



Proposition d'insertion dans le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT Grand Sud sur le thème du commerce, de l'artisanat commercial et des services de proximité

*Volet commercial du SCoT*

DOCUMENT PROVISoire

Assistance technique



4 place du Ronceray – 35200 RENNES  
Tél : 02 99 50 94 50 / Fax : 02 99 50 90 97  
cercla.conseil@gmail.com



DOCUMENT PROVISOIRE

**ORIENTATION : conforter l'attractivité du commerce et des services de proximité du SCoT Grand Sud de La Réunion et favoriser la mise en œuvre d'un aménagement et d'un développement commercial durable**

Le commerce, l'artisanat commercial et les services de proximité sont **l'une des composantes essentielles du cadre de vie des habitants et de l'économie du Grand Sud de La Réunion**. Le commerce est, en effet, porteur d'attractivité, d'échanges économiques et d'emplois. Il concourt également à **la qualité du cadre de vie des habitants et à la dynamique du lien social**.

**La maîtrise future de l'organisation de l'offre commerciale du territoire constitue, de ce fait, un enjeu majeur d'aménagement pour plusieurs raisons :**

- Elle permettra de **préserver l'attractivité et la vitalité des centres-villes et autres centralités urbaines du territoire** et de **préserver un équilibre concurrentiel optimal** entre toutes les formes de commerce.
- Elle permettra de **répondre aux défis induits par l'accroissement rapide de la population du Grand Sud au cours de 15 prochaines années** (et à la gestion du cadre de vie au sein des nouveaux secteurs d'urbanisation en projet).
- Elle permettra de **mieux organiser le maillage de l'offre en matière de grandes et moyennes surfaces commerciales** et de **réduire sensiblement les déplacements motorisés de la population** tout en apportant une réponse concrète aux enjeux de développement durable et de protection de l'environnement du Sud de l'île.

Ces orientations en matière de développement et d'aménagement commercial durable ont été définies préalablement par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du territoire du SCoT Grand Sud, tel que validé et adopté au préalable par l'assemblée du SMEP – SCoT Grand Sud, maître d'ouvrage du SCoT, ainsi que l'ensemble des élus locaux et communautaires du territoire.

## 1. Objectifs et finalités

Le DAAC et le SCOT Grand Sud visent à permettre **la mise en œuvre progressive d'une armature commerciale diversifiée, équilibrée et la mieux connectée possible à la demande locale** et ce, afin de répondre pleinement aux attentes des habitants et des usagers extérieurs ou encore aux évolutions démographiques futures du territoire et à l'évolution constante des modes de vie et de consommation.

Le DAAC préconise ainsi **la confortation et le développement d'une armature urbaine et commerciale structurée autour de 5 niveaux et typologies concurrentielles distinctes.**

Cette organisation vise à **favoriser à terme un développement harmonieux du tissu commercial sédentaire et non-sédentaire pour chacune des 10 communes couvertes par le SCOT** et une meilleure reconcentration de l'offre au sein d'un ensemble de 57 zones de localisation préférentielle du commerce (dont 50 polarités urbaines de nature diverse et 7 ZPLC périphériques (ZACOM)).

Le DAAC a également pour vocation et sur un plan réglementaire :

- **de localiser l'ensemble des pôles d'offre et les divers espaces de développement commercial pour le future**, que ce soit au sein de pôles de périphérie (ZACOM) ou au sein du tissu aggloméré (centralité urbaine),
- **de déterminer les conditions d'implantations des équipements commerciaux majeurs**, à savoir des équipements commerciaux qui, de par leur taille, leur rayonnement et leur impact concurrentiel sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement futur du territoire du Grand Sud de La Réunion.

## 2. Localisations préférentielles du commerce

Le présent DOO, en conformité avec les orientations et les prescriptions du DAAC du Grand Sud définit **3 types d'espaces** (dont deux types d'espaces pour l'implantation du commerce), à savoir :

- **Les centralités urbaines** destinées à recevoir tous les types et formats de commerces en fonction de la typologie et de la vocation commerciale de chaque pôle (proximité, pôle secondaire, pôle majeur).
- **Les sites de développement commercial en périphérie des zones agglomérées** (ZPLC périphériques ou ZACOM). Ces sites en nombre restreint visent à offrir des conditions optimales pour l'accueil et le développement ultérieur des grandes et moyennes surfaces commerciales et des zones commerciales thématiques. A l'inverse, elles n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales et de services traditionnelles et des établissements disposant d'une surface de moins de 300 m<sup>2</sup>.
- **Les zones urbaines et rurales intermédiaires et situées hors zone de localisation préférentielle du commerce.** Afin de limiter la dispersion excessive de l'offre, le DOO et le DAAC prescrivent de conserver et de pouvoir adapter l'existant tout en limitant toutefois sa diversification et son extension future selon certaines règles.

En lien avec l'adoption d'un ensemble de règles communes, les élus et la maîtrise d'ouvrage du SCOT se proposent d'adopter un **SCHEMA D'ARMATURE COMMERCIALE DE REFERENCE** pour la période 2016-2020. Ce schéma s'appuie notamment sur la validation des sites d'offres et de leur positionnement concurrentiel et spatial, tel que présentés ci-après.

Ces orientations et ces prescriptions comportent notamment :

- un descriptif des 57 sites commerciaux de référence,
- une cartographie et une localisation de l'ensemble des sites retenus (données indicatives),
- un état détaillé des zones préférentielles de localisation du commerce périphérique (ou ZACOM) et de leurs réglementations communes

DOCUMENT PROVISOIRE

**Descriptif des 57 sites commerciaux de référence**

NIVEAU	APPELLATION	LISTE DES PÔLES
5	<b>Pôle commercial à rayonnement départemental ou régional</b>	1. SAINT-PIERRE - centre-ville
4	<b>Pôles commerciaux majeurs (attraction intercommunale élargie)</b>	2. SAINT-PIERRE - centre commercial Grand Large – ZI n°1 3. SAINT-PIERRE - pôle et secteur urbain Canabady – Casabona 4. SAINT-PIERRE - centre commercial Auchan 5. SAINT-LOUIS - centre-ville 6. SAINT-LOUIS - ZA de Bel Air (y compris entrée Ouest ZAE) 7. LE TAMPON - centre-ville (y compris centre Leclerc) 8. LE TAMPON - centre de quartier Les 3 Mares 9. LE TAMPON - pôle de la Châtoire (y compris Géant Casino) 10. SAINT-JOSEPH - centre-ville
3	<b>Pôles commerciaux secondaires d'attraction locale</b>	11. SAINT-PIERRE - ZA Concession Condé 12. SAINT-PIERRE - La Ravine des Cabris 13. SAINT-PIERRE - quartier Terre Sainte – Vallée Blanche 14. SAINT-PIERRE - Ravine Blanche 15. SAINT-LOUIS - Centre Leclerc – route de Cilaos 16. SAINT-LOUIS - La Rivière 17. SAINT-LOUIS - Future polarité urbaine – Bois des Nèfles 18. SAINT-LOUIS – Future polarité urbaine du Golf 19. LES AVIRONS - centre-ville historique 20. LES AVIRONS – pôle centre-ville Sud (en projet) 21. L'ETANG SALE - centre-ville 22. PETITE ILE - centre-ville 23. PETITE ILE – ZAC Cambrai 24. LE TAMPON - La Plaine des Cafres 25. Axe rue du Général de Gaulle (prolongée) 26. SAINT-JOSEPH – ZAE Les Grègues

NIVEAU	APPELLATION	LISTE DES PÔLES
2	Pôles commerciaux de proximité	27. SAINT-PIERRE - Grand Bois 28. SAINT-PIERRE - Bois d'Olive 29. SAINT-LOUIS - Plateau Goyave 30. CILAOS - La Mare Sèche 31. LE TAMPON - Le 12 <sup>ème</sup> km (projet) 32. LE TAMPON - le 14 <sup>ème</sup> km (projet) 33. LE TAMPON - le 17 <sup>ème</sup> km (projet) 34. L'ENTRE DEUX - centre-ville 35. SAINT-PHILIPPE - centre-bourg 36. SAINT-PHILIPPE - Le Baril Basse Vallée
1	Micro-pôles commerciaux	37. SAINT-PIERRE - Basse Terre – Caserne Jolifonds 38. SAINT-PIERRE - Montvert Le Haut Bérive 39. SAINT-PIERRE - Montvert Le Bas 40. SAINT-PIERRE – Ligne des Bambous 41. SAINT-LOUIS – pôle du Ouaki 42. LES AVIRONS – le Télélave 43. PETITE-ILE – La Ravine du Pont 44. PETITE-ILE – Le Piton des Goyaves 45. LE TAMPON – Le Bras de Pontho 46. LE TAMPON – Le Bérive 47. SAINT-JOSEPH – Langevin 48. SAINT-JOSEPH – Vicendo 49. L'ENTRE-DEUX – secteur du Serré
	Pôles spécifiques ou thématiques	50. SAINT-PIERRE – Front de Mer, port et site du marché Ravine Blanche 51. SAINT-PIERRE – ZAE Pierrefonds 52. CILAOS – centre-ville 53. L'ETANG SALE LES BAINS 54. PETITE ILE – Grande Anse 55. Le Tampon – Bourg Murat 56. Le Tampon – Le Bois Court 57. L'ENTRE DEUX – Plateau de Dimitile

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Orientations générales du DAC		Autres prescriptions dans le PLU	
					Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées		
<b>Pôle majeur à rayonnement départemental ou régional</b>								
1	Saint-Pierre	Centre-ville (y compris ZAE du Mali et Ravine Blanche)	Pôle commercial à rayonnement départemental	Pôle de destination	Equipement de la personne Services marchands Restauration - Tourisme	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
<b>Pôles commerciaux majeurs (attraction intercommunale élargie)</b>								
2	Saint-Pierre	Centre commercial Grand Large et ZI N°1	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	ZPLC périphérique
3	Saint-Pierre	Secteur urbain Canabady-Casabona (existant et extension)	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	ZPLC périphérique
4	Saint-Pierre	Centre commercial Auchan	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Alimentaire	-	-	ZPLC périphérique
5	Saint-Louis	Centre-ville	Pôle commercial majeur	Pôle de destination et de transit	Equipement de la personne Services marchands Restauration	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
6	Saint-Louis	ZA du Bel Air (et extension vers entrée Ouest de Saint-Louis)	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	ZPLC périphérique
7	Le Tampon	Centre-ville (y compris Centre Leclerc)	Pôle commercial majeur	Pôle de destination et de transit	Equipement de la personne Services marchands Restauration	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
8	Le Tampon	Centre de quartier Les Trois Mares	Pôle commercial majeur	Pôle de destination et de transit	Miste	-	-	Centralité urbaine (quartier)
9	Le Tampon	Pôle de la Châtoire, y compris centre commercial Géant Casino	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (quartier)
10	Saint-Joseph	Centre-ville (y compris secteur du Butor)	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Orientations générales du DAC		Autres prescriptions dans le PLU	
					Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées		
<b>Pôles commerciaux secondaires d'attraction locale</b>								
11	Saint-Pierre	ZA Concession Condé	Pôle commercial secondaire	Pôle de destination	Alimentaire	-	-	ZPLC Périphérique
12	Saint-Pierre	La Ravine des Cabris	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (quartier)
13	Saint-Pierre	Quartier Terre Sainte - Vallée Blanche	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine secondaire
14	Saint-Pierre	Secteur La Ravine Blanche (périmètre Ouest)	pôle commercial secondaire multisite	Pôle de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine secondaire et multipolaire
15	Saint-Louis	Centre Leclerc, rue de Cilaos	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de transit	Alimentaire	-	-	Centralité urbaine secondaire
16	Saint-Louis	La Rivière (centre de quartier)	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (quartier)
17	Saint-Louis	Bois des Nèfles - Coco	Pôle urbain et commercial secondaire (en projet)	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine future (quartier)
18	Saint-Louis	Quartier du Gol (entrée Ouest de Saint-Louis)	Pôle urbain et commercial secondaire	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine future (quartier)
19	Les Avirons	Centre-ville historique	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
20	Les Avirons	Centre-ville Sud	Pôle commercial secondaire (en projet)	Pôle résidentiel, de destination et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine future (quartier)
21	L'Etang Salé	Centre-ville	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
22	Petite Ile	Centre-ville	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel	Mixte	-	-	Centralité urbaine (quartier)
23	Petite Ile	ZAC Cambrai (périphérie centre-ville)	Pôle commercial secondaire en développement	Pôle de destination	Alimentaire et mixte	-	-	Centralité urbaine secondaire en projet
24	Le Tampon	La Plaine des Cafres (y compris ZA u 23ème)	Pôle commercial secondaire	Pôle de transit	Alimentaire	-	-	Centralité urbaine
25	Le Tampon	Axe rue du Général de Gaulle (prolongée)	Pôle commercial secondaire futur	Pôle de transit	Mixte	-	-	ZPLC Périphérique
26	Saint-Joseph	ZAE Les Grègues	Pôle commercial secondaire	Pôle de destination et de transit	Mixte	-	-	ZPLC Périphérique

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Orientations générales du DAC		Autres prescriptions dans le PLU	
					Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées		
<b>Pôles commerciaux de proximité</b>								
27	Saint-Pierre	Grand Bois	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à conforter
28	Saint-Pierre	Bois d'Olives - Village Pierrefonds	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à développer (en projet)
29	Saint-Louis	Plateau Goyaves	Pôle commercial de proximité (avec supermarché)	Pôle résidentiel	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à consolider
30	Cilaos	La Mare Sèche	pôle commercial de proximité (avec supermarché)	Pôle de transit	Alimentaire	-	-	Centralité urbaine de proximité à consolider
31	Le Tampon	Pôle du 12ème km	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à renforcer
32	Le Tampon	Pôle du 14ème km	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à renforcer
33	Le Tampon	Pôle du 17ème km	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à renforcer
34	L'Entre-Deux	Centre-ville	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à conforter
35	Saint-Philippe	Centre-bourg	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel, de transit et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à conforter
36	Saint-Philippe	Le Baril Basse Vallée	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel, de transit et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à conforter

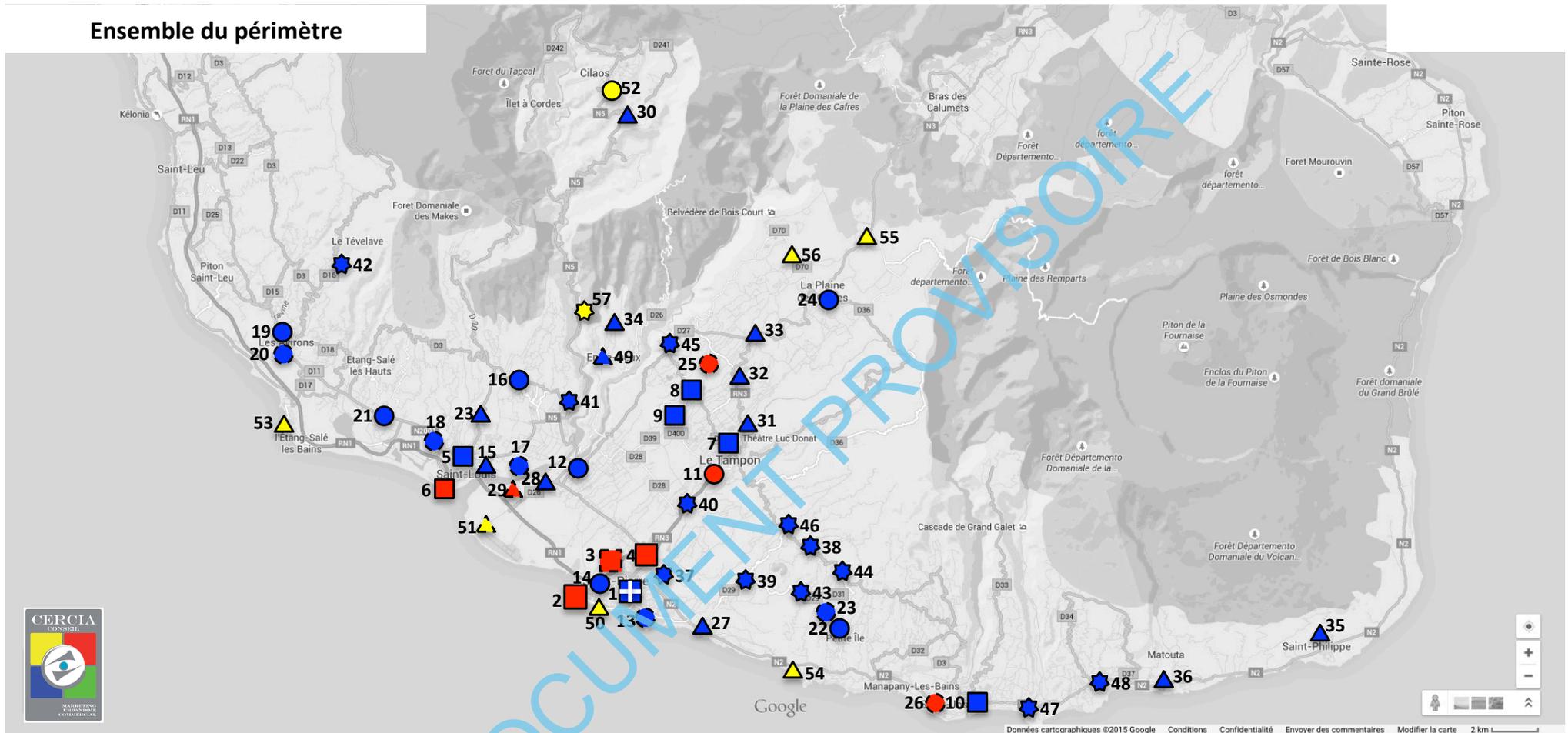
	Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Orientations générales du DAC		Autres prescriptions dans le PLU
						Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	
<b>Micro-pôles commerciaux</b>								
37	Saint-Pierre	Basse Terre - Caserne Jolifonds	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
38	Saint-Pierre	Montvert Le Haut - Bérive	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
39	Saint-Pierre	Montvert Le Bas	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
40	Saint-Pierre	Ligne des Bambous	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
41	Saint-Louis	Le Ouaki	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à conforter
42	Les Avirons	Le Télélave	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à conforter
43	Petite-Ile	La Ravine du Pont	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à conforter
44	Petite-Ile	Le Piton des Goyaves	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
45	Le Tampon	Le Bras dy Pontho	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à préserver
46	Le Tampon	Bérive	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à préserver
47	Saint-Joseph	Langevin	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
48	Saint-Joseph	Vicendo	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
49	L'entre-Deux	Secteur Le Serré	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) en projet

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Orientations générales du DAC		Autres prescriptions dans le PLU
					Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	
<b>Pôles thématiques</b>							
50	Saint-Pierre	Front de mer - port - marché de plein air	Pôle de proximité (à vocation touristique et portuaire)	Pôle de destination	Restauration et commerce non-sédentaire	-	Centralité urbaine à conforter
51	Saint-Pierre	ZAE Pierrefonds (en projet)	Pôle de proximité (congrès, culture, services aux entreprises)	Pôle de transit et de services	Restauration, hôtellerie et services aux entreprises	-	Centralité urbaine à créer (cf. orientations définies par le SAR)
52	Cilaos	Centre-ville	Pôle de proximité (à vocation touristique)	Pôle résidentiel et touristique	Restauration et mixte	-	Centralité urbaine à conforter et à développer
53	L'Etang Salé	L'Etang Salé les Bains	Pôle de proximité (à vocation touristique)	Pôle résidentiel et touristique	Restauration et mixte	-	Centralité urbaine à conforter
54	Petite Ile	Grande Anse	Pôle de proximité (à vocation touristique)	Pôle touristique	Restauration	-	Centralité urbaine à développer
55	Le Tampon	Bourg Murat	Pôle de proximité (à vocation touristique)	Pôle touristique	Restauration et hébergement	-	Centralité urbaine à développer
56	Le Tampon	Bois Court	Pôle de proximité (à vocation touristique)	Pôle résidentiel et touristique	Mixte et loisirs	-	Centralité urbaine à développer
57	L'Entre-Deux	Plateau de Dimitile	Micro-pôle commercial (à vocation touristique)	Pôle touristique	Restaurant, hôtellerie et loisirs	-	Centralité urbaine en projet

# Ile de La Réunion – Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT Grand Sud

## Orientations de maillage commercial du territoire du SCoT pour la période 2016-2030 (cadre général)

### Ensemble du périmètre



- |  |                    |          |   |
|--|--------------------|----------|---|
|  | pôle départemental |          | centralité urbaine                              |
|  | pôle majeur        |          | zone préférentielle de localisation du commerce |
|  | pôle secondaire    |          | pôle thématique                                 |
|  | pôle de proximité  |          | autre pôle commercial non classé en ZPLC        |
|  | micro-pôle         |          | périmètre en projet                             |
|  |                    | <b>1</b> | numéro d'ordre de listing des polarités         |

Etat détaillé des zones préférentielles de localisation du commerce périphérique (ou ZACOM) et de leurs réglementations communes

DOCUMENT PROVISOIRE

Ile de La Réunion – ScoT Grand Sud  
Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Dénomination et localisation de la ZPLC périphérique (ZACOM)
<p><b>SAINT-PIERRE</b> Centre commercial Grand Large et ZI N°1</p>
Vocation et caractéristiques générales du projet
<p>Extension, restructuration, requalification du pôle commercial Grand Large et de l'offre commerciale de la ZI N°1 à Saint-Pierre</p>

**Recommandations et dispositions réglementaires et environnementales en lien avec la nature et la taille des projets commerciaux soumis à AEC**

- Les surfaces artificialisées ne pourront représenter plus des 2/3 de la superficie totale de la zone (périmètre de la ZPLC).
- La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti au sein du site.
- Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique et respecteront les dispositions de la loi ALUR et du PLU de la commune.
- Les permis de construire et les AEC ne pourront être accordés qu'après l'adoption d'un schéma d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte environnementale commune au territoire du SCOT Grand Sud.

- Le site commercial et les bâtiments seront conformes à l'ensemble des dernières réglementations en vigueur et viseront à atteindre la norme BREAM de qualité des ensembles immobiliers commerciaux.
- L'aménagement des ensembles commerciaux et de leurs abords devra permettre à terme l'optimisation de la circulation et la desserte en transports collectifs (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales, Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte minimale en transports collectifs. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics routiers induits par les créations et les extensions d'activités commerciales soumises à AEC.
- Les aménagements de la zone et des parcelles privatives devront intégrer des pistes cyclables et voies piétonnes, ainsi que des zones de parking dédiées aux deux roues.
- Une partie des espaces dédiés à la circulation des véhicules ou des piétons devra être traitée avec des matériaux perméables.
- Les espaces végétalisés et les parkings seront idéalement boisés. Des ratios d'arbres de haute tige par place de stationnement seront appliqués non pas à la place mais pour un ensemble de places et pourront être traités en bosquets (voir charte environnementale ou règlement de zone ou PLU de la commune).
- Les demandeurs d'AEC mettront en œuvre divers investissements et travaux portant sur la protection de l'environnement et le respect de divers objectifs en termes de développement durable, tels que définis par le PLU de la commune ou le règlement de la zone.

**Autres recommandations spécifiques à la ZPLC périphérique (ZACOM)**

Néant

## Ile de La Réunion – Document d’Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT Grand Sud

### Localisation géographique de la ZPLC périphérique (ZACOM) centre commercial Grand Large et ZI N°1 à Saint-Pierre



Ile de La Réunion – ScoT Grand Sud  
Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Dénomination et localisation de la ZPLC périphérique (ZACOM)
<p><b>SAINT-PIERRE</b> <b>Secteur Canabady-Casabona (existant et extension)</b></p>
Vocation et caractéristiques générales du projet
<p><b>Extension, restructuration, requalification de la ZA Canabady et du secteur urbain Casabona à la périphérie Ouest de la ville</b></p>

**Recommandations et dispositions réglementaires et environnementales en lien avec la nature et la taille des projets commerciaux soumis à AEC**

- Les surfaces artificialisées ne pourront représenter plus des 2/3 de la superficie totale de la zone (périmètre de la ZPLC).
- La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti au sein du site.
- Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique et respecteront les dispositions de la loi ALUR et du PLU de la commune.
- Les permis de construire et les AEC ne pourront être accordés qu'après l'adoption d'un schéma d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte environnementale commune au territoire du SCOT Grand Sud.

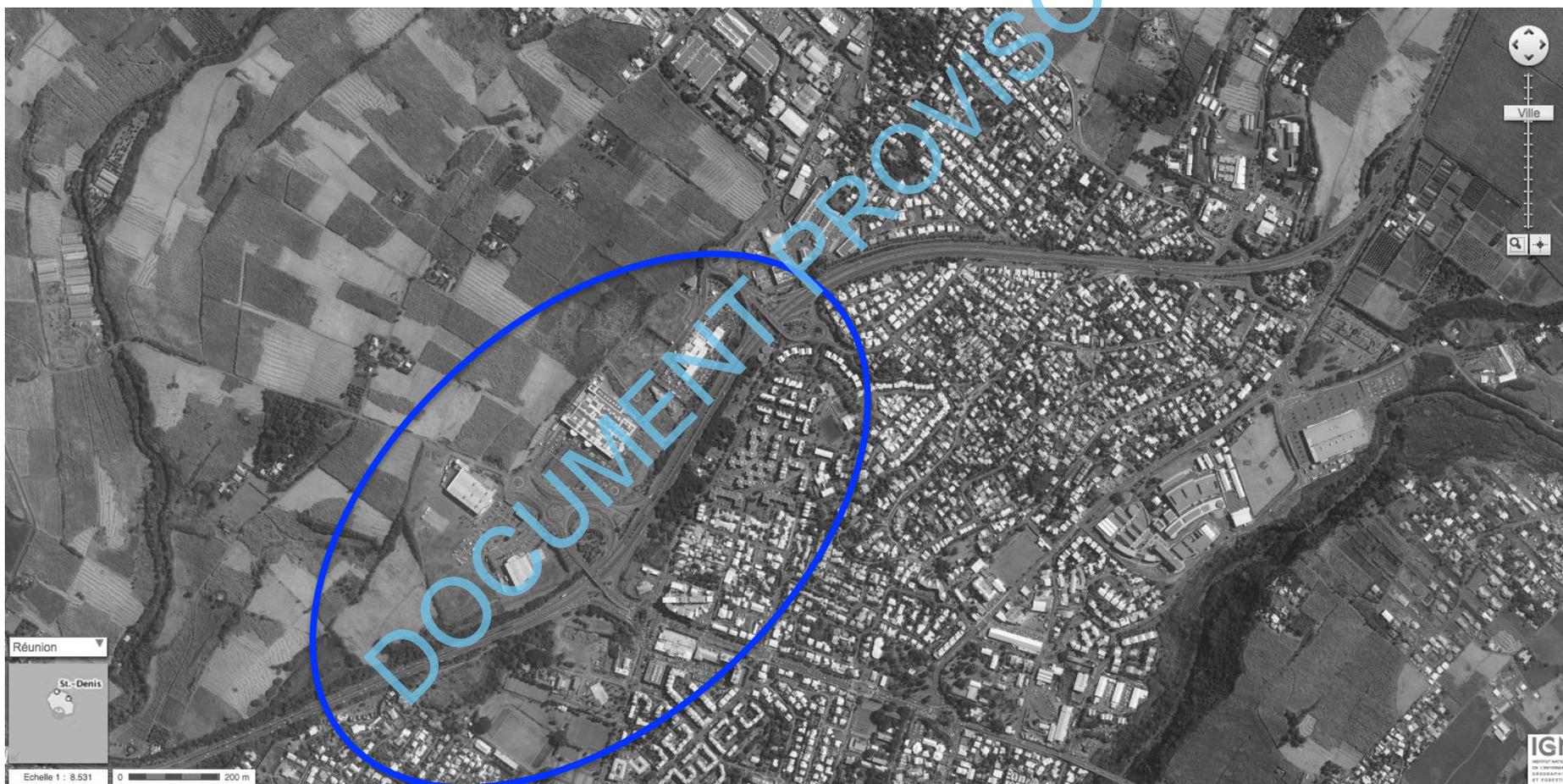
- Le site commercial et les bâtiments seront conformes à l'ensemble des dernières réglementations en vigueur et viseront à atteindre la norme BREAM de qualité des ensembles immobiliers commerciaux.
- L'aménagement des ensembles commerciaux et de leurs abords devra permettre à terme l'optimisation de la circulation et la desserte en transports collectifs (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales, Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte minimale en transports collectifs. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics routiers induits par les créations et les extensions d'activités commerciales soumises à AEC.
- Les aménagements de la zone et des parcelles privatives devront intégrer des pistes cyclables et voies piétonnes, ainsi que des zones de parking dédiées aux deux roues.
- Une partie des espaces dédiés à la circulation des véhicules ou des piétons devra être traitée avec des matériaux perméables.
- Les espaces végétalisés et les parkings seront idéalement boisés. Des ratios d'arbres de haute tige par place de stationnement seront appliqués non pas à la place mais pour un ensemble de places et pourront être traités en bosquets (voir charte environnementale ou règlement de zone ou PLU de la commune).
- Les demandeurs d'AEC mettront en œuvre divers investissements et travaux portant sur la protection de l'environnement et le respect de divers objectifs en termes de développement durable, tels que définis par le PLU de la commune ou le règlement de la zone.

**Autres recommandations spécifiques à la ZPLC périphérique (ZACOM)**

Néant

## Ile de La Réunion – Document d’Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT Grand Sud

### Localisation géographique de la ZPLC périphérique (ZACOM) Secteur Canabady-Casabona (existant et extension) à Saint-Pierre



Ile de La Réunion – ScoT Grand Sud  
Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Dénomination et localisation de la ZPLC périphérique (ZACOM)
<b>SAINT-PIERRE</b> <b>Centre commercial Auchan</b>
Vocation et caractéristiques générales du projet
<b>Extension, restructuration, modernisation du centre commercial AUCHAN dans les limites de ses emprises foncières actuelles</b>

**Recommandations et dispositions réglementaires et environnementales en lien avec la nature et la taille des projets commerciaux soumis à AEC**

- Les surfaces artificialisées ne pourront représenter plus des 2/3 de la superficie totale de la zone (périmètre de la ZPLC).
- La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti au sein du site.
- Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique et respecteront les dispositions de la loi ALUR et du PLU de la commune.
- Les permis de construire et les AEC ne pourront être accordés qu'après l'adoption d'un schéma d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte environnementale commune au territoire du SCOT Grand Sud.

- Le site commercial et les bâtiments seront conformes à l'ensemble des dernières réglementations en vigueur et viseront à atteindre la norme BREAM de qualité des ensembles immobiliers commerciaux.
- L'aménagement des ensembles commerciaux et de leurs abords devra permettre à terme l'optimisation de la circulation et la desserte en transports collectifs (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales, Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte minimale en transports collectifs. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics routiers induits par les créations et les extensions d'activités commerciales soumises à AEC.
- Les aménagements de la zone et des parcelles privatives devront intégrer des pistes cyclables et voies piétonnes, ainsi que des zones de parking dédiées aux deux roues.
- Une partie des espaces dédiés à la circulation des véhicules ou des piétons devra être traitée avec des matériaux perméables.
- Les espaces végétalisés et les parkings seront idéalement boisés. Des ratios d'arbres de haute tige par place de stationnement seront appliqués non pas à la place mais pour un ensemble de places et pourront être traités en bosquets (voir charte environnementale ou règlement de zone ou PLU de la commune).
- Les demandeurs d'AEC mettront en œuvre divers investissements et travaux portant sur la protection de l'environnement et le respect de divers objectifs en termes de développement durable, tels que définis par le PLU de la commune ou le règlement de la zone.

**Autres recommandations spécifiques à la ZPLC périphérique (ZACOM)**

Néant

**Localisation géographique de la ZPLC périphérique (ZACOM)**

**Centre commercial Auchan à Saint-Pierre**



Ile de La Réunion – ScoT Grand Sud  
Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Dénomination et localisation de la ZPLC périphérique (ZACOM)
<p><b>SAINT-LOUIS</b> <b>ZA du Bel Air (extension)</b></p>
Vocation et caractéristiques générales du projet
<p><b>Diversification, restructuration, requalification de l'offre commerciale au sein de la zone de Bel Air et à son entrée Ouest</b></p>

**Recommandations et dispositions réglementaires et environnementales en lien avec la nature et la taille des projets commerciaux soumis à AEC**

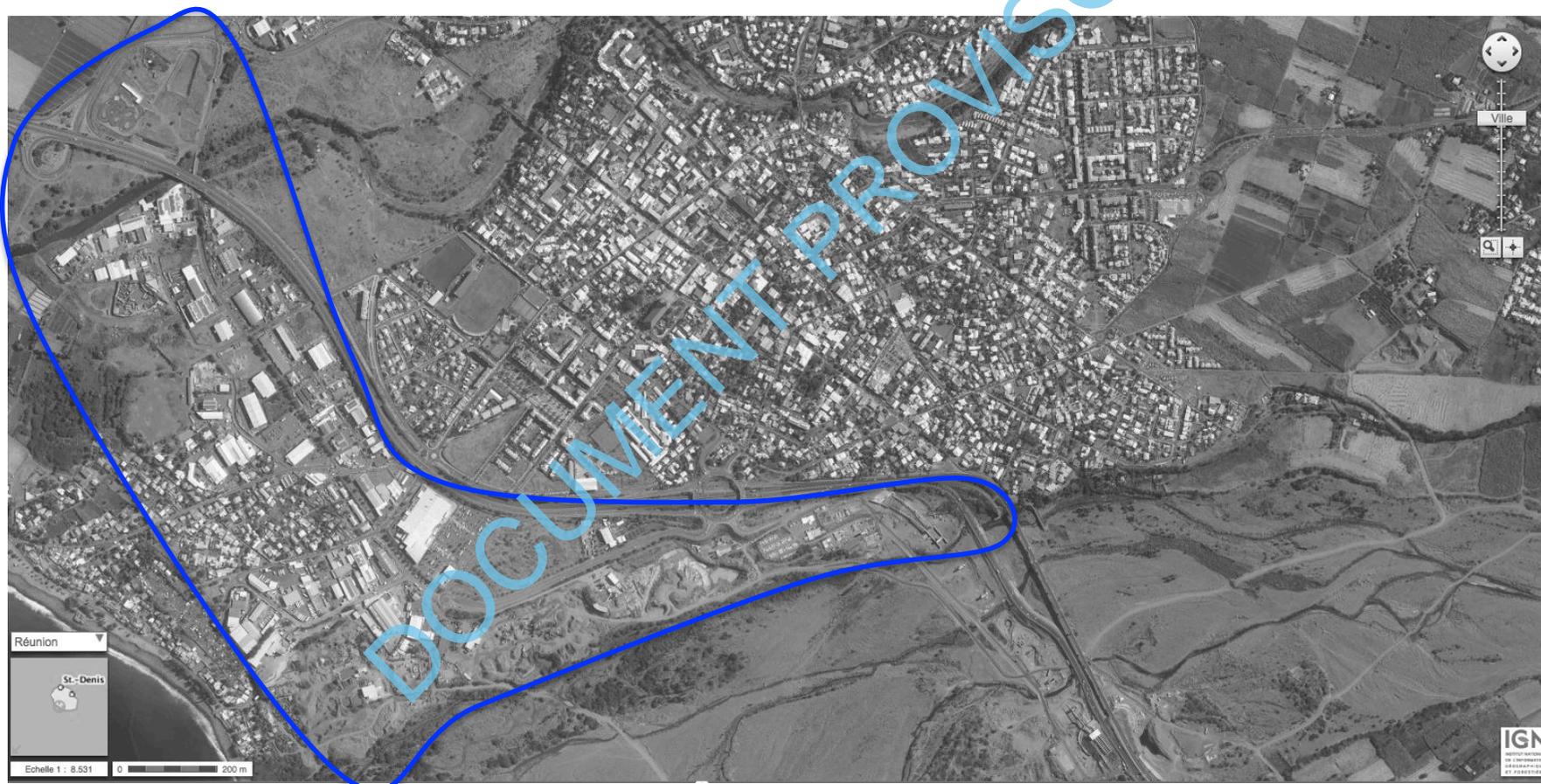
- Les surfaces artificialisées ne pourront représenter plus des 2/3 de la superficie totale de la zone (périmètre de la ZPLC).
- La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti au sein du site.
- Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique et respecteront les dispositions de la loi ALUR et du PLU de la commune.
- Les permis de construire et les AEC ne pourront être accordés qu'après l'adoption d'un schéma d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte environnementale commune au territoire du SCoT Grand Sud.

- Le site commercial et les bâtiments seront conformes à l'ensemble des dernières réglementations en vigueur et viseront à atteindre la norme BREAM de qualité des ensembles immobiliers commerciaux.
- L'aménagement des ensembles commerciaux et de leurs abords devra permettre à terme l'optimisation de la circulation et la desserte en transports collectifs (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales, Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte minimale en transports collectifs. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics routiers induits par les créations et les extensions d'activités commerciales soumises à AEC.
- Les aménagements de la zone et des parcelles privatives devront intégrer des pistes cyclables et voies piétonnes, ainsi que des zones de parking dédiées aux deux roues.
- Une partie des espaces dédiés à la circulation des véhicules ou des piétons devra être traitée avec des matériaux perméables.
- Les espaces végétalisés et les parkings seront idéalement boisés. Des ratios d'arbres de haute tige par place de stationnement seront appliqués non pas à la place mais pour un ensemble de places et pourront être traités en bosquets (voir charte environnementale ou règlement de zone ou PLU de la commune).
- Les demandeurs d'AEC mettront en œuvre divers investissements et travaux portant sur la protection de l'environnement et le respect de divers objectifs en termes de développement durable, tels que définis par le PLU de la commune ou le règlement de la zone.

**Autres recommandations spécifiques à la ZPLC périphérique (ZACOM)**

Néant

Localisation géographique de la ZPLC périphérique (ZACOM)  
ZA du Bel Air (extension) à Saint-Louis



Ile de La Réunion – ScoT Grand Sud  
Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Dénomination et localisation de la ZPLC périphérique (ZACOM)
<p><b>LE TAMPON</b> Rue du Général de Gaulle (prolongée)</p>
Vocation et caractéristiques générales du projet
<p>Développement de nouvelles polarités commerciales secondaires et de transit en lien avec un développement de l'urbanisation résidentielle le long de la rue du Général de Gaulle</p>

**Recommandations et dispositions réglementaires et environnementales en lien avec la nature et la taille des projets commerciaux soumis à AEC**

- Les surfaces artificialisées ne pourront représenter plus des 2/3 de la superficie totale de la zone (périmètre de la ZPLC).
- La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti au sein du site.
- Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique et respecteront les dispositions de la loi ALUR et du PLU de la commune.
- Les permis de construire et les AEC ne pourront être accordés qu'après l'adoption d'un schéma d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte environnementale commune au territoire du SCOT Grand Sud.

- Le site commercial et les bâtiments seront conformes à l'ensemble des dernières réglementations en vigueur et viseront à atteindre la norme BREAM de qualité des ensembles immobiliers commerciaux.
- L'aménagement des ensembles commerciaux et de leurs abords devra permettre à terme l'optimisation de la circulation et la desserte en transports collectifs (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales, Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte minimale en transports collectifs. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics routiers induits par les créations et les extensions d'activités commerciales soumises à AEC.
- Les aménagements de la zone et des parcelles privatives devront intégrer des pistes cyclables et voies piétonnes, ainsi que des zones de parking dédiées aux deux roues.
- Une partie des espaces dédiés à la circulation des véhicules ou des piétons devra être traitée avec des matériaux perméables.
- Les espaces végétalisés et les parkings seront idéalement boisés. Des ratios d'arbres de haute tige par place de stationnement seront appliqués non pas à la place mais pour un ensemble de places et pourront être traités en bosquets (voir charte environnementale ou règlement de zone ou PLU de la commune).
- Les demandeurs d'AEC mettront en œuvre divers investissements et travaux portant sur la protection de l'environnement et le respect de divers objectifs en termes de développement durable, tels que définis par le PLU de la commune ou le règlement de la zone.

**Autres recommandations spécifiques à la ZPLC périphérique (ZACOM)**

Néant

## Ile de La Réunion – Document d’Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT Grand Sud

Localisation géographique de la ZPLC périphérique (ZACOM)  
rue du Général de Gaulle (prolongée) (axe multipolaire)



Ile de La Réunion – ScoT Grand Sud  
Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Dénomination et localisation de la ZPLC périphérique (ZACOM)
<b>SAINT-PIERRE</b> <b>ZA Concession Condé</b>
Vocation et caractéristiques générales du projet
<b>Permettre la restructuration et l'évolution future des unités commerciales présentes au sein de la ZAE Condé en 2016</b>

**Recommandations et dispositions réglementaires et environnementales en lien avec la nature et la taille des projets commerciaux soumis à AEC**

- Les surfaces artificialisées ne pourront représenter plus des 2/3 de la superficie totale de la zone (périmètre de la ZPLC).
- La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti au sein du site.
- Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique et respecteront les dispositions de la loi ALUR et du PLU de la commune.
- Les permis de construire et les AEC ne pourront être accordés qu'après l'adoption d'un schéma d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte environnementale commune au territoire du SCOT Grand Sud.

- Le site commercial et les bâtiments seront conformes à l'ensemble des dernières réglementations en vigueur et viseront à atteindre la norme BREAM de qualité des ensembles immobiliers commerciaux.
- L'aménagement des ensembles commerciaux et de leurs abords devra permettre à terme l'optimisation de la circulation et la desserte en transports collectifs (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales, Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte minimale en transports collectifs. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics routiers induits par les créations et les extensions d'activités commerciales soumises à AEC.
- Les aménagements de la zone et des parcelles privatives devront intégrer des pistes cyclables et voies piétonnes, ainsi que des zones de parking dédiées aux deux roues.
- Une partie des espaces dédiés à la circulation des véhicules ou des piétons devra être traitée avec des matériaux perméables.
- Les espaces végétalisés et les parkings seront idéalement boisés. Des ratios d'arbres de haute tige par place de stationnement seront appliqués non pas à la place mais pour un ensemble de places et pourront être traités en bosquets (voir charte environnementale ou règlement de zone ou PLU de la commune).
- Les demandeurs d'AEC mettront en œuvre divers investissements et travaux portant sur la protection de l'environnement et le respect de divers objectifs en termes de développement durable, tels que définis par le PLU de la commune ou le règlement de la zone.

**Autres recommandations spécifiques à la ZPLC périphérique (ZACOM)**

Néant

**Localisation géographique de la ZPLC périphérique (ZACOM)  
ZA Concession Condé à Saint-Pierre**



Ile de La Réunion – ScoT Grand Sud  
Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Dénomination et localisation de la ZPLC
<b>SAINT-JOSEPH</b> ZAE des Grègues
Vocation et caractéristiques générales du projet
Création d'une zone d'activités commerciales en lien avec l'ouverture de la déviation de la RN2 sur la ville de Saint-Joseph.

**Recommandations et dispositions réglementaires et environnementales en lien avec la nature et la taille des projets commerciaux soumis à AEC**

- Les surfaces artificialisées ne pourront représenter plus des 2/3 de la superficie totale de la zone (périmètre de la ZPLC).
- La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti au sein du site.
- Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique et respecteront les dispositions de la loi ALUR et du PLU de la commune.
- Les permis de construire et les AEC ne pourront être accordés qu'après l'adoption d'un schéma d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte environnementale commune au territoire du SCOT Grand Sud.

- Le site commercial et les bâtiments seront conformes à l'ensemble des dernières réglementations en vigueur et viseront à atteindre la norme BREAM de qualité des ensembles immobiliers commerciaux.
- L'aménagement des ensembles commerciaux et de leurs abords devra permettre à terme l'optimisation de la circulation et la desserte en transports collectifs (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales, Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte minimale en transports collectifs. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics routiers induits par les créations et les extensions d'activités commerciales soumises à AEC.
- Les aménagements de la zone et des parcelles privatives devront intégrer des pistes cyclables et voies piétonnes, ainsi que des zones de parking dédiées aux deux roues.
- Une partie des espaces dédiés à la circulation des véhicules ou des piétons devra être traitée avec des matériaux perméables.
- Les espaces végétalisés et les parkings seront idéalement boisés. Des ratios d'arbres de haute tige par place de stationnement seront appliqués non pas à la place mais pour un ensemble de places et pourront être traités en bosquets (voir charte environnementale ou règlement de zone ou PLU de la commune).
- Les demandeurs d'AEC mettront en œuvre divers investissements et travaux portant sur la protection de l'environnement et le respect de divers objectifs en termes de développement durable, tels que définis par le PLU de la commune ou le règlement de la zone.

**Autres recommandations spécifiques à la ZPLC périphérique (ZACOM)**

Néant

Localisation géographique de la ZPLC périphérique (ZACOM)  
ZAE des Grègues à Saint-Joseph



### **3. Gouvernance et suivi du DAAC et du SCoT sur la thématique de l'aménagement commercial**

A l'échelle du territoire du SCoT Grand Sud, **une commission permanente et thématique sur le thème du développement et de l'aménagement commercial durable sera constituée.**

Elle assurera une observation régulière de l'offre et de la demande commerciale ainsi que du respect des diverses recommandations et prescriptions du DAAC et du SCoT (et notamment en ce qui concerne leur transposition au sein des PLU ou des PLUI).

Cette commission permanente sera consultée **au moins une fois chaque année** et pourra être mobilisée pour l'analyse de tout projet commercial d'ampleur soumis à autorisation préalable de la CDAC ou de la CNAC.

La comptabilité avec le SCoT des projets commerciaux présentés sera appréciée par cette commission permanente du SCoT au profit des membres des CDAC et en fonction et au regard de l'armature commerciale, de la vocation commerciale de chaque pôle ou encore des conditions d'implantations abordées précédemment.

Cette commission émettra des **avis réguliers** à l'intention de l'Etat et de la Région, des EPCI, des collectivités locales concernées. Elle aura ainsi pour rôle d'amender ou de réviser le contenu du DAAC ou du SCoT sur les problématiques de gestion du développement de l'offre commerciale au sein du territoire du SCoT Grand Sud de La Réunion.