

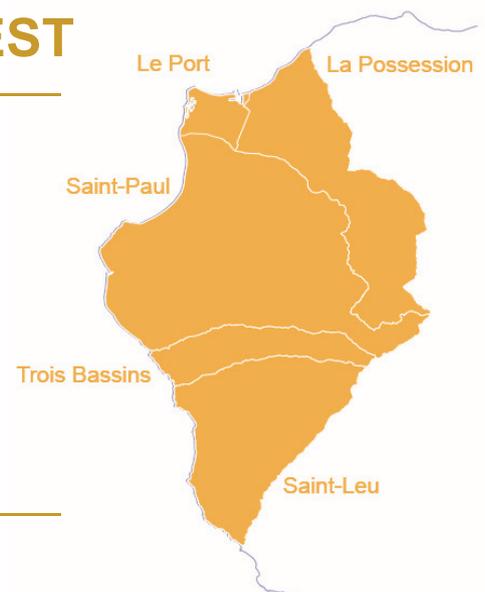
# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

---

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approuvé le 21 décembre 2016

---







<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>I - LES TROIS VALEURS DE PROJET .....</b>	<b>5</b>
1. La valeur environnementale - Préserver et valoriser le capital nature .....	6
2. La valeur sociale - Promouvoir un territoire équitable, celui tout à la fois, des proximités et des mobilités. ....	7
3. La valeur économique - Intensifier le développement ; jouer de tous les avantages comparatifs. ....	8
4. Une relation renouvelée entre l'homme, la nature et la ville .....	10
<b>II - L'AMBITION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>12</b>
1. Préserver et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles, porteurs de valeurs écologiques, paysagères et économiques.....	13
1.1. Argumentaire .....	13
1.2. Les objectifs poursuivis.....	17
2. Ménager et valoriser les ressources naturelles, diminuer les pressions et pollutions .....	18
2.1. Argumentaire .....	18
2.2 Les objectifs poursuivis.....	21
3. Diminuer l'exposition aux risques des personnes et des biens.....	22
3.1 Argumentaire .....	22
3.2 Les objectifs poursuivis.....	22
<b>III - L'AMBITION ECONOMIQUE ET L'AMBITION SOCIALE .....</b>	<b>24</b>
1. S'appuyer sur une armature urbaine efficace et équitable.....	25
2. Porter un projet de développement économique dynamique et diversifié...31	
2.1 Renforcer et diversifier l'économie productive .....	32
2.2 Développer l'appareillage commercial en cohérence avec l'armature urbaine.....	34
2.3 Confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme .....	36
2.4 Contribuer à développer l'économie agricole.....	38
3. Répondre à tous les besoins de logement.....	40

<b>IV - L'AMBITION URBAINE .....</b>	<b>43</b>
1. Rendre le territoire accessible à tous dans la pluralité des modes de transport – La régulation du trafic automobile .....	44
2. Rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation .....	47
3. Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée .....	49

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce qui cristallise l'esprit du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest. Le maître mot de l'expression « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » est projet. C'est pourquoi les pages qui suivent exposent successivement les trois valeurs qui en fondent la construction (I), puis les douze objectifs qui en forment la structure (II, III et IV).

Les valeurs de projet sont importantes évidemment, mais quelque soit le résultat auquel elles conduisent, il convient, d'une part d'ancrer ce qui en résulte dans le temps long : celui d'hier et celui de demain, et, d'autre part, de le porter dans l'espace large : celui de tous les partenaires de la communauté d'agglomération.

Ce projet ne correspond pas à l'imposition d'un discours venu d'ailleurs ou d'en haut mais, bien au contraire, il s'appuie sur un processus patient et concerté de prise en compte de l'histoire et de l'identité des hommes qui animent et qui habitent ce territoire. Mais il s'inscrit aussi dans le mouvement des faits et des idées qui, aux niveaux national comme international, amène à mieux concilier le développement des activités humaines et la préservation des «biens communs» légués par le temps long de la nature.

### A. Un projet ancré dans le temps long : hier, aujourd'hui mais aussi demain

Depuis sa découverte, l'île de La Réunion a profondément changé parce que les hommes sont plus nombreux, et parce que les valeurs et les croyances qui les animent ne cessent d'évoluer entre fidélité au socle ancien et adaptation aux temps nouveaux.

L'homme d'antan, dans un temps pas si lointain, nouait des relations avec les autres dans un espace assez réduit, souvent celui des quartiers et hameaux ; aujourd'hui dans nos sociétés de mobilité et d'abondance, relative certes, mais très supérieure à celle qu'ont connue nos anciens, le cadre géographique de référence et d'action est tout à la fois celui du quartier et de la commune mais aussi de l'île, de l'espace de la francité et finalement du monde.

Cependant, plus le cadre géographique s'élargit à l'échelle de la mondialisation, plus les besoins de proximité, d'enracinement et d'identité se renforcent, mais aussi, plus les envies d'entreprendre, de découvrir et d'innover se font pressantes.

L'aménagement du territoire doit s'inscrire dans ce contexte : *si le présent tente de critiquer le passé, il perdra l'avenir*<sup>1</sup>. Certes, il s'agit de cartes, de limites, de prescriptions mais il s'agit aussi de définir les nouvelles conditions de l'équilibre entre les hommes d'aujourd'hui et de demain et le territoire, légué par le passé et à modeler pour l'avenir.

C'est pourquoi, il importe alors de bien prendre en considération deux singularités de l'Ouest de La Réunion:

---

<sup>1</sup> Citation extraite d'un discours de W Churchill

## A1. L'identité rurale transmise et la morphologie urbaine de la dispersion.

Identité tout à la fois ancienne et renouvelée. A la vision traditionnelle d'une ruralité distante de la modernité, il convient, aujourd'hui, de faire toute sa place à une nouvelle vision de la ruralité modernisée, ce que n'ont pas manqué de faire les récentes Assises de la Ruralité<sup>2</sup>. En effet, dans une partie importante des espaces ruraux la pluralité des fonctions assurées est gage de regain démographique, de contribution au développement mais aussi de la survenue de nouvelles problématiques : accès aux services et équipements, requalification des bourgs et quartiers dégradés et qualité du cadre de vie avec notamment la question de la densification acceptable<sup>3</sup>.

Certes si on peut qualifier cette morphologie de la ruralité comme étant celle de la dispersion et même de la périurbanisation, il est plus juste de parler d'un legs de l'histoire, celle des « hommes libres », partis s'implanter là où la terre était libre. Les nombreux quartiers disséminés dans l'espace du TCO, existent depuis longtemps, ils continueront d'exister et de se développer à leur échelle.

## A2. La modernité assumée-Vers une urbanité renouvelée

Ce diagnostic de dispersion spatiale et de relative faiblesse des densités des polarités urbaines, a été porté et reconnu au rapport de présentation.

C'est pourquoi, au-delà des projets urbains propres à chaque commune, la communauté d'agglomération a reconnu le rôle important qui devait être imparti à trois démarches urbaines appelées, à terme, à renouveler profondément la relation entre les hommes et la ville: d'abord dans le Cœur d'agglomération, le projet *Ecocité insulaire et tropicale*; ensuite et à moindre échelle, la définition de projets urbains pour les deux pôles secondaires de l'armature urbaine.

Dans ces trois cas, et au delà des spécificités de chaque démarche, l'ambition est de renouveler l'art et la manière de faire ville et de vivre la ville selon trois grandes lignes d'action :

- ✓ Une ville de toutes les proximités: urbaine entre logements, services et emploi ; sociétale entre les générations et les catégories sociales ; fonctionnelle en conciliant mobilité et accessibilité.
- ✓ Une ville de toutes les opportunités: économique en favorisant la diversification des activités et l'expérimentation de modèles alternatifs et innovants ; sociale par le renouvellement des pratiques sportives, culturelles et de loisirs.
- ✓ Une ville de la conciliation contemporaine entre l'homme et la nature ; où, donc, est revisitée la tradition du jardin créole, développée l'économie circulaire et visée la résilience en prévenant les risques naturels et technologiques.

En permettant le renouvellement de l'ancienne tradition rurale et l'engagement dans la modernité urbaine, la politique de développement et d'aménagement que fixe le PADD

---

<sup>2</sup> Organisées en novembre 2014 par le commissariat à l'égalité des territoires (ex DATAR)

<sup>3</sup> Pour reprendre ici, en synthèse, la lettre de mission sur l'urbanisme dans les territoires ruraux et périurbains de la ministre alors en charge de l'urbanisme (Mme Sylvia Pinel).

correspond à un choix c'est-à-dire un projet : celui d'accueillir au sein du TCO des communautés humaines qui, dans leur diversité, trouveront les conditions propices à préserver leur identité propre, tout en développant leur capacité à entreprendre et à construire en commun.

## **B. Un projet porté dans l'espace de tous les partenaires : pour soi mais aussi vers et pour les autres**

Le projet d'aménagement et de développement durables est la pièce du schéma où la communauté d'agglomération exprime sa vision de l'aménagement et du développement de son territoire. Ce projet est évidemment politique. A l'avoir défini, débattu puis approuvé, l'auteur du SCoT a aussi la volonté de le porter au delà : vers ses partenaires institutionnels et vers la société civile. Et ce au moment où progressent les démarches d'évolution du schéma d'aménagement régional et celles relatives aux SCoT dans les autres composantes territoriales de l'île.

Telle est bien la plus-value qui est à attendre de la démarche du schéma de cohérence territoriale : donner naissance à un projet qui apporte des solutions locales aux questions contemporaines qui se posent à La Réunion et au delà : celle de la «bonne» place de l'homme et de ses activités au sein du monde, plus vaste, du vivant. Ce sont précisément ces questions contemporaines que le législateur a débattues en y apportant des réponses renouvelées qui sont une source d'inspiration pour le présent document<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Notamment par les lois Grenelle 1 et 2 ; Alur et la loi Agriculture.

## I - LES TROIS VALEURS DE PROJET

---

La communauté d'agglomération du territoire de la Côte Ouest entend donner un sens, c'est-à-dire une direction, et du sens, c'est-à-dire de la valeur, au schéma de cohérence territoriale.

Telle est bien l'idée qui correspond à la volonté de définir et de porter, tout au long de la démarche d'élaboration et de mise en œuvre du schéma, trois valeurs de projet :

- **La valeur environnementale** : préserver et valoriser le capital nature,
- **La valeur sociale** : promouvoir un territoire équitable celui, tout à la fois, des proximités et des mobilités
- **La valeur économique** : intensifier le développement ; jouer de tous les avantages comparatifs.

## 1. La valeur environnementale - Préserver et valoriser le capital nature

Plages et étang, planèze et ravines, remparts pitons et cirques, sont autant de composantes du grand capital nature du territoire de l'Ouest. Le tableau environnemental du territoire est, tout à la fois, riche et fragile depuis les espaces naturels du Parc National avec le cirque de Mafate et Maïdo jusqu'aux zones humides, lagons et récifs des deux réserves naturelles. Longtemps ce capital a été dégradé, depuis quelque temps il a été bien identifié et donne maintenant lieu à la mise en œuvre de politiques de protection et de valorisation. Le schéma de cohérence territoriale entend bien contribuer au renforcement de cette dynamique.

L'intérêt de fonder une nouvelle harmonie entre ville et nature, entre les hommes leurs activités et la biodiversité<sup>5</sup>, est dorénavant mieux compris. Il est deux bonnes et fortes raisons à cette évolution :

- D'abord, l'intérêt bien compris des habitants d'aujourd'hui et de demain : la qualité de leur environnement est un atout essentiel de l'attractivité résidentielle et économique du territoire. La pérennité de cette attractivité est liée à la préservation de cet environnement et des paysages qu'il contribue à constituer ;
- Ensuite, l'intérêt des générations futures : le grand capital nature de l'Ouest est à protéger aujourd'hui pour être transmis demain en héritage.

Cet impératif concerne trois grandes catégories d'espaces :

- En premier lieu, les espaces naturels terrestres tous riches, plus ou moins, de leur biodiversité faunistique et floristique,
- En second lieu, les espaces agricoles ayant de plus en plus vocation certes à porter la « grande » culture traditionnelle de la canne à sucre, mais aussi à être le support de diversifications agricoles où les dimensions économique, écologique et paysagère seront réconciliées dans une nouvelle harmonie ;
- Enfin le territoire des lieux et parcours hydrauliques avec les ravines, les zones humides, notamment l'Étang de Saint Paul, et le milieu lagonaire de l'Ouest, si singulier à La Réunion.

Au total, dans la diversité des régimes juridiques qui les caractérisent, des activités humaines dont ils sont le support et des fonctionnalités qu'ils assument, ce sont là près de 46000 hectares représentant 84% du territoire du TCO. On comprend bien, alors, qu'il faille envisager l'aménagement et le développement au moins autant depuis la nature vers la ville que depuis la ville vers la nature : soit le paradigme de l'inversion du regard.

En tout cas, cultiver la valeur environnementale doit aller au-delà d'une approche purement réglementaire en termes d'interdits et d'autorisations. C'est, plutôt, inscrire tous les espaces mentionnés supra dans une logique de projets.

S'agissant de ce qui relève proprement dit du schéma de cohérence territoriale, il importe de mettre en œuvre les principes d'action suivants :

---

<sup>5</sup> Sachant que l'homme fait partie, évidemment, de la biodiversité

- ✓ Contribuer à garantir les valeurs écologiques et paysagères.
- ✓ Ménager toutes les ressources naturelles
- ✓ Augmenter l'efficacité de la lutte contre les pollutions s'agissant en particulier des eaux usées et pluviales, dans la logique de la démarche de gestion intégrée mer littoral (GIML) ;
- ✓ Accroître la résilience du territoire vis-à-vis de tous les risques naturels et industriels, en l'adaptant au changement climatique.

## **2. La valeur sociale - Promouvoir un territoire équitable, celui tout à la fois, des proximités et des mobilités.**

Dans l'agglomération de l'Ouest de La Réunion la notion de *ville-territoire* a supplanté l'opposition classique urbain rural ; elle n'a d'autres limites, dans l'espace, que le budget temps des ménages et le budget transports déplacements des collectivités publiques qui investissent sur les réseaux viaires et subventionnent les transports publics.

Ici comme ailleurs, la *ville-territoire* s'est constituée pour l'essentiel à partir du développement des réseaux routiers et de la différenciation des valeurs foncières en fonction de l'altitude, suscitant l'apparition – l'addition ?- de lotissements, de maisons individuelles et d'extensions urbaines .

Mais aujourd'hui, cette *ville-territoire* est inéquitable territorialement donc socialement : le rapport de présentation a établi, à cet égard, un diagnostic clair: « en bas » dans le Cœur d'agglomération et le Littoral balnéaire se localisent une forte majorité des emplois, des grands équipements et des services mais une minorité de la population ; par contre sur les mi pentes et « en haut », territoires peu dotés de grands équipements, de lieux d'emploi et de foyers de vie urbaine, habite la majorité de la population. Ce déséquilibre a persisté ces dernières années ; il est la cause première de la formidable augmentation des déplacements motorisés obligés et des écarts de situation sociale.

La dépendance à l'automobile s'est fortement accrue. L'impact social de ces évolutions est marqué, pour le budget des familles et leur temps de déplacement. Et cela au moment où tant les ménages que les collectivités publiques sont engagés dans une période de ralentissement marqué des moyens financiers à leur disposition, comme l'a établi la prévision économique présentée au rapport de présentation.

Le constat de ce déséquilibre est bien établi. Il convient, maintenant, de contribuer à le réduire : plus de services, d'équipements et de « mouvement des affaires » dans les mi pentes et hauts, plus de logements et de familles dans le Cœur d'agglomération et les pôles secondaires, là où se trouvent d'ores et déjà les services, équipements et emplois. On peut le dire simplement : plus de proximité aux emplois et services dans les mi pentes et les hauts, plus de proximité au logement dans le Cœur d'agglomération et les deux

pôles secondaires. Tel est le sens de la politique à suivre comparable, selon une métaphore venu du jeu d'échecs, à un *grand roque*<sup>6</sup>.

En tout cas, cultiver la valeur sociale doit permettre de concilier deux désirs : « toute la ville à côté de chez soi » et « la ville de toutes les opportunités au bout des transports ».

Dans ce contexte, le « grand roque » de l'armature urbaine sera un levier pour la novation des politiques d'aménagement et de développement. Novation à un quadruple titre :

- ✓ vers une meilleure équité territoriale et sociale,
- ✓ vers une moindre progression des mobilités mécanisées obligées,
- ✓ vers une meilleure efficacité des services collectifs à réseaux,
- ✓ vers une offre résidentielle renouvelée et diversifiée.

### 3. La valeur économique - Intensifier le développement ; jouer de tous les avantages comparatifs.

S'il n'était qu'une justification à la démarche de schéma de cohérence territoriale, ce serait la prise en compte de la dynamique démographique du territoire, et par voie de conséquence, l'importance des besoins de développement et d'aménagement qui en résulteront dans les 10 années à venir.

Ce projet d'aménagement et de développement durables est fondé sur la prévision démographique établie au rapport de présentation : à partir d'une part des plus récentes projections de l'INSEE et d'autre part du choix qui a été fait par les élus communautaires de maintenir à l'horizon 2020-2025 le prorata actuel de la population de l'Ouest vis-à-vis de La Réunion soit 25 %<sup>7</sup>.

Ce faisant, le schéma de cohérence territoriale se fonde sur la prévision démographique définie comme suit :

- ✓ + 17 000 habitants d'ici dix ans, soit aux environs de 236 000 habitants en 2026
- ✓ + 1 700 habitants par an sur cette période

Au regard du schéma d'aménagement régional approuvé ce choix est légèrement différent, car, établi à partir des données les plus récentes<sup>8</sup>. Il s'inscrit dans une trajectoire

<sup>6</sup> Aux échecs, le *grand roque* déplace concomitamment deux pièces (roi et tour) en inversant leurs positions respectives

<sup>7</sup> Les scénarios et calculs correspondants figurent dans le Livre I du rapport de présentation.

<sup>8</sup> Que ne pouvait pas connaître le SAR élaboré antérieurement.

démographique moins forte : le « million d'habitants » projeté par le SAR à l'horizon 2030 n'est plus d'actualité.

S'il était une autre justification forte à la démarche de schéma de cohérence territoriale, ce serait la prise en compte de la situation économique de l'ensemble de l'île dans sa composante Ouest, comme ailleurs. Le rapport de présentation n'a pas manqué de mesurer les écarts importants entre la métropole et La Réunion : s'agissant des revenus (30 % de moins), du taux d'emploi (écart de près de 18 points) et du taux de pauvreté écart de 28 points !).

Le développement économique est en effet plus que jamais à l'ordre du jour dans l'île. Dans une île aussi petite, si dense et si isolée dans l'Océan Indien, toutes les composantes territoriales, la Côte Ouest comme les autres, sont solidaires dans les démarches de développement économique : la concurrence « pure et parfaite » serait nécessairement « impure et tout à fait imparfaite ».

Cependant, il est utile et profitable à tous que chaque territoire développe ses atouts propres ; ce qu'on appelle les avantages comparatifs. A ce titre, le Territoire de Côte Ouest en détient deux sans contestation: l'économie industrialo-portuaire et l'économie des loisirs et du tourisme. Au-delà de ces avantages comparatifs l'Ouest de La Réunion entend, par ailleurs, développer l'économie productive tertiaire notamment celle qui doit appuyer et enrichir les activités portuaires industrielles et logistiques.

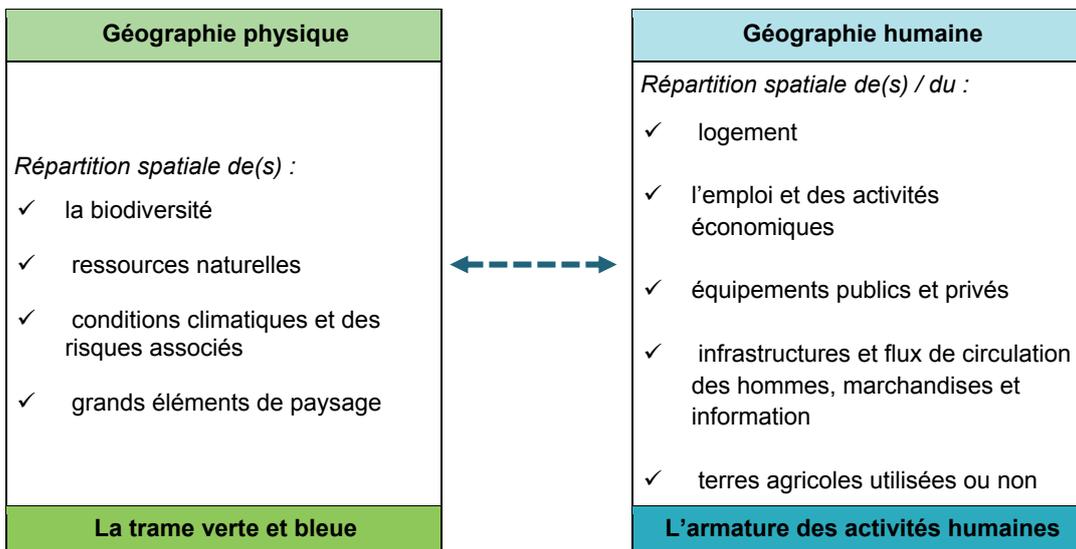
Cultiver la valeur économique, est alors un mélange d'ambition inévitable (l'économie industrialo-portuaire), d'ambition nécessaire (l'économie des loisirs et du tourisme ainsi que l'économie agricole) et d'ambition volontaire (l'économie métropolitaine tertiaire).

S'agissant de ce qui relève du contenu matériel du schéma, il s'agit de rendre possible les conditions cadres de la croissance correspondant au projet de développement économique porté par le présent projet d'aménagement et de développement durables, avec les quatre voies d'action suivantes :

- ✓ Renforcer et diversifier l'économie productive ;
- ✓ Développer l'appareillage commercial en cohérence avec l'armature urbaine ;
- ✓ Confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme ;
- ✓ Contribuer à développer l'économie agricole.

#### 4. Une relation renouvelée entre l'homme, la nature et la ville

Cultiver concomitamment les trois valeurs environnementale, sociale et économique, n'est-ce pas, en somme, autre chose que d'harmoniser (« cohérence ») la géographie physique, celle des ressources et milieux naturels et la géographie humaine, celle des activités de l'homme ?



C'est pourquoi le schéma de cohérence territoriale entend jouer avec la géographie humaine du développement et de l'aménagement pour susciter une meilleure harmonie entre l'homme, la nature et la ville.



Cela conduit à définir trois ambitions déclinées dans trois chapitres successifs :

- ✓ **Ambition Environnementale** : l'Ouest de La Réunion, un territoire grandeur nature ;
- ✓ **Ambition Economique et sociale** : l'Ouest de La Réunion, un territoire en essor ;
- ✓ **Ambition Urbaine** : l'Ouest de La Réunion, un territoire à bien vivre ;

## II - L'AMBITION ENVIRONNEMENTALE

### LE TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST, UN TERRITOIRE GRANDEUR NATURE

---

Ville, nature et agriculture voilà bien trois modalités d'utilisation de l'espace qui se trouvent intimement associées dans le territoire de la Côte Ouest. Parfois la nature domine comme à Mafate et dans les espaces plus hauts en altitude, mais même quand la ville l'emporte comme dans le Cœur d'agglomération, le plus souvent nature, agriculture et ville coexistent, s'interpénètrent.

A l'heure où le schéma de cohérence territoriale est celui d'un territoire qui dans dix ans comptera aux environs de 236 000 habitants, avec une densité moyenne de 420 hab./km<sup>2</sup> et une densité au regard de l'espace habitable de façon permanente de 850 hab./km<sup>2</sup>, il est nécessaire d'apporter des réponses renouvelées à la question des rapports entre nature, agriculture et ville. Elles se déclinent selon trois registres principaux :

- ✓ Une réponse de nature principalement spatiale relative à l'ensemble des espaces naturels, forestiers et agricoles supports de valeurs écologiques, paysagères, urbaines et économiques.
- ✓ Une réponse principalement fonctionnelle sous forme d'objectifs de « ménagement » des ressources naturelles avec la diminution corrélative des pressions et pollutions qu'elles subissent.
- ✓ Une réponse relevant du principe de précaution où il s'agit de concevoir et mettre en œuvre un aménagement urbain apte à garantir du mieux possible la sécurité des personnes et des biens contre les aléas naturels et industriels.

## 1. Préserver et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles, porteurs de valeurs écologiques, paysagères et économiques.

### 1.1. Argumentaire

Ces espaces assurent des fonctions et rendent des services multiples dont la conjugaison contribue fortement à la pérennité du monde du vivant et à la qualité de vie des résidents et des visiteurs d'aujourd'hui et de demain. Ce sont donc bien des ressources rares et des « biens communs » qu'il importe de protéger et valoriser, pour les mettre à la disposition de tous.

Cinq fonctions principales sont en jeu :

- ✓ Une fonction écologique visant à la préservation et valorisation de la biodiversité ;
- ✓ Une fonction paysagère, aménité de vie importante pour les résidents et facteur d'attractivité du territoire ;
- ✓ Une fonction de précaution par la contribution à la formation de lieux aptes à lutter contre les pollutions et risques naturels ;
- ✓ Une fonction proprement urbanistique par l'aménagement d'espaces de coupure, de loisirs et d'amélioration du confort thermique au sein des tissus urbains;
- ✓ Une fonction économique, enfin, concernant les activités agricoles et de loisirs et tourisme.

La volonté de préserver ou valoriser l'ensemble de ces fonctions est un point fort du projet d'aménagement et de développement durables et va contribuer de manière importante à l'organisation générale de l'espace du territoire du schéma de cohérence territoriale.

#### A. Les espaces terrestres, naturels et forestiers

C'est un ensemble très vaste de l'ordre de 38 000 hectares représentant 70% du territoire du TCO. Y sont intimement liées les fonctionnalités écologiques, paysagères, et de services récréatifs. Comme il a été indiqué au rapport de présentation la notion même d'espaces naturels est ambiguë, car rien ne ressemble plus à un espace naturel « ordinaire » qu'un espace agricole ne donnant plus lieu à exploitation depuis quelque temps : espace « naturel » ou espace agricole en friche potentiellement à réinsérer dans le circuit productif agricole ? En tenant compte de cette ambiguïté cette première grande catégorie spatiale est composée de deux sous-ensembles :

##### A1. Les espaces terrestres naturels et forestiers protégés

Le premier sous ensemble concerne les espaces naturels et forestiers terrestres explicitement protégés dans la diversité des régimes de protection qui les caractérisent relevant, pour l'essentiel, du code de l'environnement, mais aussi des prescriptions du schéma d'aménagement régional avec, en particulier, son chapitre particulier valant

schéma de mise en valeur de la mer. Ils ont été identifiés au livre II du rapport de présentation.

Ce premier sous ensemble couvre une superficie approximative de 18 600 hectares hors doubles comptes entre les mesures de protection. Dans leur diversité, les politiques correspondantes et les prescriptions qui les caractérisent ont été reprises par le schéma d'aménagement régional et donc le sont par le présent schéma de cohérence territoriale.

## A2. Les autres espaces terrestres naturels et forestiers

Ce deuxième sous ensemble regroupe les espaces naturels et forestiers qui ne font pas l'objet de mesures de protection spécifique relevant du code de l'environnement. Ce sont les espaces naturels et forestiers constitutifs de la nature « ordinaire ». Ce sous ensemble couvre une superficie approximative de l'ordre de 20 000 hectares.

Il est intéressant de noter que ce deuxième sous-ensemble est constitué essentiellement de quatre catégories d'espaces :

- Les savanes et forêts sèches des bas de l'Ouest, comprises entre la ville littorale ou l'Etang de Saint Paul et les premières pentes de la Planèze
- Le cours aval de la Rivière des Galets, en communication avec la nappe d'eau souterraine éponyme,
- La très grande majorité des ravines.
- Les espaces de lisière entre la ville, la nature et l'agriculture.

Les trois premières de ces catégories d'espaces bénéficient du régime de protection établi par l'intermédiaire de leur reconnaissance au schéma d'aménagement régional, au titre soit des *espaces naturels de protection forte* (Rivière des Galets aval et la plupart des ravines) soit des *coupures d'urbanisation* s'agissant des savanes et forêts sèches des Bas.

La quatrième catégorie fait l'objet d'une attention spécifique : voir orientation **O9** du DOO.

En tout cas, ce n'est pas parce qu'ils n'ont pas été concernés par des mesures de protection explicite et en conséquence délimitées qu'ils ne sont pas porteurs du même combiné de fonctionnalités que les espaces du premier sous ensemble. C'est pourquoi, le présent schéma, considère ce second sous ensemble d'espaces, de la même manière, avec la même volonté de les protéger et les valoriser.

## B. Les espaces agricoles

Dans l'Ouest, les espaces agricoles utilisés (SAU ou sole déclaré de 2012), représentent une surface de 8.500 hectares sans compter plusieurs milliers d'hectares correspondant à des espaces soit en jachère soit en friche qui sont rattachés à la catégorie spatiale

précédente et plutôt à son deuxième sous ensemble, celui des espaces naturels et forestiers « ordinaires<sup>9</sup> ».

Leur fonction économique est substantielle dans la diversité des productions qu'ils permettent : canne à sucre, élevage, maraîchage et cultures fruitières ou florales ; à la fonction économique est évidemment liée une fonction sociale concernant les hommes qui animent et font vivre ce secteur économique.

Au regard de l'environnement, les impacts des activités agricoles sont à double face :

- ✓ Incidences positives car ils sont souvent, par leur localisation même, des espaces bienvenus de coupure entre les espaces urbanisés et peuvent assurer, si les pratiques culturales sont bien adaptées, s'agissant notamment de la canne, une protection naturelle contre le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des sols. De plus, une partie d'entre eux peuvent, après analyse de leurs fonctionnalités, contribuer à former tout ou partie des corridors écologiques, composantes des continuités écologiques.
- ✓ Incidences potentiellement négatives car il est vrai aussi que, notamment, les cultures à rotation rapide (maraîchage) ou les vergers peuvent être l'objet de pratiques culturales peu adaptées à la minimisation des impacts environnementaux négatifs.

Ils sont donc concernés par la mise en valeur de leurs incidences environnementales positives mais aussi par leur contribution nécessaire à l'abattement des pollutions dans l'esprit des orientations fondamentales du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

### C. Vers la constitution progressive de la trame verte et de la trame bleue des continuités écologiques

La Réunion est l'un des 34 *hotspots* de la biodiversité mondiale pour le milieu terrestre. La richesse de la biodiversité terrestre de l'île se concrétise notamment par l'endémisme de nombreuses espèces à l'échelle de l'île voire des Mascareignes. Ainsi pour la flore, le taux d'endémisme atteint 46 % à l'échelle des Mascareignes. L'accent sur l'endémisme amène à considérer que tout le territoire de l'île est potentiellement concerné, par la problématique des continuités écologiques.

Dans ce cadre, le processus d'identification des continuités écologiques, initiée par la démarche du Grenelle de l'environnement, est récent et, s'agissant surtout des territoires ultramarins, ne pouvait pas s'appuyer sur un *corpus* scientifique pré établi et reconnu, C'est pourquoi il évolue et s'enrichit en même temps que les connaissances scientifiques

---

<sup>9</sup> Sachant que la distinction entre un espace agricole en friche et un espace naturel « ordinaire », car non protégé, est ténue.

progressent et que les mesures de classement et de protection au titre du code de l'environnement s'étendent<sup>10</sup>.

La porte d'entrée principale s'agissant de la progressive constitution de la trame verte et bleue des continuités écologiques, est l'identification des « hauts lieux » en la matière : les réservoirs de biodiversité.

Les continuités écologiques ou trame verte et bleue sont, en effet, constituées d'une part de réservoirs de biodiversité correspondant à un sous-ensemble de ceux des espaces naturels, forestiers et agricoles dont les fonctions écologique et paysagère sont particulièrement éminentes et d'autre part, de corridors permettant aux composantes floristiques et faunistiques de la biodiversité de circuler, et donc de vivre et de se développer.

Dans l'état actuel des choses tant pour les réservoirs de biodiversité que pour les corridors écologiques ont été identifiés et localisés ce qui est soit avéré soit potentiel<sup>11</sup>; ce qui, évidemment, n'est pas la même chose !

Cette identification, reprise depuis la source correspondant à la note de bas de page n°10, a été produite au rapport de présentation Livre II.

Ils résultent de la prise en compte de ceux qui ont déjà été identifiés dans la démarche d'élaboration du schéma régional de cohérence écologique. Ils seront complétés, en tant que de besoin, par les espaces identifiés dans la suite de la démarche et par les espaces d'intérêt local à identifier, éventuellement, aux documents d'urbanisme communaux.

Nonobstant le fait que l'identification des continuités écologiques est un processus encore à l'œuvre, le projet d'aménagement et de développement durables confirme bien la volonté du schéma de cohérence territoriale de prendre en compte ce qui résultera, à terme, de la finalisation de la démarche : à savoir le schéma régional de cohérence écologique approuvé.

---

<sup>10</sup> ASCONIT-ECODDEN-PARETO 2014 - *Etude préalable d'identification et de cartographie des réseaux écologiques à la Réunion*. Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Réunion

<sup>11</sup> Voir les cartes au rapport de présentation livre II

## 1.2. Les objectifs poursuivis

Dans la diversité des localisations de la gamme de fonctions qu'ils assurent, des services qu'ils rendent, et des régimes de protection qui les caractérisent, tous les espaces naturels, forestiers et agricoles donnent lieu à l'expression d'une volonté politique partagée: celle de protéger et valoriser la pluralité des fonctions qui sont les leurs.

### **OBJECTIF 1 – Protéger et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles, porteurs de valeurs écologiques, paysagères et économiques**

Cet objectif se décline selon les trois volets qui suivent

**1/** Les espaces et milieux naturels, agricoles et forestiers rendent des services multiples dont la conjugaison contribue fortement à la pérennité du monde du vivant et à la qualité de vie des résidents et des visiteurs d'aujourd'hui et de demain :

- La préservation de la biodiversité
- La constitution de grands éléments de paysage
- La formation de lieux aptes à lutter contre les pollutions et les risques naturels
- L'aménagement d'espaces de loisirs ou de séparation entre les espaces urbains artificialisés : les lisières urbaines,
- La production de valeurs économiques : agriculture et services de loisirs et de tourisme.

A ce titre, ils font l'objet de politiques publiques qui harmonisent les souhaits de la protection et les volontés de la valorisation et du développement, pour autant que ces dernières soient compatibles avec l'ensemble des services assurés par ces espaces.

Dans cet esprit, le schéma de cohérence territoriale prend bonne note des avancées relatives à la détermination des continuités écologiques, dans le cadre de la démarche de production du schéma régional de cohérence écologique.

**2/** Le schéma de cohérence territoriale, document principalement d'urbanisme, apporte une particulière attention d'une part, aux espaces d'interface entre l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers : les lisières urbaines, et d'autre part, à la nature en ville . Les premiers sont conçus en visant à protéger et valoriser les qualités écologiques, les structures paysagères et les exploitations agricoles qui y sont localisées. La nature en ville requiert notamment une active politique de végétalisation des espaces urbains.

**3/** Dans le cadre de la déclinaison nationale de la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines, le TCO a pris l'initiative de lancer, sur le secteur littoral de Saint Gilles les Bains, un projet expérimental de gestion intégrée mer/littoral (GIML), qui entend regrouper toutes les parties prenantes dans un processus gagnant-gagnant visant à la meilleure prise en compte des enjeux importants, tant environnementaux avec la réserve nationale marine, qu'économiques dans cette localisation phare, première destination de la fréquentation touristique, locale comme extérieure, de l'île de la Réunion.

## 2. Ménager et valoriser les ressources naturelles, diminuer les pressions et pollutions

Au sein de La Réunion, une des singularités les plus marquées de sa composante Ouest est la question du cycle de l'eau : elle y est plus critique qu'ailleurs s'agissant tant de la disponibilité que des incidences négatives des eaux usées et pluviales. Les spécificités de l'Ouest sont également marquées s'agissant des ressources air, énergie et matériaux.<sup>12</sup>.

### 2.1. Argumentaire

#### A. La ressource Eau et sa disponibilité dans l'Ouest

A l'échelle de La Réunion la question de la disponibilité de la ressource ne se pose pas. A l'échelle de l'Ouest, cette partie de l'île « sous le vent » il n'en irait pas de même, si la disponibilité de la ressource n'était pas assurée grâce aux transferts d'eau, réalisés à grands frais, notamment depuis les forages dans le Cirque de Mafate et à Salazie. L'équilibre ressources-emplois est alors d'abord un enjeu d'aménagement quant à la protection des ressources locales puis, un enjeu socio économique s'agissant des prix de la ressource. Or, dans l'Ouest, les prix, tant pour l'alimentation en eau potable que pour l'irrigation, ne reflètent pas les coûts de production et de distribution. De fait les consommations unitaires sont élevées sachant par ailleurs que le rendement technique des réseaux est médiocre : de l'ordre de 62%<sup>13</sup>.

Ne conviendrait-il pas, alors, que les développements urbains soient conçus de manière à d'une part, garantir la protection des périmètres de captage existants et à venir et, d'autre part, que les prix de la ressource- rare et chère dans l'Ouest- reflètent mieux les coûts et, par ailleurs, que les rendements techniques soient améliorés et les pertes de la ressource, en conséquence, diminuées ?

#### B. Les pollutions liées aux utilisations de l'eau et l'importance de leurs impacts dans l'Ouest

L'assainissement collectif des eaux usées est en voie de nette amélioration, parce que les stations existantes ou nouvelles abattent mieux la pollution, ce qui est d'autant plus positif que l'emprise de l'assainissement collectif s'accroît, desservant aujourd'hui environ 45% des équivalents habitants.

L'assainissement non collectif est toujours majoritaire quant aux populations desservies. Or on estime qu'environ entre 1/4 et 1/3 seulement des installations d'assainissement non collectif sont conformes à la législation. Cette situation est préoccupante sachant que ces dysfonctionnements concernent, en particulier, les teneurs en azote et phosphore dont l'impact environnemental est particulièrement négatif, tant sur les milieux aquatiques naturels – la Réserve de l'Etang Saint- Paul et la Réserve naturelle nationale marine de la Réunion – le lagon de l'Ouest – que sur la ressource des nappes aquifères.

---

<sup>12</sup> La question de l'énergie dans l'Ouest a une spécificité marquée s'agissant de la production et des risques industriels. Voir infra paragraphe 3.

<sup>13</sup> En métropole le rendement primaire de 31 collectivités françaises atteignait –en 2011- 87,5% dans l'urbain et 78,1% pour le rural.- source Fédération nationale des collectivités concédantes et régies.

Les eaux pluviales, à l'identique des eaux usées mal dépolluées, constituent, dans l'Ouest, une source de pollution avérée pour les milieux naturels aquatiques. Tout ce qui contribuera à la diminution de l'imperméabilisation des sols et l'augmentation des équipements de stockage transitoire du pluvial permettra de diminuer ces impacts négatifs.

Les diversifications des types de culture vers le maraîchage, les vergers ou les productions animales peuvent parfois être plus génératrices de pollutions par les produits phytosanitaires que ne l'est la traditionnelle spéculature cannière.

Dans l'Ouest, doté du trésor écologique et touristique que sont les milieux récifaux et l'Etang Saint-Paul, la problématique de la qualité de l'eau que les activités humaines utilisent puis, rendent vers les milieux naturels, est donc importante.

### C. L'énergie

La consommation d'énergie a beaucoup augmenté jusque dans les années 2008-2010. Depuis le mouvement ascendant a nettement ralenti : conséquence probable du double ralentissement démographique et économique.

Le territoire est producteur d'énergie : les centrales localisées au Port, à proximité du port Est, couvrent entre le quart et le tiers des consommations électriques de l'île. Il s'agit d'une production d'origine fossile qui nécessite des importations importantes d'hydrocarbures.

A l'heure actuelle les énergies renouvelables ne comptent que pour 5% de l'électricité consommée dans l'Ouest. Un fort potentiel de production d'énergie renouvelable a été identifié (solaire, marée, houle, etc.) ; il reste à l'exploiter.

### D. La ressource Matériaux

Le schéma départemental des carrières de 2010 avait identifié et répertorié 31 sites comme « *espaces carrières nécessaires à la garantie de ressources pour La Réunion sur le long terme* ».

Parmi ces sites ressortent particulièrement, au sein du Cœur d'agglomération, ceux de la zone arrière du port Est de Port Réunion (dites Buttes du Port) et de la partie sud de la plaine de Cambaie (Saint-Paul).

Depuis, des arrêtés préfectoraux ont répertorié de nouveaux espaces carrières dans l'Ouest, visant des ressources en roches massives, alors que les précédents espaces carrières concernaient des ressources alluvionnaires productrices de granulats. Il s'agit à Saint-Paul du Plateau de l'Ermitage (53,2 hectares) et de Bellevue (38,7 hectares), et à Saint-Leu de la ravine du Trou pour 61,5 hectares. Par ailleurs en 2015, à Saint-Paul, une autorisation d'exploitation a été accordée sur la Plaine Défaud.

Les deux espaces carrières situés au Port et dans la Plaine de Cambaie sont « critiques » au regard de leurs usages futurs. Urbanisables dans les plans locaux d'urbanisme de ces deux communes, ils sont, à ce titre, définis comme *espaces d'urbanisation prioritaire* au schéma d'aménagement régional. Ce qui va nécessairement susciter une évolution de leur vocation actuelle.

En effet, le schéma d'aménagement régional, document d'une toute autre portée pour le schéma de cohérence territoriale que le schéma départemental des carrières, adopte en son volume 2 chapitre V, un point de vue particulièrement net à leur égard: « *le Cœur d'agglomération, seul projet urbain (à La Réunion) labellisé par l'Etat :Ecocité.* »

Dans cet esprit, la communauté d'agglomération du Territoire de l'Ouest de La Réunion s'est engagée dans la mise en œuvre de la démarche urbaine correspondante : *Ecocité insulaire et tropicale* projet de première importance pour le territoire de l'Ouest et d'ampleur régionale ; car un grand projet dans le Cœur d'agglomération, reconnu *pôle principal* au Schéma d'Aménagement Régional, est évidemment un projet de résonance régionale.

## E. La ressource Air

A l'échelle de La Réunion, l'enjeu correspondant est faible. A celle de l'Ouest -moins ventilé, plus ensoleillé- il n'en va pas de même en particulier dans les espaces urbains du Cœur d'agglomération où l'accumulation d'installations industrielles et de trafics motorisés est à l'origine d'une concentration de particules nuisibles à la santé publique ; tel est du moins le constat fait s'agissant de l'application de la circulaire européenne sur la qualité de l'air ambiant.

## F. Les nuisances sonores

Elles sont particulièrement présentes et marquées dans ce grand couloir de circulation routière, constitué de la RN1 et du viaduc de Bernica, qui traverse de part en part le Cœur d'agglomération. Couloir de concentration tant des nuisances sonores que des émissions de polluants de l'air, il s'agit de ce qu'on peut bien appeler un segment routier critique au regard de ses incidences environnementales. Quand on met au regard de cette situation celle qui, par ailleurs dans l'état initial de l'environnement, prévaut pour les risques industriels, on ne peut pas manquer de pointer l'enjeu environnemental d'ensemble qui caractérise cette partie centrale du Cœur d'agglomération.

## 2.2 Les objectifs poursuivis

Le projet d'aménagement et de développement durables pose, au titre des ressources naturelles et la diminution des pollutions, des objectifs généraux dont les conditions de mise en œuvre sont déclinées dans le document d'orientation et d'objectifs.

### **OBJECTIF 2 - Ménager les ressources naturelles- Abattre les pressions et pollutions**

Les ressources naturelles de tout ordre : eau, air, énergie, matériaux sont ménagées, leur consommation est modérée et les stocks correspondants préservés.

Les consommations cependant nécessaires sont réalisées dans des conditions qui permettent une restitution de bonne qualité vers les milieux naturels. Les pressions – pollutions que subissent les ressources naturelles sont autant que possible minimisées.

- Concernant la ressource en eau potable, les développements urbains sont conçus de manière à garantir la protection des périmètres de captage existants et à venir.
- Concernant les eaux pluviales, le développement d'ouvrages de rétention est encouragé, ainsi que leur récupération avant rejet dans les milieux littoraux sensibles.
- Concernant les eaux usées, les modes d'assainissement non collectif sont reconnus pour autant qu'ils soient efficaces dans l'abattement des pollutions. Le raccordement aux réseaux collectifs est privilégié pour toute urbanisation dans les espaces urbains reconnus par le schéma de cohérence territoriale, s'agissant notamment de ceux d'entre eux qui sont localisés dans les composantes de rangs 1 et 2 de l'armature urbaine.
- Le traitement des déchets fait l'objet d'une politique publique d'ensemble combinant les approches filières et l'intégration verticale de l'amont à l'aval: diminution du gisement puis, progrès quant au traitement et à la valorisation.
- L'exploitation des carrières doit veiller à la préservation de la « ressource eau » et, après exploitation, à celle de la qualité paysagère et des usages futurs des espaces concernés.
- L'aggravation de l'émission de polluants atmosphériques et, des nuisances sonores, est évitée par la définition et mise en œuvre de politiques de transports visant à modérer les trafics motorisés sur le segment routier critique de la RN1 qui traverse le Cœur d'Agglomération.
- S'agissant de la valorisation de la ressource énergie, dans le cadre d'une volonté d'augmenter la part des énergies renouvelables dans le *mix* énergétique de l'Ouest, les filières de l'énergie-bois et du photovoltaïque sont privilégiées. Dans ce dernier cas, les trois modalités suivantes sont favorisées :
  - sur bâtis individuels,
  - sur bâtis de grande surface tant privés que publics,
  - au sol sous forme de centrales de production requérant des surfaces de plusieurs hectares par unité mise en place, et alors considérées comme des industries environnementales, dont les conditions d'implantation sont définies dans le document d'orientation et d'objectifs

### 3. Diminuer l'exposition aux risques des personnes et des biens

#### 3.1 Argumentaire

L'île de La Réunion comme toute île tropicale d'origine volcanique est soumise à de nombreux et importants aléas naturels -cyclones, houles tropicales, inondations, érosions et mouvements de terrain- qui n'ont pas de spécificité très marquée dans l'Ouest.

Les réponses à apporter à ces aléas sont notamment définies dans les plans de prévention des risques : nombre d'entre eux ont été prescrits. Dans l'Ouest, en date de 2014, six d'entre eux ont été approuvés, concernant les cinq communes de la communauté d'agglomération.

Récemment le plan de gestion du risque inondation (le PGRI) a été approuvé. Il a défini un territoire « à risque important d'inondation » comprenant, à Saint-Paul, deux secteurs: à La Saline les Bains- l'Ermitage les Bains et à Saint-Paul centre ville.

S'agissant des risques industriels, par contre, la situation de l'Ouest, dans La Réunion, est très spécifique : elle les concentre ! Ils concernent pour l'essentiel la commune du Port, et par effet de voisinage celle de La Possession. C'est au centre même du Cœur d'Agglomération que sont focalisées, dans l'île, 4 des 6 installations industrielles à risque majeur (sites dits Seveso) et la moitié des industries classées pour la protection de l'environnement.

#### 3.2 Les objectifs poursuivis

Dans ce contexte le projet d'aménagement et de développement durables identifie les objectifs qui suivent.

##### **OBJECTIF 3 - Diminuer l'exposition aux risques**

1/ Les politiques publiques d'urbanisation minimisent l'exposition aux risques dans les espaces concernés par les risques naturels élevés et localisent les développements à venir sur des espaces aux aléas faibles ou nuls, et ce notamment sur :

- le littoral urbanisé où une attention particulière sera apportée aux développements urbains riverains de l'Océan Indien afin d'anticiper et de minimiser les risques liés aux aléas de submersion marine ;
- les mi-pentes et les hauts qui sont fortement exposés aux risques inondations et mouvements de terrain ;
- dans le cirque de Mafate où une grande partie des habitants est exposée au risque mouvements de terrain.

2/ Préserver l'endiguement de la rivière des Galets

Les politiques publiques de lutte contre les risques inondations, prennent en compte la préservation des ouvrages correspondants.

3/ Au sein de la ville du Port et du Cœur d'Agglomération, il convient de s'orienter vers un nouvel équilibre entre les activités génératrices de risques technologiques et les espaces

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



## L'AMBITION ENVIRONNEMENTALE

### OBJECTIF 1

Protéger et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles

Des espaces porteurs de valeurs écologiques, paysagères et économiques :

- les espaces naturels protégés
- les autres espaces naturels, coupures d'urbanisation et espaces de continuités écologiques
- les milieux récifaux
- les zones humides
- les ravines
- les rivières pérennes
- les espaces agricoles

Des espaces à qualifier :

- les lisières urbaines
- la nature en ville

### OBJECTIF 2

Ménager les ressources naturelles -  
Abattre les pressions et pollutions

- Diminuer les pressions et pollution sur les milieux récifaux et zones humides
- Etendre la gestion intégrée mer/littoral
- Une gestion précautionneuse de la ressource matériaux
- Diminuer les polluants atmosphériques et les nuisances sonores

Dans les espaces urbains :

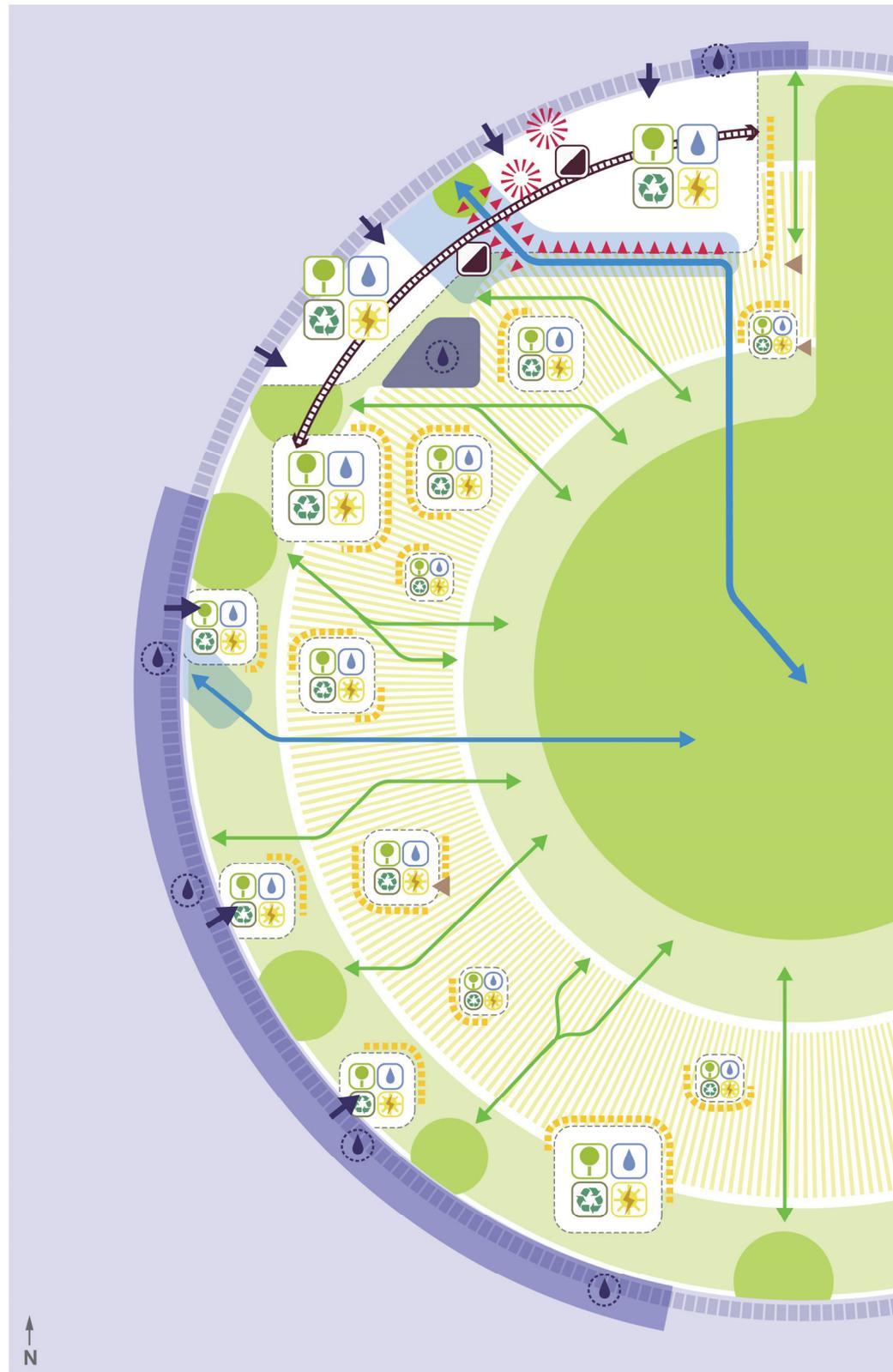
- une qualité du cycle de l'eau (eau pluviale, assainissement)
- un meilleur traitement des déchets
- une augmentation des énergies renouvelables

### OBJECTIF 3

Diminuer l'exposition aux risques

Dans les développements urbains, une prise en compte :

- des risques industriels
- de l'aléa submersion marine
- de l'aléa mouvement de terrain
- du risque inondation
- Préserver l'endiguement de la Rivière des Galets



### III - L'AMBITION ECONOMIQUE ET L'AMBITION SOCIALE

#### L'OUEST DE LA REUNION UN TERRITOIRE EN ESSOR

---

Le territoire de la Côte Ouest est appelé à continuer à se développer : il entend répondre à cet « appel », pour autant que trois conditions soient réunies :

- La condition de la durabilité s'agissant notamment de l'équilibre entre développement et protection de l'environnement ; soit ce qui correspond à l'ambition environnementale définie à la section précédente.
- La condition de l'équité qui oblige à accorder à chaque collectivité, groupe social ou individu un juste traitement proportionné à ce à quoi il peut raisonnablement prétendre. L'équité réside dans l'égalité de considération sans viser à l'égalité de résultat.
- La condition de l'efficacité qui amène à prévoir et localiser les actions et dépenses publiques là où elles permettront d'exercer un effet de levier maximum au risque sinon d'émettre l'effort et de gaspiller les finances publiques.

Les principes d'équité et d'efficacité, considérés isolément peuvent être antinomiques. Le recours simultané aux deux principes doit permettre de trouver un bon point d'équilibre entre l'excès de concentration spatiale que susciterait le seul principe d'efficacité et l'excès de dispersion spatiale (et de l'argent public) qui serait la conséquence du seul principe d'équité.

La poursuite des objectifs tant d'efficacité que d'équité amène à définir l'armature urbaine de l'Ouest comme une grille de lecture et d'orientations pour les objectifs qui en découlent et qui, en même temps, font vivre cette armature :

- ✓ Porter/soutenir un projet de développement économique équilibré et diversifié.
- ✓ Répondre aux besoins de logement et de services de proximité.

Elle est « mise en tension » par un ensemble d'infrastructures et de services de déplacement et une politique d'intensification urbaine dont les objectifs figurent au chapitre IV suivant.

## 1. S'appuyer sur une armature urbaine efficace et équitable

Le principe de construction et de mise en œuvre de toute armature urbaine répond à la nécessité de localiser « les bonnes activités aux bons endroits » et ce en fonction :

- Des valeurs existantes ou potentielles en termes d'économie urbaine ; « le moteur de l'efficacité du marché ».
- De la fonctionnalité des réseaux et services de transport-déplacement ; « le moteur des mobilités ».
- Des choix politiques en termes d'équité territoriale entre les communes, bourgs et quartiers : « le moteur de l'équité ».

L'armature urbaine de l'Ouest définit des lieux de vie et de ville<sup>14</sup> différenciés en niveaux selon leur dotation en équipements publics et marchands de plus ou moins grande portée spatiale<sup>15</sup>.

C'est selon ces principes qu'a été définie par le schéma d'aménagement régional, à l'échelle de La Réunion, l'armature urbaine. Celle que définit, pour l'Ouest, le présent schéma est en compatibilité avec celle du schéma d'aménagement régional, tout en la précisant en tenant compte d'une spécificité géographique marquée concernant le littoral de la commune de Trois-Bassins.

En effet, au schéma de mise en valeur de la mer, la partie du littoral de la commune localisée de part et d'autre de la Grande Ravine, correspondant aux quartiers de la Souris Blanche et la Grande Ravine, est reconnue *zone d'aménagement liée à la mer* (ZALM), sous l'enseigne de la « *création d'une vraie station touristique*<sup>16</sup> ». Tel est bien l'objectif partagée par la communauté d'agglomération et la commune des Trois-Bassins en développant un projet apte à offrir un pôle tant résidentiel que de loisirs dans le cadre d'un programme assurant une bonne diversité de fonctions urbaines. Dans ce contexte, cette composante littorale de la commune est reconnue comme Ville relais par le présent schéma et désignée « Souris Blanche ».

---

<sup>14</sup> On parle aussi de « places » par analogie aux places de marché et aux places publiques, c'est-à-dire la ville à la fois place de marché et agora politique.

<sup>15</sup> Un lycée est bien plus qu'une école, un port de commerce qu'un port de plaisance et un hôpital ou clinique qu'un centre de protection matérielle et infantile.

<sup>16</sup> Voir SAR-SMVM, volume 3, page 183.

#### OBJECTIF 4 - Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest

Le projet d'aménagement et de développement durables définit l'armature urbaine selon quatre niveaux hiérarchiques et les trois composantes territoriales définies dans le rapport de présentation

La reconnaissance de cette armature urbaine tient compte certes de l'existant -le poids démographique et économique- des différentes polarités. Mais elle a surtout une grande portée pour le devenir du territoire. Elle va servir de guide pour :

- la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains ;
- la structuration du réseau des infrastructures et services de transports des personnes, des marchandises et des informations ;
- la localisation des principaux équipements et des services publics et privés dont les équipements commerciaux.

Les lignes qui suivent présentent de manière synthétique la nature et la composition de chacun des niveaux de l'armature urbaine.

#### L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

Composante territoriale >	Cœur d'agglomération	Mi-Pentes et Hauts	Littoral balnéaire
Niveaux :			
<b>1- Cœur d'agglomération</b>	<b>La Possession</b> : Centre ville, Rivière des Galets, Sainte Thérèse, Pichette ; Le Port, en totalité ; <b>Saint Paul</b> : Centre ville Cambaie, Tour des Roches		
<b>2- Pôles secondaires</b>		<b>Saint Paul</b> : • Plateau Caillou - St Gilles - Les Hauts- L'Eperon ; <b>Saint Leu</b> : • Piton Saint Leu - Portail	
<b>3- Villes relais</b>		<b>Saint Paul</b> : • La Plaine - Bois de Nèfles ; • Le Guillaume ; • La Saline ; <b>Trois-Bassins</b> : Centre	<b>Saint Paul</b> : St Gilles les Bains <b>Trois-Bassins</b> : Souris Blanche <b>Saint Leu</b> : Centre ville
<b>4-Bourgs de proximité</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La Possession</b> : Dos d'Ane</li> <li>• <b>Saint Paul</b> : Tan Rouge</li> <li>• <b>Saint Leu</b> : La Chaloupe Saint Leu et Le Plate</li> </ul>	

# L'ARMATURE URBAINE

## OBJECTIF 4

Définir et faire vivre l'armature urbaine

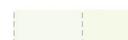
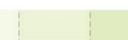
-  Niveau 1  
Coeur d'agglomération
-  Niveau 2  
Pôles secondaires
-  Niveau 3  
Villes relais
-  Niveau 4  
Bourgs de proximité

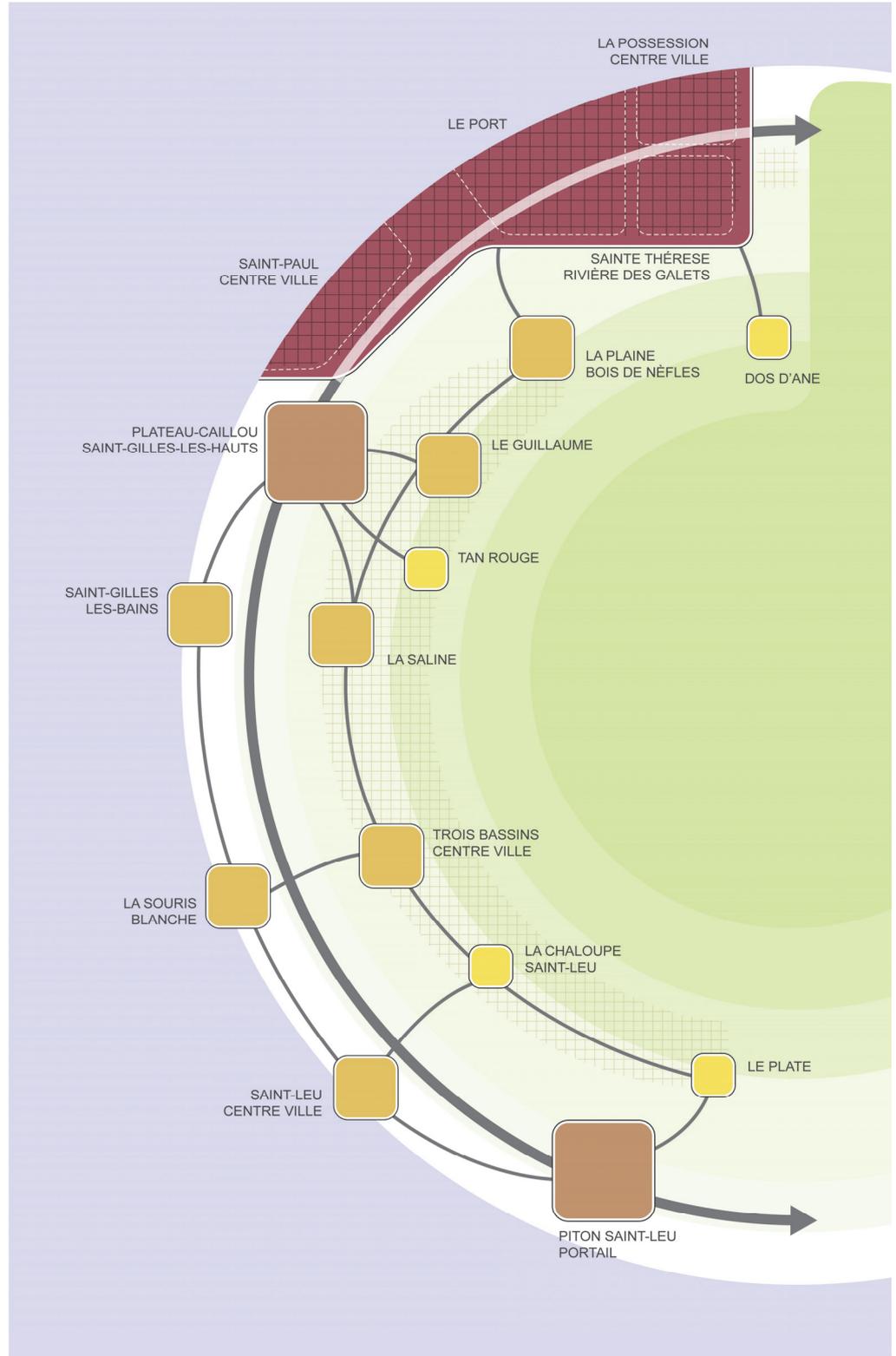
## ÉLÉMENTS DE REPÈRE

 Écocité insulaire et tropicale

 Territoires Ruraux Habités (TRH)

### L'étagement du relief

 littoral    mi-pente    hauts    cirques et remparts



Edit : DBW - TCO

- ✓ Une ville jardin en renouvelant dans un contexte plus urbain la vieille tradition du jardin créole et en permettant une bonne adaptation aux fortes chaleurs et à l'aridité de la plaine côtière.
- ✓ Une ville résiliente et économe en veillant à une gestion précautionneuse de la ressource en eau, en permettant l'émergence d'une économie circulaire, en amplifiant l'utilisation d'énergies renouvelables et en maîtrisant les risques naturels et technologiques.

Mais cela ne doit pas faire oublier l'importance des territoires urbains localisés sur les mi-pentes et les Hauts<sup>17</sup>. L'efficacité urbaine et économique comme l'équité territoriale commandent qu'y soient reconnus des pôles urbains d'un niveau hiérarchique d'un rang significatif : les pôles secondaires.

## **B. Les places urbaines de niveau 2 – Les pôles secondaires de Plateau Caillou - St Gilles-les-Hauts et Piton Saint-Leu-Portail**

Sur les mi-pentes sont reconnues deux places urbaines de niveau 2 qui sont destinées à devenir les deux pôles secondaires de l'Ouest de La Réunion. Y « faire ville » c'est-à-dire développer leur urbanisation, augmenter le nombre d'emplois, accroître leur niveau d'équipement, renforcer la qualité urbaine, est d'abord une politique utile en soi mais correspond aussi à la volonté de produire une offre urbaine « totale » au service des résidents des mi-pentes et des hauts.

Ces deux pôles secondaires sont donc aussi des pôles d'équilibre de l'armature urbaine et ainsi des pôles d'équité territoriale et donc sociale au service des 55% de la population du territoire qui résident ailleurs que dans le Cœur d'agglomération et le littoral balnéaire.

Soit respectivement les deux places urbaines de :

### **B.1 Plateau Caillou – Saint-Gilles –les-Hauts - L'Eperon –Fleurimont - Villèle**

L'intitulé même du pôle secondaire exprime sa nature plurielle avec deux quartiers majeurs –Plateau Caillou et Saint-Gilles-les-Hauts - deux quartiers d'importance moyenne – Fleurimont et Villèle- et un quartier en émergence à l'Eperon<sup>18</sup>.

Au delà de ce qui est d'ores et déjà présent dans ces cinq composantes du pôle secondaire, la visée essentielle de la démarche de constitution d'une nouvelle ville, à la mesure de son statut de pôle secondaire d'un territoire de bientôt 236.000 habitants, est de s'appuyer sur les deux projets urbains d'une part de Renaissance 3 et d'autre part de Chemin Summer pour créer de l'unité et de la continuité là où prévalent actuellement dispersion et hétérogénéité et, ainsi, conférer à ce nouvel ensemble une dimension supérieure : résidentielle, économique, commerciale et en définitive urbaine.

<sup>17</sup> Majoritaires en population.

<sup>18</sup> Source : Etude du pôle secondaire de plateau Caillou/Saint Gilles les Hauts ; Orientations d'aménagement-Codra ; octobre 2014

## B.2 Piton Saint-Leu – Portail

Les principes du projet urbain répondant à l'ambition de constituer le pôle secondaire éponyme sont au nombre de cinq<sup>19</sup> :

- Le développement mesuré de l'enveloppe urbaine.
- Le renforcement des centralités.
- Une densification adaptée.
- Des limites d'urbanisation affirmées, un environnement protégé.
- Des déplacements et des accessibilités optimisés.

## C. Les places urbaines de niveau 3 : les villes-relais.

Les places urbaines de niveau 3 dans l'armature urbaine regroupent deux catégories différentes : celles des mi-pentes et hauts d'une part et celles du littoral balnéaire d'autre part.

### C.1 Les places urbaines de rang 3 des mi pentes

Les premières – La Plaine - Bois de Nèfles, le Guillaume et la Saline à Saint Paul ainsi que Trois-Bassins centre- se caractérisent par des morphologies urbaines plutôt lâches et peu denses, par une accessibilité assez difficile, par des niveaux d'emploi peu élevés et, hors le cas de la Plaine et, partiellement, du Guillaume, récemment raccordés au réseau d'assainissement collectif, des problématiques d'assainissement malaisées à résoudre.

L'objectif, s'agissant de ces villes relais des mi pentes, est, pour résumer le propos, plus qualitatif que quantitatif : plus de qualité de vie, de services et d'emplois que d'urbanisations nouvelles et de programmes de logement importants.

### C.2 Les places urbaines de rang 3 du littoral balnéaire

Les secondes – Saint-Gilles-les-Bains à Saint-Paul et Saint-Leu centre ville- présentent des caractéristiques différentes. L'accessibilité y est meilleure facilitant ainsi le fonctionnement des services publics à réseaux, la problématique de l'assainissement est toute autre avec des raccordements aisés aux réseaux et aux stations, la situation socio-économique des résidents est plus élevée et enfin leur attractivité balnéaire leur confèrent une vocation touristique évidente que le schéma de cohérence territoriale entend conforter. Une telle vocation est également assignée à la place urbaine, en devenir, de la Souris Blanche- Grande Ravine sur le littoral de la commune de Trois-Bassins.

L'objectif de développement et d'aménagement, s'agissant de ces trois villes relais littorales, est établie en forte cohérence avec le schéma de mise en valeur de la mer qui a déterminé que sur les sites correspondants devaient être mis en œuvre des *zones d'aménagement liés à la mer (ZALM)* visant à développer de forts pôles touristiques et, concernant Saint-Leu et Saint-Gilles-les-Bains, à valoriser les infrastructures portuaires en liaison avec les tissus urbains contigus.

---

<sup>19</sup> source : Etude urbaine sur le pôle secondaire Piton Saint Leu/Portail – Orientations d'aménagement et stratégies pré-opérationnelles ; PMConsultant, SCET L'atelier d'urba ; août 2013.

Depuis Saint-Gilles-les-Bains jusqu'à Saint-Leu centre ville, en passant par le littoral de l'Ermitage, de La Saline et celui de Trois-Bassins, une évidente et similaire vocation vers le développement du tourisme, des loisirs et l'économie «présentielle»<sup>20</sup>, amène à plaider pour une vision commune dont la mise en œuvre sera facilitée par une bonne coordination des politiques d'urbanisme et des documents d'urbanisme communaux.

#### D. Les places de niveau 4

Les quartiers reconnus au schéma d'aménagement régional comme bourgs de proximité joueront à leurs niveau et échelle la même partition de maîtrise spatiale de l'urbanisation et d'accroissement des services et équipements de proximité. Ce sont des lieux d'urbanisation rurale en place depuis fort longtemps. Ici aussi la volonté est plus qualitative que quantitative s'agissant des politiques urbaines.

De manière parallèle à celle des pôles d'équilibre de l'armature urbaine, ils joueront donc à leur échelle le rôle de places de services et donc d'équité territoriale au profit des populations des *territoires ruraux habités* particulièrement nombreuses, en particulier à Saint-Paul et Saint-Leu.

Définir et renforcer l'armature urbaine du territoire de la Côte Ouest n'est alors pas autre chose que tenir compte de la singularité de l'occupation humaine du territoire, du caractère « fédéral » et multi-sites des communes, de l'attachement des réunionnais à leurs quartiers, pour en tirer parti en gommant les faiblesses inhérentes de cette morphologie, en particulier le déséquilibre territorial et social.

---

<sup>20</sup> Composante de l'économie résidentielle ainsi désignée par référence à la présence discontinue dans le temps des séjournants.

## 2. Porter un projet de développement économique dynamique et diversifié

L'état du développement économique dans l'Ouest est satisfaisant mais néanmoins insuffisant ; les enjeux pour demain ne manquent pas auxquels le projet d'aménagement et de développement durables entend apporter des réponses :

- La population potentiellement sur le marché du travail va s'accroître de plusieurs milliers de personnes alors même que le taux de chômage est important.
- L'économie résidentielle et l'économie touristique comptent beaucoup mais ne sont pas suffisantes pour donner du travail à tous et accroître le niveau des revenus du travail.
- Le Cœur d'agglomération et les pôles secondaires sont dans La Réunion les places urbaines adéquates pour développer ce segment plus intense en valeur ajoutée de l'économie qu'est l'économie productive tant industrielle et logistique que celle relevant des fonctions tertiaires d'appui et de valorisation de la précédente (économie urbaine métropolitaine).

Dans ce contexte le projet d'aménagement et de développement durables considère successivement quatre segments de l'économie correspondant à la typologie suivante :

### LES QUATRE SEGMENTS DE L'ECONOMIE - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

	Economie productive(1)		Economie résidentielle		Économie productive agricole(4)
			Résidentielle(2)	Présentielle : Loisirs et tourisme (3)	
<b>Segments de l'économie</b>	Portuaire, industrielle et grande logistique	D'appui et de valorisation de la précédente (Eco. Urbaine métropolitaine)	Avec notamment les équipements commerciaux répondant aux besoins de la population résidente	Services et équipements répondant aux besoins de loisirs des populations résidente et extérieure	Agriculture et filières dérivées
<b>Perspectives de développement</b>	Positives	A affirmer	Positives	A confirmer s'agissant de la clientèle extérieure	Positives avec la mise en œuvre du PILO et à accentuer pour la valorisation des filières de diversification

Pour chacun de ces secteurs économiques le projet d'aménagement et de développement durables établit les objectifs des politiques publiques quant aux localisations et aux programmes (contenus).

## 2.1 Renforcer et diversifier l'économie productive

### A. Argumentaire

Le territoire est très dense, le foncier est donc rare et cher. Les besoins d'espaces dédiés aux activités économiques sont nécessairement en proportion des évolutions démographiques et économiques, donc croissants. La composante territoriale Cœur d'agglomération est le 1<sup>er</sup> foyer industriel et logistique de l'île (et de loin). La proximité entre activités manufacturières et logistiques et habitat n'est jamais aisée et, enfin, la route des Tamarins ouvre de nouvelles perspectives de localisations économiques soit dans l'Ouest soit plus au sud dans le secteur de l'aéroport de Pierrefonds d'où parfois une perception de concurrence entre composantes territoriales de La Réunion.

Par ailleurs, la mise en oeuvre du projet *Ecocité insulaire et tropicale* va entraîner la relocalisation de certaines entreprises dont les besoins d'espace ou le type d'activité ne permettront plus de rendre compatibles leurs actuelles localisations avec les principes du plan guide.

Tel est le contexte des objectifs qui suivent.

## B. Objectifs

### **OBJECTIF 5 - Renforcer et diversifier l'économie productive**

L'Ouest de La Réunion développe sa base économique selon une double logique respectivement sectorielle et spatiale :

- De maintien et renforcement de ses avantages comparatifs, mais aussi de diversification de son portefeuille d'activités.
- D'intensification du pôle économique du Cœur d'Agglomération mais aussi de déconcentration vers les mi-pentes et les hauts.

Soient alors les cinq lignes d'actions territorialisées suivantes :

- ✓ Confirmer dans le Cœur d'Agglomération le développement des activités portuaires et industrielles dans les localisations en bonne cohérence avec les espaces urbains résidentiels actuels et futurs.
- ✓ Accentuer le développement de parcs d'activités économiques mixtes contributifs au développement de l'économie urbaine métropolitaine tant dans les sites très bien desservis du Cœur d'Agglomération que dans les places urbaines de niveau 2.
- ✓ Etre en capacité de répondre aux demandes nombreuses pour la localisation (et relocalisation) d'activités de production.
- ✓ Mettre en œuvre le développement de zones artisanales mixtes consacrées tant aux activités de production que de services et ce dans un certain nombre de places urbaines de niveaux 2 et 3 localisées dans les mi-pentes et les hauts, à Saint- Paul, Trois-Bassins et Saint-Leu. Ces zones seront localisées, autant que faire se peut, dans les tissus urbains existants.
- ✓ Contribuer au renforcement de l'économie agricole en préservant le capital foncier, favorisant la reconquête des friches et en accentuant le développement des cultures de diversification.

## 2.2 Développer l'appareillage commercial en cohérence avec l'armature urbaine

### A. Argumentaire

L'Ouest de la Réunion a, dans le domaine de l'économie commerciale, la place, et le poids que l'importance de sa population et le supplément de chalandise que lui apporte sa fréquentation touristique, lui permettent de viser : 26% du total réunionnais avec près de 300 000 m<sup>2</sup> de plancher commercial. Ce constat d'aujourd'hui n'eut pas été celui d'hier. L'ouverture récente de grandes et moyennes surfaces (GMS, correspondant à des unités commerciales de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente) dans le pôle secondaire de Piton Portail (Saint-Leu) a changé la donne, à cet égard. Le sous équipement important de la partie sud du territoire, diagnostiqué par le précédent schéma, n'est plus. Le taux d'évasion des dépenses commercialisables élevé identifié à cette époque, a sensiblement diminué : de l'ordre de 16%, en 2014.

Les établissements commerciaux qui, du fait de leur taille réduite (moins de 300m<sup>2</sup>) et de leur localisation au sein des espaces urbanisés, se situent dans une logique de chalandise de la proximité, sont au nombre d'environ 3000 unités et représentant environ 50% du plancher commercial de l'Ouest. A ce niveau également l'Ouest est doté d'un appareillage qui semble suffisant et satisfaisant au regard, en tout cas, du chiffre de sa population et donc du montant des dépenses commercialisables. La densité d'équipements de proximité est, en effet, comparable à la moyenne régionale.

Cela dit, une considération importante est celle de la souhaitable harmonie entre l'armature commerciale et l'armature urbaine, dont on a dit qu'elle doit servir de guide souple mais néanmoins actif quant à la localisation des équipements commerciaux. Qu'en est-il à cet égard ? Trois situations de déséquilibre doivent retenir l'attention :

- Les mi-pentes et les hauts sont peu équipés s'agissant des moyennes surfaces alimentaires et pas équipés du tout concernant celles à la chalandise et l'assortiment spécialisés. On pourrait ne pas s'étonner de ce résultat en évoquant l'accessibilité difficile et la dispersion de la population en un grand nombre de quartiers élémentaires regroupés dans les classifications administratives (Iris et « Villes relais »), mais en fait caractérisés par une morphologie très lâche, adverse de l'implantation de GMS. On peut aussi faire remarquer qu'il s'agit de plusieurs dizaines de milliers d'habitants, ce qui n'est pas rien !
- Le pôle secondaire Plateau Caillou / Saint-Gilles-les-Hauts (pour en résumer l'appellation aux deux principales de ses composantes) est très nettement sous doté, à un niveau de densité commerciale inférieur à celui des villes relais des mi-pentes, et douze fois moindre que celui qui caractérise son homologue dans l'armature urbaine : Piton Portail. Ce pôle secondaire ne justifie pas, concernant les équipements commerciaux, son statut de polarité et de desserte des territoires des mi-pentes et des hauts situés à Saint-Paul et à Trois-Bassins : ni il ne polarise ni il ne diffuse vers les quelques dizaines de milliers d'habitants qui résident à son niveau altimétrique et « au-dessus » de lui. Peut-il en rester ainsi à l'avenir ?

- Au total, en agrégeant le pôle secondaire saint-paulois et l'ensemble des villes relais (niveau 3) et bourgs de proximité (niveau 4) situées sur les mi-pentes et les hauts de Saint-Paul et de Trois-Bassins, on constate que près de 40% de la population du TCO est peu dotée de l'appareil commercial que son poids démographique pourrait (devrait ?) lui valoir. Même si l'appareillage en équipements commerciaux de proximité (ici une supérette, là et ailleurs la « boutique du chinois ») est présent, cette situation est insatisfaisante : manque d'emplois pour la population active, surcroît de déplacements obligés, en très grande majorité en véhicule individuel.

Telle est le contexte dans lequel l'objectif 6 se situe.

## B. Objectifs

### **OBJECTIF 6 - Développer l'appareillage commercial en harmonie avec l'armature urbaine et en tenant compte de la prévision démographique du SCoT.**

L'Ouest de La Réunion développe son appareillage commercial selon une triple logique :

- Confirmer la nécessité d'une bonne cohérence entre la localisation des équipements commerciaux de grande taille et l'assurance d'une accessibilité multimodale performante (de très haut niveau de service), sans que d'éventuelles nouvelles localisations ne viennent aggraver les conditions de circulation sur le réseau routier et les impacts environnementaux négatifs qui y seraient associés.
- Contribuer à l'équité territoriale en mettant l'accent particulièrement là où l'offre est (très) faible : les places urbaines de rangs 2,3 et 4 des mi-pentes et les hauts.
- Assurer, notamment dans les places urbaines de rangs 3 et 4, une proximité marquée entre la localisation des équipements commerciaux et les tissus urbains existants.

## 2.3 Confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme<sup>21</sup>

### A. Argumentaire

Les activités de tourisme et de loisirs ainsi que les équipements qui leur permettent de se déployer, sont une composante importante des politiques de développement et d'aménagement de l'Ouest de l'île.

S'agissant de la localisation des activités et équipements, elle est concentrée « du battant des lames de l'Océan aux sommets des Cirques et Pitons » ou, dit autrement et combien significativement ! depuis la Réserve Naturelle Nationale Marine de la Réunion jusqu'au cœur habité, à Mafate, du parc national de La Réunion. Soient deux des « signatures » de l'île les plus reconnues à l'échelle internationale.

Si dans l'espace de l'Ouest et, à vrai dire de l'ensemble de l'île, les activités touristiques sont assez stables, il n'en va pas de même si on considère leur évolution dans le temps : l'économie touristique est très volatile dans le temps soumise aux « grands vents » de la concurrence des prix et des destinations.

Ainsi, l'économie touristique, considérée sous l'angle de la fréquentation et des dépenses des visiteurs extérieurs, avait retrouvé en 2010-2011 et même dépassé- 471 000 visiteurs en 2011- son niveau élevé du début des années « 2000 ». Puis pendant trois ans, est survenue une séquence à la baisse avec à peine plus de 400 000 visiteurs en 2014, avec tout récemment une reprise marquée : 426 000 en 2015. Dans l'ensemble indo-océanique, La Réunion a des résultats de fréquentation supérieurs à ceux des Seychelles mais de moins de la moitié de ceux qui caractérisent l'île Maurice et les Maldives.

Cela ne doit pas amener à l'attente passive des « hauts de la conjoncture » qui peuvent survenir bientôt mais, au contraire, à mettre en œuvre les bonnes politiques publiques quitte à ce qu'elles soient en partie anticipatrices.

Telle est bien la posture des responsables de l'Ouest, ce qui justifie l'objectif 7 qui suit.

---

<sup>21</sup> Ou économie présentielle c'est-à-dire suscitée par la présence *ici* de personnes venues d'un *là*, soit peu éloigné (La Réunion) soit plus éloigné, à l'extérieur de l'île. D'où deux tourisms respectivement local et international.

## B. Objectifs

### **OBJECTIF 7 - Confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme**

Conférer une dimension internationale à l'offre touristique et en conséquence développer les trois lignes d'action suivantes :

- ✓ Développer les aménagements, services et structures d'hébergement de tourisme et de loisirs contribuant à accroître la fréquentation touristique tant locale qu'extérieure et ainsi confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie touristique de l'île.
- ✓ S'appuyer, en particulier, sur les deux lieux « signatures » de l'attractivité pour les visiteurs que sont d'une part le littoral balnéaire et d'autre part, dans les hauts, les sites exceptionnels de Maïdo et du Cœur habité du Parc National, dans le cirque de Mafate.
- ✓ Par ailleurs avec une finalité tant d'aménagement du territoire, que de levier de développement des activités de loisirs et tourisme, il est mis à l'étude la possibilité de créer un service de transport par technique câblée pouvant relier Saint-Leu à la Chaloupe Saint-Leu avec extension vers le sommet du Grand-Bénare.

## 2.4 Contribuer à développer l'économie agricole

### A. Argumentaire

Dans l'Ouest de l'île, les espaces agricoles<sup>22</sup> utilisés ou non-utilisés représentent une surface de l'ordre de 10.000 ha. Les résultats du recensement agricole de 2010 montrent que la surface utile (la SAU) a légèrement augmenté après des décennies de baisse ; retournement de tendance dû notamment à la mise en œuvre du projet d'irrigation du littoral Ouest.

L'agriculture tient une place importante dans l'île à un double titre :

- Social et identitaire ce dont témoignent par exemple les milliers de planteurs de canne à sucre et de « jardins créoles » dans les Bourgs et Quartiers.
- Economique aussi ne serait-ce qu'en considérant que la seule filière canne à sucre génère, à l'échelle de l'île, 12 000 emplois directs et indirects<sup>23</sup>.

L'Ouest tient une place particulière, largement due aux conditions pédo-climatiques qui le caractérisent, avec en particulier la faiblesse des précipitations d'où la tendance à des rendements moindres que dans le reste de l'île.

Cette considération a largement justifié la mise en œuvre de transferts d'eau depuis le Sud et l'Est avec notamment la mise en œuvre depuis le début des années 2000 du projet d'irrigation du littoral Ouest (le PILO). Ses incidences sont positives, d'ores et déjà. La situation de la filière canne à sucre s'est stabilisée et les cultures de diversification sont en progression marquée.

Ce tableau contrasté des atouts/handicaps et le refus de voir se prolonger la tendance négative du passé ont amené une prise de conscience de la part de la profession et de ses partenaires ; d'où la démarche conclue en 2006 des « Cahiers de l'agriculture » valant programme d'action à l'horizon 2020.

Le schéma de cohérence territoriale s'inscrit dans la trace de cette mobilisation collective en s'attachant à ce qui relève de son contenu matériel : l'action sur les usages du sol.

---

<sup>22</sup> La somme des surfaces agricoles utiles –SAU- (qui comprend les surfaces en jachère) et des terres en friche.

<sup>23</sup> In Les Echos ; mercredi 27 juillet 2011 - *La canne de La Réunion tient bon.*

## B. Objectifs

### **OBJECTIF 8 - Contribuer à développer l'économie agricole**

Cet objectif se décline selon les quatre voies d'action qui suivent.

1/ Les espaces agricoles actuellement utilisés, ainsi que ceux qui peuvent le devenir dans des conditions d'exploitation satisfaisantes, sont globalement pérennisés dans leur usage ou vocation. De fait, les terres agricoles, actuellement non utilisées, sont également préservées afin de rendre possible leur remise dans le circuit productif dans une logique de mise en valeur des friches.

2/ Le développement d'une agriculture de proximité en cohérence spatiale et économique (circuits courts de commercialisation) avec les espaces urbains est encouragé et rendu possible, notamment à partir du levier que peut offrir, à cet effet, la définition de lisières urbaines (voir OBJECTIF 1).

3/ La diversification touristique sous forme de projets d'agri-tourisme, est encouragée et rendue possible par les dispositions insérées au document d'orientation et d'objectifs (le DOO).

4/ Les déclassements, réduits quant à leur impact spatial, comme le spécifiera le DOO, donnent lieu à compensations pouvant prendre la forme d'actions sur les structures ou les conditions d'exploitation.

### 3. Répondre à tous les besoins de logement

Le domaine du logement est à la fois régi par des comportements de marché (les demandes et les logiques économiques des opérateurs), des politiques publiques soit nationales s'agissant des conditions de financement (y compris la « dépense fiscale ») soit locales en termes d'offre foncière, de règles d'urbanisme et de financements complémentaires souvent nécessaires pour « boucler » les plans de financement des opérateurs sociaux.

L'influence des politiques publiques est d'autant plus importante que les ménages sont moins solvables. Tel est bien le cas de La Réunion y compris dans sa partie Ouest où, tous systèmes de financement aidé compris, l'éligibilité au logement aidé concerne près des 3/4 des ménages dont plus de la moitié au logement locatif très social (LLTS).

Par ailleurs, le cadre des politiques publiques relatives au logement doit considérer un élément essentiel de contexte que sont les projections démographiques.

C'est ainsi entre marché, politiques publiques de financement, politiques locales d'offre foncière et projections démographiques que doivent se concevoir et se définir les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables relatifs au logement et aux équipements et services de proximité.

Ces objectifs sont quantitatifs et qualitatifs.

#### 3.1 Argumentaire

##### A/ Aspects quantitatifs

Les projections démographiques multiples comme il est naturel, sont ensuite transformées en une prévision qui est aussi un objectif de développement exprimant la volonté de l'auteur du schéma de confirmer l'attractivité résidentielle de l'Ouest. Soit pour la période de 10 ans à venir :

+17 000 habitants ; +15 000 logements nécessaires pour répondre *a minima* aux besoins démographiques ; soit au moins 1500 logements en moyenne annuelle à rendre disponibles sur les marchés du logement (hors logements pour résorption de l'insalubrité et du surpeuplement)

Le programme local de l'habitat 2011-2016 avait défini les objectifs suivants :

- +3 000 logements/an.
- En termes de produits logements : 40 % en locatif social, 20 % en intermédiaire et accession aidée et 40 % en « marché libre ». Soit 1 200 logements/an en locatif social dont la majorité en locatif très social.

Le schéma de cohérence territoriale définit, alors, un chiffre concernant l'offre nouvelle de logements pour la dizaine d'années à venir. Ce chiffre, ramené en moyenne annuelle, ne

vaut pas *ipso facto* pour la période quinquennale à venir, sachant que le ralentissement démographique sera plus marqué au fur et à mesure que le temps passera.

## B/ Aspects qualitatifs

Les politiques publiques du logement doivent tenir compte d'une situation existante à laquelle il faut remédier : l'habitat indigne et, d'une évolution à venir qui demandera de plus en plus à être prise en compte dans la conception des logements et de l'habitat : le vieillissement de la population.

### B.1/ Aspects qualitatifs : la lutte contre l'habitat indigne

Les politiques publiques du logement s'attachent à la lutte contre l'habitat indigne<sup>24</sup>, entendu comme les situations de logement dans lesquelles l'état des locaux et installations expose leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité. A l'occasion de l'élaboration du plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (le PILHI), il est estimé que le nombre de logements répondant à cette caractérisation d'insalubrité s'élève, dans l'Ouest, à environ 9000 unités.

L'habitat insalubre devient à La Réunion de plus en plus diffus. Dans les milieux urbains, il diminue à la suite de la mise en place de plusieurs opérations de RHI<sup>25</sup>, mais il se retrouve désormais dans les mi-pentes et les hauts, et ce notamment dans l'Ouest de l'île, où le niveau des valeurs foncières au sein du littoral balnéaire contraint les familles pauvres à monter en altitude pour se loger.

La spécificité de la situation dans l'outre mer a été prise en compte récemment par la loi Letchimy<sup>26</sup> portant des dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne. A cette occasion ont été créés de nouveaux outils d'intervention : les plans respectivement communal ou intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI et PILHI).

Dans l'Ouest un PILHI est défini. Il concerne, au delà des 150 logements de la cité Ariste Bolon, aux alentours de 1 600 logements répartis dans 19 quartiers dont, effectivement, 15 à Saint-Paul et Saint-Leu.

### B.2/ Aspects qualitatifs : l'adaptation au vieillissement de la population

La pyramide des âges va fortement évoluer dans les années qui viennent. Selon les projections de l'INSEE, en hypothèse de scénario central et pour l'ensemble de l'île, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans passera d'environ 80000 à 215000, à l'horizon 2040 : une augmentation de 135000 personnes ! Cette catégorie d'âge représentait moins de 10% de la population en 2008, elle pèsera 20,5% en 2040. Rapporté à l'Ouest, en appliquant le prorata de 25%, le résultat est alors :

- + environ 34000 personnes de plus de 65 ans dont + 6000 de plus de 85 ans

<sup>24</sup> Évolutions et perspectives de la lutte contre le mal-logement à l'île de La Réunion : un zoom sur l'habitat indigne- Mémoire présenté à l'université de La Réunion par Mr Kevin Damour ; juin 2014.

<sup>25</sup> Avec la notable exception de la cité Ariste Bolon, au Port, inscrite au sein du programme européen ITI.

<sup>26</sup> Député de Fort de France, en Martinique, ancien président du conseil régional.

La politique publique du logement doit s'adapter à cette mutation forte et de fait rapide, qui va susciter une augmentation parallèle des situations de dépendance. Les logements devront être équipés et adaptés en conséquence ; par ailleurs quand le maintien à domicile n'est plus possible, ce qui sera le cas d'un nombre accru de personnes, des solutions d'habitat médicalisé devront être développées.

Tel est le contexte dans lequel le Projet d'Aménagement et de Développement Durables établit l'objectif 9.

### 3.2 Les objectifs poursuivis

#### **OBJECTIF 9 - Répondre à tous les besoins de logement**

Cet objectif général se décline selon cinq objectifs particuliers:

- Objectif de volume de mise à disposition sur les marchés du logement ;
- Objectif quant à la typologie des logements, avec en particulier leur adaptation au vieillissement ce qui implique la mise en place de dispositifs et équipements pouvant pallier la dépendance et la dégradation de la mobilité ;
- Objectif relatif à une répartition géographique plus homogène du logement social locatif,
- Objectif concernant la lutte contre l'habitat indigne, dans le cadre de la mise en œuvre du plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne ;
- Objectif, enfin, visant à mieux associer les logements et les composantes urbaines de proximité: services, économie résidentielle, aménités urbaines et espaces publics.

# L'AMBITION ÉCONOMIQUE ET L'AMBITION SOCIALE

## OBJECTIF 5

Renforcer et diversifier l'économie productive

-  Développement portuaire et industriel
-  Développement de zones d'activités mixtes
-  Développement des zones artisanales
-  Développement de l'économie urbaine métropolitaine
-  Développement de l'économie urbaine et des services de proximité

## OBJECTIF 6

Développer l'appareillage commercial

-  Un rééquilibrage de l'appareillage commercial
-  Une localisation des formats commerciaux en cohérence avec les conditions d'accessibilité tous modes et l'environnement

## OBJECTIF 7

Conforter l'économie des loisirs et du tourisme

-  S'appuyer sur le littoral balnéaire
-  Conforter les polarités existantes...
-  ... et en structurer de nouvelles
-  Développer le tourisme nature...
-  ... et s'appuyer sur les sites exceptionnels
-  Etudier la réalisation d'un transport par câble

## OBJECTIF 8

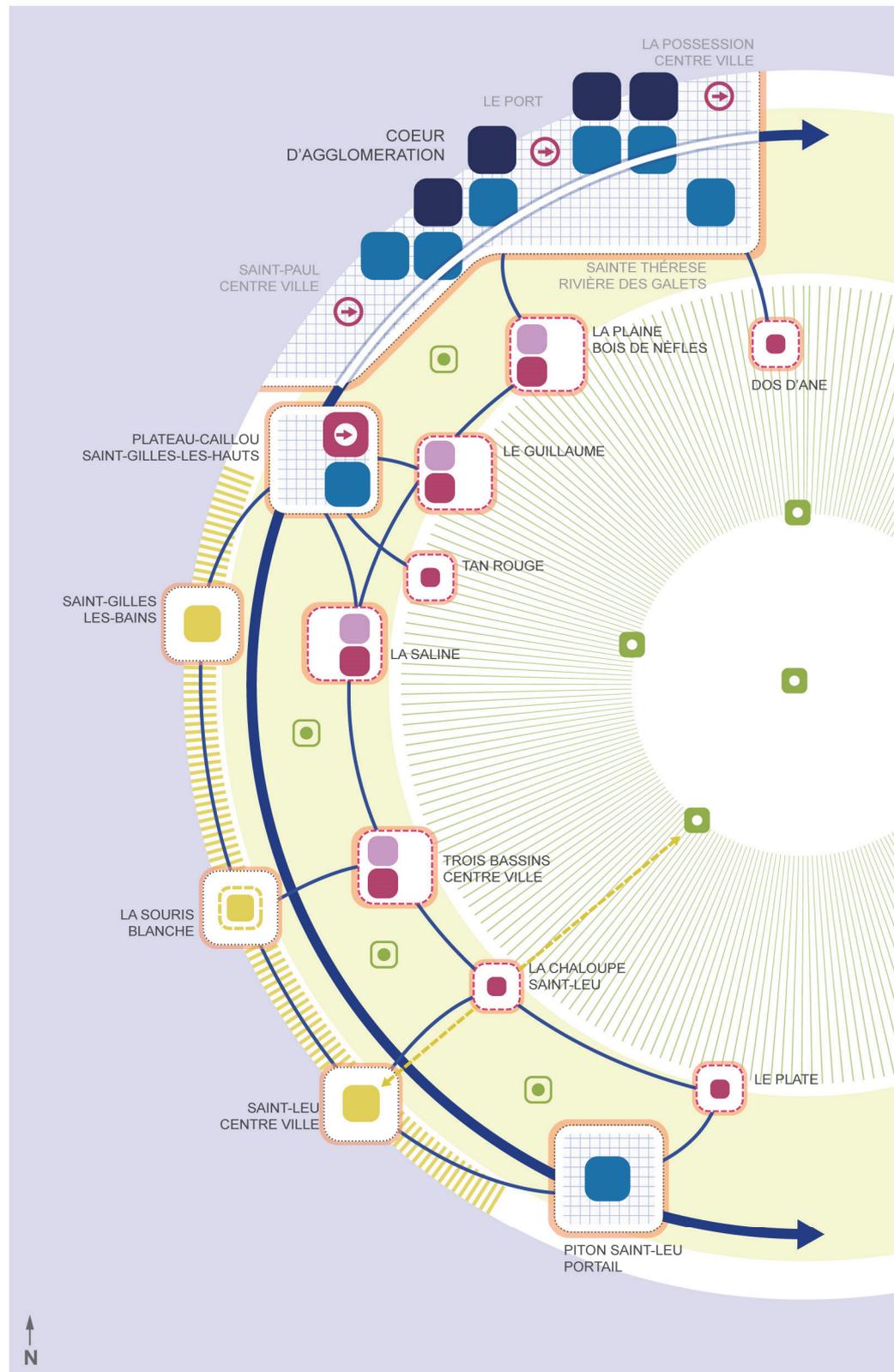
Développer l'économie agricole

-  Pérenniser l'espace agricole
-  Diversification des exploitations, circuits courts et agri-tourisme

## OBJECTIF 9

Répondre à tous les besoins en logements

-  Répondre à tous les besoins de logements



Edit : DBW - TCO

## 1. Rendre le territoire accessible à tous dans la pluralité des modes de transport – La régulation du trafic automobile

*N'urbaniser que ce qui est accessible tous modes et rendre accessible tous modes ce qui est déjà intensément urbanisé* : tel est l'adage qui va guider les politiques publiques des transports dont va se doter le schéma de cohérence territoriale. Pour l'essentiel, il ne s'agit de rien d'autre que de rendre cohérent l'armature urbaine et celle des transports tous modes ou de mettre «en tension» la première par la seconde.

Un réseau de transport ce n'est pas autre chose que des «arcs » (les lignes) et des « nœuds » (les centres d'échange), en tenant compte de la localisation des générateurs de déplacements et des densités d'urbanisation qui contribuent à déterminer les niveaux de service (fréquence et amplitude, notamment).

### A. Argumentaire

Le schéma de cohérence territoriale pas plus qu'il n'est un programme local de l'habitat (PLH) n'est un plan de déplacements urbains (PDU), avec ses aspects programmatiques.

Cependant, les textes le régissant tiennent compte, naturellement, de l'étroite imbrication entre urbanisme et mobilités, entre armature urbaine et armature des réseaux de déplacements. C'est pourquoi, il est demandé au projet d'aménagement et de développement durables de définir les objectifs des politiques publiques des transports et des déplacements.

A ce titre, la volonté politique de l'auteur du schéma est claire : définir une relation explicite entre densités urbaines et niveaux de service des réseaux de transports collectifs. Cette hiérarchisation des niveaux de service en cohérence avec les niveaux existants et futurs dans l'armature urbaine est la clef de l'efficacité et efficience<sup>29</sup> du service public des TC, indispensable mais potentiellement très coûteux.

Dans ce contexte, le schéma de cohérence territoriale a l'ambition de construire une «ville tout à la fois des proximités et des mobilités». Proximités, pour chacun, des fondamentaux de la vie collective (travail, commerces, éducation, santé, administrations) ; mobilités parce que la ville et la vie contemporaines sont l'occasion aussi pour chacun de pouvoir se déplacer partout afin de bénéficier de l'ensemble des offres qu'une agglomération de bientôt 240 000 habitants entend mettre à la disposition de tous.

Ce qui est visé est donc bien à la fois la ville des courtes distances et la ville de toutes les mobilités... pour tous avec la latitude de pouvoir choisir son mode de déplacement y compris les modes les plus efficaces pour la protection de l'environnement et les moins coûteux pour les budgets des familles. Pas de ville sans transports collectifs efficaces, pas d'espaces urbains même ruraux sans desserte.

Cet objectif sera relevé dans de bonnes conditions d'efficacité et d'efficience en se fixant des objectifs raisonnables sur la nouvelle configuration du réseau de lignes et sur la mise

---

<sup>29</sup> Efficacité= résultats au regard des objectifs déclarés ; efficience= résultats au regard des moyens engagés.

en place de centres d'échange entre modes qui soient aussi des lieux de vie et de ville intenses.

Mettre en œuvre cette politique ne veut pas dire évidemment supprimer ou contraindre exagérément les déplacements en automobile, mais veut dire mettre en place un nouvel équilibre entre les différents modes de transport qu'ils soient individuels ou collectifs, motorisés ou actifs (vélo et marche à pied, notamment). Au regard de la place très dominante, actuellement, des transports motorisés individuels on peut dire que la voie à suivre est celle de la régulation appropriée du trafic automobile.

Dans le domaine des transports collectifs, la situation dans l'Ouest de La Réunion est en évolution et spécifique.

- ✓ En évolution parce que la communauté d'agglomération a déjà défini la nouvelle architecture des lignes de son réseau –le « nouveau Kar Ouest » ou NKO- selon un double principe : améliorer les temps de parcours pour les rendre compétitifs vis-à-vis des transports en voiture ; hiérarchiser les lignes en établissant une complémentarité entre les lignes au niveau des lieux de correspondance.
- ✓ En évolution, aussi, parce que l'ouverture de la route des Tamarins avec ses barreaux de liaison permet d'envisager une desserte améliorée des mi-pentes et des hauts par le transport collectif. Et ce d'autant mieux qu'il est envisagé d'interconnecter les services de NKO avec ceux, à plus grande portée spatiale, des « cars jaunes » circulant à l'échelle de l'ensemble de l'île.
- ✓ En évolution, enfin, parce qu'elle s'inscrit évidemment dans la politique d'ensemble définie au niveau régional et visant à mettre en œuvre, progressivement, le « réseau régional de transport guidé »(le RRTG) référencé à la prescription n°26 du Schéma d'Aménagement Régional.
- ✓ Spécifique, par ailleurs, car le caractère très multipolaire et largement rural de l'Ouest rend assez difficile la mise en œuvre généralisée, à un coût raisonnable, de services de transport collectif à niveau homogène de prestations même si la nouvelle architecture des lignes de NKO vise bien, en ayant recours aux rabattements et aux centres d'échanges, à desservir la totalité des quartiers de l'Ouest.

Dans ce contexte le schéma de cohérence territoriale qui est d'abord un document d'aménagement et d'urbanisme met l'accent sur la cohérence entre transports et urbanisme et définit, dans son projet d'aménagement et de développement durables, les objectifs qui suivent.

## B. Objectifs

### **OBJECTIF 10 - Rendre le territoire accessible à tous dans la pluralité des modes de transport- y compris celui de l'information - Réguler le trafic automobile.**

Associer du mieux possible ville et mobilités tous modes pour tous: pas de « zones d'ombre » pour l'exercice du droit au transport.

Soient six principes d'action.

- ✓ Cohérence d'aménagement entre l'armature urbaine et l'armature des déplacements qui met « en tension » la première.
- ✓ Equité territoriale et sociale visant à ce que nul ne soit exclu du droit au transport.
- ✓ Efficacité urbaine et efficacité financière s'agissant de services publics à impact budgétaire très significatif.
- ✓ Cohérence urbaine quant à l'harmonie entre les voies et la ville, le réseau routier et l'armature urbaine.
- ✓ Montée en régime des modes alternatifs au transport mécanisé individuel à marquer par un changement net du partage modal, actuellement très déséquilibré.
- ✓ Mise en cohérence des actions relevant du TCO avec la progressive mise en œuvre du « réseau régional de transport guidé (le RRTG) ».

Au-delà des principes qui guideront les politiques publiques dans ce domaine, les cinq voies d'action suivantes verront leur mise en œuvre précisée au document d'orientation et d'objectifs.

- ✓ Faciliter les déplacements en modes actifs, en développant, en particulier pour le mode vélo, un réseau dédié d'ensemble, confortable et sécurisé, permettant par des dispositifs techniques complémentaires, de s'affranchir des contraintes des pentes fortes.
- ✓ Développer une offre améliorée de transports publics avec, en particulier, la création de centres d'échange entre les modes de transport, permettant :
  - Une meilleure efficacité du réseau dans la diversité des modes : voiture particulière, co-voiturage, bus, mode actif, transport par câble ;
  - L'intensification des usages du sol urbain par la définition et programmation de zones d'aménagement et de transition vers les transports (ZATT) ;
  - L'enrichissement et la diversification des fonctions urbaines localisées dans les zones d'aménagement et de transition vers les transports ;

- ✓ Organiser l'offre de stationnement, en liaison notamment avec le développement du covoiturage et la mise en place de centres d'échange entre modes de transport ;
- ✓ Hiérarchiser la voirie et ses usages au double regard des fonctionnalités assurées et des impacts environnementaux engendrés ;
- ✓ Mettre en œuvre un transport collectif urbain en site propre (TCSP) de très haut niveau de service entre le Cœur d'Agglomération et le pôle secondaire de Plateau Caillou s'accompagnant, éventuellement, d'un partage de la voirie primaire actuelle (RN1) sur certains segments critiques : les voies lentes du viaduc du Bernica , par exemple.

Améliorer (équité, efficacité et cohérence) le réseau et les services de transport des informations.

## 2. Rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation

### A. Argumentaire

Tout schéma de cohérence territoriale doit certes *répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques... sportives ou culturelles et d'équipements publics*, mais aussi veiller à une *utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux*<sup>30</sup>...

*L'utilisation économe des espaces* n'est pas le critère absolu auquel référer les schémas de cohérence territoriale ; il convient en effet concomitamment de *répondre aux besoins de développement et d'aménagement*. Or ces besoins sont importants dans l'Ouest de La Réunion.

Mais il est vrai aussi que l'espace y est très rare et, au delà de sa rareté même, donne lieu à des utilisations toutes aussi importantes les unes que les autres :

- ✓ Les espaces urbanisés pour y localiser l'habitat, les équipements, les parcs d'activité et les infrastructures.
- ✓ Les espaces agricoles fondement de la filière agro-alimentaire et, qui plus est, porteurs de grandes valeurs paysagères et constitutifs de l'identité de l'Ouest.
- ✓ Les espaces naturels assurant des fonctions quant à la biodiversité, les paysages, la protection des ressources naturelles, « l'embellissement » même des espaces urbains et la production d'aménités de vie.

<sup>30</sup> Extraits de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Dès lors, « économiser l'espace » ou, plus justement dit, minimiser l'artificialisation des sols agricoles et naturels est un enjeu important.

Répondre à cet enjeu conduit à rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation. Ce nouvel équilibre est sans doute exigeant au regard des pratiques habituelles d'urbanisation, mais il se justifie pour quatre raisons qui se renforcent mutuellement.

- ✓ Raison d'équilibre territorial – Le rééquilibrage de l'armature urbaine en faveur prioritairement des pôles secondaires et, dans une moindre mesure, des villes-relais des mi-pentes permettra de rapprocher l'emploi et les services des zones résidentielles des mi-pentes, limitant ainsi les déplacements longues distances vers et depuis le Cœur d'agglomération.
- ✓ Raison d'aménagement urbain - L'espace le moins consommé, au sens d'espace enlevé aux usages agricoles ou à l'état naturel, est celui qui l'est déjà ; l'urbanisation la plus proche des équipements, des services collectifs et des réseaux de mobilité est celle qui est réalisée... déjà !
- ✓ Raison d'économie urbaine - Le renouvellement urbain est une intensification de l'espace déjà urbanisé. Plus l'espace est rare et cher, ce qui est bien le cas du territoire de l'Ouest de l'île, plus il est opportun de construire supplémentaires rapportée à l'unité de surface. Le schéma de cohérence territoriale entend bien y contribuer.
- ✓ Raison d'efficacité des services publics à réseaux - Desservir dans des conditions satisfaisantes d'équité territoriale et sociale l'ensemble des centres, bourgs, quartiers et hameaux pèse lourd sur les finances publiques de la communauté d'agglomération et des communes. La densification des espaces urbains existants contribuera, toutes choses égales par ailleurs, à une meilleure efficacité de l'argent public.

## B. Objectifs

### **OBJECTIF 11 - Rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation**

La poursuite de cet objectif amène à promouvoir deux voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :

- Rééquilibrer l'armature urbaine en prenant appui prioritairement sur les pôles secondaires d'équilibre et, dans une moindre mesure, sur les villes-relais des Mi-Pentes en rapprochant les emplois et les services de l'habitat.
- Intensifier l'urbanisation en particulier dans le Cœur d'Agglomération, dans le cadre de la démarche *Ecocité insulaire et tropicale*, en y développant, notamment, les programmes résidentiels qui se localiseront prioritairement dans les espaces de densification et de mutation urbaines analysés au rapport de présentation.

### 3. Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée

#### A. Argumentaire

A qualifier de rural ce territoire et la société qui l'anime on pourrait être amené à y associer une connotation négative parce que faisant référence à une société passéiste et à des espaces en « déprise », or rien de tel ! Les territoires ruraux diffèrent de ce qui est parfois la perception qu'en ont les « gens des villes ».

A l'ancienne sédentarité marquée a succédé pour les ruraux comme pour leurs concitoyens urbains l'ère des mobilités souhaitées ou obligées, quotidiennes en mouvements domicile-travail ou de la mobilité résidentielle avec l'emménagement en espaces ruraux de couples avec enfants et de « seniors ».

A l'ancienne prédominance presque absolue des activités agricoles s'est substituée une plus grande variété d'occupations associant activités agricoles avec loisirs, tourisme et artisanat.

Enfin, au constat d'exode rural, de vieillissement et de soldes migratoires négatifs s'est substituée une dynamique migratoire dont les moteurs sont le prix inférieur du foncier, l'aisance spatiale et la proximité avec la nature.

Ces dynamiques d'un renouvellement et d'une modernisation de la ruralité sont bienvenues dans l'Ouest de La Réunion. Il convient de les entretenir et les approfondir dans le souci premier d'offrir aux quelque 235 000 habitants de 2026 des conditions de vie équitables quelque soit leur lieu d'habitation. En effet ces territoires des pentes de la grande plaine restent des lieux de concentration de situations sociales difficiles et de conditions de logement « indignes ».

La prise en compte de cette évolution est largement assurée par les dispositions du schéma d'aménagement régional relatives aux possibilités de développement urbain de nombre de quartiers des mi-pentes et des hauts et ce en proportion de leur rôle dans l'armature urbaine : le plus souvent de niveau 4, minoritairement de niveau 3.

Cependant, certains quartiers situés en particulier à La Possession, Saint Paul et Saint Leu sont plus modestes par la taille, moins bien dotés, si possible !, en équipements et services collectifs et localisés de façon très intriquée dans les espaces agricoles et naturels : ils sont qualifiés de *territoires ruraux habités* dans le schéma d'aménagement régional.

Cela ne les condamne pas à ne pas bénéficier de politiques publiques d'aménagement et de développement. Cela amène, par contre, à réduire fortement leurs marges d'extension urbaine. Sinon, dans une géographie souvent en « surplomb » des milieux littoraux et peu ou pas dotés en infrastructures environnementales, les impacts environnementaux négatifs seraient difficiles à réduire ; autant alors les éviter si possible ! Telle est bien l'ambition de la démarche innovante GIML<sup>31</sup>, engagée par le TCO.

---

<sup>31</sup> Référencée au rapport de présentation Livre II et partie intégrante de l'Objectif 1 *supra*.

En somme, il s'agit de rendre possible des opérations de regroupement des habitations agricoles sous forme de hameaux, des extensions urbaines « très limitées » pour répondre aux besoins de la population locale, le renforcement des équipements de proximité et des extensions limitées s'agissant d'hébergements touristiques.

En définitive, la ruralité modernisée ce n'est pas l'urbanisation incontrôlée mais l'établissement progressif d'un nouvel équilibre entre les hommes et les espaces concernés.

## B. Objectifs

### **OBJECTIF 12 - Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée**

Dans ce cadre, le schéma de cohérence territoriale s'appuie d'abord sur la charte du parc national de La Réunion et le schéma directeur d'aménagement des îlets de Mafate.

Par ailleurs il reconnaît que les territoires ruraux habités de l'Ouest de La Réunion se modernisent et s'aménagent en proportion de leur rôle dans l'armature urbaine; c'est pourquoi est reconnue, au titre des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, la possibilité que soit considérée, à cet égard, une pluralité de situations.

Le document de mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale précise et détaille les conditions d'application de cet objectif.

# L'AMBITION URBAINE

## OBJECTIF 10

Rendre le territoire accessible à tous

- Transport en Commun en Site Propre (TCSP) à créer
- Développer les transports en commun sur la route des Tamarins
- Conforter les liaisons en transports en commun
- Hierarchiser la voirie
- Apaiser la circulation dans le coeur d'agglomération
- Renforcer les connexions régionales
- Organiser le stationnement et développer l'auto-partage dans les centres d'échanges
- Définir des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT)
- Développer les modes doux dans l'espace urbain
- Développer les modes doux interurbain

## OBJECTIF 11

Rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation

- Intensifier l'urbanisation...
- ...notamment dans les espaces de densification et de mutation urbaine et les projets urbains en cours...
- ...et dans les ZATT

Rééquilibrer l'armature urbaine en prenant appui :

- sur les poles secondaires...  
 et les villes relais des mi-pentes
  - sur le coeur d'agglomération et la démarche Écocité : + de développements urbains résidentiels
- + d'emplois et services

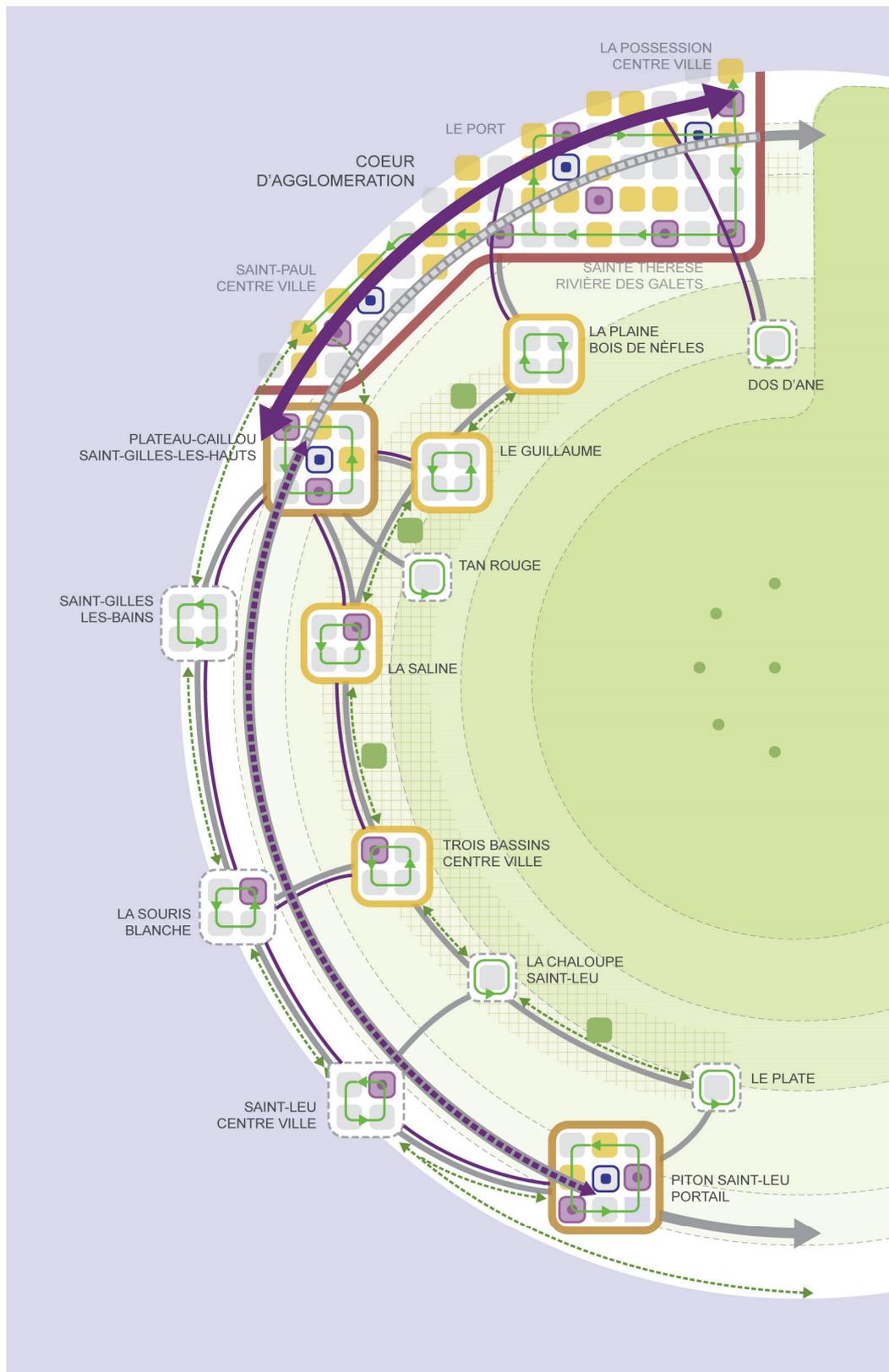
## OBJECTIF 12

Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée

- Aménager et moderniser les Territoires Ruraux Habités (TRH)
- Coeur de Parc Naturel habité

## ÉLÉMENTS DE REPÈRE

L'étagement du relief



Edit : DBW - TCO