



**Perspectives d'aménagement et inflexions
éventuelles à apporter aux prescriptions du
Schéma d'Aménagement Régional**

***Annexe au
Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Sud***

Dans la cadre de l'élaboration du SCoT du Grand Sud, une réflexion a été engagée pour recueillir les positionnements et objectifs de développement pour les 20 prochaines années de chacune des dix communes du Grand Sud. Le principe est de rassembler les critiques et remarques formulées à l'encontre des dispositions du SAR.

Ce document n'a pas de valeur prescriptive mais constitue un recueil synthétique des perspectives d'aménagement et inflexions éventuelles à apporter aux prescriptions du Schéma d'Aménagement Régional.

Dans la rubrique « Ce que prévoit le SAR »

Il s'agit de rappeler les principales dispositions réglementaires des prescriptions du SAR.

Dans la rubrique « Les remarques des communes »

Les observations formulées par les communes sont synthétisées dans ces tableaux et sont rassemblées pour chaque prescription du SAR. Il s'agit d'une liste exhaustive sans hiérarchisation.

Dans la rubrique « Ce que le SCoT pourrait retenir »

Compte tenu des enjeux spécifiques au territoire du Grand Sud, certaines prescriptions du SAR mériteraient d'être adaptées. Il s'agit de retenir les orientations qui auront valeur prescriptive et qui pourraient être traduites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Ces orientations **doivent être compatibles** avec les prescriptions du SAR approuvé le 22 novembre 2011.

Prescription n°1 relative aux espaces naturels de protection forte

Ce que prévoit le SAR

Les espaces naturels de protection forte doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de leur vocation naturelle.

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.

Les remarques des communes

Saint-Louis	Les prescriptions réglementaires des zones naturelles devraient être favorables aux projets touristiques pouvant permettre une gestion intégrée de l'économie agricole et de la protection de la nature, ce qui n'est pas le cas actuellement car trop restrictif.
--------------------	--

Ce que le SCoT pourrait retenir

Les inflexions demandées semblent incompatibles avec les prescriptions du SAR approuvé le 22 novembre 2011.

Prescription n°2 relative aux espaces de continuité écologique

Ce que prévoit le SAR

Les espaces naturels de continuité écologique doivent être maintenus dans leur vocation. Ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de leur vocation.

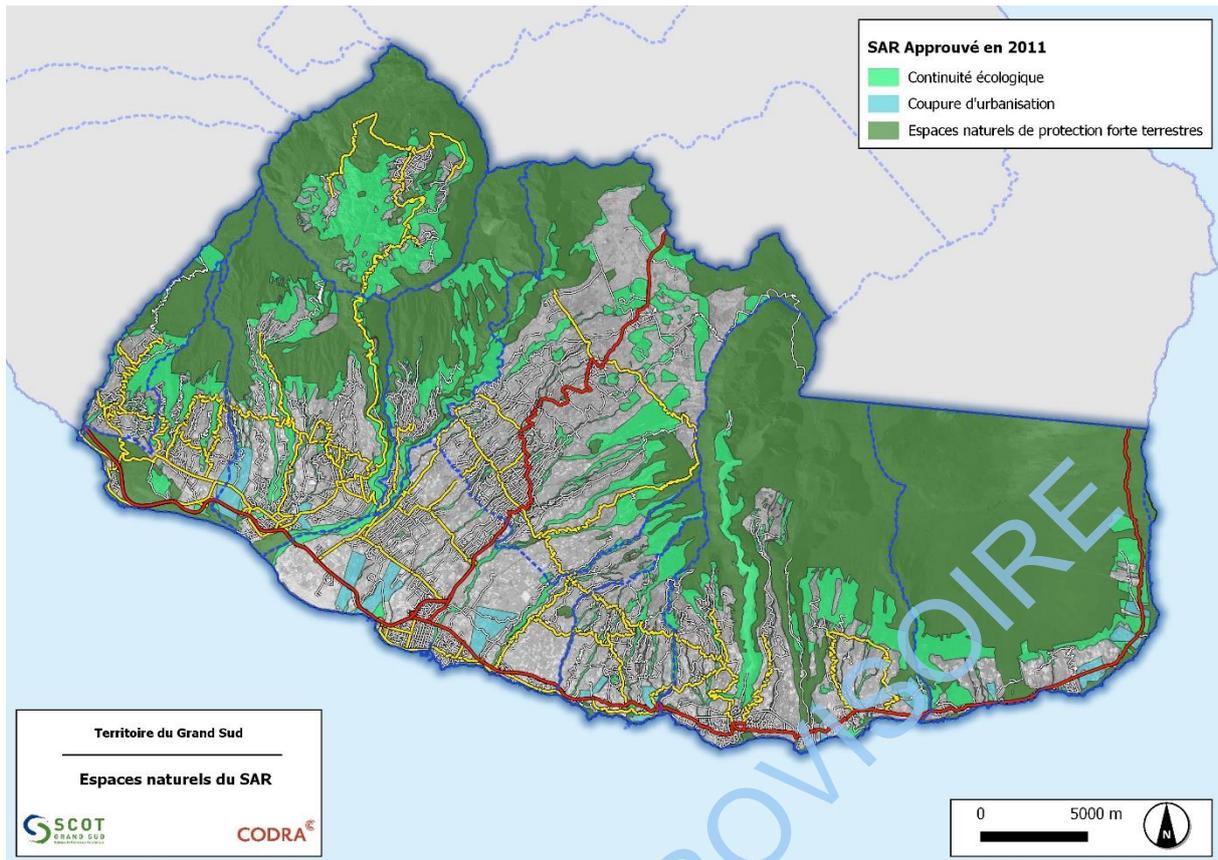
Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception :

- *de l'implantation ou l'extension des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, lorsque celle-ci existe ou peut être envisagée ;*
- *des constructions et des aménagements à vocation touristique, notamment pour l'hébergement, situés de préférence en continuité des zones agglomérées ;*
- *de la création d'équipements dont la vocation scientifique justifie l'installation dans ces espaces ;*

Ces constructions doivent avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.

Les remarques des communes

Saint-Joseph	Le SAR identifie pour un même site plusieurs protections qui sont souvent contradictoires. Par exemple, sur le front de mer de Cayenne, il existe une superposition entre Espace Remarquable du Littoral et Espace Naturel de Protection Forte malgré l'identification d'une ZALM, ayant pour effet de réduire les possibilités d'aménagement. Il est proposé au SCOT d'offrir davantage de possibilités pour la constructibilité et l'aménagement touristique en zone N et de retenir la protection la moins contraignante.
---------------------	--



Ce que le SCoT pourrait retenir

Les inflexions demandées semblent incompatibles avec les prescriptions du SAR approuvé le 22 novembre 2011.

Prescription n°3 relative aux coupures d'urbanisation

Ce que prévoit le SAR

Les dispositions de l'article L.156-2 du code de l'Urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces dans les zones naturelles et agricoles des documents d'urbanisme locaux tout en affichant explicitement leur caractère de coupure.

Aucune construction nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation.

Les remarques des communes

Saint-Philippe	Les quartiers de Sable Blanc et du Puits de Anglais sont situés au sein de la coupure d'urbanisation du SAR, alors qu'il s'agit de lieux habités. Il conviendrait de le reconnaître en espace urbain de référence.
----------------	--

Ce que le SCoT pourrait retenir

Les inflexions demandées semblent incompatibles avec les prescriptions du SAR approuvé le 22 novembre 2011.

Prescription n°4 relative aux espaces agricoles

Ce que prévoit le SAR

Les espaces agricoles doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de l'exploitation à des fins de production agricole.

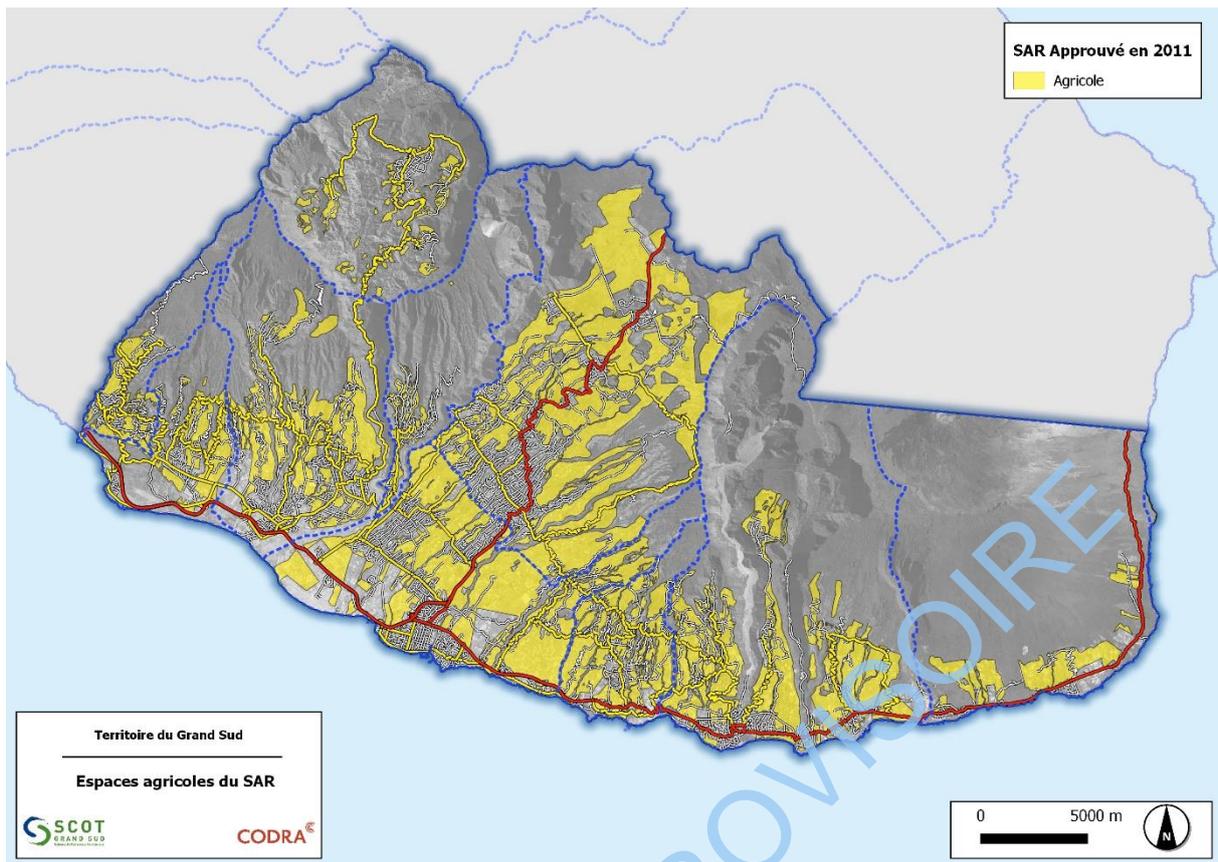
Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. Peuvent toutefois être autorisées l'extension et l'implantation des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole.

Les remarques des communes

Saint-Joseph	<p>Il existe sur le territoire communal, plusieurs secteurs qui ont fait l'objet d'une forte tendance au mitage des terres agricoles souvent déjà très anciens. Ce sont des secteurs d'enjeux où se confrontent habitat/espace agricole/espace naturel. De toute évidence, la continuité des activités agricoles dans ces secteurs est compromise. Il est proposé au SCOT que ces zones soient intégrées à l'espace urbain de référence et que la vocation urbaine probable aux prochains documents d'urbanisme communaux ne soit pas considérée comme des extensions urbaines.</p> <p>Les installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole</p> <p>Il est proposé que la maison de l'agriculteur, la diversification de l'activité agricole (gîtes ruraux, ferme auberge, etc.), les ateliers de commercialisation et de conditionnement, soient considérés comme des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole.</p>
Saint-Louis	<p>Les prescriptions réglementaires des zones agricoles devraient être favorables aux projets touristiques pouvant permettre une gestion intégrée de l'économie agricole et de la protection de la nature, ce qui n'est pas le cas actuellement car trop restrictif.</p>
Le Tampon	<p>Le Sud s'inscrit dans une notion de ruralité forte, où de nombreux espaces font l'objet d'une forte tendance au mitage des terres agricoles souvent déjà très anciens. Ce sont des secteurs d'enjeux où se confrontent habitat/espace agricole/espace naturel. La volonté est de rechercher les moyens de régulariser ces espaces, de les reconnaître en accompagnant leur structuration et d'apporter les équipements nécessaires au développement de ces quartiers. Il est primordial d'accompagner ces espaces pour leur donner un caractère spécifique et particulier afin d'engager une action publique encadrée.</p> <p>Le SAR doit traduire cette notion à l'intérieur des espaces agricoles à protéger (Hauts de Trois Mares, les hauts de Bras Creux et les hauts de Bériver).</p>

Ce que le SCOT pourrait retenir

Les inflexions demandées semblent incompatibles avec les prescriptions du SAR approuvé le 22 novembre 2011.



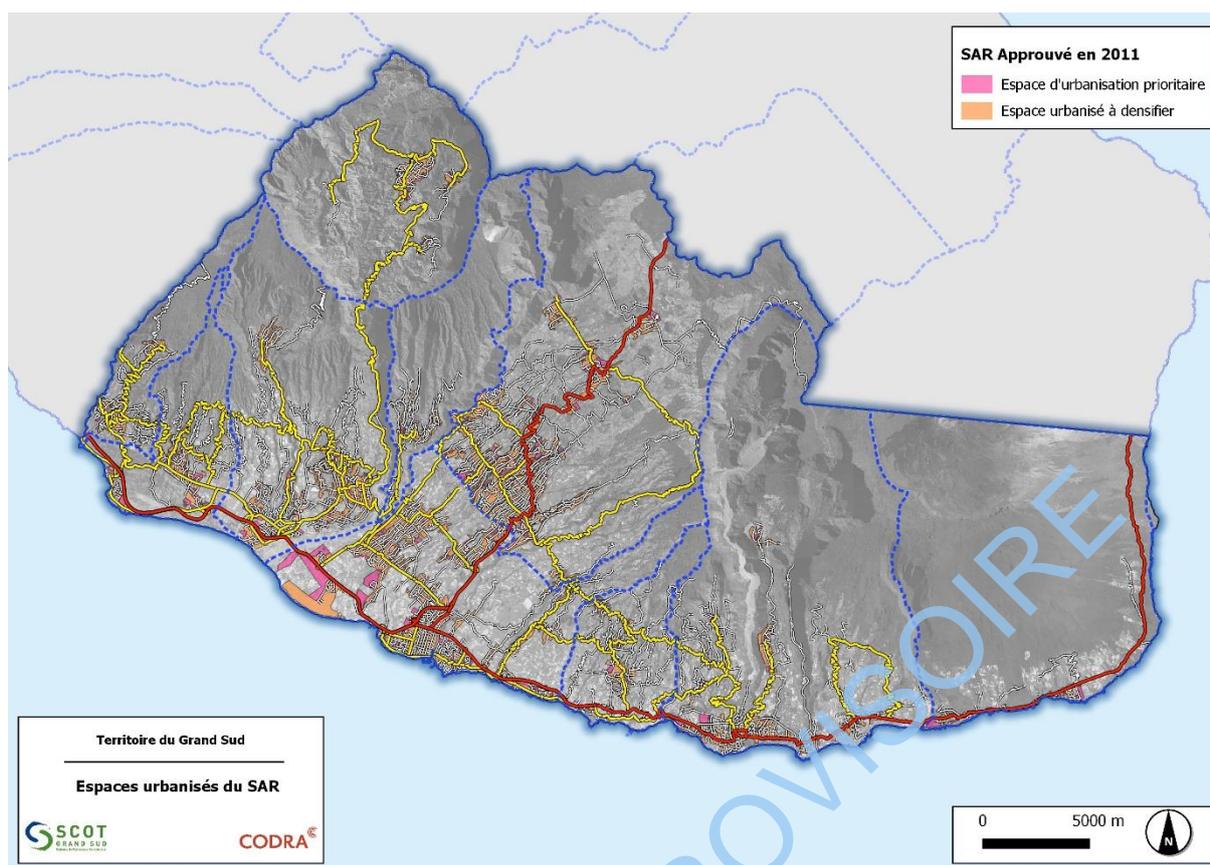
Prescription n°5 relative aux espaces urbains à densifier

Ce que prévoit le SAR

Ce sont ces espaces centraux qui seront en priorité restructurés pour offrir des possibilités nouvelles de construction. Au moins 50% des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés. Les densités minimales à atteindre par ces opérations sont fixées selon le type de centralité dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP.

Les remarques des communes

<p>Saint-Joseph</p>	<p>La commune confirme la nécessité de moduler des densités minimales en fonction de la typologie des quartiers au sein même des différentes centralités. Plus précisément, il s'agit d'accentuer la hiérarchisation des secteurs de la manière suivante : le « cœur de ville » sera le siège de l'intensité urbaine et conséquemment des plus fortes densités, tandis que les quartiers résidentiels (Manapany, Cayenne, les Jacques, etc.) seront organisés autour de petites centralités. A cet égard, une péréquation entre les différents secteurs permettra d'atteindre la densité de 50 logements par hectare sur l'ensemble du « grand centre-ville ». Par conséquent, cet objectif de densité minimale sera considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération.</p>
<p>Saint-Louis</p>	<p>Les seuils de densité minimale fixés par le SAR sont cohérents avec les capacités d'aménagements du territoire communal. Toutefois, le SAR n'imposant pas de densité maximale, cela peut générer des formes urbaines inadaptées au regard des densités autorisées. Il pourrait être utile de fixer des densités maximales qui correspondent au double du seuil fixé par le SAR.</p>



Ce que le SCoT pourrait retenir

Afin de conserver les identités spécifiques à chaque quartier au sein d'une même polarité, il convient de moduler les seuils de densité. Ainsi, une péréquation entre les différentes opérations d'aménagement doit permettre d'atteindre la densité générale fixée par le SAR à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération.

Les densités minimales à atteindre sont fixées selon le type de centralité dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP. Cet objectif de densité doit être considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération.

Prescription n°6 relative aux espaces d'urbanisation prioritaire

Ce que prévoit le SAR

Ces espaces, qui ne sont pas urbanisés mais dont la vocation urbaine est affirmée dans les documents d'urbanisme locaux, accueilleront les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.

À cet effet, l'ensemble de l'aménagement de ces espaces d'urbanisation prioritaires devra avoir été, sinon achevé, à tout le moins entrepris, pour que puissent être ouverts à l'urbanisation des espaces nouveaux dans les zones préférentielles d'urbanisation.

Les densités minimales à atteindre par ces opérations sont fixées selon le type de centralité dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle desserte le réseau régional de transport guidé ou les TCSP.

Les remarques des communes

Petite-Ile	Il conviendrait que lors de l'aménagement de nouvelles zones, l'implantation des équipements structurants ne soit pas comptabilisée dans les quotas d'extension.
Saint-Joseph	La commune souhaite que le redéploiement se fasse en prenant en compte le poids de chaque centralité par ordre d'importance (le pôle secondaire, les villes relais, les bourgs de proximité et les territoires ruraux habités). Cette répartition des surfaces récupérées respecterait l'équilibre des différentes polarités du SAR.
Saint-Louis	Les seuils de densité minimale fixés par le SAR sont cohérents avec les capacités d'aménagements du territoire communal. Toutefois, le SAR n'imposant pas de densité maximale, cela peut générer des formes urbaines inadaptées au regard des densités autorisées. Il pourrait être utile de fixer des densités maximales qui correspondent au double du seuil fixé par le SAR.

Ce que le SCoT pourrait retenir

Les inflexions demandées méritent d'être considérées par le projet de SCoT.

Prescription n°7 relative aux zones préférentielles d'urbanisation

Ce que prévoit le SAR

Les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation.

Les remarques des communes

Saint-Joseph	La délimitation de la zone préférentielle d'urbanisation ne prend parfois pas en compte la réalité du territoire. En effet, les possibilités d'extensions urbaines définies par la zone préférentielle d'urbanisation du SAR intègrent des espaces impossibles à urbaniser. Il s'agit par exemple des ravines ou des espaces à topographie très accidentée. A contrario, certaines espaces situés à proximité de la zone urbaine et présentant de bonnes caractéristiques topographiques sont hors de la zone préférentielle d'urbanisation. Il est proposé le redéploiement de cette aire préférentielle d'urbanisation (à superficie correspondante) à des zones plus adaptées à l'ouverture de l'urbanisation. Pour la commune de Saint-Joseph, il est proposé de redéfinir la limite de la zone préférentielle d'urbanisation de la polarité de Vincendo.
Saint-Louis	Les quartiers de Tapage, Canaux et Gol les Hauts connaissent une croissance démographique importante. Cependant ces territoires subissent une accélération désordonnée de l'urbanisation et constituent une menace pour la préservation des espaces naturels et agricoles. La structuration de ces quartiers, dans une stratégie intégrant la porte de Parc, apparaît comme une priorité avec la mise en œuvre d'équipements de proximité et des aménagements pour améliorer le cadre de vie des habitants et des projets structurants pour développer le tourisme rural. Ces quartiers sont classés en zone urbaine au PLU, mais sont exclus des zones préférentielles d'urbanisation du SAR.
Saint-Louis	La volonté est de faire de la route Hubert Delisle la limite de l'urbanisation concernant la Rivière. Cela implique d'étendre la zone préférentielle d'urbanisation.
Le Tampon	Il est nécessaire de faire évoluer la Zone Préférentielle d'Urbanisation qui limite trop les projets urbains. Pour le Centre-ville du Tampon, il convient de prévoir l'extension côté Ouest de la ZA actuelle de Trois-Mares, en intégrant Dassy et non une délimitation à la limite de la zone urbaine entre Trois Mares et Dassy. Au 19 ^{ème} KM, la ZPU limite le développement d'une future zone d'activités économiques.

Ce que le SCoT pourrait retenir

Il semble utile de redéfinir certaines limites de la Zone Préférentielle d'Urbanisation qui englobent des espaces soumis à de fortes contraintes. Il s'agit par exemple de ravines, de zones soumises à des risques, de terrains accidentés. L'objectif est de redéployer à superficie équivalente ces Zones Préférentielles d'Urbanisation.

Le SCoT prévoit de redéfinir certaines limites de la zone préférentielle d'urbanisation. Il s'agit notamment de :

- *La limite au droit de Fond Maurice aux Avirons,*
- *La limite au droit de la ZI des Sables à l'Etang Salé,*
- *La limite au droit de la route Hubert Delisle au nord du quartier de la Rivière Saint-Louis,*
- *La limite à Bourg Murat dont une partie est soumise au PPRT autour des installations du dépôt de munitions,*
- *La limite entre Trois Mares et Dassy au Tampon*
- *La limite au droit de Vincendo.*

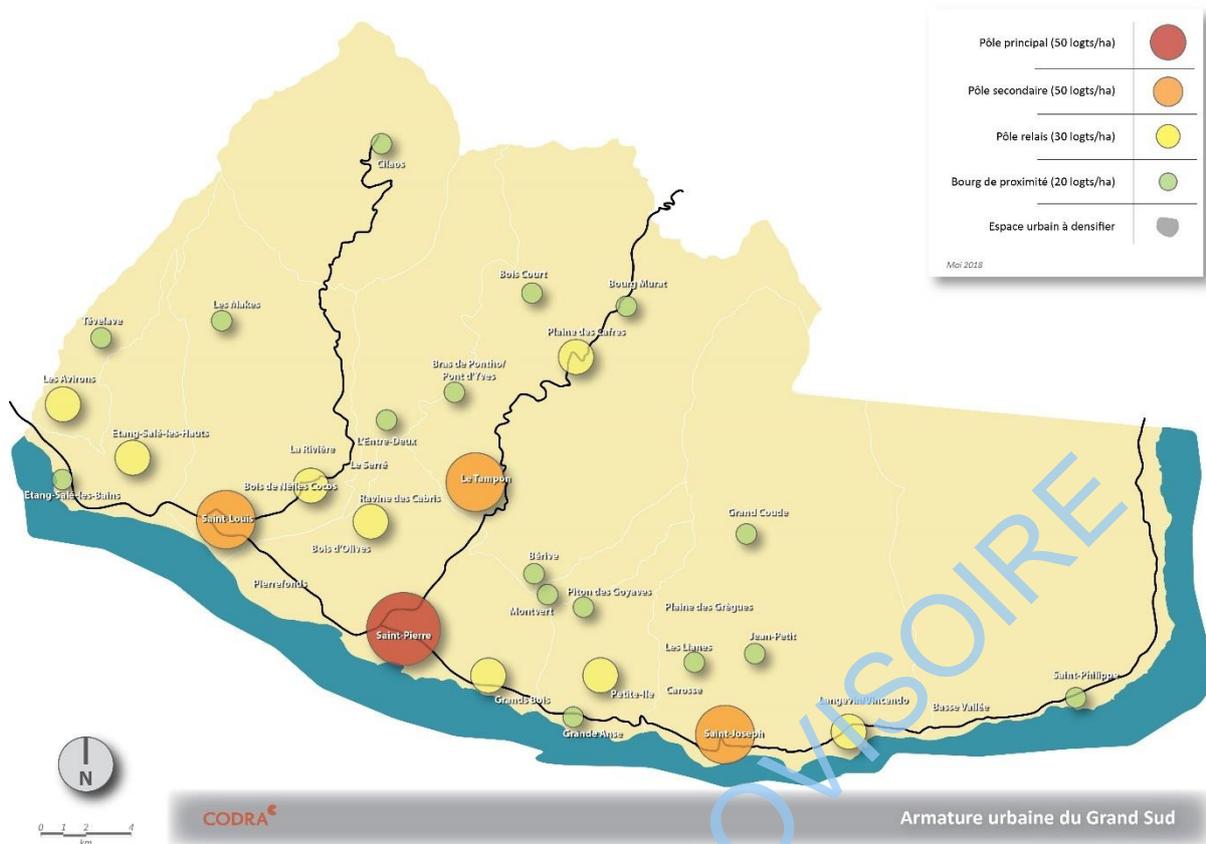
Prescription n°9 relative à l'armature urbaine

Ce que prévoit le SAR

La hiérarchie établie entre les différentes catégories de centralités et la vocation propre à chacune de ces catégories doivent être respectées. La densité minimale est :

- *dans des pôles principaux et secondaires de 50 logements par hectare ;*
- *dans des villes relais de 30 logements par hectare ;*
- *dans des bourgs de proximité de 20 logements par hectare.*

Dans les territoires ruraux habités, la densité minimale des projets d'urbanisation est de 10 logements par hectare. Cette densité est applicable à l'ensemble des territoires ruraux habités inscrits au SAR qu'ils soient déjà construits ou non. Elle doit inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services.



Les remarques des communes

Petite-Île	Si les prescriptions relatives aux objectifs de densité à atteindre ne présentent pas de problème, en revanche la commune souhaite compléter l'armature urbaine de son territoire. En effet, il conviendrait de créer deux nouveaux bourgs de proximité compte tenu de leur poids démographique (entre 700 et 1 200 habitants) et de la présence d'équipements et services publics. Il s'agit de Manapany-les-Bas et Manapany-les-Hauts.
Saint-Joseph	La commune de Saint-Joseph confirme la nécessité d'ajuster cette prescription dans le SCOT. En effet, le quartier de Bézaves est inscrit en tant que territoire rural habité avec une densité minimale imposée de 10 logements par hectares. Cependant, le positionnement de Bézaves, au carrefour de la polarité Lianes/Carosse/ Plaine des Grègues justifie sa classification en bourg de proximité.
Saint-Louis	Les seuils de densité minimale fixés par le SAR sont cohérents avec les capacités d'aménagements du territoire communal. Toutefois, le SAR n'imposant pas de densité maximale, cela peut générer des formes urbaines inadaptées au regard des densités autorisées. Il pourrait être utile de fixer des densités maximales qui correspondent au double du seuil fixé par le SAR.
Saint-Louis	Les quartiers de Tapage, Canaux et Gol les Hauts connaissent une croissance démographique importante. Cependant, ces territoires subissent une accélération désordonnée de l'urbanisation et constituent une menace pour la préservation des espaces naturels et agricoles. La structuration de ces quartiers, dans une stratégie intégrant la porte de Parc, apparaît comme une priorité avec la mise en œuvre d'équipements de proximité et des aménagements pour améliorer le cadre de vie des habitants et des projets structurants pour développer le tourisme rural. Ces quartiers sont classés en zone urbaine au PLU, mais sont exclus des zones préférentielles d'urbanisation du SAR.
Saint-Philippe	D'une manière générale, la Zone Préférentielle d'Urbanisation est trop restrictive. La commune souhaite notamment que les secteurs de Takamaka/Ravine Ango soient considérés comme un bourg de proximité et non un territoire rural habité.
Le Tampon	Compte tenu de l'attractivité du territoire et des perspectives de développement urbain, le bi-pôle de Saint-Pierre et du Tampon devrait accueillir à terme environ 200 000 habitants. Le rééquilibrage interne à la micro-région Sud implique que ce bi-pôle dispose

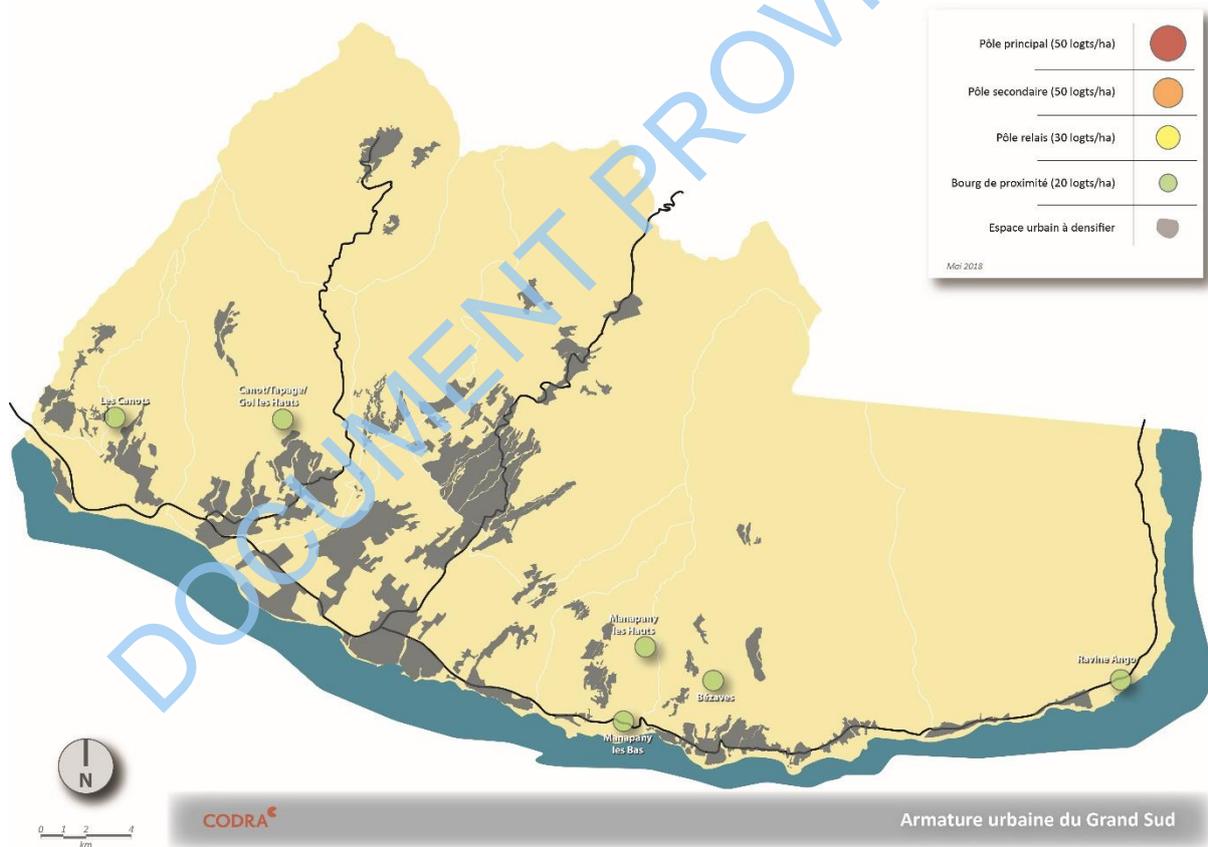
d'ambitions équivalentes et complémentaires. Il faut donc donner les moyens à ces deux villes d'accueillir ces nouveaux habitants ainsi que les équipements publics, les réseaux, les finances et les quotas qui en découlent.
Par conséquent, la commune du Tampon demande que soit inscrit en pôle principal, un bi-pôle Saint-Pierre/Le Tampon, comme dans l'Ouest avec le pôle principal regroupant Saint-Paul/le Port/La Possession ou au Nord avec Saint-Denis/Sainte-Marie.

Ce que le SCoT pourrait retenir

Certains Territoires Ruraux Habités mériteraient d'être inscrits en Bourg de proximité afin de bénéficier de structuration et de politiques publiques d'aménagement. En effet, il conviendrait de créer deux nouveaux bourgs de proximité compte tenu de leur poids démographique et de la présence d'équipements et services publics.

Le SCoT prévoit de créer de nouveaux bourgs de proximité en lieu et place de certains territoires ruraux habités :

- *Les Canots à l'Etang-Salé,*
- *Canot/Tapage/Gol les Hauts à Saint-Louis,*
- *Piton Hyacinthe et Grande Ferme au Tampon*
- *Manapany-les-Bas et Manapany-les-Hauts à Petite Ile,*
- *Bézaves à Saint-Joseph,*
- *Ravine Ango à Saint-Philippe.*



Prescriptions n°10 et 11 relatives aux possibilités d'extension urbaine

Ce que prévoit le SAR

Le volume total des espaces nécessaires à l'accueil des constructions à usage d'habitation et de services est réparti sous forme de possibilités maximales d'extension urbaine entre les différentes centralités en fonction du nombre prévisionnel de logements à produire par bassin de vie, de l'armature urbaine proposée et des densités différenciées.

Dans les territoires ruraux habités, les possibilités d'extension accordées au niveau du bassin de vie, soit 36 hectares, doivent faire l'objet d'une répartition entre les différents territoires ruraux habités par les SCOT. En l'absence de SCOT, dans les PLU, ces extensions pourront atteindre 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée.

Les remarques des communes

Cilaos	La commune souhaite que l'éco-village d'Ilet à Cordes soit inscrit en territoire rural habité.
Petite-Ile	Il conviendrait que lors de l'aménagement de nouvelles zones, l'implantation des équipements structurants ne soit pas comptabilisée dans les quotas d'extension.
Le Tampon	La traduction du Tampon en pôle principal en binôme avec Saint-Pierre a comme préalable la redéfinition des possibilités d'extension urbaine à 130 hectares au lieu des 90 répartis actuellement dans l'armature urbaine du Tampon.
Saint-Joseph	L'ensemble des zones NB inscrit au POS n'a pas été identifié en qualité d'espace urbain de référence au SAR de novembre 2011. Il est proposé d'intégrer les zones NB des POS en vigueur à l'espace urbain de référence et de considérer ces espaces en qualité de territoires ruraux habités.
Saint-Louis	Sur les quartiers des Hauts (Tapage, Canaux, Gol les Hauts), il est nécessaire d'octroyer des quotas supplémentaires d'extension urbaine afin de permettre la création d'équipements, services et opérations nouvelles de logements.
Saint-Pierre	Le fait que Saint-Pierre soit un pôle principal, implique la réalisation de grands équipements à l'échelle du Grand Sud. Il y a donc un besoin de quotas supplémentaires en extension urbaine.
Saint-Philippe	La densité minimale de 20 logements/hectare semble cohérente avec le projet de développement de la commune. Par contre, les quotas d'extension urbaine fixés par le SAR apparaissent insuffisants.

Ce que le SCoT pourrait retenir

L'affirmation de l'identité rurale du Grand Sud implique d'identifier de nouveaux Territoires Ruraux Habités (TRH). En effet, certains secteurs habités classés en zone NB dans les documents d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du SAR, ne figurent pas en TRH.

Le SCoT prévoit d'identifier de nouveaux territoires ruraux habités. Il s'agit notamment de :

- *Ilet à Cordes à Cilaos,*
- *Les zones NB des POS en vigueur*

Prescription n°12 relative à l'utilisation des extensions urbaines

Ce que prévoit le SAR

L'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés dans les zones préférentielles d'urbanisation des centralités est :

- subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces d'urbanisation prioritaires de la même centralité soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation ;
- limitée, entre 2010 et 2020, à 40% des possibilités d'extension urbaine ;
- soumise pour les 60% restants à la condition que l'aménagement de l'ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation.

Les remarques des communes

Saint-Pierre	L'application de la règle des 40%/60% est difficile à mettre en œuvre. Il conviendrait de laisser plus de souplesse dans la détermination des surfaces d'extension urbaine à consommer pour les échéances de 2020 et de 2030.
Saint-Joseph	La première période du SAR étant quasi achevée, il conviendrait de proposer une adaptation à cette prescription. Ainsi, la commune de Saint-Joseph propose la temporalité suivante pour l'utilisation des extensions urbaines : limiter à 40% entre 2010 et 2020 les possibilités d'extensions urbaines, afficher dès 2017 les 60% restant dans la limite de 20% à la condition que l'aménagement de l'ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation.
Saint-Philippe	L'application de la règle des 40%/60% est difficile à mettre en œuvre. Il conviendrait de laisser plus de souplesse dans la détermination des surfaces d'extension urbaine à consommer pour les échéances de 2020 et de 2030.

Ce que le SCoT pourrait retenir

Les inflexions demandées méritent d'être considérées par le projet de SCoT.

Prescription n°13 relative au contenu des projets urbains

Ce que prévoit le SAR

Les objectifs de production de logements aidés, inscrits dans les documents qui doivent être compatibles avec le SAR, ne doivent pas être inférieurs à 40% des logements nouveaux à construire.

Les remarques des communes

Saint-Louis	Il est indispensable, de reconsidérer et d'innover dans les politiques publiques en matière de logements aidés afin de rééquilibrer les territoires et d'offrir la possibilité pour les gens des Hauts d'avoir accès aux opérations de logements sociaux, qui soient respectueux et intégrés à leur environnement.
--------------------	--

Ce que le SCoT pourrait retenir

Les inflexions demandées méritent d'être considérées par le projet de SCoT.

Prescription n°14 relative aux zones d'activités

Ce que prévoit le SAR

Les zones d'activités ont vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

La réalisation de logements est interdite dans les zones d'activités.

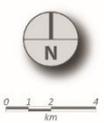
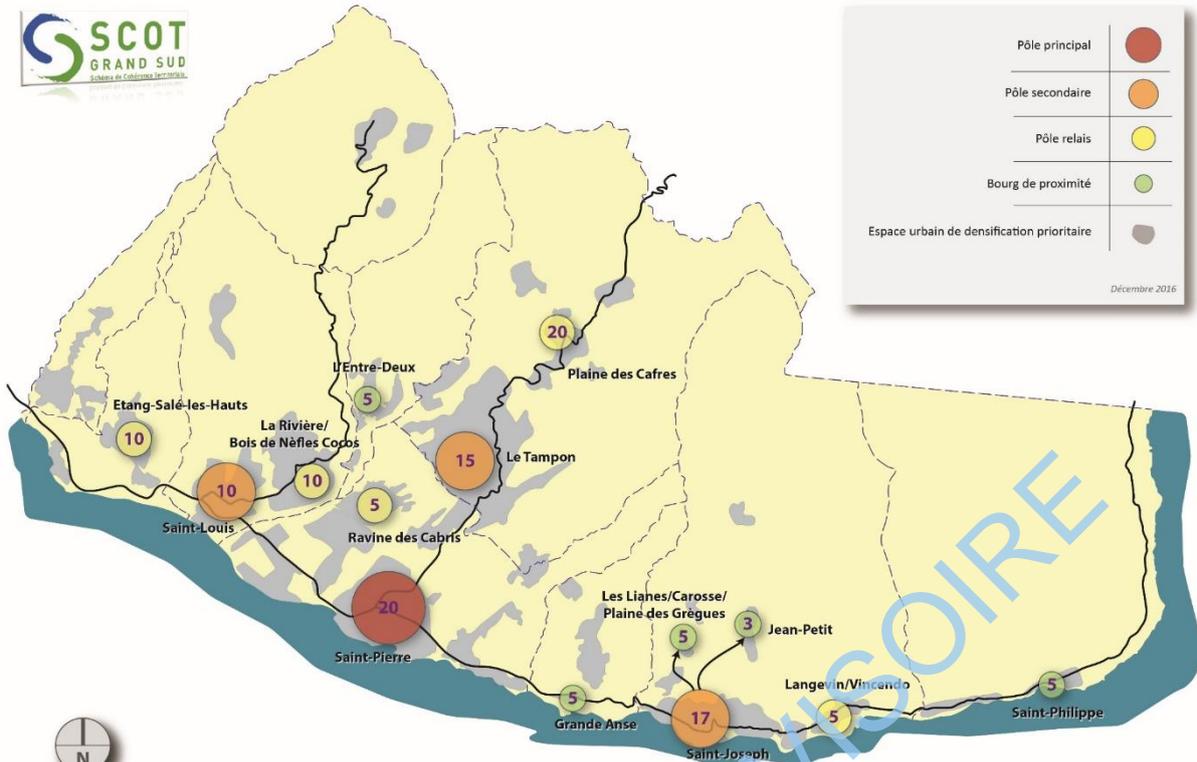
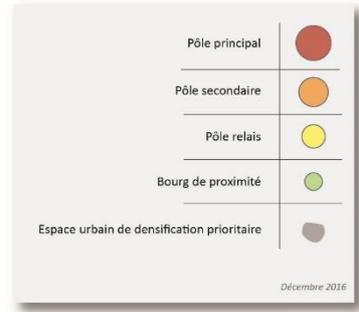
L'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation.

Les remarques des communes

Saint-Joseph	<p>La commune de Saint-Joseph souhaite une répartition au sein de chaque territoire communal des possibilités d'extension de zones d'activités, notamment sur les Hauts. Cela correspond notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'implantation d'une nouvelle zone de 10 ha dédiée à la production dans le Grand centre-ville,- La création de nouvelles zones d'activités équitablement réparties sur l'ensemble du territoire (Grand centre-ville : 20 ha, Vincenzo : 5,7 ha, Jean-Petit : 2,4 ha et Bézaves : 1,2 ha)- La création d'une zone d'activités liée à la pierre dans le secteur de Goyaves
Saint-Louis	<p>La commune de Saint-Louis souhaite inscrire la création d'un quai de débarquement multi-modal adossé à une zone d'activités de 15 ha. Il s'agit d'un projet structurant pour Saint-Louis et le sud.</p>
Le Tampon	<p>Sur le plan économique, on assiste à une hyper concentration des activités sur Saint Pierre et Pierrefonds engendrant une dévitalisation des autres villes. Aussi, la traduction du Tampon en pôle principal avec Saint-Pierre a comme préalable la redéfinition des espaces économiques au sein de ce bi-pôle avec la création de 100 hectares de zones d'activités sur les Hauts du Tampon. Ce projet de zone d'activités des Hauts s'inscrit dans la mise en place et le développement de la 5^{ème} micro région, les Hauts de la Réunion.</p>

Ce que le SCoT pourrait retenir

Il conviendrait de permettre la création de nouvelles zones d'activités notamment sur les Hauts du territoire, en redéployant certains quotas d'extension uniquement positionnés sur le littoral.




 Interprétation du SAR concernant la prescription n°14 relative aux zones d'activités économiques

DOCUMENT PROVISoire

Prescription n°26 relative aux transports en commun

Ce que prévoit le SAR

La réalisation à court terme des TCSP et à plus long terme du réseau régional de transport guidé de l'Est jusqu'au Sud constitue l'outil majeur d'amélioration en transport en commun, et leur réalisation doit être garantie par la préservation des emprises nécessaires.

Les remarques des communes

Saint-Louis	La commune est favorable à un double tracé du RRTG empruntant un itinéraire de mi-pentes en passant par La Rivière pour assurer les liaisons inter urbaines du SUD (un tracé qui desservirait la Rivière, le Tampon et son université, les Hauts de Saint-Pierre via un ouvrage de franchissement sur le Bras de Cilaos). L'avenue principale de Saint-Louis pourrait accueillir le passage du RRTG, car l'avenue de Toulouse accueille le TCSP Bus. Ce serait pour la commune un élément structurant de son centre historique.
Le Tampon	La commune est favorable au double tracé du projet de RRTG. Elle demande cependant que la connexion se fasse au plus près de la zone urbaine.
Petite-Ile	La commune est favorable au double tracé du projet de RRTG. Il est important que ce réseau desserve les secteurs les plus habités.

Ce que le SCOT pourrait retenir



Prescription n°27 relative au réseau routier

Ce que prévoit le SAR

Les liaisons qui doivent être réalisées sont représentées, dans leur principe et non dans leur tracé, et hiérarchisées de la façon suivante :

- les projets prioritaires ;
- les projets à court et moyen terme ;
- les projets à long terme.

Les aménagements routiers, tant les nouveaux projets d'infrastructure routière que les projets de restructuration et d'amélioration, doivent prendre en compte la priorité donnée aux transports en commun.

Les remarques des communes

Cilaos	Pour doubler l'accès au cirque, il conviendrait de réhabiliter la piste qui conduit à Bras Sec via le tunnel de Gueule Rouge.
Petite-Ile	Il conviendrait de compléter le maillage routier avec une voie de contournement permettant de désenclaver le littoral et le centre bourg (point de départ au droit du lycée, passant au-dessus de la ZAE et débouchant à la Croisée à Saint-Joseph).
Saint-Louis	La commune de Saint-Louis en concordance avec le SAR souhaite la réalisation d'une grande rocade sur son territoire. Cette rocade englobe, l'avenue de Toulouse, le Nouveau Chemin Piton, la route Hubert Delisle et une voie descendante à l'arrière de l'usine du Gol dans le périmètre NPNRU. L'aménagement du chemin Piton doit également être une priorité.
Le Tampon	Il faut une réflexion globale des enjeux de transport et déplacements à l'échelle du Sud et le territoire communal doit être intégré à cette stratégie. En effet, Le Tampon se trouve en périphérie des nouveaux espaces de développement et va subir les effets non encadrés en matière de gestion des flux de transports. Le Tampon est l'une des seules communes traversées par une route nationale en plein centre-ville. Le contournement du centre-ville est un préalable à un aménagement encadré et une gestion urbaine des entrées de villes. Les contournements des centres villes, les TCSP urbains et la connexion avec les polarités, projets de téléphériques et hélisitations sont à traduire à l'échelle du SCOT.

ANNEXES

Le Tampon, le 08 novembre 2017 1/4



Service : Programmation Urbaine et de l'Habitat
Aurore PAYET
Direction : Aménagement du Territoire et Développement
Économique
Daniel GRONDIN
Tel : 0262 57 87 20 – Fax : 0262 57 10 54

Le Maire

A

M. le Président du SCOT Grand Sud
379 route Hubert Delisle
BP 437
97838 Le Tampon CEDEX

N/REF : 542/2017/DG/AP

Objet : Contribution de la commune du Tampon à l'annexe du SCOT

Monsieur le Président,

Dans le cadre des travaux menés pour l'élaboration du SCOT, la Commune du Tampon s'est inquiétée à de nombreuses reprises de l'inadéquation de ce futur outil de planification qui, s'il est effectivement conforme au SAR tel que la loi le prévoit, se trouve par ailleurs en grand décalage avec la réalité actuelle et future du territoire sudiste.

Lors de la réunion du 07 novembre 2017 présentant un point d'avancement des travaux portés par le SMEP, les élus tamponnais ont à nouveau pu constater que nos différentes alertes n'ont toujours pas été traduites dans le projet du SCOT Grand Sud et l'inquiétude fait aujourd'hui place à l'indignation.

En effet, comment comprendre que le Tampon, 4ème commune de l'île par son poids démographique, pôle d'excellence au rayonnement régional avec notamment son université, ses équipements de santé, son offre culturelle, ses Hauts dynamiques sur les plans éco-touristique et agricole, se retrouve cantonné à un rôle secondaire, voire de figurant dans la future organisation du développement du Sud ?

Comment accepter le décalage entre, d'un côté, les ambitions légitimement portées par le Tampon au regard des potentialités et de l'attractivité avérées de son territoire, les objectifs d'accueil des **200 000 habitants supplémentaires que comptera le Sud d'ici 2030** pour lesquels le Tampon sera mis à contribution au moins à part égale avec Saint Pierre et, de l'autre côté, les moyens d'atteindre ces ambitions et objectifs qui se retrouvent bridés par une planification en contradiction avec le principe de base de l'équilibre territorial ?

Si le SAR a visé le rééquilibrage entre les différentes micro-régions, la macrocéphalie spécifique au bassin Sud qui risque de découler de cette stratégie passée doit être corrigée pour prendre en compte les réalités locales et les enjeux sudistes. Le **rééquilibrage interne à la micro-région Sud** implique un **bipôle Saint Pierre-Tampon** servant un principe d'équité territoriale : les deux communes ayant des ambitions équivalentes et complémentaires, il est cohérent qu'elles aient un statut et des moyens équivalents et complémentaires.

En conséquence, vous trouverez ci-après les demandes d'évolution~~s~~ légitimes et constructives de la commune du Tampon concernant ce futur outil de planification pour le Sud.

Préalablement, il convient de rappeler le fort dynamisme démographique du Tampon qui doit orienter tout projet lié à la structuration et à l'aménagement de son territoire : avec 76 000 habitants en 2016, la population tamponnaise est estimée à 95 000 habitants en 2030.

Le SAR, seul document de référence, qui organise la planification à l'échelle de l'île est aujourd'hui trop contraignant et inadapté aux enjeux de chaque bassin de vie et en particulier dans le SUD. En effet, l'armature urbaine inscrite au SAR a déterminé une hiérarchie des pôles urbains à l'échelle de chaque commune sans tenir compte du développement et de l'évolution démographique ni à l'échelle des communes ni à l'échelle du bassin sud.

Cette traduction par un pôle principal (St Pierre) et trois pôles secondaires (St Louis, le Tampon et St Joseph) peut trouver une répartition logique et cohérente sur le papier. Elle a certes permis un rééquilibrage entre les micros régions mais n'a fait qu'accentuer le déséquilibre à l'intérieur des micros régions en érigeant des métropoles urbaines, établies sans tenir compte de l'évolution démographique et spécifique de chaque territoire.

Le Sud est un territoire à enjeux : démographiques économiques et environnementaux. Aujourd'hui les 10 communes du Sud comptent 320 000 habitants, pour 400 000 habitants d'ici 2030. **Accueillir entre 50 000 à 70 000 habitants d'ici 15 ans dans les meilleures conditions sans dégrader les conditions de vie de nos habitants ni accentuer le déséquilibre territorial, voilà l'enjeu du SUD.**

1- Prescriptions relatives à l'armature urbaine

=> **Nécessité de redéfinir l'armature urbaine** : d'après les projections de l'INSEE, sur les 350 000 à 400 000 habitats du grand Sud d'ici 2030, la moitié (soit 175 000 à 200 000 habitants) seront répartis entre le Tampon et St Pierre.

Il faut donc donner les moyens à ces deux villes d'accueillir dignement ces nouveaux habitants par des moyens en équipements publics, réseaux, financiers et les quotas qui en découlent. Aussi, il faut inscrire le Tampon et St Pierre en pôle principal à travers **un BIPOLE Saint-Pierre / Tampon**, comme dans l'Ouest avec le pôle principal regroupant Saint-Paul/le Port/La Possession ou au Nord avec Saint Denis/Sainte Marie.

2- Prescriptions relatives aux espaces urbains existants

Il est nécessaire de faire évoluer la ZPU (Zone Préférentielle d'Urbanisation) qui limite trop les projets urbains.

=> Pour le Centre-ville : il faut prévoir l'extension côté Ouest de la ZA actuelle, en intégrant Dassy et non une délimitation à la couture de la zone urbaine entre Trois Mares et Dassy ; cette volonté est complémentaire à l'étude engagée par le Département sur le prolongement de la RD 400 jusqu'à Dassy RD 29.

=> A Bourg Murat : la ZPU ne permet aucune extension du fait de l'élaboration du PPRT et du polygone de protection militaire. Il faut donc envisager de modifier la ZPU en la faisant « glisser » coté Est selon un principe de compensation.

=> Au 19^{ème}, la ZPU limite le développement d'une future ZA.

3- Prescriptions relatives aux extensions urbaines et économiques

Il est nécessaire de revoir les quotas d'extension en fonction des enjeux urbains et des polarités :

=> Sur le plan économique, on assiste à une hyper concentration des activités sur Saint Pierre et Pierrefonds engendrant une dévitalisation des autres villes, avec un développement macrocéphale de Saint Pierre, certes ville métropole à l'échelle du bassin sud, mais le SCOT doit permettre une harmonisation territoriale.

Aussi, la traduction du Tampon en pôle principal avec Saint Pierre a comme préalable la **redéfinition des espaces économiques au sein de ce bipôle** avec la création de 100 ha de ZA sur les hauts du Tampon. Ce projet de zone d'activités des Hauts s'inscrit dans la mise en place et le développement de la 5ème micro région, les Hauts de la Réunion.

=> Sur le plan démographique, une adaptation des quotas apparaît nécessaire devant les enjeux de développement urbain et/ou une modification de la future répartition démographique en fonction des équipements existants ou à venir (réseaux : station d'épuration, TCSP, équipements scolaires, commerces, ...).

Comment la commune du Tampon, pôle secondaire, qui ne bénéficie que de **90 ha** d'extension urbaine peut-elle accueillir **19 600 logements** alors que la ville centre qui est le pôle principal du sud bénéficie de **130 ha** pour **13 500 logements** et que les deux autres pôles secondaires, St Joseph et St Louis, bénéficient à équivalence de **85 et 75 ha** pour accueillir respectivement **13600 et 9500 logements** supplémentaires ?

La superposition de l'armature urbaine du SAR avec les projections démographiques et de programmation de logements conjuguées aux équipements traduisent une inégalité de répartition territoriale.

Il est nécessaire soit de modifier la répartition future de la population, soit de modifier les quotas en s'assurant de la disponibilité des équipements existants ou assurer une programmation de ces équipements en priorité sur les secteurs à enjeux.

Aussi, la traduction du Tampon en pôle principal en binôme avec Saint Pierre a comme préalable la redéfinition des possibilités d'extension urbaine à 130 ha au lieu des 90 répartis dans l'armature urbaine du Tampon.

4- Prescriptions relatives aux déplacements

Inscrit aujourd'hui au SAR, le développement des mi-pentes se traduit principalement entre la Rivière Saint Louis et la Ravine des Cabris sur près de 90 ha d'extension urbaines, cette stratégie étant amplifiée par les enjeux de déplacements (RRTG et TCSP).

Le Tampon se trouve en périphérie de ces nouveaux espaces en développement et va subir les effets non encadrés en matière de gestion des flux de transports, de déficit d'attractivité commerciale, ...).

Il faut une réflexion globale des enjeux de transport et déplacements à l'échelle du Sud et que le Tampon soit intégrée dans cette stratégie et non en périphérie.

Le Tampon est l'une des seules communes traversées par une route nationale en plein centre-ville (les deux autres étant Saint Philippe et la Plaine des Palmistes, qui n'ont pas les enjeux démographiques du Tampon) . Le contournement est un préalable à un aménagement encadré et une gestion urbaine des entrées de villes.

Les contournements des centres villes, les TCSP urbains et la connexion avec les polarités, projets de téléphériques et hélistations sont à traduire à l'échelle du SAR.

5- Prescriptions relatives aux espaces agricoles

Alors que Sud s'inscrit dans une notion de ruralité forte, le SAR se limite à une traduction réglementaire de protection des espaces agricoles.

Plusieurs espaces inscrits aux documents d'urbanisme des communes ont été « mités » et correspondent aujourd'hui à des villages sans armatures. Que fait-on de ces espaces ? La volonté politique de la commune du Tampon est de rechercher les moyens de régulariser ces espaces, de les reconnaître en accompagnant leur structuration et d'apporter les équipements nécessaires au développement de ces quartiers.

=> **La reconnaissance d'un espace périurbain** qui allie la fonction urbaine à la fonction agricole s'impose. En effet il existe aujourd'hui des espaces intermédiaires qui ne sont plus tout à fait agricoles ni urbains et ce à l'échelle du SUD. Il est primordial d'accompagner ces espaces pour leur donner un caractère spécifique et particulier afin d'engager une action publique encadrée. Cette problématique, aujourd'hui totalement occultée au niveau du SAR, devient une contrainte majeure alors que la Loi Grenelle II et la Loi Alur encadrent le développement limité en zone agricole à certains secteurs (STECAL).

=> Le SAR doit traduire et arbitrer cette notion à l'intérieur des espaces agricoles à protéger (Hauts de Trois Mares, les hauts de Bras Creux et les hauts de Bérive) ou réviser les pôles de proximité ou les TRH (Territoires Ruraux Habités). Cette problématique se retrouve sur chaque commune.

Je vous remercie par avance pour la lecture attentive et la prise en compte de ces remarques et vous prie d'agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

André THÉN-AL KOON





NOTE DE REPONSE AU SMEP

sur les questions issues du document intitulé

« Perspectives d'aménagement et inflexions éventuelles à apporter aux prescriptions du SAR en vigueur »

1 - Est ce que l'objectif d'organisation de votre territoire correspond à la hiérarchie urbaine du Sar?

2 - Est ce que les seuils de densité fixés par le SAR vous semble cohérents avec les capacités d'aménagements de votre territoire?

La hiérarchie entre Saint-Louis Pôle secondaire, Bois de Nèfles Cocos et la Rivière Ville relais, inscrite dans le SAR, est pertinente.

Les seuils correspondent à la réalité de la situation vécue sur le territoire avec :

- une densité de 50 logements à l'hectare sur le secteur de Saint-Louis,
- une densité de 30 logements à l'hectare sur les secteurs de Bois de Nèfles Coco et la Rivière,
- une densité de 20 logements à l'hectare dans les hauts, correspondant à l'aire d'adhésion et au cœur du parc national de La Réunion.

Ces densités ne sont pas contraignantes pour la commune car le territoire de Saint-Louis centre est équipé en infrastructures et réseaux.

La densité de 30 logements/ha sur Bois de Nèfles Coco et la Rivière et 20 logements/ha sur les Hauts correspondent à une réalité géographique mais également sociologique.

La commune s'est engagée dans une procédure de modification du PLU en proposant une densité plafond afin que les projets de logements soient intégrés au mieux à leur environnement et prennent en considération les capacités réelles des réseaux existants, ce qui n'est pas forcément le cas aujourd'hui.

En effet, le SAR n'imposant pas de densité maximale, le PLU peut être interprétée de façon permissive et générer des formes urbaines inadaptées au regard des densités autorisées. La modification du PLU en cours propose par conséquent de fixer des densités maxi qui correspondent au double du seuil fixé par le SAR.

3 - Est ce que la délimitation des différents espaces urbains y compris les territoires ruraux habités, correspond à la réalité de votre territoire?

4 - Quelles sont les capacités de densification de votre espace urbain de référence ?

L'attractivité de la commune de Saint-Louis passe par le développement de ces villages des Hauts qui disposent d'atouts indéniables et d'un véritable potentiel de développement autour des activités d'élevage, de randonnées, d'agrotourisme, de valorisation de productions identitaires notamment, et d'une mode d'habiter propre aux hauts.

Il y a lieu d'affirmer l'identité rurale de ces territoires dans une expression de règlement permettant un projet de développement adapté et soutenable.

Tapage, Canaux et Gol les Hauts connaissent une croissance démographique importante. Cependant ces territoires connaissent et subissent une accélération désordonnée de l'urbanisation et une menace pour la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le PLU approuvé le 11 mars 2014 a ouvert quelques zones à l'urbanisation qui a engendré une évolution de +18,6% du parc de logements locatifs privés.

Néanmoins, ces quartiers souffrent d'une absence d'intervention de la puissance publique en termes d'offres de logements aidés, d'équipements et de services. Cette évolution urbaine au fil de l'eau, oblige la population la plus fragile socialement à rechercher des logements aidés dans les opérations de logements collectifs des centres de Saint-Louis et de la Rivière. La part de logements locatifs publics sur les quartiers de Tapage et Gol les Hauts entre 2008 et 2013 a stagné à 0,0% (INSEE RGP 2012).

Il est donc indispensable, de reconsidérer et d'innover dans nos politiques publiques en matière de logements aidés afin de rééquilibrer les territoires et offrir la possibilité pour les gens des hauts d'avoir accès eux aussi aux opérations de logements sociaux, qui soient respectueux et intégrés à leur environnement.

L'enjeu est d'organiser ces espaces isolés géographiquement et d'encourager la cohésion du milieu rural permettant de concentrer en un point défini le bourg, les services, la vie économique et sociale qui est en droit d'attendre la population.

La structuration de ces quartiers dans une stratégie intégrant la porte de parc apparaît donc comme une priorité avec la mise en œuvre d'équipements de proximité et des aménagements pour améliorer le cadre de vie des habitants et des projets structurants pour développer le tourisme rural.

5 - Est ce que vos principaux projets de développement urbain s'inscrivent à l'intérieur des zones préférentielles d'urbanisation du SAR?

Non, car la volonté politique est de faire de la route Hubert Delisle la limite de l'urbanisation concernant la Rivière. Les projets de lotissements, hors la zone préférentielle d'urbanisation, n'englobent pas ce secteur.

De plus nous constatons que les quartiers de Canaux, Tapage, Gol les Hauts classés en zone urbaines au PLU, sont exclus des zones préférentielles d'urbanisations du SAR.

6 - Est ce que les quotas d'extensions urbaine attribués à votre commune correspondent à vos besoins?

Des zones constructibles ne sont pas encore aménagées et il est important de préserver les zones agricoles irriguées par la Saphir sur Bois de Nèfles cocos notamment car favorables au maraîchage.

Sur les quartiers des Hauts, en lien notamment avec la structuration nécessaire de 3 quartiers (Tapage, Canaux, Gol les Hauts), il est nécessaire d'octroyer à la commune des quotas supplémentaires afin de permettre la création d'équipements et services et opérations de logements nouvelles.

7 - Est ce que l'organisation générale des déplacements au sein de votre territoire reste cohérent avec les stratégies du SAR?

Oui, il est urgent que la Région et le SCOT mettent en application les prescriptions du SAR en la matière :

La commune de Saint-Louis en concordance avec le SAR souhaite la réalisation d'une grande rocade sur son territoire.

Cette rocade englobe, l'avenue de Toulouse, le Nouveau Chemin Piton, la route Hubert Delisle et une voie descendante à l'arrière de l'usine du Gol dans le périmètre NPNRU.

L'aménagement du chemin piton doit être une priorité comme cela est indiqué dans le SAR.

Ce qui est prescrit dans les cartographies du SAR et vital pour Saint-Louis, Cilaos et les Hauts du SUD en termes de déplacements.

8 - Quel est votre positionnement par rapport au RTG?

L'avenue principale pourrait accueillir sur Saint-Louis le passage du RTG, car l'avenue de Toulouse accueille le TCSP Bus. Ce serait pour la commune un élément structurant de notre centre-ville historique.

Nous sommes aussi favorables à un double tracé empruntant un itinéraire de mi pente en passant par La Rivière pour assurer les liaisons inter urbaines du SUD (un RTG qui desservirait la Rivière le Tampon, les Hauts de Saint-Pierre, l'université via un ouvrage de franchissement sur le bras de Cilaos).

9- Est ce que votre projet de préservation du territoire est cohérent avec les espaces naturels délimités par la SAR ainsi que les prescriptions réglementaires?

Les prescriptions réglementaires ATO et NTO doivent aussi être favorables aux projets pouvant permettre une gestion intégrée de l'économie agricole et de la protection de la nature, ce qui n'est pas le cas actuellement car trop restrictif notamment sur les Makes.

Ces règlements sont contraignants en zone ATO ; aussi, doivent-elles être assouplis afin de permettre aux agriculteurs d'engager des projets à condition que ceux-ci respectent le caractère naturel de la zone.

DOCUMENT PROVISOIRE

Saint-Joseph, le 4 décembre 2017



Affaire suivie par

Clara LEPELIER /Véronique DUCHEMANE
02 62 35 71 80
clara.leperlier@saintjoseph.re

PRINCIPALES REMARQUES

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Grand Sud, la Commune de Saint-Joseph émet les remarques suivantes sur les prescriptions du SAR :

1 - LES PRESCRIPTIONS DU SAR RELATIVES AUX ZONES URBAINES

✓ Prescription N°5 : prescriptions relatives aux espaces urbains à densifier

Positionnement de la commune : une modulation des densités minimales en fonction de la typologie des quartiers au sein même des différentes centralités

La commune de Saint-Joseph confirme la nécessité d'adapter cette prescription dans le SCOT. En effet, dans le prochain document d'urbanisme communal, il est prévu des formes urbaines différentes selon les niveaux de centralité des quartiers.

Plus précisément, il s'agira d'accentuer la hiérarchisation des secteurs de la manière suivante : le « cœur de ville » sera le siège de l'intensité urbaine et conséquemment des plus fortes densités, tandis que les quartiers résidentiels (Manapany, Cayenne, les Jacques, etc.) seront organisés autour de petites centralités. Pour ces secteurs, la densité minimale sera essentiellement déterminée à partir de la typologie de l'habitat existant, mais tout en imposant des formes urbaines qui favorisent la densification. A cet égard, une péréquation entre les différents secteurs permettra d'atteindre la densité de 50 logements par hectare sur l'ensemble du « grand centre ville ».

Par conséquent, cet objectif de densité minimale sera considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération.

Cette politique est affichée dans le Projet de PLU arrêté en Conseil Municipal lors de la séance en date du 5 octobre 2017.

✓ Prescription N°6 : prescriptions relatives aux espaces d'urbanisation prioritaire

Les espaces d'urbanisation prioritaire peuvent se voir conférer en tout ou partie un zonage agricole ou naturel sous réserve de démontrer qu'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à un usage agricole ou recouvrir une vocation naturelle.

Positionnement de la commune : un redéploiement de ces surfaces récupérées en fonction de la hiérarchie de l'armature urbaine

En effet, la commune souhaite que le redéploiement se fasse en prenant en compte le poids de chaque centralité par ordre d'importance (le pôle secondaire, les villes relais, les bourgs de proximité et les territoires ruraux habités). Cette répartition des surfaces récupérées respecterait l'équilibre des différentes polarités du SAR.

✓ **Prescription N°7 : prescriptions relatives aux zones préférentielles d'urbanisation**

Positionnement de la commune : la redéfinition de certaines limites de la Zone Préférentielle d'Urbanisation

La délimitation de la zone préférentielle d'urbanisation ne prend parfois pas en compte la réalité du territoire. En effet, les possibilités d'extensions urbaines définies par la zone préférentielle d'urbanisation du SAR intègrent des espaces impossibles à urbaniser.

Il s'agit par exemple des ravines ou des espaces à topographie très accidentée. A contrario, certaines zones situées à proximité de la zone urbaine et présentant de bonnes caractéristiques topographiques sont hors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Il est proposé le redéploiement de cette zone préférentielle d'urbanisation (à superficie correspondante) à des zones plus adaptées à l'ouverture de l'urbanisation. **Pour la commune de Saint-Joseph, il est proposé de redéfinir la limite de la zone préférentielle d'urbanisation de la polarité de Vincendo.**

✓ **Prescription N°8 : prescriptions relatives à la densité des projets de construction dans les territoires ruraux habités (TRH)**

Positionnement de la commune : inscription de certains lieux en territoires ruraux habités

L'ensemble des zones NB inscrit au POS/PLU n'a pas été identifié en qualité d'espace urbain de référence au SAR de novembre 2011. **Il est proposé au SCOT d'intégrer les zones NB des POS en vigueur à l'espace urbain de référence et de considérer ces espaces en qualité de territoires ruraux habités.**

✓ **Prescription N°9 : prescriptions relatives à l'armature urbaine**

Positionnement de la commune : une redéfinition de la hiérarchie entre les différentes centralités

La commune de Saint-Joseph confirme la nécessité d'ajuster cette prescription dans le SCOT. En effet, le quartier de Bézaves est inscrit en tant que territoire rural habité avec une densité minimale imposée de 10 logements par hectares. Cependant, le positionnement de Bézaves, au carrefour de la polarité Lianes/Carosse/ Plaine des Grègues justifie sa classification en bourg de proximité.

✓ **Prescription N°11 : prescriptions relatives aux possibilités d'extension dans les territoires ruraux habités**

Le SAR de novembre 2011 précise que la répartition des 36 hectares d'extensions liées aux territoires ruraux habités doit être réalisée par le SCOT. En son absence, le PLU pourra définir ces extensions, dans la limite de 3 % de la surface des territoires ruraux existants.

Positionnement de la commune : Sur cette prescription du SAR de novembre 2011, la commune de Saint-Joseph se positionne sur le maintien par le SCOT du seuil de 3% de la surface des territoires ruraux habités pour déterminer les quotas d'extensions urbaines de ces territoires

✓ **Prescription N°12 : prescriptions relatives à l'utilisation des extensions urbaines**

Positionnement de la commune : une actualisation du phasage de l'utilisation des extensions urbaines (60 % / 40%)

Les possibilités d'extension urbaine sont mobilisables en 2 phases : 40 % de 2010 à 2020 et 60 % de 2020 à 2030.

La première période du SAR étant quasi achevée, **il conviendrait de proposer une adaptation à cette prescription**. Ainsi, la commune de Saint-Joseph propose la temporalité suivante pour l'utilisation des extensions urbaines :

- limitée à 40 % entre 2010 et 2020 des possibilités d'extensions urbaines
- affichée dès 2017 les 60 % restant dans la limite de 20 % à la condition que l'aménagement de l'ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation.

Positionnement de la commune : La possibilité d'utiliser au mieux les droits ouverts à l'extension de l'urbanisation

Le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles, approuvé par arrêté préfectoral a rendu sur le territoire de Saint-Joseph des zones urbaines totalement inconstructibles. Or, ces zones devenues inconstructibles par le PPR et qui ne sont pas encore bâties sont considérées comme des espaces dont la vocation urbaine est déjà consacrée autrement-dit ils figurent dans la quantification en hectares des espaces urbains. Afin de récupérer ce potentiel d'urbanisation, il est proposé au SCOT de mettre en place **un système de compensation** qui permettrait de définir de nouvelles zones à vocation urbaine sans qu'elles ne soient considérées comme des extensions urbaines et sans qu'elles soient décomptées des nouvelles possibilités d'extensions définies au SAR de novembre 2011. L'ensemble de ces zones urbaines non bâties et présentant des risques seront dédiées dans la mesure du possible à l'agriculture.

✓ Prescription N°14 : prescriptions relatives aux zones d'activités

Positionnement de la commune : une répartition au sein de chaque territoire communal des possibilités d'extension de zones d'activités, notamment sur les hauts du territoire

La commune de Saint-Joseph souhaite une prise en compte par le SCOT de la stratégie communale en matière de développement économique telle qu'elle suit :

- Implantation d'une nouvelle zone de 10 ha dédiée à la production dans le Grand centre ville
- Création de nouvelles zones d'activités équitablement réparties sur l'ensemble du territoire
- Création d'une zone d'activités liée à la pierre dans le secteur de Goyaves

Concrètement, **il conviendra pour le SCOT d'intégrer une répartition des extensions économiques différente de celle définie par le SAR de novembre 2011 :**

- Grand centre-ville : 20 ha
- Vincendo : 5,7 ha
- Jean-Petit : 2,4 ha
- Bézaves : 1,2 ha

2 - LES PRESCRIPTIONS DU SAR RELATIVES AUX ESPACES AGRICOLES

✓ Prescription N°4 : prescriptions relatives aux espaces agricoles

Positionnement de la commune : L'identification des zones de mitage des terres agricoles déjà très anciennes en qualité d'espace urbain de références

Il existe sur le territoire communal, plusieurs secteurs qui ont fait l'objet d'une forte tendance au mitage des terres agricoles souvent déjà très anciens. Ce sont des secteurs d'enjeux où se confrontent habitat/espace agricole/espace naturel.

De toute évidence, la continuité des activités agricoles dans ces secteurs est compromise. **Il est proposé au SCOT que ces zones soient intégrées à l'espace urbain de référence** et que la vocation urbaine probable aux prochains documents d'urbanisme communaux ne soit pas considérée comme des extensions urbaines.

Positionnement de la commune : les installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole

Il est proposé au SCOT que la maison de l'agriculteur, la diversification de l'activité agricole (gîtes ruraux, ferme auberge, etc.), les ateliers de commercialisation et de conditionnement, soient considérés comme des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole.

3 - LES PRESCRIPTIONS DU SAR RELATIVES AUX ESPACES NATURELS

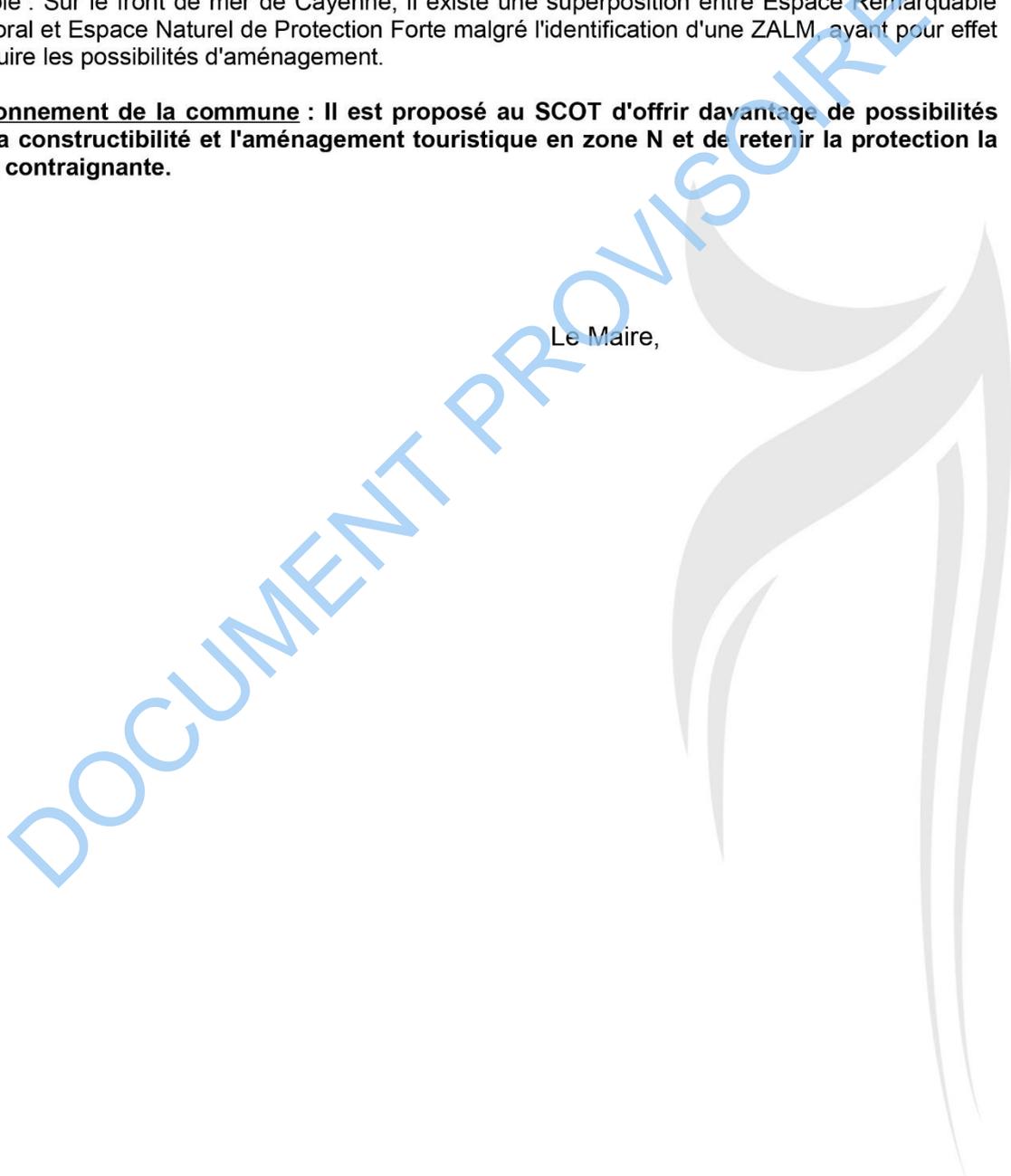
✓ Prescription N°2 : prescriptions relatives aux espaces de continuité écologique

Le développement du tourisme devra être incité par l'optimisation des espaces de continuité écologique du SAR 2011.

Le SAR identifie pour un même site plusieurs protections qui sont souvent contradictoires. Exemple : Sur le front de mer de Cayenne, il existe une superposition entre Espace Remarquable du Littoral et Espace Naturel de Protection Forte malgré l'identification d'une ZALM, ayant pour effet de réduire les possibilités d'aménagement.

Positionnement de la commune : Il est proposé au SCOT d'offrir davantage de possibilités pour la constructibilité et l'aménagement touristique en zone N et de retenir la protection la moins contraignante.

Le Maire,



Commune de Petite-Ile

Les prescriptions du SAR relatives à l'armature urbaine

Si les prescriptions relatives aux objectifs de densité à atteindre ne présentent pas de problème, en revanche la commune souhaite compléter l'armature urbaine de son territoire. En effet, il conviendrait de créer deux nouveaux bourgs de proximité compte tenu de leur poids démographique (entre 700 et 1 200 habitants) et de la présence d'équipements et services publics. Il s'agit de Manapany-les-Bas et Manapany-les-Hauts.

Les prescriptions du SAR relatives aux espaces urbains existants

La délimitation des différents espaces urbains, y compris les Territoires Ruraux Habités, prend en compte la réalité du territoire.

Les prescriptions du SAR relatives aux extensions urbaines

Les prescriptions relatives à la destination générale des sols et la délimitation des zones préférentielles d'urbanisation ne présentent pas de problème. Toutefois, il conviendrait que lors de l'aménagement de nouvelles zones, l'implantation des équipements structurants ne soit pas comptabilisée dans les quotas d'extension.

Les prescriptions du SAR relatives aux extensions économiques

La commune de Petite-Ile dispose de 5 hectares, ce qui correspond aux besoins de développement économique.

Les prescriptions du SAR relatives aux déplacements

La commune est favorable au double tracé du projet de RRTG. Il est important que ce réseau desserve les secteurs les plus habités.

Il conviendrait de compléter le maillage routier avec une voie de contournement permettant de désenclaver le littoral et le centre bourg (point de départ au droit du lycée, passant au-dessus de la ZAE et débouchant à la Croisée à Saint-Joseph).

Commune de Cilaos

Les prescriptions du SAR relatives à l'armature urbaine

La commune souhaite que l'éco-village d'Ilet à Cordes soit inscrit en territoire rural habité.

Les prescriptions du SAR relatives aux espaces urbains existants

Actuellement, Cilaos recense une trentaine de permis de construire par an, dont seulement dix pour des constructions nouvelles. A l'avenir, la commune souhaite privilégier la production de logements pour ses propres habitants. Les objectifs majeurs de la commune portent sur la revitalisation du centre historique et la récupération des terres en friche (environ 80 hectares) pour la culture du terroir (lentille, vigne).

Les prescriptions du SAR relatives aux extensions urbaines

Le cirque est naturellement contraint par les risques. Il n'y a donc pas de possibilité d'extension à l'exception du site de Bras Sec, destiné aux logements et au tourisme. Cela pose un véritable problème quant à la nécessaire production de logements sociaux.

Les prescriptions du SAR relatives aux déplacements

Il est primordial de sécuriser et mettre en valeur la RN5 en tant que voie d'accès, support de réseaux (électricité) et itinéraire touristique (point de vue, arrêt, etc.).

Pour doubler l'accès au cirque, il conviendrait de réhabiliter la piste qui conduit à Bras Sec via le tunnel de Gueule Rouge.

DOCUMENT PROVISOIRE

Commune de Saint-Pierre

Les prescriptions du SAR relatives à l'armature urbaine

L'aéroport associé à la zone d'aménagement de Pierrefonds doit constituer la porte d'entrée du territoire.

Il convient de faire évoluer le schéma des déplacements, avec l'axe de la Crois du Sud à renforcer ainsi que le franchissement de la Rivière Saint-Etienne avec un ouvrage d'art pour rejoindre Saint-Louis.

Sur la ZAC Canabady 2, il existe 22 hectares d'extension à inscrire en tant que centralité commerciale à l'échelle du Grand Sud.

La délimitation des pôles urbains avec des densités à respecter ne convient pas.

Les prescriptions du SAR relatives aux extensions urbaines

Le fait que Saint-Pierre soit un pôle principal, implique la réalisation de grands équipements à l'échelle du Grand Sud. Il y a donc un besoin de quotas en extension urbaine supplémentaires.

Les besoins identifiés par le SAR pour la gestion des déchets sont obsolètes. Les capacités prévues sont insuffisantes.

L'application de la règle des 40%/60% est difficile à mettre en œuvre. Il conviendrait de laisser plus de souplesse dans la détermination des surfaces d'extension urbaine à consommer pour les échéances de 2020 et de 2030.

DOCUMENT PROVISOIRE

Commune de Saint-Philippe

Les prescriptions du SAR relatives aux espaces urbains existants

La densité minimale de 20 logements/hectare semble cohérente avec le projet de développement de la commune. Par contre, les quotas d'extension urbaine fixés par le SAR apparaissent insuffisants.

Les prescriptions du SAR relatives aux extensions urbaines

D'une manière générale, la Zone Préférentielle d'Urbanisation est trop restrictive. La commune souhaite notamment que les secteurs de Takamaka/Ravine Anjo soient considérés comme un bourg de proximité et non un territoire rural habité.

L'application de la règle des 40%/60% est difficile à mettre en œuvre. Il conviendrait de laisser plus de souplesse dans la détermination des surfaces d'extension urbaine à consommer pour les échéances de 2020 et de 2030.

Les prescriptions du SAR relatives aux extensions économiques

Les zones d'activités économiques sont projetées sur le quartier de Basse Vallée, ce qui est compatible avec les prescriptions du SAR.

Les prescriptions du SAR relatives aux coupures d'urbanisation

Sable Blanc et le Puits de Anglais sont situés au sein de la coupure d'urbanisation du SAR.

DOCUMENT PROVISoire

Commune de l'Etang-Salé

La commune souhaite maîtriser son développement urbain, sans mener une politique trop expansionniste. La perspective de construire en moyenne 150 logements par an semble raisonnable. Cela conduirait l'Etang-Salé à produire environ 2 500 logements nouveaux à l'horizon 2030 et non les 3 000 affichés dans le PADD.

La programmation actuelle de logements sociaux prévoit la construction de 400 unités. Cela permettra de rattraper une partie du déficit constaté sur le parc résidentiel. Néanmoins à moyen terme, la commune entend davantage privilégier la production de logements intermédiaires.

La commune est favorable au double tracé du projet de RRTG, avec l'objectif de desservir en priorité le centre-ville. Il conviendrait de prévoir une station en centre-ville, l'autre à l'Etang-Salé-les-Bains.

Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional

Dans le grand centre-ville de l'Etang-Salé-les-Hauts, les densités fixées par le projet de PLU sont de 50 logements à l'hectare. Par contre, sur les mi-pentes, ce seuil sera moindre (de l'ordre de 20 logements à l'hectare). Il conviendra de moduler les densités fixées par le SAR sur ce secteur qualifié de ville-relais.

L'extension de la zone d'activités des Sables ne peut se déployer sur les terrains situés au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR, compte tenu de la présence d'aléas d'inondations. La commune souhaite donc implanter ce potentiel au sud de la ZI des Sables en limite de la zone préférentielle d'urbanisation.

Commune des Avirons

Seuls les quartiers de Ravine Sèche et Fonds Maurice possèdent un potentiel pour le développement futur de la commune.

Il n'y a pas besoin de prévoir des zones d'activités économiques sur les Avirons.

En ce qui concerne le double tracé du RRTG, la commune préconise un tracé guidé sur le littoral et un tracé plus routier sur les mi-pentes en raccordement avec le pont de l'Entre-Deux.

Compatibilité avec le SAR

Les seuils de densités fixés par le SAR (30 logements/hectare minimum) sont trop importants sur certains quartiers. Compte tenu de la topographie et du relief accidenté, certains secteurs ne peuvent atteindre que 15 logements/hectare, sans que le déficit puisse être compensé ailleurs.

La commune souhaite que le quartier de Bras Sec soit considéré comme un bourg de proximité et non un territoire rural habité.

La limite de la zone préférentielle d'urbanisation sur le quartier de Fonds Maurice doit être agrandie pour pouvoir permettre le développement urbain.

Commune de l'Entre-Deux

Pas de modifications majeures demandées

DOCUMENT PROVISOIRE