone U	34	2,0 ha	16,6	1
36	Commune Caron	Chemin Victor Bellier	Agricole	Zone U	20	1,1 ha	16,7	2
37	Petite Rivière Saint-Jean	Chemin Mambolos	Agricole	Zone A	25	2,3 ha	10,8	8
38	Deux-Rives	Route des Ananas	Agricole	Zone U	21	2,3 ha	8,9	2
39	Deux-Rives	Chemin Espérance	Agricole	Zone U	15	1,9 ha	7,6	2
40	Deux-Rives	Chemin Espérance	Agricole	Zone U	15	1,9 ha	7,9	2
41	Deux-Rives	Chemin Espérance	Agricole	Zone U	24	2,8 ha	8,6	3
42	Deux-Rives	Chemin Mont Rose	TRH	Zone U	43	6,3 ha	6,7	5
43	Chane Kane	Chemin Bras de Fer	TRH	Zone U	38	5,3 ha	7,1	5
44	Bras Pistolet	Chemin du Bras Pistolet	Agricole	Zone U	52	5,7 ha	9,0	3
45	Bras Pistolet	Chemin Camarons	TRH	Zone U	15	1,6 ha	9,3	3
46	Bras Pistolet	Chemin Glaieuls II	TRH	Zone U	60	5,4 ha	11,0	3
47	L'Espérance	Chemin Espérance	TRH	Zone U	46	6,7 ha	6,9	5
48	Bras Pistolet	Chemin Glaieuls I	TRH	Zone U	20	1,4 ha	14,5	2
49	Bras Pistolet	Rue des Oiseaux Blancs	Agricole	Zone A	21	2,1 ha	9,7	2



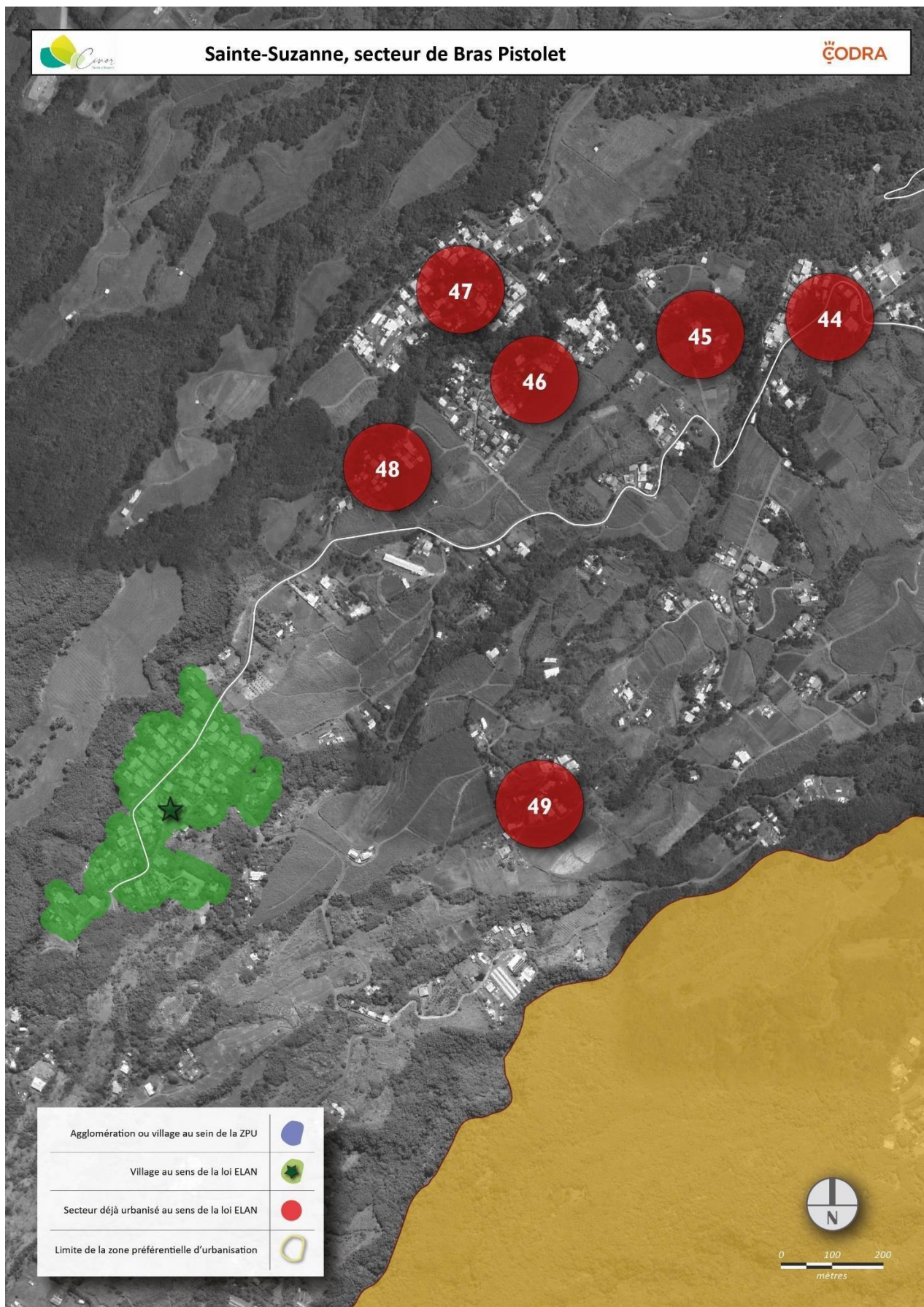






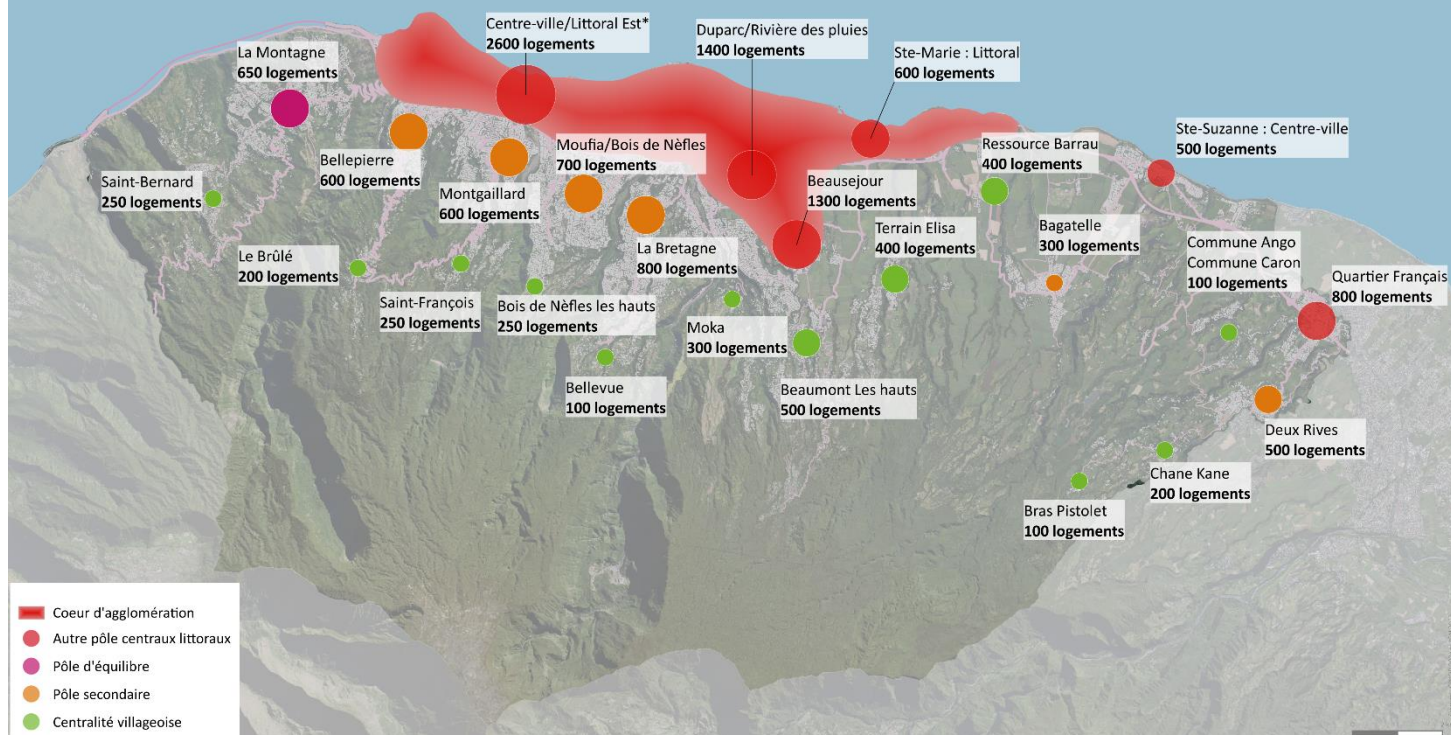






**Éléments de suivis éventuels concernant la
production de logements attendue par le DOO**

SCOT - Production de logement par pôle sur 10 ans



SCOT - Part de logement en extension par pôle

