

## SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

---



# UN SCOT C'EST QUOI ?



# LE SCOT EN COURS

**SCOT**  
Schéma de Cohérence Territoriale  
approuvé le 8 avril 2013

ARMATURE DU TERRITOIRE

**Organisation générale de l'espace**

échelle 1 / 90 000

## Armature urbaine

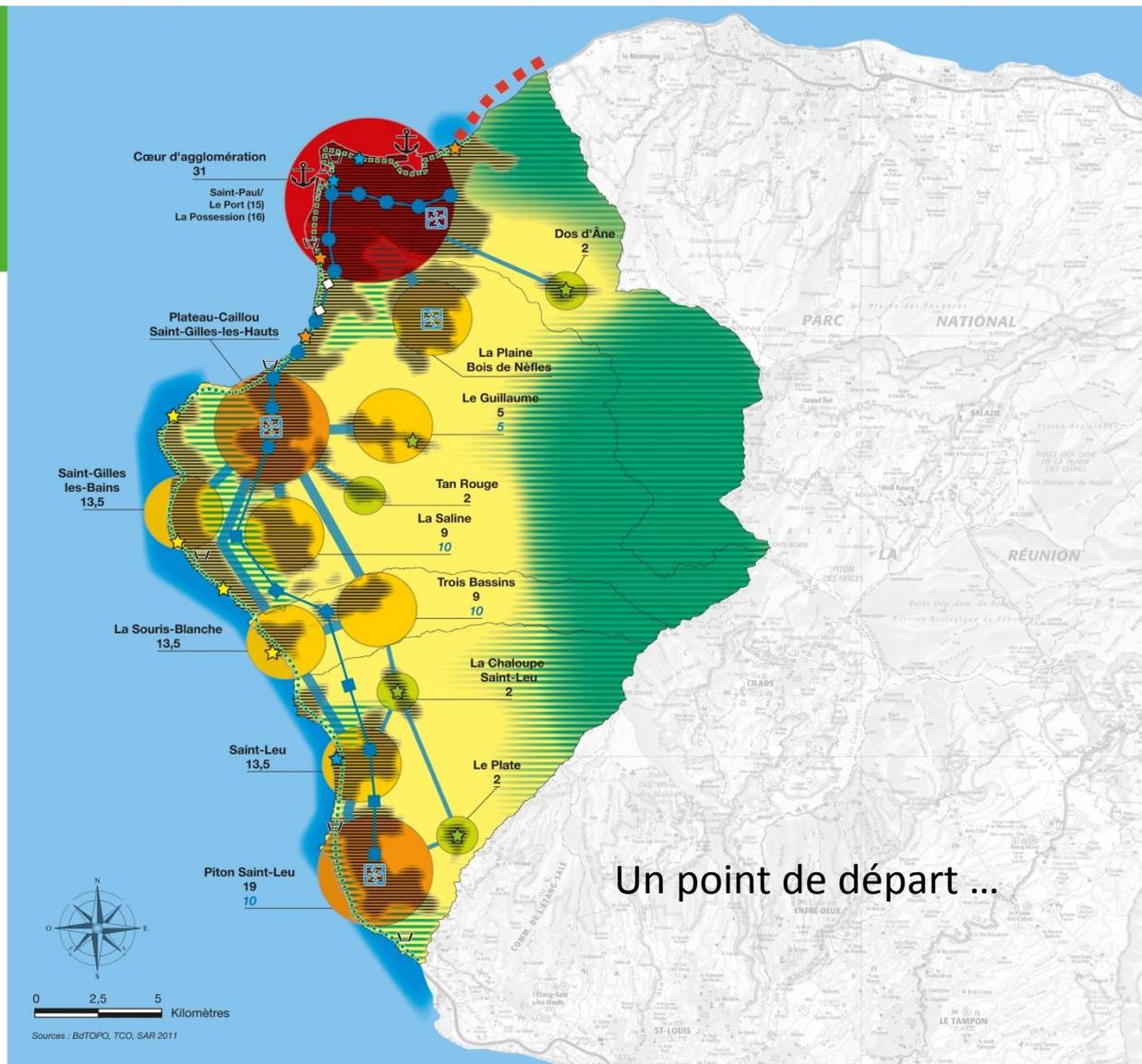
- Pôle principal**  
≥ 50 logements / ha
- Pôle secondaire**  
≥ 50 logements / ha
- Ville relais**  
≥ 30 logements / ha
- Bourg de proximité**  
≥ 20 logements / ha
- Possibilité d'extensions urbaines**
- 19**  
à vocation résidentielle
- 10**  
à vocation économique

## Armature des transports publics et actifs (Principes de liaison)

- TCSP niveau 1
- TC niveau 1
- TC niveau 2
- TC niveau 3
- Principe de franchissement TCSP - Étang Saint-Paul
- Principe de centre d'échange multimodal
- Principe de liaison dédiée aux transports actifs et aux loisirs/tourisme
- Principe de liaison - Nouvelle route du Littoral
- Port de commerce

## Principe d'usage des sols

- Zone préférentielle d'urbanisation
- Espace naturel maritime protégé
- Espace agricole
- Espace naturel protégé
- Zone de vigilance touristique
- STEP
- Secteur d'aménagement à vocation touristique des Hauts
- Zones d'aménagement liées à la mer**
- Dynamiser les coeurs de ville en lien avec la mer
- Valoriser les infrastructures portuaires en lien avec les centres urbains
- Créer de véritables pôles touristiques



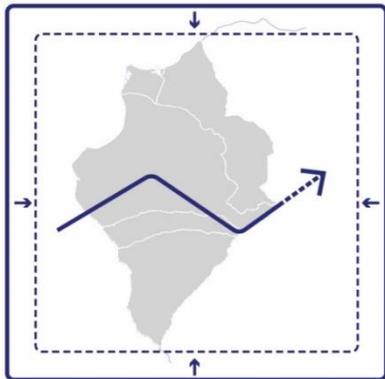
# LE RAPPORT DE PRESENTATION

Livre 1 - Diagnostic socio-économique et spatial : 3 dimensions

Livre 2

1

Les dynamiques de développement



« le cadre »

2

L'organisation générale du territoire



« les armatures »

3

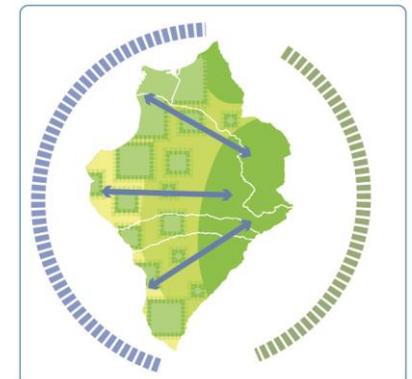
La consommation et les usages de l'espace



« l'espace »

4

L'état initial de l'environnement

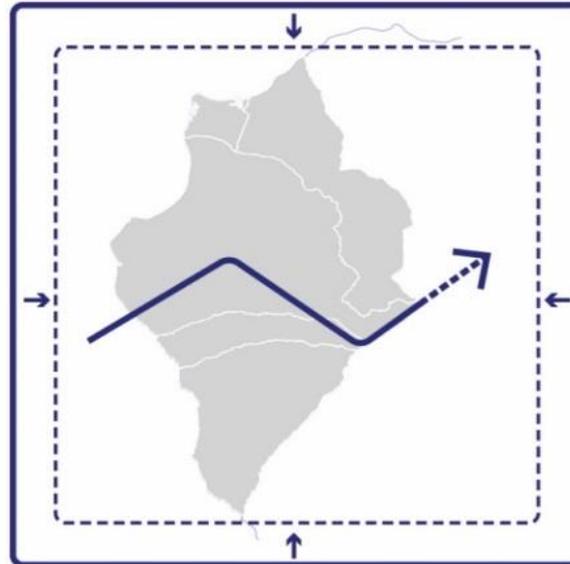


5 sections :

- les espaces paysages et milieux naturels
- les ressources naturelles
- les pressions et pollutions
- les risques
- le cadre de vie et les paysages urbains

# 1

## Les dynamiques de développement





# 1 - Les dynamiques de développement

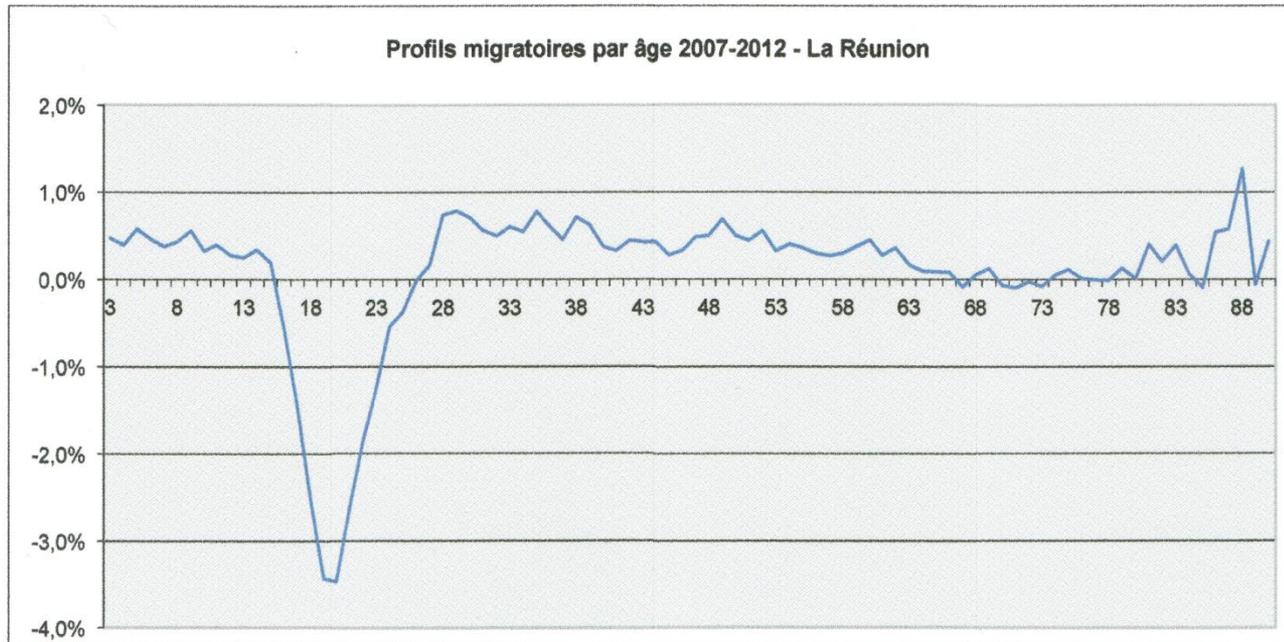
## La prévision démographique : constat

	Population 2013	Surface (en Km <sup>2</sup> )	Densité hab./km <sup>2</sup>
La Possession	31.400	118,4	265
Le Port	35 800	16,6	2157
Saint Paul	104.300	241,3	433
Trois-Bassins	7.200	42,6	170
Saint Leu	33 100	118,4	280
<b>TCO</b>	<b>211 800</b>	<b>537,3</b>	<b>395</b>
La Réunion	<b>835.000</b>	<b>2504</b>	<b>333</b>



# 1 - Les dynamiques de développement

## La prévision démographique : constat





## 1 - Les dynamiques de développement

### La prévision démographique : constat et enjeux

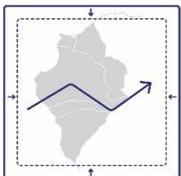
**Le scénario d'évolution démographique retenu est le suivant :**

**Population 2012 : 213 000 habitants**

**Population 2026 : 236 000 habitants**

**Accroissement : selon un rythme annuel de +1 700 hab. (+0,75%)**

- Ce ralentissement de la croissance démographique ne va pas rester sans conséquences sur la détermination des objectifs d'offre de nouveaux logements.
- Conséquence : **Entre + 1 500 et 1 800 logements / an,**

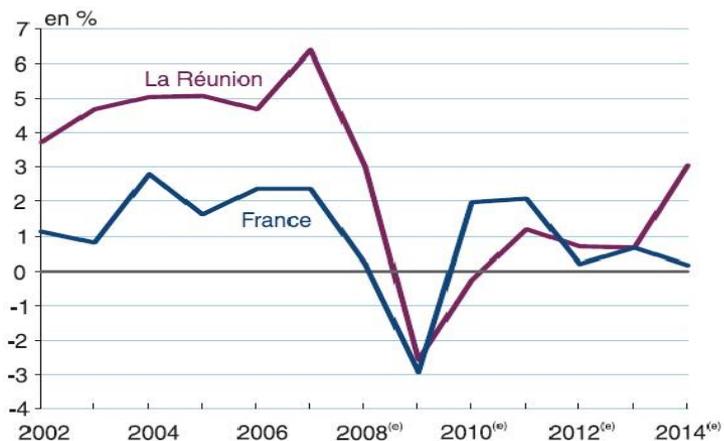


# 1 - Les dynamiques de développement

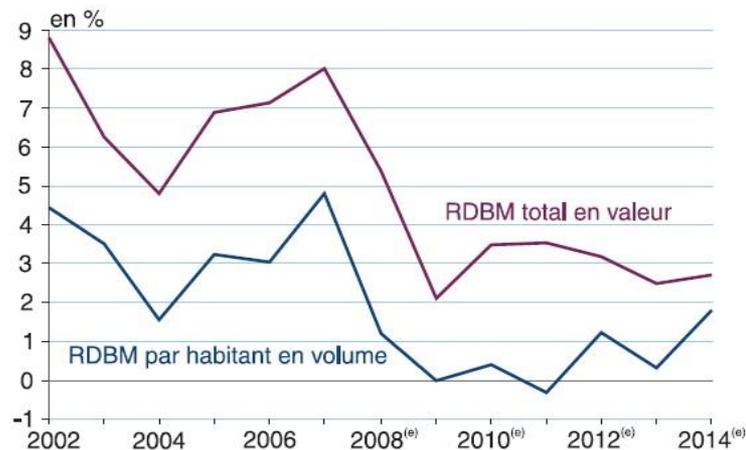
## La prévision économique : constat

- Les dernières années ont été « médiocres » : La rupture économique explicative du solde migratoire négatif

Evolution du PIB en volume



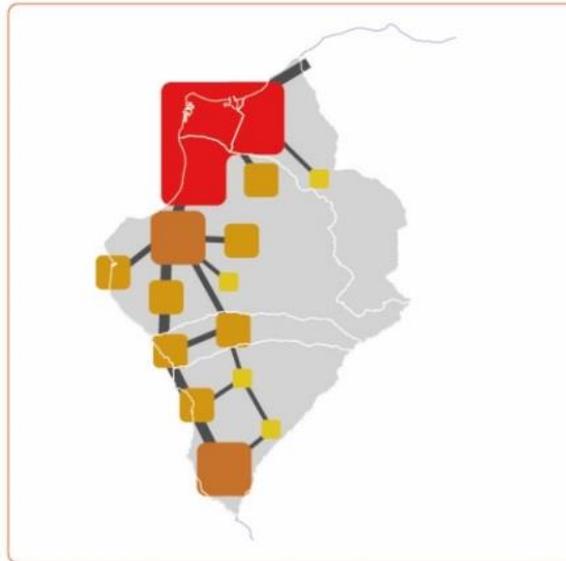
Évolution de revenu disponible brut des ménages



- La pression des besoins de développement et d'aménagement va continuer mais, en comparaison avec les prévisions affichées au SCoT1, **selon une dynamique atténuée : infléchissement**

## 2

### L'organisation générale du territoire

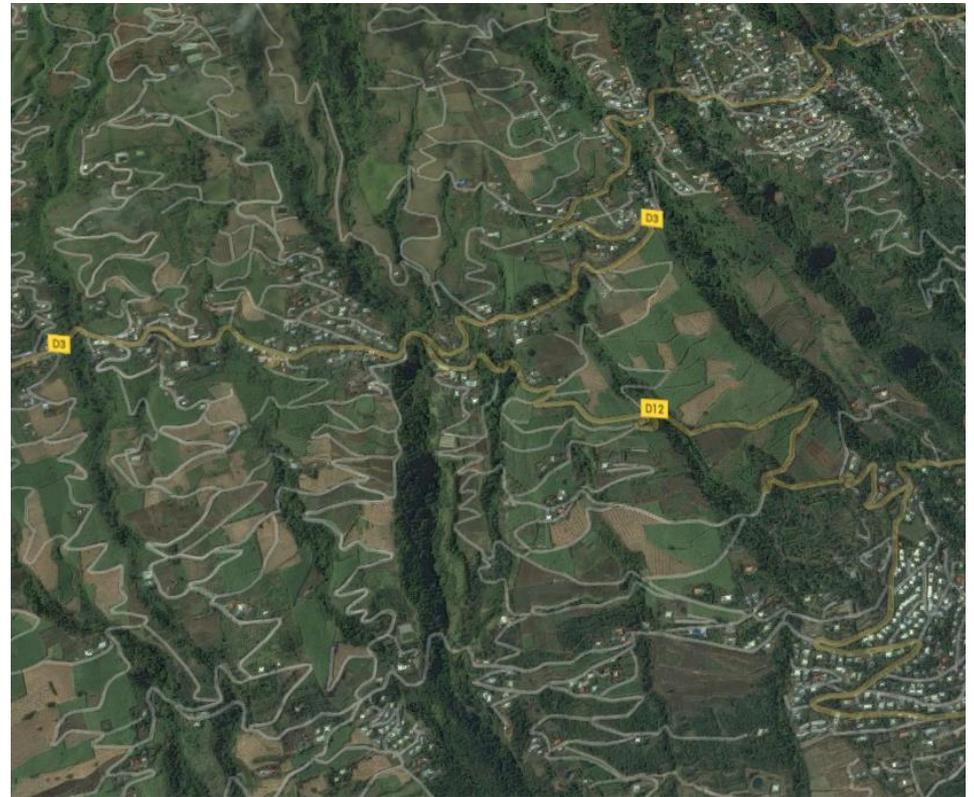




## 2 – L'organisation générale du territoire

### L'armature urbaine : constats

- Une géographie physique spectaculaire, contrastée et contraignante
- une armature territoriale **très dispersée** en une quarantaine de grands quartiers distincts
- Cette situation est **confirmée** par la localisation récente de l'urbanisation : tous les quartiers quelque soit leur localisation gagnent de la population





## 2 – L'organisation générale du territoire

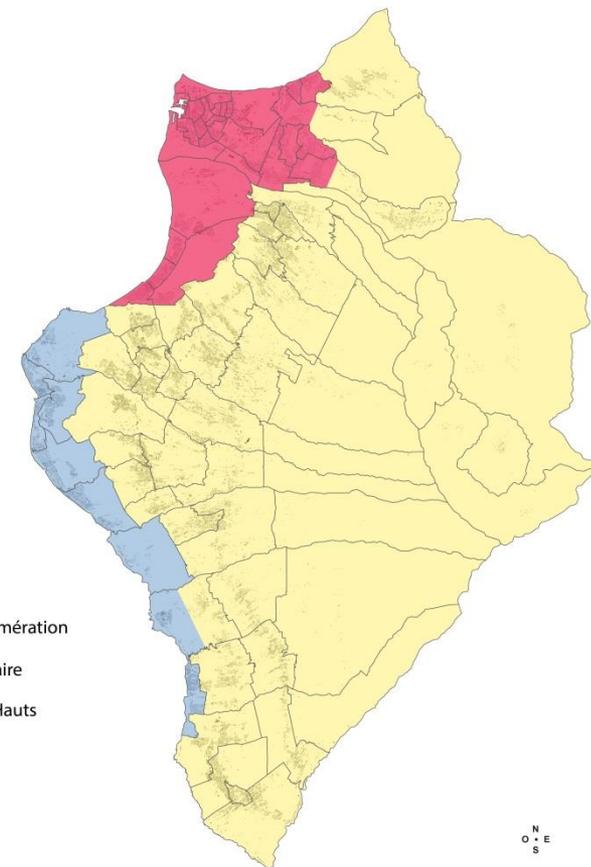
### L'armature urbaine : constats

#### La dispersion de la population

Populations 2006 et 2011

	Cœur d'agglomération	Littorale Balnéaire	Mi-Pentes et Hauts	TOTAL
2006	67 700	23 000	108 100	197 800
2011	72 000	24 200	114 400	210 000
	34,5 %	11,5%	55%	100%

- Une majorité de la population réside sur les Mi-Pentes et les Hauts
- Tendence récente : la population supplémentaire est localisée majoritairement dans le Cœur d'Agglomération et Mi-pentes et Hauts.
- La dispersion de l'urbanisation continue



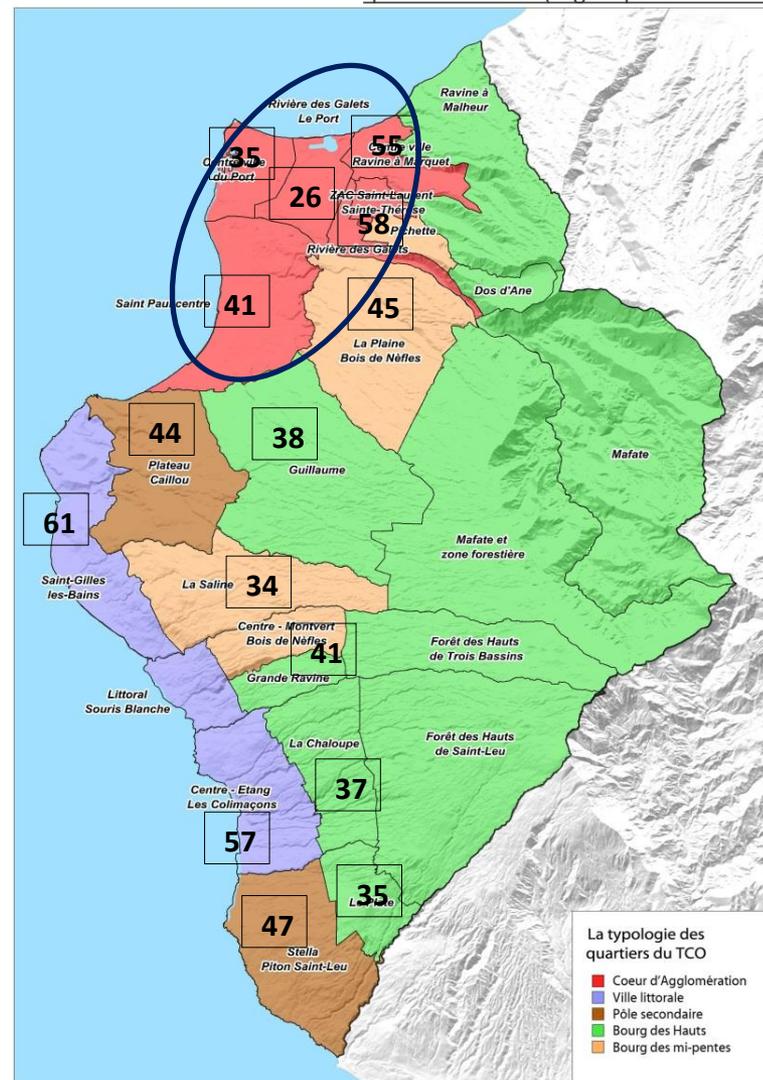


## 2 – L'organisation générale du territoire

### L'armature urbaine : constats

- Les actifs avec emploi résident en dehors de la localisation principale des emplois (le Cœur d'Agglomération)
- une **dissociation spatiale** entre les localisations de l'emploi et celle de la résidence

Pourcentage d'inclusion dans le marché du travail de la population active résidente par quartier du TCO (regroupement d'IRIS)





## 2 – L'organisation générale du territoire

### L'armature des réseaux de déplacement

- Des demandes de mobilité mécanisée en forte croissance, conséquence de « la révolution routière » (route des Tamarins)
- Un segment critique au regard de l'émission des GES, des pollutions sonores et « du temps perdu »
- Le transport collectif ( part modale 5 et 7% ) : Un recours pour les seuls exclus de la voiture
- Les modes alternatifs dans une dynamique de nécessaires améliorations
- Mais un défi au vue de la relative faiblesse des densités.





## 2 – L'organisation générale du territoire

### Les besoins relatifs à l'habitat : enjeux

#### ➤ Enjeux quantitatifs :

Entre 1500 et 1800  
logements / an

#### ➤ Enjeux de localisation :

L'écart entre les  
programmations et les  
réalisations

Cœur d'agglomération + Pôles  
secondaires = -20%

Villes relais + TRH = +20%

	Programmation PLH et SCoT1		Etat des autorisations sur les 4 années 2011- 2014		Ecart en structure de localisations (points de %)
	nombre	%	nombre	%	
<b>Cœur d'agglomération</b>	12000	50	3311	32	<b>-18</b>
<b>Pôles secondaires</b>	7200	30	2237	22	<b>-8</b>
<b>Villes relais</b>	3600	15	2529	25	<b>+10</b>
<b>Bourgs de proximité</b>	1200	5	452	4,5	<b>-0,5</b>
<b>Territoires ruraux habités</b>	Très Faible	ND	762	7,5	<b>+7,5</b>
<b>Autres</b>	Catégorie vide : « résumé des erreurs et approximations »		(890)	9	<b>+9,0</b>
	PLH :3000 logements/an SCoT1 :2400/an		10 181 (2 545/an)	100	0



## 2 – L'organisation générale du territoire

### Les secteurs de l'économie

#### **ECONOMIE INSUTRIELLE ET TERTIAIRE**

- TCO : 1<sup>er</sup> rang pour l'économie urbaine industrielle et logistique
- Economie urbaine de polarité, proportionnellement faible
- TCO : 1<sup>er</sup> rang en terme de surfaces dédiées à l'économie (45% de l'île pour 25% de la pop.)

#### **TOURISME**

- Stagnation du tourisme réunionnais qui affecte particulièrement l'Ouest et son agglomération littorale balnéaire de Boucan Canot à la Saline les Bains

#### **COMMERCE**

- Un manque quantitatif de formats commerciaux s'agissant surtout de l'équipement de la personne et de la maison .
- Un manque qualitatif de formats commerciaux urbains dans les centre-villes et les centralités urbaines

### 3 La consommation et les usages de l'espace





### 3 – La consommation et les usages de l'espace

#### La consommation des espaces agricoles et naturels

##### ÉVOLUTION DE LA SAU

recensements agricoles 2000 et 2010 ; Agreste- Ministère de l'agriculture-2011-

	1989	2000	2010
La Possession	480	270	235
Le Port	70	40	40
Saint Paul	4660	3870	3995
Trois-Bassins	770	1000	1125
Saint Leu	3000	3130	3130
<b>TOTAL</b>	<b>8980</b>	<b>8310</b>	<b>8525</b>

- **Une SAU repartie à la hausse**
- Une sole cannière stabilisée et une diversification agricole en marche, (filères viandes et fruits notamment)

**AGRI : +215 ha entre 2000 et 2011**  
**AGRI (2011) = 8.500ha**

- Des mesures de protection des espaces naturels qui se sont accrues et diversifiées (Parc National, réserves naturelles nationales, ENR du littoral, etc..)

**NAT protégées = 21 800 ha en 2015,**  
**soit près de 40% du territoire**



### 3 – La consommation et les usages de l'espace

#### Evolution des surfaces urbaines

	Espaces urbains "disponibles" en 2014 (ha)			Rappel ext urb potentiel SCOT 2013
	EUP	EUD	TOTAL 2014	
Cœur d'agglomération	520	298	818	31+0
Pôles secondaires	224	121	345	19+10
Villes relais	270	268	538	62+25
Bourgs de proximité	9	66	75	8+0
TRH	Non significatif	Non significatif	209	22
<b>Total</b>	1023	753	<b>+ 209 = 1985</b>	177

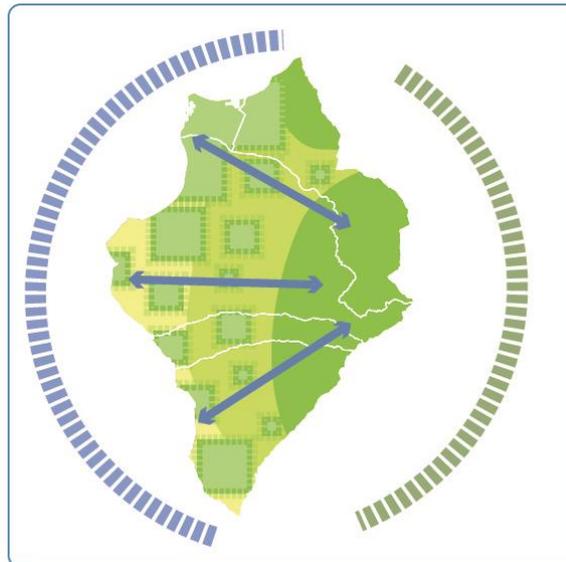
- Une densification des Espaces Urbains à Densifier (77 ha = env. 60% de l'urbanisation récente)
- Une urbanisation significative dans les EUP
- Des TRH qui représentent près de 15% du total !

**URB : +132 ha- tous usages- entre 2011 et 2014 soit + 33 ha/an** à rapporter à une augmentation de la population d'environ 2100/an, d'où **une densité d'aménagement (tous usages) proche de 25 logements ménages/hectare**

- un stock « disponible » en 2014 important : 1985 ha +  
Est-il nécessaire d'utiliser les « zones préférentielles d'urbanisation ? » (ZPU) du SAR et du SCOT 1 ?

# 4

## L'état initial de l'environnement





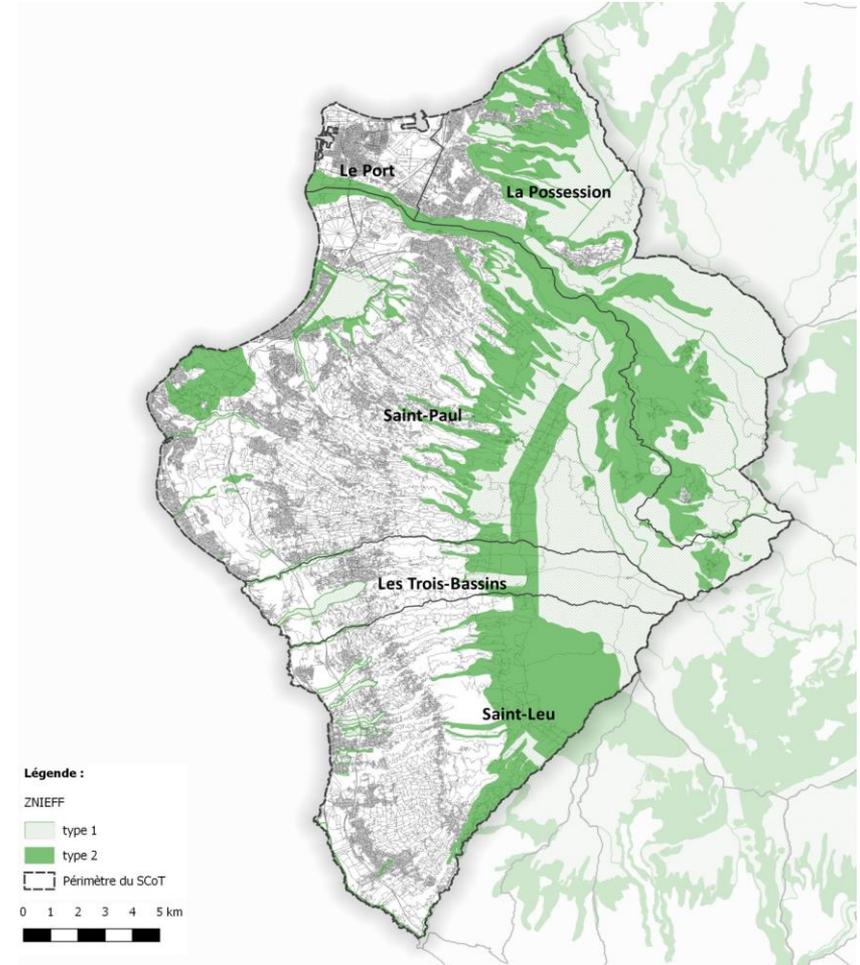
## 4 – L'état initial de l'environnement

### Les espaces, paysages et milieux naturels

#### La prépondérance très marquée des espaces naturels

- Proportion d'espaces naturels très élevée : près de 70% du territoire et très fort taux d'endémisme
- Une multitude de milieux naturels : des milieux terrestres à l'est, des milieux marins et littoraux à l'ouest ainsi que des zones humides (Etang de Saint-Paul)
- Des inventaires :
  - Les ZNIEFF : 50 % du territoire
  - 26 ravines
- Présence de nombreux outils de protection :
  - Parc national de la Réunion
  - Réserves : Réserve naturelle marine de la Réunion, Etang de Saint Paul, 2 réserves biologiques
  - Acquisitions foncières (ENS, CELRL)

LES ZNIEFF





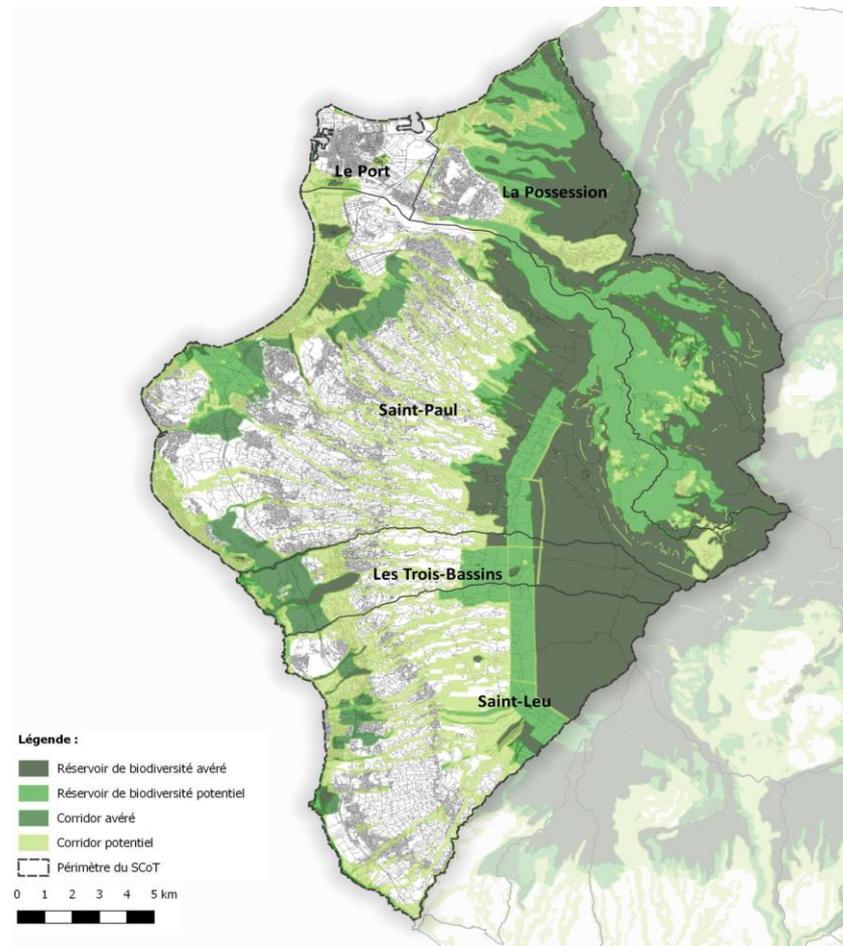
## 4 – L'état initial de l'environnement

### Les espaces, paysages et milieux naturels

**La contribution du SCoT à la protection et remise en bon état des continuités écologiques.**

Le schéma de cohérence territoriale entend, évidemment, apporter sa contribution à l'objectif général de protection et de remise en bon état des continuités écologiques (réservoirs et corridors) et des fonctions écologiques et paysagères qu'elles assument.

Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques





## 4 – L'état initial de l'environnement

### Les ressources naturelles

#### La ressource en eau et alimentation en eau potable

- **Les eaux superficielles sont globalement de bonne qualité sauf exception** (présence de pesticides, bactéries).
- **La situation relative aux eaux souterraines est plus contrastée** : les deux nappes importantes que sont celles de la plaine des Galets et du littoral de Saint Paul–Trois Bassins ne sont pas, en 2013, de bonne qualité, et ne paraissent pas pouvoir atteindre prochainement le « bon état ».
- **Les consommations unitaires sont très élevées sans oublier que les rendements techniques des réseaux sont très médiocres** (de l'ordre de 62 % plusieurs dizaines de points en dessous de ce qu'il est raisonnablement possible d'atteindre) ; médiocres aussi parce que les piquages « sauvages » sont nombreux.
- **Des prix plutôt bas qui ne reflètent pas les coûts.**
- **Ne serait-il pas alors pertinent que les consommations soient mieux maîtrisées et les prix plus en phase avec les coûts croissants de mise à disposition de la ressource ?**



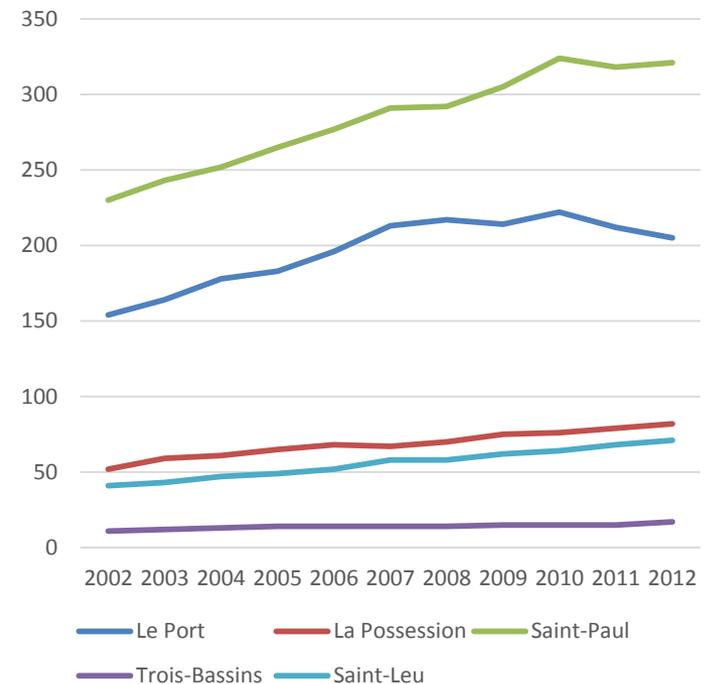
## 4 – L'état initial de l'environnement

### Les ressources naturelles

#### La ressource énergie : zoom sur les consommations électriques

- **Un ralentissement de l'augmentation des consommations électriques**  
Seulement +0,7 % entre 2011 et 2012 contre en moyenne +4,0% par an entre 2002 et 2011
- **Le vaste potentiel d'énergies renouvelables -éolien, photovoltaïque, biomasse, énergie de la mer- était encore trop peu utilisé**
- **Dans ce contexte le schéma d'aménagement régional et, maintenant, le PCET de la communauté d'agglomération mettent l'accent sur l'accroissement des énergies renouvelables dans le « mix » énergétique de l'Ouest.**

Evolution de la consommation électrique en GWh  
(Source : BER 2012)





## 4 – L'état initial de l'environnement

### Les pressions et pollutions

#### Assainissement collectif

- Bonne performance globale des stations existantes excepté à Saint-Leu...  
... mais nouvelle station « Bois des Nèfles »

#### Assainissement non collectif et gestion des eaux pluviales

- Non satisfaisants

#### La qualité de l'air et les pollutions sonores

- Dégradée notamment en cœur d'agglomération (concentrations élevées de NO<sub>2</sub> et de benzène – Source ORA 2007), une situation liée aux déplacements motorisés

#### Gaz à effet de Serre

- Rejets de CO<sub>2</sub> par habitant important : 10,5 teqCO<sub>2</sub>/hab en 2012 (7,6 teqCO<sub>2</sub>/hab à l'échelle nationale en 2011– CITEPA)

#### Déchets

- Diminution des quantités d'ordures ménagères résiduelles (OMR) et augmentation des quantités de déchets triés
- Système de collecte performant et qui s'améliore



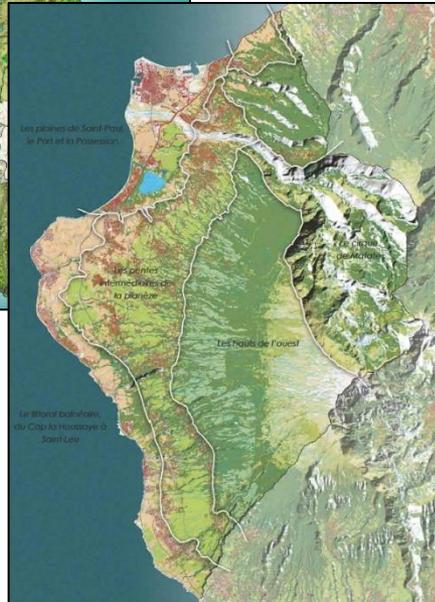


## 4 – L'état initial de l'environnement

### Le cadre de vie et les paysages urbains



Source : Atlas des paysages de la Réunion



Source : Charte intercommunale paysagère, patrimoniale et architecturale du TCO

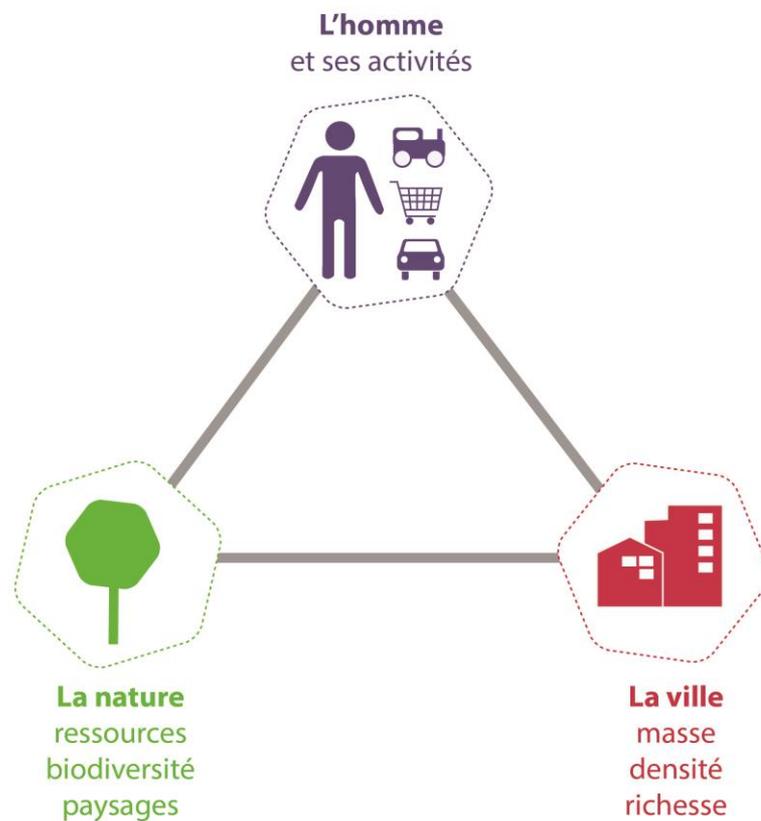
- 5 grands paysages et 23 unités de paysage d'après la charte intercommunale paysagère, patrimoniale et architecturale du TCO (2006)
- 31,8 % du territoire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

3 AMBITIONS / 12 OBJECTIFS

## L'ambition environnementale

OBJECTIF 1	Protéger et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles, porteurs de valeurs écologiques, paysagères et économiques
OBJECTIF 2	Ménager les ressources naturelles- Abattre les pressions et pollutions
OBJECTIF 3	Diminuer l'exposition aux risques prévisibles

## L'ambition économique et sociale

OBJECTIF 4	Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest
OBJECTIF 5	Renforcer et diversifier l'économie productive
OBJECTIF 6	Développer l'appareillage commercial en harmonie avec l'armature urbaine et en tenant compte de la prévision démographique du SCoT.
OBJECTIF 7	Confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme
OBJECTIF 8	Contribuer à développer l'économie agricole
OBJECTIF 9	Répondre à tous les besoins de logement

## L'ambition urbaine

OBJECTIF 10	Rendre le territoire accessible à tous dans la pluralité des modes de transport- Réguler le trafic automobile.
OBJECTIF 11	Rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation
OBJECTIF 12	Rééquilibrer urbanité plus intense et ruralité modernisée

## 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

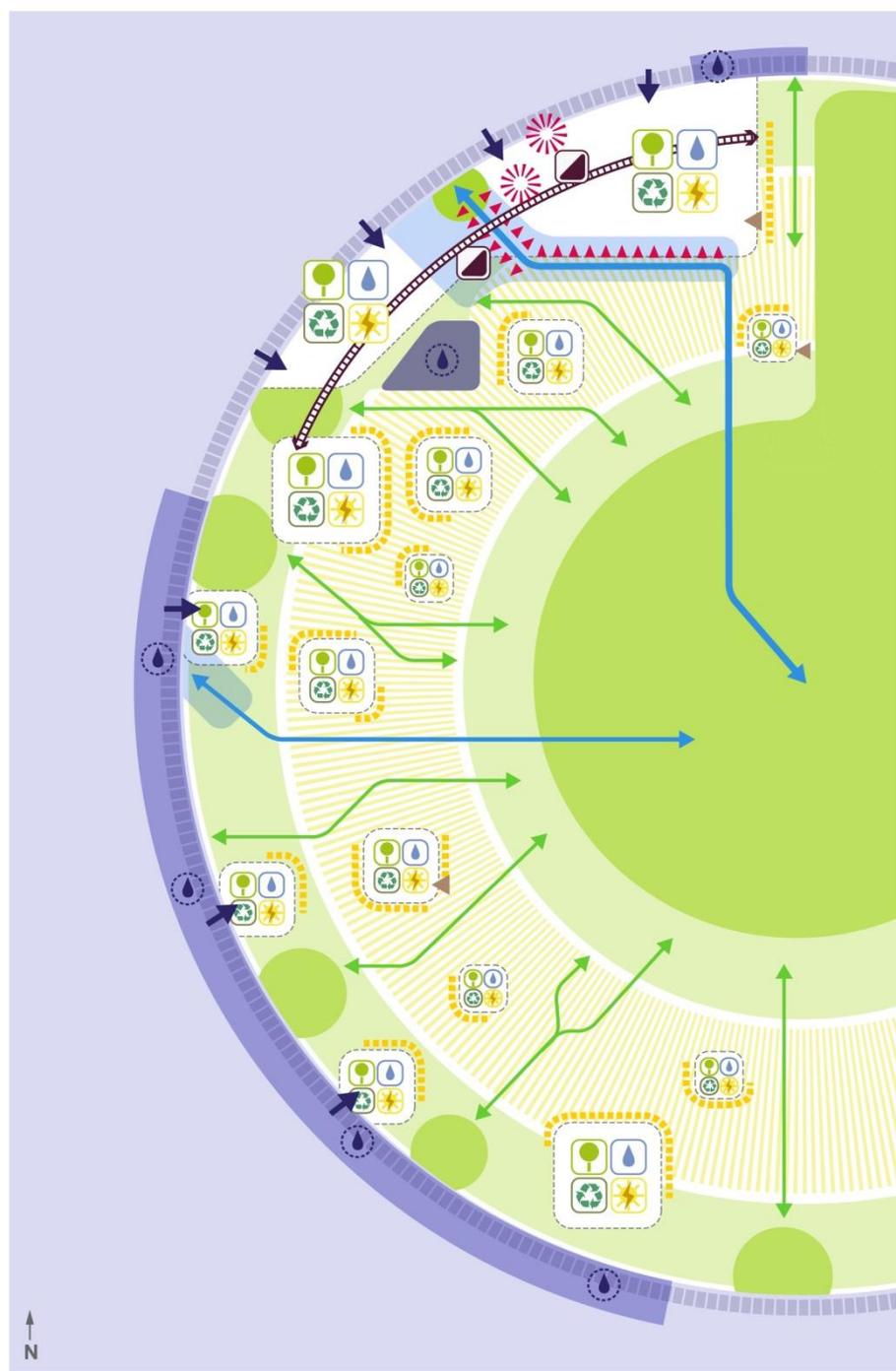
Dans les espaces urbains  :

-  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



## OBJECTIF 1

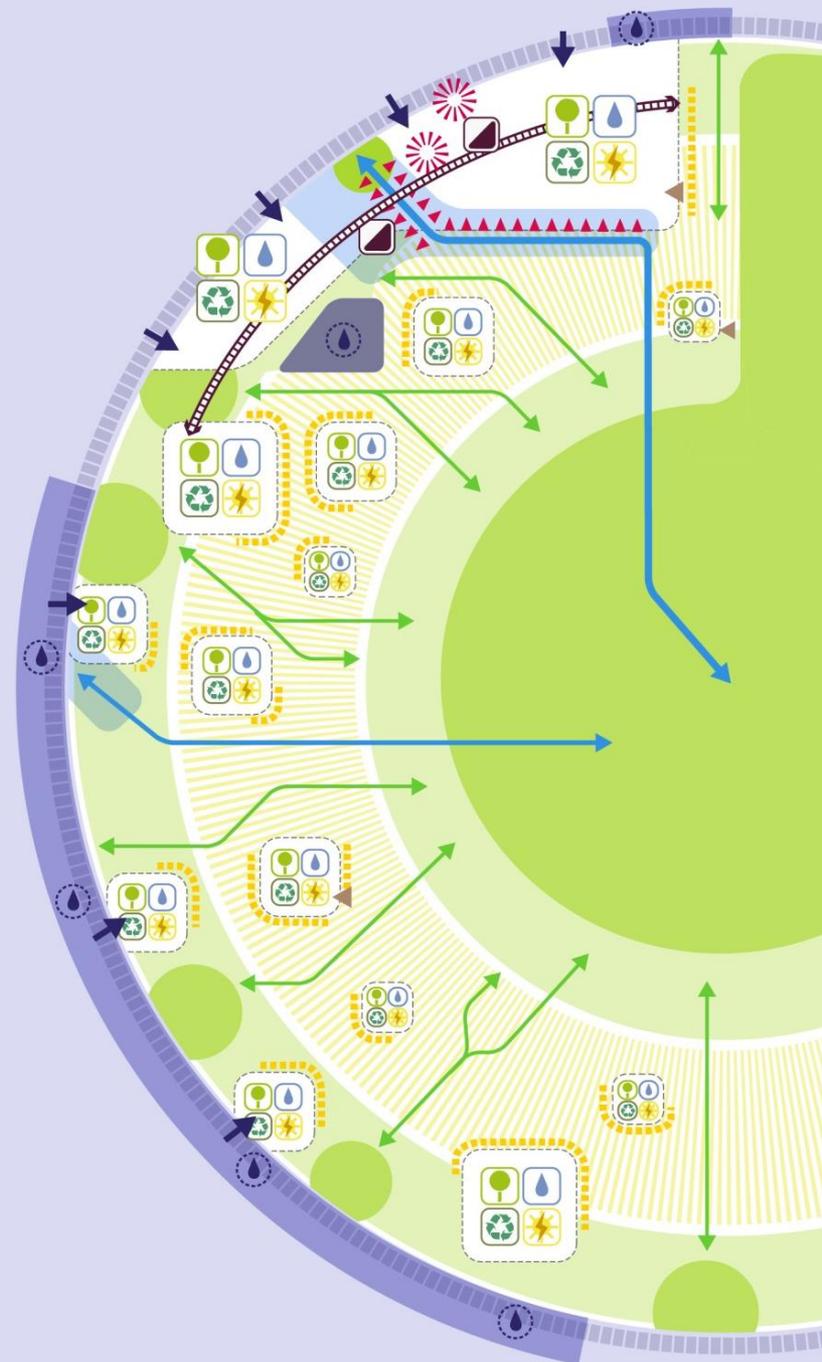
Protéger et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles

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



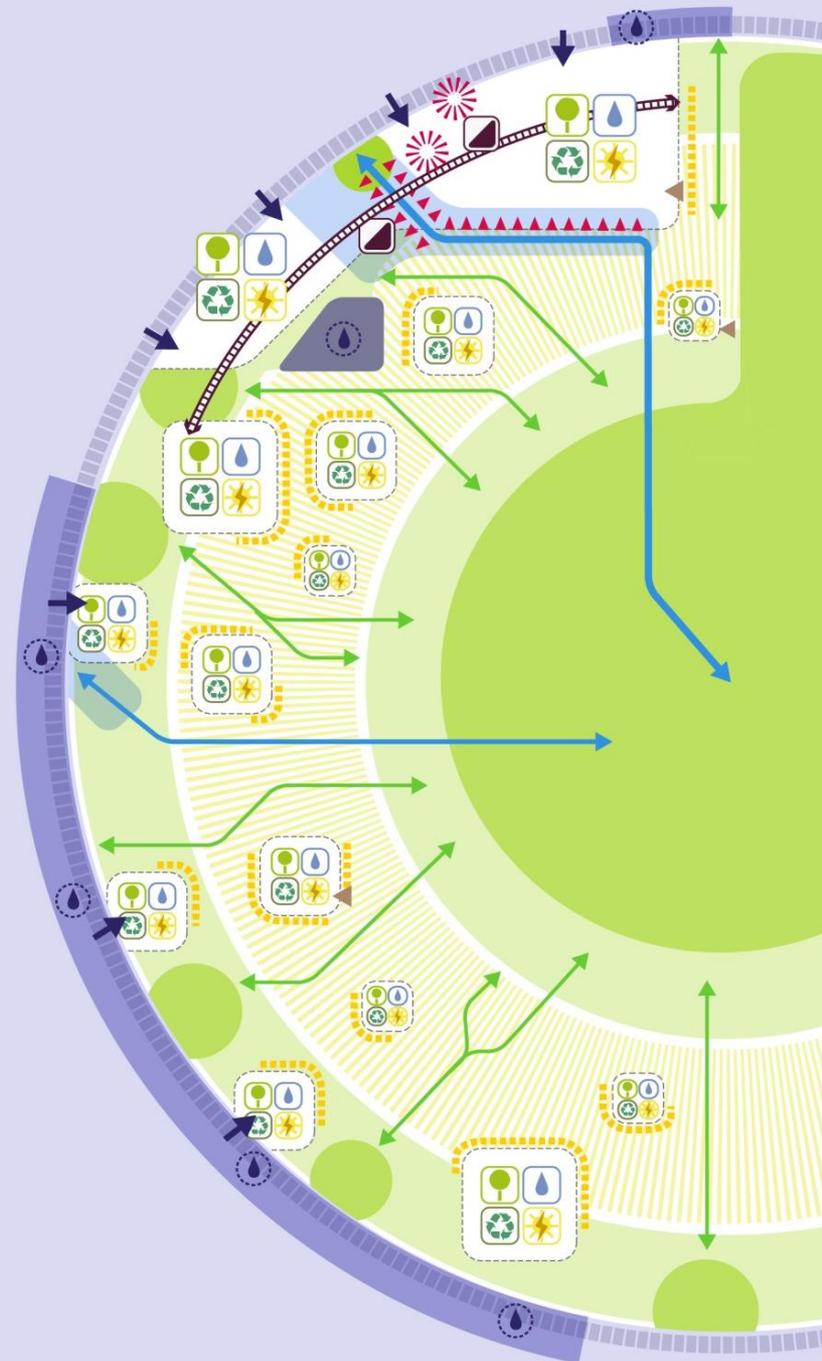
## OBJECTIF 2

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

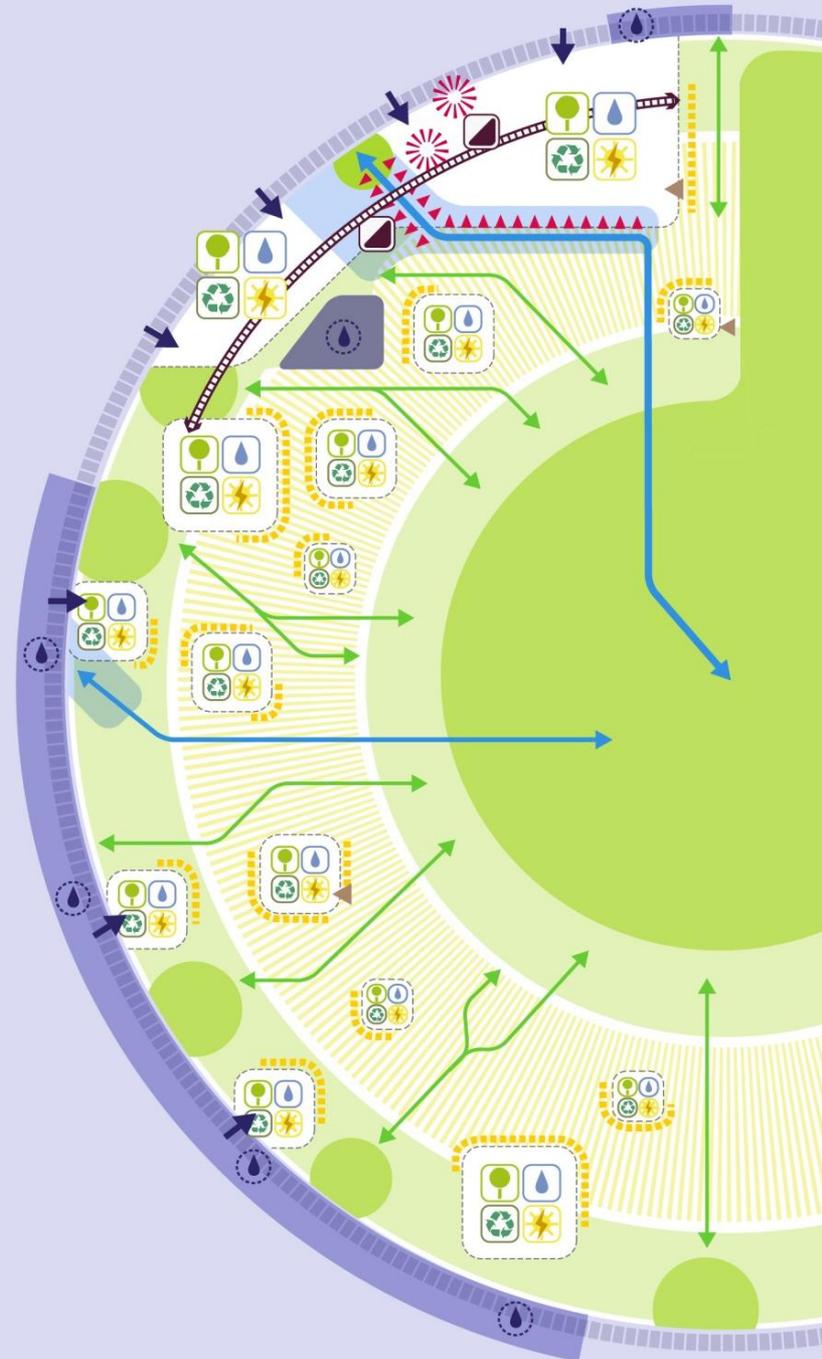


## OBJECTIF 3

### 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



## OBJECTIF 4

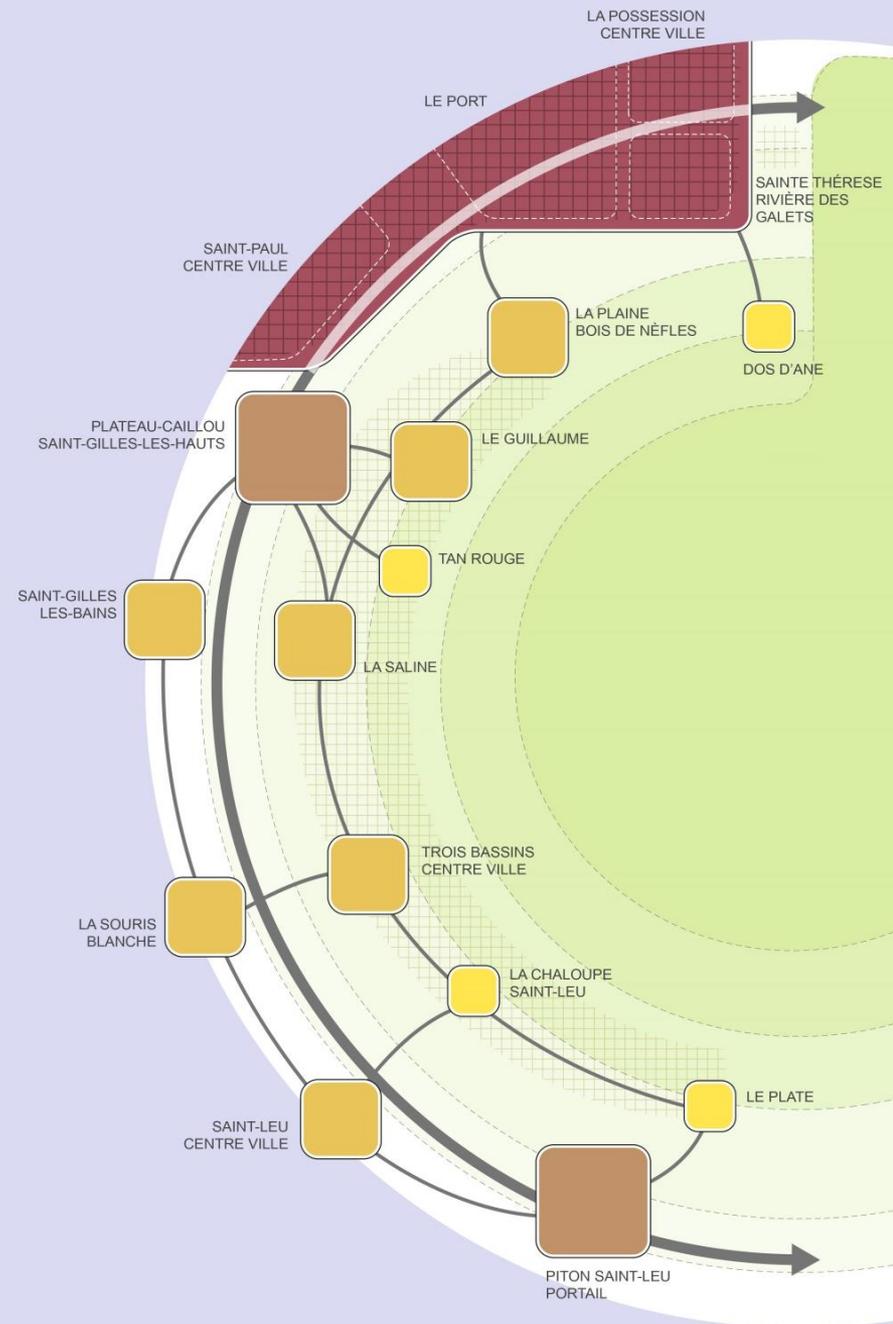
Définir et faire vivre l'armature urbaine

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

### ÉLÉMENTS DE REPÈRE



### L'étagement du relief



# L'AMBITION ÉCONOMIQUE ET 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 commerciale

-  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

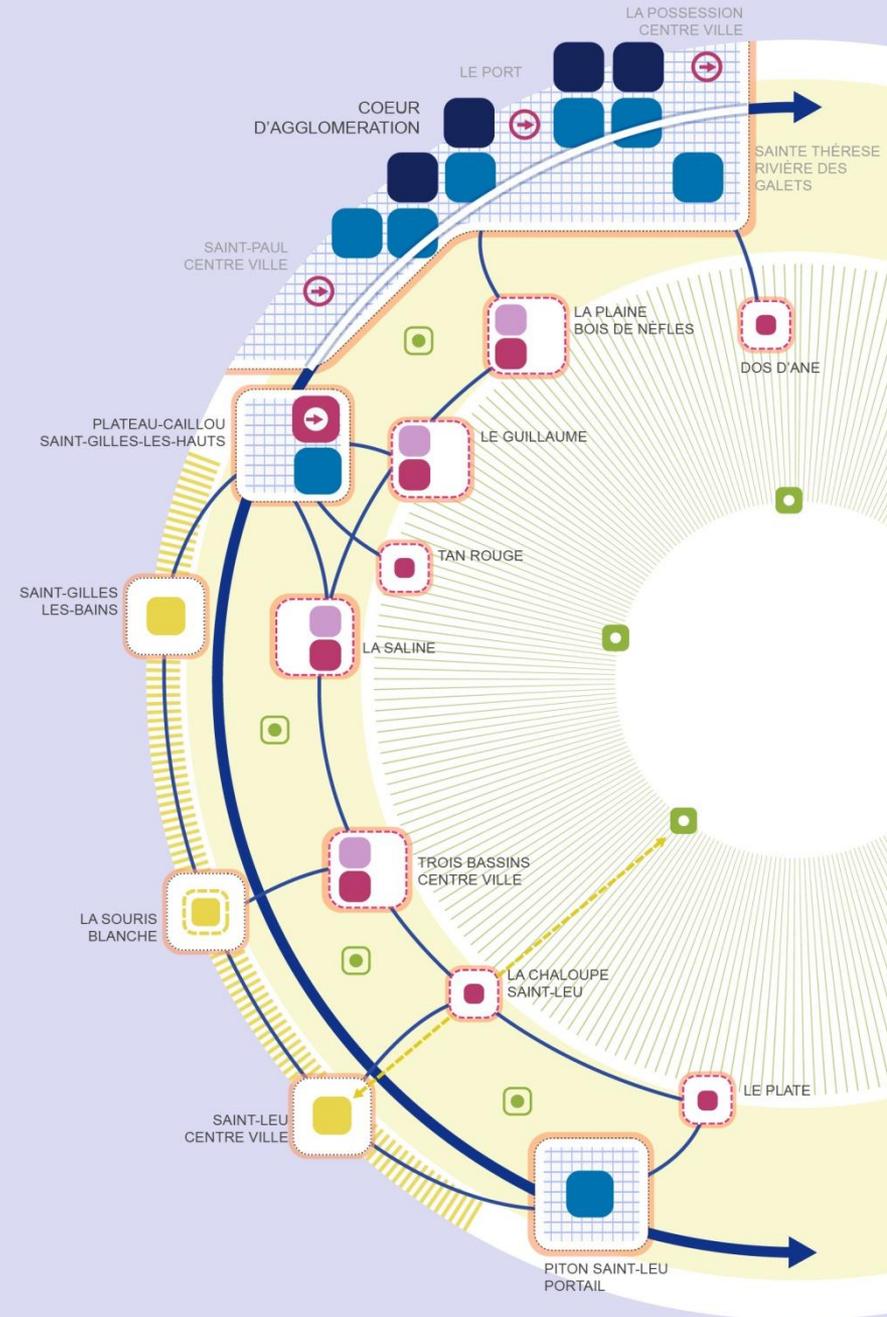
### Développer l'économie agricole

-  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



## OBJECTIF 5

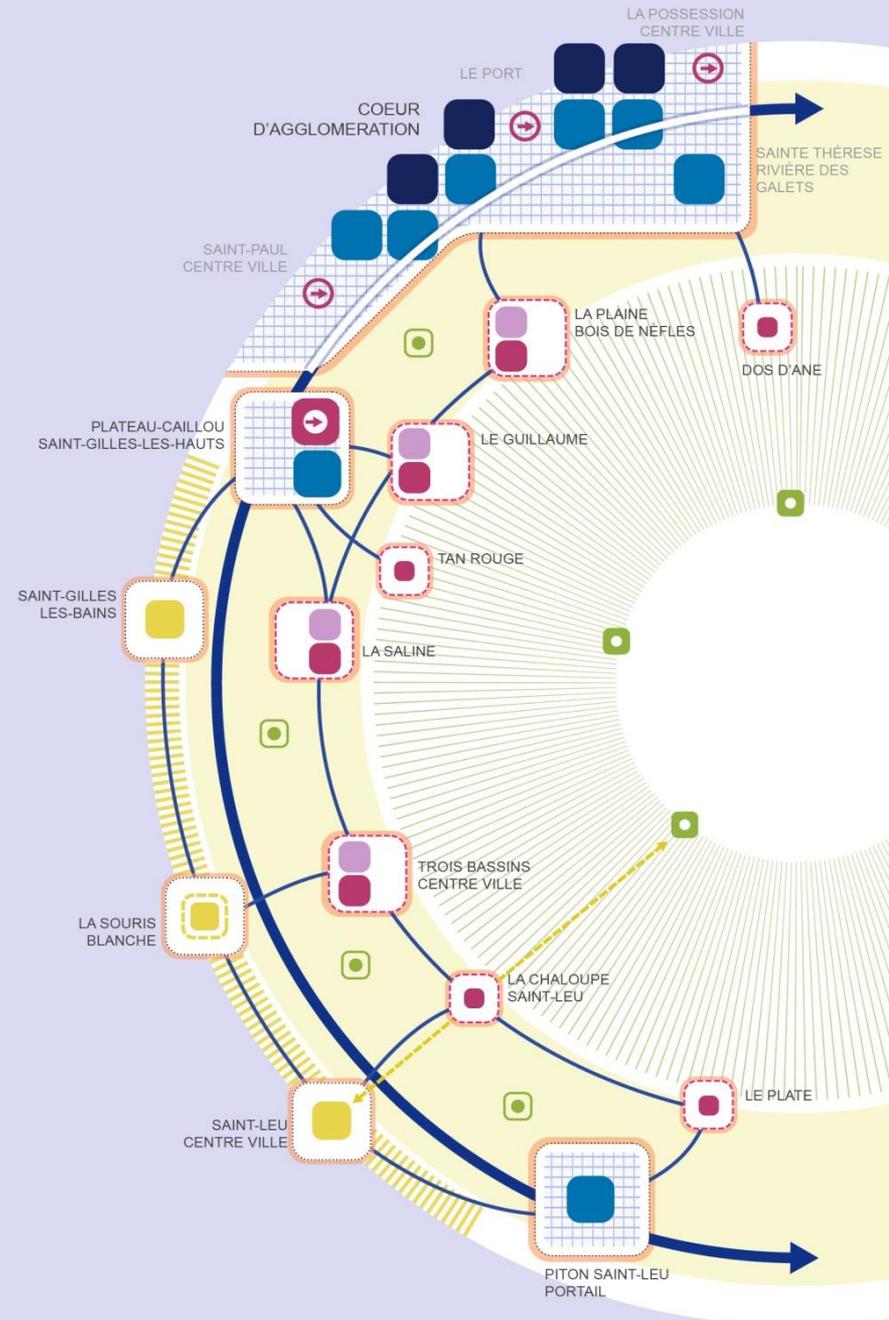
Renforcer et diversifier l'économie productive

-  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



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

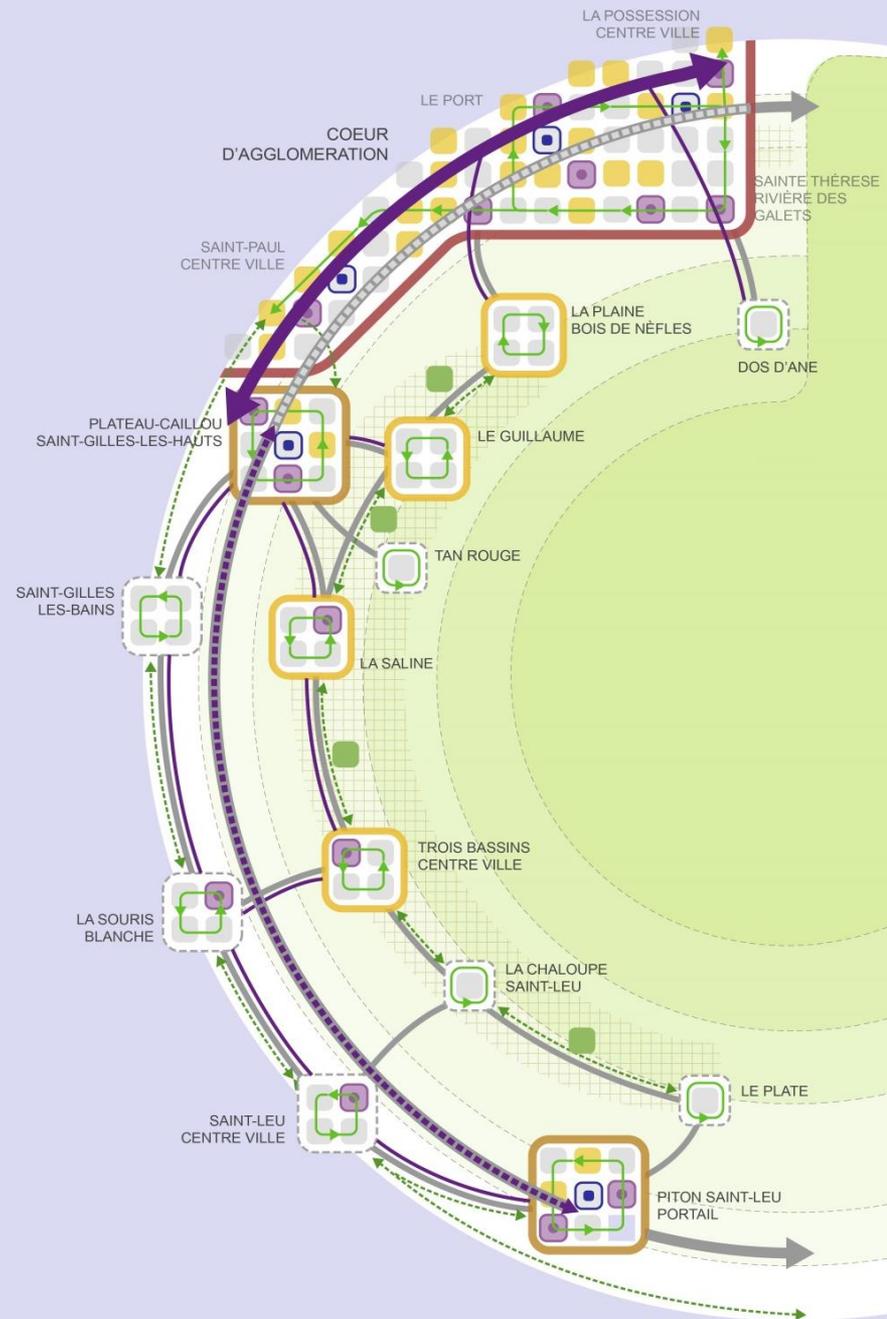
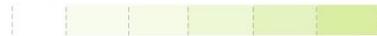
## OBJECTIF 12

### Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée

-  Aménager et moderniser les Territoires Ruraux Habités (TRH)

## ÉLÉMENTS DE REPÈRE

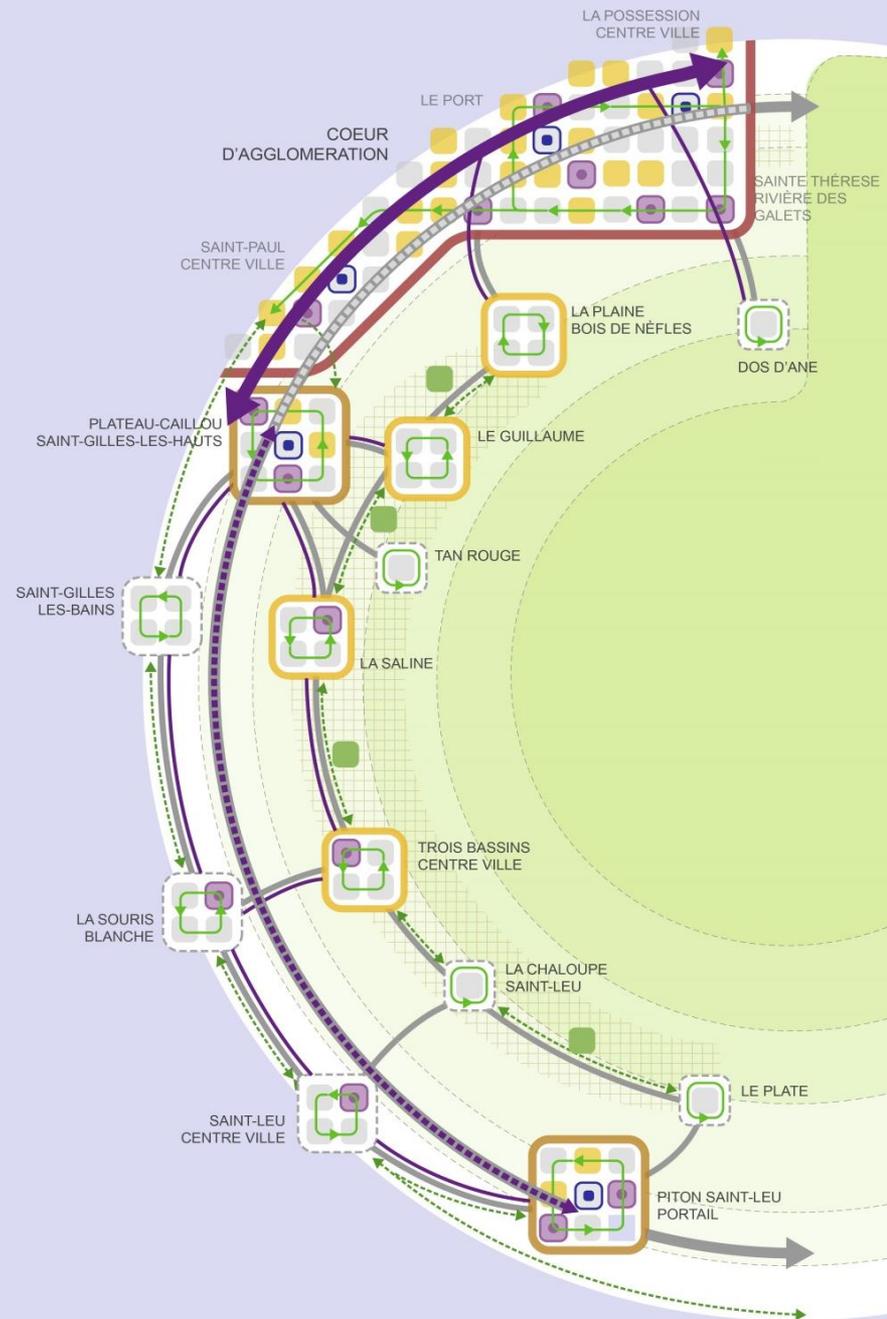
L'étagement du relief



## 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
-  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

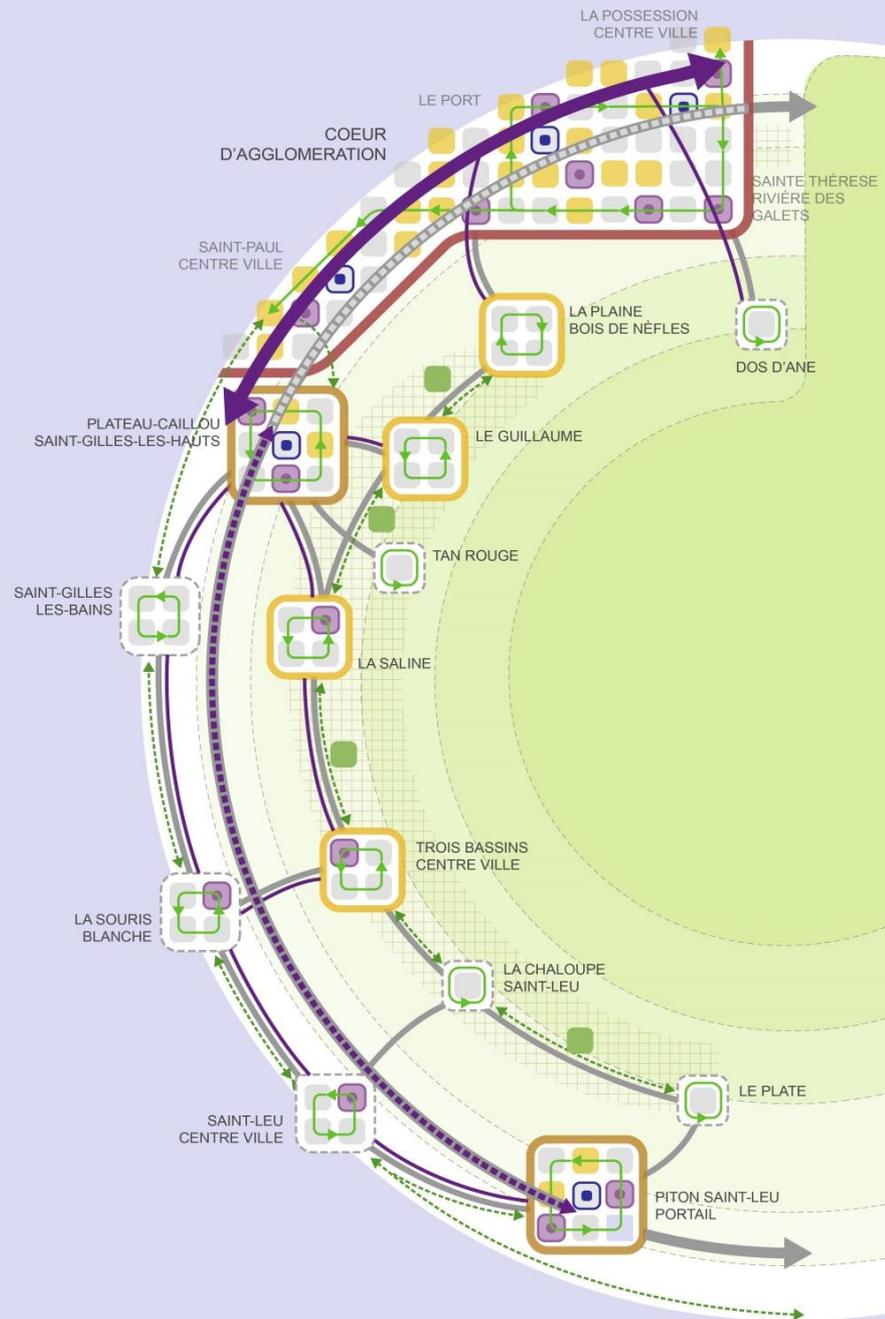
Rééquilibrer l'armature urbaine en prenant appui :

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

## OBJECTIF 12

Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée

- Aménager et moderniser les Territoires Ruraux Habités (TRH)



# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

---

## TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

