

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS DU SCOT GRAND SUD

Arrêté le 23 avril 2019

Table des matières

AXE A / Préserver et valoriser l'espace et les ressources	4
1.1. Limiter la consommation des espaces agricoles	4
1.2. Protéger et mettre en valeur les richesses naturelles du Grand Sud.....	7
1.3. Préserver et partager les ressources.....	12
1.4. Prévenir et gérer les risques naturels et les nuisances	15
AXE B / L'équipement du territoire pour un bassin de vie de 400 000 habitants à long terme	16
2.1. Un aménagement du territoire équilibré et solidaire	16
2.2. Mettre en réseau le territoire et les villes avec l'accessibilité comme vecteur essentiel de la démarche de projet territorial	21
2.3. Concentrer la ville tout en créant un cadre de vie attractif	25
2.4. Améliorer l'accès, l'utilisation et la qualité des technologies de l'information et de la communication.....	25
AXE C / Un développement économique affirmant le rayonnement du Grand Sud	27
3.1. Dynamiser l'activité économique sur l'ensemble du territoire	27
3.2. Organiser l'offre commerciale.....	30
3.3. Garantir la mise en tourisme du territoire	30
AXE 4 / Un développement au profit du citoyen sudiste garant de la cohésion sociale et territoriale	32
4.1. Promouvoir la formation et la qualification de la population.....	32
4.2. Préserver la mixité sociale.....	32
4.3. Un développement facteur de solidarité territoriale.....	32
ANNEXE 1/ Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer	35
ANNEXE 2/ Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.....	43

Selon l'article L.122.1.4 du code de l'urbanisme, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT a pour objectif de « déterminer les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ».

Ce sont les articles L.122-1-5 à L.122-1-10, et R.122-3 du code de l'urbanisme qui précisent le contenu obligatoire du DOO. Contrairement aux autres documents d'urbanisme locaux, le dossier de SCoT ne comprend pas de carte de destination des sols.

Il indique des orientations prescriptives qui peuvent être illustrées dans certains cas par une représentation graphique schématique. Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que les orientations prescriptives du DOO.

AXE A / Préserver et valoriser l'espace et les ressources

1.1. Limiter la consommation des espaces agricoles

1.1.1. Préserver et développer les espaces agricoles

Le Grand Sud est la première région agricole de l'île, avec 40% de la production de canne à sucre et 55% de l'élevage. Face à la pression urbaine et au mitage que connaît l'espace agricole et conscient de son rôle stratégique dans l'économie du Sud, le SCOT du Grand Sud, dans une logique de filière et de valorisation des productions locales (formation, production, transformation), prévoit la préservation et le développement de la production et de l'espace agricole.

Orientation prescriptive n°A.1, les espaces agricoles

Les espaces agricoles identifiés par le schéma des « Espaces à vocation agricole du Grand Sud » doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, ils recevront dans les Plans Locaux d'Urbanisme 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.

L'extraction de matériaux de carrières et l'implantation d'installations de concassage peut y être envisagée en dehors des périmètres d'irrigation actuelle et future, sous réserve que les espaces en cause puissent recouvrer à terme leur vocation agricole avec une bonne valeur agronomique.

L'installation de panneaux photovoltaïques au sol peut y être également envisagée, en-dehors des périmètres d'irrigation actuelle et future, des dérogations pourront être accordées à la seule condition que l'activité agricole soit intégralement préservée.

Dans les espaces agricoles peuvent être autorisés, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité :

- les infrastructures de transport et les réseaux des technologies de l'information et de la communication rendus nécessaires par les caractéristiques physiques et géographiques, en privilégiant la mutualisation des emprises ;
- les installations de production et de stockage d'énergie électrique issue des ressources éolienne, hydraulique, photovoltaïque et géothermique. S'agissant des panneaux photovoltaïques au sol ;
- la réalisation d'infrastructures de transports d'énergie ;
- les unités de traitement des déchets ultimes prévues au Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) et/ou au Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels et Spéciaux (PREDIS) et/ou tout autre Plan de rang régional ou départemental ;
- les installations de distribution ou de stockage de l'eau, ainsi que celles nécessaires au traitement des eaux usées implantées de préférence en continuité des espaces urbanisés.

Les espaces agricoles inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation définies à la prescription A.2b et représentées sur le schéma des « Espaces à vocation urbaine du Grand Sud ». peuvent être ouverts à l'urbanisation, dans les limites et les conditions définies au présent document.



1.1.2. Densifier la ville et permettre un développement urbain intégré

Le tissu urbain est majoritairement étalé et dispersé avec par conséquent des zones urbaines éclatées et difficiles à structurer. L'objectif est de lutter contre l'étalement urbain en structurant et en densifiant l'espace urbain actuel. Ainsi, au moins 70% des nouveaux logements seront localisés dans le tissu urbain existant en particulier dans les grandes communes et sur les espaces équipés en réseaux et desservis par les transports en commun.

Cette densification soutenue doit veiller à conserver le paysage de la ville créole. Cela signifie que les densités doivent être adaptées en fonction des caractéristiques et des capacités réceptrices des quartiers. Il faut encourager des formes urbaines plus intenses en cœur de ville pour compenser les moindres densités sur d'autres secteurs.

Les extensions nécessaires seront localisées en continuité du tissu urbain existant au sein des zones préférentielles d'urbanisation et en privilégiant l'ouverture à l'urbanisation en fonction notamment de l'existence de réseaux de transports en commun efficaces.

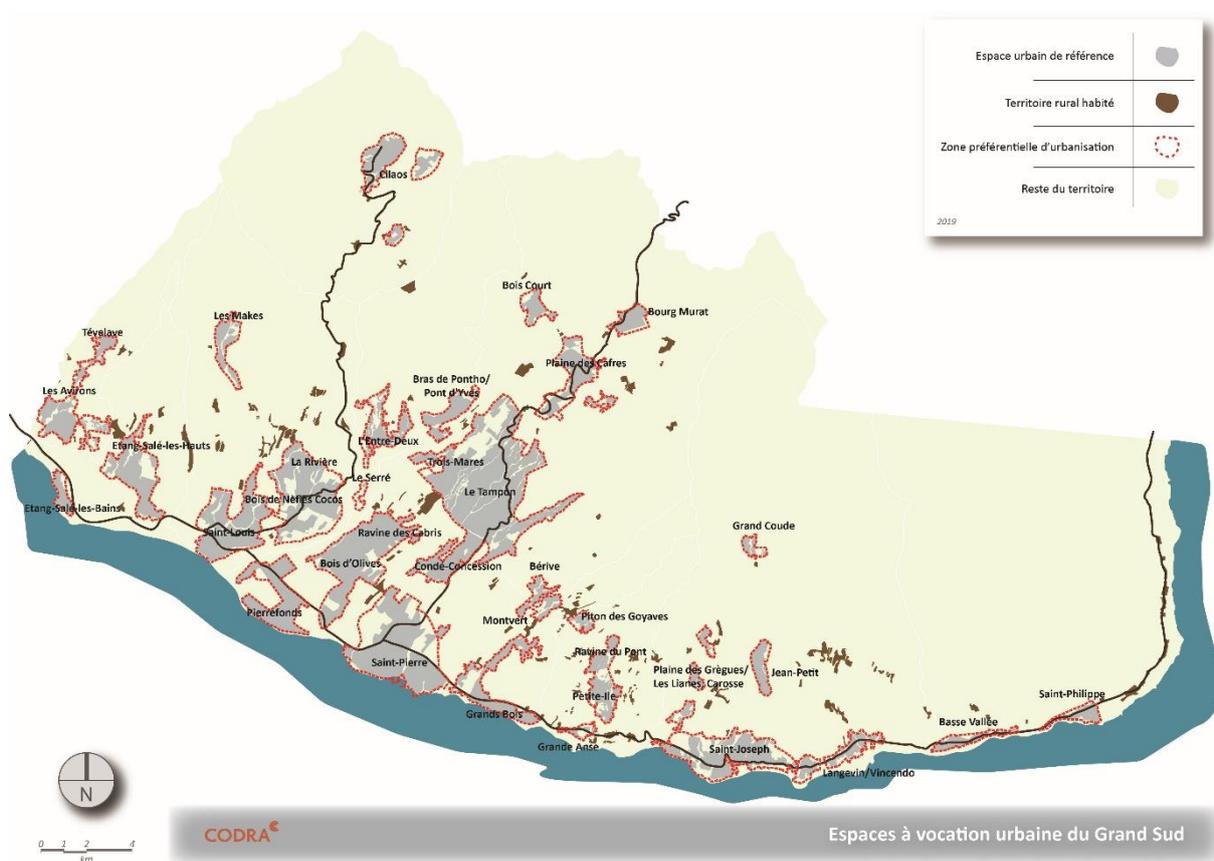
Orientation prescriptive n°A.2a, les espaces urbains de référence

Les espaces urbains de référence regroupent les « espaces urbains à densifier » et les « espaces d'urbanisation prioritaire » fixés par le SAR.

Les espaces urbains de référence identifiés sur le schéma des « Espaces à vocation urbaine du Grand Sud » doivent être restructurés en priorité pour offrir des possibilités nouvelles de construction. Au moins 70% des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans ces espaces urbains de référence.

La densification s'accompagnera de politiques de renouvellement urbain en particulier dans les secteurs desservis par une offre de transport en commun compétitive.

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



Orientation prescriptive n°A.2b, les zones préférentielles d'urbanisation

Les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation, identifiées sur le schéma des « Espaces à vocation urbaine du Grand Sud ». Cette ouverture à l'urbanisation constitue une extension urbaine au sens du présent schéma. Les aménagements en limite des zones préférentielles d'urbanisation seront possibles, sous réserve de justifier et de démontrer dans les Plans Locaux d'Urbanisme l'impossibilité d'aménager ces espaces privilégiés par le présent schéma.

Elle ne peut excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues aux polarités urbaines sous réserve des possibilités de redéploiement permises par les prescriptions n°B.2 du présent schéma.

Les densités minimales que doivent atteindre les opérations dans les zones préférentielles d'urbanisation sont fixées, selon la polarité urbaine auxquelles ces zones se rattachent ou de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP. Cet objectif de densité doit être considéré comme une moyenne à l'échelle de la polarité urbaine concernée et non appliqué à chaque opération.

Orientation prescriptive n°A.2c, les territoires ruraux habités

Les territoires ruraux habités identifiés sur le schéma des « Espaces à vocation urbaine du Grand Sud » correspondent à des espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles. Ils se situent en-dehors des zones préférentielles d'urbanisation.

Les territoires ruraux habités ont vocation à faire l'objet d'une densification modérée, notamment à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration. Leur extension doit être contenue tout en permettant de répondre aux besoins de la population résidente.

1.2. Protéger et mettre en valeur les richesses naturelles du Grand Sud

Le Grand Sud est marqué par la présence d'une faune et d'une flore très riche pour lesquelles de nombreux outils de protection ont été mis en place, à l'instar du Parc national de La Réunion et de la Réserve Naturelle Marine. Ce patrimoine qui recouvre le plus souvent des espaces enclavés présente des valeurs touristiques, donc économiques non négligeables, qu'il convient de valoriser.

1.2.1. Préserver le patrimoine naturel exceptionnel

Les espaces naturels jouent de multiples rôles dans le Grand Sud. Ils façonnent les grands paysages et constituent des « espaces de respiration » pour les populations, un socle à certaines activités économiques et jouent un rôle environnemental de premier ordre. En outre, ces espaces abritent de nombreuses espèces endémiques dont la valorisation scientifique, peut constituer un atout majeur dans le développement du Grand Sud.

Ces espaces doivent faire l'objet **d'une protection renforcée et d'une politique de valorisation** afin de garantir les projets de développement touristique du Grand Sud.

Les espaces naturels exceptionnels sont constitués des milieux de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager dont l'intégrité doit être préservée et dans lesquels les possibilités de valorisation sont strictement encadrées par des dispositions législatives et réglementaires.

Orientation prescriptive n°A.3a, les espaces naturels de protection forte

Les espaces naturels de protection forte identifiés sur le schéma des « Espaces à vocation naturelle du Grand Sud » doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, ils recevront dans les Plans Locaux d'Urbanisme 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 Plans Locaux d'Urbanisme doivent fixer les règles qui mettent en œuvre l'obligation de principe faite aux constructions nouvelles et aux aménagements d'avoir un impact écologique et paysager très réduit notamment dans leur localisation et leur aspect. Peuvent seulement y être autorisés :

- des aménagements liés à leur mise en valeur touristique ou à leur ouverture au public selon la vocation de ces espaces tels que des chemins de randonnées et sentiers de découverte et des équipements publics légers de type kiosque ou abris ;
- sous réserve de la pré-existence d'un accès, des structures d'hébergement légères de type « éco-lodge » en nombre limité, et à condition que leur impact écologique et paysager soit minimal notamment dans leur implantation et leur aspect ;
- des installations à vocation scientifique ou d'observation, de production d'énergie et des infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie. Ces implantations sont conditionnées à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables à un coût supportable pour la collectivité. Elles devront être assorties de mesures de réduction et de compensation visant à diminuer leur impact environnemental et paysager.

Orientation prescriptive n°A.3b, les espaces naturels remarquables du littoral

Les espaces naturels remarquables du littoral qui présentent un intérêt régional, en application de l'article R.121-4 du code de l'Urbanisme, sont répertoriés dans un inventaire qui figure dans le chapitre valant SMVM du Schéma d'Aménagement Régional et repris intégralement sur le schéma des « Espaces à vocation naturelle du Grand Sud ».

Les dispositions qui sont applicables dans ces espaces sont celles des articles L.121-23 et suivants et R.121-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Orientation prescriptive n°A.3c, les sites classés et inscrits

Ce sont des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général qui ont fait l'objet d'une décision de classement ou d'inscription dans les conditions prévues par les articles L.341-1 à L.341-15 du code de l'Environnement.

Pour les sites classés, ces dispositions interdisent la destruction des sites et toute modification de leur état ou de leur aspect, sauf autorisation spéciale du ministre chargé des sites.

Pour les sites inscrits, il est fait obligation aux propriétaires de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

Orientation prescriptive n°A.3d, les espaces naturels sensibles du Département

Les espaces naturels sensibles sont des espaces identifiés et le cas échéant acquis par le Département qui dispose d'un droit de préemption spécifique afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.

Orientation prescriptive n°A.3e, les coupures d'urbanisation

Les dispositions de l'article L.121-42 du code de l'Urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces en zones naturelles ou agricoles dans les Plans Locaux d'Urbanisme tout en affichant explicitement leur caractère de coupure. Les coupures d'urbanisation sont identifiées sur le schéma des « Espaces à vocation naturelle du Grand Sud »

Aucune construction nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation. Peuvent cependant y être autorisés :

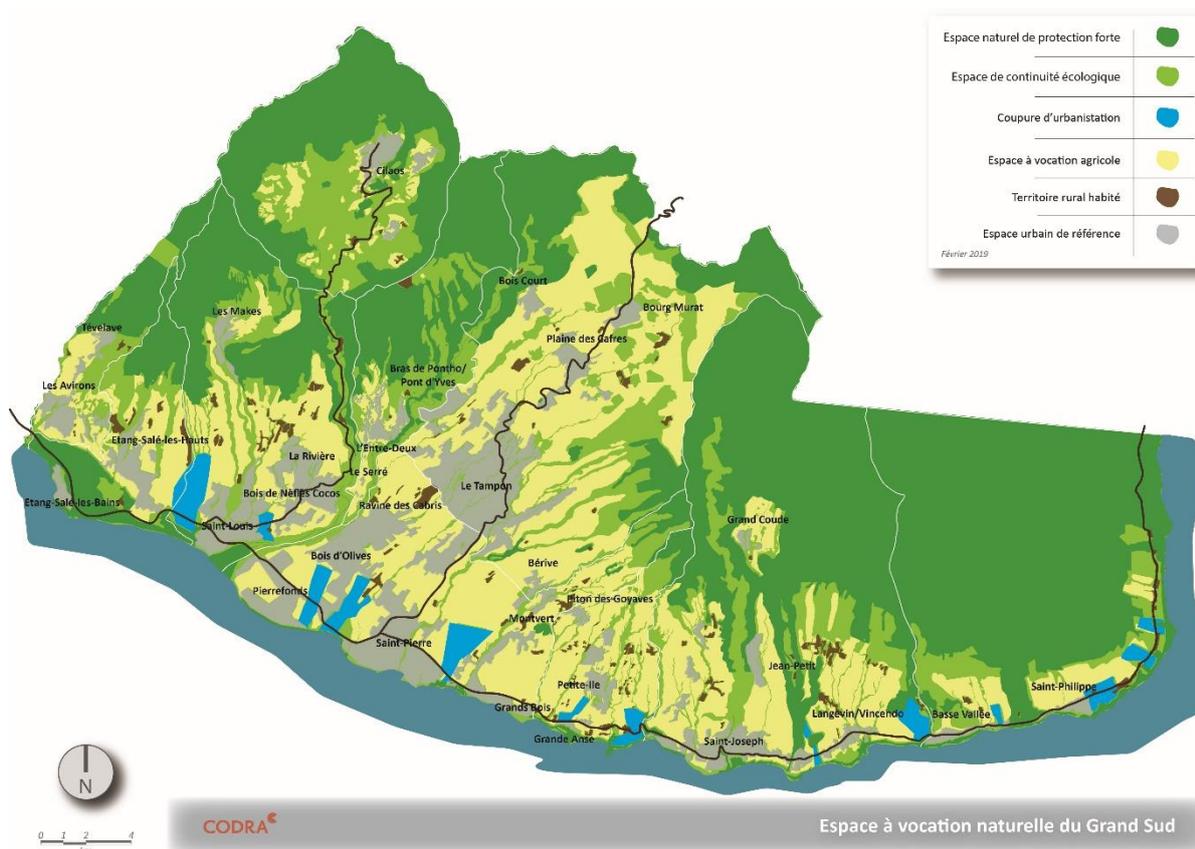
- la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit ;
- les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

La valorisation des coupures d'urbanisation peut être assurée par :

- l'aménagement de zones destinées à la fréquentation touristique, aux loisirs ou à des pratiques sportives ne nécessitant que des équipements légers, sous réserve que cet aménagement soit compatible avec l'intérêt écologique de la zone, qu'il n'entraîne ni une artificialisation des milieux, ni une imperméabilisation des sols et qu'il soit situé dans des espaces qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole ou qu'il n'est pas envisagé d'affecter à un usage agricole, notamment à raison de leur inclusion dans des périmètres d'irrigation future ;
- l'exploitation des carrières, sous réserve que la remise en état du site restaure le caractère naturel ou agricole initial de la coupure.

À titre exceptionnel, peuvent être autorisées dans les coupures d'urbanisation, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur « transparence écologique » :

- la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ;
- les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.



1.2.2. Le Parc national de la Réunion comme élément structurant du développement

Le Parc national de La Réunion (PNR) doit être un élément structurant, riche, valorisable au sein du Grand Sud. Ainsi, il convient d'avoir une approche dynamique et mobiliser les richesses de l'île comme autant d'opportunités économiques.

Orientation prescriptive n°A.4, le Cœur du Parc national de La Réunion

Le décret n°2007-296 du 5 mars 2007 créant le Parc National de La Réunion a délimité les espaces formant le Cœur du Parc. Ses limites sont reportées sur le schéma des « Espaces à vocation naturelle du Grand Sud ». Les possibilités d'aménagement dans le Cœur du Parc y sont encadrées de sorte que les travaux, constructions et installations sont interdits dans le Cœur du Parc, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du Parc délivrée après avis de son Conseil Scientifique.

Cette autorisation spéciale peut être accordée notamment pour les constructions et installations indispensables à l'approvisionnement en eau et en énergie géothermique, ainsi que pour les installations ou constructions légères à usage touristique.

Les projets qui contribuent à la réalisation des orientations de valorisation et d'exploitation des énergies renouvelables et de développement d'un tourisme durable sont mis en œuvre dans le Cœur du Parc National dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection de ces espaces.

1.2.3. Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la trame verte et bleue

Le Grand Sud est un territoire relativement homogène avec une sorte de vaste amphithéâtre entre le massif de la Fournaise et les flancs sud-est du Piton des Neiges. La valorisation des spécificités de ce territoire doit s'effectuer notamment grâce à la mise en œuvre d'une « trame verte et bleue », support de connexions entre les milieux naturels des Hauts et ceux du littoral. Ces connexions, qui peuvent être continues ou discontinues, ont vocation à relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité.

Ces espaces de continuité écologique constituent des corridors facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, permettant ainsi de diminuer la vulnérabilité de la faune et de la flore qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et des habitats d'espèces.

Orientation prescriptive n°A.5a, les espaces de continuité écologique

Les espaces de continuité écologique identifiés sur le schéma des « Espaces à vocation naturelle du Grand Sud » 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.

L'inclusion dans les espaces de continuité écologique de parcelles exploitées pour l'agriculture ou dont l'exploitation peut être envisagée ne fait pas obstacle aux pratiques agricoles. Cette mise en valeur agricole d'espaces de continuité écologique est subordonnée à la condition de ne pas compromettre leurs fonctions de préservation de la biodiversité, de bassins d'expansion de crues et d'élément de continuité paysagère.

La réhabilitation des bâtiments d'habitation existants est autorisée sous réserve qu'elle ne s'accompagne pas d'extension et que son impact environnemental et paysager soit réduit.

Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception des suivantes qui devront avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect :

- 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 ;
- les constructions et les aménagements à vocation touristique, notamment pour l'hébergement, situés de préférence en continuité des zones agglomérées ;
- la création d'équipements dont la vocation scientifique justifie l'installation dans ces espaces ;
- la réalisation d'infrastructures de transport de personnes ;
- les installations de stockage et de transport d'énergie, lorsque cette localisation répond à des nécessités inhérentes aux dites installations ;
- les conduites de distribution, de traitement ou installations de stockage de l'eau à condition d'être situées sur les franges de ces espaces.

Ces implantations sont conditionnées à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables à un coût supportable pour la collectivité. Elles devront être assorties de mesures de réduction et de compensation visant à diminuer leur impact environnemental et paysager.

Enfin, peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de ces espaces :

- les installations et les équipements nécessaires à la production d'énergie électrique renouvelable à partir de panneaux photovoltaïques au sol,
- l'exploitation des carrières dans les sites identifiés par le Schéma Départemental des Carrières et la carte des « Carrières » du SAR.

Par dérogation au principe de préservation de ces espaces, les espaces de continuité écologique inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation, peuvent recevoir dans les Plans Locaux d'Urbanisme un zonage permettant d'y effectuer des extensions urbaines tout en veillant à mettre en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état.

Orientation prescriptive n°A.5b, la trame verte et bleue

Les Plans Locaux d'Urbanisme, à leur échelle, identifient, au-delà des espaces de continuités écologiques, les espaces constitutifs de la trame verte et bleue, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

1.3. Préserver et partager les ressources

1.3.1. L'eau, un bien commun qu'il faut maîtriser pour mieux le partager

Au sein du Grand Sud, il existe une répartition hétérogène des ressources. Dans les Hauts, les ressources en eau sécurisées pour la consommation agricole et les besoins liés au risque incendie sont insuffisantes. Quant aux ressources d'eau potable, elles sont soumises à de fortes vulnérabilités. L'objectif est de garantir la préservation des ressources et d'en assurer un partage équilibré à l'échelle du territoire.

Orientation prescriptive n°A.6, la gestion de l'eau potable

Afin de préserver les ressources permettant l'alimentation en eau potable des populations du territoire du Grand Sud, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des périmètres de protection des captages existants ou projetés.

Le présent schéma autorise les équipements structurants qui permettent l'interconnexion des réseaux et des bassins de vie. Les travaux nécessaires à la connexion des différents bassins de vie, notamment la réalisation de bassins de rétention ou de retenues colinéaires permettant de garantir un accès régulier à la ressource dans les secteurs enclavés, en particulier dans les Hauts, sont autorisés sous réserve qu'ils respectent les règles générales imposées par les orientations n°A.3 pour la réalisation d'aménagements dans les espaces naturels.

1.3.2. Garantir une bonne gestion des eaux pluviales pour mieux les exploiter

La topographie et la nature des sols, conjuguées aux aléas climatiques exposent fortement les sols sans couvert végétal au phénomène d'érosion. Pour lutter contre ce phénomène, il convient de maintenir une couverture efficace (naturelle ou agricole) et d'intégrer la gestion des eaux pluviales dans chaque opération d'aménagement.

Orientation prescriptive n°A.7, la gestion des eaux pluviales

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir des règles limitant l'imperméabilisation des sols en veillant à une gestion cohérente et d'ensemble des eaux pluviales. En fonction de la typologie urbaine des quartiers, une part minimale d'espace libre en pleine terre favorisant une infiltration directe des eaux pluviales peut être fixée.

1.3.3. Améliorer et valoriser le traitement des eaux usées

Le Grand Sud doit poursuivre sa politique d'infrastructures pour un meilleur traitement des eaux usées. Ces équipements sont indispensables pour permettre la densification et la structuration du tissu urbain.

La valorisation des eaux traitées (eaux grises, boues de stations d'épuration, etc.) doit être l'occasion de développer de nouvelles filières.

Orientation prescriptive n°A.8, la gestion des eaux usées

Les stations de traitement des eaux usées seront implantées de préférence en continuité des zones à vocation urbaine.

La délimitation des coupures d'urbanisation par les Plans Locaux d'Urbanisme pourra tenir compte de la nécessité d'implanter des stations d'épuration, sous réserve que l'emplacement retenu soit situé à proximité d'une voie de desserte existante et qu'il n'ait pas pour effet d'altérer la vocation de cette coupure.

Il convient d'organiser le raccordement à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées dans les secteurs urbains et à urbaniser, et de dimensionner les capacités de traitement des eaux usées suffisantes. L'utilisation de l'assainissement autonome des eaux usées doit être limitée.

1.3.4. Sensibiliser, rationaliser et valoriser la gestion des déchets

Le Grand Sud connaît une forte croissance de la production de déchets en corrélation avec le développement démographique. Pour répondre à cet enjeu, il convient notamment d'engager les politiques suivantes :

- Favoriser les circuits courts entre la production de déchets et leur traitement,
- Investir dans les capacités de traitement des déchets pour répondre aux besoins futurs,
- Promouvoir la valorisation énergétique des différents types de déchets,
- Anticiper les volumes de déchets à transporter et mettre en œuvre des solutions alternatives, multimodales.

Orientation prescriptive n°A.9, le traitement des déchets

Les unités d'élimination des déchets ultimes prévues au PDEDMA peuvent être réalisées dans les espaces à vocation urbaine, et, dans les conditions définies par la prescription n°A.1, dans les espaces agricoles. La répartition des équipements de traitement des déchets devra viser à ce que à l'échelle de la Réunion, chaque bassin de vie soit en mesure de gérer sur son territoire les déchets qu'il produit, sous réserve de possibilités de mutualisation des équipements justifiant une autre répartition.

La délimitation des coupures d'urbanisation par les Plans Locaux d'Urbanisme pourra tenir compte de la nécessité d'implanter des unités de traitement de déchets ultimes, sous réserve que l'emplacement retenu soit situé proximité d'une voie de desserte existante et qu'il n'ait pas pour effet d'altérer la vocation de cette coupure.

Les autres équipements de traitement des déchets doivent être implantés dans les zones à vocation urbaine. À cet effet, les Plans Locaux d'Urbanisme ne peuvent pas interdire la réalisation des équipements de traitement des déchets dans les zones à vocation urbaine sur l'ensemble de leur territoire.

1.3.5. Préserver et valoriser les gisements de matériaux

Conformément au Schéma Départemental des Carrières, il est indispensable d'assurer une exploitation rationnelle de ces ressources.

Orientation prescriptive n°A.10, l'exploitation des matériaux de carrières

Dans les secteurs identifiés par le Schéma départemental des carrières et la carte des « Carrières » du SAR, les Plans Locaux d'Urbanisme ne peuvent pas faire obstacle à l'extraction de matériaux de carrière. Toutefois, lorsqu'un de ces secteurs est situé dans une zone d'urbanisation prioritaire ou une zone préférentielle d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée après l'exploitation du site, voire préalablement ou concomitamment pour permettre celle-ci.

Les installations de concassage d'importance régionale seront implantées dans les emplacements prévus dans le « Schéma de synthèse » du SAR. En dehors et dans la mesure où elles respectent les prescriptions n°A.1 et A.5, elles doivent être situées à proximité des sites d'extraction sous réserve de garantir un retour à la vocation initiale des sites.

1.3.6. Permettre le développement des énergies propres et renouvelables

Le Grand Sud est le premier producteur de biomasse de l'île offrant de nombreux potentiels pour les énergies renouvelables (solaire, énergie marine, etc.). Il s'agit de les développer en cohérence avec la préservation de ses paysages et de son potentiel agricole.

Orientation prescriptive n°A.11, les énergies propres et renouvelables

Il convient de prévoir localement une diversification des sources d'énergies en promouvant le recours aux énergies renouvelables, en fonction de la capacité du réseau de distribution.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables et de stockage de cette énergie doivent être exemplaires sur le plan de l'insertion environnementale et paysagère.

L'utilisation de l'énergie solaire sera prioritairement réalisée par la généralisation des couvertures en panneaux photovoltaïques des toitures, des parkings, des voiries et des délaissés urbains.

1.4. Prévenir et gérer les risques naturels et les nuisances

Les risques naturels sont fortement présents dans le Grand Sud. Pour anticiper et prévenir l'impact des aléas sur les populations dû aux risques naturels et technologiques, le SCOT prévoit de :

- Sauvegarder l'équilibre et la qualité des milieux naturels pour limiter les risques encourus,
- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en aval,
- Réaliser des infrastructures de protection contre la houle le long du littoral.

Orientation prescriptive n°A.12a, la prévention des risques

Au sein des zones préférentielles d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée au classement des espaces considérés par les plans de prévention des risques naturels, ou à la connaissance des risques, dans des secteurs d'aléas faibles ou modérés, en excluant les secteurs soumis à des aléas forts. Dans les zones d'aléas modérés, des dispositions particulières applicables aux opérations d'aménagement préviendront les risques d'aggravation des aléas qui pourraient résulter de l'urbanisation et s'attacheront à garantir la protection des personnes et des biens contre les aléas identifiés, en anticipant dans la mesure du possible les effets des changements climatiques.

Orientation prescriptive n°A.12b, les ouvrages de protection contre les risques naturels

L'implantation des ouvrages de protection contre les inondations est permise dans les sites pour lesquels ces études concluent à leur nécessité, nonobstant toute prescription contraire du présent schéma.

En outre, le chapitre valant SMVM identifie précisément les sites dans lesquels peuvent être réalisés les équipements destinés à prévenir les risques qui ont un lien étroit avec la mer.

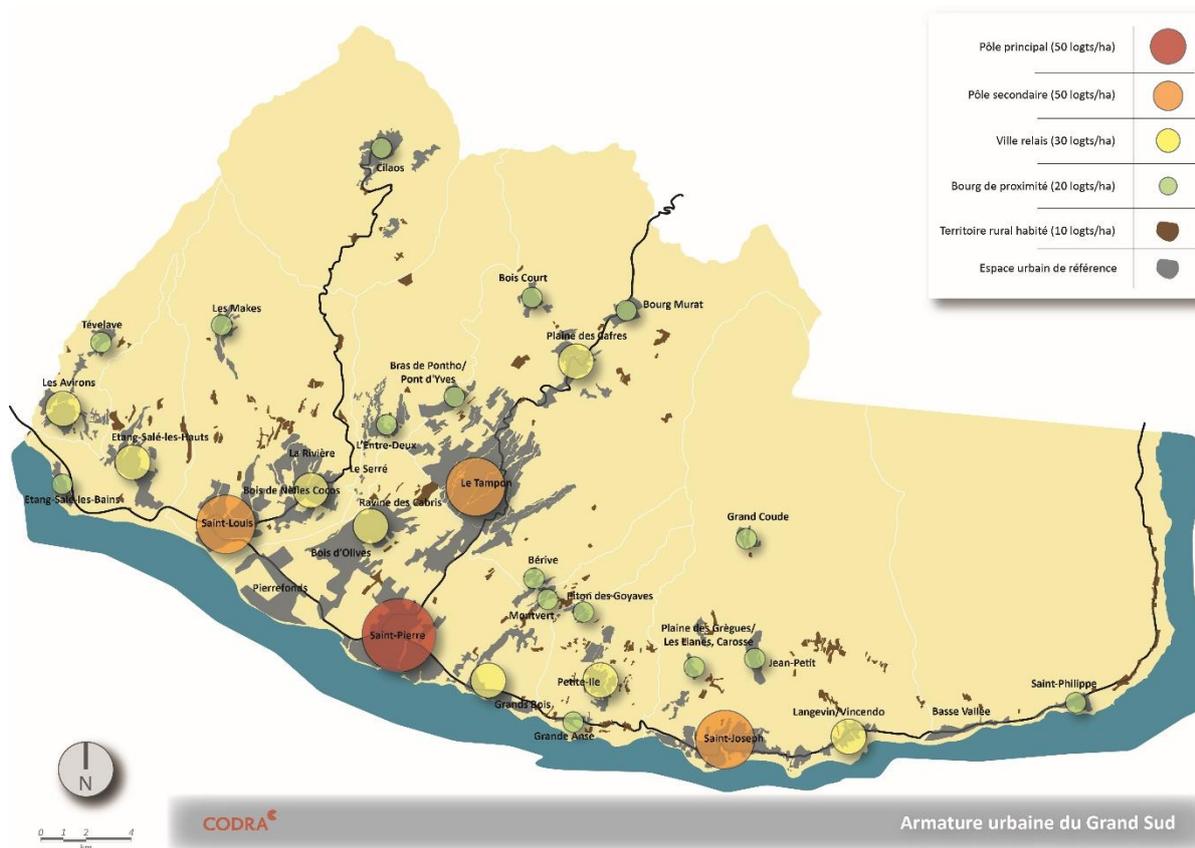
AXE B / L'équipement du territoire pour un bassin de vie de 400 000 habitants à long terme

2.1. Un aménagement du territoire équilibré et solidaire

2.1.1. Une armature urbaine hiérarchisée et complémentaire

L'armature urbaine du Grand Sud est le support du développement des équipements et des services. Elle permet de hiérarchiser l'implantation et le développement des équipements et des services structurants en fonction des niveaux urbains. Le principe de la hiérarchisation urbaine doit permettre de rendre la ville plus lisible pour que les habitants aiment y vivre et que les investissements s'effectuent de manière cohérente.

Le SCOT définit les pôles constituant l'armature projetée à l'horizon 2035. Il propose une hiérarchisation de l'armature urbaine organisée autour d'un pôle principal (Saint-Pierre), des pôles secondaires (Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph), des villes relais et de bourgs de proximité.



Orientation prescriptive n°B.1, l'armature urbaine

La hiérarchie établie entre les différentes catégories de centralités urbaines et la vocation propre à chacune de ces catégories est définie par le schéma de « l'armature urbaine du Grand Sud ».

La densité minimale est :

- dans les 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 de 10 logements par hectare.

Ces densités sont applicables tant dans les espaces urbains de référence et les territoires ruraux habités que dans les zones préférentielles d'urbanisation. Cet objectif de densité doit être considéré comme une moyenne à l'échelle de la polarité urbaine concernée et non appliqué à chaque opération.

Ces densités doivent inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services. A ce titre, les densités minimales fixées par polarité urbaine pourront intégrer des équivalents logements issus des constructions ayant une vocation autre que du logement et sous réserve de produire un service à la population.

Pour le calcul de ces densités, peuvent être déduites les emprises nécessaires à l'aménagement d'espaces publics structurants ainsi que de parcs urbains assurant une fonction de poumon vert au sein de l'espace urbain.

2.1.2. Encadrer le développement du tissu urbain constitué

Le littoral du Grand Sud a accueilli une part importante de la croissance urbaine sur une période récente. Ainsi, ces espaces sont fortement sollicités avec une majorité de la population qui y est concentrée. Pour réduire les impacts, il convient notamment de renforcer les capacités d'accueil des espaces urbains de référence (réseaux d'assainissement, adduction d'eau potable, électricité, ...) afin de densifier la ville sans menacer les ressources naturelles présentes.

Orientation prescriptive n°B.2a, les possibilités d'extension urbaine

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.

Au sein du pôle principal et des pôles secondaires :

- Saint-Pierre : 80ha
- Saint-Louis : 6 ha
- Le Tampon : 24 ha
- Saint-Joseph : 40 ha

Au sein des villes relais :

- Les Avirons : 25 ha
- Étang-Salé-les-Hauts : 6 ha
- Rivière-Saint-Louis / Bois-de-Nèfles-Coco : 36 ha
- Ravine-des-Cabris : 30 ha
- Plaine-des-Cafres / 19^{ème} KM : 12 ha

- Grands-Bois / Ravine-des-Cafres / Montvert-les-Bas : 15 ha
- Petite-Île : 0 ha
- Vincendo : 20 ha

Au sein des bourgs de proximité :

- Le Tévelave : 10 ha
- Étang-Salé-les-Bains : 3 ha
- Les Makes : 3 ha
- Cilaos : 10 ha
- Entre-Deux : 16 ha / 20 ha
- Pont-d'Yves / Bras-de-Poncho : 6 ha
- Bois-Court : 3 ha
- Bourg-Murat : 6 ha
- Bérive : 3 ha
- Monvert-les-Hauts : 5 ha
- Piton-des-Goyaves : 0 ha
- Grande-Anse : 0 ha
- Plaines-des-Grègues / Les Lianes / Carosse : 15 ha
- Jean-Petit : 5 ha
- Grand-Coude : 5 ha
- Saint-Philippe : 15 ha

Les possibilités d'extension fixées par le tableau peuvent faire l'objet dans les Plans Locaux d'Urbanisme, d'une redistribution entre les villes-relais et les bourgs de proximité situés sur leur territoire, tant au sein de chacune de ces catégories qu'entre ces deux catégories.

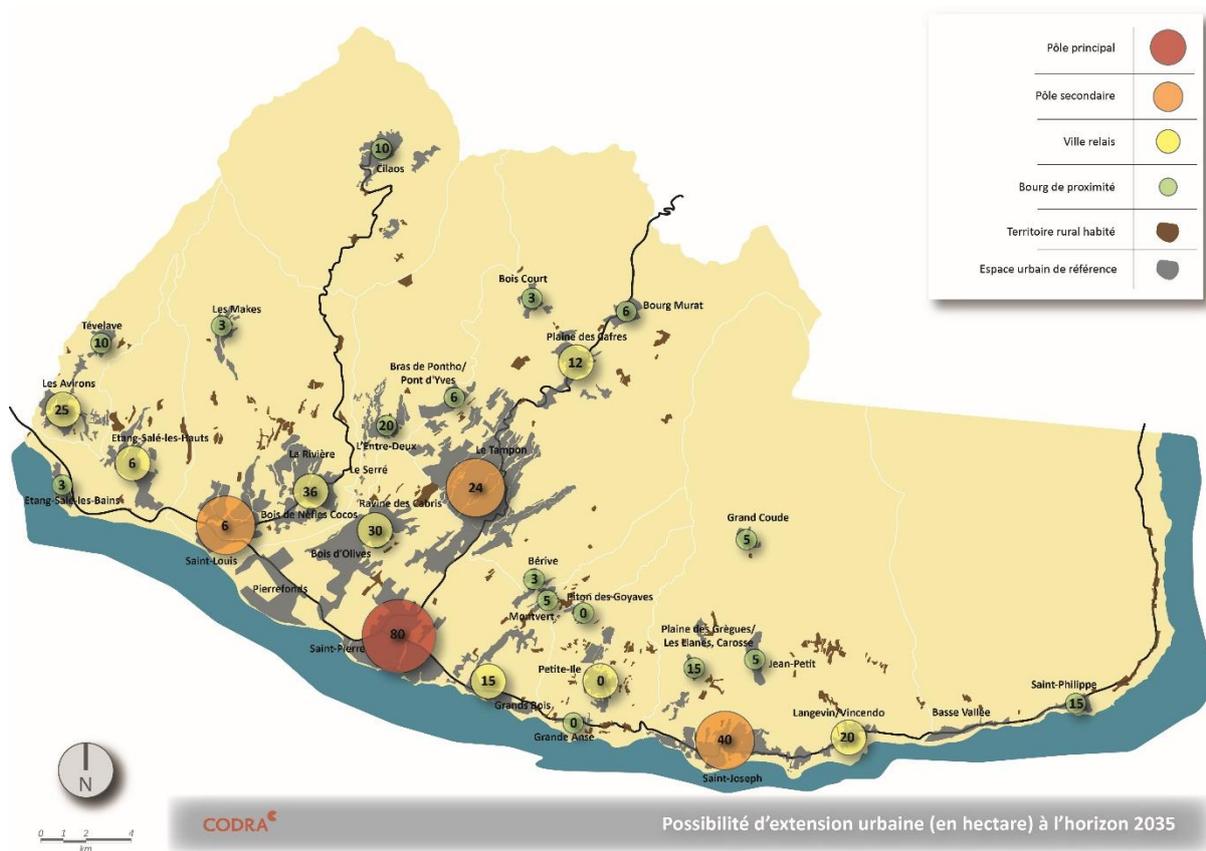
Cette redistribution ne peut toutefois conduire à remettre en cause le principe de hiérarchisation de l'armature. Cette faculté de redistribution ne peut être utilisée pour la réalisation d'opérations d'aménagement prévues au chapitre valant SMVM.

Dans le cas où un Plan Local d'Urbanisme approuvé postérieurement au SAR approuvé en 2011 serait annulé, les quotas d'extension fixés par le schéma régional restent applicables.

Orientation prescriptive n°B.2b, les conditions d'utilisation des extensions urbaines

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

- subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces urbains de référence de la même polarité urbaine soit, sinon achevé, du moins entrepris. Si nécessaire, il appartient aux communes de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme des secteurs urbains différenciés et cohérents au sein d'une même polarité urbaine,
- conditionnée à la mise en œuvre d'une programmation dans le temps, à l'horizon 2035.



Orientation prescriptive n°B.2c, le choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation

Au sein des zones préférentielles d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée :

1°) au classement des espaces considérés par les plans de prévention des risques naturels, ou à la connaissance des risques, dans des secteurs d'aléas faibles ou modérés, en excluant les secteurs soumis à des aléas forts. Dans les zones d'aléas modérés, des dispositions particulières applicables aux opérations d'aménagement préviendront les risques d'aggravation des aléas qui pourraient résulter de l'urbanisation et s'attacheront à garantir la protection des personnes et des biens contre les aléas identifiés, en anticipant dans la mesure du possible les effets des changements climatiques.

2°) à la condition que les espaces considérés soient situés en continuité des espaces urbanisés existants, ou, dans le périmètre du chapitre valant SMVM, dans les secteurs concernés par des opérations d'aménagement identifiées dans les espaces proches du rivage, et permettent en outre, de réaliser les opérations d'un seul tenant pour éviter le morcellement des extensions.

3°) à l'existence des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'alimentation en énergie et d'information et de la communication, ou à la réalisation de ces réseaux de manière concomitante à l'opération d'aménagement. Dans les territoires ruraux habités et les bourgs de proximité où le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est financièrement ou techniquement impossible, l'assainissement non collectif est considéré comme satisfaisant à cette condition, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation. Il en va de même de solutions d'assainissement innovantes agréées, sous réserve qu'elles soient conformes aux exigences sanitaires et que les rejets soient acceptables pour le milieu récepteur.

4°) à l'existence d'une offre de transport en commun d'une capacité correspondant aux besoins des futurs habitants ou devant être mise en place à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.

Orientation prescriptive n°B.2d, le redéploiement des espaces urbains de référence

L'espace urbain de référence peut 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 recouvrer une vocation naturelle.

La collectivité concernée aura alors la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation, au sein des seules zones préférentielles d'urbanisation, des espaces d'une surface équivalente qui s'ajouteront aux extensions urbaines accordées par le présent schéma.

2.1.3. Structurer les mi-pentes

Cet espace subit une forte pression foncière, tendant à fragiliser la ruralité. De surcroît, il s'agit d'un territoire le plus souvent désorganisé, comportant un tissu urbain lâche, avec une prédominance de l'habitat individuel. Cet espace charnière avec des entités naturelles remarquables, où l'activité agricole fortement présente est de plus en plus menacée, doit faire l'objet de mesures adaptées :

- Structurer les quartiers habités en les densifiant et en renforçant les services de proximité tout en préservant strictement les espaces agricoles,
- Offrir aux habitants des mi-pentes les conditions de vivre, consommer et travailler sur un même lieu, tout en leur donnant les moyens de sortir du territoire,
- Pérenniser les continuités écologiques entre les hauts et le littoral.

Orientation prescriptive n°B.3, les extensions urbaines dans les bourgs de proximité

Les extensions dans les bourgs de proximité sont consacrées prioritairement :

- aux besoins de la décohabitation locale, de l'équilibre social et du renouvellement du parc dégradé ;
- aux besoins du développement touristique et artisanal.

Dans les bourgs de proximité d'une même commune, figurant en tant que tels sur le schéma de « l'armature urbaine du Grand Sud », les possibilités d'extension d'urbanisation peuvent être réparties dans les Plans Locaux d'Urbanisme entre les différents quartiers les composant.

2.1.4. Organiser les territoires ruraux habités

Au sein des Territoires Ruraux Habités (TRH), il est nécessaire d'organiser le territoire en termes de services, équipements, emplois, commerces, etc. tout en restant fidèle à l'identité rurale de ces lieux.

Orientation prescriptive n°B.4, les extensions urbaines dans les territoires ruraux habités

Pour les territoires communaux des Aviron, de l'Entre-Deux, de Cilaos, Saint-Pierre, Saint-Philippe et Saint-Joseph, les possibilités d'extension accordées au niveau du bassin de vie, ne pourront dépasser 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée.

Pour les autres territoires communaux, il n'est pas prévu de possibilités d'extension.

L'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement des principaux espaces classés constructibles aux documents d'urbanisme locaux et non bâtis soit, a minima, en cours de réalisation.

2.2. Mettre en réseau le territoire et les villes avec l'accessibilité comme vecteur essentiel de la démarche de projet territorial

2.2.1. Maîtriser et organiser les déplacements

Le Grand Sud a pour objectif de maîtriser et d'organiser les déplacements en engageant prioritairement les actions suivantes :

- Structurer le réseau viaire pour conforter le maillage entre les pôles urbains,
- Mettre en œuvre des plans de circulation volontaristes dans l'ensemble des centres villes, afin de valoriser l'usage des voies de contournement existantes ou projetées,
- Constituer des réserves foncières, afin de créer des voies permettant d'améliorer l'accessibilité, les échanges internes et les parkings relais,
- Sécuriser et renforcer le franchissement des ravines majeures.

Orientation prescriptive n°B.5, le réseau routier

Les liaisons qui doivent être réalisées sont représentées, dans leur principe et non dans leur tracé, sur le « Schéma de synthèse des déplacements », et hiérarchisées de la façon suivante :

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

S'agissant des projets prioritaires, il convient de distinguer deux catégories :

1°) Ceux prévus, au titre de l'amélioration et de la sécurisation du réseau existant :

- la poursuite de l'amélioration de la RN3 en intégrant la déviation du Tampon ;
- la sécurisation des axes d'accès au cirque de Cilaos.

2°) Ceux prévus au titre des infrastructures nouvelles et notamment la réalisation des déviations de centres urbains sans lesquelles les fonctions de transit de ce réseau armature sont pénalisées.

S'agissant des voies qui ne relèvent pas du réseau primaire, sont autorisées les liaisons routières devant être réalisées à court et moyen termes. Il s'agit notamment, des barreaux de liaisons qui permettent de meilleures interrelations entre les bas et les hauts à l'échelle des bassins de vie ou encore les principes de liaisons entre Saint-Joseph, Le Tampon, L'Étang-Salé et Saint-Pierre.

La réalisation d'autres liaisons pourra être autorisée dès lors qu'elle s'avère compatible avec l'armature urbaine et justifiée sur le plan environnemental. Ces projets devront prioritairement privilégier la requalification et la mise à niveau des infrastructures existantes.

Lorsque ces projets traversent des espaces naturels de protection forte ou de continuité écologique, ils devront respecter des règles de transparence écologique et préserver ou restaurer les fonctions assurées par ces espaces.



2.2.2. Créer une offre de transports en commun crédible et innover en matière de mobilité

L'automobile est le principal mode de déplacement dans le Grand Sud, contribuant à la dégradation des conditions de circulation, notamment aux heures de pointe. Les transports en commun qui ont connu un développement important au cours des dernières années, n'apparaissent pas comme une alternative attractive aux modes de déplacement individuels, en raison de performances limitées et de l'organisation administrative des différents réseaux.

Il est nécessaire de définir une nouvelle organisation des déplacements qui privilégie les transports en commun. L'objectif est de permettre l'accès aux différentes parties du territoire dans des conditions satisfaisantes, de favoriser la mobilité de tous et de réduire l'impact des transports sur l'environnement. Ainsi, le Grand Sud prévoit de :

- Sécuriser le réseau primaire d'infrastructure et mailler le réseau secondaire sur les mi-pentes,
- Intégrer lors de l'aménagement des centres villes les parkings, les circulations douces, les transports en commun,
- Favoriser la mise en réseau des transports en commun,
- Promouvoir et penser l'inter modalité,
- Encourager le co-voiturage,

Orientation prescriptive n°B.6, les transports en commun en site propre

La réalisation des TCSP constitue l'outil majeur d'amélioration en transport en commun, et leur réalisation doit être garantie par la préservation des emprises nécessaires.

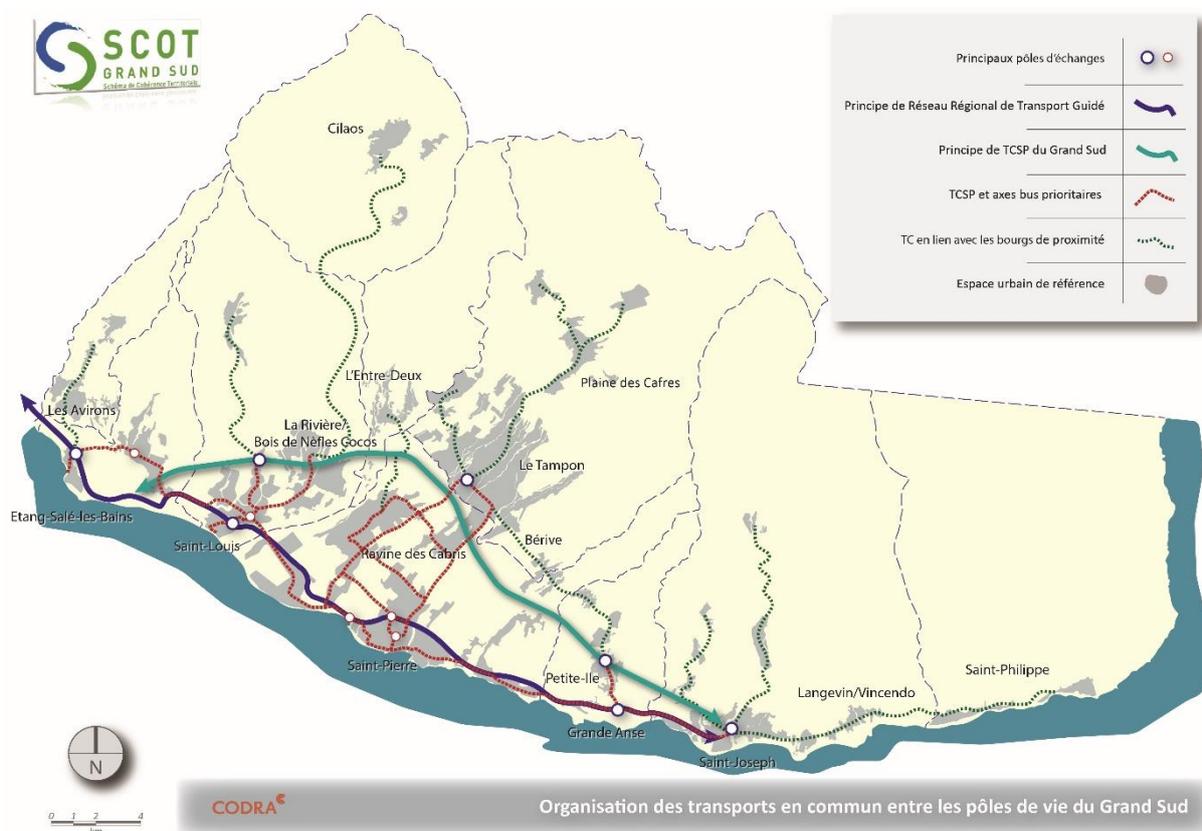
Les aménagements routiers, tant les nouveaux projets d'infrastructure routière que les projets de restructuration et d'amélioration, doivent prendre en compte la priorité donnée aux transports en commun.

Lorsque ces projets traversent des espaces naturels de protection forte ou de continuité écologique, ils devront respecter des règles de transparence écologique et préserver ou restaurer les fonctions assurées par ces espaces.

2.2.3. Un transport en commun de niveau régional combinant deux tracés

L'ambition du Grand Sud est de permettre à la fois de desservir l'ensemble du territoire mais également de structurer la polarité urbaine Saint-Pierre/Le Tampon en permettant au grand centre-ville du Tampon de devenir une centralité urbaine rayonnante.

Il existe le projet de Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) qui permettra de relier à terme le Nord au Sud de l'île en moins d'une heure. Il s'agit d'un projet qui relève de la compétence de la Région et dont le tracé littoral passe notamment par Pierrefonds pour rejoindre la commune de Saint-Joseph. Compte tenu des caractéristiques urbaines spécifiques du Grand Sud, marquées par le bi-pôle Saint-Pierre/Le Tampon, le Grand Sud prévoit un deuxième tracé à mi-pentes qui desservira ce bassin démographique de près de 200 000 habitants à long terme, en passant par La Rivière/Bois de Nèfles Cocos avant le franchissement du bras de Cilaos. Ce principe de TCSP du Grand Sud relèvera de la compétence de l'intercommunalité CIVIS/CASUD.



Orientation prescriptive n°B.7, le Réseau Régional de Transport Guidé et le TCSP du Grand Sud

Tout aménagement qui hypothèquerait la capacité de réaliser le réseau régional de transport guidé ainsi que le TCSP du Grand Sud est interdit. À cet effet, le schéma de « l'organisation des transports en commun entre les pôles de vie du Grand Sud » indique deux fuseaux dans lesquels s'inscrit le tracé de principe de cette infrastructure en mode TCSP.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir les bandes d'étude ou les emplacements réservés nécessaires à la mise en œuvre de ces transports en commun en site propre.

2.2.4. Valoriser, densifier les zones urbaines à proximité des pôles d'échange

Afin d'assurer une organisation harmonieuse du territoire, il est nécessaire de privilégier les centres villes comme des espaces majeurs pour le développement. Qu'il s'agisse du logement, des équipements, du tissu économique notamment par le biais des services aux personnes, du tertiaire de bureau et du commerce, ces espaces doivent être multifonctionnels. Toutefois, la dynamisation de ces centres urbains ne peut s'effectuer sans la présence efficace du réseau de transports collectifs.

C'est la raison pour laquelle, les pôles d'échange doivent prioritairement trouver leur place au cœur de ces centralités urbaines afin d'en renforcer leur attractivité.

Orientation prescriptive n°B.8, la densité autour des pôles d'échange

La densité minimale des projets d'urbanisation est, quel que soit le niveau de polarité urbaine, dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations du réseau régional de transport guidé ou des TCSP, de 50 logements par hectare.

2.2.5. Connecter directement les grands équipements avec le RRTG et/ou les TCSP

L'accueil des équipements majeurs contribuant au rayonnement du territoire sur l'ensemble de l'île dans les domaines économique, culturel, de la recherche, de l'enseignement et de l'environnement ne peut s'effectuer sans desserte majeure par les infrastructures de transports en commun.

Par conséquent, leur localisation s'effectuera préférentiellement au sein du tissu urbain existant et conditionnée par la desserte en transports en commun en s'appuyant sur l'armature urbaine et la vocation des territoires.

Orientation prescriptive n°B.9, l'interconnexion des modes de déplacements

Les collectivités concernées doivent réserver dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme les emplacements nécessaires à la réalisation de pôles multimodaux, des parcs de stationnement centraux et des parcs de stationnement « relais » destinés aux usagers du réseau régional de transport guidé et les TCSP y compris ceux en rabattement compte tenu des options prises par les plans de déplacements urbains.

2.2.6. Promouvoir et intégrer les modes doux

Le Grand Sud entend promouvoir et intégrer les « modes doux » par la promotion de l'utilisation du vélo comme mode de déplacement et l'aménagement des voies dédiées à cet effet. Les conditions de circulation et la sécurité des personnes à mobilité réduite et des piétons en lien avec les points d'accès aux transports en commun et aux équipements doivent également être améliorés.

Orientation prescriptive n°B.10, la promotion des modes actifs de déplacements

En particulier en centre-ville, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent encourager l'usage des modes doux.

2.3. Concentrer la ville tout en créant un cadre de vie attractif

Aujourd'hui le Grand Sud se caractérise par la prédominance de l'habitat individuel même si les immeubles collectifs progressent. Malgré plusieurs leviers actionnés ces dernières années (opérations d'aménagement, défiscalisation, production de logements intermédiaires), les besoins en logements restent importants (dont 40% de logements aidés). L'enjeu repose sur la nécessité de produire environ 45 000 nouveaux logements d'ici 2035, tout en conservant un cadre de vie de qualité :

- Contrôler la pression foncière qui s'exerce sur les espaces et éviter le mitage,
- Conduire une politique active de maîtrise foncière pour permettre la production de logements,
- Promouvoir des formes urbaines plus intenses en cœur de ville pour compenser les moindres densités sur d'autres secteurs.
- Les fortes densités attendues en centre-ville doivent s'accompagner d'espaces publics, d'équipements et de services de qualité. Il faut produire un cadre de vie attractif et une urbanité.

Orientation prescriptive n°B.11, la qualité des projets urbains

Les opérations d'aménagement nouvelles, qu'elles soient réalisées dans les espaces urbains à densifier, les espaces d'urbanisation prioritaire ou les zones préférentielles d'urbanisation, doivent :

- 1°) être intégrées à des projets prenant en compte les quartiers limitrophes ;
- 2°) être structurantes à l'échelle du quartier et, le cas échéant, à l'échelle de la centralité en permettant de requalifier les quartiers environnants ;
- 3°) participer, à leur mesure, à la mixité fonctionnelle de la centralité en associant services, activités, logements et loisirs ;
- 4°) veiller à la qualité des formes et des paysages urbains, des espaces publics, à la présence d'espaces verts et au traitement des fronts urbains en lisières lisibles et pérennes.

2.4. Améliorer l'accès, l'utilisation et la qualité des technologies de l'information et de la communication

Aujourd'hui, le territoire est insuffisamment desservi et équipé en haut débit. A ceci, s'ajoute la fracture sociale vis-à-vis du numérique du fait d'un taux d'illettrisme relativement élevé et d'un niveau de formation globalement faible. Pour répondre à ces enjeux, il convient de :

- Favoriser la diffusion du haut débit et l'émergence du très haut débit,
- Favoriser la démocratisation des nouvelles technologies par le biais de formations adaptées pour les populations qui sont exclues,
- Mettre à disposition des lieux publics permettant l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication,
- Développer les interfaces internet entre les collectivités et la population.

Orientation prescriptive n°B.12, les réseaux des technologies de l'information et de la communication

En application de la disposition A.1 du présent schéma, dans les espaces agricoles identifiés sur le schéma des « Espaces à vocation agricole du Grand Sud » peuvent être autorisés, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité, les réseaux des technologies de l'information et de la communication rendus nécessaires par les caractéristiques physiques et géographiques de La Réunion, en privilégiant la mutualisation des emprises.

AXE C / Un développement économique affirmant le rayonnement du Grand Sud

A l'échelle régionale, l'objectif est de permettre au Grand Sud de s'inscrire en tant que véritable pôle d'équilibre. Il s'agit de favoriser un développement économique équilibré sur l'ensemble du territoire. A ce titre, Saint-Pierre doit être le barycentre de ce développement, avec des pôles d'équilibre, tels que Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph.

3.1. Dynamiser l'activité économique sur l'ensemble du territoire

3.1.1. Structurer les zones d'activités économiques existantes

Aujourd'hui, les espaces économiques existants sont contraints et souvent engorgés. A ceci, s'ajoute le fait que ces sites sont souvent « hétérogènes » en contenu, mixant les usages (commerce, industrie, artisanat, déplacements privés). Enfin, les zones d'activités possèdent des friches, dents creuses et délaissés ainsi qu'une voirie/signalétique souvent non entretenue. Ce bilan implique des actions spécifiques :

- Requalifier les sites plus anciens comportant des potentialités (ZI n°4, Trois mares, la Pépinière, les Grègues, Bel-Air/ Les Sables, ...),
- Spécifier le contenu global des zones d'activités économiques (artisanat, tertiaire, industrie, technologie, commerce, hôtel d'entreprises, logistique, ...) et impulser des clusters économiques territoriaux, notamment autour des éco-énergies et éco-construction et de l'agro-alimentaire tropical,
- Réaliser de travaux portant sur la signalétique, la requalification des voiries, le paysagement et verdissement des zones actuelles.

Orientation prescriptive n°C.1, l'aménagement des zones à vocation économique existantes

L'utilisation des possibilités d'extension d'urbanisation à vocation économique est subordonnée à l'aménagement des espaces urbains de référence à vocation économique relevant de la même centralité qui doit, sinon être achevé, du moins être en cours de réalisation.

3.1.2. Créer de nouvelles zones d'activités économiques

Il est nécessaire de trouver du foncier pour le développement économique, mais surtout il faut des locaux d'activités plus denses et plus proches des besoins. Ainsi, la stratégie est de :

- Aménager de façon qualitative, structurée et sélective les sites économiques les plus stratégiques, desservis par les axes de communication (Techsud, Pierrefonds, etc.),
- Disposer dans chaque zone d'activités de pôles logistiques qui irriguent à la fois la zone et le reste du territoire,
- Economiser l'espace au sein des zones d'activités en réduisant l'emprise des aires de stationnement, en favorisant les ateliers-relais, en densifiant les constructions, etc..

Orientation prescriptive n°C.2a, les extensions des zones à vocation économique

Les extensions destinées à l'implantation de nouvelles zones d'activités ne pourront être réalisées en « corridor » le long des axes de transport. Elles devront être implantées au sein des zones préférentielles d'urbanisation. Les polarités urbaines disposent des quotas suivants à l'horizon 2035 :

Au sein du pôle principal et des pôles secondaires :

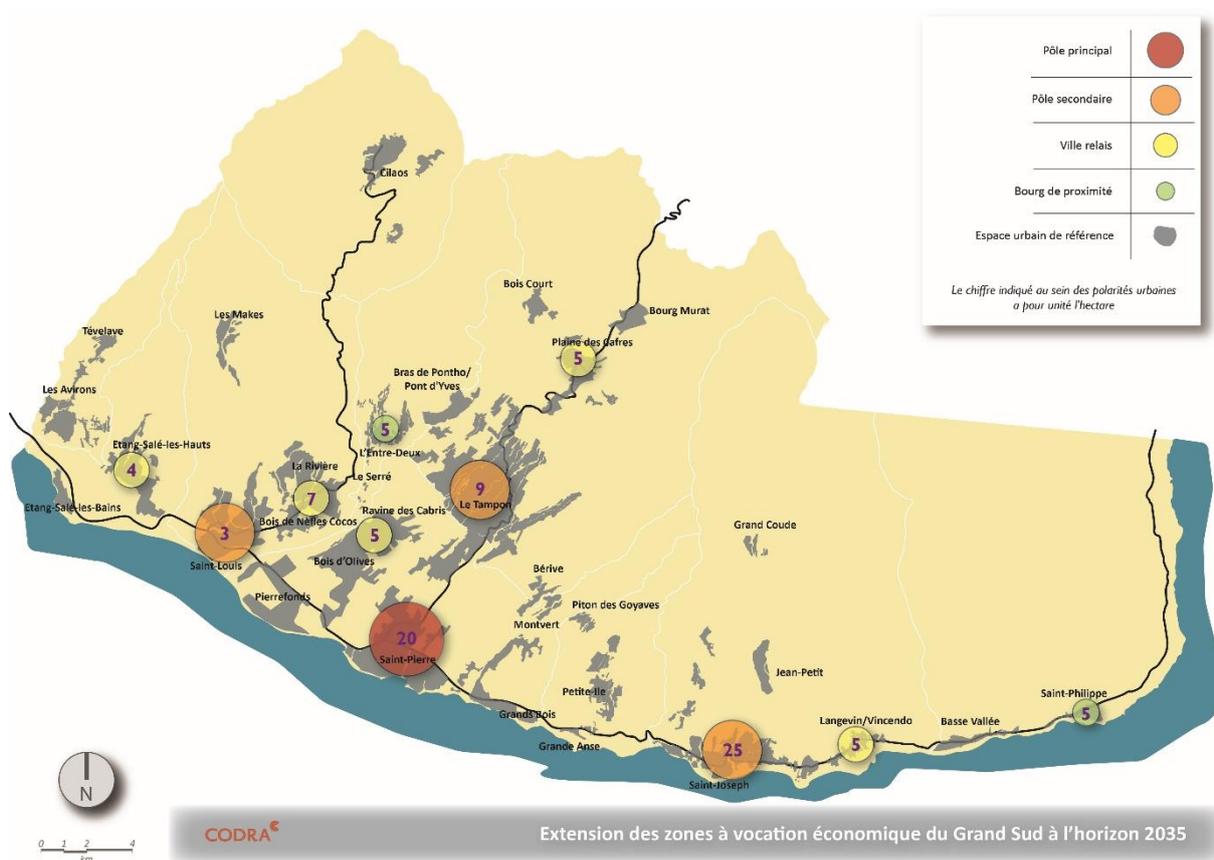
- Saint-Pierre : 20 ha
- Saint-Louis : 3 ha
- Le Tampon : 9 ha
- Saint-Joseph : 25ha

Au sein des villes relais :

- Étang-Salé-les-Hauts : 4 ha
- Rivière-Saint-Louis / Bois-de-Nèfles-Coco : 7 ha
- Ravine-des-Cabris : 5 ha
- Plaine-des-Cafres / 19^{ème} KM : 5 ha
- Vincendo : 5 ha

Au sein des bourgs de proximité :

- Entre-Deux : 5 ha
- Saint-Philippe : 5 ha



Cet objectif passe également par une maîtrise publique du foncier économique afin de lutter contre la spéculation foncière à l'intérieur des zones d'activités et de proposer une offre disponible et adaptée aux ambitions économiques du Grand Sud. Ces nouveaux espaces économiques doivent :

- Privilégier la location de locaux ou de terrains afin de garantir une maîtrise de long terme par les collectivités et des prix adaptés aux moyens des entreprises,
- Faire l'objet de densification et de rationalisation pour la gestion économe de l'espace,
- Intégrer la dimension environnementale.

Orientation prescriptive n°C.2b, les prescriptions applicables aux zones à vocation économique

L'utilisation de l'ensemble des espaces à vocation économique, aussi bien en espaces urbains de référence qu'en extension d'urbanisation, doit respecter les conditions suivantes :

- la réalisation de logements est interdite dans les zones d'activités ;
- 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 ;
- l'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation ;
- l'aménagement et les constructions des zones d'activités doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel.

3.1.3. L'accompagnement des filières

Le développement du Gand Sud s'appuie sur le dynamisme des secteurs traditionnels et sur l'impulsion à donner aux secteurs à haute valeur ajoutée porteurs d'avenir. Pour cela, l'articulation avec la recherche et la formation doit être mise en œuvre.

Orientation prescriptive n°C.3, le pôle d'activités à vocation régionale Sud

Le Pôle d'activités à vocation régionale Sud se concentrera sur la zone aéroportuaire de Pierrefonds. Il bénéficiera de 50% des possibilités d'extension urbaine à vocation économique de Saint-Pierre. Il a vocation à accueillir principalement les activités liées à l'économie des pôles principaux, des ports et des aéroports.

Cette zone doit essentiellement être consacrées aux activités de production et aux services aux entreprises.

La vocation des espaces situés dans et à proximité du pôle d'activités à vocation régionale Sud et les aménagements qui y seront autorisés ne devront pas compromettre sa réalisation et son développement.

3.2. Organiser l'offre commerciale

Pour éviter que le développement commercial s'effectue de manière anarchique, il faut s'appuyer sur une armature urbaine équilibrée et hiérarchisée du territoire. Les grandes activités commerciales doivent ainsi être réparties de manière cohérente.

Il faut offrir des commerces de proximité et hiérarchiser les pôles commerciaux afin de ne pas laisser s'appauvrir les centres villes. Les deux types d'armature commerciale (grandes surfaces et commerces de proximité) doivent être complémentaires.

Orientation prescriptive n°C.4, l'aménagement artisanal et commercial du Grand Sud

Pour conforter l'attractivité du commerce et des services de proximité du Grand Sud et favoriser la mise en œuvre d'un aménagement et d'un développement commercial durable, les collectivités doivent respecter les orientations fixées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial prévu en annexe du SCoT.

3.3. Garantir la mise en tourisme du territoire

Aujourd'hui, les capacités hôtelières implantées dans le Grand Sud sont relativement réduites et l'accueil touristique sur les sites clefs demeure encore insatisfaisant. C'est la raison pour laquelle il est important de mettre en œuvre des scénarios touristiques permettant à la destination Grand Sud de se développer :

- Mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel du Grand Sud,
- Développer l'action touristique autour de pôles touristiques structurants,
- Proposer de nouveaux produits aux touristes et développer les lieux de ventes de produits touristiques,
- Compléter le produit « volcan » autour de la route des Laves,
- Développer la part des séjours des clientèles extérieures dans le Grand Sud,
- Développer l'offre hôtelière,
- Accompagner la création d'équipements de loisirs structurants (Parc des Volcans, etc.).

Orientation prescriptive n°C.5a, les secteurs d'aménagement à vocation touristique

Il s'agit principalement des bourgs de proximité à vocation touristique, du centre-ville historique de Saint-Pierre, et des zones d'aménagement littorales, mais aussi les zones à forte valeur culturelle et mémorielle comme Maison Rouge ou les vestiges du patrimoine industriel. Ces secteurs sont identifiés au schéma de « l'armature urbaine du Grand Sud » par une étoile verte.

Il incombera aux collectivités de veiller à ce que les Plans Locaux d'Urbanisme contiennent les dispositions permettant de réhabiliter et de réaliser des équipements à vocation touristique et en particulier des structures d'accueil et d'hébergement.

Dans ces zones, les constructions s'inséreront harmonieusement dans le milieu urbain ou naturel environnant et les équipements qui en pénalisent l'attractivité touristique y seront proscrits, à l'exception de ceux nécessaires aux activités extractives.

Orientation prescriptive n°C.5b, le développement touristique dans certains espaces naturels

Dans les zones de protection forte, lorsque les dispositions législatives et réglementaires permettent de l'envisager, des structures d'hébergement légères de type « éco-lodge » peuvent être autorisées en nombre limité, sous réserve de la préexistence d'un accès, et à condition que leur impact écologique et paysager soit minimal notamment dans leur implantation et leur aspect.

Dans le cœur du Parc National, les travaux de réhabilitation des structures d'accueil et d'hébergement touristiques existantes ainsi que ceux visant à l'amélioration de l'habitat et au développement raisonné de l'offre d'hébergement touristique dans les îlets du cœur habité seront mis en œuvre dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection des espaces du cœur du Parc.

Dans les zones de continuité écologique, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent autoriser les structures d'hébergement touristique. Cette autorisation ne doit pas se traduire par dévoiement complet de la vocation naturelle de la zone. Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent imposer des règles qui garantissent que ces constructions auront un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.

AXE 4 / Un développement au profit du citoyen sudiste garant de la cohésion sociale et territoriale

Pour favoriser une meilleure société, il convient de mettre en avant les entités géographiques, urbaines et socio-économiques dont les spécificités sont à conforter voire à faire évoluer. Ce nouveau modèle ne doit écarter personne et doit permettre à chacun d'y participer.

4.1. Promouvoir la formation et la qualification de la population

Il est indispensable de conforter les filières existantes en favorisant la mixité privé/public au sein de l'enseignement. Il faut notamment s'appuyer sur la formation par les entreprises avec une logique de cluster.

Orientation prescriptive n°D.1, les implantations universitaires

Les équipements universitaires projetés devront s'insérer dans ou à proximité des sites existants et les conforter de façon à disposer de pôles de compétence complémentaires.

4.2. Préserver la mixité sociale

Les besoins en logements du Grand Sud, estimés à 45 000 logements d'ici 2035, doivent répondre aux besoins des différents ménages en fonction de leur âge, de leurs aspirations personnelles et de leurs ressources. Les politiques publiques d'habitat doivent tout particulièrement :

- Répondre aux besoins de décohabitation et offrir des logements accessibles aux jeunes,
- Encourager la mixité sociale de l'habitat et créer les conditions pour le développement de l'habitat intermédiaire afin de faciliter les parcours résidentiels,
- Favoriser l'investissement dans un habitat social de qualité, durable, accessible et non stigmatisant,
- Encourager les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants le plus dégradé,
- Faire contribuer les opérateurs privés à la production de logements sociaux.

Orientation prescriptive n°D.2, production de logements aidés

Les objectifs de production de logements aidés, inscrits dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne doivent pas être inférieurs à 40% des logements nouveaux à construire.

4.3. Un développement facteur de solidarité territoriale

Sur le territoire du Grand Sud, la ville de proximité est organisée en confortant et en développant un réseau de pôles de vie et d'équipements pour l'habitant. Ces pôles permettent une proximité de services, des commerces, des espaces publics et des équipements. Cela se traduit pour la collectivité par une gestion urbaine optimisée, des économies en investissements et en fonctionnement. Ces pôles permettent aussi d'atteindre un seuil critique de population favorisant la viabilité des commerces et des services.

4.3.1. Les principaux équipements d'infrastructures

Le territoire du Grand Sud accueille de nombreuses infrastructures dont le rayonnement est de niveau régional. Il convient de garantir leur bon fonctionnement et leur développement.

Orientation prescriptive n°D.3, l'aéroport de Pierrefonds

L'aéroport de Pierrefonds conservera son emprise actuelle mais les aménagements de la zone environnante ne devront pas hypothéquer la possibilité de son extension à long terme.

Orientation prescriptive n°D.4, l'usine thermique du Gol

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent ménager la possibilité de réaliser des extensions de l'usine thermique du Gol. Toutefois, ces extensions ne devront être envisagées que dans le cas où le développement des énergies renouvelables serait insuffisant pour répondre aux besoins de la population.

Orientation prescriptive n°D.5, les lignes électriques

Le renforcement des lignes à haute tension existantes et la création de nouvelles lignes sont permis dans les espaces naturels et agricoles sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité.

4.3.2. La politique de la santé

Les équipements de santé sont rares et polarisés sur le territoire du Grand Sud. Cela renforce la problématique d'accessibilité aux soins pour la population. L'objectif est à la fois de conforter les pôles sanitaires existant, notamment autour de la « vallée blanche » à Saint-Pierre mais également de palier au désert médical de certains territoires éloignés.

Orientation prescriptive n°D.6, les centres hospitaliers

Pour le pôle régional hospitalier de Saint-Pierre, les espaces nécessaires à la restructuration et aux extensions nécessaires de l'hôpital dans la perspective de la création du CHU régional seront préservés.

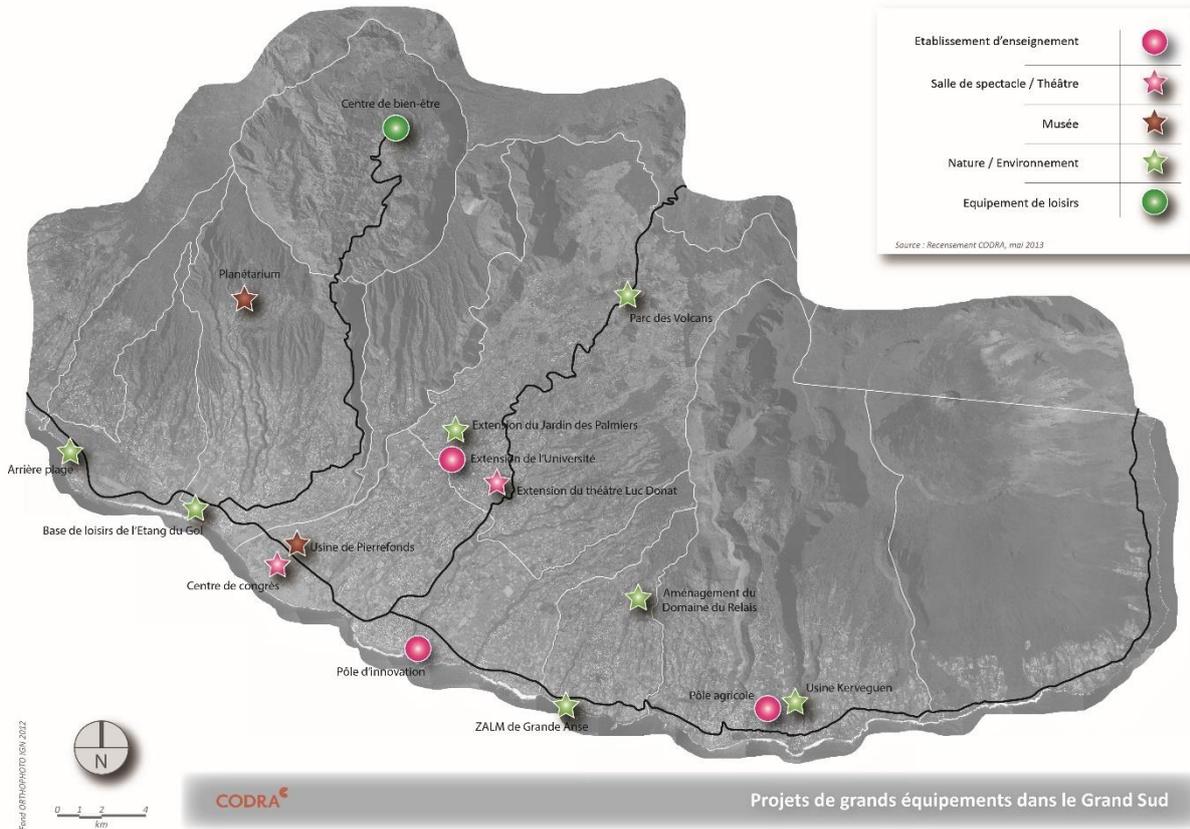
4.3.3. Les projets de grands équipements

L'objectif de développement des grands équipements s'appuie sur :

- L'amplification des politiques culturelles, sportives, environnementales et d'animation,
- L'aménagement du territoire en réservant des espaces à ce qui favorise le lien social : places, parcs urbains, espaces culturels et sportifs y compris de plein air, accès aux espaces naturels, etc.,
- La définition du niveau d'équipement souhaité pour chaque type de tissu urbain.

Orientation prescriptive n°D.7, les projets de grands équipements

Sous réserve de respecter les prescriptions du présent schéma, les Plans Locaux d'Urbanisme ne doivent pas faire obstacle à la mise en œuvre des grands équipements structurants pour le territoire et identifiés sur le schéma des « Projets de grands équipements dans le Grand Sud ». La liste des équipements inscrits au schéma suivant peut être complétée en fonction de nouveaux besoins pour la structuration et le développement du territoire du Grand Sud.



ANNEXE 1/ Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

Le SCoT du Grand Sud fait sien les dispositions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) approuvé le 22 novembre 2011 par décret en Conseil d'Etat.

Légende applicable

Equipements

Existant : 

Projet : 

-  Abri de pêche
 -  Aéroport
 -  Bassin de baignade
 -  Aquaculture
 -  Cale de mise à l'eau
 -  Centrale thermique / hydroélectrique
 -  Débarcadère
 -  Energie de la mer
 -  Concassage
 -  Stockage d'hydrocarbure
 -  Port de commerce
 -  Port de pêche et de plaisance
 -  Protection contre les crues
 -  Santé / Recherche
 -  STEP
 -  Traitement des déchets
-  Rejet ou exutoire des STEP en mer

Opération d'aménagement

-  Activité
-  Résidentiel
-  Zone d'aménagement liée à la mer

Voiries - Communications

-  Route nationale
-  Route départementale
-  Principe de liaison
-  Principe de réseau régional de transport guidé

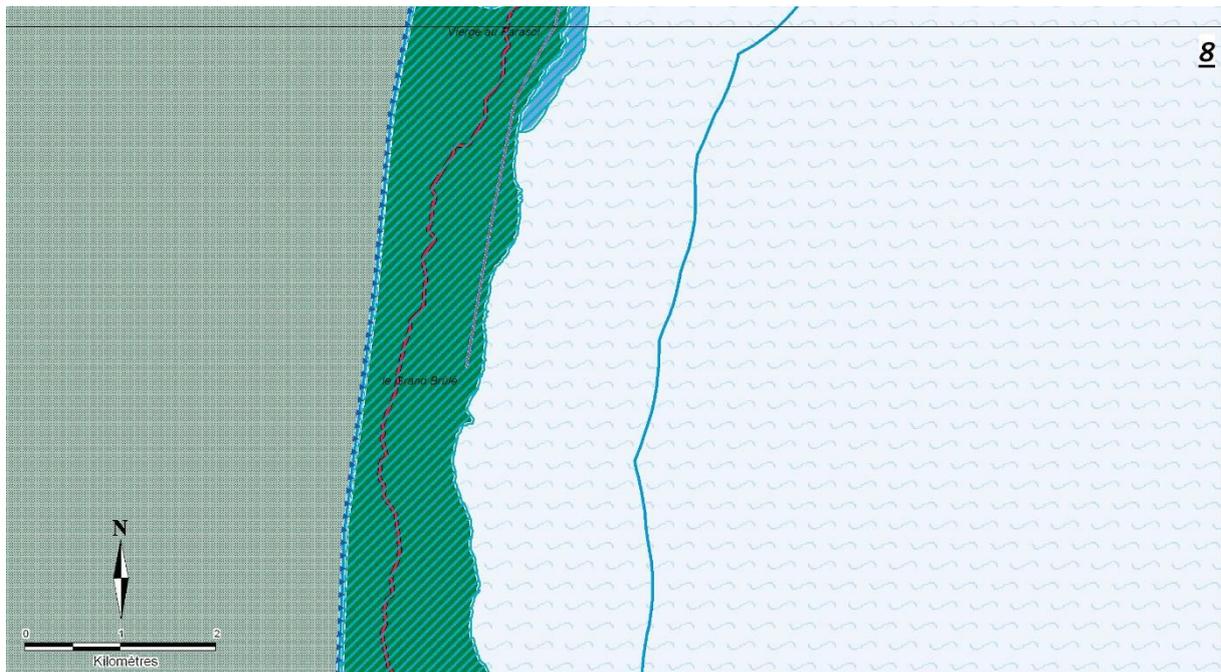
Les espaces spécifiques

-  Limite des espaces proches du rivage
-  Limite du SMVM
-  Hors SMVM
-  Coupures d'urbanisation
-  Espaces naturels remarquables du littoral à préserver
-  Limite des 50 pas géométrique

Destination générale des sols

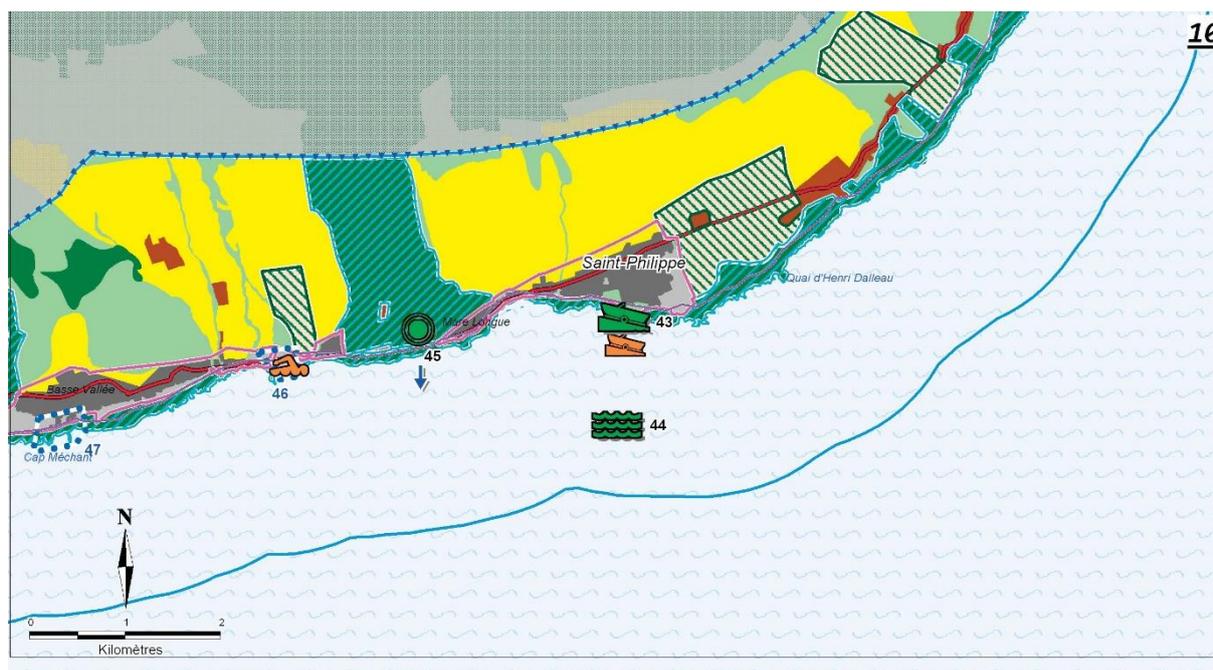
- Espaces urbains de référence
-  Zone préférentielle d'urbanisation
 -  Espaces urbains à densifier
 -  Espaces d'urbanisation prioritaire
 -  Territoires ruraux habités
- Espaces naturels et agricoles
-  Espaces naturels terrestres de protection forte
 -  Espaces naturels marins de protection forte
 -  Espaces de continuité écologique
 -  Espaces agricoles

Le Grand Brûlé



Le Tremblet

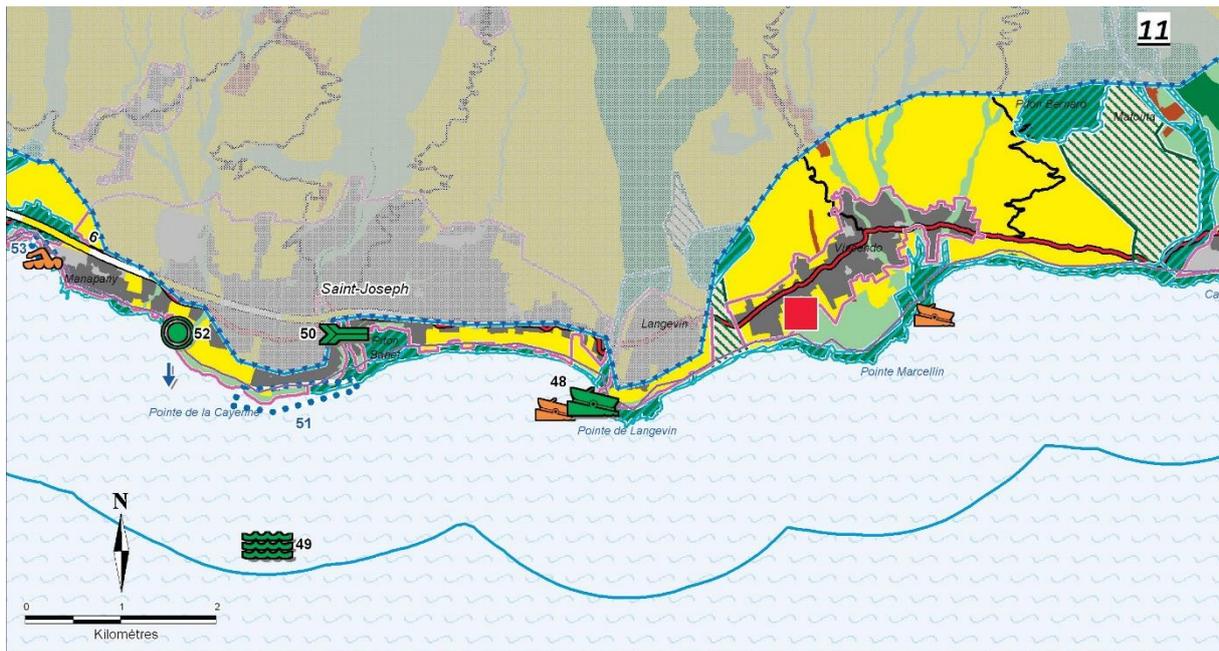


Saint-Philippe - Cap Méchant

Carte 10

43	Réhabilitation de la cale de mise à l'eau avec la création d'un bassin d'apaisement
44	Zone d'exploitation des énergies de la mer de Saint-Philippe
45	STEP de Saint-Philippe (Mare Longue)
46	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur du Baril (Saint-Philippe)
47	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de Cap Méchant (Saint-Philippe)

Vincendo - Manapany Saint-Joseph



Carte 11

6	Principe de réseau régional de transport guidé
48	Réhabilitation de la cale de mise à l'eau de Langevin
49	Zone d'exploitation des énergies de la mer de Saint-Joseph
50	Action de protection contre les crues de la rivière des Remparts
51	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du Butor à Saint-Joseph
52	STEP de Saint-Joseph
63	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de Manapany (Saint-Joseph)

Petite-Île - Saint-Pierre



Carte 12

6	Principe de réseau régional de transport guidé
53	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de Manapany (Saint-Joseph)
54/60	Site d'implantation de la STEP de Petite-Île
55	Zone d'exploitation des énergies de la mer de Petite-Île
57	Bassin de baignade de Grand-Anse (Petite-Île)
58	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de Grand-Anse (Petite-Île)
59	Principe de liaison CD29 / ZAE 61 Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de Grands-Bois (Saint-Pierre)
61	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de Grands-Bois (Saint-Pierre)
62	Ferme conchylicole
63	Réaménagement du port de Saint-Pierre (jetée Nord et abri côtier)

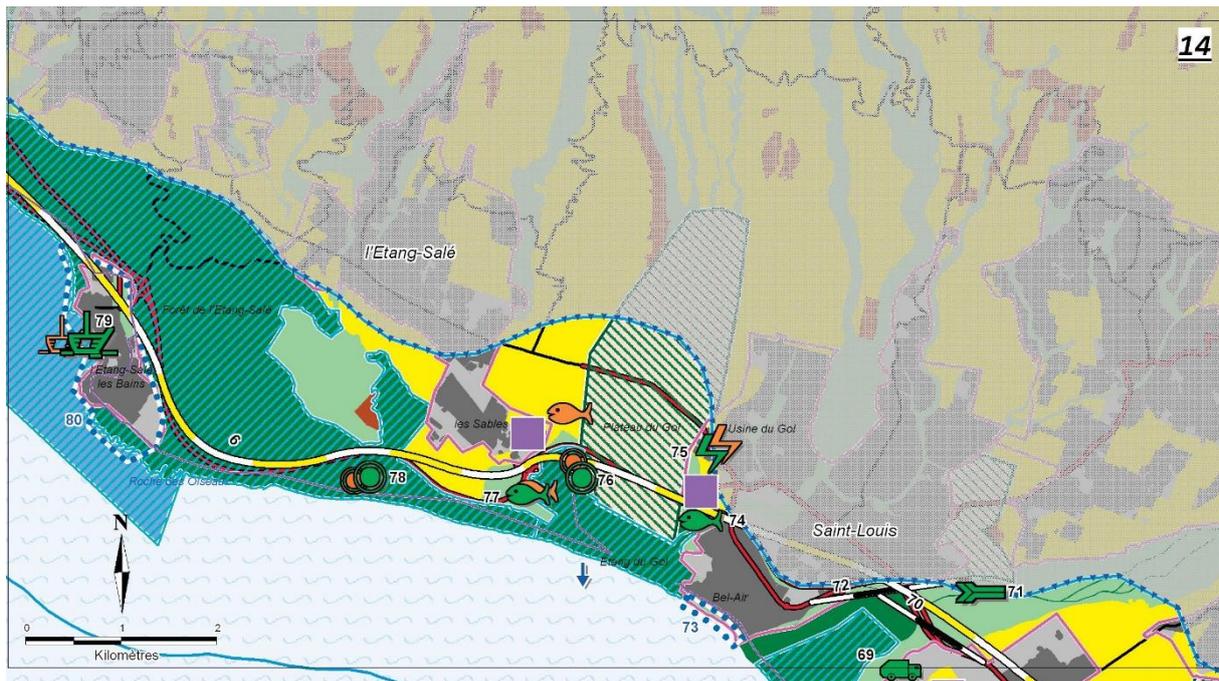
Pierrefonds



Carte 13

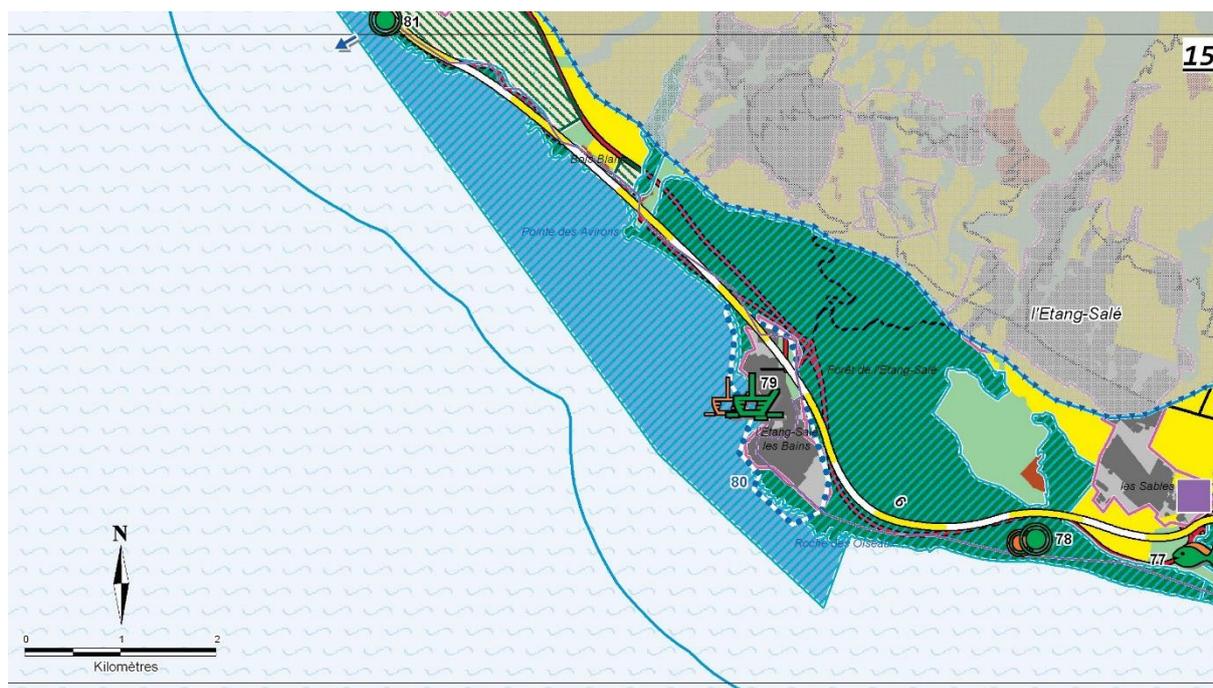
6	Principe de réseau régional de transport guidé
64	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du front de mer Saint-Pierre
65	Zone d'exploitation des énergies de la mer de Saint-Pierre
66	Action de protection contre les crues de la Ravine Blanche
67	Croix du Sud (RN3bis et axes mixtes de Saint-Pierre)
68	Site de concassage et d'extraction de matériaux de Pierrefonds
69	Extension du centre de traitement des déchets de la rivière Saint-Étienne

Le Gol Saint-Louis - L'Étang-Salé



Carte 14

6	Principe de réseau régional de transport guidé
69	Extension du centre de traitement des déchets de la rivière Saint-Étienne
70	Nouveau pont de la rivière Saint-Étienne
71	Action de protection contre les crues de la rivière Saint-Étienne
72	Principe de liaison RN1 / RN5
73	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de Bel-Air à Saint-Louis
74	Activité aquacole du Gol
75	Extension de la centrale thermique du Gol (Charbon/bagasse)
76	Extension de la STEP de Saint-Louis
77	Activité aquacole et installations destinées à l'éducation à l'environnement de l'Étang-Salé
78	Extension de la STEP de l'Étang-Salé
79	Sécurisation de l'abri côtier
80	Zone d'Aménagement Liée à la Mer de l'Étang-Salé-les-Bains

L'Étang-Salé - Bois Blanc Saint-Leu

Carte 15

6	Principe de réseau régional de transport guidé
77	Activité aquacole et installations destinées à l'éducation à l'environnement de l'Étang-Salé
78	Extension de la STEP de l'Étang-Salé
79	Sécurisation de l'abri côtier
80	Zone d'Aménagement Liée à la Mer de l'Étang-Salé-les-Bains

ANNEXE 2/ Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

1. Rappel du rôle et des finalités du DAAC du SCoT Grand Sud

Article L122-1-9 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial ne compromet pas les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

Le DAAC a également pour objet d'encadrer l'implantation de nouveaux équipements commerciaux afin de privilégier une consommation plus économe de l'espace au sein des secteurs d'activité commerciale.

En conclusion, le présent DAAC sert à favoriser, à terme, une meilleure maîtrise des grands équilibres commerciaux du territoire, afin que l'offre de commerces pour les habitants soit répartie de la façon la plus cohérente et la plus harmonieuse possible.

2. Champ d'application du DAAC

La liste des activités commerciales est définie par les articles L.110---1 et L.110---2 du Code du commerce.

Sont exclus du champ d'application de ces règles les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs (permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire) ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, garages, motocycles et motoculture (qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire).

L'armature commerciale fait naturellement écho à l'armature urbaine du territoire et prend appui sur les notions de bassins de vie. Chaque polarité dispose donc d'une vocation commerciale, en cohérence avec sa fonction et son rang au sein de l'armature urbaine.

3. Autres définitions préalables

Pôles de centralité

Secteur d'une commune (centre-ville, centre-bourg, ...) caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Chaque document d'urbanisme (PLU, PLUI) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s).

Espaces ou tissus agglomérés

Secteurs constitués d'espaces urbanisés continus, caractérisés par un bâti relativement dense et mixte. Ces espaces sont artificialisés en tissu continu comprenant les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis, revêtus, stabilisés ou végétalisés. Y sont inclus : routes, stationnements, carrières, ...

Zones ou pôles de périphérie

Secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines autres que celles relevant de l'économie et du commerce plus spécifiquement.

4. Les orientations et préconisations générales

Les études préalables ont permis d'identifier sur le territoire du SCoT Grand Sud la typologie et la hiérarchisation des divers sites commerciaux (et d'en mesurer le dynamisme ou à l'inverse la fragilité apparente). Pour ce qui est du commerce et de l'aménagement commercial, le rôle du présent Document d'Aménagement Artisanal et Commercial consiste à formuler **diverses préconisations et orientations à finalité opérationnelle** dans le but :

- **d'assurer une adaptation, un développement régulier ainsi qu'une maîtrise satisfaisante du développement des pôles commerciaux majeurs du territoire** pour éviter le développement de flux d'évasion excessifs vers des grandes villes et sites commerciaux de l'île de La Réunion,
- **de conforter le rayonnement, l'attractivité marchande et le rôle structurant des pôles secondaires et des pôles de proximité** afin de renforcer le cadre de vie des ménages résidant dans les communes littorales (et le niveau de service aux touristes et usagers de passage),
- **de mettre en place les outils nécessaires pour conforter, pérenniser, moderniser et adapter l'ensemble de l'offre commerciale artisanale et de services de proximité** (sédentaire et non-sédentaire) à toutes les échelles du territoire et dans la durée, soit la période 2015-2035.

4.1. Le nécessaire maintien d'une forte implication des collectivités locales et territoriales à l'égard du commerce, de l'artisanat commercial et des services de proximité

Les constats

L'offre commerciale historique des principaux sites du territoire du SCoT Grand Sud est confrontée à diverses évolutions concurrentielles et diverses contraintes urbanistiques qui impactent fortement son avenir (et la conservation de leur vitalité et diversité commerciale actuelle, ...). A ces contraintes s'ajoute l'impact d'une forte dispersion de l'habitat au sein de certaines communes, dont celle du Tampon.

Par ailleurs, et malgré une croissance démographique soutenue, il apparaît que de nombreux facteurs d'environnement peuvent induire à terme des processus de fragilisation économique qu'il convient de contrer, notamment du fait :

- **de l'évolution des réseaux routiers et de transport en commun** associée à certaines modifications des plans de circulation sur les flux de transit et donc de l'impact sur le filtrage de ces mêmes flux d'échanges, ... (cf. contournement Sud du centre-ville du Tampon),
- **de l'évolution du coût de l'immobilier résidentiel et commercial** et sa répercussion sur les loyers pratiqués en centres-villes,
- **des contraintes d'adaptation technique des locaux commerciaux anciens** aux normes professionnelles et aux attentes des nouveaux porteurs de projets (notamment en termes de surfaces d'exploitation) (cf. artisanat de bouche, activités de restauration),
- **de l'impact induit par certaines formes de spéculations foncières et immobilières** notamment au cœur de certains centres-villes, entraînant une augmentation du nombre des baux précaires et une augmentation déraisonnable de la valeur des pas-de-porte, des loyers et des coûts d'installation des commerçants traditionnels.

Les préconisations

Le présent DAAC préconise donc aux collectivités locales et territoriales concernées de poursuivre la mise en place de programmes d'intervention pluri annuels (partenariaux ou non) en faveur du commerce et de l'artisanat et de mettre en œuvre certains outils parmi lesquels :

- ☒ **Une politique de maîtrise foncière sélective et ponctuelle** susceptible d'assurer a minima diverses opérations de remembrement commercial sur certains linéaires commerciaux stratégiques (permettant une extension progressive de la taille des locaux professionnels) et dans l'optima l'accueil d'opérations commerciales réellement structurantes et génératrices d'animation (implantation de moyennes surfaces et d'enseignes de notoriété, modernisation et création de centres commerciaux ou de galeries commerciales de cœur de ville, confortation de halles et de marchés de plein air, implantation de commerces et de services de base en milieu rural,...). Ces actions demeurent toutefois fortement dépendantes des capacités financières d'intervention des collectivités locales concernées et de la politique de l'Etat en la matière (cf. impact de la réduction des budgets d'intervention du FISAC).
- ☒ **La mise en place de divers dispositifs d'assistance à la transmission (et à la mutation) des fonds commerciaux et artisanaux** (Droit de Prémption sur les baux et fonds de commerce artisanaux et commerciaux, dispositifs réglementaires du PLU, ZAC de renouvellement urbain,...).
- ☒ **Le maintien d'une politique de transport et d'accessibilité performante des centres-villes et des centres-bourgs** (adaptation des plans de circulation et du réseau TC, liaisons douces) ainsi qu'une politique de stationnement adaptée aux besoins et aux contraintes des habitants, des actifs et de la clientèle touristique.

- ☒ **Le soutien à la mise en œuvre d'une politique de communication et d'opérations d'animation commerciales novatrices** et réellement mobilisatrices (en partenariat avec les UCA en place).
- ☒ **La conduite d'une politique de requalification et de valorisation de l'offre des halles et marchés de plein air ainsi que de l'ensemble des composantes du commerce non sédentaire** (cf. création de magasins mutualisés par les petits producteurs, ouverture de halles permanentes, développement de réseau de commercialisation via internet, création de marchés thématiques, ...).
- ☒ **L'adoption d'une politique de concentration spatiale plus forte de l'habitat et de repeuplement des secteurs urbains centraux et péricentraux**, seule solution pour accroître le volume des marchés captifs (et donc la densité et diversité du commerce alimentaires et des services de proximité au cœur des centralités urbaines).
- ☒ **Une maîtrise satisfaisante du développement des grandes et moyennes surfaces spécialisées sur les pôles commerciaux périphériques** (notamment dans les domaines de l'équipement de la personne, de la santé-beauté et de la restauration commerciale), et ce, au travers de la mise en place d'un cadre réglementaire adapté et de négociations préalables avec les opérateurs développeurs concernés (ou au travers d'une maîtrise préalable du foncier de futures zones de localisation préférentielles du commerce (ZPLC)).

4.2. La nécessaire anticipation de l'évolution de la demande locale et de l'évolution des modes de vie et des modes de consommation (et la prise en compte des mutations et de l'extrême diversité des pratiques commerciales locales)

Les constats

Une bonne prise en compte de l'évolution de la demande résidentielle et des pratiques d'achat permet de favoriser l'émergence d'un maillage commercial et de services qui soit en mesure de répondre aux multiples attentes de la population locale, notamment :

- ☒ **Aux achats quotidiens, courants et pluri-hebdomadaires des ménages** avec l'enjeu du maintien d'un **service commercial de proximité minimal** en zone rurale ou dans les quartiers et communes sub-urbaines des pôles urbains majeurs du territoire (confortation des commerces existants, maintien du réseau de tournées, mise en place souhaitable du Droit de Prémption Commercial et d'investissements directs de portage de l'immobilier commercial par les communes ou les EPCI, ...). Ce service commercial de proximité correspond à une **typologie commerciale de niveau 1**.
- ☒ **Aux achats occasionnels et aux achats dits de « réserves »** (fréquence hebdomadaire à mensuelle) (avec la nécessité de favoriser l'attractivité marchande du commerce des pôles secondaires de proximité, de quartier et de développer de nouveaux concepts liés au commerce par internet (e-commerce)). Ce service commercial correspond à une **typologie commerciale de niveau 2**.
- ☒ **Aux achats exceptionnels** (biens comparatifs) par **la création de zones ou de sites commerciaux plus thématiques** (d'où l'enjeu de la confortation du rayonnement commercial de l'offre à une échelle territoriale élargie ainsi que de la maîtrise de l'évasion des dépenses des ménages vers les autres pôles commerciaux majeurs de l'île de La Réunion, notamment pour certains types de dépenses: dépenses d'équipement de la maison, produits anormaux de haut de gamme et loisirs urbains).

Les préconisations

Cette mise en perspective future entre « commerce » et « aménagement du territoire » nécessite l'adoption de nouvelles initiatives à la fois sur le plan réglementaire et sur le plan des investissements publics. Le présent DAAC préconise en conséquence :

A. Une meilleure maîtrise du développement du maillage commercial de proximité en lien étroit avec l'évolution du contexte socio-démographique futur des communes et avec l'évolution des flux d'échanges (flux de personnes et de marchandises) à l'intérieur du territoire du SCoT Grand Sud de La Réunion.

Le maintien à l'avenir d'un bon niveau de densité et de diversité commerciale de proximité nécessitera aussi de s'appuyer, au-delà des centralités urbaines et périphériques majeures, sur le poids démographique et également sur une plus forte reconcentration spatiale de certains équipements publics et pôles d'emploi au contact des centralités commerciales de proximité.

Parallèlement, des initiatives pourront être prises pour mieux orienter le développement de l'habitat et de la population résidente sur divers territoires disposant d'un positionnement géographique favorable par rapport aux flux d'échanges internes (actuels et futurs) au territoire du SCoT Grand Sud (cf. croisement des besoins et des réponses apportées sur le plan de la carte scolaire, de services de santé, des équipements sportifs, culturels et de loisirs, ou des équipements culturels et associatifs, et de l'activité touristique).

B. Le maintien d'un bon niveau actuel de diversité de l'offre commerciale traditionnelle notamment au cœur des centres---villes de Saint-Pierre, Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph. Le présent DAAC préconise notamment la poursuite par les communes concernées de divers dispositifs réglementaires et opérationnels aptes :

- à limiter et contrôler le développement anarchique des activités de services et des locaux professionnels non commerciaux au cœur des espaces centraux (cf. mise en œuvre du droit de préemption commercial, adaptation du PLU avec orientation d'usage des locaux à rez-de-chaussée sur certaines rues, partenariat public et privé avec les opérateurs immobiliers et les bailleurs sociaux, portage public de certains projets à forte composante commerciale (halles alimentaires semi-permanentes, pôles commerciaux thématiques,...),
- à mettre en œuvre exceptionnellement et si nécessaire des opérations de promotion ou de portage transitoire de projets commerciaux de proximité (cf. multiservices ruraux, boulangeries-pâtisseries artisanales, activités saisonnières, ...),
- à lancer si nécessaire des opérations de réaménagement et de redynamisation commerciale éligibles au FISAC (ou d'autres approches similaires) en partenariat avec les structures institutionnelles publiques concernées (Etat, Département et Région,...).

C. La maîtrise sélective du développement futur des zones de localisation préférentielles d'activités périphériques pour le commerce (Approche prospective et études préalables) Les communes sont invitées à dimensionner d'une manière optimale l'emprise foncière des futures ZLPC et à apprécier d'une manière objective les besoins de développement réels des grandes et moyennes surfaces commerciales en place sur un court et moyen terme (et ce, la base de projets de transferts, d'extensions ou de créations de surfaces commerciales préalablement négociées avec les divers porteurs de projets). Cette orientation vise à éviter toute inflation excessive de l'offre du foncier affecté à la fonction commerciale (ou toute stratégie de nature spéculative), notamment en périphérie des principales villes---centres du territoire du SCoT Grand Sud.

- D. L'adoption de zonages et de classifications plus précises à l'intérieur des zones d'activités économiques mixtes.** L'objectif vise ici à mieux maîtriser dans le futur divers processus de transformation de bâtiments industriels et artisanaux implantés en zone d'activités mixtes en grandes et moyennes surfaces commerciales (notamment en bordure des grandes axes routiers d'entrée de ville). Dans le cadre de l'adoption ou de la révision des PLU, les communes sont donc invitées à établir une séparation plus nette entre les emprises pour les activités à vocation « industrielles, artisanales, logistiques ou tertiaires » et les emprises pour les activités à « destination commerciale » et ce notamment en adoptant des classifications différenciées entre ces deux types de zones (cartographies et réglementation).
- E. La maîtrise sélective du développement des commerces traditionnels de moins de 300 m² au sein des futures ZPLC périphériques ou ZACOM.** Le développement futur des ZPLC vise d'abord à privilégier en périphérie l'implantation de grandes et moyennes surfaces commerciales attractives et structurantes et non à développer une offre dense de boutiques se plaçant en concurrence frontale avec l'offre actuelle (et historique) des centres-villes du territoire.

C'est pourquoi le DAAC préconise d'inclure dans le règlement particulier de certaines ZPLC périphériques des obligations définissant un seuil minimal de taille pour de nouvelles cellules commerciales (ex : 300 m² de surface de vente) ou dans le cadre de la transformation et la segmentation d'anciens locaux en vue d'accueillir des programmes de boutiques.

Toutefois, et pour permettre le transfert ou la restructuration de centres commerciaux (ou de galeries marchandes préexistantes), ces futures ZPLC périphériques pourront faire l'objet de segmentation en diverses sous-zones distinctes dont certaines autorisant la réalisation de petits locaux (inférieurs à 300 m²) et d'autres sous-zones l'interdisant explicitement. Ces obligations réglementaires devront à la fois figurer dans les PLU des communes concernées et dans les règlements des zones d'activités couvertes par une ZPLC.

4.3. La recherche d'une plus grande complémentarité concurrentielle entre l'offre des équipements et centres commerciaux périphériques et celle des centres-villes de Saint-Pierre, Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph

Les constats

Afin de renforcer leur niveau d'attractivité global et leur niveau de commercialité, les gestionnaires des pôles commerciaux péri---urbains ont adopté au fil du temps une stratégie de développement extensive et une multispécialisation entraînant progressivement une concurrence frontale puis une fragilisation des centralités commerciales historiques. Cette concurrence s'exprime notamment au travers de la taille et du contenu des galeries marchandes et des centres commerciaux périphériques ou la création de nouveaux retail parks plus ou moins thématiques.

Ainsi, les pôles de périphérie n'hésitent plus désormais à favoriser l'accueil d'enseignes traditionnelles de cœur de ville (grandes et moyennes surfaces de la mode, multiplexes, grandes et moyennes surfaces de biens culturels et de loisirs, pôles hôteliers et de restauration, pôles médicaux et paramédicaux, ...).

Cette diversification est facilitée de plus par :

- des niveaux de prix de construction et de location globalement très inférieurs à ceux des centres-villes,
- des surfaces d'exploitation mieux adaptées aux contraintes des enseignes et des exploitants,
- l'existence d'une offre de stationnement conséquente et gratuite,
- des confort d'usages divers (galeries couvertes, climatisation),
- l'attractivité induite par la modernité, la puissance des moyens de communication mis en œuvre et une forte présence d'enseignes métropolitaines ou internationales.

Les préconisations

A l'exception de l'émergence d'un nouveau pôle commercial majeur destiné à accueillir quelques nouvelles enseignes commerciales nationales de très forte notoriété, le DAAC préconise de limiter, en accord avec les opérateurs concernés, la taille et la diversité de l'offre de galeries marchandes « périphériques » existantes.

4.4. L'adaptation progressive du maillage commercial du territoire en cohérence avec l'évolution de l'habitat et l'évolution des flux de personnes et de marchandises

Les constats

De nombreuses polarités commerciales péri-urbaines se sont implantées par le passé d'une manière relativement opportuniste en lien avec les opportunités foncières et immobilières existantes dont certaines relativement isolées des zones d'urbanisation et des flux d'échanges internes au sein des territoires. Ces implantations se sont toutefois réalisées en lien très étroit avec la localisation des axes routiers majeurs et des nœuds d'échanges routiers.

Cette stratégie était validée par le fait que ces GMS étaient peu nombreuses et qu'elles bénéficiaient d'un rôle de pôles de destination et que le modèle économique de l'époque était fortement orienté vers une clientèle fortement motorisée.

Les préconisations

Sur la base des orientations définies par les lois ALUR et ACTPE, il apparaît nécessaire de favoriser à l'avenir une plus grande directivité et sélectivité dans le choix des sites ouverts à une future urbanisation commerciale (cf. futures ZPLC). Parallèlement, il conviendra aussi de favoriser (notamment en milieu urbain) une plus grande mixité entre la fonction commerciale et les autres fonctions (habitat, tertiaire, équipements publics). Rappelons que la loi ACTPE insiste sur la localisation préférentielle des nouveaux équipements commerciaux dans des zones urbaines denses.

4.5. L'adoption de nouvelles règles d'urbanisme favorisant une consommation plus économique et plus productive du foncier dédié à l'accueil de nouveaux équipements commerciaux

Les constats

Depuis plusieurs décennies, les processus d'urbanisation commerciale périphériques (notamment la conception des centres commerciaux et zones d'activités commerciales péri-urbaines) ont été conduits en adoptant de très faibles coefficients d'occupation des sols. Cette faible productivité du foncier résultait à la fois :

- des formes urbaines et architecturales dévolues à ces zones commerciales (ensembles des bâtis monofonctionnels et développés sur un seul niveau),
- de l'importance des emprises au sol des aires de stationnement associées à leur implantation,
- du caractère monofonctionnel des ces zones,
- de l'importance des emprises réservées aux voiries, aux carrefours et aux échangeurs routiers proches de ces sites.

Les préconisations

Outre le respect des dispositions induites par la loi ALUR, il est souhaitable d'établir en particulier pour les futures ZPLC (et dans le cadre de l'élaboration ou de modifications des PLU) **des règles minimales de densité des constructions à la parcelle** en justifiant de façon précise cette obligation dans le PADD et les OAP des PLU. Le présent DAAC préconise ainsi aux communes concernées de mettre en œuvre au niveau de leur PLU des **contraintes réglementaires et opérationnelles aptes à faciliter un meilleur usage économique du foncier urbanisable** et ce en adoptant certaines règles ou de certaines procédures favorisant :

- **un renforcement significatif des COS** avec une incitation à la création d'une **proportion significative d'offre de stationnement (individuelle ou collective) en ouvrage** pour les projets de plus de 5.000 m² de surface de plancher,
- **une invitation à une plus grande mixité des fonctions urbaines**, notamment à la **mise en œuvre de programmes «habitat- commerce »** en zone urbaine dense ou la mise en œuvre de programmes « tertiaire-commerce » en zone urbaine et péri-urbaine,
- **la conduite d'études préalables de conception et d'aménagement de nouvelles zones d'activités commerciales** (ZPLC) ainsi que l'élaboration de cahiers des charges et de réglementations détaillées portant sur la localisation, l'orientation et l'aspect architectural des nouvelles constructions (et l'obligation d'un traitement qualitatif des emprises non bâties et des espaces publics) (cf. mise en place et adoption d'une charte environnementale spécifique aux futures ZPLC périphériques).

4.6. La gestion de la protection de l'environnement, des paysages et de la réduction des dépenses d'énergie liées aux échanges commerciaux

Les constats

La mise en cohérence du présent DAAC, avec les obligations issues des lois ENE, ALUR et ACTPE, notamment en termes de développement durable, nécessite la prise en compte des prescriptions suivantes *Le DAC conditionnera l'implantation d'équipements commerciaux, au sein des zones qu'il aura préalablement définies (les zones d'aménagement commercial), à leur desserte par les transports collectifs, à des conditions de livraison des marchandises, à des conditions de stationnement, au respect des normes environnementales (dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, seront susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire) ».*

Source : article L 122-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Les recommandations du DAAC

Pour la mise en œuvre des futures ZPLC, le présent DAAC préconise que les collectivités locales et territoriales concernées intègrent diverses règles formelles dont :

- une réglementation portant sur la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des nouveaux équipements commerciaux et des nouveaux bâtiments à usage commercial au sein des ZPLC (cf. charte environnementale),
- une réglementation portant sur la qualité minimale de desserte fonctionnelle des sites commerciaux (nature et caractéristiques des voiries, volume de stationnement, desserte TC et modes doux,...),
- une réglementation portant sur la gestion des eaux pluviales et la réduction significative des rejets dans les réseaux d'assainissement,
- une réglementation portant sur les modalités de gestion du traitement des déchets générés par l'activité concernée (tri sélectif, traitement partiel sur site),
- une réglementation portant sur la qualité environnementale des bâtiments et des équipements mis en œuvre (performance énergétique, norme HQE, bilan carbone de l'activité) et sur la conduite des chantiers de construction.

On fera notamment remarquer que la réglementation relative aux ZPLC (et prises en compte au niveau de l'élaboration future des PLU) devra également référence à l'obligation du respect des normes de réglementation thermique en vigueur, et ce pour la construction de nouveaux bâtiments à usage commercial (article L 111-9, L 111-6 et L 111-20 du code de l'urbanisme).

Enfin, il est souhaitable que la création de nouvelles ZPLC périphériques (ou l'extension significative de zones commerciales périphériques existantes) soit précédée d'une étude et d'un projet d'aménagement qualitatif apte à assurer la cohérence du projet commercial avec le contexte urbain, paysager et fonctionnel du site d'implantation.

Dans le cadre de leur création et du développement de tels projets, le DAAC préconise donc la mise en place pour chacune des futures ZPLC d'un « **projet d'aménagement et de développement durable** » servant de cadre pour l'élaboration de son contexte réglementaire, et ce dans un délai maximal de 5 ans suivant la date d'approbation du futur SCoT.

L'élaboration de tels plans d'«**aménagement et de développement commerciaux durables** » propres à chaque ZPLC périphérique aura pour objectifs :

- **D'établir un recensement de l'offre commerciale existante, de ses caractéristiques économiques et concurrentielles** (zone de chalandise, thématique dominante existante ou à promouvoir, potentiels de développement).
- **De cerner le contenu des projets des exploitants et des opérateurs fonciers et immobiliers en place et la cohérence du projet avec les orientations générales de développement commercial du territoire (renforcé par une charte environnementale pour des pratiques territoriales durables raisonnées)**
- **D'évaluer les capacités de renouvellement et de densification des emprises foncières déjà urbanisées.**
- **De proposer un projet d'aménagement réellement qualitatif** organisé par phase tout en prévoyant une productivité optimale du foncier urbanisable.

Autres prescriptions du DAAC pour ce qui concerne les ZPLC

Tout nouveau projet commercial de plus de 1.000 m² de surface de vente devra, dans le cadre d'une procédure ou a minima dans une stratégie globale d'aménagement d'ensemble portée par les pouvoirs publics :

- **concourir de manière globale à l'économie de foncier**, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accès pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues et l'accès en transports en commun.
- **proposer, si possible, des solutions de mutualisation des espaces extérieurs** (stationnement mutualisé, zone de livraisons, accès clientèle, ...).

Par ailleurs, et pour s'assurer de l'engagement des espaces commerciaux, **dans une démarche de développement durable, 8 critères sont définis.**

Tout nouveau projet commercial de plus de 1.000 m² de surface de vente devra rechercher à appliquer les deux premiers critères et impérativement respecter au moins deux autres :

- la gestion économe de l'énergie, la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments,
- une production significative d'énergie renouvelable,
- la recherche d'une mixité de fonction des parkings entre des activités commerciales et non commerciales environnantes,
- la qualité des espaces de stationnement (non imperméabilisés, végétalisés, en silo ou en sous-sol) et la création d'espaces deux roues et piétons,
- la qualité de la gestion et de la maîtrise de l'eau (consommée et rejetée),
- la réduction des déchets à la source et la prise en charge de leur recyclage,
- le traitement de qualité des interfaces espaces publics / espaces privés / espaces verts,
- et l'utilisation d'une signalétique et d'enseignes harmonieuses hors et dans les zones commerciales concernées.

5. Une proposition de typologie et de hiérarchisation des pôles commerciaux du territoire du SCoT Grand Sud

La mise en œuvre d'une **typologie et d'une hiérarchisation actuelle et future des pôles d'offre du territoire du SCoT Grand Sud** vise à mettre en cohérence et en interaction la notion de « maillage commercial » et d'« aménagement prospectif » du territoire tel que défini par le PADD et le DOO du SCoT. Ces nouveaux concepts s'appuient sur **la notion d'« organisation des centralités » et des fonctions urbaines majeures** (économie, habitat, accessibilité et transports, équipements publics et services marchands, centre d'intérêts touristiques, commerces,...). La fonction commerciale constitue l'une des fonctions urbaines majeures et constitutives de ces futures centralités.

Par ailleurs, le commerce constitue une **activité génératrice de nombreuses contraintes** de toute nature et ce tant en termes d'accessibilité, d'intégration architecturale et paysagère qu'en termes d'impact sur l'environnement proche.

C'est donc à ce titre qu'est introduite cette notion. Il s'agit au final d'organiser l'offre commerciale selon la nature future des commerces, la typologie des pôles d'offre et des futures pratiques d'achats de la population.

Le DAAC propose ainsi de définir une « typologie réglementaire » des pôles d'offre commerciale, typologie sur laquelle le SCoT (PADD, DOO) et les PLU pourront s'appuyer pour organiser durablement l'offre commerciale sur le territoire du SCoT Grand Sud sur la période 2016- 2021.

5.1. Définition des typologies commerciales utilisées

L'armature commerciale actuelle du territoire du SCoT Grand Sud repose sur une **organisation polycentrique** confortant plusieurs pôles urbains et commerciaux de grande et moyenne dimension localisés principalement au cœur des centres---villes ou à la périphérie des villes de Saint-Pierre, Le Tampon, Saint-Louis et Saint-Joseph. Cette offre « à vocation intercommunale élargie » est complétée par divers pôles intercommunaux et pôles de proximité à vocation plutôt résidentielle ou touristique ainsi que par de nombreux micro-pôles sur les communes de Saint-Pierre, Saint-Louis, l'Isle, Le Tampon et sur l'ensemble des autres communes du territoire.

D'une manière plus précise, il est proposé une hiérarchisation du maillage en 5 niveaux :

Niveau 5 : Pôle d'attraction départemental et régional (centres commerciaux, PAC, centres-villes) Pôle commercial basé sur l'attractivité spécifique d'une enseigne ou d'un groupe d'enseignes à haut pouvoir d'attraction. Un tel pôle est capable de drainer une partie de sa clientèle résidant à plus d'une heure de voiture pour des achats exceptionnels et ce, grâce à son image, sa puissante attractivité et sa diversité d'enseignes leaders. Il s'agit, soit de pôles de centres-villes importants, soit de centres commerciaux de grande dimension disposant d'un nombre élevé de grandes enseignes nationales.

Niveau 4 : Pôles commerciaux majeurs (à rayonnement intercommunal) et sur un bassin homogène de consommation (plus de 50 commerces, GMS ou PAC) Pôle commercial organisé autour d'une offre alimentaire attractive (de type hypermarché ou magasins spécialisés) complétée par une forte concentration de boutiques de moyennes surfaces sur un même site, le long d'un axe routier important au cœur d'un centre-ville ou d'un ensemble commercial périphérique.

Niveau 3 : Pôles importants d'attraction locale (ou pôles secondaires) (20 à 50 commerces ou GMS) Pôle de centre-ville ou pôle périphérique attirant des flux de clientèle fidélisée et d'une manière pluri-hebdomadaire autour de quelques locomotives alimentaires et moyennes surfaces spécialisées. Localisation en synergie avec des équipements publics et privés importants (enseignement, santé) et d'un marché de plein air.

Niveau 2 : Pôles de proximité ou de quartier (5 à 20 commerces ou moyennes surfaces) Chalandise commerciale centrée sur l'existence d'une offre de commerces et de services de proximité. Son rayonnement s'appuie d'abord sur un marché captif local (commune ou quartier). Dans certains cas, il peut s'agir d'un pôle relais ou pôle d'appui lorsqu'il dessert également des populations résidant sur des communes ou des quartiers proches.

Niveau 1 : Pôles ruraux et micro-pôles (de 1 à 5 établissements commerciaux et artisanaux) Pôles commerciaux de proximité incomplets avec une dominante de commerces et services traditionnels positionnés au cœur de centres-bourgs ou sur des sites carrefours et le long de pénétrantes routières importantes (cf. pôles situés en zone rétro-littorales et sur les Hauts de l'île).

Pôles spécifiques ou thématiques. Pôles commerciaux s'adressant prioritairement à une clientèle présentant des caractéristiques particulières (pôles portuaires et touristiques, auto-pôles, pôles « loisirs et commerces », pôles de transit (gares d'échanges, aéroports), ...).

5.2. Hiérarchisation et typologie des pôles d'offre sur le territoire du SCoT Grand Sud pour la période 2019-2035

NIVEAU	APPELLATION	LISTE DES PÔLES
5	Pôle commercial à rayonnement départemental ou régional	1. SAINT-PIERRE - centre-ville
4	Pôles commerciaux majeurs (attraction intercommunale élargie)	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	Pôles commerciaux secondaires d'attraction locale	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

Sur la base de la typologie présentée, nous proposons de classer l'ensemble des pôles (et sites) commerciaux existants ou en projet sur le territoire du SCoT Grand Sud de la manière suivante :

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 ^{ème} km (projet) 32. LE TAMPON - le 14 ^{ème} km (projet) 33. LE TAMPON - le 17 ^{ème} 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		
Pôle majeur à rayonnement départemental ou régional								
1	Saint-Pierre	Centre-ville (y compris ZAE du Mali et Ravine Blanche)	Pôle commercial à rayonnement départemental	Pôle de destination	Équipement de la personne Services marchands Restauration - Tourisme	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
Pôles commerciaux majeurs (attraction intercommunale élargie)								
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	Équipement 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	Équipement 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	Mixte	-	-	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		
Pôles commerciaux secondaires d'attraction locale								
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 axe TCSP	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		
Pôles commerciaux de proximité								
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		
Micro-pôles commerciaux								
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		
Pôles thématiques								
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

A. Les pôles majeurs (niveaux 4 et 5)

Ces pôles commerciaux sont généralement de 2 types. Il peut s'agir d'abord de **pôles commerciaux de centre-ville** bénéficiant d'une forte notoriété et d'une zone de chalandise élargie grâce à la densité, la diversité de leur offre commerciale et l'attractivité de certaines enseignes ou équipements commerciaux de notoriété (dont les halles et les marchés de plein air). Il peut s'agir également de pôles commerciaux de périphérie bénéficiant également d'une zone de chalandise et d'un rayonnement intercommunal important en raison de la puissance d'une (ou plusieurs) enseigne(s) locomotive(s) ou en raison de la densité et diversité des grandes et moyennes surfaces en place (centres commerciaux, parcs et zones commerciales mixtes ou thématiques, ...) ou de certains équipements attractifs (marchés de plein air).

Les enjeux et les priorités d'intervention diffèrent fortement selon la nature de ces pôles.

❖ **Pour les pôles majeurs de centre-ville (cf. Saint-Pierre, Saint-Louis, Le Tampon, Saint-Joseph)**

Le développement et la maîtrise du développement de ces pôles seront du ressort des collectivités locales et de leur traduction dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur PLU. D'une manière générale, l'objectif vise à conserver sur la durée et pour les polarités commerciales des positionnements concurrentiels et dominants pour quelques postes de dépenses notamment l'équipement de la personne, les biens culturels et de loisirs, les services marchands et les services de santé, la restauration commerciale et les loisirs urbains.

Cet objectif de **complémentarité active et pérenne** avec les pôles commerciaux périphériques nécessite que les collectivités locales concernées engagent régulièrement au sein des centres-villes des projets d'aménagement aptes à répondre à de nombreuses exigences, notamment :

- **au maintien d'une bonne qualité de l'accessibilité générale des centres-villes par l'ensemble des modes de déplacement** (une majeure partie de leur clientèle résidant de fait à l'extérieur des villes concernées), ce qui se traduit par l'amélioration constante des performances des plans de circulation, des réseaux de transports en commun et des modes doux de déplacement.
- **à une gestion optimisée de l'offre de stationnement** dédiée à la clientèle et aux actifs (notamment dans les secteurs les plus proches du tissu commercial), face à la concurrence très forte de la gratuité de stationnement sur les pôles de périphérie.
- **à la maîtrise régulière d'ensembles fonciers et immobiliers aptes à accueillir des grandes et moyennes surfaces commerciales** et des enseignes de notoriété (extension de magasins existants et accueil de nouvelles activités locomotives). Ces opérations permettent également d'offrir des locaux professionnels disposant d'une taille mieux adaptée au regard des nouvelles contraintes et normes professionnelles existantes (l'opération de la ZAE du Mail à Saint-Pierre correspond à ce type de démarche).
- **à la mise en œuvre d'une véritable mixité entre commerce, habitat, tertiaire et équipements publics** (en évitant le transfert massif des activités tertiaires dans de nouvelles zones monofonctionnelles en périphérie).
- **à la recherche d'une forte cohérence et homogénéité de l'animation des sites** (confortation et développement de nouveaux circuits marchands, élargissement de la zone commerciale souvent centrée sur un seul axe comme à Saint-Pierre et à Saint-Denis).

❖ **Pour les équipements commerciaux majeurs de périphérie (centres commerciaux, zones d'activités, retail park, grandes et moyennes surfaces isolées)**

La maîtrise d'un développement harmonieux et équilibré de ces pôles passera par une meilleure anticipation des projets et par la mise en place d'une nouvelle gouvernance à l'échelle intercommunale et locale. Celle-ci s'appuie dans la plupart des cas par la mise en place d'une ZPLC.

Il est ainsi recommandé que, dans le cadre de la mise en place opérationnelle du DAAC (et de son suivi), des interventions complémentaires soient réalisées sur les contenus suivants :

- La conduite **d'études préalables d'aménagement et l'adoption de projets de sites** intégrant l'ensemble des problématiques liées au développement futur de ces zones ou de ces sites péri-urbains (périmètres opérationnels, accessibilité et plan de circulation, dimensionnement et organisation de l'offre en stationnement, implantation des ensembles immobiliers, gestion des contraintes environnementales, jalonnement et signalisation, livraisons,...).
- **La maîtrise préalable du foncier par les collectivités locales et territoriales (pour les projets commerciaux les plus impactants et les plus structurants)** associée à la négociation préalable des projets commerciaux avec les opérateurs-développeurs et gestionnaires concernés (enseignes, groupes de distribution, opérateurs immobiliers spécialisés).
- **Le dimensionnement foncier optimal des futures ZPLC** et l'adaptation progressive de leur taille au fur et à mesure de la validation de nouveaux projets (d'où un phasage dans le temps).
- **La gestion optimisée de la réglementation portant sur les ZPLC** (classement ou non d'un site commercial existant en ZPLC) en fonction de la stratégie de maillage commercial souhaitée à l'échelle de la commune ou du territoire intercommunal.
- **La mise en place à l'échelle intercommunale d'un groupe de concertation et de suivi portant sur la thématique de « l'urbanisme et de l'aménagement commercial »** chargé de conseiller les services et élus communautaires sur les modalités d'application et d'adaptation du présent DAAC ainsi que sur l'évaluation des forces et faiblesses des nouveaux projets soumis à AEC préalable au regard des orientations stratégiques définies au préalable.

B. Les pôles commerciaux secondaires (niveau 3)

A l'image des pôles majeurs, ces sites peuvent concerner aussi bien des pôles de centre-ville ou de quartier que des polarités commerciales de périphérie.

❖ **A l'échelle des centralités urbaines (centres-villes, centres de quartier)**

Pour les différents pôles de centralités, il est notamment recommandé :

- D'assurer un **mixage optimal grandes et moyennes surfaces alimentaires, marchés de plein air et commerces et services de proximité**.
- De porter une attention et une aide particulière **aux enjeux de transmissions des fonds de commerces et des fonds artisanaux** et maîtriser le développement, parfois excessif, des services et des locaux professionnels sur les axes les plus commercialisés.
- De mettre en œuvre d'une manière régulière **des programmes collectifs de modernisation et de redynamisation commerciale** (cf. procédures FISAC, aides directes, partenariat avec les bailleurs sociaux et les opérateurs privés).
- De favoriser l'implantation et le développement des **moyennes surfaces commerciales localisées en lien direct avec l'offre commerciale traditionnelle** (et non d'une manière diffuse et isolée).
- De mettre en œuvre une **politique foncière et immobilière sélective** pour assurer le maintien de diverses activités commerciales fortement structurantes (dont des périmètres de Droit de Préemption sur les baux et fonds commerciaux et artisanaux sur les sites les plus fragilisés).

- **De favoriser de bonnes conditions d'accessibilité et surtout de stationnement au cœur de ces sites**, dont un volume suffisant en stationnement de courte durée.

❖ **A l'échelle des polarités commerciales de périphérie ou des magasins isolés**

Il s'agit souvent de supermarchés de moyenne dimension ou de petites zones commerciales et artisanales périphériques. Pour ces sites, les recommandations sont globalement de même nature que pour les pôles commerciaux majeurs avec une attention renforcée à l'égard du dimensionnement de galeries marchandes, des locaux et du foncier attenant à des supermarchés, à l'égard de créations d'ensembles immobiliers commerciaux « en blanc ». De la même manière, il conviendra d'éviter des processus divers de mitage et de mutations de locaux industriels et logistiques vers une fonction commerciale.

C. Les pôles commerciaux de proximité (niveau 2) et les micro-pôles (niveau 1)

Ces pôles de proximité jouent un très grand rôle sur le territoire du SCoT pour la qualité de la desserte de la population des Hauts et des zones rétro-littorales. Ainsi, les recommandations portant sur la maîtrise du développement des polarités de proximité portent sur les quelques aspects suivants :

- Gérer au mieux l'évolution du peuplement des zones de chalandise pour assurer une **évolution favorable du parc de logements et des marchés captifs** au contact ou à proximité des sites (concentration et polarisation de l'urbanisation résidentielle, procédure OPAH, densification et mixité des fonctions urbaines).
- **Favoriser l'implantation et l'adaptation régulière des surfaces d'exploitation des supérettes de proximité (et une mise aux normes des commerces de bouche).**
- Favoriser la **qualité du service commercial offert en l'adaptant aux attentes de segments de population spécifiques** (personnes âgées et personnes peu mobiles) (commerces multiservices, tournées, transports en commun à la demande, création de micro-marchés de plein air).
- **Favoriser le maintien et le développement de l'offre commerciale traditionnelle de proximité au contact des équipements publics** (écoles, poste, mairie) et des flux d'échanges (espaces « carrefours »), tel que c'est le cas aujourd'hui au sein du territoire Grand Sud.
- Envisager de nouvelles initiatives d'aides ou de **portage partenarial de certains programmes immobiliers à destination commerciale ou artisanale par les EPCI** à la demande de collectivités locales ne disposant pas de capacités financières et opérationnelles suffisantes pour en assurer l'impact financier.

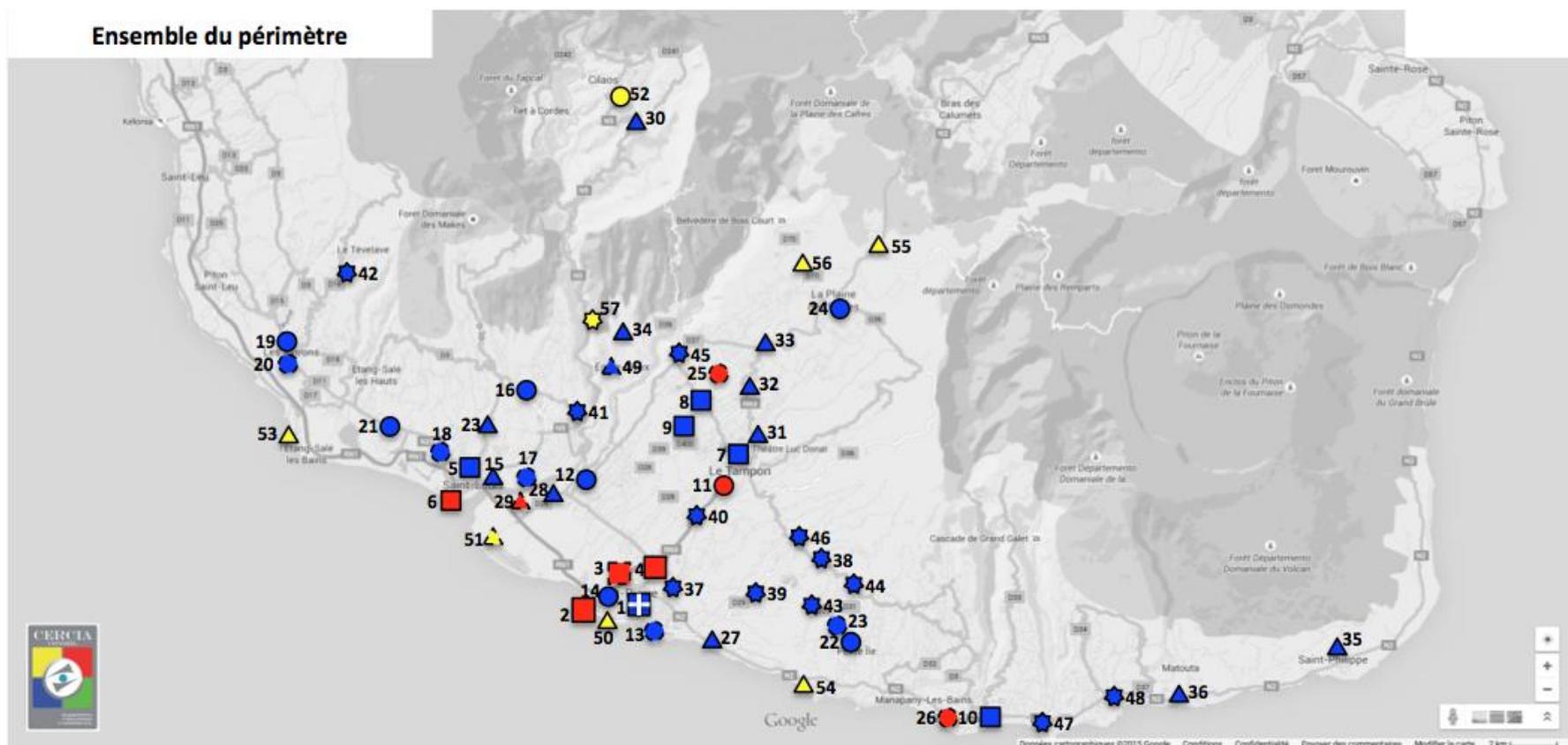
D. Les pôles spécifiques ou thématiques

Ces polarités urbaines et commerciales présentent la particularité de s'adresser en priorité à certaines cibles de clientèle particulières. Dans le contexte du territoire du Grand Sud de La Réunion, il s'agit principalement de polarités commerciales orientées fortement vers le tourisme et ce, soit sur le littoral (L'Etang Salé Les Bains, Saint-Pierre, Grande Anse), soit dans Les Hauts (Cilaos, Bois Murat, Bois Court, Village de l'Entre-Deux).

Leur pérennité, leur développement et la diversification de leur offre demeurent en conséquence fortement dépendants des initiatives et des investissements publics mis en œuvre en matière de développement des centres d'intérêts touristiques, des capacités d'hébergement et des circuits de randonnées et de découverte du territoire du Sud de La Réunion.

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 2019-2035 (cadre général)



6. Les orientations d'aménagement et de développement commercial du DAAC

Cette dernière partie correspond aux modalités de mise en œuvre de la stratégie générale et des objectifs définis pour assurer à l'avenir une organisation et un développement équilibré de l'offre commerciale sur le territoire du SCoT Grand Sud. A ce titre, elle a vocation à être intégrée en totalité ou en partie dans le DOO du SCoT.

Son objectif principal est de définir en cohérence avec la stratégie générale et les objectifs définis par le SCoT et respectueux du contexte législatif et réglementaire et qui puissent par ailleurs assurer :

- ☒ **la nécessaire poursuite d'une forte implication des collectivités locales et territoriales à l'égard du commerce et de l'artisanat** et sur toutes ses composantes spatiales et structurelles,
- ☒ **la nécessaire anticipation de l'évolution des modes de vie et de consommation** (et la prise en compte des mutations et de l'extrême diversité des pratiques commerciales),
- ☒ **la recherche d'une plus grande complémentarité concurrentielle entre l'offre des équipements (et centres) commerciaux périphériques** et celui des centres-villes de Saint-Pierre, Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph et l'ensemble des polarités urbaines secondaires et de proximité,
- ☒ **l'adaptation progressive du maillage commercial du territoire** en cohérence avec l'évolution de l'habitat et l'évolution des flux de personnes et de marchandises sur le territoire du SCoT Grand Sud de La Réunion,
- ☒ **l'adoption de nouvelles règles favorisant une consommation plus économique et plus productive du foncier** dédié à l'accueil d'équipements commerciaux,
- ☒ **la gestion de la protection de l'environnement et des paysages et la réduction des dépenses d'énergie liées aux échanges commerciaux,**
- ☒ **la prise en compte des spécificités du territoire de L'île de La Réunion et le maintien d'une bonne qualité de service commercial au sein des zones rétro-littorales et dans les Hauts.**

6.1. Le respect de la liberté du commerce et le maintien d'une concurrence économique satisfaisante

L'évolution du droit européen et l'intérêt des consommateurs exigent de respecter sur l'ensemble d'un territoire une concurrence libre et loyale entre l'ensemble des enseignes, opérateurs et formes de distribution.

Les règles d'aménagement d'un territoire ne doivent en aucune manière faire entrave à cet objectif d'intérêt commercial dont la finalité est de garantir la **diversité de l'offre commerciale, la qualité du service commercial de proximité et la compétitivité des prix.**

De ce fait, tous les acteurs économiques doivent être en situation d'égalité face aux règlements d'urbanisme. Toutefois, si les documents de planification et d'aménagement commercial doivent permettre le respect de cette égalité, ils n'ont pas la fonction de l'assurer directement (en tenant par exemple compte de la taille ou de la nature des porteurs de projets) ni de s'assurer de l'absence de position dominante de certains opérateurs, enseignes ou groupes de distribution.

L'application de la loi se traduit par l'obligation donnée aux documents de planification **de définir des règles d'intérêt général fondées sur la recherche d'une organisation optimisée et durable du territoire.** Seules des règles peuvent limiter des restrictions en matière de typologie, de dimensionnement et de localisation de tout projet commercial quelles que soient sa taille et sa nature.

Mais en parallèle, le droit impose également le respect d'une « saine » et libre « concurrence » entre l'ensemble des acteurs économiques et donc le fait que tout investisseur qui le souhaite puisse implanter sur ce même territoire s'il respecte ces mêmes règles d'intérêt général.

En conclusion, et conformément à la législation existante, aucun projet commercial ne peut donc être refusé au seul prétexte que la commune ou le territoire sur lequel il souhaite s'implanter dispose déjà d'une offre commerciale concurrente jugée « quantitativement et qualitativement suffisante » (tant en nombre d'établissements qu'en termes de surface de vente).

Pour répondre à cette exigence, les PLU devront être en mesure de définir diverses règles d'insertion urbaines ou diverses règles fonctionnelles et environnementales. Ainsi **le nombre, la taille et les caractéristiques des centralités urbaines et des ZPLC périphériques devront donc assurer cette liberté d'entreprendre et donc garantir le respect de la « liberté du commerce ».**

6.2. La mise en place de nouveaux zonages relatifs à l'accueil et au développement de l'offre commerciale du territoire

Le présent DAAC, définit sur l'ensemble du territoire du SCoT Grand Sud (et ultérieurement à l'échelle de chacune des communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale) un ensemble de zonages propres à la fonction commerciale. Ces différents zonages sont les suivants :

A. Les Zones de Localisation Préférentielles du Commerce en périphérie

Plusieurs zones de Localisation Préférentielles du Commerce (ZPLC) préférentielles sont instituées au travers de l'approbation et de la publication du présent DAAC. Leur création vise à mieux accompagner et à mieux maîtriser l'accueil en priorité d'équipements commerciaux « périphériques » de nature diverse (hypermarchés, supermarchés, centres commerciaux, grandes et moyennes surfaces spécialisées, retail-parks, pôles commerciaux thématiques de périphérie,...).

Ces ZPLC périphériques peuvent concerner aussi bien des sites commerciaux existants (en capacité de mutation ou d'extension) que des nouveaux sites d'accueil d'activités commerciales (nouvelle ZAE à vocation commerciale ou nouveaux centres commerciaux périphériques).

La fonction première des ZPLC est de répondre à des problématiques d'implantation ou de développement de certains projets commerciaux particuliers, à savoir :

- des implantations d'« établissements » ou d'« ensembles » commerciaux de plus de 1.200 m² de surface de plancher ou 1.000 m² de surface de vente,
- des implantations d'établissements assurant la vente de produits spécifiques (produits volumineux, encombrants, pondéreux, activité nécessitant des grandes surfaces d'exposition ou de vente) (ex : bricolage, matériaux, jardinerie, ameublement, automobile),
- des implantations d'activités dédiées en priorité à une clientèle motorisée (même si le raccordement du réseau transport en commun constitue un objectif majeur du DAAC,
- des localisations de commerces pour des achats plutôt exceptionnels (pour ce qui concerne les commerces alimentaires),
- des implantations d'activités commerciales présentant des contraintes de livraisons et d'accessibilité particulières,
- des implantations d'activités commerciales présentant des contraintes d'investissements et d'exploitation incompatibles avec des coûts d'investissements et d'exploitation en milieu urbain dense,
- des implantations d'équipements commerciaux à vocation départementale ou intercommunale et présentant de ce fait des contraintes foncières et fonctionnelles particulières.

Les caractéristiques mentionnées ci-dessus illustrent bien le fait que **les ZPLC périphériques n'ont pas comme vocation de favoriser le développement des ensembles importants de commerce de détail et de boutiques** (et donc que cette composante, si elle est acceptée, doit être une composante mineure des programmes mis en œuvre). En effet, les ZPLC n'ont pas vocation à devenir des pôles commerciaux concurrents des centralités urbaines mais des pôles réellement complémentaires et confortant le rayonnement commercial du territoire du Grand Sud et des communes où elles sont implantées.

Les emprises dévolues aux ZPLC périphériques pourront si nécessaire être segmentées en sous-zones, chacune d'entre elles pouvant dans ce cas adopter un cadre réglementaire propre à l'égard de l'accueil des magasins de moins de 300 m² de surface de vente et être programmée par phase dans le temps.

La délimitation indicative et la réglementation portant sur les ZPLC périphériques sont de la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage du présent DAAC et du SCoT.

Il convient également de noter que conformément aux dispositifs institués par la loi NOTRE, toute ZAE incluant une offre commerciale soumise à AEC préalable (établissements de plus de 1.000 m² de surface de vente) se doit désormais d'être de compétence communautaire.

Ainsi, et conformément au cadre législatif et réglementaire en vigueur, le présent DAAC et le futur DOO ont pour rôle :

- **d'identifier ces futures ZPLC périphériques**, d'indiquer leur localisation ainsi que leurs emprises indicatives (leur localisation précise devra être revue et définie lors de la révision des PLU, tout comme leur phasage dans le temps),
- **d'indiquer l'emprise foncière indicative de ces ZPLC ainsi que l'importance des surfaces de planchers commerciaux autorisés à l'échelle et à l'horizon du SCoT (2035) – optionnel,**
- **de proposer un cadre réglementaire général** visant à mieux définir les conditions d'accueil de nouvelles activités commerciales soumises à AEC préalable à prévoir

avant toute mise en œuvre de leur réalisation (ou de l'extension de l'offre existante),

- **de proposer et de recommander si nécessaire quelques orientations de thématisation préférentielles et non exclusives** afin de favoriser divers états de complémentarité au sein du maillage commercial du territoire du SCoT Grand Sud.

Chacune de ces ZPLC périphériques (ou ZACOM) fera l'objet d'une fiche descriptive incluse ci---après au sein du rapport du présent DAAC.

B. Les centralités urbaines et commerciales

Les centralités urbaines et commerciales correspondent à des établissements ou des ensembles commerciaux insérés au cœur du tissu urbain existant ou susceptibles d'être créés dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement composant des programmations mixtes d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques et de commerces. Les centralités sont destinées à l'accueil de tout format et type de commerce, dont la taille doit cependant correspondre à la vocation commerciale du pôle et sus réserve du respect des règles éditées, par ailleurs, par le PLUS de la commune (ou un futur PLUI).

Dans le contexte du SCoT Grand Sud, le DAAC distingue 5 types de centralités urbaines et commerciales :

- **Les centres-villes majeurs et structurants le territoire intercommunal** (cf. Saint-Pierre, Le Tampon, Saint-Louis et Saint-Joseph).
- **Les centres-villes et les centres de quartier secondaires** présentant une offre dense et diversifiée supérieure à une trentaine d'établissements (cf. L'Etang Salé, Les Avirons, Petite Ile, Les Trois Mares, Terre Sainte).
- **Les centres-bourgs, les pôles de proximité ainsi que les micro-pôles** assurant une desserte plus locale (L'Entre-Deux, La Plaine des Caffres, ...).
- **Les centralités thématiques** (pôles touristiques, portuaires, de loisirs, de transit et d'échanges).
- **Les centralités urbaines en projet et réalisées dans le cadre d'un projet d'aménagement concerté à l'échelle locale ou intercommunale et classées dans l'une des catégories ci-dessus.**

Les « centralités urbaines » accueilleront majoritairement des commerces et des services de détail « traditionnels » complétés par quelques grandes et moyennes surfaces ainsi que par des équipements commerciaux non sédentaires (halles et marchés de plein air). Il s'agit de sites prioritaires d'accueil et de développement du commerce de proximité à l'échelle de l'ensemble du territoire d SCoT Grand Sud.

La délimitation spatiale et la réglementation portant sur le commerce au sein de ces centralités urbaines seront de la compétence des communes et abordées lors des procédures de création ou de révision de leur PLU (u de la maîtrise d'ouvrage d'un futur PLUI).

En conséquence, les PLU (ou PLUI) adopteront des règles entraînant un allègement des contraintes urbanistiques et fonctionnelles pour favoriser l'accueil des établissements commerciaux (ou d'ensembles commerciaux) soumis à AEC préalable au sein de ces centralités plutôt que dans le tissu urbain diffus qui les environne.

Par ailleurs, le présent DAAC recommande aux collectivités locales concernées :

- **qu'il ne soit pas défini de contrainte de taille, ni de contenu, pour les nouveaux projets commerciaux s'inscrivant dans le périmètre de centralités urbaines majeures** de niveaux 4 et 5 ou des centralités thématiques sous réserve du respect des autres dispositions des PLU,
- **qu'il soit établi un seuil maximal de 3.000 m² de planchers pour la création de nouveaux établissements commerciaux (ou l'extension de tels établissements) au sein des centralités secondaires du territoire du SCoT Grand Sud.** Ce seuil pourra toutefois être porté à 5.000 m² de planchers pour des ensembles commerciaux intégrés (grandes et moyennes surfaces avec galerie marchande),
- **qu'il ne soit pas autorisé l'implantation de nouveaux établissements ou l'extension de magasins existants au-delà du seuil de 1.500 m² de surface de planchers** pour les pôles de proximité et les micro-pôles commerciaux.

C. Les emprises foncières et les territoires non classés en ZPLC périphériques ou « centralité urbaine »

Ces territoires « hors ZPLC périphériques » et hors « centralités urbaines » peuvent (ou non) comporter une offre commerciale plus ou moins diffuse et diversifiée. Il s'agit dans ce cas :

- **soit d'implantations commerciales de détail isolées** et ne constituant un véritable pôle ou ensemble commercial identifiable, notamment le long de certains axes routiers,
- **soit d'implantations isolées de grandes et moyennes surfaces commerciales (ou d'ensembles commerciaux)**, dont on ne souhaite pas favoriser le développement excessif sur leur site actuel,
- **soit des sites commerciaux ne disposant plus de foncier urbanisable** et pour lesquels il n'est pas envisagé de mutation ou d'extension significative des équipements commerciaux en place au cours des 15 prochaines années.

Dans la majeure partie des cas, il s'agit en fait d'emprises foncières urbanisées ou non urbanisées et souvent affectées à d'autres usages (zones résidentielles, zone d'activités industrielles et artisanales, pôles tertiaires, espaces naturels, équipements publics, terrains non urbanisables) et ce, conformément aux orientations définies par le SCoT et les PLU des communes concernées.

Pour ces secteurs urbains et ces zones « non stratégiques » (et non préférentielles) pour le développement de la fonction commerciale, **le DAAC recommande aux communes d'adopter des règles permettant l'adaptation mesurée de la taille des établissements de plus de 1.200 m² de planchers (ou 1.000 m² de surface de vente) et de refuser la création de toute unité commerciale de plus de 1.200 m² de planchers (ou 1.000 m² de surface de vente).**

Pour les zones et emprises hors ZPLC, le DAAC recommande ainsi aux communes d'envisager une augmentation limitée des surfaces d'exploitation des magasins et ensembles commerciaux existants et en lien avec leur taille pré-existante, sur la base des quelques orientations suivantes (et par période de 5 années) :

- pour un local (ou un ensemble commercial) inférieur ou égal à 1.200 m² de plancher ou 1.000m² de surface de vente, possibilité d'extension maximale de 30% des surfaces bâties,
- pour un local (ou un ensemble commercial) compris entre 1.200 et 2.800 m² de plancher ou 1.000 à 2.500 m² de surface de vente, possibilité d'extension maximale de 20% des surfaces bâties,
- pour un local (ou un ensemble commercial) compris entre 2.800 et 5.500 m² de plancher ou 2.500 à 5.000 m² de surface de vente, possibilité d'extension maximale de 15% des surfaces bâties,
- pour un local (ou un ensemble commercial) d'une surface de plancher supérieure à 5.500 m² ou 5.000 m² de surface de vente, possibilité d'extension maximale de 10%.

Enfin, il est rappelé que l'organisation et la maîtrise du développement de la fonction commerciale en dehors des ZPLC et des centralités urbaines sera de la seule compétence des communes. Elles feront notamment par l'adoption de zonages et de réglementations spécifiques dans le cadre de la création ou de la révision de leur propre Plan Local d'Urbanisme ou de l'élaboration d'un futur PLU.

6.3. Favoriser en priorité le maintien de l'attractivité et un développement significatif de l'offre commerciale de proximité face à une prévision d'accroissement rapide et élevé de la population résidante au sein du territoire

La mise en œuvre de divers dispositifs et initiatives des acteurs publics en faveur du maintien du développement de l'offre commerciale de proximité doit constituer l'un des axes d'intervention prioritaires des deux EPCI et des communes intégrées au SCoT Grand Sud.

Cette politique visant à renforcer le commerce de proximité est du ressort principal des communes qui peuvent s'appuyer sur divers outils dont :

- **La formalisation des périmètres des centralités urbaines et leur classification.** L'objectif final vise à favoriser d'une manière préférentielle des implantations commerciales nouvelles (ou des reprises et des extensions de magasins en place) à l'intérieur des périmètres des centralités et en adoptant des règles urbaines moins contraignantes que les pôles de périphérie (COS plus élevés, ratios de stationnement plus faibles, exonération partielle ou totale de la taxe d'aménagement, politique d'accessibilité et de stationnement public performante, optimisation des conditions de livraisons, aides directes diverses, mise en place du droit de préemption sur les baux et les fonds de commerces et les fonds artisanaux, maîtrises foncières ciblées et co-portage de projet de restructuration avec le privé ou les bailleurs sociaux (ZAC de renouvellement urbain)).
- **L'amélioration de la desserte des pôles de proximité par une amélioration constante des réseaux de transports en commun à l'échelle locale et intercommunale,** y compris la création éventuelle de navette-bus gratuites entre les sites de centre-ville et des parkings relais péri-centraux.
- **La confortation du poids et de l'attractivité des halles et des marchés de plein air, notamment sur Saint-Pierre et Saint-Louis.**
- L'intégration dans les PLU de règles permettant le **contrôle d'un développement des activités de services ou des locaux professionnels** sur des emplacements

commerciaux de premier ordre (article L123-1-57 du Code de l'Urbanisme).

- **L'amélioration de l'attractivité et de la séduction des linéaires commerciaux grâce à l'adoption de divers règlements visant à améliorer sensiblement l'environnement des pôles d'offre traditionnels des centres-villes** et des pôles de proximité (réglementation de la publicité et de l'affichage, réglementation de l'occupation du domaine public, charte d'aménagement des devantures commerciales et des enseignes, mise en place de dispositifs de vidéo-surveillance).
- **La poursuite et l'amplification des moyens existants en matière de suivi de la transmission des fonds de commerces et des fonds artisanaux** (en partenariat avec les chambres consulaires, ...).
- **La négociation préalable avec les opérateurs immobiliers du contenu de certains projets commerciaux périphériques** avant la mise en place de toute nouvelle ZPLC et projet d'ampleur.
- **L'implication financière et opérationnelle des groupes de distribution (et des investisseurs dans l'immobilier commercial) au travers du portage de certains programmes commerciaux localisés en centre-ville et ce**, en parallèle (et en compensation partielle) à la création ou l'extension d'équipements commerciaux de périphérie).

6.4. Assurer une meilleure maîtrise publique du développement de l'offre commerciale au sein des pôles commerciaux périphériques existants

La création (ou la non création) de ZPLC périphériques constitue l'outil opérationnel à privilégier pour assurer une maîtrise souple et adaptée du développement des pôles commerciaux de périphérie. Pour être efficace, la gestion opérationnelle des ZPLC périphériques devra cependant respecter quelques règles, et en particulier, il est recommandé aux collectivités locales et EPCI de :

- 1) **Ne créer de nouvelles ZPLC périphériques que sous la réserve d'une parfaite connaissance du contenu des projets commerciaux et de leurs modalités de leur mise en œuvre** (ainsi que du respect par ceux-ci à des dispositions réglementaires instituées par le présent DAAC) (cf. charte environnementale) et sous la réserve d'un accord préalable à l'échelle communautaire et à l'échelle de la commune d'implantation.
- 2) **Dimensionner l'emprise foncière des ZPLC périphériques en fonction de l'emprise et des caractéristiques de projets commerciaux étudiés au préalable et validés d'une manière partenariale** (ne pas créer de ZPLC en blanc ou d'une emprise foncière excessive) et assurer un phasage des ZPLC les plus importantes.
- 3) **Eviter le développement de zones d'activités économiques totalement « mixtes » et comportant un potentiel de développement commercial futur par mutation progressive de bâtis industriels artisanaux ou logistiques existants au profit de l'immobilier commercial économique plus rentable.**
- 4) **S'assurer au préalable de la qualité future de desserte des futures ZPLC par l'ensemble des modes de transports en place et notamment par les modes doux de déplacements.**
- 5) **Imposer aux développeurs et aux aménageurs privés et publics la conduite préalable d'études d'aménagement et d'impact avant la création** et la réalisation de projets commerciaux d'ampleur.
- 6) **Adopter (ou faire adopter) au préalable une charte environnementale et un règlement de zone commerciale incluant des prescriptions précises en termes :**
 - d'insertion urbaine, architecturale et paysagère,
 - d'accessibilité générale,
 - de gestion optimale de l'offre de stationnement (dont la mutualisation d'une partie de l'offre),
 - de gestion esthétique des bâtiments, des clôtures des espaces publics ou zones d'exposition des marchandises et des espaces verts,
 - de gestion de l'ensemble des nuisances sonores et olfactives,

- des conditions de livraisons et de tri des déchets,
- d'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- de gestion des eaux pluviales et des normes techniques sur le plan de l'énergie.

6.5. La nécessité de mettre en œuvre progressivement un « aménagement commercial durable » à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCoT Grand Sud

Il s'agit, en conformité avec les obligations définies par les lois LME, ENE et ALUR, de mettre en œuvre un certain nombre de dispositifs réglementaires permettant :

- d'assurer une bonne qualité d'insertion urbaine, architecturale et fonctionnelle des zones commerciales existantes et futures,
- de réduire les nuisances induites par les équipements commerciaux dans leur environnement urbain proche,
- de participer à une réduction progressive des gaz à effet de serre et des consommations d'énergies non renouvelables,
- d'assurer une meilleure productivité du foncier urbanisable.

6.6. L'adoption dans le futur d'un contrôle plus strict des mutations d'usage et de la transformation de locaux industriels ou artisanaux (ou de friches industrielles) en sites d'accueil d'activités commerciales

Sauf caractère exceptionnel, ces mutations devront dans le futur être interdites pour la création de tout ensemble immobilier commercial soumis à AEC et implanté à l'extérieur d'une centralité urbaine ou d'une ZPLC et d'une surface de plancher supérieure à 1.200 m² (ou 1.000 m² de surface de vente).

6.7. Les seuils de contrôle des projets commerciaux implantés en dehors d'une centralité urbaine ou d'une ZPLC

Conformément à la législation existante, la création de tels projets commerciaux demeure conditionnée et limitée à une surface maximale de 1.200 m² de plancher ou 1.000 m² de surface de vente, soit de projets ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation (AEC) préalable.

6.8. La maîtrise du développement des galeries marchandes et des retail-park au sein des ZPLC périphériques

Sauf caractère exceptionnel, ces mutations devront dans le futur être interdites pour la création de tout ensemble immobilier commercial soumis à AEC et implanté à l'extérieur d'une centralité urbaine ou d'une ZPLC et d'une surface de plancher supérieure à 1.200 m² (ou 1.000 m² de surface de vente).

Le présent DAAC préconise la limitation du nombre et de la taille des galeries marchandes et du nombre de centres commerciaux périphériques afin de préserver la vitalité commerciale des pôles de centre-ville et de quartier. Le règlement de certaines ZPLC (ou de certains secteurs de ZPLC périphériques) pourra en conséquence stipuler l'interdiction de création (ou de segmentation) de locaux destinés à l'exercice d'une activité commerciale d'une surface inférieure à 300 m² de plancher. Cette disposition devra figurer dans le règlement d'aménagement de la zone et dans le PLU de la commune.

Le présent DAAC préconise également que les surfaces affectées à la création de galeries marchandes ou à l'accueil d'établissements commerciaux de moins de 300m² de plancher au sein d'une ZPLC périphérique ne soient pas supérieures à 15% des surfaces totales construites au sein de cette ZPLC ou d'un ensemble commercial périphérique (soit pour tout ensemble situé en dehors d'une centralité urbaine).

Ces dispositions ne concernent toutefois pas les projets relatifs à des sites commerciaux majeurs de niveau 5 (rayonnement départemental) et d'une surface développée supérieure à 20.000 m² de planchers commerciaux. Ces projets font, par ailleurs, désormais l'objet d'une auto-saisine de la CNAC lors du dépôt de la demande de permis de construire et d'AEC (cf. loi PINEL).

7. L'état détaillé des zones préférentielles de localisation du commerce périphérique et de leurs réglementations

Le DAAC et le SCoT Grand Sud prescrivent la création de 7 zones prioritaires de localisation du commerce périphérique et ce, en complémentarité de l'ensemble des centralités urbaines existantes et futures.

Ces zones préférentielles de localisation du commerce périphérique sont identifiées et positionnées ci-après. Par ailleurs, diverses prescriptions et recommandations sont établies en vue d'en favoriser l'insertion urbaine et fonctionnelle future et en vue de répondre aux objectifs centraux du DAAC et du SCoT en matière de protection de l'environnement du territoire et de desserte des populations actuelles et futures.

Les 7 ZPLC du SCoT Grand Sud sont :

1. Le Centre commercial Grand Large et ZI N°1 à Saint-Pierre
2. Le secteur Canabady-Casabona (existant et extension) à Saint Pierre
3. Le pôle commercial Auchan à Saint-Pierre,
4. La Concession Condé à Saint-Pierre,

- 5. La ZAE de Bel Air (y compris entrée Ouest) à Saint-Louis,**
- 6. La ZAE des Grègues à Saint-Joseph,**
- 7. La rue du Général de Gaulle prolongée au Tampon.**

Ile de La Réunion – SCoT Grand Sud

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

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

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).
- 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 privées 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

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)
SAINT-PIERRE Secteur Canabady-Casabona (existant et extension)
Vocation et caractéristiques générales du projet
Extension, restructuration, requalification de la ZA Canabady et du secteur urbain Casabona à la périphérie Ouest de la ville

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).
- 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.

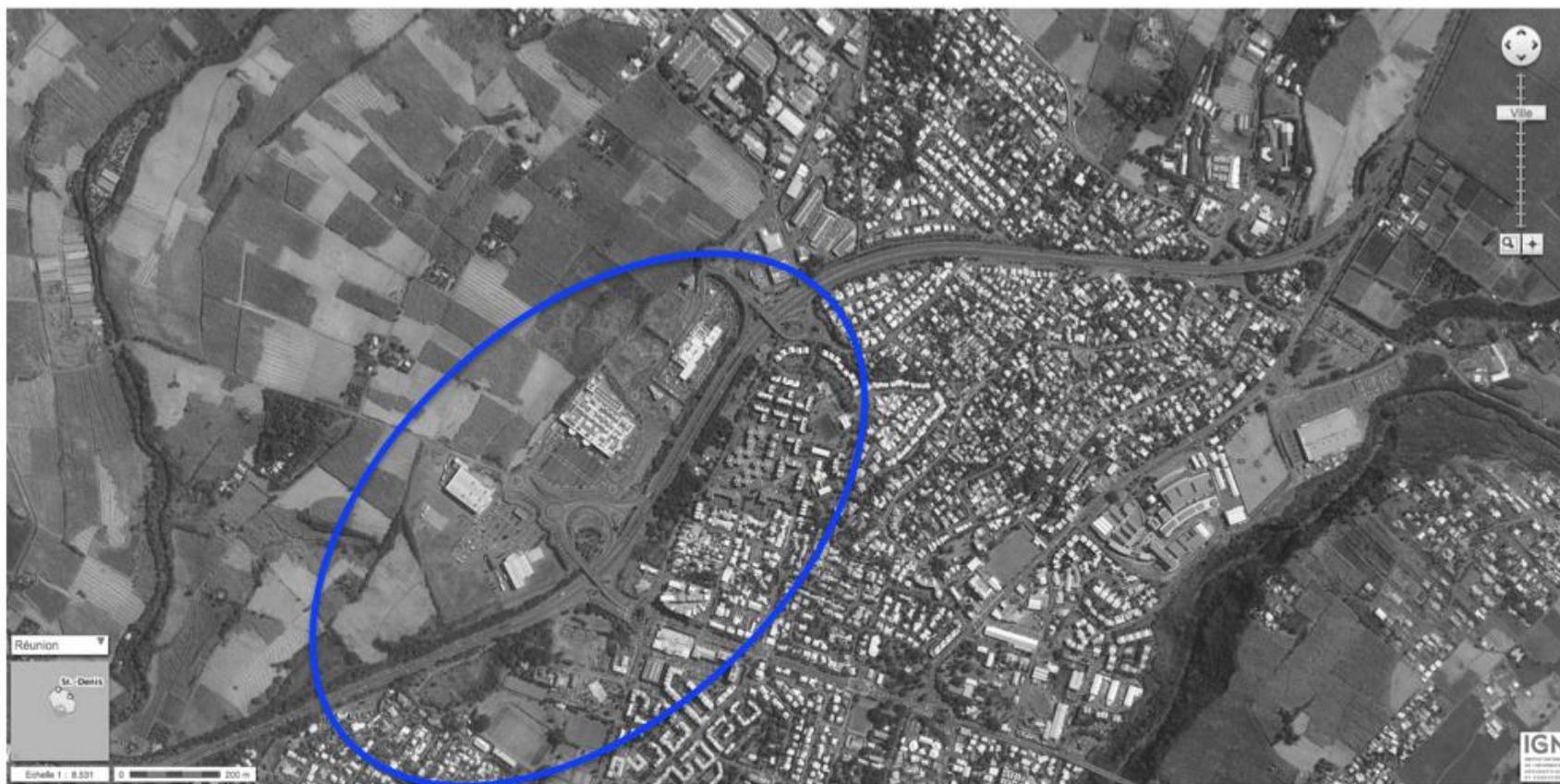
Autres recommandations spécifiques à la ZPLC périphérique

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)
SAINT-PIERRE Centre commercial Auchan
Vocation et caractéristiques générales du projet
Extension, restructuration, modernisation du centre commercial AUCHAN dans les limites de ses emprises foncières actuelles

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).
- 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

Néant



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

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)
SAINT-LOUIS ZA du Bel Air (extension)
Vocation et caractéristiques générales du projet
Diversification, restructuration, requalification de l'offre commerciale au sein de la zone de Bel Air et à son entrée Ouest

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).
- 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 privées 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.

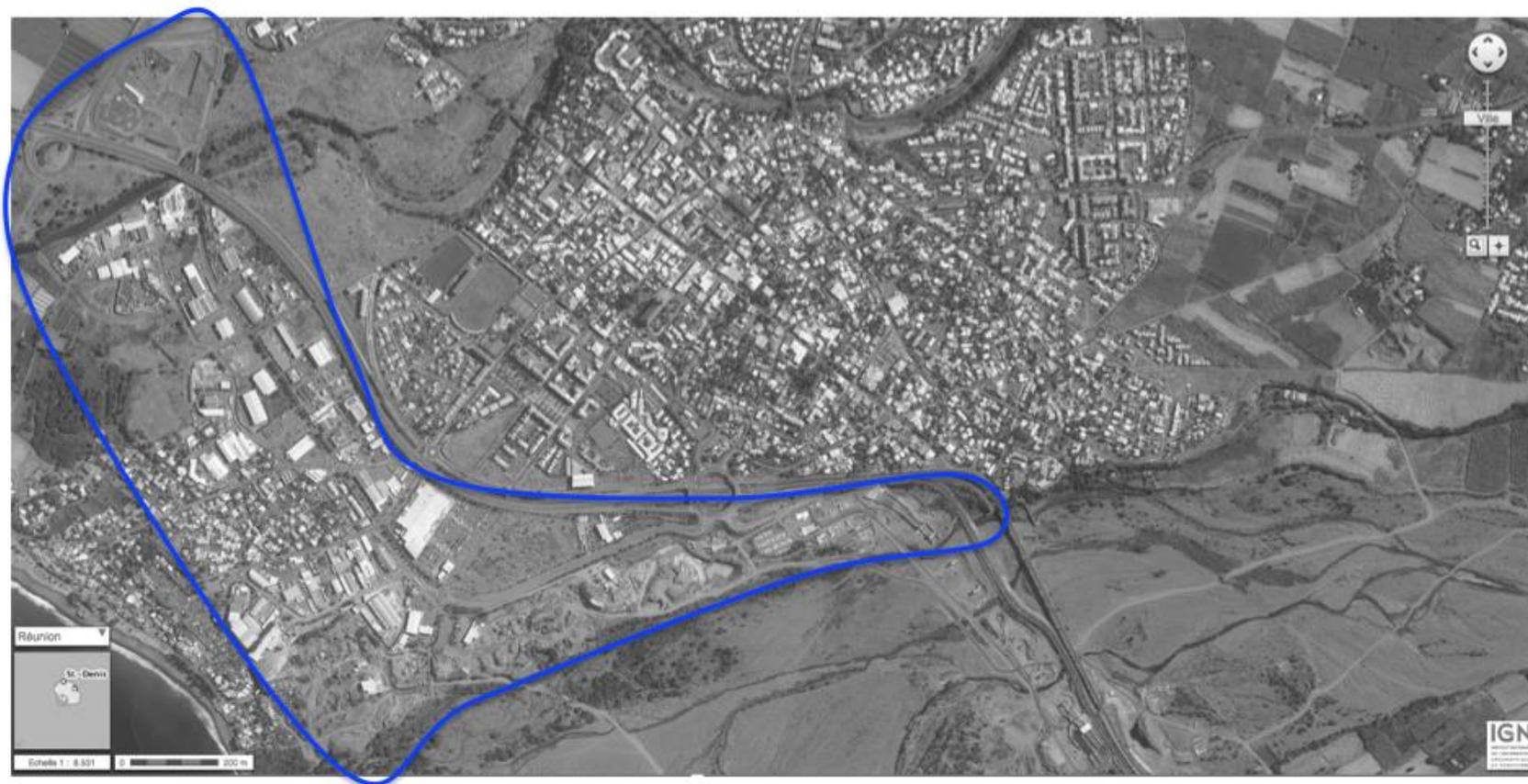
Autres recommandations spécifiques à la ZPLC périphérique

Néant



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

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)
LE TAMPON Rue du Général de Gaulle (prolongée)
Vocation et caractéristiques générales du projet
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

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).
- 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 privées 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

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)
SAINT-PIERRE ZA Concession Condé
Vocation et caractéristiques générales du projet
Permettre la restructuration et l'évolution future des unités commerciales présentes au sein de la ZAE Condé en 2016

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).
- 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

Néant



Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT Grand Sud

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
SAINT-JOSEPH 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).
- 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

Néant



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

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



8. Orientations et prescriptions relatives aux établissements commerciaux ou ensembles commerciaux soumis à AEC préalable et implantés au sein de zones urbaines définies et classées comme « centralité urbaine » au titre du DAAC

La réglementation portant sur les conditions de développement et d'insertion des établissements commerciaux implantés au sein des centralités urbaines du territoire couvert par le SCoT (et référencés dans les tableaux précédents (cf. §4 du présent document) sera abordée et définie dans le cadre de la révision des PLU ou du PLUi.

Lors de cette révision, **les communes concernées devront fixer avec précision les emprises et limites spatiales des centralités urbaines et des ZPLC** en vue de clarifier le statut et les prescriptions se rapportant à l'ensemble des établissements commerciaux concernés par la mise en application du présent DAAC.

Concernant l'offre au sein des centralités urbaines, elles devront **mettre en œuvre des dispositifs réglementaires aptes à conforter et à redynamiser l'offre commerciale sédentaire et non-sédentaire de ces centralités urbaines** et **répondre aux attentes des établissements et des enseignes jouant un rôle de locomotive commerciale et économique au sein de ces mêmes centralités urbaines.**

9. Orientations et prescriptions relatives aux établissements commerciaux ou ensembles commerciaux implantés au sein de zones urbaines ou de zones rurales non couvertes par une centralité urbaine ou une ZPLC

Pour ce qui concerne les établissements commerciaux en activité et dont les projets d'extension et de transfert sont soumis à AEC préalable, **le présent DAAC prescrit que les augmentations des surfaces de vente commerciales résultant de ces extensions ou transfert-extension ne pourront dépasser un seuil maximal de 20% des surfaces pré-existantes**, et ce, pendant toute la durée de validité du présent DAAC.

Pour ce qui concerne les projets d'implantation de nouveaux établissements ou de nouveaux ensembles commerciaux, **ceux-ci ne pourront en aucun cas dépasser le seuil des surfaces imposant l'obtention d'une AEC préalable.**

10. Orientations relatives à la confortation et au développement des activités artisanales commerciales et à l'artisanat de services à la population

Le DAAC incite les collectivités locales et les EPCI à prendre toutes les dispositions réglementaires utiles afin de **préserver l'état de diversité et de densité de l'offre présente au sein des zones urbanisées et des centralités urbaines existantes** et notamment au travers de la création de périmètres de protection du commerce et de l'artisanat ainsi que par **le développement d'initiatives et de programmes visant à la confortation des métiers de bouche et de l'artisanat de services sous toutes ses formes**.

Le DAAC incite également les EPCI et les communes concernées à **favoriser la mise en œuvre et le développement de nouvelles citées artisanales et l'appui à la création de nouveaux concepts immobiliers innovants** (dont celle de pépinières artisanales et de locaux relais), le tout en vue de répondre aux attentes des porteurs de projets et de conforter à terme la densité et la diversité de l'offre existante au sein du territoire du SCoT Grand Sud.

11. 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.

La création et l'animation de cette commission permanente seront de la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage du présent SCoT.

12. Détail et dispositions réglementaires portant sur la délimitation des centralités urbaines et autres zones au regard de la gestion des projets commerciaux soumis à AEC préalable

Dans le cadre de la révision de leur Plan Local d'Urbanisme et de sa mise en compatibilité ultérieure avec les dispositions du SCoT, les collectivités locales du territoire du SCoT Grand Sud devront y intégrer une OAP thématique relative au commerce et à l'aménagement commercial. Cette OAP thématique définira d'une manière précise (emprises foncières à la parcelle, phasage, dispositions réglementaires propres à la fonction commerciale) :

- Zones Préférentielles de Localisation du Commerce périphériques** (ou ZACOM) définies sur les localisations indicatives et les recommandations du présent DAAC,
- les caractéristiques et limites **des centralités urbaines** (centre-ville, centres de quartier, centralités urbaines thématiques, ...), ainsi que leur règlement propre au regard de l'accueil de futurs projets commerciaux.

Chaque PLU comportera également une cartographie avec un zonage spécifique à la fonction commerciale et portant sur les délimitations des ZPLC et des centralités urbaines ainsi que toutes les autres emprises situées en dehors de ces deux types de zones (dont il conviendra de définir les règles d'adaptation de l'offre commerciale en place). Nous rappelons également que la DAAC préconise que **toute nouvelle création d'un établissement ou d'un ensemble commercial soumis à AEC préalable ne pourra se faire par la suite en dehors d'une ZPLC ou d'une centralité urbaine inscrite au PLU**. Il en résulte que la limite des surfaces de plancher exploitables en cas de la création de tels établissements ou de tels ensembles commerciaux sera dans ce cas de 1.000 m² dans les zones non couvertes par une centralité urbaine ou une ZPLC périphérique.

13. Présentation des polarités commerciales et des orientations d'aménagement et de développement commercial à l'échelle de chacune des communes du territoire du SCoT Grand Sud

Nous présentons ci-après une présentation individuelle et détaillée de l'ensemble des zones préférentielles de localisation du commerce, soit les diverses centralités urbaines et les ZPLC périphériques ou ZAC par commune (57 sites au total). Ces tableaux et schémas ont été établis à partir des informations collectives et validés à l'échelle du SMEP / SCoT Grand Sud, des EPCI et de chacune des communes du territoire.

NB: Les schémas fournis ci-après ne comportent qu'une localisation géographique indicative des polarités urbaines. La localisation détaillée sera de la compétence des communes lors de l'élaboration ou de la révision de leur PLU ou de la future maîtrise d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration d'un futur PLU).

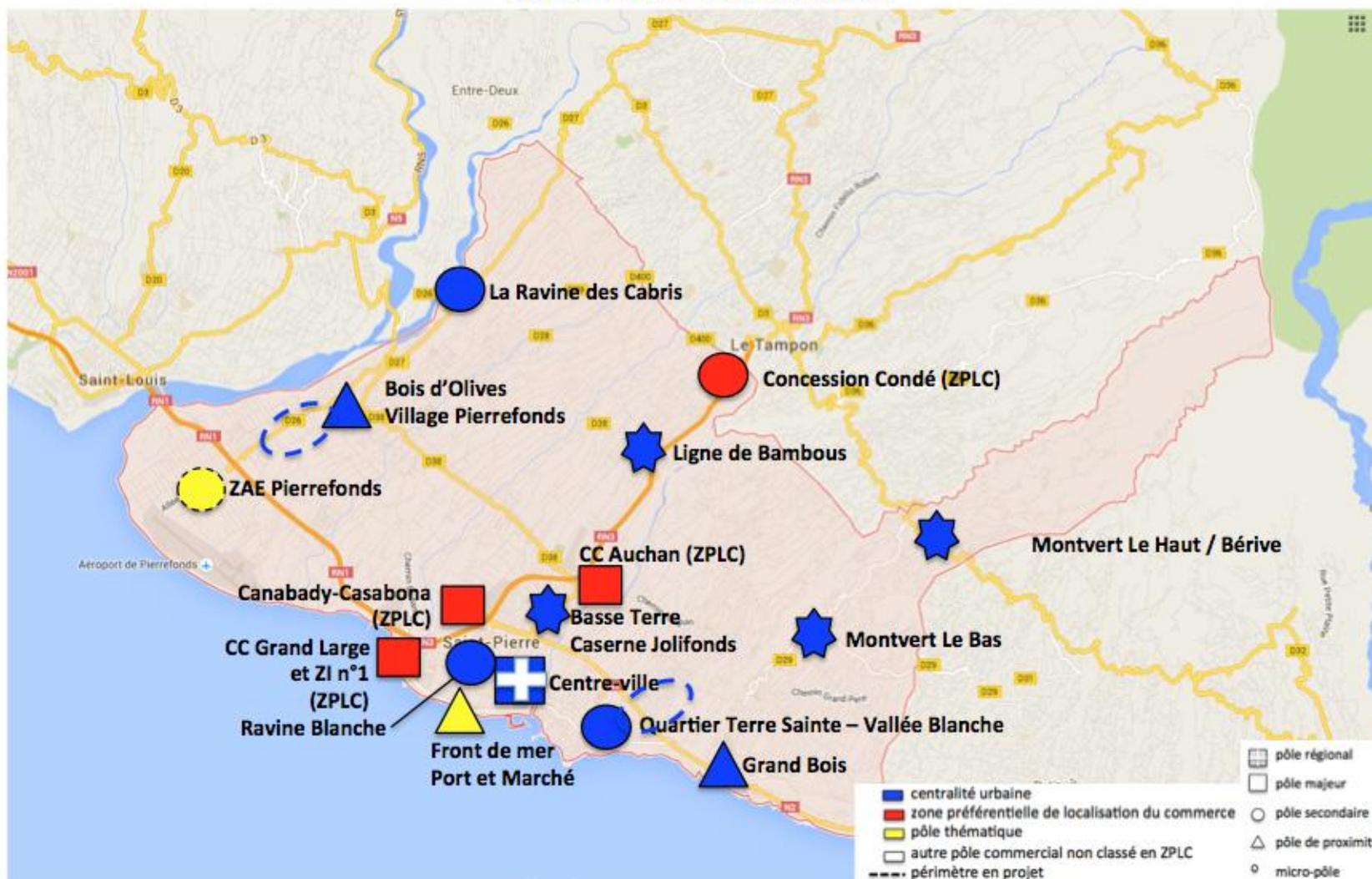
Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
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	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
Saint-Pierre	Centre commercial Grand Large et ZI N°1	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	ZPLC périphérique
Saint-Pierre	Secteur urbain Canabady-Casabona (existant et extension)	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	ZPLC périphérique
Saint-Pierre	Centre commercial Auchan	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Alimentaire	-	-	ZPLC périphérique
Saint-Pierre	ZA Concession Condé	Pôle commercial secondaire	Pôle de destination	Alimentaire	-	-	ZPLC Périphérique
Saint-Pierre	La Ravine des Cabris	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (quartier)
Saint-Pierre	Quartier Terre Sainte - Vallée Blanche	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine secondaire
Saint-Pierre	Secteur La Ravine Blanche (périmètre Ouest)	pôle commercial secondaire multisite	Pôle de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine secondaire et multipolaire
Saint-Pierre	Grand Bois	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à conforter
Saint-Pierre	Bois d'Oliviers - Village Pierrefonds	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à développer (en projet)
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
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)
Saint-Pierre	Basse Terre - Caserne Jolifonds	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
Saint-Pierre	Montvert Le Haut - Bérive	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
Saint-Pierre	Montvert Le Bas	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
Saint-Pierre	Ligne des Bambous	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)

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

Orientations de maillage commercial pour la période 2019-2035

COMMUNE : SAINT-PIERRE



Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

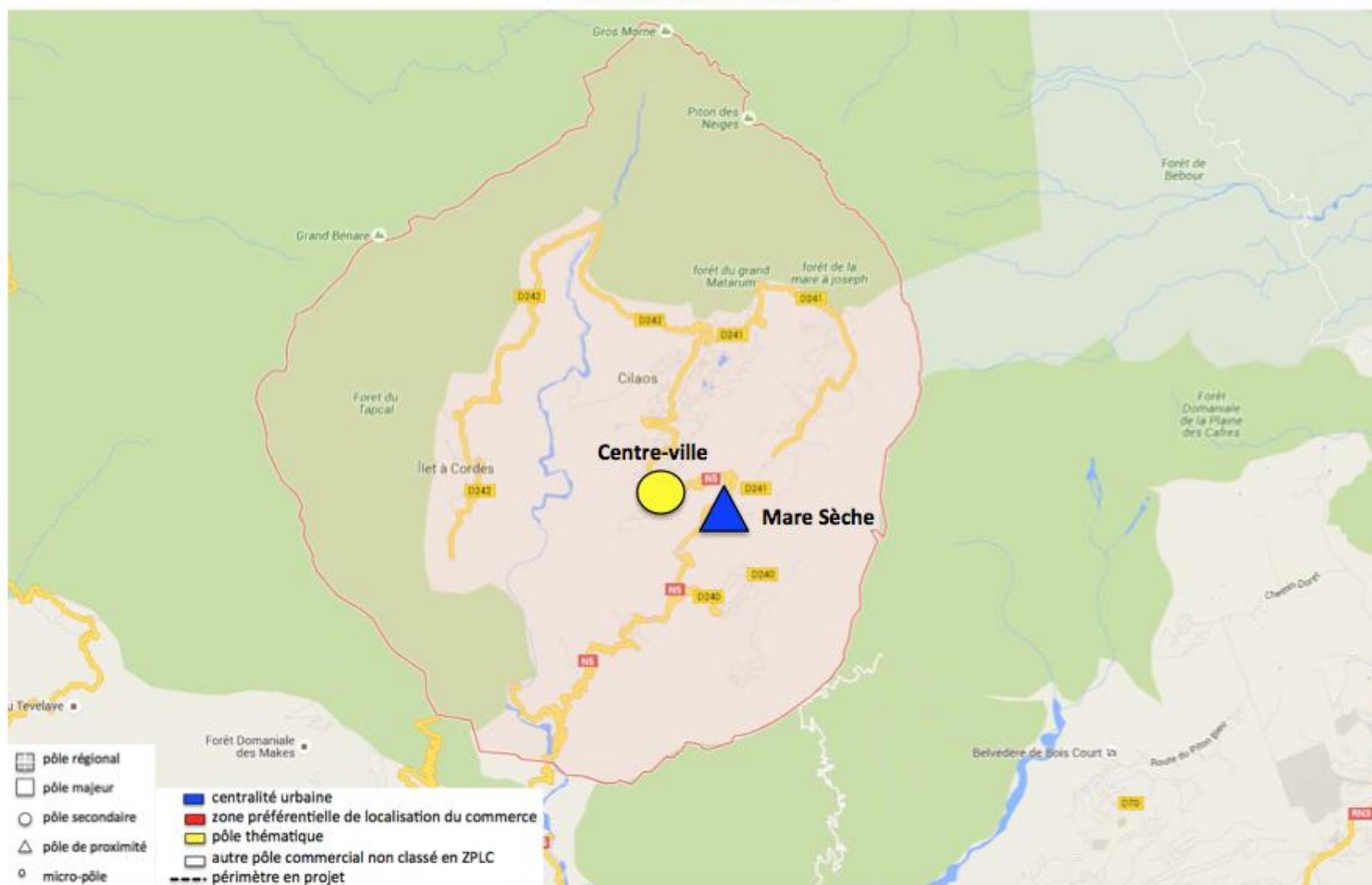
Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
Saint-Louis	Centre-ville	Pôle commercial majeur	Pôle de destination et de transit	Equipement de la personne Services marchands	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
Saint-Louis	ZA du Bel Air (et extension vers entrée Ouest de Saint-Louis)	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	ZPLC périphérique
Saint-Louis	Centre Leclerc, route de Cilaos	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de transit	Alimentaire	-	-	Centralité urbaine secondaire
Saint-Louis	La Rivière (centre de quartier)	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (quartier)
Saint-Louis	Bois des Nèfles - Coco	Pôle urbain et commercial secondaire (en projet)	Pôle résidentiel et axe TCSP	Mixte	-	-	Centralité urbaine future (quartier)
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)
Saint-Louis	Plateau Goyaves	Pôle commercial de proximité (avec supermarché)	Pôle résidentiel	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à consolider
Saint-Louis	Le Ouaki	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à conforter

Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
Cilaos	Centre-ville	Pôle de proximité (à vocation touristique)	Pôle résidentiel et touristique	Restauration et mixte	-	-	Centralité urbaine à conforter et à développer
Cilaos	La Mare Sèche	pôle commercial de proximité (avec supermarché)	Pôle de transit	Alimentaire	-	-	Centralité urbaine de proximité à consolider

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

Orientations de maillage commercial pour la période 2019-2035 COMMUNE : CILAOS



Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
Les Aviron	Centre-ville historique	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
Les Aviron	Centre-ville Sud	Pôle commercial secondaire (en projet)	Pôle résidentiel, de destination et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine future (quartier)
Les Aviron	Le Télélave	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à conforter

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

Orientations de maillage commercial pour la période 2019-2035

COMMUNE : LES AVIRONS

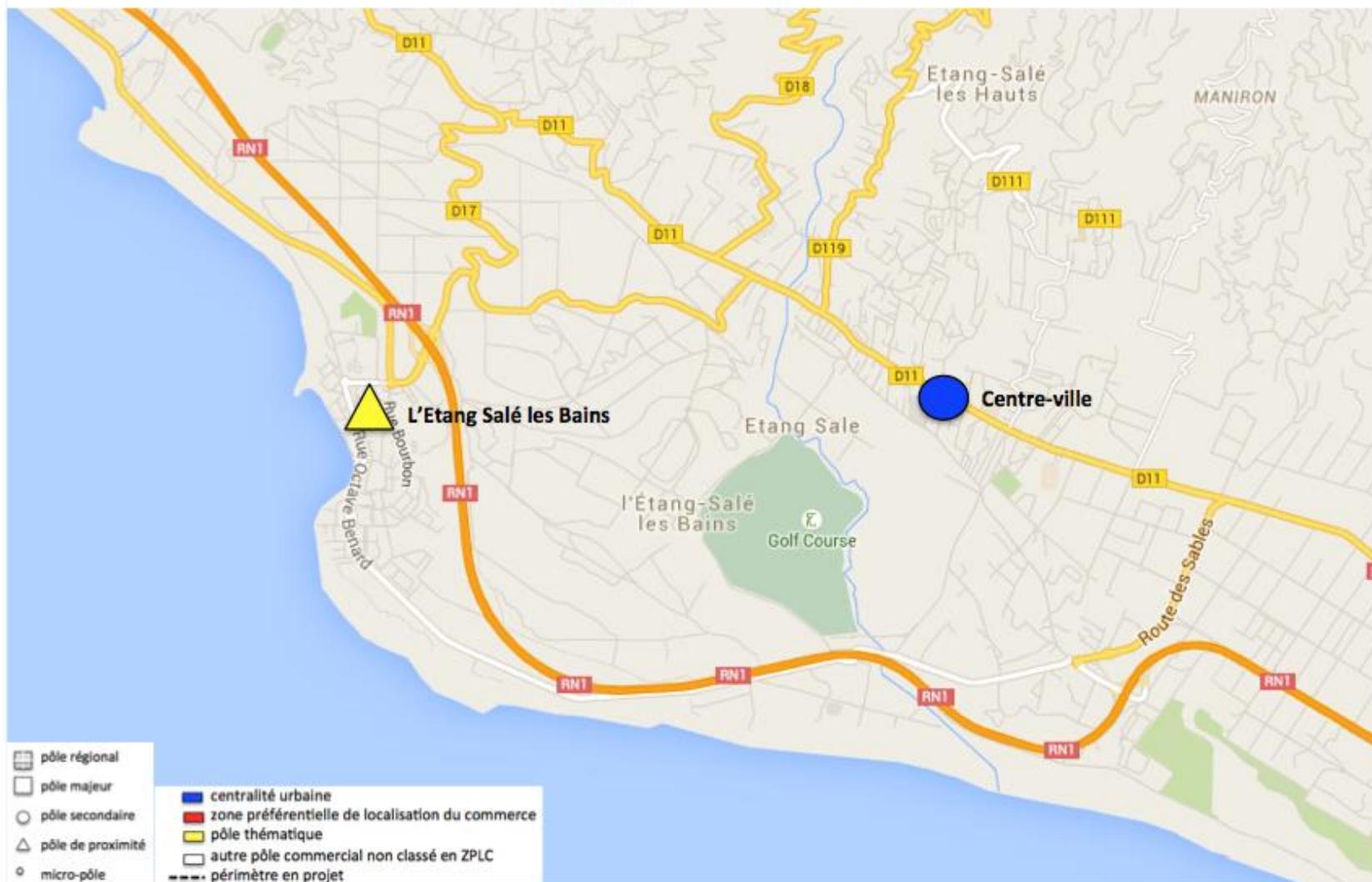


Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
L'Etang Salé	Centre-ville	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel et de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
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

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

Orientations de maillage commercial pour la période 2019-2035 COMMUNE : L'ETANG SALE



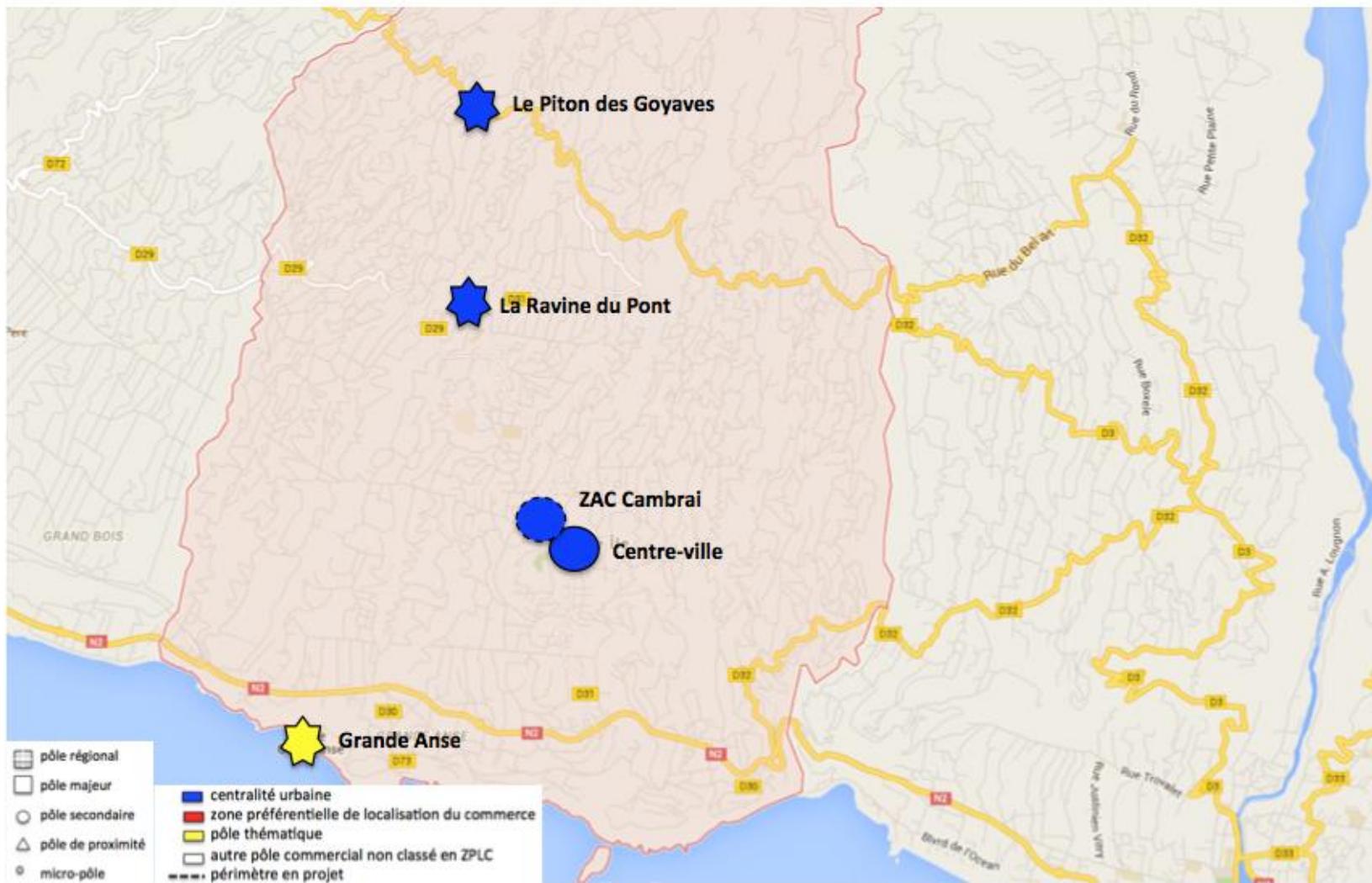
Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
Petite Ile	Centre-ville	Pôle commercial secondaire	Pôle résidentiel	Mixte	-	-	Centralité urbaine (quartier)
Petite Ile	ZAC Cambrai (périphérie centre-ville)	Pôle commercial secondaire en développement	Pôle de destination	Alimentaire et mixte	-	-	Centralité urbaine secondaire en projet
Petite Ile	Grande Anse	Pôle de proximité (à vocation touristique)	Pôle touristique	Restauration	-	-	Centralité urbaine à développer
Petite-Ile	La Ravine du Pont	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à conforter

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

Orientations de maillage commercial pour la période 2019-2035

COMMUNE : PETITE ILE

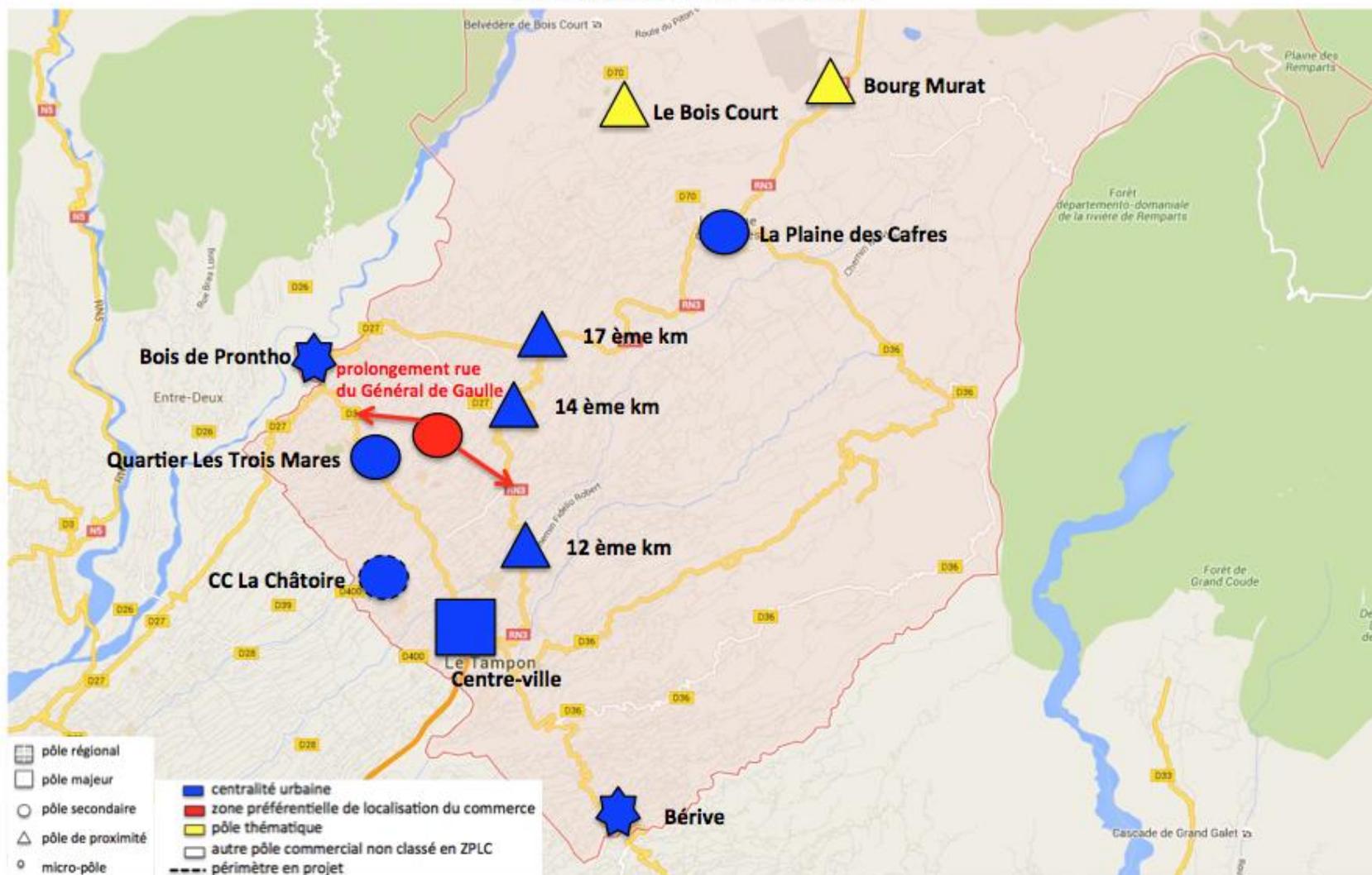


Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
Le Tampon	Centre-ville (y compris Centre Leclerc)	Pôle commercial majeur	Pôle de destination et de transit	Equiperment de la personne Services marchands	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
Le Tampon	Centre de quartier Les Trois Mares	Pôle commercial majeur	Pôle de destination et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (quartier)
Le Tampon	Pôle de la Châtoire, y compris centre commercial Géant Casino	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (quartier)
Le Tampon	La Plaine des Cafres (y compris ZA u 23ème)	Pôle commercial secondaire	Pôle de transit	Alimentaire	-	-	Centralité urbaine
Le Tampon	Axe rue du Général de Gaulle (prolongée)	Pôle commercial secondaire futur	Pôle de transit	Mixte	-	-	ZPLC Périphérique
Le Tampon	Pôle du 12ème km	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à renforcer
Le Tampon	Pôle du 14ème km	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à renforcer
Le Tampon	Pôle du 17ème km	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à renforcer
Le Tampon	Le Bras dy Pontho	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à préserver
Le Tampon	Bérive	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) à préserver
Le Tampon	Bourg Murat	Pôle de proximité (à vocation touristique)	Pôle touristique	Restauration et hébergement	-	-	Centralité urbaine à développer
Le Tampon	Bois Court	Pôle de proximité (à vocation touristique)	Pôle résidentiel et touristique	Mixte et loisirs	-	-	Centralité urbaine à développer

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

Orientations de maillage commercial pour la période 2019-2035 COMMUNE : LE TAMPON

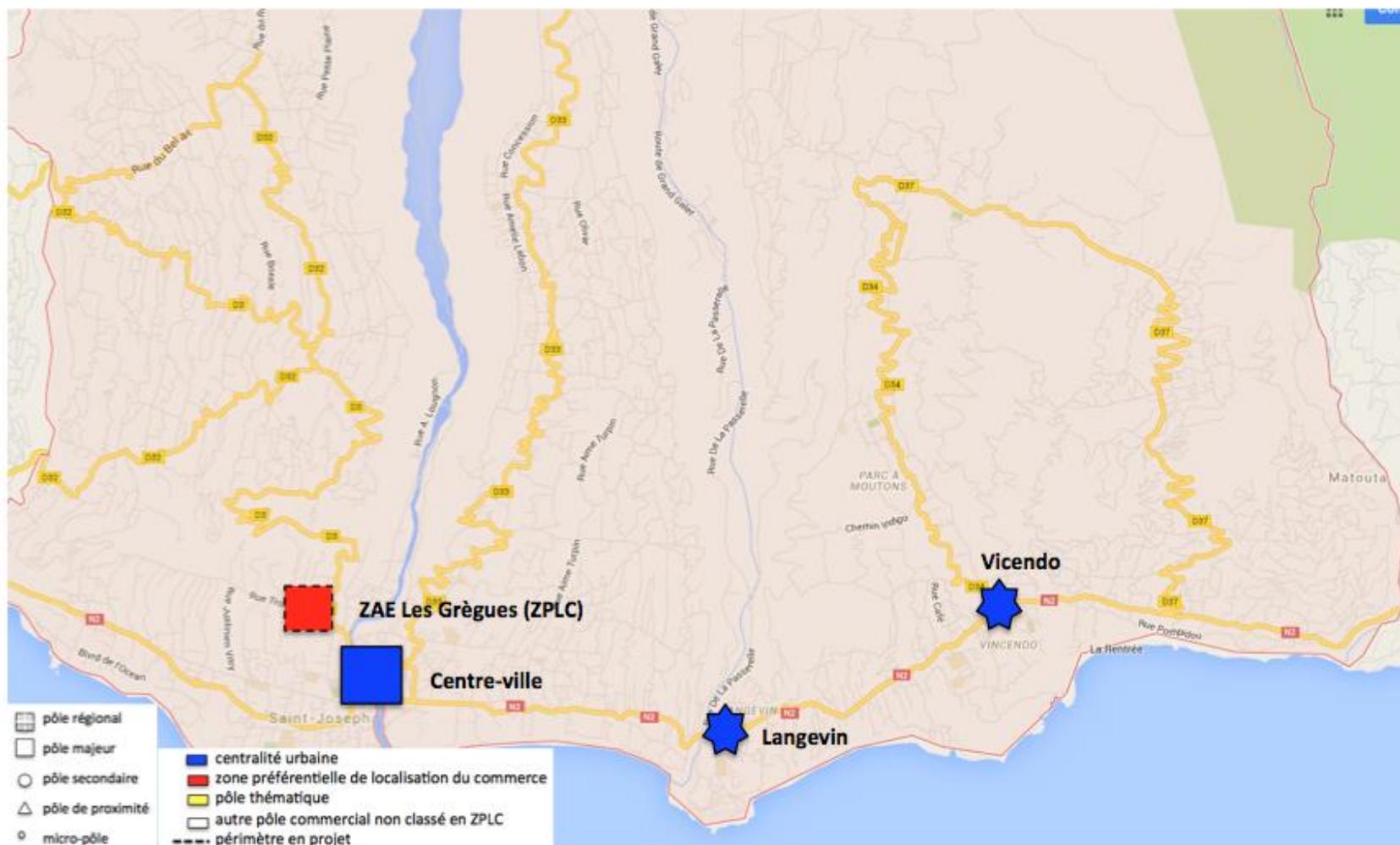


Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
Saint-Joseph	Centre-ville (y compris secteur du Butor)	Pôle commercial majeur	Pôle de destination	Mixte	-	-	Centralité urbaine (centre-ville)
Saint-Joseph	ZAE Les Grègues	Pôle commercial secondaire	Pôle de destination et de transit	Mixte	-	-	ZPLC Périphérique
Saint-Joseph	Langevin	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)
Saint-Joseph	Vicendo	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité)

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

Orientations de maillage commercial pour la période 2019-2035 COMMUNE : SAINT-JOSEPH



Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
L'Entre-Deux	Centre-ville	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à conforter
L'entre-Deux	Secteur Le Serré	Micro-pôle commercial	Pôle résidentiel et de transit	Mixte	-	-	Centralité urbaine (hyperproximité) en projet
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 pour la période 2019-2035

COMMUNE : L'ENTRE-DEUX



Identification des sites et orientations d'aménagement commercial pour la période 2019-2035

Commune	Dénomination du site	Typologie concurrentielle	Fonction commerciale dominante	Thématique dominante	Emprise foncière autorisée (création ou extension)	Surfaces de planchers autorisées	Autres prescriptions dans le PLU
Saint-Philippe	Centre-bourg	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel, de transit et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à conforter
Saint-Philippe	Le Baril Basse Vallée	Pôle commercial de proximité	Pôle résidentiel, de transit et touristique	Mixte	-	-	Centralité urbaine de proximité à conforter

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

N

Orientations de maillage commercial pour la période 2019-2035 COMMUNE : SAINT-PHILIPPE

