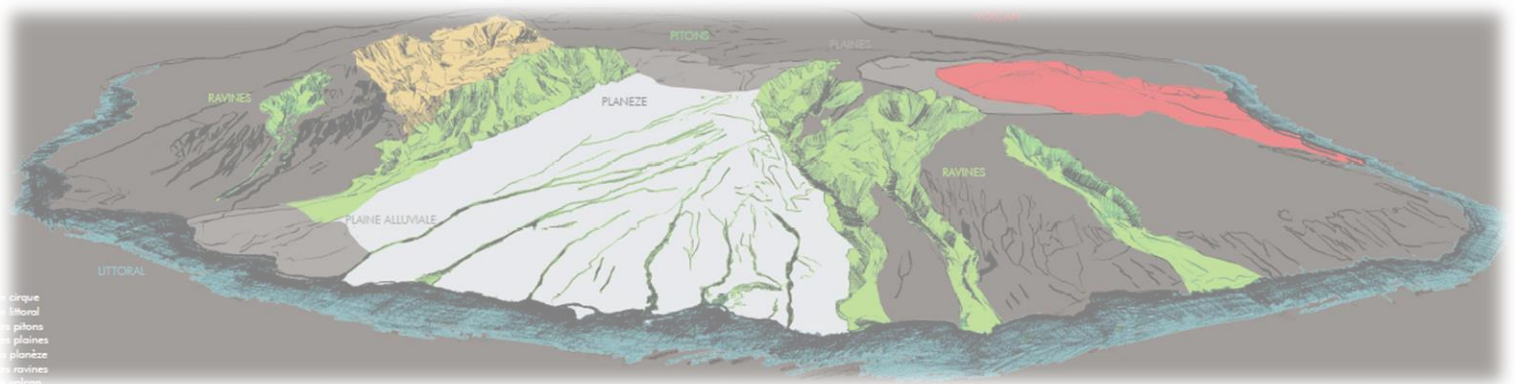




Communauté d'Agglomération du Sud  
Étréchy - Saint-Joseph - Saint-Philippe - Le Tampon



## Note de synthèse



## Avertissement

Le **SMEP** du Grand Sud (*Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation*) est une **structure créée le 31 janvier 2005** par arrêté préfectoral pour élaborer au nom des deux EPCI (CASUD et CIVIS) le projet de SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) dont le périmètre s'étend sur les dix communes membres des intercommunalités.

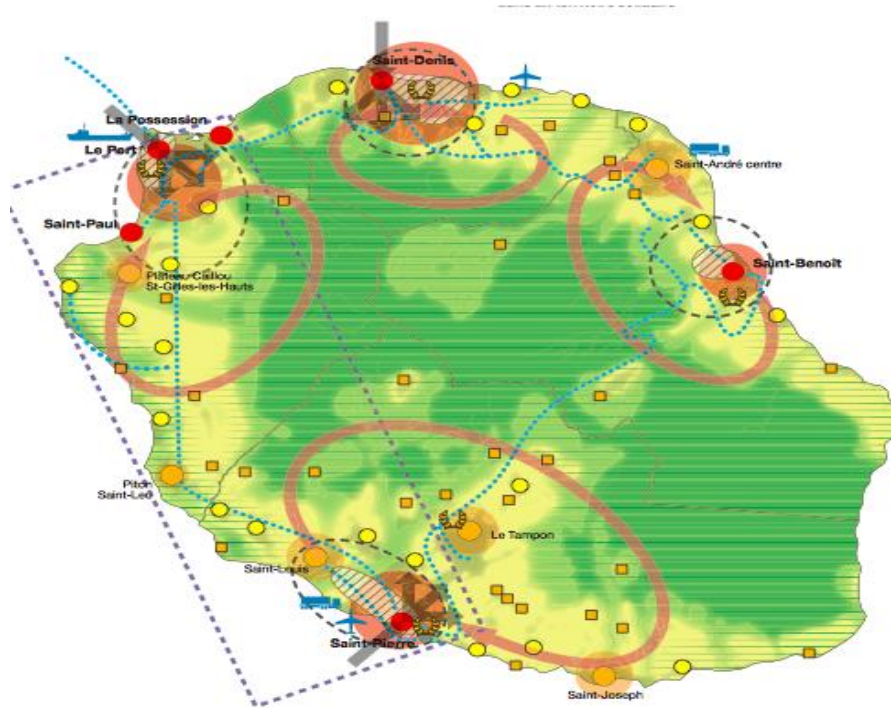
Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat de mobilité, d'aménagement commercial, de développement économique, d'environnement. Il en assure la cohérence tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLUi), PLHi), PDU, et des PLU.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines ; principes de respect de l'environnement.

S'agissant plus spécifiquement du Grand Sud de La Réunion, Le SCoT est d'abord et avant tout la marque de reconnaissance d'un vrai bassin de vie constitué par les dix communes qui composent les deux intercommunalités CASUD et CIVIS ; soit un territoire de plus de 307.000 habitants en 2018. Les perspectives de développement de ce bassin de vie ne peuvent alors se concevoir que globalement c'est-à-dire intégrant les besoins et les propositions de l'ensemble des dix communes et des deux EPCI. Le SMEP est donc l'émanation de cette volonté politique de faire du Grand Sud un territoire cohérent et préservé de tout développement incontrôlé.

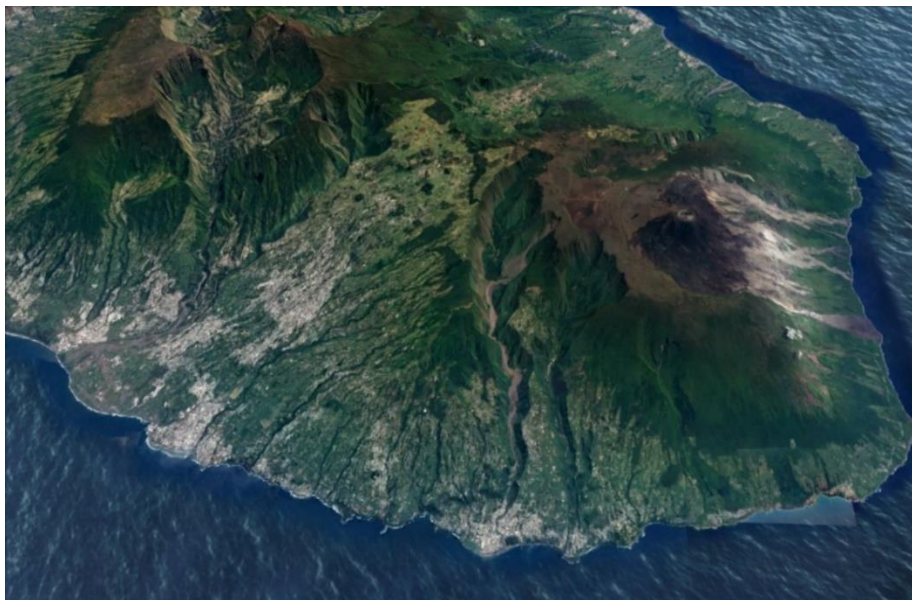
Cette note fait état des **choix retenus** par les instances du SMEP pour élaborer le Plan d'Aménagement Durable (PADD) et le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO), documents réglementaires d'un SCoT et constitue une synthèse des orientations stratégiques des deux EPCI.

# Le Grand Sud dans La Réunion



## Le bassin sud, une cohérence territoriale

La stratégie territoriale ne peut se comprendre que si celle-ci est replacée dans une cohérence de bassin : le Grand Sud. Conformément à l'approche du SAR, les grands équilibres régionaux s'établissent à ce niveau.



## Le Sud, un vrai bassin de vie

### Une histoire singulière

Les dix communes et leurs Intercommunalités CIVIS et CASUD ont toujours présenté et valorisé le territoire “Grand Sud” à travers son identité territoriale. Celle-ci trouve son origine dans la nature de son peuplement et la structuration de la propriété foncière du territoire. Cette singularité sudiste est par ailleurs accentuée par la grande diversité physique du bassin et la qualité de ses terroirs qui donne au “Grand Sud” un caractère unique.

Comme ailleurs à La Réunion, le bassin sud est confronté aux effets du développement économique et urbain. Certes incontournables, les conséquences d’une évolution sociale et sociétale rapides et parfois incontrôlées, contraignent les collectivités locales et l’Etat à orienter le mieux possible l’aménagement du territoire tout en préservant les richesses naturelles de l’espace Grand Sud. Ainsi, en 2018, 307.770 habitants peuplent les dix communes du sud.

Le SMEP a opté dès 2013 pour une projection démographique d’un Grand Sud à 400.000 habitants. Cependant, l’évolution de ces 6 dernières années ont plutôt montré un tassement du peuplement du territoire, d’où le choix d’une base de travail retenue pour ce SCoT d’une population estimée à **360.000 habitants en 2035 (source INSEE)**, sachant que la réflexion globale et l’ambition des élus locaux portent toujours sur l’aménagement d’un territoire qui devra accueillir selon l’INSEE 400.000 habitants entre 2040 et 2045. Les membres du SMEP pensent qu’une accélération du processus démographique demeure envisageable à moyen terme.

C’est donc à ce niveau que la stratégie pour le développement d’un bassin de vie de “400.000 habitants” prend tout son sens. Le réceptacle de toutes les ambitions en matière de développement et d’aménagement est l’espace même du Grand Sud : un “écriin” naturel composé de son cirque, de ses rivières et ravines, de ses forêts, de son volcan, de ses terroirs. Cet “écriin” est le témoin d’un Sud historique, traditionnel, porteur d’espaces naturels extraordinaires qui ont bercé nos enfances. Celui d’une ruralité paysanne qui a fait naître des systèmes de production agricoles et ruraux diversifiés. Berceau enfin d’une culture particulière issue de ces terroirs remplis de savoir-faire et de productions identitaires propres au Sud. Ceux-ci doivent être protégés de toute densification abusive et de tout aménagement peu respectueux de l’environnement naturel et culturel.

Ainsi, la cohérence territoriale, objectif affiché dans le cadre de l’élaboration du SCoT, devient une évidence. Car, la défense de l’identité du Grand Sud portée par le SMEP (Civis et Casud) à travers le Schéma, puis par le programme LEADER depuis 2016 pour la partie haute du Sud est bien évidemment présente sur tout le territoire sudiste. En effet, malgré les difficultés rencontrées, toutes les réflexions et projections faites concernant des projets d’envergure, sont toujours aujourd’hui envisagés à l’échelle du bassin.

C’est dans cette perspective que le projet de SCoT a été élaboré. Et la longue genèse du document a permis de tirer parti des difficultés politiques et administratives de ces dernières années pour aboutir à un consensus autour de la nécessité de travailler ensemble et de consolider cette richesse territoriale. Les différentes études réalisées et leur réactualisation permanente ont permis de structurer le projet de SCoT en lui octroyant **une perspective à l’horizon 2035**.

**« Le développement et l'aménagement du Grand Sud  
Tout en préservant  
Son identité culturelle et son espace naturel. »**

### **Rappels des fondamentaux prévalant à l'élaboration du SCoT Grand Sud**

**Une volonté politique** des élus du Sud (Casud/Civis) en faveur d'une stratégie de développement de la région Sud fondé sur :

- 1) Le nécessaire aménagement et équipement du territoire pour une population de 400.000 habitants avec une vision globale en matière de planification dans les domaines stratégiques (eau, assainissement, aéroport, Hauts, ...) mais aussi **simultanément** ;
- 2) La préservation de l'identité territoriale et culturelle du bassin sud. Le cadre de vie réunionnais, les paysages, le mode d'habiter, ainsi qu'une économie agricole identitaire et diversifiée.

En arrière plan de ces fondamentaux, il a été procédé à des diagnostics et des études.

Les données du **diagnostic** de la situation du bassin sud se retrouvent dans les documents : Données socio-économiques, Etat Initial de l'Environnement, Diagnostic commercial et artisanal. C'est donc le croisement des données recueillies tout au long de l'élaboration du schéma, **constamment actualisées**, avec les orientations politiques, qui ont abouti **aux choix** finaux retenus et identifiés dans le PADD et le DOO.

### **Les choix retenus pour établir le PADD, le DOO du SCoT Grand Sud**

Ainsi, les **choix retenus**, pour élaborer le PADD, DOO, EE, DAAC concernent **sept grands axes** stratégiques et ce, **pour un horizon de développement à 2035** :

- A) LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES ESPACES NATURELS ET DU LITTORAL
- B) EQUIPER LE TERRITOIRE ET GERER LES RESSOURCES NATURELLES
- C) REpondre A L'ENJEU DEMOGRAPHIQUE PAR UN AMENAGEMENT RAISONNE
- D) METTRE EN RESEAU LES TERRITOIRES ET LES VILLES
- E) ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR D'EMPLOIS
- F) ORGANISER L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE A TRAVERS UN DAAC
- G) GARANTIR UNE SOLIDARITE TERRITORIALE ET UNE COHESION SOCIALE

## A) La protection et la valorisation des espaces naturels et du littoral

**Enjeux : Garantir un équilibre durable entre :**

- L'espace agricole et rural
- Les espaces naturels
- L'espace urbain fort consommateur de surfaces agricoles.

Car **risques** de : baisse de la production agricole, mitage du foncier agricole, perte d'identité du territoire, réduction des espaces naturels

### 1) Préserver et développer les espaces agricoles

Le Grand Sud est la première région agricole de l'île, combinant la production cannière avec les cultures de diversification qui occupent une surface importante. 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), devra accorder une priorité absolue au développement de la production et la préservation de l'espace agricole.

Ainsi, la préservation de l'espace agricole par la limitation de la consommation de foncier devra être un premier objectif majeur du SCoT. Pour cela, il est proposé de travailler en priorité sur la densité urbaine sans toutefois remettre en cause l'identité réunionnaise à travers son cadre de vie et son mode d'habiter.

Par ailleurs, il s'agira également de veiller à augmenter les surfaces agricoles utilisés dans le Sud notamment par la récupération des terres en friches et d'étendre les périmètres irrigués. La vigilance devra également être présente au niveau du développement *des projets agro-touristiques car ceux-ci devront être envisagés en lien avec les produits agricoles des terroirs*. Il en sera de même pour la création d'hébergements agro-touristiques qui devront respecter l'environnement et la ruralité réunionnaise sans empiéter sur l'espace réservé à la production agricole.

Toutefois, cette stratégie devra s'appliquer de manière cohérente et solidaire à l'échelle du territoire. : lier le patrimoine naturel et l'identité culturelle pour un meilleur équilibre rural/urbain.

### 2) Protéger et mettre en valeur les richesses naturelles du Grand Sud

Les espaces agricoles et 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. Ils forment aussi, rappelons-le, le creuset de notre identité culturelle.

En outre, les espaces naturels abritent de nombreuses espèces endémiques dont la valorisation scientifique et économique, peut constituer un atout majeur dans le développement du Grand Sud.



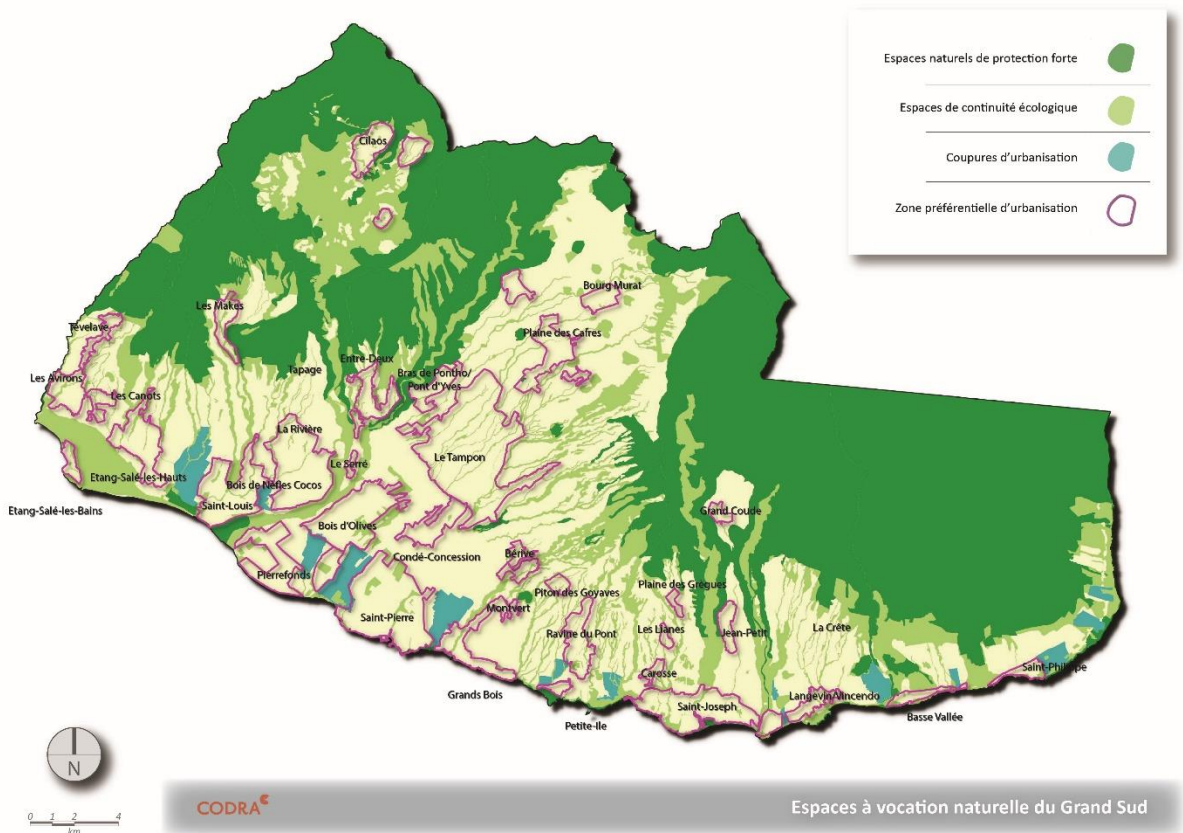
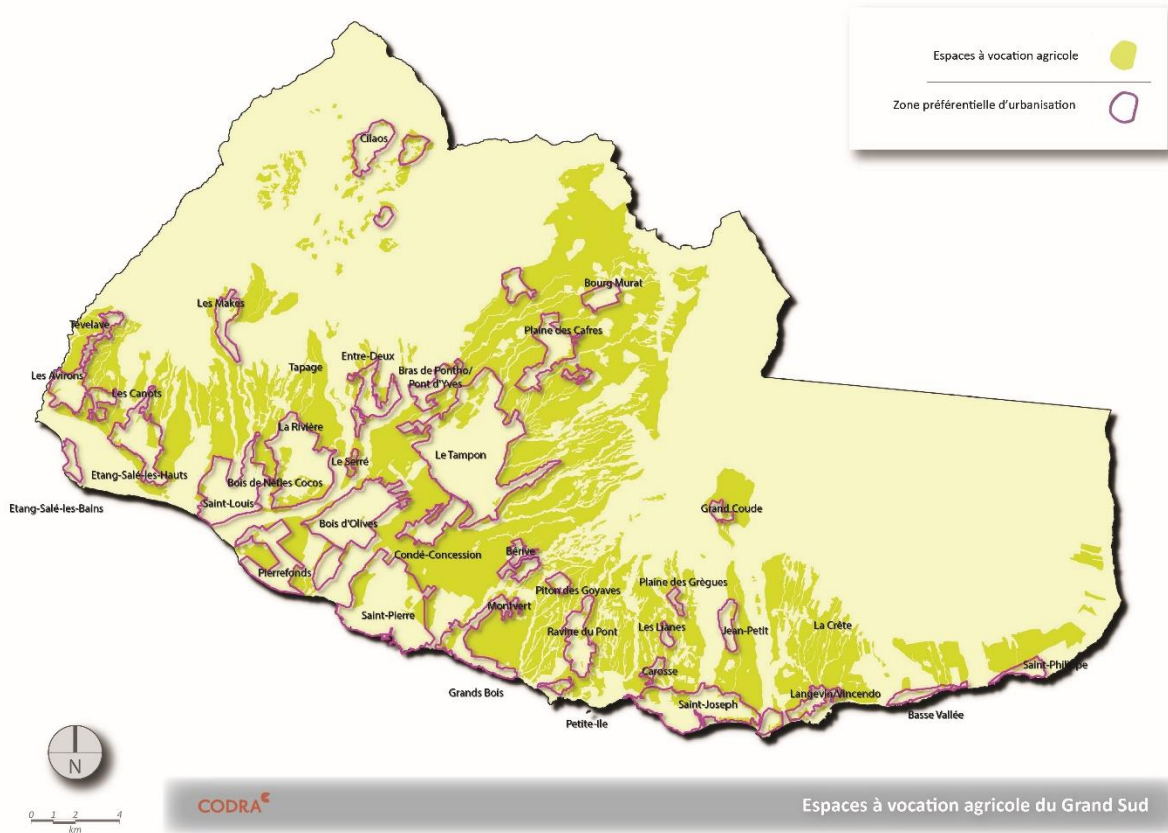
Concernant le patrimoine paysager, la protection contre l'urbanisation (comme les pitons non urbanisés et les ravines, les grands espaces agricoles) est nécessaire. Pour cela, il faut stopper l'urbanisation diffuse et intégrer celle existante par une politique volontariste en matière d'accompagnement végétal et de maîtrise qualitative de l'habitat nouveau et des zones d'activités industrielles. Pour cela, il s'agira de conforter les centralités existantes ou potentielles, revaloriser les espaces publics des bourgs et s'assurer d'une mise en valeur paysagère et touristique des points de vue.

Si les menaces qui pèsent sur ces espaces apparaissent globalement moins importantes que pour les espaces agricoles, elles demeurent néanmoins significatives : progression de l'urbanisation et des pestes végétales, dépôts d'ordures sauvages, sur-fréquentation touristique.

S'agissant du milieu marin, il sera important de garantir une gestion durable du bassin versant par la maîtrise de l'étalement urbain en zone littorale et la limitation des pollutions. Sachant que la valorisation du littoral devra par ailleurs être assurée à travers le développement des zones de baignade notamment.

**Le patrimoine "Grand Sud" doit donc faire l'objet d'une protection renforcée et d'une politique de valorisation.**







## Choix retenus pour le SCoT :

### 1) Espaces agricoles

Préserver et développer les espaces agricoles par :

- La limitation de la consommation de foncier
- La gestion et l'accroissement de la densité urbaine
- La récupération des terres en friches
- La valorisation des productions locales identitaires
- Développement des projets agro-touristiques en lien avec les produits agricoles des terroirs

### 2) Espaces naturels

- Accompagnement végétal et maîtrise qualitative de l'habitat nouveau et des zones d'activités industrielles
- Revalorisation des espaces publics des bourgs
- Mise en valeur paysagère et touristique des points de vue.



## **B) Equiper le territoire et gérer les ressources naturelles sans hypothéquer l'avenir.**

Aucun développement urbain ou économique ne sera possible sans prise en compte des investissements à réaliser dans les domaines de la préservation et du partage des ressources et d'autre part, dans la prévention concernant la gestion des risques naturels et des nuisances.

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.

Pour garantir la préservation des espaces naturels et assurer en même temps, l'urbanisation et le développement économique du bassin sud, il sera donc nécessaire d'encadrer l'aménagement et l'équipement du territoire, dans les domaines de :

### **1) La préservation et le partage des ressources**

#### Eau potable

- Maintenir une attention particulière pour toute nouvelle urbanisation située en zone sensible afin de ne pas augmenter le risque de pollution ;
- Veiller à ce que tout projet de développement soit compatible avec les ressources en eau potable tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif ;
- Concevoir des projets économes en eau pour préserver les ressources et en prévision d'une demande croissante ; Améliorer des rendements des réseaux d'eau potable ;
- Inciter les habitants à être plus économes sur la ressource.

#### Assainissement

- Poursuivre l'équipement en réseaux d'assainissement collectifs des communes les plus denses et qui connaissent un fort développement ;
- Poursuivre la réhabilitation des installations d'assainissement autonome défaillantes ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les choix de développement urbain afin de prévenir les pollutions et les inondations liées au ruissellement.

#### La gestion des déchets : Sensibiliser, rationaliser et valoriser

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

## 2) La prévention et la gestion des risques naturels et des nuisances

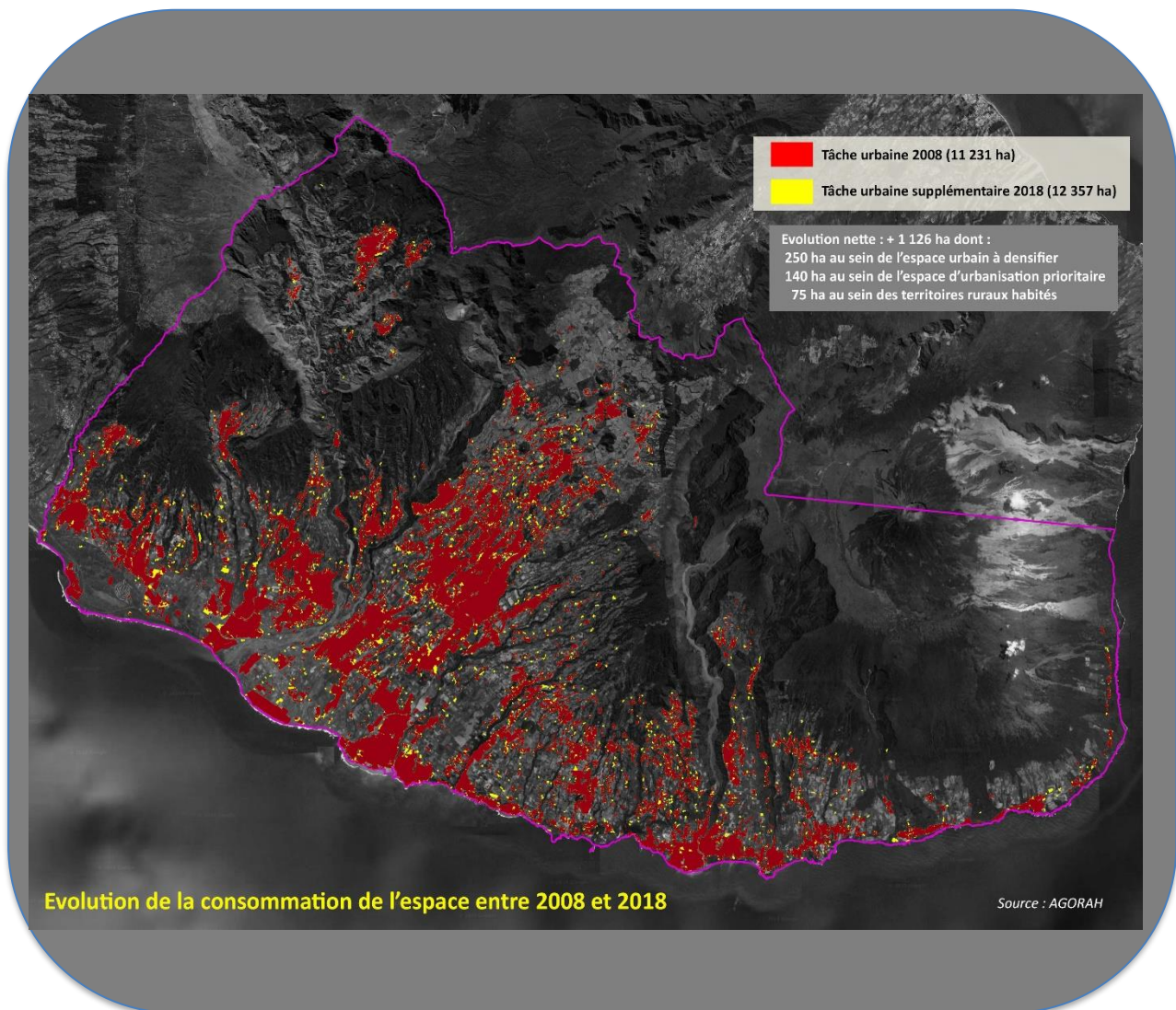
- Contenir les pollutions et les nuisances produits par le développement urbain est une priorité. Car il s'agit de protéger la population face aux risques de pollution des sols, des nuisances sonores ;
- Privilégier l'implantation de nouveaux sites à distance des zones résidentielles et hors périmètre de réception du public.
- Anticiper sur la disponibilité et la gestion des matériaux. Il s'agit en l'occurrence de garantir une ressource en matériaux suffisante pour satisfaire les besoins de développement, dans le respect des milieux et des activités en interaction avec les espaces sollicités. Pour cela, il faudra anticiper le devenir des sites d'extraction.
- Risques majeurs, l'objectif fixé est de :
  - Ne pas surexposer les personnes et les biens aux risques identifiés ;
  - Prendre en compte les nouveaux aléas identifiés (volcanisme, submersion marine, recul du trait de côte) ;
  - Limiter l'imperméabilisation des sols
- "Air, climat énergie".
  - Développer des conditions favorables pour l'utilisation de transports alternatifs à la voiture individuelle ;
  - Promouvoir et développer la production d'énergie renouvelable ;
  - Encourager les rénovations thermiques et le recours aux énergies renouvelable ;
  - Gestion de la pression démographique à travers la politique du logement, de l'habitat.





## C) Répondre à l'enjeu démographique par un aménagement raisonné du territoire Grand Sud

L'urbanisation sur le territoire du SCoT continue de progresser avec une évolution entre 1997 et 2008 de + 1 400 ha, soit une consommation moyenne de 140 ha/an. Cette urbanisation s'est faite au détriment des espaces agricoles et naturels. Sur la période 2008-2018, la consommation a été de + 1 126 ha.



### Enjeux :

- Contenir la population dans l'espace urbain de référence
- Equiper le territoire en matière de logements et de zones d'activités économiques dans les limites fixées par le SAR
- Densifier prioritairement dans les zones U afin d'éviter l'étalement urbain, le mitage et la perte d'espaces agricoles.

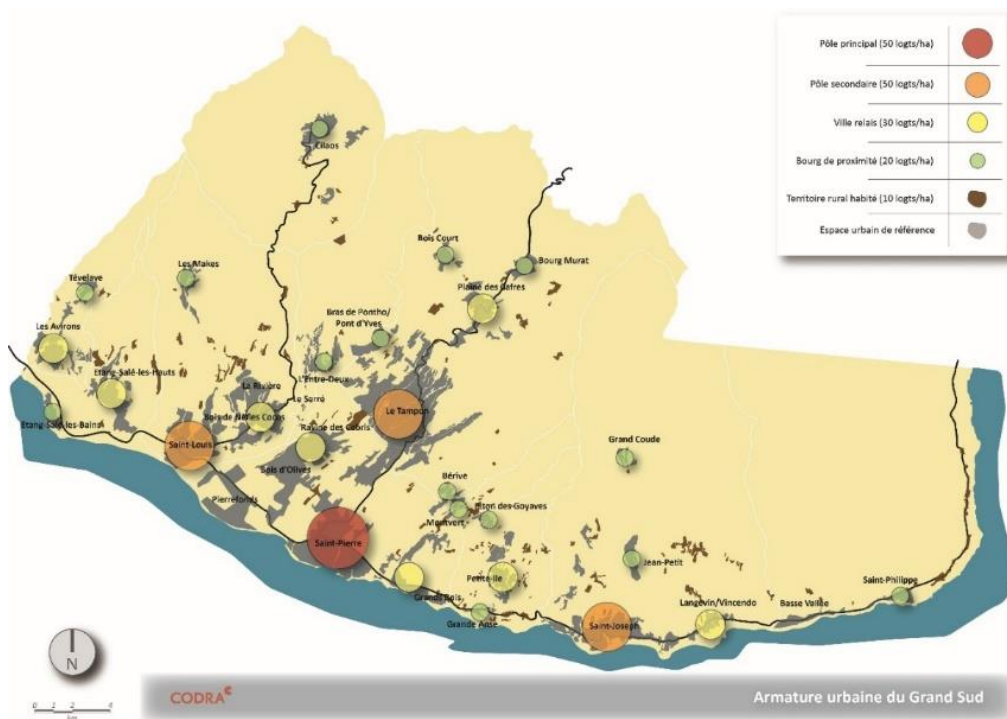
Le SCOT définit, conformément aux orientations du SAR, les pôles constituant l'armature projetée à l'horizon 2035. Il propose une hiérarchisation de l'armature urbaine organisée autour d'un pôle principal (Saint-Pierre), des pôles secondaires (Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph), des villes relais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

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.

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 sociaux)

L'enjeu repose sur la nécessité de produire environ **44 600 nouveaux logements entre 2019 et 2035** (en tenant compte des réalisations depuis 2013), tout en conservant un cadre de vie de qualité. L'objectif du SCOT est alors d'inciter les communes à :

- 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.





## Projections démographiques et perspectives en matière de logements

Commune	Population en 2014	TCAM 09-14	Projection en 2030 à TCAM constant	Projection en 2035 à TCAM constant	Projection en 2045 à TCAM constant
Les Avirons	11 315	+1,6%	14 587	15 791	18 508
L'Etang-Salé	14 103	+0,9%	16 277	17 023	18 618
Petite-Ile	12 035	+0,8%	13 671	14 227	15 407
Saint-Louis	52 803	+0,5%	57 189	58 634	61 632
Saint-Pierre	81 583	+1,1%	97 189	102 654	114 521
Cilaos	5 295	-2,4%	5 295*	5 295*	5 295*
Entre-Deux	6 634	+1,4%	8 287	8 883	10 208
Saint-Joseph	37 362	+0,8%	42 442	44 167	47 831
Saint-Philippe	5 101	+0,0%	5 100*	5 100*	5 100*
Le Tampon	76 796	+1,1%	91 487	96 630	107 801
<b>Total Grand Sud</b>	<b>303 027</b>	<b>+0,9%</b>	<b>351 524</b>	<b>368 404</b>	<b>404 921</b>
<b>Total Réunion</b>	<b>842 767</b>	<b>+0,6%</b>	<b>927 417</b>	<b>996 274</b>	<b>1 014 483</b>

Selon les Programmes Locaux de l'Habitat Intercommunal (PLHi) de la CIVIS et de la CASUD, élaborés en 2018, plusieurs scénarios prospectifs ont été élaborés, traduisant chacun une orientation en matière de développement résidentiel à l'horizon 2024. Selon le scénario médian, le niveau de construction se maintiendrait autour de :

- 1 700 logements par an jusqu'en 2024, pour satisfaire à l'ensemble des besoins de la population de la CIVIS.
- 1 500 logements par an sur la même période pour la CASUD.

A l'échelle du Grand Sud, cela représente 3 200 logements à produire par an sur la période du PLH (2019- 2024).

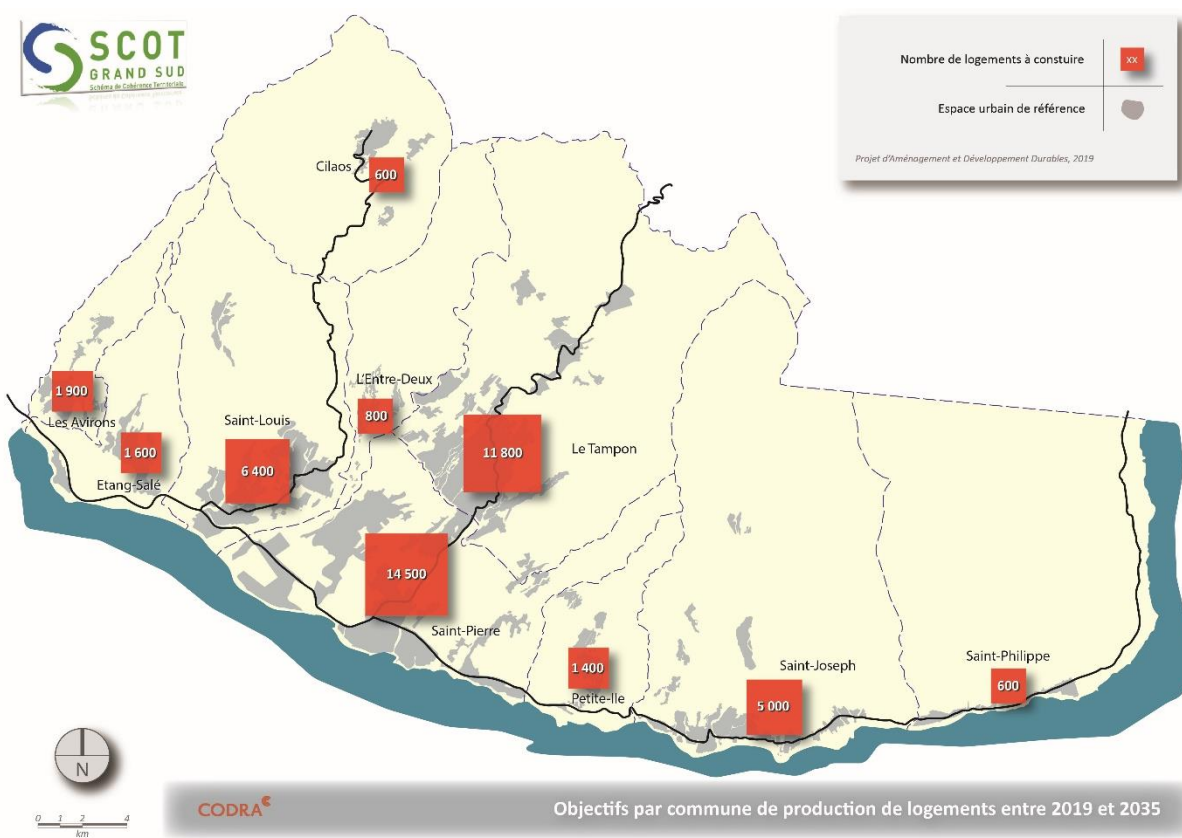
## Les estimations de l'INSEE « Les besoins en logements à La Réunion à l'horizon 2035 »

En octobre 2018, l'INSEE a produit une étude sur “les besoins en logements à La Réunion à l'horizon 2035”. Selon cette étude, à l'horizon 2035, 168.900 logements seraient à construire à La Réunion. En fonction des différentes hypothèses d'évolution de la population, le nombre de logements à construire peut varier entre 124.800 et 187.800 logements.

Plus spécifiquement dans le Grand Sud :

- Pour la CASUD, entre 2013 et 2035, **22 700 logements** seraient à construire selon le scénario central, soit une moyenne de 1 030 logements par an. Parmi eux, 14 400 permettraient d'accueillir les nouveaux ménages. Le nombre de ménages atteindrait 61 700 en 2035.
- Pour la CIVIS, pour la même période et selon le scénario central, **40 200 logements** seraient à construire d'ici 2035 pour couvrir les besoins actuels et futurs, soit 1 830 logements en moyenne par an.

Cela conduit, selon l'INSEE, à un besoin global de **62 900 nouveaux logements à construire entre 2013 et 2035, soit 2 860 logements en moyenne par an. Ce qui correspond à un besoin global de 45 760 logements entre 2019 et 2035.**



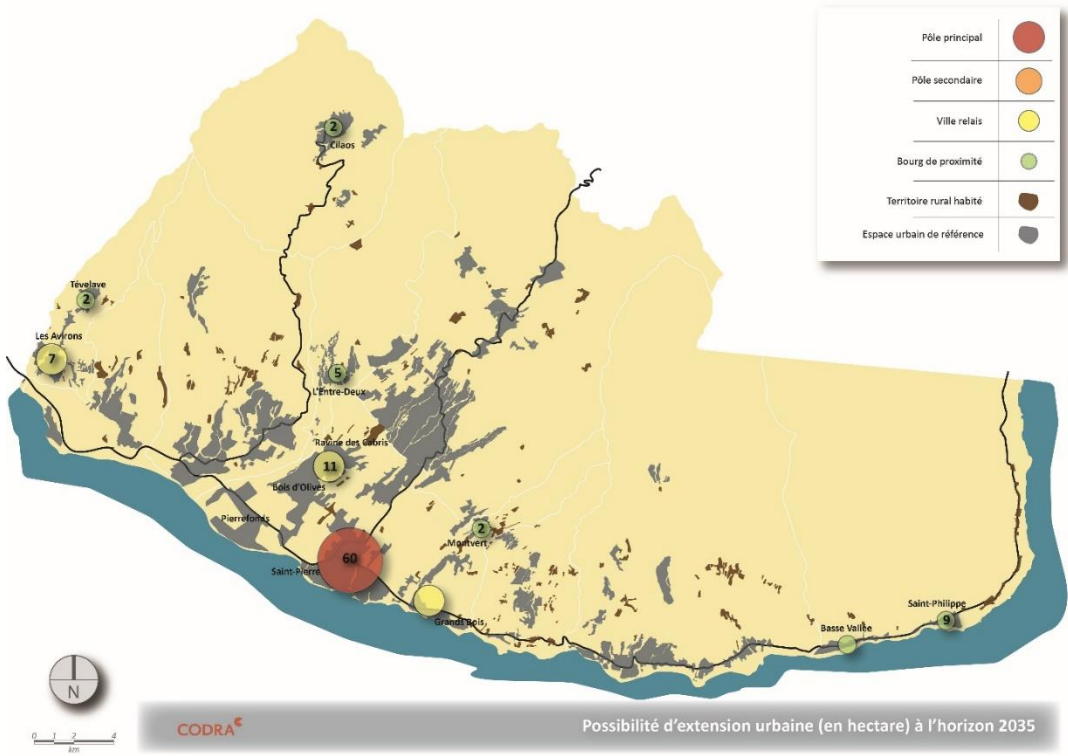
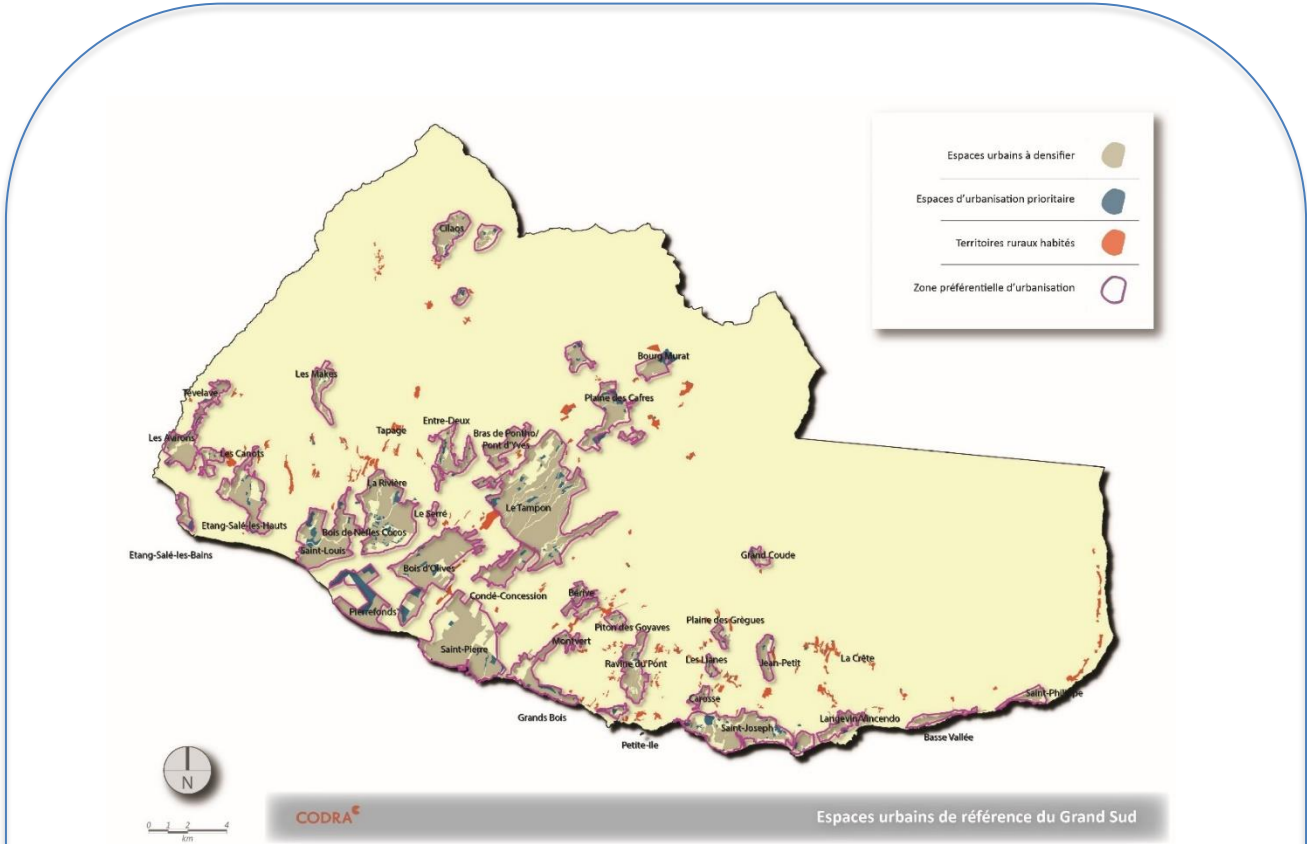
## Les choix retenus par le SCoT

Compte tenu du tassement attendu de la croissance démographique, les besoins en logements devraient être moins importants que ceux déterminés par le SAR. En effet, le document régional a proposé une répartition des 180 000 logements à construire entre 2010 et 2030 selon une logique de bassin de vie, avec 70 000 logements pour le Grand Sud. Cela représentait un rythme annuel d'environ 3 500 logements.

Selon les dernières hypothèses, et compte tenu de la diminution de la taille des ménages, le parc de logements atteindrait 160 176 unités en 2035. Entre 2014 et 2035, la variation nette du parc de logements est estimée à 48.600 unités. Cela représente une variation nette annuelle de l'ordre de 2 300 logements.

Soit, sur la période 2019-2035, un besoin global de l'ordre de 44.600 nouveaux logements : choix retenu par le SCoT.

	EPCI	Résidences principales 2014	Population en 2014	Population estimée d'ici 2035	Estimation du parc de logements d'ici 2035 (taille des ménages à 2,3)	Variation nette du parc de logements sur la période 2014-2035
Les Aviron	CIVIS	4 154	11 315	15 791	6 866	2 712
L'Étang-Salé	CIVIS	5 052	14 103	17 023	7 401	2 349
Petite-Île	CIVIS	4 503	12 035	14 227	6 186	1 683
Saint-Louis	CIVIS	17 970	52 803	58 634	25 493	7 523
Saint-Pierre	CIVIS	30 716	81 583	102 654	44 632	13 916
Cilaos	CIVIS	2 021	5 295	5 295*	2 302	281
<b>Total CIVIS</b>		<b>64 416</b>	<b>177 134</b>	<b>213 624</b>	<b>92 880</b>	<b>28 464</b>
Entre-Deux	CASUD	2 451	6 634	8 883	3 862	1 411
Saint-Joseph	CASUD	13 966	37 362	44 167	19 203	5 237
Saint-Philippe	CASUD	1 860	5 101	5 100*	2 217	357
Le Tampon	CASUD	29 094	76 796	96 630	42 013	12 919
<b>Total CASUD</b>		<b>47 371</b>	<b>125 893</b>	<b>154 780</b>	<b>67 296</b>	<b>19 925</b>
<b>Total Grand Sud</b>		<b>111 787</b>	<b>303 027</b>	<b>368 404</b>	<b>160 176</b>	<b>48 389</b>



## **Autres éléments constitutifs du choix du SCoT**

### **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 sociaux).

L'enjeu repose sur la nécessité de produire environ 48 389 nouveaux logements d'ici 2035 (en tenant compte des réalisations depuis 2013), tout en conservant un cadre de vie de qualité à travers le paysage de la ville créole. L'objectif du SCoT est alors d'inciter les communes à :

- 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.
- Les densités doivent être adaptées en fonction des caractéristiques et des capacités réceptrices des quartiers.
- Des formes urbaines plus précises doivent être réalisées en cœur de ville pour compenser les moindres densités sur d'autres secteurs.

Par ailleurs, le tissu urbain étant majoritairement étalé et dispersé avec par conséquent des zones urbaines éclatées et difficiles à structurer, le SCoT prévoit de :

- Lutter contre l'étalement urbain en structurant et en densifiant l'espace urbain actuel.
- Au moins 50% des nouveaux logements devront être 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.

Les extensions nécessaires seront localisées en :

- Continuité du tissu urbain existant au sein des zones préférentielles d'urbanisation et
- Privilégiant l'ouverture à l'urbanisation en fonction notamment de l'existence de réseaux de transports en commun efficaces.



## **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.

## **Organiser les territoires ruraux habités**

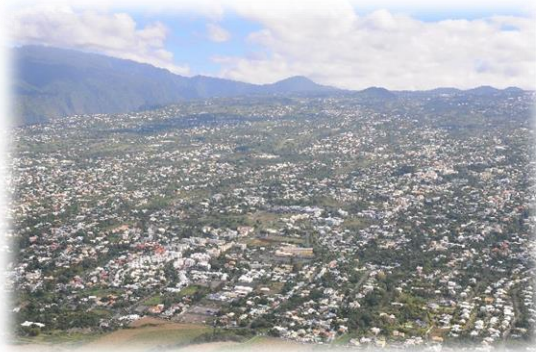
Au sein des Territoires Ruraux Habités (TRH), il est nécessaire

- D'organiser le territoire en termes de services, équipements, emplois, commerces, tout en restant fidèle à l'identité rurale de ces lieux.
- Aucune extension de ces territoires n'est envisagée.

## **La localisation des grands équipements structurants**

La planification territoriale se doit de bien localiser les grands équipements structurants. Ceux-ci, en général, seront positionnés au sein des centralités urbaines majeures (Saint-Pierre, Le Tampon, Saint-Louis et Saint-Joseph. Seront concernés les sites de niveau régional accueillant principalement les activités de Recherche/Développement, de santé, d'enseignement, de culture, sportive).

**La liste n'est pas exhaustive et d'autres équipements seront envisageables dans le respect des règlements en vigueur (compatibilité SAR,...)**



## D) Mettre en réseau les territoires et les villes.

### Enjeux : Les déplacements et la mobilité, au cœur de la cohésion territoriale

A moyen et long terme, l'unité et la cohérence du territoire Grand Sud, en matière d'aménagement et de développement, passent par la réussite d'une politique de mobilité et de déplacement qui soient optimisées au regard des enjeux démographiques et des besoins en logements, en espaces d'activités économiques et en équipements publics.

L'automobile demeure le principal mode de déplacement dans le Grand Sud, contribuant de fait 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 encore comme une alternative attractive aux modes de déplacement individuels, en raison de performances limitées et de l'organisation administrative des différents réseaux.

#### Constats

Selon « l'Enquête Déplacements Grand Territoire », réalisée par le Syndicat Mixte des Transports de la Réunion en 2018, plusieurs enseignements se dégagent :

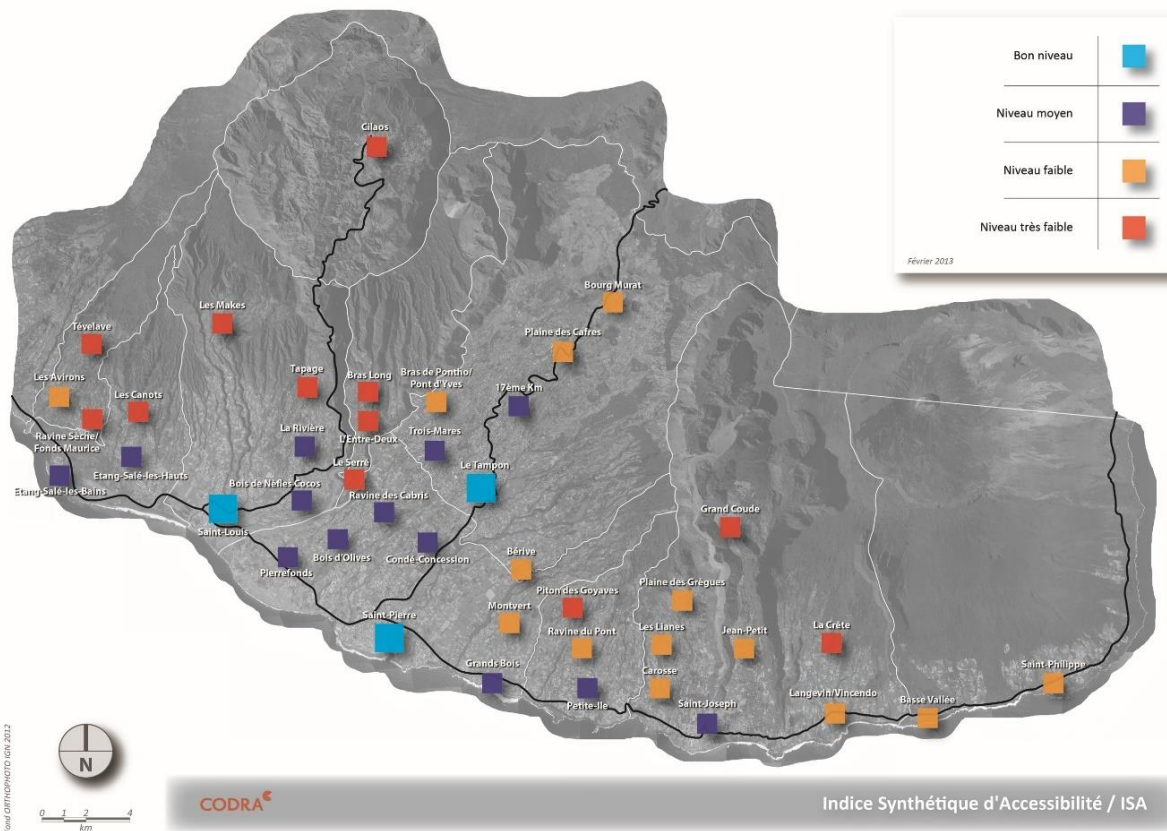
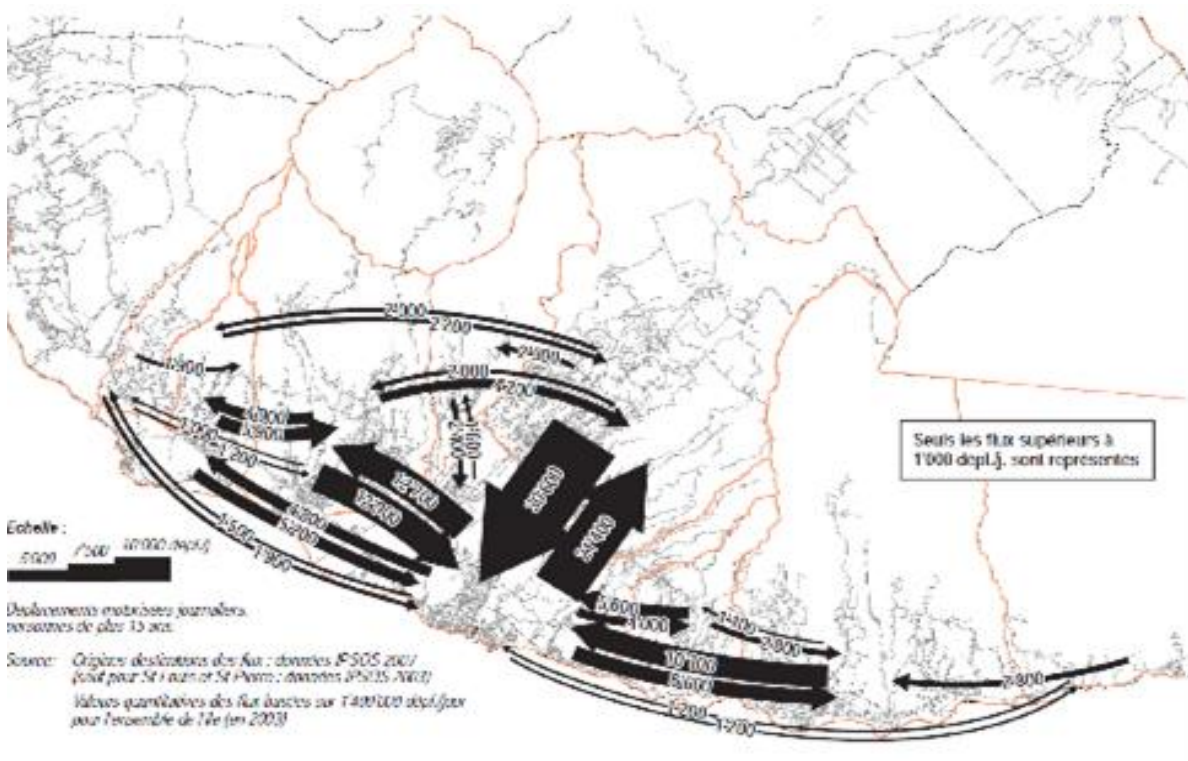
- Sur la CASUD, la durée moyenne par déplacement atteint 21 minutes pour une distance moyenne de 7,4 kilomètres. La voiture représente plus 76% des déplacements. Dans plusieurs secteurs, la mobilité des habitants reste très locale (Entre-Deux, Saint-Philippe, centre-ville de Saint-Joseph).
- Sur la CIVIS, la durée moyenne par déplacement atteint 20 minutes pour une distance moyenne de 7,3 kilomètres. La voiture représente plus 76% des déplacements.

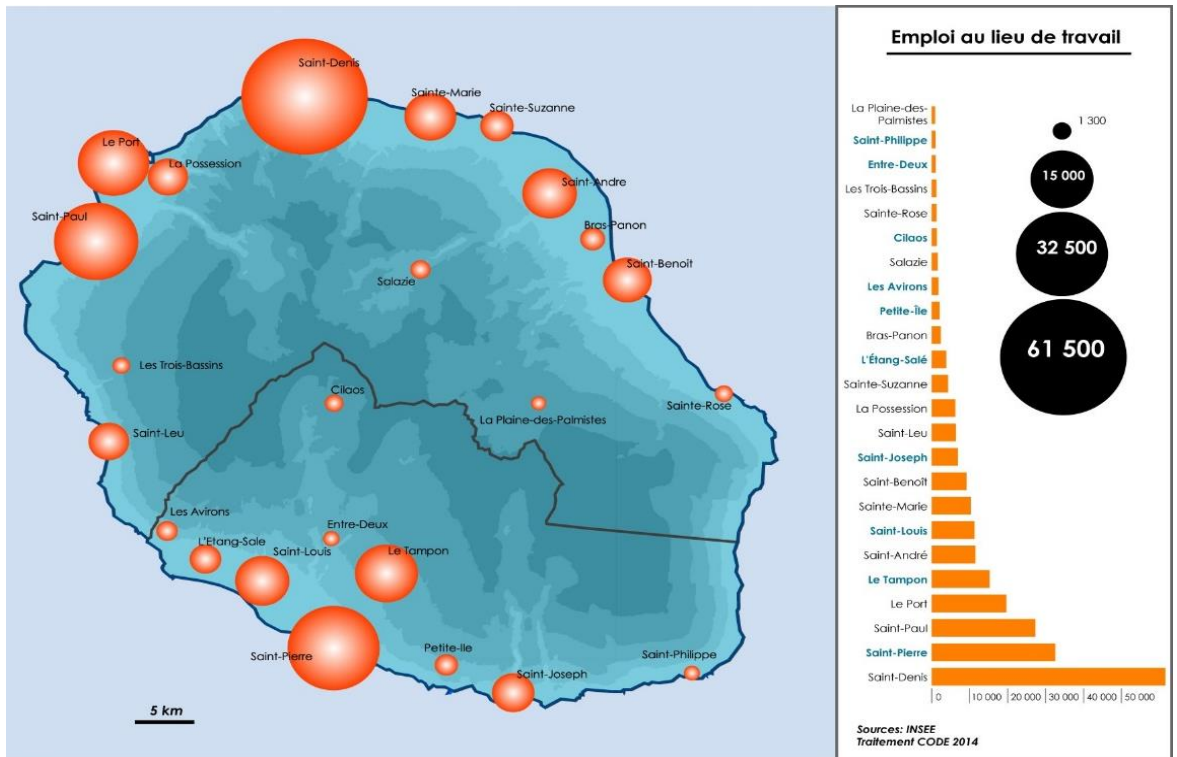
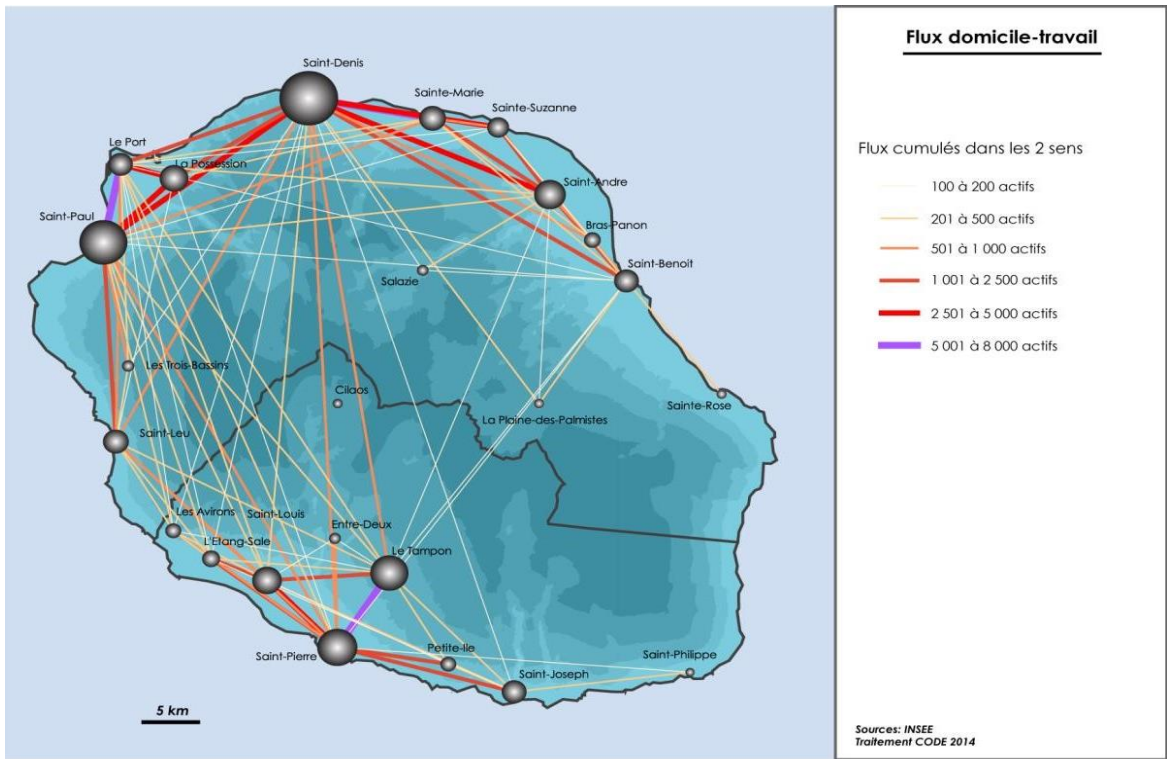
Rappelons qu'à l'échelle du Département, la durée moyenne par déplacement atteint 22 minutes pour une distance moyenne de 6,7 kilomètres. Cela démontre que les déplacements de proximité sont très largement majoritaires.

La période de pointe des déplacements du domicile vers le lieu de travail le matin s'étend de 6h à 8h avec un pic à 7h. Les retours au domicile en fin de journée connaissent leur période de pointe entre 16h et 18h.

Les déplacements pour le motif « travail » sont les plus longs (11,1 kilomètres en moyenne). Au contraire les déplacements pour le motif « école » sont les plus courts (4,3 kilomètres en moyenne), ce qui s'explique par la densité des établissements scolaires.

En outre, les déplacements domicile-travail en transports collectifs urbains et interurbains (51 minutes) durent plus longtemps que ceux réalisés avec d'autres modes de déplacement. La vitesse moyenne des transports collectifs est peu compétitive par rapport à la voiture et plus encore aux deux-roues motorisés. **Il est donc important de poursuivre une politique d'aménagement en faveur des transports en commun.**







## Les Choix retenus

### Un maillage optimal des territoires et une meilleure connexion des réseaux

#### 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 :

- Structuration du réseau viaire pour conforter le maillage entre les pôles urbains,
- Mise 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,
- Constitution des réserves foncières, afin de créer des voies permettant d'améliorer l'accessibilité, les échanges internes et les parkings relais,
- Sécurisation et renforcement du franchissement des ravines majeures.

Dans cette perspective, le SCoT propose de privilégier d'une part, le développement des transports collectifs autant que possible et d'autre part, d'assurer un maillage efficace entre les différents réseaux de transport collectifs du Grand Sud (CIVIS et CASUD). Ainsi, les actions suivantes seront soutenues :

- 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.

#### 2) Créer une offre de transports en commun crédible et innover en matière de mobilité

Il est donc 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 SCoT 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 covoiturage,



### **3) 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.

### **4) 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.

### **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. Sur ce plan, le futur RRTG et les TCSP Grand Sud joueront un rôle important dans la recherche de fluidité des trafics et de la mobilité des personnes.

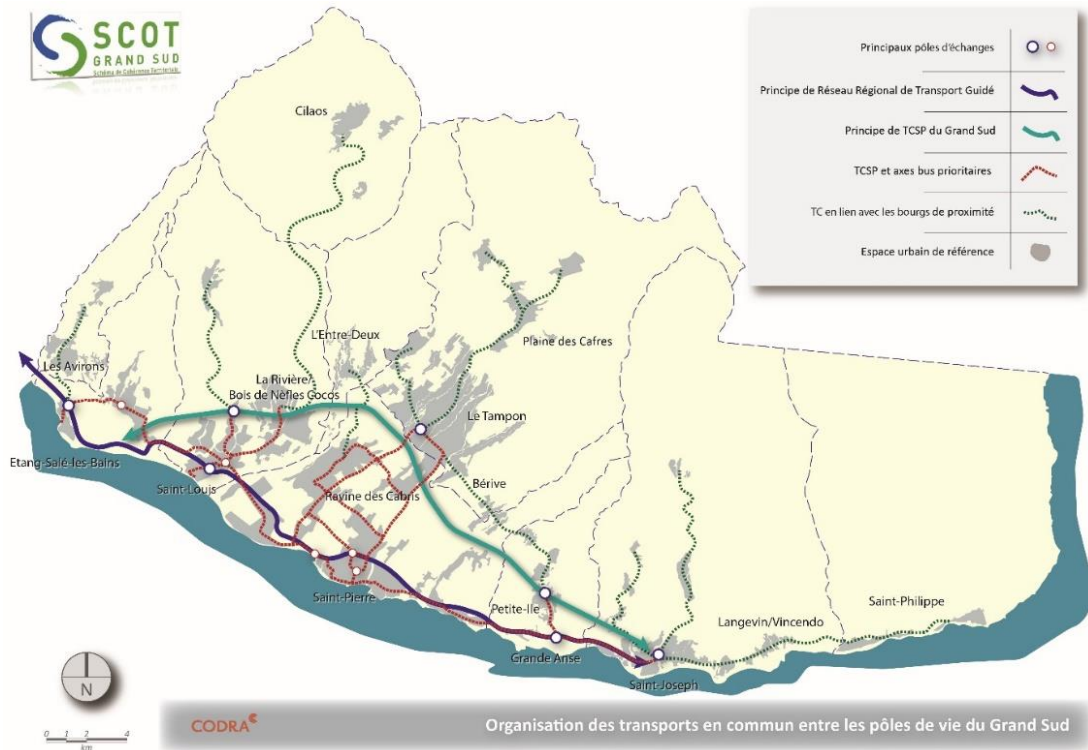
### **6) Un choix majeur et stratégique pour un transport en commun de niveau régional combinant deux tracés : le RRTG et le « TCSP Grand Sud »**

L'ambition du Grand Sud est de permettre à la fois de desservir l'ensemble du territoire mais également de structurer les polarités urbaines Saint-Pierre/Le Tampon/Saint-Louis et Saint-Joseph en permettant à la ville du Tampon de devenir une centralité urbaine à part entière.

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 et structurera 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 des l'intercommunalités CIVIS/CASUD.



## E) Assurer un développement économique créateur d'emplois sur l'ensemble des territoires et terroirs du Sud.

### *L'emploi et la localisation des activités économiques (analyse CODE, 2014)*

Derrière les deux pôles majeurs de l'île que représentent St Denis, au nord (avec 15.189 établissements) et St Paul, à l'ouest (avec 10.123 établissements), le Grand Sud Réunion affiche, nettement, son rôle et son poids économique dans l'armature territoriale de la Réunion, puisqu'il pèse 33 % du total des établissements de l'île, avec 23.467 unités.

Sur les **23.467 établissements** que compte le Grand Sud Réunion (pour un total de 78.711 salariés-sources : INSEE/CLAP), 17.278 d'entre eux (soit plus de 73 %) relevant souvent du secteur de l'artisanat, ne comptent aucun salarié, ce qui représente la typologie d'entreprises la plus présente sur le territoire.

Il faut cependant souligner que le poids des « grosses entreprises » (50 salariés ou plus) est conséquent, car si elles ne représentent que 0,07 % du total des établissements, elles emploient 27 024 personnes, soit 34 % des salariés.

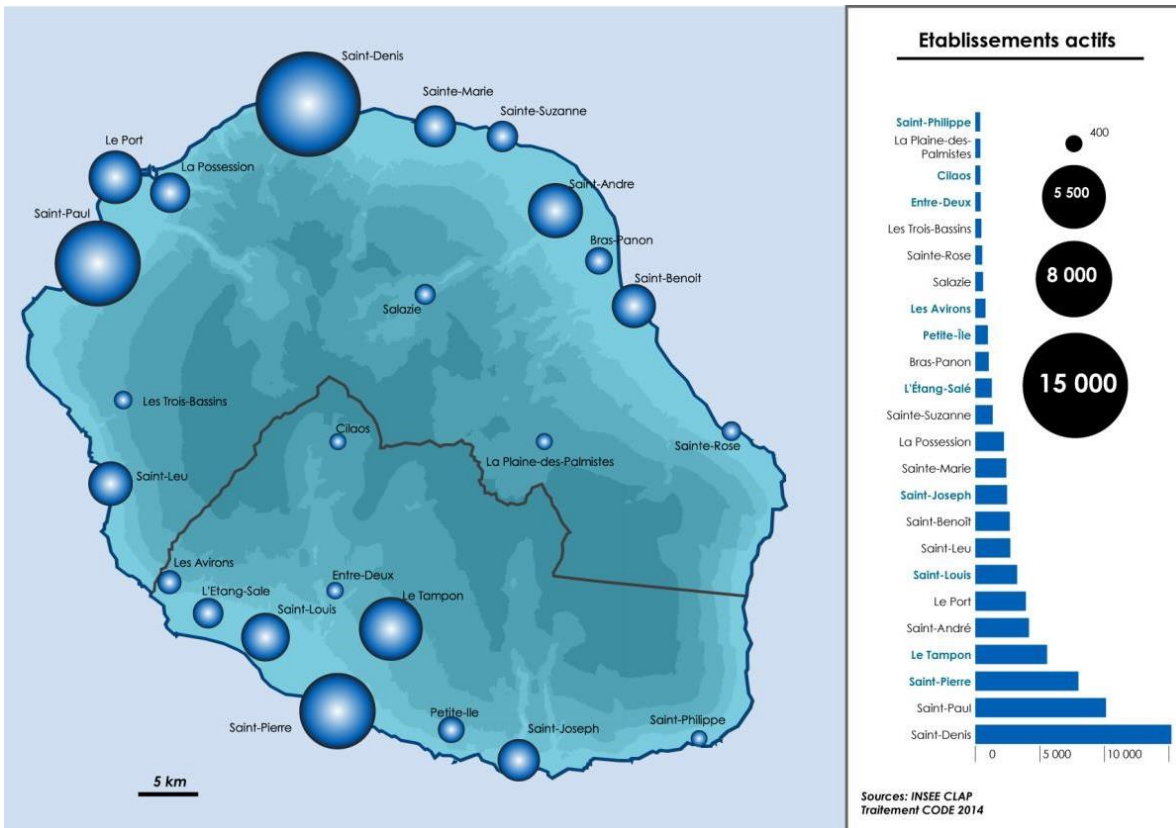
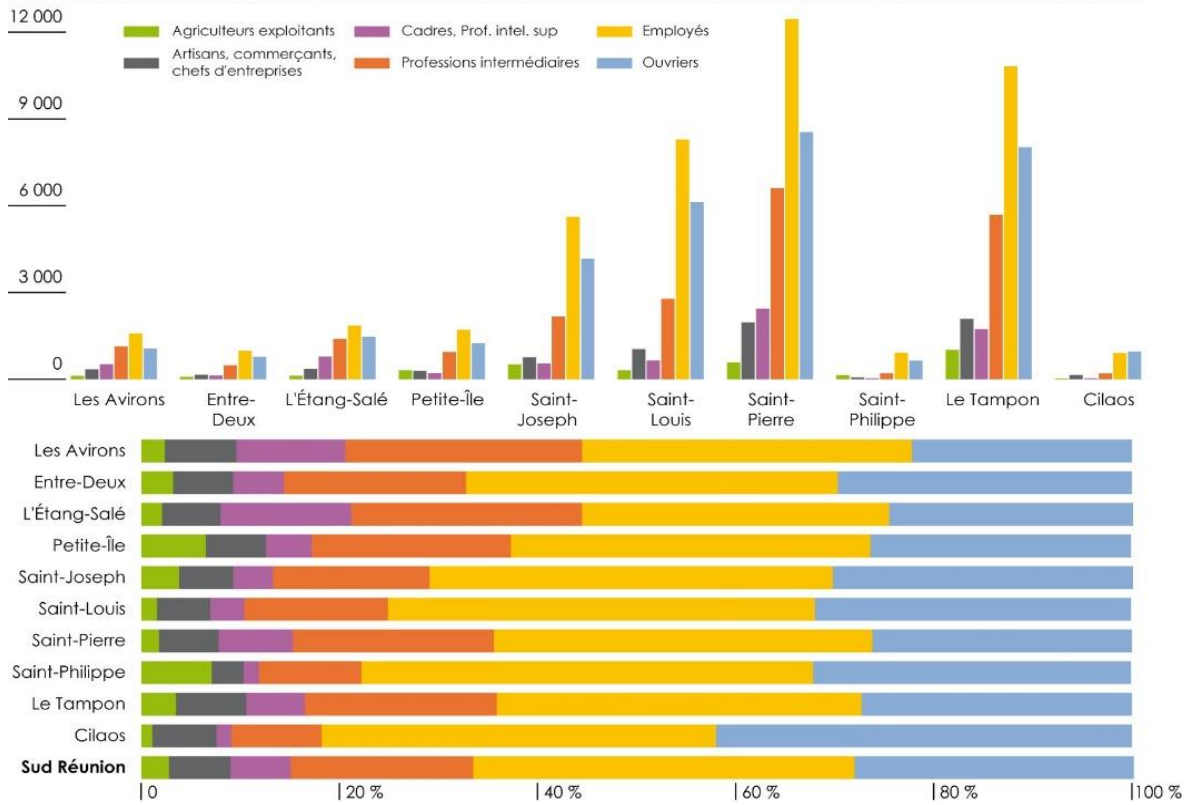
Les 4 secteurs d'activités les plus représentés dans le Grand Sud Réunion sont ceux des « services marchands » (30,6 % du total), du commerce (20,9%), de l'agriculture (15,7% du total, ce qui est un marquage fort de la typologie économique du Sud Réunion), et de l'administration publique (15,4 % du total, avec notamment le rôle économique de l'hôpital du Sud Réunion, avec plus de 3 200 emplois).

**Enjeux : Assurer un espace de développement suffisant aux entreprises industrielles, artisanales et de services**

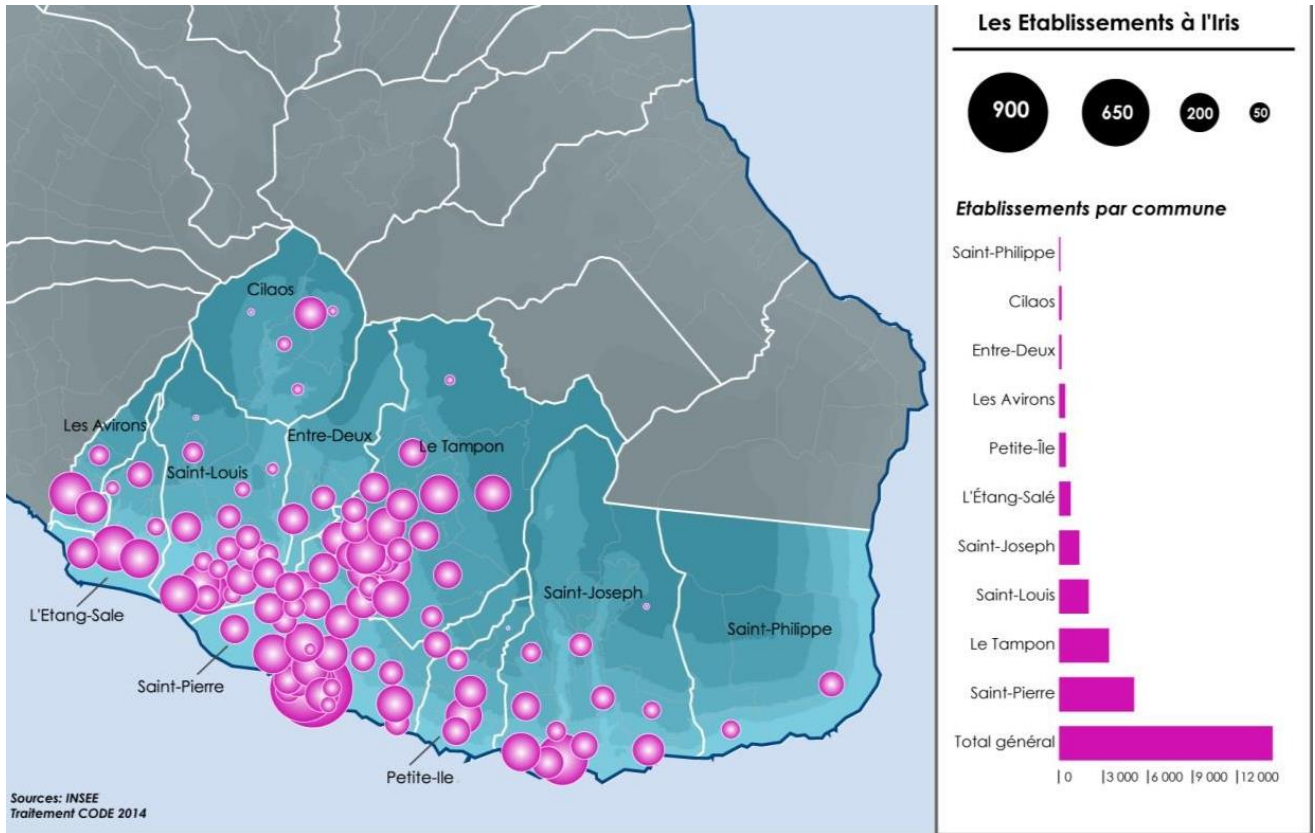
Les tendances lourdes de l'économie locale montrent que les activités des administrations publiques, les services marchands, l'activité commerciale et enfin l'industrie agroalimentaire demeurent les piliers de la base économique sudiste. Peu éloigné du profil économique régional, le grand sud tire son épingle du jeu grâce à une forme de solidarité territoriale alliant la ruralité et les activités de transformation agro-alimentaires. De gros potentiels demeurent encore inexploités avec la zone d'activités de Pierrefonds en phase de réalisation et les gisements importants d'emplois dans le développement de l'agro-tourisme et du développement agricole de diversification.

Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle

Source: INSEE RGP 2010

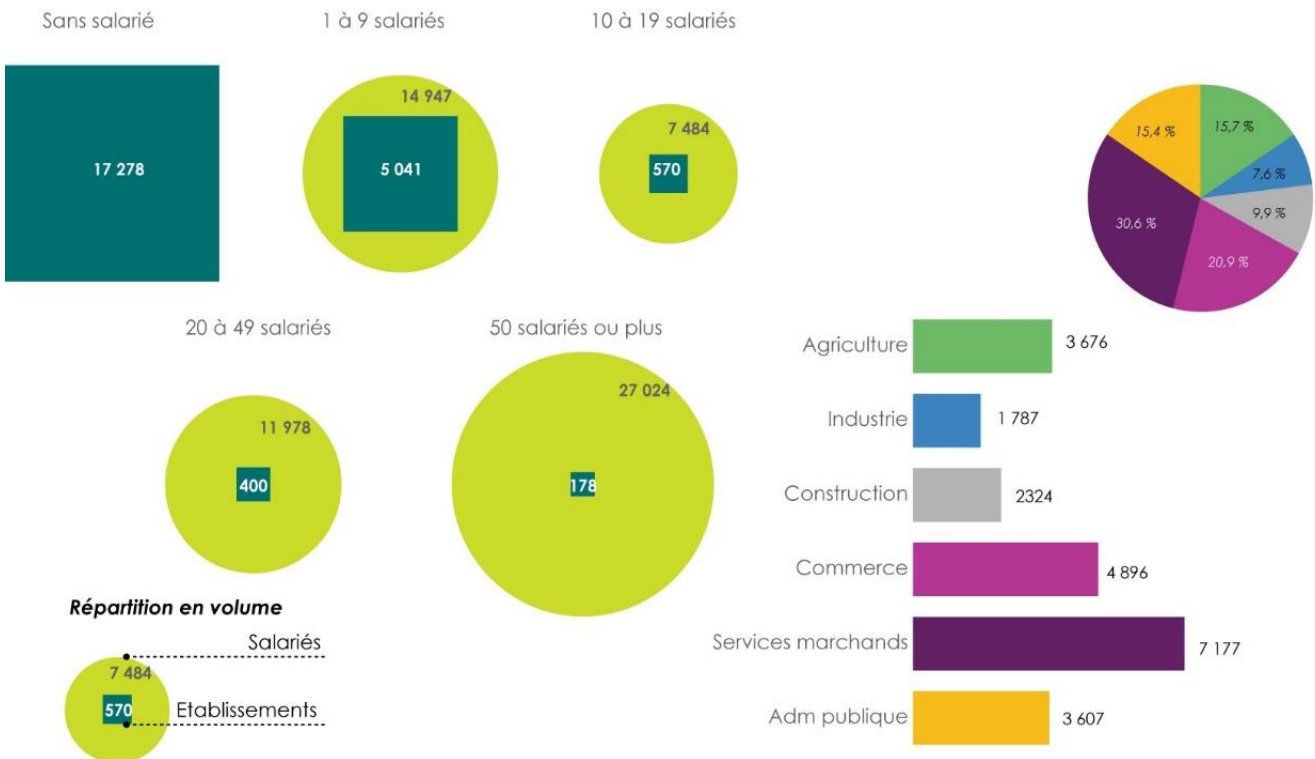






### Etablissements actifs au 31/12/2011

Sources : INSEE CLAP 2011





## **Les choix retenus**

### **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. Le SCoT préconise pour ces zones 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, ...)
- Réaliser de travaux portant sur la signalétique, la requalification des voiries, l'aménagement paysager et le verdissement des zones actuelles.

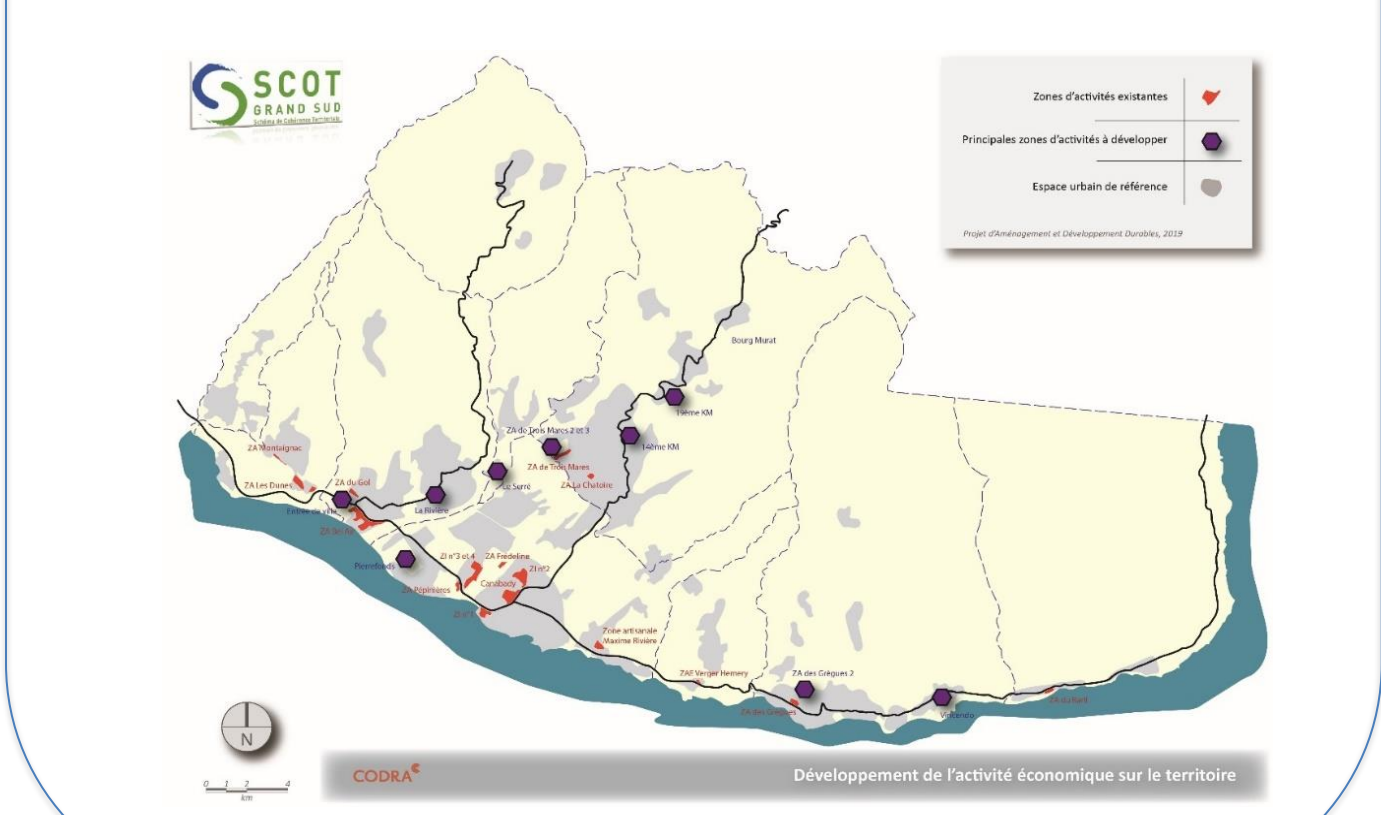
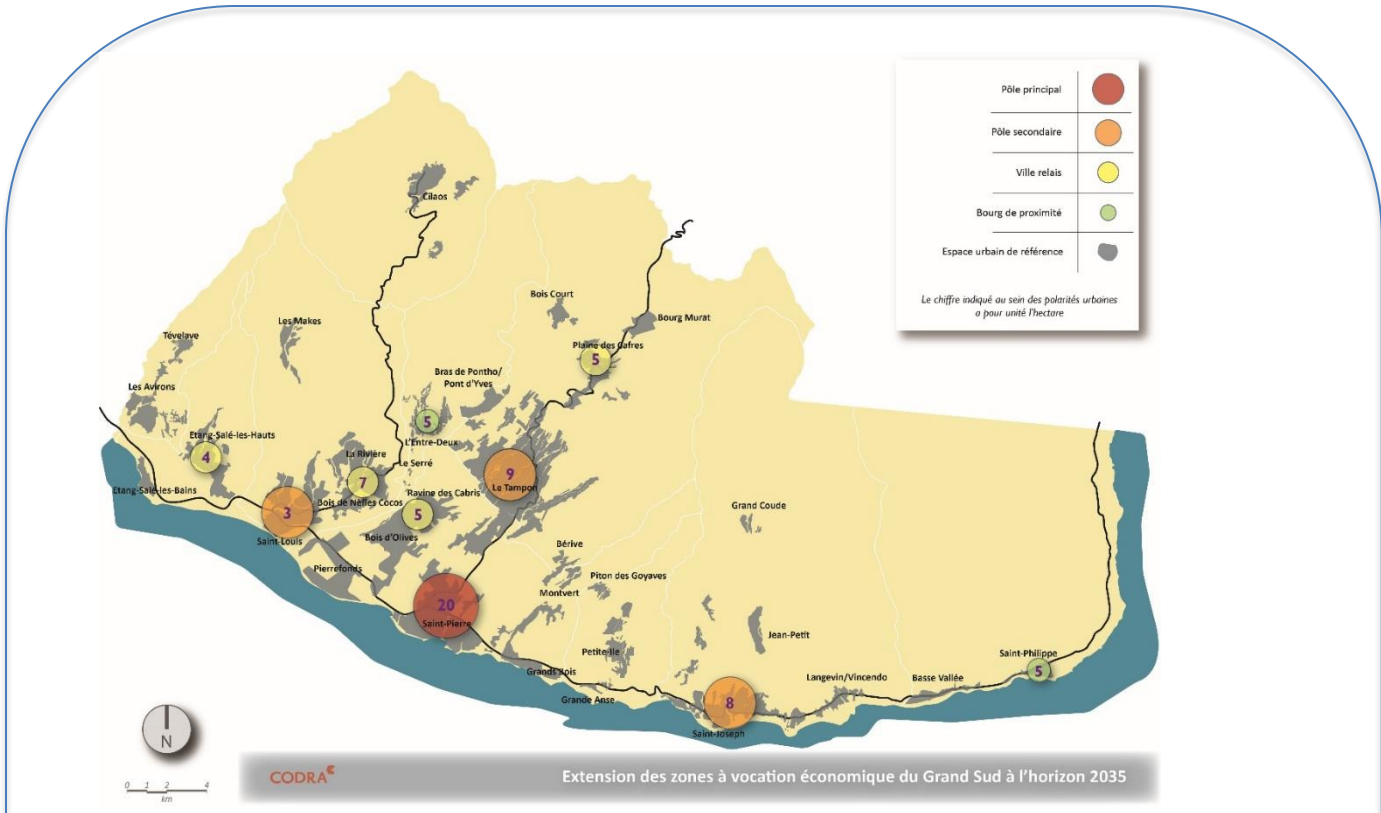
### **2) Créer de nouvelles zones d'activités économiques**

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 :

- 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...

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.



**SCoT "Grand Sud" - 2020 -  
Syndicat Mixte d'Etudes et de programmation (SMEP)**

## **L'accompagnement des filières et le soutien aux entreprises**

(Les activités commerciales et artisanales sont traitées plus loin dans le volet DAAC)

### **Accompagner l'agriculture et la ruralité sudistes**

Au cœur de l'équilibre spatial, économique et culturel du Grand Sud, l'agriculture et les activités rurales malgré la faiblesse de ses actifs et la relative valeur de sa production, sont indispensables au maintien et à la pérennité des valeurs sociétales de notre territoire.

#### **Choix retenus en faveur de l'économie rurale**

- Pérenniser, avec l'appui des professionnels agricoles, le caractère diversifié de l'activité agricole du sud afin de garantir au plus grand nombre un revenu décent.
- Accompagner les collectivités pour la recherche de toutes solutions permettant d'augmenter les surfaces en agriculture ou d'agro-tourisme (récupération de terres en friches en liaison avec la SAFER par exemple,)
- Soutenir l'activité rurale des Hauts du Sud à travers notamment le programme LEADER porté par le SMEP et développer les nouvelles filières.
- Soutenir l'innovation en matière d'agro-transformation afin d'occuper l'espace marchand de nos centralités urbaines tout en satisfaisant à la demande touristique croissant sur le territoire, en matière de produits de terroirs.
- Finaliser l'Observatoire Rural du Sud en cours de création au sein du SMEP

### **Accompagner les entreprises par le soutien à l'innovation**

Le développement du Grand 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.

La mise en réseau des structures de recherche/développement devra être une priorité et concerner les dix communes du sud. Ceux-ci doivent pouvoir user des équipements notamment universitaires et de recherche/développement aujourd'hui situés sur les communes de Saint-Pierre et du Tampon. (TechSud, IUT, UR, CHU, Armeflhor, Cirad,)

## L'aéroport de Pierrefonds

L'aéroport de Pierrefonds est ouvert au trafic commercial depuis 1998, assurant des dessertes régionales, principalement vers l'île Maurice. Le gestionnaire de l'aéroport de Saint-Pierre Pierrefonds est le Syndicat Mixte de Pierrefonds, lequel regroupe la Région, le Département, la CASUD, la CIVIS, et la commune de Saint-Leu. Certaines de ces collectivités sont à l'origine de la création de l'aéroport en 1998, parvenant ainsi à obtenir l'installation d'un aéroport international dans le Sud de l'île, dans le but d'en faire **un levier de son développement économique et notamment touristique**.

Aujourd'hui, l'emprise au sol de l'aéroport couvre 111 hectares. Les infrastructures comprennent entre autres :

- une piste de 2.100 mètres de longueur pour 45 mètres de largeur,
- un terminal international de 2.500 m<sup>2</sup> d'une capacité annuelle estimée à environ 500.000 passagers,
- une zone hélicoptères permettant le stationnement de 4 appareils en simultanée,
- une zone fret,
- une zone d'aviation générale et de loisirs (aéroclubs, stés d'ULM)

Si le trafic passager a connu une forte progression depuis l'ouverture de l'aéroport en 1998, avec des taux de croissance atteignant les 20 % par an au début des années 2000, ce taux de croissance a depuis largement diminué, avec une régression des trafics depuis 2007. ***Un redressement de la situation est néanmoins timidement en cours puisque que le trafic passager est passé de 71 000 passagers en 2014 à 83 000 en 2016 pour atteindre 100 804 passagers en 2017.*** Malheureusement il recommence à décroître en 2018.

Selon la CIVIS et la CASUD, « les études réalisées depuis les années 2000 sur les trafics et les marchés de l'Océan Indien confirment que le cantonnement de Pierrefonds à un rayonnement régional ne suffit pas à garantir la survie de l'aéroport, et à fortiori son développement ultérieur ».

### Choix du SCoT

Le SCoT confirme l'analyse des deux EPCI. L'objectif est donc de faire de l'aéroport de Pierrefonds un atout de la politique de développement de La Réunion (notamment touristique), avec l'idée de devenir la deuxième porte d'entrée aérienne de l'île. Cela suppose de développer les capacités d'accueil de l'aéroport afin accueillir des gros porteurs supérieurs, tout en intégrant la problématique des RESA, autrement dit des nouvelles normes et aires de sécurité.



## Garantir la mise en tourisme du territoire

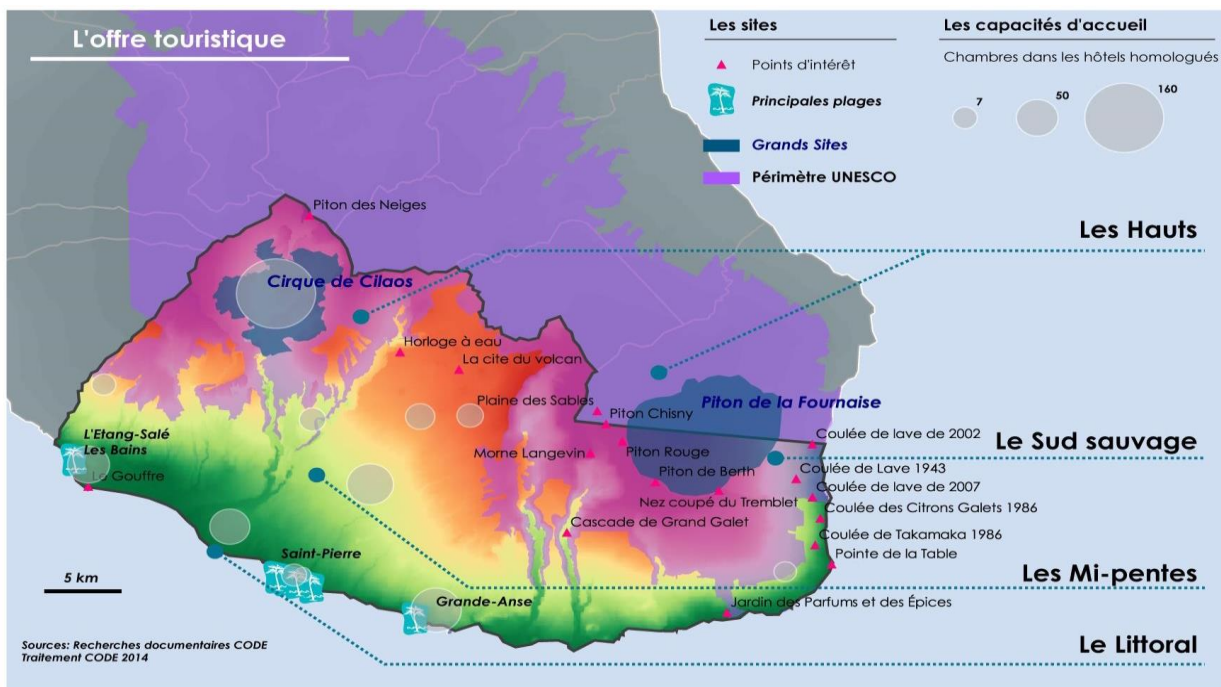
Enjeu : Développer un tourisme identitaire respectueux de nos atouts naturels et culturel

Constats :

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

### Choix du SCoT

- 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 » et Sud sauvage,
- Développer la part des séjours des clientèles extérieures dans le Grand Sud,
- Développer l'offre hôtelière et d'hébergement dans toute sa diversité (gîtes, meublés de qualité, etc...)
- Accompagner la création d'équipements de loisirs structurants (Parc des Volcans, etc..).



## F) Organiser l'offre commerciale et artisanale à travers un DAAC

### Orientations générales

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.

Il faut enfin distinguer l'appareil commercial entre les Hauts du territoire et le littoral. Le modèle économique dans les Hauts doit s'appuyer sur une stratégie de proximité permettant de dynamiser ces territoires.

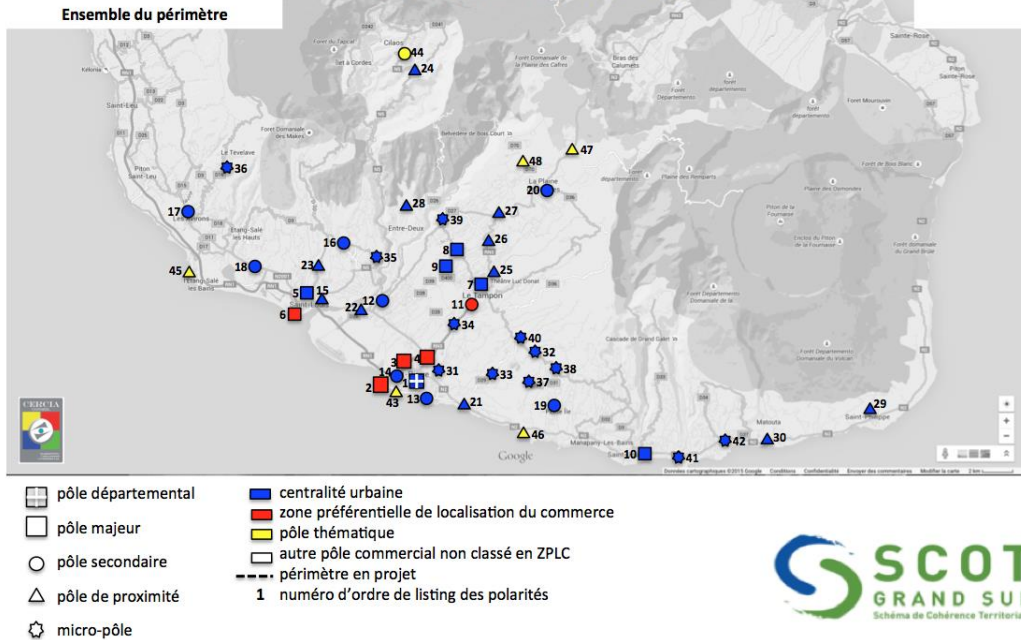
Dans cette perspective, un DACC (*article L122-1-9 du Code de l'Urbanisme*) complète la stratégie du SCoT avec les orientations suivantes *relatives à l'équipement commercial et artisanal*.

***Au niveau commercial***, Il a pour objet d'encadrer l'implantation de nouveaux équipements afin de privilégier une consommation plus économe de l'espace au sein des secteurs d'activité commerciale. Ainsi, le présent DAAC, à travers les outils proposés, 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.

***Au niveau de l'artisanat et des services***. Présent au sein de toutes les composantes du territoire du SCoT Grand Sud, l'artisanat (et notamment l'artisanat des secteurs de l'alimentation et des services marchands) est une composante essentielle du tissu économique local et fait l'objet d'une attention particulière de tous les acteurs en charge du développement et de l'aménagement de la micro-région Sud de la Réunion. Son maintien et son développement au sein des centralités urbaines ainsi qu'au sein de toutes autres composantes du tissu économique en place constituent l'un des objectifs centraux du DAAC au sein du SCoT du Grand Sud.

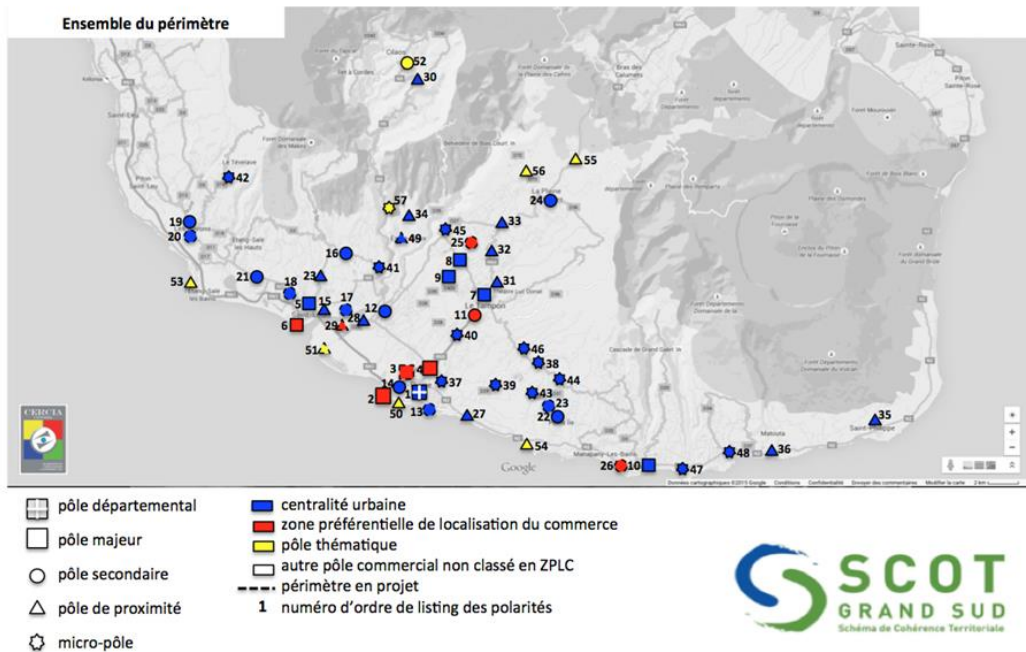
## Ile de La Réunion – Document d’Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT Grand Sud

### Caractéristiques, typologie et localisation des principales polarités urbaines et commerciales présentes au sein du territoire en 2016



## 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)



## Le maillage commercial du territoire du SCoT Grand Sud au 1er janvier 2015

Le maillage commercial du territoire du SCoT Grand Sud comporte **43 sites commerciaux** :

- 7 pôles commerciaux majeurs (16,2%),
- 14 pôles commerciaux secondaires (32,6%),
- 8 pôles commerciaux de proximité (18,6%),
- 14 micro-pôles commerciaux (32,6%).

Ces diverses polarités se concentrent pour :

- 39,7% d'entre elles sur le territoire de Saint-Pierre (17 pôles),
- 18,6% d'entre elles sur le territoire du Tampon (8 pôles),
- 14% d'entre elles sur le territoire de Saint-Louis (6 pôles).

Ces constats résultant de l'analyse du maillage commercial actuel mettent principalement en évidence

- Une très forte concentration de l'offre commerciale en grandes et moyennes surfaces sur les 4 communes centres du territoire (90% de l'offre).
- Des ratios d'équipement en grandes et moyennes surfaces plus élevés que sur le territoire du SCoT Grand Sud que sur l'ensemble de La Réunion (soit +18% de surface de vente en grandes et moyennes surfaces et +56% en grandes surfaces spécialisées, soit au global +41%).
- Des ratios d'équipement plus élevés en matière de bars et de restauration que sur le reste du territoire réunionnais et une situation inverse pour l'hygiène-santé-beauté, l'équipement de la maison, les biens culturels et de loisirs et les services spécialisés.
- Des niveaux de densités commerciales contrastés en nombre d'établissements commerciaux alimentaires (Bon niveau d'équipement dans les secteurs de l'alimentation générale, des fruits et légumes, de la boucherie-charcuterie, des boulangeries-pâtisseries, des surgelés). A l'inverse, un taux d'équipement moindre dans le secteur de la poissonnerie).
- Une forte concentration de l'offre en matière de commerces et d'équipement de la personne au sein des 4 villes centres, dont celles de Saint-Pierre et notamment au sein des centres-villes historiques.
- Une densité et une diversité spécifique et relativement élevée de l'offre en matière de dépenses d'équipement de la maison au cœur des centres-villes historiques avec une grande densité et diversité des bazars et quincailleries, et ce, en comparaison avec le contexte commercial de la France continentale).



## Le maillage artisanal du territoire du SCoT Grand Sud au 1er janvier 2015

En 2017, on compte 17.900 entreprises inscrites au répertoire des métiers (dont 7.400 implantés au sein de la micro-région Sud de l'île, soit une proportion d'environ 30% de l'ensemble des entreprises du territoire du SCoT Grand Sud).

Les entreprises artisanales du territoire représentent un chiffre d'affaires au global de l'ordre de 780 millions d'euros et se concentrent principalement sur quelques villes et communes centres. Elles ont aussi bénéficié sur la période récente d'un contexte de croissance favorable, et notamment sur la période 2016-2017, soit 3,7% d'établissements en plus entre 2016 et 2017.

Les entreprises artisanales étaient principalement implantées en 2017 sur les communes suivantes :

- La commune de Le Tampon (2.052 entreprises avec une croissance de +53 entreprises entre 2016 et 2017) ;
- La commune de Saint-Pierre (2.220 entreprises avec une croissance de +95 entreprises entre 2016 et 2017) ;
- La commune de Saint-Louis (1.115 entreprises avec une croissance de +29 entreprises entre 2016 et 2017) ;
- La commune de Saint-Joseph (744 entreprises avec une croissance de +29 entreprises entre 2016 et 2017).

Le secteur de l'artisanat représente, par ailleurs, un potentiel d'environ 8.660 emplois salariés en 2016, le tout concentré dans 30% des établissements du territoire.

L'artisanat de la micro-région Grand Sud présente enfin de nombreuses caractéristiques similaires à celles de l'artisanat réunionnais dans son ensemble et notamment une forte représentation dans le secteur du bâtiment (38%) suivi du secteur des services (30,9%) puis par ceux de la production et de l'artisanat alimentaire. Ce dernier secteur avec un total de 2.670 entreprises ne représente seulement que 14% du tissu artisanal réunionnais en place.

Le secteur de l'artisanat est, par ailleurs, un secteur globalement en bonne santé économique. Ainsi, depuis 2013, le nombre de création d'entreprises dans ce secteur a dépassé largement le nombre des radiations.

Quant aux évolutions par secteur d'activité, on observe des évolutions contrastées au cours des dernières décennies et notamment :

- Des croissances élevées du nombre d'établissements dans divers secteurs, dont la restauration rapide, la maçonnerie, le gro-œuvre et les entreprises d'électricité.
- Des croissances significatives dans divers autres secteurs, dont la boulangerie-pâtisserie, la métallerie, la plomberie, la peinture, les soins esthétiques et la coiffure, la mécanique automobile et le SAV divers.
- Des baisses significatives dans quelques secteurs dont la boucherie-charcuterie, la couture, l'activité de taxi.

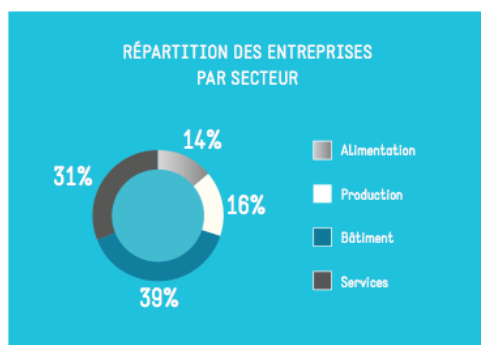
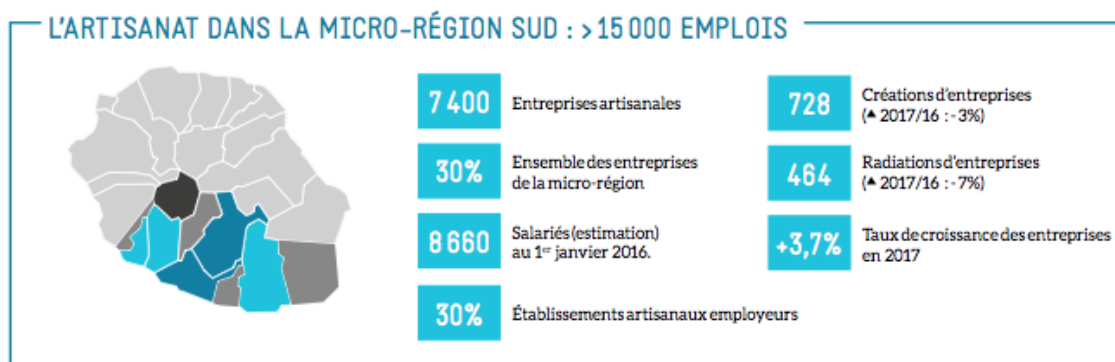
On note également que sur le plan de l'emploi la croissance observée dans ce secteur est surtout générée par un fort essor de l'auto-entreprise depuis 2001.

L'évolution de l'investissement dans le secteur de l'artisanat est également en hausse depuis de nombreuses années. Il a même représenté un volume de l'ordre de 106 millions d'euros en 2017 et concernait pour 71% l'acquisition ou le renouvellement du matériel de production.

Présent au sein de toutes les composantes du territoire du SCoT Grand Sud, l'artisanat (et notamment l'artisanat des secteurs de l'alimentation et des services marchands) est une composante essentielle du tissu économique local et fait l'objet d'une attention particulière de tous les acteurs en charge du développement et de l'aménagement de la micro-région Sud de la Réunion.

Son maintien et son développement au sein des centralités urbaines ainsi qu'au sein de toutes autres composantes du tissu économique en place constituent l'un des objectifs centraux du DAAC et du SCoT du Grand Sud de la Réunion.

# L'ARTISANAT DANS LES TERRITOIRES



Source : RM au 31 déc. 2017.

Commune	Nombre d'entreprises 2017	Évolution du nombre d'entreprises 2017 - 2016
Le Tampon	2052	+53
Saint-Pierre	2220	+95
Saint-Louis	1115	+29
Etang-Salé	414	+26
Saint-Joseph	744	+29
Avirons	243	+12
Petite-Ile	284	+8
Cilaos	90	+3
Entre-Deux	160	+13
Saint-Philippe	78	+7

## Enjeux :

1) Besoins de développement de l'offre en matière de commerces de détail traditionnel  
(Hypothèse de croissance démographique moyenne entre 2020 et 2035 avec une population estimée à 368.000 habitants en 2035 pour l'ensemble du territoire du SCoT Grand Sud)

L'évaluation réalisée a été conduite à partir des ratios moyens d'équipement commercial constatés en 2015 sur le territoire de La Réunion et par grands postes de dépenses. Elle aboutit sur la période aux résultats présentés dans le tableau ci-après :

On constate que les besoins générés par la croissance démographique prévue entre 2020 et 2025 correspondent à la nécessité de création d'environ 191 nouveaux établissements et de la production d'un volume d'environ 37.000 m<sup>2</sup> de nouveaux locaux de boutiques spécialisées de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Par ailleurs, et pour l'ensemble de la période allant de 2020 à 2035, les besoins sont estimés à environ 574 nouveaux locaux (soit un rythme moyen de création de 36 à 40 nouveaux locaux par an) et à un volume de 110.000 à 111.000 m<sup>2</sup> de nouveaux planchers commerciaux (soit un volume de l'ordre de 7.300 à 7.400 m<sup>2</sup> de planchers supplémentaires par :

Horizons de programmation et hypothèses de population		BESOINS COMPLEMENTAIRES A L'EXISTANT							Total général
		Commerces alimentaires	Hygiène-santé-beauté	Equipement de la personne	Equipement de la maison	Autres commerces et services anomaux	Bars-restaurants	Commerces culturels et de loisirs	
De 2020 à 2035	Nb unités	50	20	30	12	30	41	8	191
+20.100 habitants	Surfaces planchers en m2	5 996	2 373	2 415	18 738	3 456	3 248	666	36 892
De 2020 à 2035	Nb unités	100	40	60	25	60	81	17	383
+40.200 habitants	Surfaces planchers en m2	11 992	4 746	4 830	37 476	6 912	6 496	1 332	73 784
Total de 2020 à 2035	Nb unités	150	60	90	37	90	122	25	574
	Surfaces planchers en m2	17 988	7 119	7 245	56 214	10 368	9 744	1 998	110 676

## 2) Besoins théoriques supplémentaires de développement en matière de grandes et moyennes surfaces commerciales aux horizons 2020, 2025 et 2035

Sur la base des ratios de densité et de l'état actuel de diversité de l'offre commerciale présente sur le territoire de l'île de La Réunion et sur la base des hypothèses de croissance démographiques formulées par l'INSEE sur la période 2020-2035, on constate que les nouvelles populations accueillies au sein du territoire du SCoT Grand Sud sont en mesure de justifier la création d'environ 52.500 m<sup>2</sup> de surfaces de vente supplémentaires pour les établissements de type « grandes et moyennes surfaces commerciales », soit disposant de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (dont 17.500 nouveaux m<sup>2</sup> pour la période 2020-2025 et 4.522 m<sup>2</sup> pour les seules grandes et moyennes surfaces à dominante alimentaire).

Ces besoins correspondent ainsi à la production d'un volume de l'ordre de 3.500 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de vente par an sur la période 2020-2035.

En incorporant les réserves et les locaux techniques ainsi que la prise en compte des besoins en stationnement, les besoins fonciers nécessaires pour la gestion d'un tel accroissement de l'offre en grandes et moyennes surfaces sont de l'ordre de 7,5 à 8,5 ha pour la période de 2020 à 2035 (soit au cours des 13 années prises en compte par l'analyse).

Horizons de programmation et hypothèse de population		BESOINS COMPLEMENTAIRES A L'EXISTANT				
		Hypermarchés	Supermarchés	Total alimentaire	GSS	Total général
<i>Ratios retenus en m<sup>2</sup>/1.000 habitants</i>		<i>100 m<sup>2</sup></i>	<i>125 m<sup>2</sup></i>	<i>225 m<sup>2</sup></i>	<i>420 m<sup>2</sup></i>	<i>645 m<sup>2</sup></i>
De 2020 à 2025 + 20.100 habitants	Surfaces de vente en m <sup>2</sup>	2 010	2 512	4 522	8 442	17 486
De 2025 à 2035 + 40.200 habitants	Surfaces de vente en m <sup>2</sup>	4 020	5 024	9 044	16 884	34 972
Total de 2020 à 2035	Surfaces de vente en m <sup>2</sup>	6 030	7 536	13 566	25 326	52 458

Ce potentiel de croissance en matière de grandes et moyennes surfaces commerciales devra toutefois être exploité et programmé avec prudence et, notamment en répartissant les surfaces potentielles à créer :

- Entre l'extension (ou modernisation) de magasins existants et la création de nouvelles unités commerciales, (notamment en appui de nouvelles centralités de quartier ou de secteur urbain : cf. villes de Le Tampon, de Saint-Pierre et de Saint-Louis) ;
- Entre l'ensemble des sites d'implantation périphériques (existants ou futurs), des opérations de renouvellement urbain ou encore en faveur de programmes de renforcement de l'offre en « grandes et moyennes surfaces » en centres-villes, et notamment dans les domaines de l'équipement de la personne et des biens culturels et de loisirs.

Enfin, il conviendra également d'adopter une règle selon laquelle ce potentiel de croissance et de développement de surfaces d'exploitation de grandes et moyennes surfaces commerciales, soit effectivement lié au constat préalable d'un accroissement effectif de la population et de la demande locale, ce qui impose de ne pas accepter de nouvelles extensions (ou de nouvelles créations) de surfaces commerciales ne faisant qu'anticiper des retombées potentielles de futurs développements projetés par le SCoT, les PLU ou les PLUi.



## Orientations du DAAC

*Sur la base des constats établis au préalable et des échanges intervenus entre l'ensemble des partenaires associés à la réalisation du présent DAAC, il est proposé une stratégie d'aménagement commercial durable s'appuyant sur l'ensemble des recommandations, enjeux et orientations suivants :*

- Conforter la densité, la diversité et l'attractivité marchande de l'ensemble des pôles de proximité et des pôles secondaires du territoire.
- Conforter et renforcer la puissance attractive du commerce du territoire du SCoT Grand Sud au regard des autres sites commerciaux et urbains de l'Ile de La Réunion
- Anticiper l'impact d'un accroissement rapide des marchés et de la demande commerciale résultant du développement du territoire et de celle de sa population résidente
- Mettre en œuvre ou poursuivre des stratégies partenariales et individualisées de confortation, de restructuration et de redynamisation des principaux centres-villes du territoire
- Limiter (voire réduire) le nombre de sites commerciaux périphériques implantés à l'écart de toute urbanisation résidentielle significative
- Thématiser davantage les zones d'activités économiques existantes et futures.
- Conforter le développement des halles et des marchés de plein air et assurer de meilleures conditions de commercialisation aux productions agricoles, agro-alimentaires et artisanales locales.
- Favoriser la mise en place d'un aménagement commercial durable et d'un maillage commercial géographiquement équilibré
- Améliorer progressivement la qualité de l'intégration urbaine et paysagère des établissements et ensembles commerciaux existants ou projetés
- Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement commercial et une gouvernance commune
- Mettre en œuvre un ensemble de moyens d'animation et d'assistance technique auprès des EPCI et des collectivités locales
- Etre en capacité d'anticiper rapidement l'impact d'une modification progressive des modes de vie et des modes de consommation

## Choix du SCoT

- 1) Maintien d'une forte implication des collectivités locales et territoriales à l'égard du commerce, de l'artisanat commercial et des services de proximité ;
- 2) 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)
- 3) 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.
- 4) 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
- 5) Adoption de nouvelles règles d'urbanisme favorisant une consommation plus économique et plus productive du foncier dédié à l'accueil de nouveaux équipements commerciaux
- 6) Gestion de la protection de l'environnement, des paysages et de la réduction des dépenses d'énergie liées aux échanges commerciaux

Pour cela le SCoT a établi une typologie et une hiérarchisation des pôles commerciaux du territoire du SCoT pour la période 2019-2035 et défini des orientations d'aménagement et de développement commercial. Les orientations sont :

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

Mise en place de nouveaux zonages relatifs à l'accueil et au développement de l'offre commerciale du territoire

La priorité au maintien au développement de l'offre commerciale de proximité

Une meilleure maîtrise publique du développement de l'offre commerciale au sein des pôles commerciaux périphériques existants

La mise en œuvre progressive d'un « aménagement commercial durable » à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCoT Grand Sud

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

Un contrôle des projets commerciaux implantés en dehors d'une centralité urbaine ou d'une ZPLC

La maîtrise du développement des galeries marchandes au sein des ZPLC périphériques

Le SCoT définit sept (7) Zones Préférentielles de Localisation Commerciales (ZPLC) :

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.



## G) Garantir une solidarité territoriale et une cohésion sociale

**Enjeux :** Éviter des zones d'exclusion par des politiques territoriales adaptées

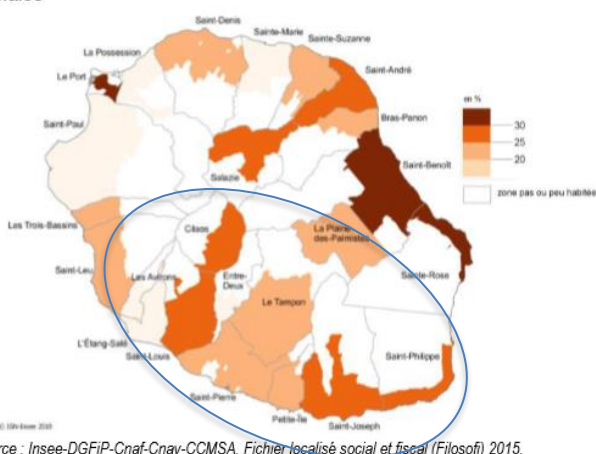
Aucune commune ne pourra résoudre seule la problématique de la pauvreté et de l'exclusion. Les centralités urbaines (au sens du SAR) vont devoir gérer le chômage imposant qui perdure sur le territoire sud.

Comparatif Grand Sud - La Réunion (2018)				
	Sud		La Réunion	
Population totale	307.000	36 %	850.000	100 %
Population active (15-64 ans)	140.000	41 %	340.000	40 %
Chômeurs (au sens BIT)	37.319	26,6 %	83.000	25 %
Chômeurs (au sens recensement) avec « Halo » *	66.270	47,3 %	149.000	43,8 %

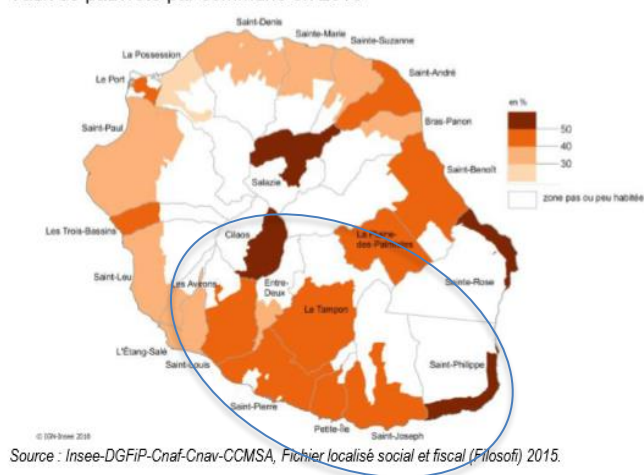
\* Personnes âgées de 15 à 64 ans sont sans emploi mais souhaitent également travailler. Elles sont toutefois considérées comme inactives au sens du BIT. (Insee Flash N° 154, avril 2019).

En 2015, 40 % des Réunionnais vivent sous le seuil de pauvreté calculé selon la distribution des revenus de France continentale, soit 342 000 personnes. Au regard des chiffres du chômage pour le sud qui sont supérieurs à la moyenne réunionnaise on peut estimer que la pauvreté atteint aisément les 40%, voire plus. Les cartes ci-dessous le montrent.

Part des ménages dont la première ressource provient des prestations sociales



Taux de pauvreté par commune en 2015



De plus, au regard des disparités sociales et des inégalités, les actions de développement économique classiques ne suffiront pas pour améliorer la situation du chômage et de l'exclusion. Le développement porté par les entreprises et les collectivités du territoire se doivent d'intégrer la question sociale et de l'équilibre territoriale au sein de leurs stratégies. Les communes et les EPCI y concourent déjà à travers notamment :

- La politique du logement social au sein leur PLHI ;
- La lutte contre l'Habitat Indigne
- Le développement social urbain (politique de la ville, ANRU)

Le ScoT, complémentairement aux compétences des EPCI fait le choix de soutenir la cohésion sociale et territoriale en appuyant :

### **1) La diversification de l'offre en logements afin de répondre aux besoins spécifiques de la population en difficultés.**

**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.**

Les besoins en logements du Grand Sud, estimés à plus de 48 000 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,
- Faire contribuer les opérateurs privés à la production de logements sociaux,
- Encourager les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants le plus dégradé.

Les personnes âgées en milieu rural sont généralement bien intégrées. Par contre en milieu urbain, il faut veiller à prévoir des logements adaptés au cœur des centralités, où les personnes âgées peuvent bénéficier des divers services à proximité. Il faut anticiper le vieillissement de la population, en favorisant notamment le maintien à domicile. Pour cela trois actions doivent être entreprises :

- L'adaptation des logements,
- La construction de résidences pour personnes âgées,
- Les aides à domicile avec des services d'accompagnement.



## **2) La politique des services publics**

Il s'agit d'assurer un service public de qualité à la population à partir de :

- D'équipements publics de proximité dans les différents quartiers ;
- La mutualisation des moyens gérés par les collectivités locales afin de réduire les coûts et d'optimiser le service public
- L'amélioration de l'accès, l'utilisation et la qualité des technologies de l'information et de la communication.

## **3) Au delà des quatre grands pôles : un développement de proximité, 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. Le SCoT Grand Sud soutient le développement de ces territoires au sein de la hiérarchie urbaine proposée.

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) 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, mais également de palier au désert médical de certains territoires éloignés.

## **5) La politique des équipements sportifs et de loisirs**

Le développement des équipements sportifs et de loisirs est un élément important de la cohésion territorial et de la cohésion sociale. Celui ci 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.

## 6) Mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière

Le Grand Sud doit mener une politique de maîtrise foncière globale et cohérente au service du développement durable et équilibré du territoire. Cette action a pour but de :

- Concilier développement économique et préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi et surtout ;
- Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements publics et d'infrastructures collectives sur un territoire qui, malgré le tassement démographique observé récemment, peut rapidement devenir incontrôlable et perdre son identité.



Ainsi, contenir la pression démographique, sans sombrer dans un urbanisme qui asphyxie et qui dénature le cadre de vie d'un Grand Sud traditionnel, en :

- Préservant nos paysages, notre agriculture, nos ressources naturelles, notre identité culturelle,
- Privilégiant un développement économique créateur d'emplois, et
- Garantissant une solidarité territoriale et une cohésion sociale à la population des dix communes du sud.

**Tel est le véritable enjeu du SCoT Grand Sud à l'horizon 2035**

