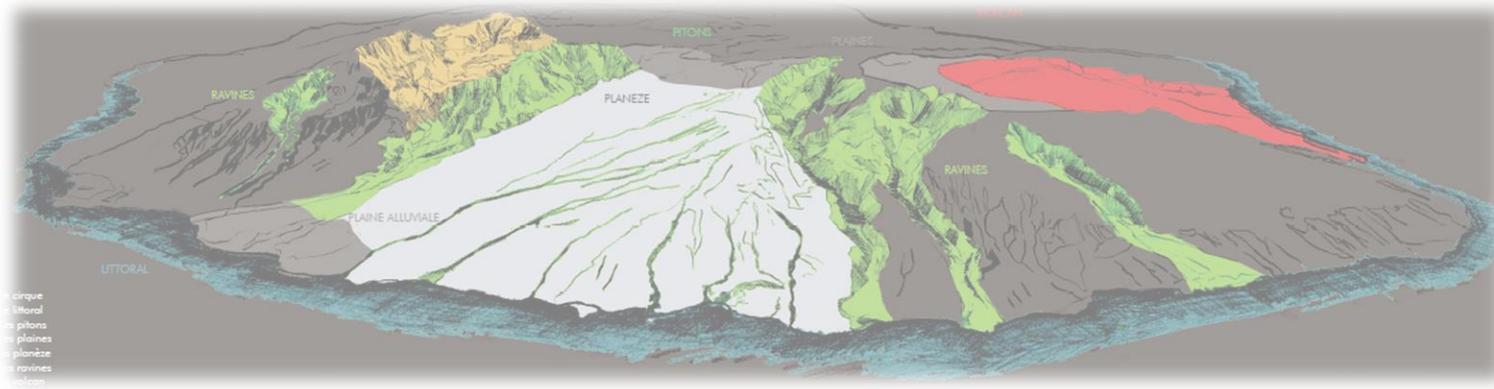




Assistance technique



4 place du Commerce - 33200 RENNES
Tel : 02 99 52 94 52 / Fax : 02 99 52 90 97
cercla.scoot@gmail.com



RAPPORT DE PRESENTATION DU SCOT GRAND SUD

Tome 2

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Arrêté le 23 avril 2019
Soumis à Approbation le 18 février 2020

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Rappel du contexte législatif et réglementaire en vigueur sur le champ de l'aménagement commercial.....	5
2. Rappel des principales caractéristiques de la demande et de l'offre commerciale au sein du territoire du SCoT Grand Sud de l'île de La Réunion	10
3. Identification des enjeux et des orientations stratégiques associées à la mise en œuvre d'un aménagement commercial durable	39

PREAMBULE



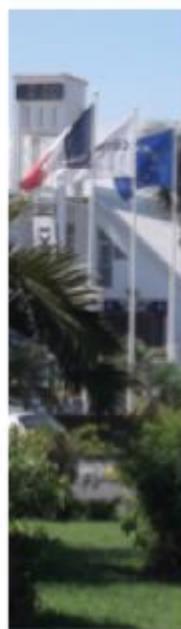
Le présent document constitue le **Document d'Aménagement Commercial et Artisanal (DAAC)** élaboré sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation du Schéma de Cohérence Territoriale du territoire du Grand Sud de la Réunion, et en relation avec l'élaboration du SCoT Grand Sud.

A ce titre, **il constitue l'un des documents d'orientations portant sur l'ensemble du territoire des deux EPCI du bassin Sud de La Réunion, à savoir la CASUD et la CIVIS.** Ce territoire regroupe en 2016 16 communes et une population de plus de 300.000 habitants.

Quant à ses objectifs, il vise à partir d'une évaluation objective des caractéristiques et des dynamiques d'évolution de l'offre et de la demande commerciale locale des orientations futures et prévisibles de l'armature territoriale du Grand Sud, à **définir les principales modalités visant à permettre le développement d'un maillage commercial libre et harmonieux pour la période 2019-2025 et au-delà aux horizons 2025 et 2030.**

PARTIE 1

Rappel du contexte législatif et réglementaire en vigueur sur le champ de l'aménagement commercial



Depuis l'année 1973 (et l'adoption de la loi Royer), le contexte législatif et réglementaire de l'urbanisme et de l'aménagement commercial a connu de très nombreuses mutations et adaptations successives.

Les lois les plus récentes (loi LME du 4 août 2008, **loi ALUR** du 24 mars 2014, **loi ACTPE** du 18 juin 2014 et loi ELAN du 23 novembre 2018) visent ainsi à mieux intégrer les dispositions de l'urbanisme et du développement commercial aux dispositions du **Code de l'Urbanisme**, notamment en ce qui concerne l'élaboration des documents d'urbanisme réglementaire (SCoT, PLU, PLUI).

En ce qui concerne l'élaboration d'un futur SCoT, la loi ACTPE précise que les documents constitutifs du SCoT (dont le DOO) **peuvent comporter un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)*. Un tel document a notamment pour objectif de déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux (existants et futurs) qui, du fait de leur nature et de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement des territoires, le tout en privilégiant :**

- **une consommation plus économe de l'espace**, notamment en entrée de ville, et au travers de la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement,
- **une desserte de ces équipements commerciaux par les transports collectifs ainsi que le renforcement de leur accessibilité pour les piétons et les cyclistes,**
- **une meilleure qualité environnementale, architecturale et paysagère des projets, et** notamment au travers d'une amélioration de la performance énergétique des bâtiments d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

Il convient de noter que ces divers critères concernent essentiellement des établissements ou ensembles commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale préalable (soit des grandes et moyennes surfaces ou des ensembles commerciaux de plus de 1.000 m² de plancher).

L'essentiel des analyses et des recommandations issues d'un DAAC (notamment les informations relatives aux sites de localisation préférentielles du commerce) est par la suite intégrée dans le volet thématique « commerce et aménagement commercial » du **Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT**.

Ces dispositions et obligations portant sur l'évolution du Code de l'Urbanisme ont été complétées par diverses autres modifications et adaptations concernant le régime des autorisations d'exploitation commerciales (AEC) dont les nouvelles compositions des CDAC et CNAC ou encore les modalités de recours contre les avis, l'auto-saisine des CNAC pour les projets de plus de 20.000 m² de surface de vente. Ces nouvelles dispositions sont applicables depuis le 1er janvier 2015.

Ces quelques aspects concernant le cadrage législatif réglementaire du SCoT sont repris d'une manière plus détaillée ci---après.

** La récente loi ELAN adoptée le 23 novembre 2018 prévoit que le DAAC soit désormais rendu obligatoire lors de l'élaboration u de la révision d'un SCoT.*

CADRAGE RÉGLEMENTAIRE SCoT ET DAAC

Code de l'Urbanisme – Article L141---5^{SEP} Créé par ORDONNANCE n° 2015---1174 du 23 septembre 2015

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)

Le DOO met en application la PADD et ses grandes orientations. L'armature territoriale est définie. Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le Document d'Orientations et d'Objectifs détermine :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL (articles L.141-16 et L. 141-17)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs 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.

La loi ACTPE précise que le DAAC peut comprendre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) 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 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 la gestion des eaux.

Il localiser 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 de l'article L.141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Enfin la récente loi ELAN du 23 novembre 2018 rend obligatoire l'insertion du DAAC au sein du SCoT et que celui-ci doit préciser le type d'activités et la surface de vente maximale des équipements commerciaux au sein des différents secteurs identifiés dont les ZPLC.

L'article L.141-7 du code de l'urbanisme qui contient ces nouvelles dispositions, précise que le DAAC pourra également, de manière plus spécifique :
« 1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

3° Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;

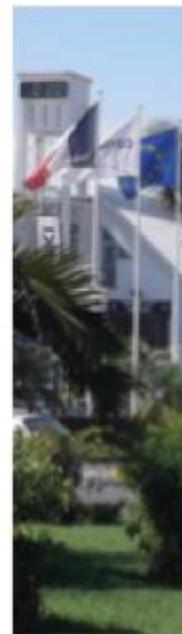
4° Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;

5° Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises. »

Source : www.village-justice.com

PARTIE 2

Rappel des principales caractéristiques de la demande et de l'offre commerciale au sein du territoire du SCoT Grand Sud de l'île de La Réunion (volet diagnostic et prospectif)



Les informations ci-après et portant sur le contexte général et les dynamiques d'évolution de l'offre et de la demande commerciale du territoire du SCOT Grand Sud, sont extraites du rapport du volet diagnostique et prospectif remis en juin 2015.

Nous ne développerons ci-après que certaines analyses portant sur les aspects les plus marquants de ce volet initial de la mission en invitant le lecteur à se reporter autant que nécessaire au contenu du **rapport Diagnostique et Prospectif du DAAC**.

2.1- Quelques facteurs d'environnement propres au territoire de l'île de La Réunion

L'analyse de l'ensemble des bases documentaires et statistiques existantes a permis de mettre en lumière **le constat de la forte dynamique de croissance économique et démographique de l'île de La Réunion, notamment sur la période 1998-2006**. Celle-ci s'est assez fortement ralentie à partir de 2008 en raison de l'impact de la crise internationale et d'autres facteurs plus locaux.

Le territoire de l'île de La Réunion possède cependant de **nombreux atouts structurels dont une demande commerciale locale en croissance constante et une offre globalement supérieure à celle de la France Métropolitaine en termes de densité d'équipement commercial par habitants**.

Par ailleurs, on retiendra l'impact général induit par :

- **la localisation géographique des pôles urbains majeurs du territoire** et à leurs bassins d'emploi et de consommation,
- **les contraintes topographiques et naturelles** et l'impact sur la concentration de l'habitat et des activités en bordure du littoral,
- **l'amélioration progressive et constante du réseau routier et des réseaux de transports en commun** à l'échelle régionale ou des diverses EPCI,
- **le fort taux d'équipement automobile de la population et au développement constant des trafics pendulaires journaliers,**
- **les caractéristiques particulières de la population réunionnaise,** ^[1]notamment sa dynamique forte de croissance (gain de plus de 10.000 nouveaux habitants par an), et ce, grâce à l'impact d'un solde naturel largement positif.

On retiendra également l'impact sur la demande commerciale locale pouvant être induit par :

- **la jeunesse de la population** (34% des habitants avaient moins de 20 ans en 2011),
- **les fortes disparités de revenus et de pouvoir d'achat** avec pour 40% de la population des niveaux de vie peu élevés et l'impact du taux de chômage (et ce, malgré une croissance très significative du pouvoir d'achat sur la période 1993---2008),
- **l'existence d'une économie locale assez fortement exposée à l'évolution des emplois et des investissements publics** ainsi qu'à l'évolution générale du secteur du BTP et des services,
- **l'existence d'une fréquentation touristique significative mais concentrée toutefois sur quelques micro---régions** et présentant de réelles difficultés de développement à l'échelle internationale,

- un maillage routier et autoroutier qui se développe avec les nouveaux échanges et les nouvelles perméabilités économiques et commerciales entre les diverses micro-régions (cf. impact de la nouvelle route des Tamarins).

2.2- Les principaux facteurs d'environnement propres au territoire du SCoT Grand Sud

Localisé au Sud de l'île, le territoire du SCoT Grand Sud englobe le territoire de 2 EPCI et de 10 communes. Cet espace intercommunal regroupe également une population de l'ordre de 300.000 habitants environ en 2015 et a comme perspective de développement, celle d'accueillir une population de l'ordre de 100.000 nouveaux habitants supplémentaires d'ici 2030.

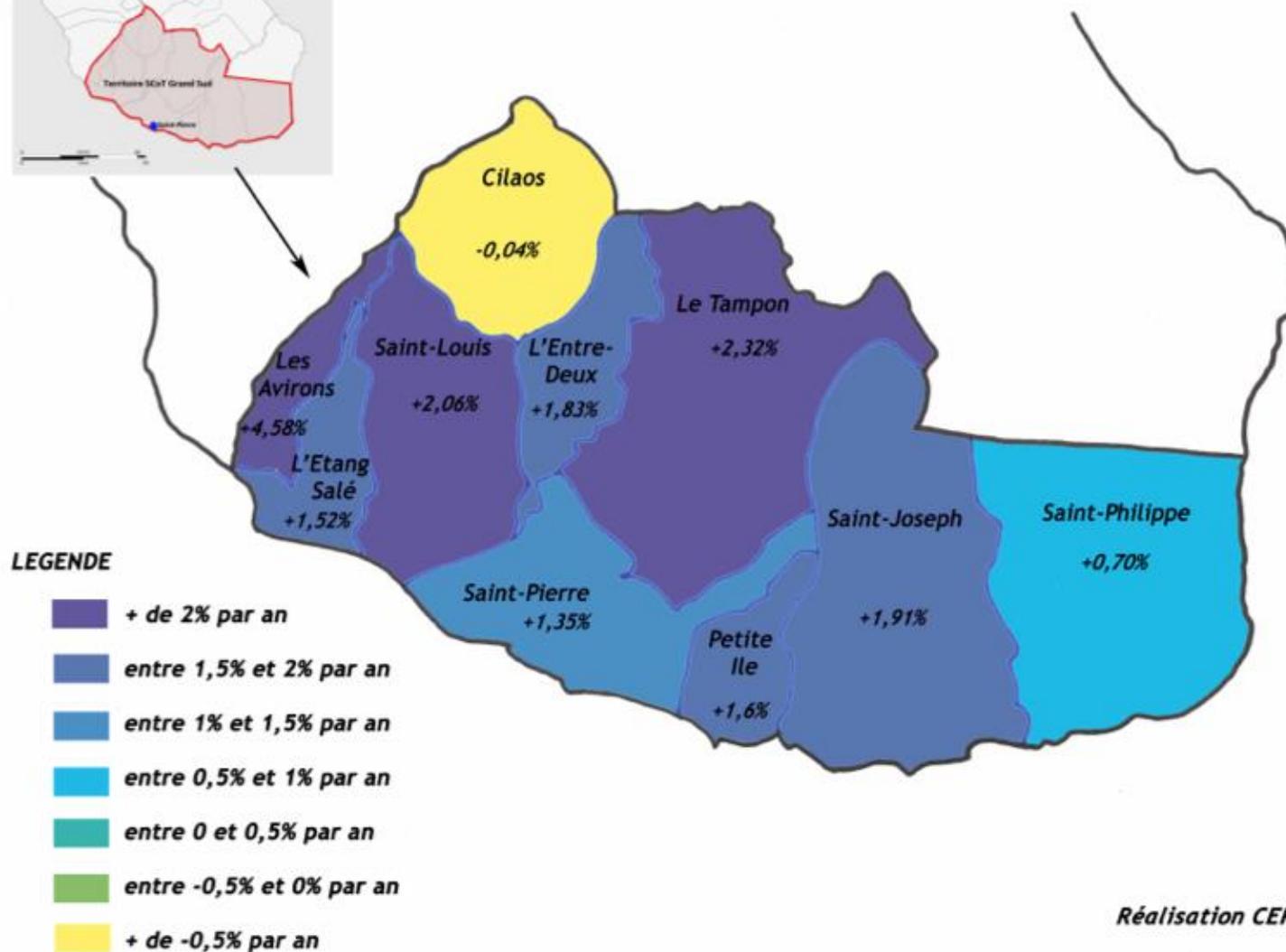
Le territoire couvert par le SCoT Grand Sud

- L'une des 4 micro-régions du territoire. 
- Localisé au Sud de l'île de La Réunion. 
- Composé en 2015 d'une dizaine de communes regroupées en 2 EPCI
 - la Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD) créé en 2010,
 - la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS).





Ile de La Réunion - SCOT Grand Sud
Evolution de la population municipale des communes du territoire
Période 1999-2008 (source : RP INSEE)



Réalisation CERCIA - Juin 2015

Ce territoire du SCoT Grand Sud est porté par l'attractivité de 4 villes et pôles économiques majeurs (Saint-Pierre, Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph). Il apparaît de fait **comme le bassin économique principal de l'île de La Réunion**.

Ce territoire est également caractérisé par une évolution contrastée du développement et de la population relativement contrastée entre les diverses communes du territoire (dont celles du littoral, celles du rétro littoral et celles des Hauts).

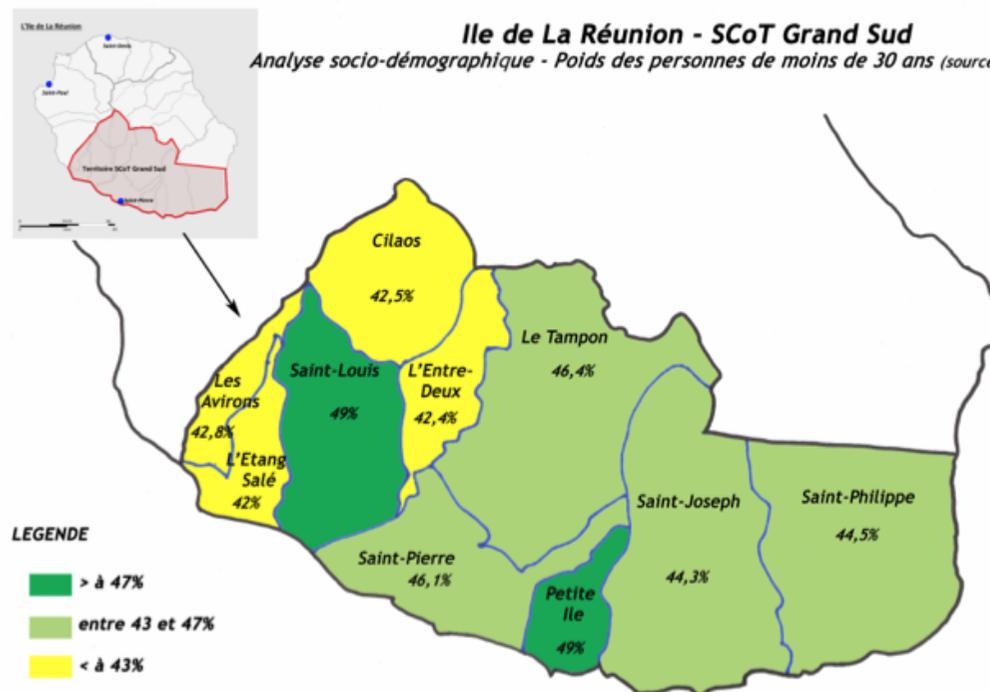
Il a connu également un ralentissement assez marqué de sa croissance démographique depuis 2008.



Sur le plan structurel, la population du territoire du SCoT Grand Sud se caractérise par :

- **une structure sociale et par classe d'âge proche de celle de l'île de La Réunion,**
- **des soldes naturels positifs et souvent élevés à l'inverse des soldes migratoires négatifs** (impact du départ des étudiants et jeunes actifs vers d'autres micro-régions ou la France Métropolitaine),
- **une structure sociale relativement fragile avec des taux d'emplois peu élevés chez les 15-64 ans, une faible proportion de foyers imposables et des niveaux de revenus moyens par foyer inférieurs à ceux de l'île de La Réunion.**

Enfin, le territoire du SCoT Grand Sud présente, en dehors des centralités historiques de Saint-Pierre, Saint-Louis et Saint-Joseph, une **très forte dispersion de l'urbanisation et des zones d'habitat** ce qui induit un éclatement géographique croissant de la demande en matière de commerces et de services de proximité.

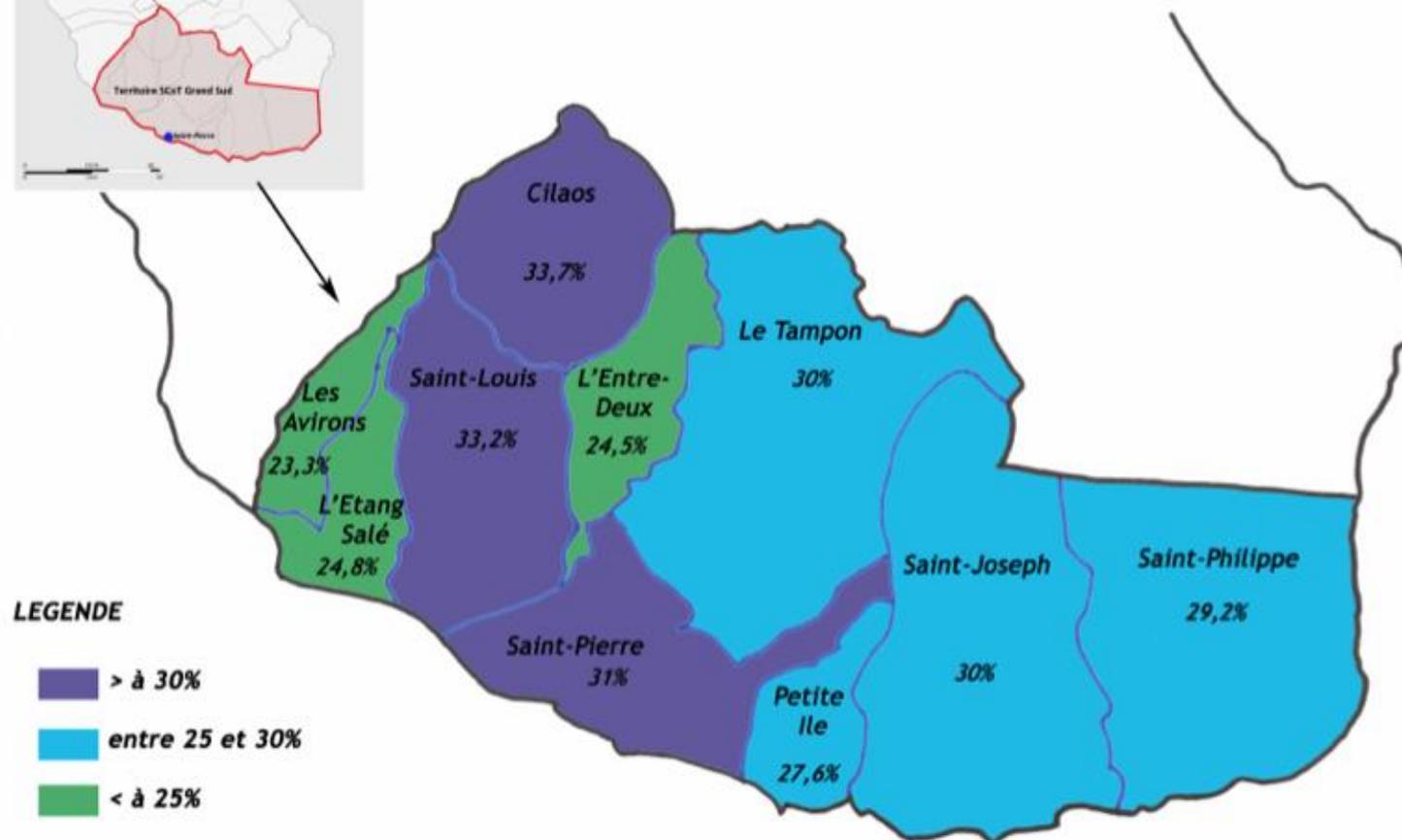


Indice de jeunesse élevé (les moins de 30 ans représentent près de 46% de la population alors que les plus de 60 ans n'en représente que 13,5%).

Réalisation CERCIA - Juin 2015



Ile de La Réunion - SCoT Grand Sud
Analyse socio-démographique
Poids des personnes de plus de 15 ans sans activité professionnelle (source : RP INSEE 2011)



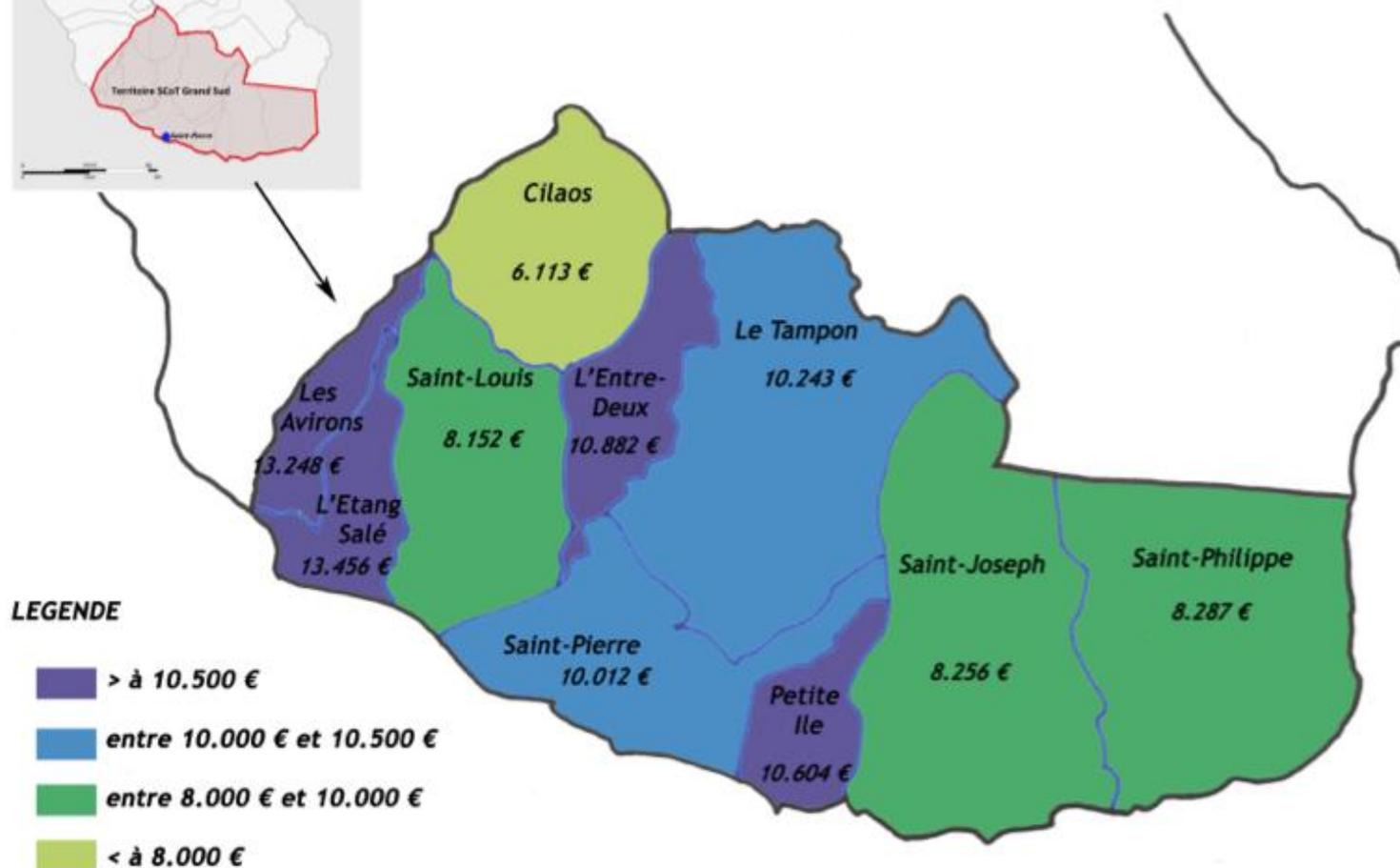
Réalisation CERCIA - Juin 2015



Ile de La Réunion - SCoT Grand Sud

Analyse socio-démographique

Médiane des revenus déclarés par unité de consommation (source : RP INSEE 2011)



Moyenne de l'Ile de La Réunion : 10.536 €

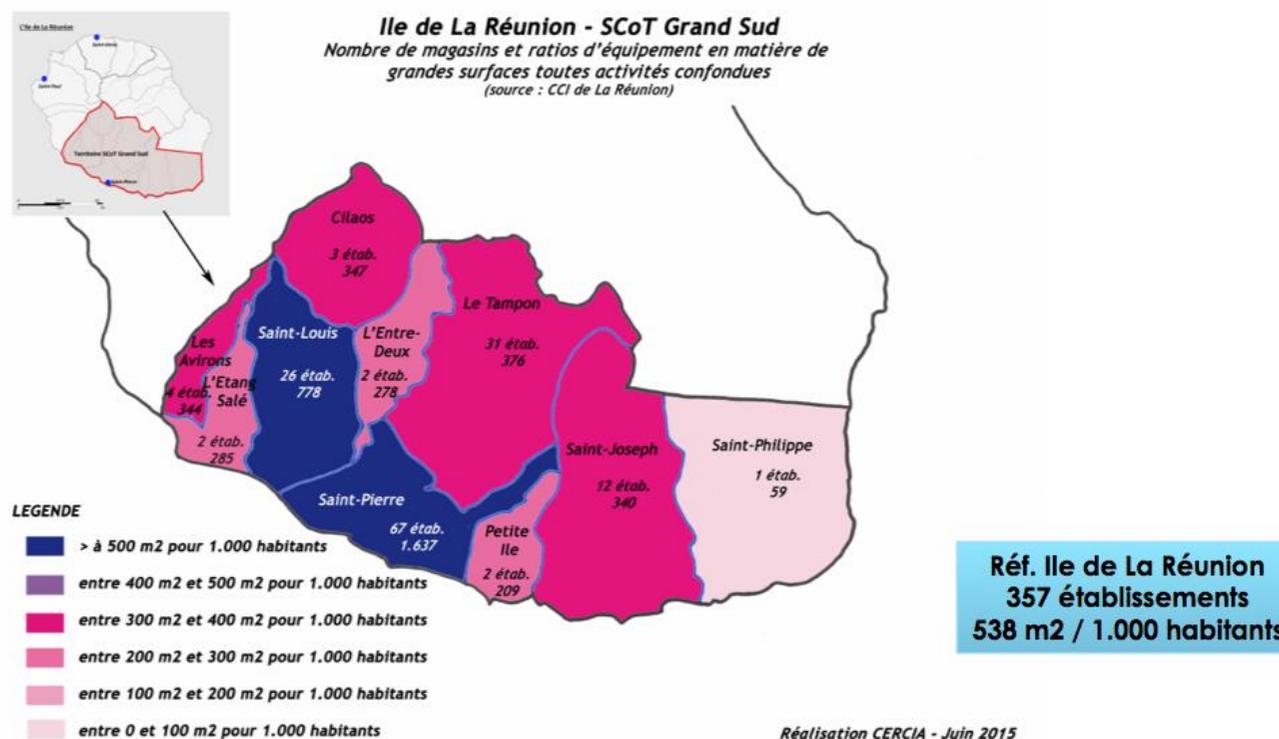
2.3- Quelques caractéristiques générales du maillage et de l'offre commerciale du territoire du SCoT Grand Sud

La présente analyse a été conduite à partir des bases documentaires transmises par les services de la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion en janvier 2015.

2.3.1. L'équipement du territoire en matière de grandes et de moyennes surfaces commerciales

Le territoire du SCoT Grand Sud apparaissait en 2015 comme l'une des micro-régions les mieux équipées de l'île de La Réunion. On dénombrait ainsi fin 2014 153 grandes surfaces dont 49 grandes et moyennes surfaces et 104 grandes surfaces spécialisées, soit 5,14 établissements pour 10.000 habitants (contre 4,26 établissements à l'échelle de l'île).

Toutefois, ces établissements sont inégalement répartis et on observe une très nette concentration de cette offre (tant en nombre d'unités que surfaces de vente) sur les 4 communes centres : Saint-Pierre, Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph.



2.3.2. L'équipement du territoire sur le plan des activités commerciales, artisanales et de prestations de services traditionnelles et sédentaires

Le territoire du SCOT Grand Sud bénéficiait fin 2014 de **10.625 établissements, dont 4.575 établissements commerciaux, d'artisanat commercial et de prestations de services**, soit une densité moyenne de **154 établissements pour 10.000 habitants** (ratio supérieur de 7% à celui de l'ensemble de l'île de La Réunion).

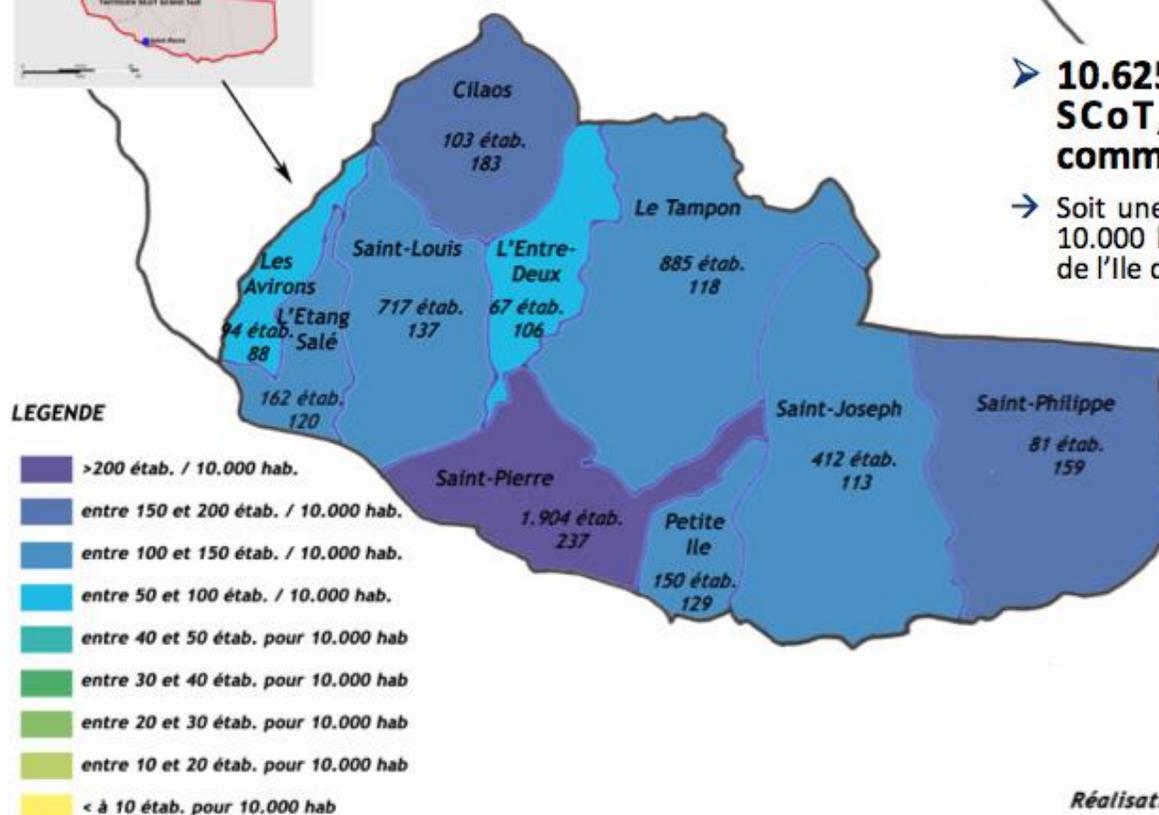
Cette offre commerciale se décomposait de la manière suivante :

- **954 commerces alimentaires** (30 établissements / 10.000 habitants),
- **304 commerces d'hygiène---santé---beauté** (10,2 établissements / 10.000 habitants),
- **739 commerces d'équipement de la personne** (25 établissements / 10.000 habitants),
- **190 commerces d'équipement de la maison** (6,8 établissements / 10.000 habitants),
- **129 commerces de biens culturels et de loisirs** (6,0 établissements / 10.000 habitants),
- **1.065 établissements spécialisés dans les dépenses de bar et de restauration commerciale**, dont 660 établissements de restauration rapide,
- **102 établissements hôteliers et d'hébergement touristiques**,
- **379 établissements spécialisés dans les dépenses du secteur automobile, motos, cycles et activités annexes, ...**



Ile de La Réunion - SCoT Grand Sud

Nombre d'établissements traditionnels et ratios d'équipement
toutes activités confondues
(source : CCI de La Réunion)



- **10.625 établissements sur le territoire du SCoT, dont 4.575 établissements commerciaux et de services**
- ➔ Soit une densité moyenne de 154 établissements pour 10.000 habitants, soit un ratio supérieur de 7% à celui de l'Ile de La Réunion.

**Réf. Ile de La Réunion
144 étab. / 10.000 habitants**

Réalisation CERCIA - Juin 2015

2.3.3. Les principales caractéristiques du maillage commercial du territoire du SCoT Grand Sud au 1er janvier 2015

Les informations ci-après sont issues des relevés sur le terrain réalisé par CERCIA et des informations fournies par les EPCI et les diverses communes concernées.

Au total, 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 différents pôles commerciaux sont présentés sur la carte suivante.

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 :

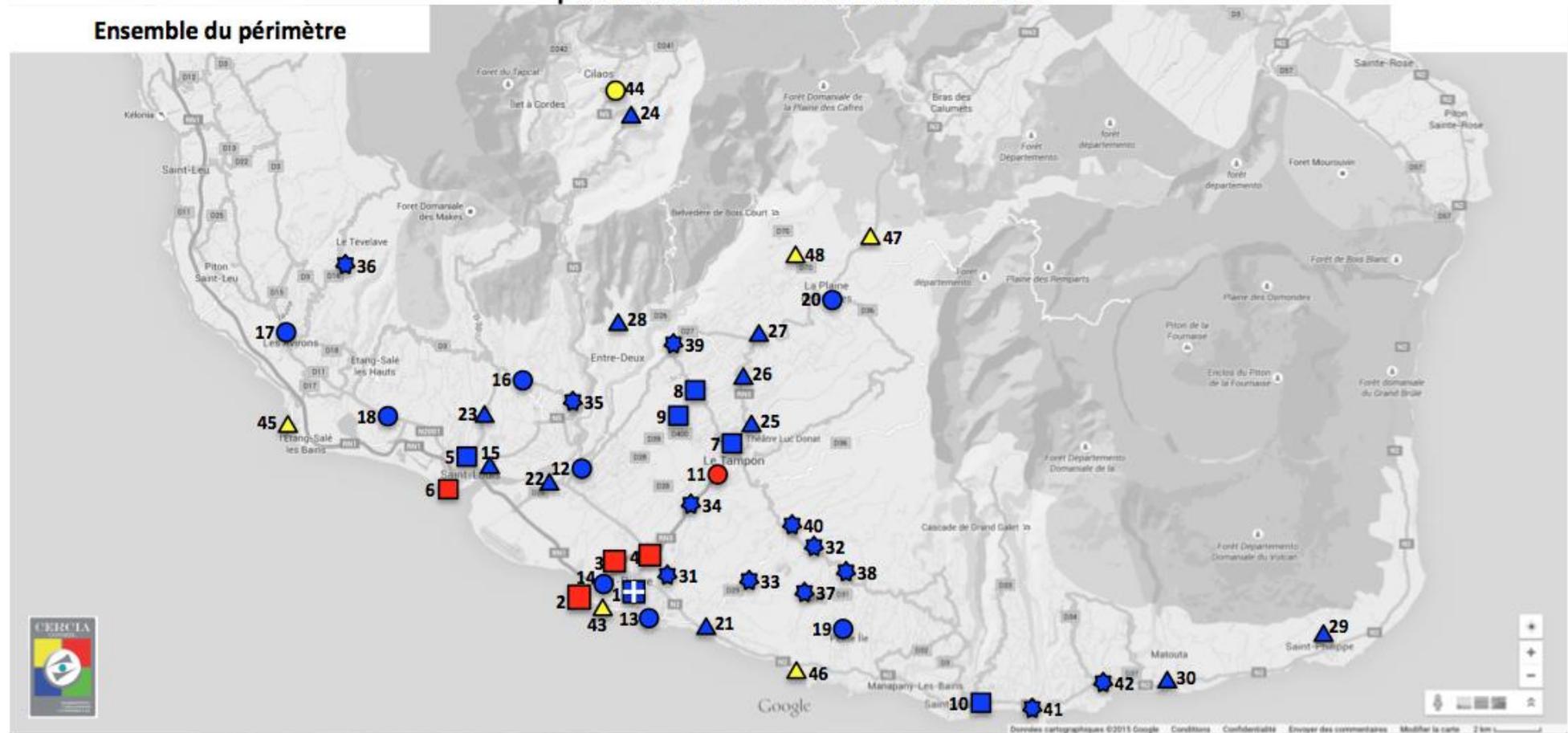
- ☒ **Une très forte concentration de l'offre commerciale en grandes et moyennes surfaces sur les 4 communes centres** du territoire (90% de l'offre).
- ☒ **Des ratios d'équipement en grandes et moyennes surfaces plus élevés que sur le territoire du SCoT Grand Sud que sur l'ensemble de La Réunion** (soit +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 bien 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 coeur 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 Métropolitaine).

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



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



LISTING DES PÔLES COMMERCIAUX EXISTANTS EN 2016

Pôle majeur à rayonnement départemental

1. SAINT-PIERRE - centre-ville

Pôles majeurs à l'échelle du territoire du SCoT

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

Pôles secondaires

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. LES AVIRONS - centre-ville historique
18. L'ETANG SALE - centre-ville
19. PETITE ILE - centre-ville
20. LE TAMPON - La Plaine des Cafres

Pôles de proximité

21. SAINT-PIERRE - Grand Bois
22. SAINT-PIERRE - Bois d'Olive
23. SAINT-LOUIS - Plateau Goyave
24. CILAOS - La Mare Sèche

25. LE TAMPON - Le 12^{ème} km
26. LE TAMPON - le 14^{ème} km
27. LE TAMPON - le 17^{ème} km
28. L'ENTRE DEUX - centre-ville
29. SAINT-PHILIPPE - centre-bourg
30. SAINT-PHILIPPE - Le Baril Basse Vallée

Micro-pôles commerciaux

31. SAINT-PIERRE - Basse Terre – Caserne Jolifonds
32. SAINT-PIERRE - Montvert Le Haut Bérive
33. SAINT-PIERRE - Montvert Le Bas
34. SAINT-PIERRE – Ligne des Bambous
35. SAINT-LOUIS – pôle du Ouaki
36. LES AVIRONS – le Télélave
37. PETITE-ILE – La Ravine du Pont
38. PETITE-ILE – Le piton des Goyaves
39. LE TAMPON – Le Bras de Pontho
40. LE TAMPON – Le Bérive
41. SAINT-JOSEPH – Langevin
42. SAINT-JOSEPH – Vicendo

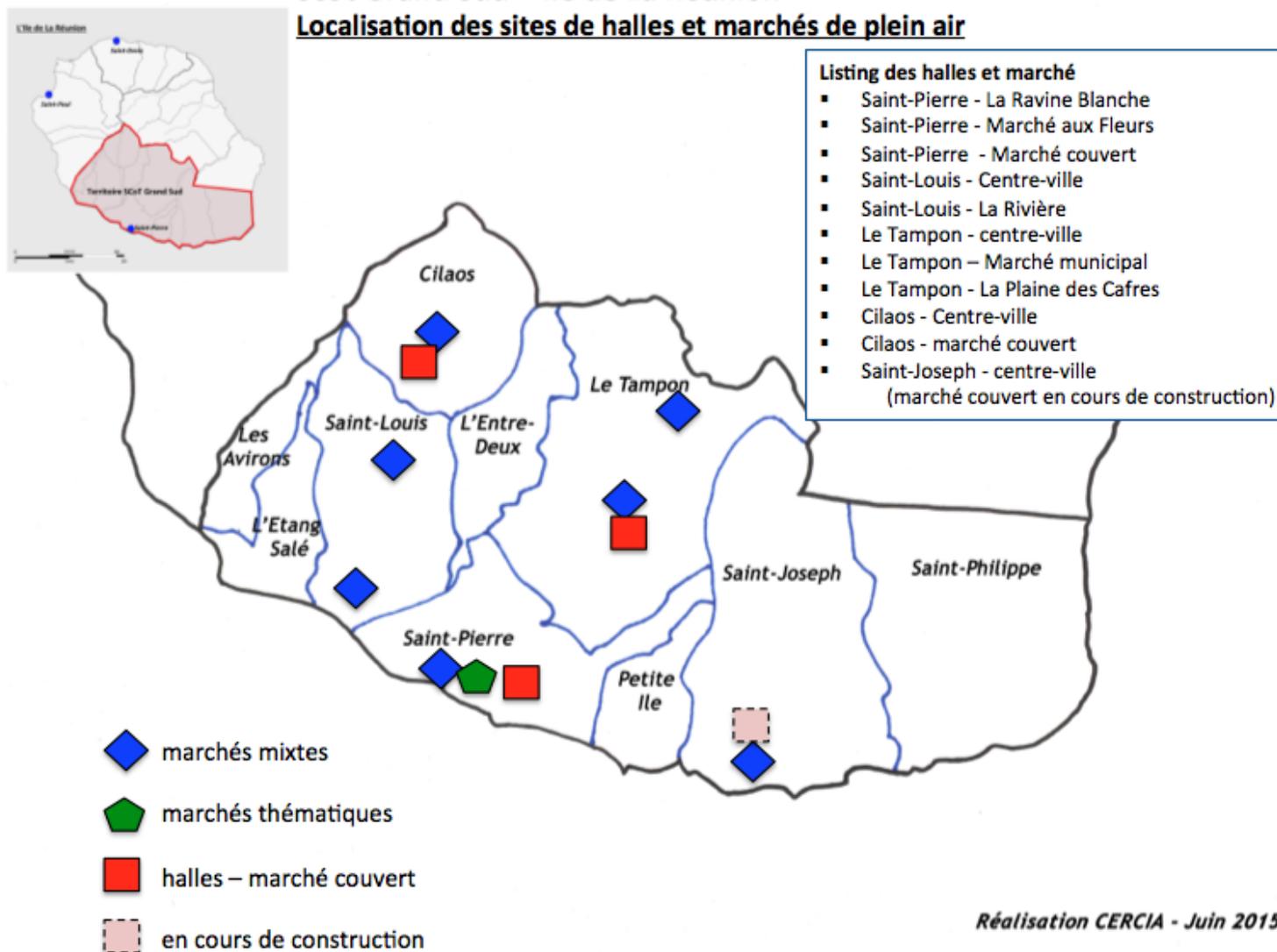
Pôles thématiques

43. SAINT-PIERRE – Front de Mer, port et site du marché Ravine Blanche
44. CILAOS – centre-ville
45. L'ETANG SALE LES BAINS
46. PETITE ILE – Grande Anse
47. Le Tampon – Bourg Murat
48. Le Tampon – Le Bois Court

2.3.4. L'offre commerciale non-sédentaire des halles et marchés de plein air en 2016

Scot Grand Sud – Ile de La Réunion

Localisation des sites de halles et marchés de plein air



Réalisation CERCIA - Juin 2015

2.3.5- Quelques autres aspects portant sur les caractéristiques du maillage commercial du territoire du SCoT Grand Sud

Au-delà des aspects de densité et de diversité, on retiendra également :

- ☒ **Une très forte concentration spatiale des sites d'offre au sein des 4 villes centres**, avec notamment des effets de concentration très nets des hypermarchés, de l'offre en matière d'équipement de la personne et de la maison et des enseignes de notoriété (soit 90% des grandes et moyennes surfaces du territoire et près de 40% sur la seule ville de Saint-Pierre).
- ☒ **Un maillage commercial de proximité dense et diversifié avec, dans certains cas, l'existence de marchés captifs limités** (Plateau Goyaves, Bérive, Bois Court, Cilaos, ...).
- ☒ **Une forte densité de petits supermarchés** localisés en bordure d'axes routiers importants, et notamment sur la commune du Tampon.
- ☒ **Une dominante de structures urbaines et commerciales très linéaires de type « ville-rue »**, y compris à l'échelle des principaux centres-villes (Saint-Pierre, Le Tampon, Saint-Joseph).
- ☒ **Une forte synergie spatiale entre le maillage commercial existant et les équipements publics de chaque commune** (mairie annexe, écoles, bibliothèques, locaux associatifs), y compris au sein des micro-pôles.
- ☒ **Une dégradation perceptible des difficultés d'accessibilité automobile de certains sites commerciaux aux heures de pointe** et des conditions de stationnement de la clientèle du cœur de nombreux centres---villes ou centres---bourgs du territoire.
- ☒ **L'importance de la clientèle motorisée liée en partie à la diffusion croissante de l'habitat dans les écarts et dans les hauts (cf. Le Tampon, Petite Ile, Saint--oseph)**. Cette diffusion de l'habitat entraîne ainsi un accroissement de la demande de stationnement sur tous les sites commerciaux du territoire et nécessitera sans doute à terme le choix de solutions alternatives (parking relais, TCSP, ...).
- ☒ **Une certaine sous-exploitation apparente par le commerce des marchés touristiques du territoire** (à l'exception de quelques sites : Cilaos, Bourg Murat, Plage de Saint-Pierre).
- ☒ **L'absence apparente d'une stratégie collective et partagée portant sur la maîtrise et régulation de l'offre commerciale en matière de grandes et de moyennes surfaces commerciales**. Cette approche non-interventionniste combinée au faible nombre des acteurs économiques concernés pourrait ainsi rapidement conduire à des surdensités d'équipements en périphérie ou au cœur de certains pôles urbains principaux, sans pour autant répondre aux contraintes grandissantes d'approvisionnement des ménages résidant dans les écarts et dans les Hauts.
- ☒ **Une présence très variable des grandes enseignes nationales implantées en métropole, notamment dans les secteurs des supermarchés du hard-discount (dont le groupe Intermarché) ou encore de nombreuses autres enseignes métropolitaines du commerce spécialisé** (bricolage, jardinerie, équipement de la personne et de la maison), avec toutefois l'impact de forte mutation des réseaux de distribution et des enseignes au cours des cinq

dernières années.

- ☒ **Un faible niveau de développement du concept de « drive alimentaire » et du « click and collect »** au regard du contexte de la France métropolitaine. Cette mutation pourrait toutefois apparaître prochainement sans avoir toutefois de réelles incidences sur les flux d'échanges commerciaux existants sur le court-moyen terme (impact concurrentiel compensé par l'impact d'une forte croissance démographique).
- ☒ **Des centres commerciaux périphériques en nombre encore limité avec des galeries marchandes de taille modeste.** Cette caractéristique a permis aux centres-villes de Saint-Pierre, Saint-Louis et du Tampon de conserver pour l'instant leur rôle de sites leaders dans divers domaines, notamment celui de l'équipement ou la personne et des biens de loisirs et culturels.

2.4. L'analyse des principales caractéristiques de l'artisanat à l'échelle du territoire de La Réunion et de la micro-région Sud

Les chiffres publiés en 2017 par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion font état de **la présence sur l'île de 17.900 entreprises inscrites en 2017 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).

On observera, par ailleurs que **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.**

On peut aussi noter que ces 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 :

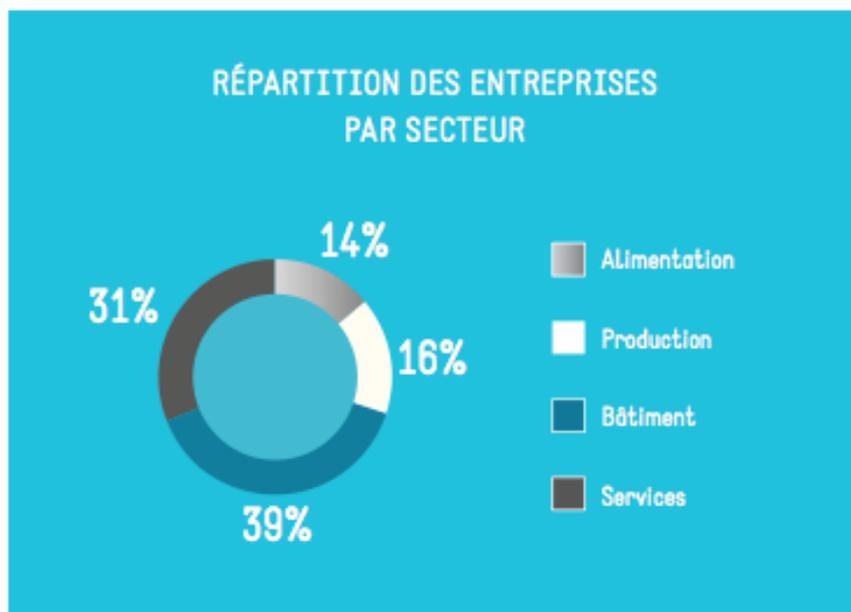
- ☒ **Des croissances élevées du nombre d'établissements dans divers secteurs**, dont la restauration rapide, la maçonnerie, le gro-œuvre et les entreprises d'électricité.
- ☒ **Des croissances significatives dans divers autres secteurs**, dont la boulangerie-pâtisserie, la métallerie, la plomberie, 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 constitue **l'un des objectifs centraux du DAAC et du SCoT du Grand Sud de la Réunion**.



Source : RM au 31 déc. 2017.

LES ENTREPRISES PAR DOMAINE D'ACTIVITÉS

DÉNOMBREMENT DES ENTREPRISES

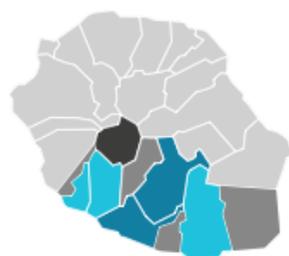
Domaines d'activités	Entreprises
Boulangerie, pâtisserie, confiserie	474
Glaces, fromages	39
Viande, boucherie, charcuterie	219
Poissonnerie, crustacés	38
Boissons et jus	24
Transformation de fruits et légumes	103
Autres activités alimentaires	110
Restauration rapide, snacking	1 663
ALIMENTATION	2 670
Travail des métaux	665
Textile, cuir	227
Bois ameublement	251
Bois construction, charpente	264
Imprimerie, graphisme, édition	271
Horlogerie, bijouterie	128
Prothèse dentaire	72
Autres	910

PRODUCTION	2 788
Construction	541
Réhabilitation	241
Maçonnerie	1 798
Couverture	33
Étanchéité	57
Revêtements de sols et murs	236
Plâtrerie, isolation	233
Bois, menuiserie, charpente	310
Electricité	904
Plomberie	368
Froid et climatisation	187
Métallerie, serrurerie	299
Peinture	519
Installation de piscines	34
Autres travaux	214
Terrassement, travaux divers	925
BÂTIMENT	6 899
Mécanique et services automobiles	1 235
Taxi, ambulance	660
Coiffure	915
Esthétique	640
Photographie	230
Fleuristerie	116
Nettoyage, désinsectisation	490
Réparation de matériels E.E.I.*	345
Autres services	915
SERVICES	5 546
Total entreprises artisanales	17 903

Source : RM au 31 décembre 2017
Unités : nombre d'entreprises actives
* E.E.I. : Électroménager, Electronique et Informatique

L'ARTISANAT DANS LES TERRITOIRES

L'ARTISANAT DANS LA MICRO-RÉGION SUD : > 15 000 EMPLOIS



7 400	Entreprises artisanales	728	Créations d'entreprises (▲ 2017/16 :- 3%)
30%	Ensemble des entreprises de la micro-région	464	Radiations d'entreprises (▲ 2017/16 :- 7%)
8 660	Salariés (estimation) au 1 ^{er} janvier 2016.	+3,7%	Taux de croissance des entreprises en 2017
30%	Établissements artisanaux employeurs		

DONNÉES COMMUNALES :

Commune	Nombre d'entreprises 2017	Évolution du nombre d'entreprises 2017 - 2016
Saint-Denis	3110	+30
Sainte-Marie	780	+38
Sainte-Suzanne	450	+9

Saint-Paul	2711	+57
Saint-Leu	921	+46
Le Port	783	+20
La Possession	692	+4
Trois-Bassins	183	+3

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

Saint-André	1664	+71
Saint-Benoît	709	+30
Sainte-Rose	100	-3
Bras Panon	321	+3
Pl. des Palmistes	138	+3
Salazie	138	+6

2.5. L'analyse prospective. Evaluation des besoins potentiels générés par les dynamiques de développement du territoire sur la période 2019-2035

Dans le cadre de l'étude diagnostic et prospective préalable à l'élaboration du DAAC, **diverses simulations économiques et programmatiques ont été réalisées à partir d'hypothèses initiales de croissance démographique établies lors de l'élaboration du SAR en 2011**. Ces hypothèses de croissance initiales se basaient notamment sur **la poursuite d'une croissance démographique soutenue sur la période 2014-2035**.

Toutefois, l'analyse des derniers recensements de la population et la prise en compte de nouveaux paramètres ont mis en évidence **un ralentissement de la croissance démographique : ce ralentissement est dû à la fois à la baisse du solde naturel de peuplement et au ralentissement sensible du solde migratoire**.

Les récentes simulations de l'INSEE se basent ainsi sur **une limitation de la population du territoire couvert par le SCoT Grand Sud autour de 153.000 ménages à l'horizon 2035, soit : 61.670 ménages pour le territoire de la CSUD et 91.780 ménages pour le territoire de la CIVIS**.

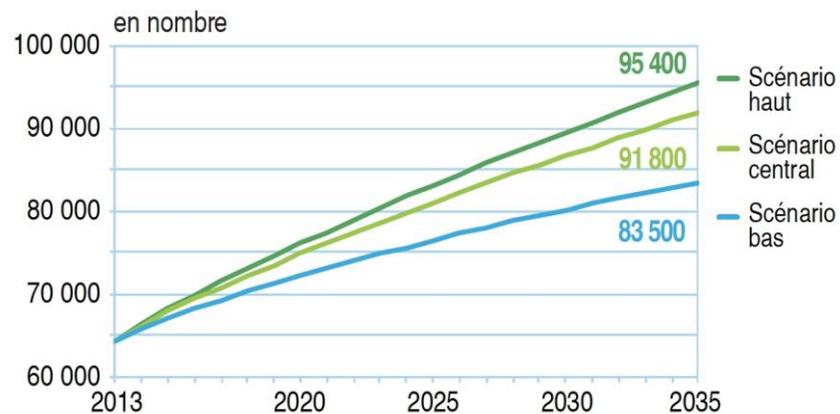
L'ensemble de ces évaluations aboutit à une espérance de peuplement de l'ordre de 327.840 habitants en 2025, 347.940 habitants en 2030 et 368.040 habitants en 2035, et si l'on se base sur un ratio prospectif de 2,4 personnes par ménage

Source : répartition des ménages par mode de cohabitation en 1990, 2013 et 2035 par EPCI La Réunion – Omphale 2017 – scénario central

Hypothèses d'évolution du nombre de ménages des territoires de la CASUD et de la CIVIS de 2013 à 2035

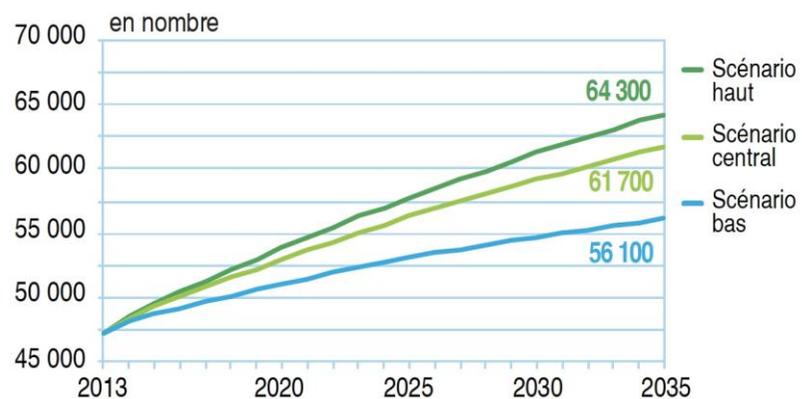
Source : INSEE – dossier La Réunion n°6 – octobre 2018

Évolution du nombre de ménages selon les trois scénarios



Territoire de la CIVIS

Évolution du nombre de ménages selon les trois scénarios



Territoire de la CASUD

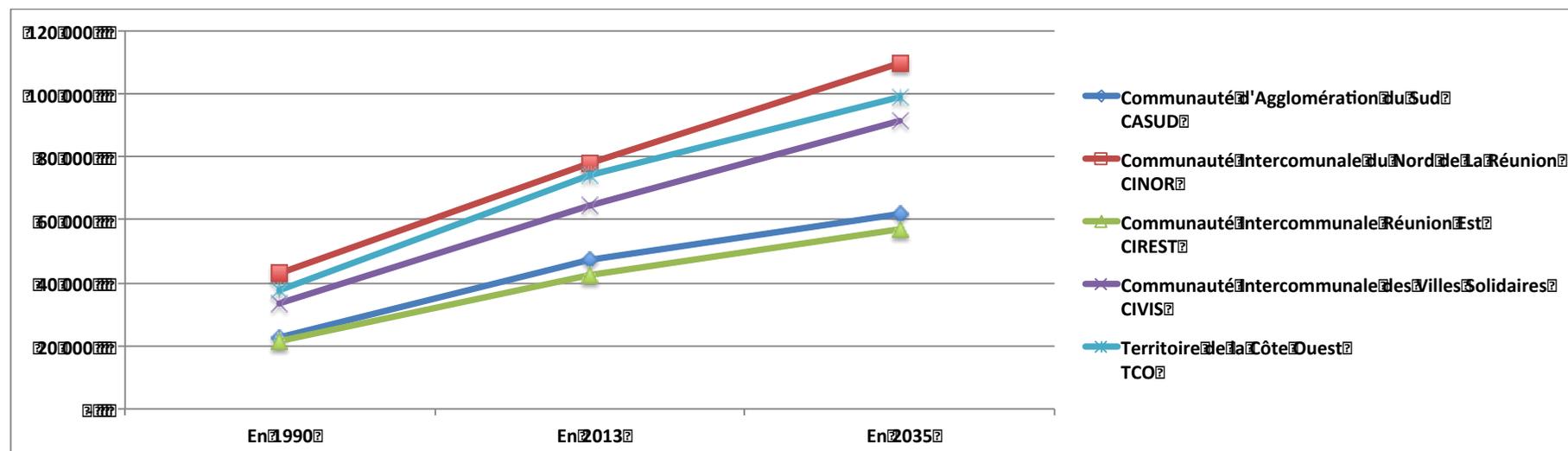
2.5.1. L'évolution prospective de la population sur le territoire du SCOT Grand Sud

Source : RP INSEE et prospectives OMPHALE 2017

en nombre de ménages

Territoires	En 1990	En 2013	En 2035
Communauté d'Agglomération du Sud CASUD	22 580	27 390	31 570
Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion CINOR	23 800	28 110	30 990
Communauté Intercommunale Réunion Est CIREST	12 290	12 550	16 380
Communauté Intercommunale des Villes Solidaires CIVIS	35 300	44 500	51 500
Territoire de la Côte Ouest TCO	7 480	7 200	8 390
TOTAL LA RÉUNION	81 080	106 800	138 830

L'évaluation du nombre de ménages à l'horizon 2035 a été établie sur la base d'un ratio de 2,4 personnes par ménage



2.5.2. Evaluation des besoins théoriques de développement de l'offre en matière de commerces de détail traditionnels

Soit l'évaluation des besoins théoriques supplémentaires en matière de commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente selon une 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 m² de nouveaux locaux de boutiques spécialisées de moins de 300 m² 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 m² de nouveaux planchers commerciaux** (soit un volume de l'ordre de 7.300 à 7.400 m² de planchers supplémentaires par an).

Horizons de programmation et hypothèses de population		BESOINS COMPLEMENTAIRES A L'EXISTANT							
		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	Total général
de 2020 à 2025 - 20.100 habitants	Nb unités	50	20	30	12	30	41	8	191
	Surfaces planchers en m ²	5 996	2 733	2 415	18 738	3 456	3 248	666	6 892
de 2025 à 2035 - 40.200 habitants	Nb unités	100	40	60	25	60	81	17	383
	Surfaces planchers en m ²	11 992	4 746	4 330	37 760	6 912	6 496	1 320	37 840
Total de 2020 à 2035	Nb unités	150	60	90	37	90	122	25	574
	Surfaces planchers en m ²	17 988	7 479	6 745	56 498	10 368	9 744	1 980	110 576

2.5.3. L'évaluation des 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 m² de surfaces de vente supplémentaires pour les établissements de type « grandes et moyennes surfaces commerciales »**, soit disposant de plus de 300 m² de surface de vente (dont 17.500 nouveaux m² pour la période 2020-2025 et 4.522 m² 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 m² 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 hypothèses de population		BESOINS COMPLEMENTAIRES A L'EXISTANT				
		Hypermarchés	Supermarchés	Total alimentaire	GSS	Total général
Ratios retenus en m ² /1.000 habitants		100 m ²	125 m ²	225 m ²	420 m ²	645 m ²
de 2020 à 2025 + 20.100 habitants	Surfaces de vente en m ²	2010	2512	4522	8442	17486
de 2025 à 2035 + 20.200 habitants	Surfaces de vente en m ²	2020	2524	4544	8384	17472
Total de 2020 à 2035	Surfaces de vente en m ²	4030	5036	9066	16826	34958

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.

<sup>[L
SEP]</sup> 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.

Par ailleurs, ces besoins théoriques et quantitatifs en matière de surfaces commerciales induites par **le seul effet de la croissance démographique du territoire** doivent être complétés par la prise en compte **d'autres types de demandes**, et notamment par :

- ☒ **Diverses demandes légitimes de transferts de magasins existants en lien avec l'obsolescence des bâtiments ou la détérioration des conditions d'accès de la clientèle**, ou encore en raison de l'impact de certaines mutations du réseau routier. Dans ce cas, il convient toutefois de s'assurer que l'ancien site ne soit pas recommercialisé au profit de nouveaux établissements et nouvelles surfaces commercialisés et donc qu'il y a bien un transfert d'usage des anciens bâtiments.
- ☒ **Diverses demandes d'extension et de diversification des magasins existants et de leur adaptation à de nouveaux formats de magasins et à de nouveaux concepts de distribution**, et notamment en cas de changements d'enseignes.
- ☒ **Diverses demandes liées à l'accueil de nouveaux concepts de distribution ou de nouvelles enseignes commerciales réellement innovantes, attractives et complémentaires à l'offre en place et donc susceptibles de renforcer de ce fait l'attractivité globale de la ville et du site d'implantation concerné par le projet**. Toutefois, l'analyse de l'apport économique induit par de telles enseignes devra être appréciée en comparaison avec l'impact concurrentiel futur du projet et les fragilités qui pourraient en résulter dans son environnement immédiat ou sur d'autres sites placés en situation de concurrence directe avec celui-ci.
- ☒ **Diverses demandes liées à une amélioration sensible des performances des magasins et des ensembles commerciaux au regard des nouveaux enjeux d'aménagement du territoire, et notamment de divers enjeux associés au développement durable** (meilleure localisation des magasins au regard des flux d'échanges des consommateurs et des marchés divers, meilleures performances énergétiques, insertion urbaine et paysagère optimisée, meilleure desserte par les réseaux de transports en commun, ...).

PARTIE 3

Identification des enjeux et des orientations stratégiques associées à la mise en œuvre d'un aménagement commercial durable



3.1. Les enjeux et orientations stratégiques générales 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 d'établir 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** (et notamment la pérennité et la diversité du commerce traditionnel sur toutes ses composantes).
- **Conforter et renforcer la puissance attractive du commerce du territoire du SCoT Grand Sud au regard des autres sites commerciaux et urbains de l'île de La Réunion** au travers notamment d'une modernisation et du renforcement de l'offre des pôles majeurs, notamment ceux des centres-villes de Saint-Pierre, du Tampon et de Saint-Louis.
- **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** (100.000 habitants à l'horizon 2030, soit 1/3 de croissance par rapport à 2015).
- **Mettre en œuvre ou poursuivre des stratégies partenariales et individualisées de confortation, de restructuration et de redynamisation des principaux centres---villes du territoire** et anticiper les contraintes d'accueil de nouvelles activités locomotives ou de nouvelles enseignes de notoriété dans la durée.
- **Limiter (voire réduire) le nombre de sites commerciaux périphériques implantés à l'écart de toute urbanisation résidentielle significative** et anticiper la création des centralités de quartier et de proximité en lien avec les futurs secteurs d'urbanisation sur Saint-Pierre, Le Tampon et Saint-Louis.
- **Thématiser davantage les zones d'activités économiques existantes et futures.** Mettre en œuvre diverses dispositions réglementaires visant à réduire la mutation croissante et progressive de certaines zones industrielles et d'activités au profit de la fonction commerciale (cf. règlements des ZAE et zonage des PLU).
- **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** (magasin mutualisé, réseaux de producteurs, circuits courts).
- **Favoriser la mise en place d'un aménagement commercial durable et d'un maillage commercial géographiquement équilibré** au regard du poids

des populations résidentes au travers de l'établissement de nouvelles obligations aux porteurs de projets soumis à AEC préalable (cf. charte environnementale et PLU).

- **Améliorer progressivement la qualité de l'intégration urbaine et paysagère des établissements et ensembles commerciaux existants ou projetés** au travers de la mise en œuvre d'une **charte environnementale commune des zones d'activités commerciales périphériques et sur les secteurs urbains identifiés comme de futures zones de développement commerciales.**
- **Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement commercial et une gouvernance commune** en vue de favoriser l'émergence de polarités commerciales périphériques plus thématiques et surtout plus complémentaires de l'offre commerciale des centres-villes de Saint-Pierre, Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph.
- **Mettre en œuvre un ensemble de moyens d'animation et d'assistance technique auprès des EPCI et des collectivités locales dans le but de les accompagner efficacement dans la mise en place de processus de maîtrise foncière et immobilière ciblées** ou dans le montage de divers projets de redynamisation commerciale et économique des pôles de proximité sur leur propre territoire.
- **Etre en capacité d'anticiper rapidement l'impact d'une modification progressive des modes de vie et des modes de consommation** dont l'impact croissant des nouvelles technologies de l'information et de la distribution des biens et des services (e-commerce, drives alimentaires et spécialisés, réseaux sociaux, concept click et collect, diffusion cross canal, ...). (veille documentaire, rencontres fréquentes avec les groupes de distribution et les opérateurs spécialisés, études comportementales, retour d'expérience, ...).

3.2. Les enjeux et orientations stratégiques plus locales

En complément des orientations précédentes, il est aussi proposé de :

- **Renforcer la puissance attractive et la diversité de l'offre des centres-villes de Saint-Pierre et de Saint-Louis en matière d'offre de commerces alimentaires et de services courants** (enjeu du maintien d'un service commercial de proximité, opportunité de création de halles ou de marchés de plein air journalier).
- **Améliorer, d'une manière significative, la qualité de l'accessibilité générale de la clientèle aux principaux centres-villes du territoire** (valoriser l'impact du nouveau TCSP, création de parking-relais associé à des navettes gratuites, développement de vélos en libre-service, mise en place d'une offre de stationnement de courte durée, création de pôles de stationnement publics complémentaires).
- **Engager une politique offensive portant sur le développement de l'offre d'hébergement touristique et de nouveaux centres d'intérêts touristiques en divers points du territoire du SCOT Grand Sud** en lien avec la création de quelques centralités commerciales thématiques et de nouveaux pôles de loisirs.
- **Mettre en place une stratégie de renforcement de l'offre de la puissance attractive des principaux centres-villes du territoire au travers de la réalisation d'au moins un nouveau programme commercial intégré et significatif** (> 5.000 m² de planchers).
- **Envisager la réalisation de nouvelles centralités de quartier et de proximité au sein de nouvelles zones d'urbanisation résidentielles** dont a minima un nouveau pôle de proximité pour un volume minimal de 5.000 nouveaux résidents et d'un nouveau pôle commercial de quartier pour un volume minimal de 15.000 habitants.
- **Envisager la mise en œuvre future d'une ou plusieurs nouvelles centralités urbaines « thématiques » dont des centralités réalisées au cœur de nouvelles zones d'activités économiques et tertiaires** (cf. zone d'aménagement de Pierrefonds).