

V Les incidences du SAR sur l'environnement

► Les incidences du SAR sur l'environnement

L'analyse des effets des prescriptions et des préconisations vise d'une part à vérifier si et comment elles contribuent à atténuer les effets du projet de territoire à l'égard des principaux enjeux environnementaux affectés par le SAR et d'identifier les principes des mesures compensatoires à appliquer dans le cadre de la mise en œuvre des projets. L'évaluation environnementale qui suit, est menée systématiquement pour chaque enjeu principal selon les deux axes suivants :

- l'analyse des effets des prescriptions apportant directement une réponse aux enjeux environnementaux;
- l'analyse des effets indirects des prescriptions d'ordre économique et social sur les enjeux environnementaux.

En termes d'évaluation environnementale sont distinguées :

- **Les prescriptions/préconisations qui répondent directement à des enjeux environnementaux.** Pour ces prescriptions, l'évaluation porte sur leur efficacité. Dans la mesure du possible l'évaluation sera quantitative quant au niveau d'effort consenti au regard du scénario au fil de l'eau. Sera ainsi mesuré l'effort de correction apporté par le SAR. Lorsque la quantification n'est pas possible, l'évaluation s'attache le plus souvent à décrire la méthode de définition de la prescription comme mode d'évaluation indirecte.
- **Les prescriptions/préconisations répondant plus particulièrement à d'autres enjeux : économiques et sociaux en particulier.** Pour ces orientations, l'évaluation vise à identifier les risques d'impacts indirects sur les enjeux environnementaux. Là encore, l'approche quantitative lorsqu'elle est possible sera privilégiée. Dans certain cas, le cheminement ayant permis d'arriver à un niveau moindre d'impact pourra être présenté.

> *Mesures compensatoires pour les impacts non réductibles du projet*

L'évaluation environnementale préside d'une démarche itérative, des réductions d'impact ont donc été opérées tout au long de la construction du SAR, cette partie du rapport traduit ce résultat.

Pour les impacts résiduels, des mesures compensatoires ont été définies et réintégrées au SAR dans le cadre de cette démarche.

Ces mesures compensatoires constituent des préconisations ou des prescriptions à part entière du SAR et figurent dans le chapitre IV de ce volume.

Afin de garder une cohérence globale à l'évaluation environnementale depuis l'état initial jusqu'à l'analyse des incidences sur l'environnement, l'approche retenue reste une lecture par enjeux.

Ainsi les six enjeux environnementaux sont analysés successivement.

V Les incidences du SAR sur l'environnement

1 La part des énergies fossiles à réduire dans la perspective de l'indépendance énergétique

> **Efficacité des prescriptions du SAR répondant directement à l'enjeu de réduction de la part d'énergie fossile consommée**

Favoriser le développement des énergies renouvelables

Le SAR ne peut pas être directement prescripteur en matière de production d'énergies renouvelables. Cependant, il rend possible leur développement sous conditions en application des prescriptions relatives aux espaces de continuité écologique, aux coupures d'urbanisation, aux espaces agricoles et aux espaces marins.

Par ailleurs, le SAR préconise aux PLU de permettre la mise en œuvre des énergies renouvelables dans toutes les nouvelles constructions, en s'inspirant des principes de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU).

De même, les SCOT et les PLU doivent favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement conformes aux objectifs de production énergétique décentralisée optimisant au niveau de chaque territoire les combinatoires énergétiques et les réseaux adéquats.

En promouvant un aménagement qui intègre le volet Haute Qualité Environnementale dans les constructions nouvelles, incluant les logements sociaux et la réhabilitation de logements insalubres, le SAR vise une diminution de la consommation énergétique combinée à l'amélioration du cadre de vie, et favorise dans le même temps la structuration d'une filière économique liée aux énergies renouvelables.

Les prescriptions du SAR devraient donc permettre une augmentation de la part d'énergie renouvelable produite à l'échelle de l'île.

Réduction du besoin déplacement par l'armature urbaine

En organisant autour de bassins de vie l'armature économique, les équipements, les logements et les services, le SAR vise l'établissement d'équilibres habitat/emplois/services à chaque échelle du territoire, afin d'éviter de créer des zones périurbaines qui engendrent une augmentation du trafic automobile.

Mise en place d'une offre de transport en commun attractive

En premier lieu, le SAR prévoit la réalisation du réseau régional de transport guidé sur le pourtour de l'île de Saint-Joseph à Saint-Benoît qui constitue l'outil majeur de développement du transport en commun. Cet objectif peut-être atteint après une première phase de généralisation des Transports en Commun en Site Propre qui préfigure à moyen et long terme le réseau régional de transport guidé.

Il s'agit de l'élément majeur de la politique du SAR capable d'inverser la tendance du « tout automobile ».

Le SAR demande également aux collectivités d'accompagner cette extension par une augmentation de l'offre de transport en commun secondaire, notamment dans les cœurs de ville. Cette exigence découle des prescriptions relatives à la densification et à l'obligation de localiser les extensions urbaines à proximité des lignes de transport en commun ainsi qu'à celle qui impose la prise en compte des réseaux de transport en commun dans les projets routiers, notamment dans le cadre des programmes de rénovation de centre ville.

Ces prescriptions concourent à la mise en place d'une meilleure offre de transport en commun et offrent une alternative permettant de freiner le développement des transports individuels fortement consommateurs d'énergie.

> **Impacts des autres prescriptions du SAR et les mesures prises pour les limiter**

Le renforcement du maillage routier

Le SAR prévoit des mesures visant à la sécurisation des infrastructures routières existantes et à la résorption de certains points noirs routiers, par la création ou l'amélioration d'axes existants.

Ces nouvelles infrastructures, si elles sont nécessaires pour assurer une qualité de déplacement, peuvent conduire à une augmentation des flux routiers et donc aller à l'encontre d'un enjeu environnemental majeur du SAR.

Pour réduire cet impact, le SAR prévoit que les principes de liaison Hauts-Bas affichés au « Schéma de synthèse » devront accueillir des services de transports en commun.

V Les incidences du SAR sur l'environnement

2 L'exposition de la population aux risques naturels à limiter en anticipation des changements climatiques

> *Efficacité des prescriptions du SAR répondant directement aux enjeux liés aux risques naturels*

Condition d'urbanisation

Le SAR contribue doublement au premier principe de gestion des risques, à savoir la prévention et le porter à connaissance dans les documents d'urbanisme en :

- positionnant les zones préférentielles d'urbanisation en dehors des zones d'aléa fort,
- rappelant dans les documents cartographiques les secteurs exposés aux risques, et en imposant aux SCOT et PLU la prise en compte de ces secteurs dans l'établissement des futures zones d'extension urbaines,
- préconisant un principe d'aménagement et d'urbanisation ne devant pas aggraver l'exposition au risque.

À ce titre, le SAR demande aux PLU et aux SCOT de prendre en compte, à l'intérieur des zones préférentielles d'urbanisation, l'exposition des secteurs aux risques naturels en privilégiant les secteurs non affectés.

Ce rappel à la loi pourra faire évoluer favorablement la prise en compte des risques par les collectivités dans les documents d'urbanisme et permettre l'application effective d'un principe de prévention.

Prise en compte des fonctions des milieux naturels dans la prévention des risques naturels

La fonction de protection contre les inondations a été identifiée comme une des six fonctions majeures des espaces naturels et a conduit la protection de 11 000 hectares en tant qu'espace de continuité écologique.

La protection de ces espaces permet d'identifier des bassins d'expansion de crue et permet de ne pas aggraver le risque lié aux inondations par l'accroissement de la population exposée sur ces espaces.

Prise en compte du risque d'érosion côtière

Le risque d'érosion côtière est pris en compte dans le projet de territoire au même titre que celui d'inondation afin de ne pas aggraver le niveau d'exposition aux risques. Les prescriptions spécifiques relatives aux aménagements et projets inscrits au SMVM visent à ne pas aggraver les risques d'érosion littorale et reposent sur le principe d'une gestion globale et intégrée du risque.

> *Impacts du projet de SAR et les mesures prises pour les limiter*

L'augmentation des nouvelles surfaces imperméabilisées

Le SAR a pour objectif majeur de faire face à la croissance démographique en offrant aux nouvelles populations les logements, les services et les aménagements nécessaires.

Ce développement impliquera inévitablement une croissance de surfaces imperméabilisées.

Dans le contexte climatique extrême de La Réunion, cette augmentation aura un impact important sur l'augmentation de l'aléa inondation et sur la biodiversité des zones sensibles.

Pour limiter l'aggravation des risques d'inondation liés aux extensions et à la densification du bâti en zone urbanisée, le SAR préconise un principe de réduction ou de compensation des volumes et débits ruisselés apportés par la densification lorsque c'est possible et à l'opération d'aménagement. Il recommande un aménagement privilégiant les fonctions de contrôle et de compensation des ruissellements au moyen de techniques alternatives permettant de combiner ces fonctions pluviales à d'autres ouvrages.

C'est en ce sens qu'il est demandé aux PLU et aux SCOT d'intégrer pour les futures opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain la nécessité de réduire les effets de l'imperméabilisation des sols dans le cadre de ces opérations.

V Les incidences du SAR sur l'environnement

3 L'équilibre des ressources à préserver

> *Efficacité des prescriptions du SAR répondant directement à la gestion des ressources*

Ressources en matériaux

Pour réduire les impacts du projet d'aménagement sur les ressources en matériaux, le SAR, en adéquation avec le Schéma départemental des carrières, procure les premières conditions d'une protection globale des ressources en matériaux nécessaires au projet de développement.

Il réaffirme les interdictions d'extraction dans les lits à l'origine de l'accentuation de phénomènes d'érosions de berge et d'érosion littorale.

Il matérialise pour les bassins de vie de l'Ouest et le Sud, qui sont les secteurs de plus fort besoin potentiel, des gisements alternatifs à l'ouverture de carrière, plus économiques à exploiter en préalable aux opérations d'aménagement et limite ainsi les risques de déséquilibre à l'échelle du territoire. Le recours au traitement des andains est également encouragé.

Le SAR identifie aussi pour le bassin de vie Sud un nouveau site de concassage sur Pierrefonds destiné à supprimer les nuisances engendrées par cette activité sur les riverains de la zone d'activité du Gol. Il impose aux documents d'urbanisme de matérialiser les zones d'extraction potentielle et de les valoriser avant tout aménagement.

Par ailleurs, le SAR prescrit aux secteurs agricoles ou d'urbanisation future situés dans des zones d'extraction identifiées au Schéma

départemental des carrières, des règles d'optimisation des plateformes des sols permettant de mobiliser les matériaux dans le respect des autres enjeux environnementaux (paysage, protection de la ressource et réduction des nuisances) en recherchant le moindre impact.

Dans ces conditions, le SAR permet de garantir la mobilisation à moyen terme des ressources en matériaux disponibles à La Réunion.

Ressources en eau

La mise en œuvre de l'adéquation besoin-ressource en eau à l'échelle de l'île et des micro-régions est organisée par le SDAGE et les SAGE.

Les extensions urbaines autorisées pour répondre aux besoins de logements et de zones d'activité, engendreront un accroissement général de la demande en eau. Les bassins de vie Sud et Ouest, et dans une moindre mesure le bassin Nord, connaissent déjà une situation tendue en terme d'équilibre besoin ressource.

Le SAR prend en compte cette situation en conditionnant d'une manière générale les extensions à leur capacité de raccordement aux réseaux d'adduction et d'assainissement. Il préconise également la mise en place d'activités ou de procédés économes en eau et encourage également le recours aux ressources alternatives de type retenues collinaires ou réutilisation des eaux grises (eaux traitées par les stations d'épuration) pour les autres usages que celui de l'eau potable.

Par ailleurs, le SAR participe indirectement à l'objectif de préservation de la ressource en eau en organisant une ville plus dense favorable à une gestion efficace des réseaux. L'amélioration des rendements, qui sont très faibles à La Réunion, constitue le point clef de l'adéquation besoin/ressource. La densification qui permet d'éviter la démultiplication des réseaux est un facteur indéniable d'amélioration de ces rendements. De même cette organisation hiérarchisée permet d'envisager la poursuite de l'interconnexion des réseaux.

Les prescriptions relatives à l'organisation de l'espace urbain sont des leviers de sécurisation de l'accès à la ressource en eau.

> *Impacts des autres prescriptions du SAR et les mesures prises pour les limiter*

Le développement des zones d'activités dans l'Ouest, le Sud et le Nord

Le SAR prévoit la création de 300 ha de zone d'activité dans le Sud et de 200 ha dans l'Ouest.

Les consommations d'eau associées seront très variables en fonction des types d'activité accueillie mais pourront être très importantes alors que l'adéquation besoins/ressources est déjà fortement menacée à moyen terme par la simple réponse à l'augmentation des besoins domestiques.

En terme de **mesures compensatoires** à l'ouverture de zones d'activité dans des secteurs contraints en terme de demande en eau, et du fait

de la proximité des Pôles d'activités à vocation régionale à proximité des futures stations d'épuration des eaux usées de Cambaie (Saint-Paul), du Grand Prado (Saint-Denis, Sainte-Marie), Pierrefonds (Saint-Pierre), le SAR recommande pour le développement des pôles d'activités à vocation régionale la mise en œuvre dans le règlement de la zone d'activité de mesures de management environnemental favorisant les économies d'eau dans les process, la récupération des eaux de pluie et la réutilisation des eaux traitées par les stations d'épuration pour les besoins autres que ceux de l'alimentation en eau potable. Les possibilités de réutilisation des eaux traitées seront prises en compte dans les projets de viabilisation de ces zones.

V Les incidences du SAR sur l'environnement

4 Faire de la biodiversité un enjeu à part entière de l'aménagement du territoire

> *Efficacité des prescriptions du SAR répondant directement aux risques de perte de biodiversité*

Réduction des superficies d'espaces naturels ouverts aux extensions

La Réunion est face à une dynamique démographique forte nécessitant la production de 180 000 logements nouveaux en vingt ans. Face à cet état de fait, la réduction des impacts environnementaux passe par une politique volontariste à l'égard des niveaux de densification imposés aux différentes parties du territoire.

Le référentiel d'évaluation est constitué par le scénario tendanciel. Le tableau suivant, établi selon découpage figurant dans le volume 1, présente les évolutions à ce scénario proposé par le SAR.

Le SAR n'autorise jusqu'à 2030 que 3 800 hectares d'extension d'urbanisation, espace d'urbanisation prioritaire compris, ce qui représente une hausse de 14 % de la tache urbaine.

Ce chiffre est à comparer avec la croissance de plus de 5 000 hectares observée sur la période 1997-2006.

Le SAR même s'il a un impact non négligeable en terme d'extension d'urbanisation porte une volonté réelle de contenir cette extension.

En effet les extensions autorisées pour une période de vingt ans, en tenant compte des zones d'urbanisation prioritaires qui relèvent d'une situation juridique antérieure sont très inférieures aux estimations associées au scénario tendanciel qui s'élève à plus de 10 000 hectares.

Application du principe d'évitement : prise en compte de la valeur des milieux naturels dans la localisation des extensions urbaines sur les milieux naturels

Le SAR met en œuvre trois niveaux de protection des espaces naturels.

- Les espaces de protection forte.
- Les espaces naturels de continuité écologique.
- Les coupures d'urbanisation.

Les objectifs de densification du SAR permettent de limiter fortement les besoins d'extension urbaine. Au-delà de cette approche quantitative, le choix des zones d'extension urbaine conditionnera l'impact global de ces extensions.

Pour répondre à cet enjeu, le choix des zones préférentielles d'urbanisation a été fait en évitant au maximum les zones de forte valeur naturelle telle que définie dans l'état initial de l'environnement.

Les zones préférentielles d'urbanisation concernent principalement des zones naturelles de moindre valeur et des espaces agricoles.

Les espaces naturels de forte valeur inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation ne représentent qu'une partie infime de la totalité des espaces de forte valeur identifiés à l'état initial de l'environnement.

	Tache urbaine en ha		
	Mesurée en 2008	Projetée en 2030 selon scénario fil de l'eau	Projetée en 2030 selon projet du SAR
Réunion	26 043	36 000	27 943
Microrégions			
Nord	4 932	6 000	5 358
Est	3 904	6 000	4 256
Sud	10 618	14 000	11 309
Ouest	6 589	10 000	7 020
Espaces			
L'espace littoral	5 685	8 000	6 145
Le Cœur du Parc National	5		5
Les Hauts ruraux	7 447	10 000	7 807
Les Mi-pentes	12 906	18 000	13 996

Extension de la tâche urbaine à l'horizon 2030

V Les incidences du SAR sur l'environnement

4 Faire de la biodiversité un enjeu à part entière de l'aménagement du territoire

Les mesures d'évitement permettent de limiter les zones d'ouverture de l'urbanisation sur des secteurs de moindre valeur au plan de la biodiversité.

Les espaces de protection forte assurent une protection complète des espaces, **les espaces de continuité écologique** visent à protéger les fonctions des espaces naturels tout en permettant un certain nombre d'aménagement et **les coupures d'urbanisation** participent également au dispositif de protection des milieux.

L'intérêt de ce principe de protection se mesure au regard de la part des espaces de « **forte valeur** » identifiée dans le cadre de l'état initial de l'environnement qui sera protégée dans le cadre du SAR.

Le SAR assure un niveau de protection très élevé des espaces de forte valeur à travers les trois dispositifs de protection : une très faible partie des espaces de valeur identifiés ne seront pas protégés à terme et sont intégrés dans les zones préférentielles d'urbanisation.

Toutefois, cette approche renvoie à la vocation des zones de continuité écologique et aux coupures d'urbanisation qui ont pour partie vocation à être cultivées. Selon le type de culture développé, même si les espaces garderont leur qualité paysagère, leur bénéfice écologique sera plus faible voire nul.

Tracés des espaces de protection des milieux naturels

Délimitation des nouveaux espaces de protection forte du SAR

Il s'agit des espaces appartenant à au moins une des catégories suivantes :

- 1 le Cœur du Parc National de La Réunion ;
- 2 les espaces naturels remarquables du littoral au sens de l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme ;
- 3 la réserve naturelle de Saint-Paul et la réserve naturelle nationale marine de La Réunion ;

- 4 les sites classés et inscrits au sens de l'article L.341-1 du code de l'Environnement ;
- 5 les espaces naturels sensibles acquis par le département ;
- 6 les Zones d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF1) ;
- 7 les zones marines protégées de la baie de La Possession et de Sainte-Rose.

Délimitation des coupures d'urbanisation

Le principe de délimitation des coupures d'urbanisation est détaillé dans la partie III.3.1 du volume III.

Délimitation des espaces de continuité écologique

La délimitation de ces espaces s'est appuyée sur celle des espaces de forte valeur définie dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Ces espaces de forte valeur regroupent l'ensemble des espaces naturels remplissant une ou plusieurs des six fonctions essentielles des milieux naturels : biodiversité, paysages patrimoniaux, corridor écologique, lutte contre les pollutions, lutte contre les inondations, espaces de loisirs.

La délimitation de chacune de ces fonctions a été établie le plus souvent sur la base de données existantes et partagées.

	Protection mise en œuvre par le SAR				
	Espaces naturels de forte valeur ha	Protection forte ha	Continuité écologique ha	Coupure d'urbanisation ha	Part sans protection
Réunion	164 171	118 566	32 760	2 363	6%
Microrégions					
Nord	16 211	10 907	4 129	104	7%
Est	57 062	45 313	8 221	424	5%
Sud	58 312	40 952	13 640	238	6%
Ouest	32 586	21 394	6 770	1 597	9%
Espaces					
L'espace littoral	13 604	6 563	2 762	2 290	15%
Le Cœur du Parc National	103 760	103 760	0	0	0%
Les Hauts ruraux	41 778	7 632	28 011	0	15%
Les Mi-pentes	5 029	611	1 987	73	47%

Niveau de protection des espaces de forte valeur par le SAR.

V Les incidences du SAR sur l'environnement

4 Faire de la biodiversité un enjeu à part entière de l'aménagement du territoire

Cette démarche d'attribution de fonction aux milieux naturels est novatrice à La Réunion et présente une avancée importante vis à vis du SAR de 1995.

> *Impacts des autres prescriptions du SAR et les mesures prises pour les limiter*

Impact des infrastructures linéaires prévues par le SAR

Le SAR prévoit la construction de plusieurs grandes infrastructures de transport :

- Le réseau régional de transport guidé.
- Renforcement du maillage routier.
- Lignes à haute tension.
- Équipement de production d'énergie.

Ces grandes infrastructures linéaires ont sur la biodiversité des impacts qui vont au-delà de leur simple emprise au sol.

L'importance des impacts dépend de la qualité et des fonctions des milieux traversés.

Deux types de milieux sont particulièrement sensibles :

- Les milieux abritant une forte biodiversité : en effet, à surface égale, un milieu morcelé présentera des risques importants de perte de biodiversité : effet de seuil pour certaines espèces, facilité de pénétration, plus grande sensibilité aux espèces invasives...
- Les milieux assurant un rôle de corridors écologiques dont la fonction peut être remise en cause : c'est notamment le cas des traversées de ravine.

Les infrastructures autorisées par le SAR même si elles sont limitées en nombre, compte tenu de la configuration de l'île, impactent indiscutablement des espaces naturels de forte valeur. Le SAR en recommandant le regroupement de ces infrastructures sur les mêmes fuseaux permet toutefois d'en limiter l'impact global.

Par ailleurs, il est rappelé que ces infrastructures ne devront être implantées dans les espaces naturels qu'en dernier recours et après avoir justifié que pour ces choix aucun autre tracé n'était possible.

Les effets de ces infrastructures pourront être réduits car elles devront respecter des règles de transparence écologique et les fonctions naturelles seront préservées ou restaurées. Toutefois, en cas d'effets négatifs résiduels, le SAR préconise un principe de compensation. Cette compensation portant prioritairement sur la thématique affectée ; cette compensation appliquée au projet pourra prendre la forme d'une compensation financière de contribution aux plans de gestion d'espaces naturels similaires, à condition qu'il soit démontré l'impossibilité de mettre en œuvre la compensation physique.

Impact de la politique agricole du SAR sur les espaces naturels

Le SAR prévoit la protection au titre des espaces agricoles de 68 000 hectares.

Cette protection englobe :

- Des espaces actuellement cultivés et protégés en tant que tels : 55 430 hectares.
- Des coupures d'urbanisation qui peuvent accueillir des exploitations agricoles : 4 373 hectares.
- Des espaces de continuité écologique. Ils présentent un potentiel agricole déjà exploité (élevages ou du maraîchage) ou qui pourrait permettre une extension des surfaces cultivées : 8 197 hectares.

Si la totalité des espaces de continuité écologique identifiés au SAR devait être cultivée, l'impact environnemental pourrait être important. Dans ces zones de continuité écologique, il importe donc de développer une agriculture raisonnée tout en maintenant les fonctions écologiques identifiées (protections vis-à-vis des pollutions des milieux aquatiques, corridors écologiques pour l'avifaune, écoulement des eaux pluviales et protection vis à vis des risques érosion et inondation...). La reconquête des friches agricoles qui figure au sein des espaces agricoles identifiés doit être préférée à la mise en valeur agricole des espaces de continuité écologique.

Le niveau d'impact dépendra fortement de la localisation de ces extensions agricoles et des fonctions remplies par les milieux qui seront détruits. En l'état actuel des connaissances, cette évaluation est impossible.

Toutefois, au titre de mesure d'évitement, le SAR prescrit que ces extensions agricoles se fassent sur des espaces naturels de moindre valeur n'ayant pas de fonctions incompatibles avec un changement d'occupation du sol.

V Les incidences du SAR sur l'environnement

5 Les pollutions à diminuer

> **Efficacité des prescriptions du SAR répondant directement aux enjeux de dépollution**

Le SAR n'a pas vocation à organiser la gestion des pollutions. Toutefois, il doit mettre en œuvre les conditions spatiales permettant la réalisation des équipements et l'atténuation des effets de l'accroissement des zones urbanisées en matière de pollutions.

Identification des équipements de dépollution

Pour le traitement des eaux, le SAR participe à l'objectif de restauration du bon état des masses d'eau à l'horizon 2015 en préservant les espaces nécessaires à la mise en place d'unités de traitement des eaux.

Pour la gestion des déchets, les modalités de la gestion sont définies par un ensemble de plans à l'échelle régionale : PDEDMA, PREDIS et PREDAMA. Le SAR réserve les espaces nécessaires à la mise en œuvre des infrastructures de traitement des déchets.

À l'exception des unités d'élimination des déchets ultimes pour lesquelles des surfaces sont réservées en extension contiguë des deux sites d'enfouissement actuellement en service mais saturés, les nouveaux équipements prévus au SAR seront à intégrer préférentiellement dans les secteurs à vocation urbaine.

Ce choix, est plutôt bénéfique sur les enjeux biodiversité et patrimoine naturel et paysager. Les nouveaux équipements devront prendre en compte les risques sanitaires et les risques de nuisance dans leur conception.

Les impacts, les mesures de suivi a posteriori et les mesures compensatoires sont définies dans les projets d'arrêté d'autorisation des installations.

Globalement le SAR rend possible la mise en œuvre des objectifs de gestion des pollutions.

Condition d'urbanisation

Dans le cadre de la promotion d'une urbanisation de qualité, le SAR demande aux PLU et aux SCOT de retenir les secteurs connectés aux réseaux d'assainissement.

Cette règle permettra le raccordement des 54 000 nouveaux logements prévus en extension soit une augmentation de 50% du nombre de logements raccordés.

Prise en compte des fonctions des milieux naturels dans la lutte contre les pollutions

Dans l'état initial de l'environnement la fonction de lutte contre les pollutions a été identifiée comme une des six fonctions majeures de ces espaces.

La délimitation de ces fonctions a débouché sur la définition des espaces naturels de forte valeur qui ont été intégralement repris dans les espaces de continuité écologique.

Ainsi, les espaces naturels participant à la lutte contre les pollutions bénéficient des protections définies au 1.2 de ce chapitre. 37 000 hectares ont été intégrés dans les zones de continuité écologique au titre de cette fonction.

Cette prescription pourrait avoir un effet important dans la non dégradation de la qualité des eaux et ainsi participer aux objectifs du SDAGE.

> **Impacts sur les pollutions du projet de SAR et les mesures prises pour les limiter**

L'augmentation des surfaces imperméabilisées et l'exposition des zones sensibles

Le SAR a pour objectif majeur de faire face à la croissance démographique en offrant aux nouvelles populations les logements, les services et les aménagements nécessaires.

Ce développement impliquera inévitablement une croissance de surfaces imperméabilisées qui augmentent le ruissellement et les rejets souvent pollués (matière en suspension, phytosanitaires, métaux...) vers les milieux naturels.

Ces rejets sont extrêmement dommageables pour les milieux récifaux et la qualité des embouchures des cours d'eau.

Le SAR réduit cet impact en prescrivant aux opérations d'aménagement la limitation de l'imperméabilisation des sols, en particulier dans les bassins versants qui ont comme exutoire les zones récifales et une gestion alternative des eaux pluviales.

L'augmentation des pollutions agricoles

L'objectif du SAR concernant l'agriculture est de maintenir la surface cannière tout en permettant au monde agricole de poursuivre la diversification.

Le SAR envisage ainsi une extension de 10 000 hectares des surfaces agricoles.

Cette augmentation entraînera un accroissement des pollutions agricoles, en particulier dans l'Ouest.

Par ailleurs, la diversification des cultures peut également entraîner une augmentation des pollutions. En effet, la canne reste la culture qui protège le mieux les sols contre l'érosion et le ruissellement et ne nécessite que de faibles quantités d'intrant et de phytosanitaire comparée au maraîchage ou à l'arboriculture. Ainsi le SAR préconise la mise en œuvre de démarches d'agriculture raisonnées sur les extensions agricoles et sur les surfaces en diversification.

V Les incidences du SAR sur l'environnement

6 L'identité et la qualité des paysages et du patrimoine à préserver

> *Effet des prescriptions du SAR répondant directement à l'enjeu de préservation du patrimoine et des paysages*

La protection des grands paysages patrimoniaux

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence les évolutions des effets de l'urbanisation et du mitage sur les paysages des mi-pentes et du littoral, en particulier dans les plaines agricoles et certaines coupures d'urbanisation. L'identification des espaces naturels de forte valeur interdit le développement de l'urbanisation ou d'équipements sur ces espaces. Le SAR vise donc à en préserver le caractère naturel ou exceptionnel lié aux reliefs.

Globalement, les prescriptions relatives aux espaces naturels d'une part et celles relatives à la mise en place de zones de vigilance touristique permettent une bonne prise en compte de la dimension paysagère, par évitement.

La lutte contre l'urbanisation continue du littoral

Le SAR préserve les dernières zones non urbanisées du littoral afin de conserver la qualité paysagère de ce dernier.

Le tableau suivant présente l'évolution surfacique des coupures d'urbanisation par rapport au SAR 1995.

Le projet de SAR étend très largement les coupures existantes ainsi plus de 2 853 nouveaux hectares sont protégés à ce titre.

Le SAR, et plus spécifiquement son chapitre individualisé valant SMVM, permettent donc une meilleure délimitation de l'urbanisation sur les espaces terrestres littoraux.

Les coupures d'urbanisation font l'objet d'analyse particulière dans l'évaluation du SMVM, toutefois, à ce stade et compte tenu du degré de précision du SAR, **l'augmentation des surfaces proposées en coupure d'urbanisation doit être considérée comme un bénéfice.**

Les prescriptions relatives aux équipements autorisés en coupure d'urbanisation contribuent aussi à améliorer le niveau de protection et conserver la vocation principale des sols sur la coupure d'urbanisation. Ainsi, les fermes photovoltaïques ne sont pas autorisées en coupure d'urbanisation.

Il est à noter par ailleurs que les secteurs qui ont perdu le statut de coupures d'urbanisation sont restreints et qu'il s'agit avant tout de secteurs très mités où les enjeux de restructuration et de résorption de l'habitat insalubre sont déterminants.

La lutte contre l'extension des paysages de mitage dans les mi-pentes et les espaces littoraux

Si les grands paysages patrimoniaux du Cœur de l'île sont aujourd'hui protégés efficacement par les prescriptions du SAR et la réglementation du Parc National, les paysages agricoles et naturels des Bas et des espaces proches du rivage sont menacés par une urbanisation diffuse dont l'impact sur le paysage est excessif au regard du peu de logements qu'elle procure.

	Coupures d'urbanisation		Espaces remarquables	
	SAR 1995	Nouveau SAR	SAR 1995	Nouveau SAR
Réunion	3 535	6 388	9 937	13 020
Microrégions				
Nord	248	830	1 397	1 164
Est	1 092	1 486	1 058	1 906
Sud	421	1 725	2 542	3 360
Ouest	1 774	2 347	4 940	6 590
Espaces				
L'espace littoral	3 253	5 937	5 923	10 670
Le Cœur du Parc National	0	0	1 866	670
Les Hauts ruraux	14	7	1 296	1 104
Les Mi-pentes	268	444	852	576

L'évolution surfacique des coupures d'urbanisation par rapport au SAR 1995

V Les incidences du SAR sur l'environnement

6 L'identité et la qualité des paysages et du patrimoine à préserver

Les mesures de réduction consistent à ce qu'elles soient prioritairement orientées en extension des zones déjà urbanisées et en complément d'une densification qui doit être privilégiée.

Par ailleurs, la prise en compte de la dimension paysagère et les principes d'insertion paysagère dans les différents projets est inscrite dans les prescriptions générales du SAR. Dans ce cadre, les prescriptions du SAR dans la zone de vigilance touristique ainsi que l'application de chartes paysagères adaptées aux différents enjeux paysagers de l'île visent à réduire les impacts de l'urbanisation en mettant en valeur les caractéristiques paysagères et architecturales propres à chaque territoire (Hauts, mi-pentes, espaces littoraux).

Pour les projets d'équipements structurants situés à proximité ou en continuité de zones naturelles, la continuité avec l'espace urbain est à privilégier. La qualité et le traitement architectural des projets ne pouvant pas être masqués sont recommandés.

En outre, il à noter que si le SAR ne peut pas remettre en question l'urbanisation des territoires mités, en revanche, il ambitionne de stopper son extension en :

- fixant des seuils de densification élevés pour la tache urbaine existante et les nouvelles extensions;
- limitant et phasant les possibilités d'extension urbaine;
- définissant des zones préférentielles d'urbanisation exclusivement à proximité des centralités identifiées.

Ces prescriptions sont de nature à freiner considérablement l'extension des zones de mitage et ainsi limiter l'impact paysager de cette urbanisation diffuse. Elles pourront être complétées au niveau des SCOT et des PLU par des mesures prenant spécifiquement leurs caractéristiques locales (chartes paysagères, couleurs, type architectural, matérialisation des entrées et sorties de bourgs et ville...).

La gestion des territoires ruraux habités

Ces espaces situés en dehors de l'armature urbaine proposée par le SAR, sont identifiés et reconnus dans la mesure où ils figurent dans les PLU ou POS opposables à la date d'approbation du SAR en tant que zone U, AU, NA ou NB.

Le SAR prévoit pour ces espaces des possibilités d'extension très limitées pour répondre notamment aux besoins de la population locale et à la nécessité de constituer des hameaux agricoles. Pour encadrer ces extensions, le SAR s'appuie sur les SCOT en leur accordant une superficie globale d'extension qu'ils doivent répartir sur leur territoire. En l'absence de SCOT, les PLU pourront accorder des extensions qui pourront atteindre 3% de la superficie des territoires ruraux existants par commune.

Le SAR en définissant une règle générale applicable à l'ensemble des espaces quelle que soit leur échelle permet un contrôle de l'ensemble de l'urbanisation ce qui devrait donc limiter l'impact de l'urbanisation qui se fera inmanquablement dans ces territoires.

> Impacts des équipements et projets inscrits au SAR sur les paysages et mesures prises pour les limiter

Tous les aménagements sont susceptibles d'avoir un impact paysager dont le niveau dépend de leur importance et de leur visibilité et de la sensibilité des sites.

Dans les projets prévus par le SAR, les plus susceptibles d'impacter le paysage sont :

- Les infrastructures linéaires :
 - les lignes hautes tensions
 - le réseau régional de transport guidé
 - le renforcement du maillage routier.
- Les aménagements de grandes emprises :
 - les extensions urbaines
 - les nouvelles zones d'activités.
- Les aménagements même limités en zone particulièrement sensible :
 - aménagements touristiques dans les zones de protection forte
 - aménagements touristiques dans les zones de continuité écologique
 - aménagements portuaires.

La limitation des impacts liés aux infrastructures linéaires de transport

La route des Tamarins même si elle a fait l'objet d'une insertion paysagère soignée, induit un risque lié à un développement anarchique le long de son tracé.

En réponse à ce risque, le SAR exclut les abords de la route des Tamarins de la délimitation des zones préférentielles d'urbanisation.

Ainsi, hormis les secteurs déjà en cours d'urbanisation, l'environnement de la route des Tamarins devrait donc garder son caractère agricole et les paysages traversés seront donc protégés.

Limitation des impacts liés aux autres projets

Cet objectif dont l'application est en cours pour la route des Tamarins s'appliquera à toutes les infrastructures de transport dont la vocation principale est de créer ou renforcer une liaison entre deux points et non de provoquer ou faciliter une extension d'urbanisation.

Pour tous ces projets, un des premiers principes de réduction des emprises réside dans la notion de gestion économe de l'espace, visant à optimiser les emprises et hauteurs des ouvrages ou des équipements par rapport au contexte paysager.

Cependant ces aménagements bien que nécessaires auront des impacts non négligeables sur le paysage. Pour ces situations, les prescriptions du SAR visent à réduire ou à obtenir une insertion du projet cohérente avec les enjeux paysagers.

Pour les différents types de projets envisagés, le SAR prescrit l'intégration paysagère à différent niveau.

Le tableau suivant récapitule les mesures prises de réduction intégrées dans les prescriptions.

V Les incidences du SAR sur l'environnement

6 L'identité et la qualité des paysages et du patrimoine à préserver

Projet du SAR ayant un impact paysager

Mesure réductrice

Lignes hautes tensions	<i>« Afin d'éviter les impacts paysagers sur l'ensemble du territoire, le renforcement des lignes existantes sera de préférence effectué par enfouissement, ou, à défaut à proximité immédiate des lignes existantes. Si pour des raisons techniques ces recommandations ne pouvaient être mises en œuvre, il conviendrait que l'opérateur dépose la ligne existante et regroupe les capacités de transport sur la nouvelle ligne. »</i>
Réseau régional de transport guidé	<i>« Lorsque ces projets traversent des espaces naturels de protection forte ou de continuité écologique, ils devront respecter des règles de transparence écologique et préserver ou restaurer les fonctions assurées par ces espaces. »</i>
Renforcement du maillage routier	
Les extensions urbaines	<i>« Veiller à la qualité des formes et des paysages urbains, des espaces publics, à la présence d'espaces verts et au traitement des fronts urbains en lisières lisibles et pérennes. Limiter, réduire ou compenser les effets de l'imperméabilisation des sols, notamment les surdébits pluviaux, en particulier dans les bassins versants qui ont comme exutoire les zones récifales. »</i>
Les nouvelles zones d'activité	<i>« L'aménagement et les constructions des zones d'activité doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel. Une densification des zones d'activités sera recherchée en privilégiant la mutualisation des espaces de stockage et de stationnement. Il n'est pas possible comme pour les logements de définir une densité moyenne, la diversité des besoins est trop importante. Toutefois, les collectivités pourraient édicter des règles d'urbanisme permettant d'optimiser l'utilisation du foncier, notamment par l'adoption de partis d'aménagement « verticaux » s'ils sont techniquement pertinents. »</i>
Aménagements touristiques dans les zones de protection forte	<i>« Lorsque les dispositions législatives et réglementaires permettent de l'envisager, des structures d'hébergement légères de type « éco-lodge » peuvent être autorisées en nombre limité, sous réserve de la pré-existence d'un accès, et à condition que leur impact écologique et paysager soit minimal notamment dans leur implantation et leur aspect »</i>
Aménagements touristiques dans les zones de continuité écologique	<i>« Ces constructions doivent avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect »</i>

La mise en œuvre de ces mesures réductrices permettra de limiter de façon importante les impacts paysagers des aménagements par ailleurs essentiels au développement et à la mise en sécurité du territoire.

L'atteinte irréversible à un paysage naturel situé en zone de protection forte pourra se traduire pour le porteur du projet par la mise en place de mesures compensatoires visant à assurer la gestion ou le suivi de l'évolution des paysages sur des sites de nature similaire ou à la reconquête de certains espaces.

V Les incidences du SAR sur l'environnement

7 Indicateurs de suivi du SAR

Les six enjeux environnementaux définis par le SAR seront suivis en parallèle de sa mise en application afin d'évaluer l'efficacité des prescriptions élaborées.

Les 23 indicateurs ci-dessous constituent ainsi le tableau de bord environnemental du SAR. Ils seront suivis à une fréquence annuelle. Certains de ces indicateurs recoupent ceux définis par la DIREN dans le cadre du profil environnemental.

Enjeux	Type	Indicateurs de suivi de la problématique	Niveau de référence	Source	Sens attendu de la variation à l'horizon 2030	Incidence prévisible du SAR	Correspondance avec les enjeux du profil environnemental
La part des énergies fossiles à réduire dans la perspective de l'indépendance énergétique	P	Taux de couverture du besoin en énergie primaire par des énergies renouvelables	À calculer	ARER	➔	Autorisation de la mise en œuvre sur certains espaces	E1
	P	Part des transports collectifs dans les déplacements à La Réunion	6,3 % en 2006	DDE	➔	Réseau régional de transport guidé et encouragement des collectivités	
L'exposition de la population aux risques naturels à limiter en anticipation des changements climatiques	P	Superficie et population en zone d'aléas moyen et fort	86 000 habitants et 30 000 logements en 2006.	DDE	➔	Endiguement et prise en compte des fonctions des milieux	I2
	P	% de la population couverte par un plan de prévention des risques inondation approuvé	À calculer	DDE	➔		
L'équilibre des ressources à préserver	P	Consommation d'eau par habitant	278 L/j/hab en 2005	OLE	➔		
	P	Rendement moyen des réseaux	62% en 2005	OLE	➔	Favorise une ville plus dense permettant une meilleure gestion des réseaux	
	P	Surface en espace carrière perdue au profit de l'urbanisation	non disponible	DRIRE	➔	Inscription au SAR des espaces carrières	
	A	Part des espaces carrières protégés dans les PLU	À construire	À construire	➔		

P : suivi de la problématique – A : suivi de l'application du SAR

V Les incidences du SAR sur l'environnement

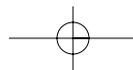
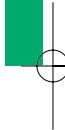
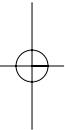
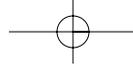
7 Indicateurs de suivi du SAR

Enjeux	Type	Indicateurs de suivi de la problématique	Niveau de référence	Source	Sens attendu de la variation à l'horizon 2030	Incidence prévisible du SAR	Correspondance avec les enjeux du profil environnemental
Faire de la biodiversité un enjeu à part entière de l'aménagement du territoire	P	Espace urbain - Zone Dense	5 366 ha	AGORAH	↗	Densification et limitation des extensions urbaines	K1
	P	Espace urbain - Zone Etalée	13 941 ha	AGORAH	↗		K1
	P	Espace urbain - Zone Dispersée	5 941 ha	AGORAH	→	Protection d'une partie des espaces naturels Développement de l'agriculture	K1
	P	Espace naturel - Forte valeur	124 452 ha	RÉGION	↘		
	P	Espace naturel - Moindre valeur	41 334 ha	RÉGION	↘		
	A	Part des espaces de continuité écologique protégée dans les PLU (zonage N ou ND)	31 662 ha	RÉGION	↗		
	A	Part des nouveaux espaces de protection forte protégée dans les PLU (zonage N ou ND)	117 807 ha	RÉGION	↗		
	A	Part des coupures d'urbanisation protégée dans les PLU (zonage N ou ND)	1 489 ha	RÉGION	↗		
	P	Espace agricole	54 775 ha	DDAF	↗	Développement de l'espace agricole	
	A	Part des espaces agricoles du SAR protégée dans les PLU	47 295 ha	RÉGION	↗		
	P	Taux d'artificialisation du trait de côte	20 % en 2003	BRGM	↗	Limitation des projets autorisés	
	P	Linéaire d'infrastructure routière	5 766 km en 2003	IGN	↗	Renforcement du maillage routier	

V Les incidences du SAR sur l'environnement

7 Indicateurs de suivi du SAR

Enjeux	Type	Indicateurs de suivi de la problématique	Niveau de référence	Source	Sens attendu de la variation à l'horizon 2030	Incidence prévisible du SAR	Correspondance avec les enjeux du profil environnemental
Les pollutions à diminuer L'identité et la qualité des paysages à préserver	P	Taux de la population bénéficiant d'un assainissement adéquat	11 % en 2004	CG	↗	Inscription des projets de STEP Obligation de desserte pour les extensions urbaines	
	P	Taux de déchets enfouis	89% en 2005	CG	↘	Inscriptions des projets de centre de traitement	G2
	P	Extension des zones d'urbanisation dispersées	5 441 ha en 2003	AGORAH	↘	Densification et limitation des extensions urbaines	K1



CHAPITRE VI

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Le présent chapitre n'a pas de valeur normative

VI Résumé non technique de l'évaluation environnementale

► L'évaluation environnementale du SAR est une première à La Réunion. Elle fait suite à la transposition en droit interne de la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Ainsi, depuis l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 modifiant le code de l'Urbanisme et le code de l'Environnement, l'article R121-14 du code de l'Urbanisme prévoit que les schémas d'aménagement régionaux, comme la plupart des documents d'urbanisme, fassent l'objet d'une évaluation environnementale. L'article R122-17 du code de l'Environnement prévoit par ailleurs que le schéma de mise en valeur de la mer, auquel le SAR consacre un chapitre individualisé, soit aussi soumis à évaluation environnementale. Le document SAR comprend ainsi deux évaluations environnementales distinctes : une concernant le SAR *stricto sensu* ; l'autre consacrée au chapitre individualisé valant SMVM.

Cette nouvelle procédure comprend six parties distinctes telles que décrites à l'article R4433-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le SAR a respecté cette démarche, en répartissant les différentes étapes de l'évaluation environnementale du SAR entre le volume 1 et 2, puis en consacrant le volume 4 à l'évaluation environnementale du chapitre individualisé valant SMVM. Ces étapes ont été rédigées en parallèle à l'élaboration du SAR.

1 Le SAR et son articulation avec les autres normes, documents et programmes

Défis et objectifs du SAR

Le SAR a identifié quatre défis auxquels La Réunion fait et devra faire face :

- la dynamique démographique
- les changements climatiques
- les effets de la mondialisation
- l'effet structurant des infrastructures majeures.

Le SAR s'est fixé quatre objectifs qui permettent de relever ces défis :

- répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces naturels et agricoles
- renforcer la cohésion de la société réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain
- renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire
- sécuriser le développement du territoire en anticipant les changements climatiques.

Plus globalement, ces objectifs auront pour but d'assurer le développement durable de l'île. Ces objectifs ont été déclinés en orientations d'aménagement, qui ont elles-mêmes servi à la définition des prescriptions et préconisations retenues par le SAR.

L'articulation du SAR avec les autres normes, documents et programmes de planification

Le SAR a veillé au respect de certaines règles revêtant une importance particulière, énumérées à l'article L4433-8 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- les règles d'aménagement et d'urbanisme
- les servitudes d'utilité publique
- la législation en matière de certains lieux et espaces.

Le SAR propose un projet d'aménagement, pour lequel il indique des orientations, déclinées en prescriptions et préconisations. En tant que document d'urbanisme, le SAR s'impose dans un rapport de compatibilité aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en l'absence de SCOT et à la charte du Parc National. Il laisse ainsi la responsabilité aux collectivités et autres acteurs publics ou privés concernés de veiller à la bonne application du SAR au niveau local.

Le rôle du SAR a aussi été de fédérer les différentes politiques sectorielles menées par l'État et les autres collectivités territoriales et leur donner une traduction spatiale dans l'espace régional. Cet aspect de l'articulation du SAR avec les autres documents de planification se retrouve tout au long du rapport, en fonction du secteur concerné.

VI Résumé non technique de l'évaluation environnementale

2 L'état initial de l'environnement et ses perspectives d'évolution

Cette partie consiste à dresser un état initial de l'environnement réunionnais et de définir ses perspectives d'évolution, au vu des connaissances actuelles. Elle permet non seulement de mieux cerner les forces et faiblesses du territoire régional, mais aussi de constituer un « état zéro » nécessaire pour l'évaluation et le suivi des incidences du SAR sur l'environnement. Si cette analyse recense des enjeux dont la portée n'est pas immédiatement environnementale, l'exposé de ceux-ci permet de rappeler qu'ils doivent être appréhendés dans leur rapport et équilibre avec les priorités environnementales retenues.

Un état insulaire de l'océan Indien

L'insularité du territoire réunionnais est une constante immanquable à considérer dans la définition des enjeux d'aménagement de l'île. Si cette caractéristique est source d'isolement et de contraintes physiques (relief accidenté, espace réduit, risques climatiques), qui limitent certaines opérations d'aménagement, elle est aussi le principal vecteur d'attractivité du territoire, notamment à travers la richesse des paysages et écosystèmes qu'elle apporte. L'isolement de La Réunion est aussi à nuancer, tant sa position géographique est un atout stratégique vu le fort bassin de développement que constitue la zone océan Indien.

Une société qui poursuit ses mutations

Les fortes mutations de la société réunionnaise tendent à remettre en cause l'aménagement du territoire hérité du siècle dernier. L'enjeu démographique, avec la perspective d'une population d'un million d'habitants pour l'horizon 2030, nécessite une adaptation de l'offre de logements et de services, à réaliser dans le respect de l'équilibre entre espaces urbains, naturels et agricoles. La Réunion va ainsi devoir surpasser les difficultés actuelles à répondre à la demande de logements sociaux, dues notamment à la hausse du prix du foncier disponible, et prévoir la construction de 180 000 logements d'ici 2030. La cohésion sociale à La Réunion est par ailleurs menacée par un taux de chômage élevé, particulièrement chez les moins de 30 ans, dont la baisse à un niveau inférieur à 15% n'est envisageable qu'à l'horizon 2015. La dépendance aux minima sociaux d'une grande partie de la population renforce cette précarité, en dépit d'une croissance économique forte, qui devrait se maintenir à un taux compris entre 3 et 4% pour la décennie à venir, à condition que la crise économique actuelle ne sévisse pas sur le long terme. Cette croissance souffre toutefois d'une dépendance à l'importation et au commerce avec la métropole, alors que l'autosuffisance alimentaire de l'île, voire de la zone océan Indien, pourrait être envisagée. La meilleure productivité des secteurs agricoles et industriels constatée conforte une activité économique en voie de diversification et tertiairisation. Les secteurs traditionnels de tourisme, agriculture et pêche affrontent des difficultés persistantes, mais leur diversification respective offre des perspectives de développement non négligeables.

Un territoire en cours de structuration

La structure actuelle du territoire réunionnais permet de mieux cerner les adaptations nécessaires à son aménagement et développement durable. Il est indéniablement marqué par une polarisation des secteurs d'activités (et donc des gisements d'emplois) dont découle une inégale répartition des équipements publics et services de proximité. La mobilité nécessaire à la bonne articulation de ces différents pôles avec le reste du territoire devient de plus en plus difficile, ce qui amène à développer de nouveaux réseaux routiers (route des Tamarins) et à privilégier les projets de transports en commun et de modes de déplacements doux. Le territoire réunionnais souffre aussi de l'étalement et du mitage de l'espace urbanisé, raréfiant le foncier disponible et menaçant le maintien des espaces agricoles et la qualité des espaces naturels.

Un cadre de vie attractif mais fragile

L'environnement du territoire réunionnais est une qualité unique, qui reste toutefois soumis à des pressions croissantes. La grande diversité de ses paysages, comme la richesse de ses milieux aquatiques et marins, déclinent face à l'étalement urbain et aux pollutions liées à l'activité humaine. Les besoins croissants en ressources naturelles de la population et de l'économie réunionnaise nécessitent un effort d'adaptation aux enjeux de développement durable tant ils sont à l'origine de pollutions et de dépendances. L'exposition de la population aux risques naturels ou liés à l'activité humaine doit être limitée dans la perspective du maintien du cadre de vie exceptionnel qu'offre La Réunion.

VI Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Conclusion de l'état initial de l'environnement

À partir de cet exposé des forces et faiblesses du territoire réunionnais et compte tenu du projet d'aménagement volontariste retenu, le SAR entend répondre à six enjeux environnementaux dont dépend le développement durable de l'île, soit :

- la part des énergies fossiles à réduire dans la perspective de l'indépendance énergétique de l'île ;
- l'exposition de la population aux risques naturels à limiter en anticipation des changements climatiques ;
- l'équilibre des ressources à préserver ;
- faire de la biodiversité un enjeu à part entière de l'aménagement du territoire ;
- les pollutions à diminuer ;
- l'identité et la qualité des paysages et patrimoine à préserver.

Pour chacun de ces enjeux, le SAR a identifié les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du schéma :

- l'enjeu de réduction de la part des énergies fossiles est fortement lié aux secteurs urbains consommateurs d'énergie et aux zones de développement des énergies renouvelables,
- la lutte contre l'exposition de la population aux risques naturels concernera les ravines et ses abords, les secteurs protégés par endiguement et les zones littorales habitées soumises aux risques liés soit à la houle, soit au ruissellement,

- dans une perspective de préservation de l'équilibre des ressources, les zones de carrières et les hauts de l'île, dont l'accès respectif aux matériaux naturels et à l'eau pose problème, seront elles aussi touchées par la mise en œuvre du schéma,
- la protection de la biodiversité face à l'urbanisation consommatrice d'espaces passera par une protection renforcée des espaces remarquables, particulièrement ceux du littoral, et les zones de contact,
- la diminution des pollutions nécessitera un encadrement du bassin versant Ouest dont la pollution a un impact sur le lagon, ainsi qu'une extension des sites de traitement des déchets en voie de saturation,
- les panoramas sur le cœur de l'île menacés par la construction, les paysages patrimoniaux ainsi que les centres historiques et villages typiques feront l'objet d'une attention forte quant à la préservation de leurs identité et qualité respectives.

VI Résumé non technique de l'évaluation environnementale

3 Prescriptions et préconisations du SAR

Le SAR a repris ces enjeux environnementaux dans ses orientations et prescriptions. Ces dernières, dispositions normatives du SAR, s'organisent selon deux grandes priorités :

- **le respect des grands équilibres et la préservation des espaces naturels et agricoles face à la croissance des espaces urbains** ; cette première priorité nécessite l'encadrement des trois grands espaces identifiés par le SAR :

les espaces naturels et les espaces agricoles, à protéger ; les espaces urbains, à contenir. Cela est rendu possible par le respect des espaces naturels de protection forte (Cœur du Parc National, espaces remarquables du littoral et ZNIEFF) et la protection de nouveaux espaces naturels (espaces de continuité écologique et coupures d'urbanisation), puis par une délimitation des zones préférentielles d'urbanisation. À partir des prescriptions retenues, le tableau suivant synthétise les possibilités de construction pour chacun des espaces identifiés.

Ces prescriptions sont représentées sur la carte des espaces de référence.

Type d'espace \ Type de construction	Bâtiment agricole	Logement et activité	Hébergement touristique	Infrastructure de transports	Production d'énergie
Espaces naturels de protection forte	Très limité	Interdit sauf cas particuliers	Très limité	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Espaces de continuité écologique	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Coupures d'urbanisation	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions	Très limité
Espaces agricoles	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Espaces urbains	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

VI Résumé non technique de l'évaluation environnementale

- **la mise en œuvre d'une armature urbaine hiérarchisée** ; les prescriptions relatives à cette seconde priorité rendent concrètes le projet de territoire défini par le SAR et s'appliquent aux opérations d'aménagement et équipements d'infrastructures susceptibles d'affecter l'organisation spatiale de La Réunion. Le SAR prescrit ainsi des conditions d'aménagement permettant d'optimiser l'utilisation de l'espace régional. La définition d'une nouvelle armature urbaine, hiérarchisée en pôles, villes pôles-relais et bourgs de proximité, permet tout d'abord de mieux rendre compte des réalités urbaines du territoire réunionnais. Elle permet aussi de satisfaire les exigences de densification et de renouvellement des espaces urbains, avec la

définition de densités minimales de logements pour chacun de ces niveaux de centralités et un minimum exigé de 50% des logements estimés nécessaires par les SCOT et PLU qui devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier tels qu'identifiés par le SAR. Parallèlement, le SAR limite les extensions urbaines destinées à accueillir logements et/ou services à 1900 hectares et prescrit leur localisation autour de points stratégiques (au croisement des réseaux de transports, d'eau et d'alimentation énergétique notamment). Pour une meilleure articulation des espaces urbains entre eux, le SAR identifie les équipements majeurs et les projets d'infrastructures nécessaires au bon fonctionnement et à la mise en réseau du territoire. Enfin, le SAR fait du développement du tourisme à La Réunion une priorité à part entière. Le tableau page suivante recense, par grand thème d'aménagement, les prescriptions relatives à la section « *Mise en œuvre d'une armature urbaine hiérarchisée* » qui sont représentées sur le Schéma de synthèse.

VI Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Thème	Conditions d'aménagement prescrites par le SAR	
Développement urbain	Densification urbaine	- Densité minimale de 50 logements/ha pour les pôles primaires et secondaires, 30 logements/ha pour les villes pôles-relais, 20 logements/ha pour les bourgs de proximité, 50% minimum des logements estimés nécessaires par les SCOT ou PLU à réaliser dans les espaces urbains à densifier identifiés par le SAR.
	Extension urbaine	- Extension urbaine limitée à 1900 ha tout compris. - Localisation stratégique des extensions urbaines. - Phasage des possibilités d'extension (40% pour la décennie 2010-2020; 60% pour la décennie 2020-2030).
	Développement des zones d'activités	- Identification des pôles d'activités de vocation régionale. - Garantie d'une réserve foncière nécessaire pour la pérennité des pôles d'activités de vocation régionale créés.
Qualité urbaine	Mixité sociale	- 40% minimum de logements aidés dans la production totale de nouveaux logements à construire.
	Opérations d'aménagement	- Mixité des vocations d'aménagement (services, activités, loisirs, logements). - Limitation des risques d'imperméabilisation des sols et de dénaturation paysagère. - Respect des vocations des différentes zones et de l'équilibre entre les espaces tels qu'identifiés par le SAR.
Fonctionnement et mise en réseau du territoire	Équipements	- Extension, restructuration ou relocalisation des centres hospitaliers. - Délimitation des zones d'extension ou de renouvellement des sites de traitement des déchets. - Extension de l'Université de La Réunion autour des sites existants. - Extension des aéroports dans le périmètre des zones actuelles prévues à cet effet. - Identification des zones de développement des énergies renouvelables. - Extraction des matériaux autorisée dans le respect des grands équilibres entre les espaces.
	Infrastructures	- Soutien au développement des transports en commun et des modes de déplacement doux. - Hiérarchisation des priorités relatives au réseau routier. - Sécurisation des réseaux de transports d'énergie et d'eau.
Développement du tourisme	- Identification de zones de vigilance touristiques, qui font l'objet de prescriptions spécifiques. - Identification des secteurs d'aménagement à vocation touristique.	

VI Résumé non technique de l'évaluation environnementale

4 Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du SAR sur l'environnement

Une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du SAR sur l'environnement a été effectuée pour chacun des enjeux environnementaux énoncés ci-dessus. Celle-ci s'est d'abord traduite par un exposé des effets des différentes orientations du SAR sur chacun de ces enjeux, qu'il soit positif, négatif ou neutre. L'analyse a ensuite été approfondie pour cerner les incidences des prescriptions et préconisations, vecteurs concrets de la mise en œuvre du SAR, sur l'environnement. Une grille d'évaluation a été établie, prévoyant l'efficacité quantitative (lorsqu'une quantification est possible) des différentes prescriptions et préconisations ayant un rapport direct ou indirect avec chacun des six enjeux environnementaux identifiés. Cette efficacité se mesure à partir de 23 indicateurs, utilisés pour chacune des prescriptions et préconisations concernées et dont le suivi se fera à une fréquence annuelle. Le SAR identifie les effets suivants :

- la promotion de la production d'énergies renouvelables et le développement des projets de transport en commun devraient effectivement réduire la part des énergies fossiles, même si la création ou l'amélioration de nouveaux axes routiers prescrites par le SAR devraient conduire à une augmentation des flux routiers et des transports individuels fortement consommateurs d'énergie;
- l'identification et la protection des bassins d'expansion des crues comme espaces de continuité écologique, puis l'impératif de privilégier la construction de logements dans les secteurs non affectés par les risques à l'intérieur des zones préférentielles d'urbanisation, limiteront indéniablement

l'exposition des populations aux risques naturels, bien que l'aménagement de nouveaux logements et services risque d'augmenter la part des surfaces imperméabilisées fortement exposées aux risques d'inondations;

- la protection des ressources en matériaux, la réglementation renforcée concernant leur extraction, la promotion de procédés économes en eau et l'optimisation de l'utilisation de l'eau dans les espaces urbains sont autant de moyens prescrits par le SAR visant à la préservation de l'équilibre des ressources. La création ou l'extension de zones urbaines pourraient néanmoins modifier les besoins en eaux;
- l'encadrement des extensions urbaines, la densification des espaces urbains existants, la délimitation de zones préférentielles d'urbanisation et la protection de nouveaux espaces naturels devraient avoir un effet positif sur la nécessité de protéger la biodiversité face à l'urbanisation, mais l'exploitation agricole de certains espaces naturels, préconisée par le SAR, devra faire l'objet d'un suivi tout particulier quant à son impact environnemental, potentiellement nuisible;
- l'optimisation de la gestion des déchets et du raccordement des espaces habités avec les réseaux d'assainissement, tout comme la protection d'espaces naturels participant à la lutte contre les pollutions, sont des vecteurs positifs de réduction des pollutions. L'augmentation des surfaces imperméabilisées due à la nécessité d'aménager de nouveaux logements et services devrait pourtant entraîner une hausse du risque de ruissellement des eaux polluées vers les milieux naturels, tout comme la politique agricole préconisée par le SAR est susceptible d'engendrer de nouvelles pollutions si elle n'est pas accompagnée d'une gestion des intrants;

- la mise en place de zones de vigilance touristique, la protection et la mise en valeur des zones de continuité écologique et coupures d'urbanisation, et la limitation de l'urbanisation, particulièrement du mitage urbain, sont bénéfiques quant à la préservation de l'identité et de la qualité des paysages et patrimoine réunionnais, même si certains projets de grandes envergure (nouveaux axes de transport) et d'aménagement (extension des zones d'activités) sont susceptibles d'impacter les paysages.

VI Résumé non technique de l'évaluation environnementale

5 Les choix fondant le SAR et la protection de l'environnement

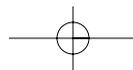
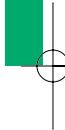
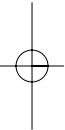
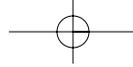
Le SAR a été élaboré dans un souci de conformité avec les grands objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national. Plusieurs objectifs environnementaux s'inscrivent ainsi en continuité avec les politiques menées à des niveaux de décision supérieurs, à savoir : l'adaptation aux changements climatiques, particulièrement visible à travers la promotion des énergies renouvelables; la préservation de la biodiversité, dont le principe d'économie d'espace et la protection d'espaces complémentaires (corridors écologiques, entre autres) sont des traductions ambitieuses ; ou encore la préservation de l'identité et qualité des paysages, enjeu environnemental à part entière retenu par le SAR.

6 Les mesures envisagées pour traiter les conséquences négatives du SAR sur l'environnement

La mise en œuvre du SAR devrait avoir un effet globalement positif sur l'environnement, tant le schéma prévoit une protection renforcée de celui-ci et limite les projets susceptibles de le compromettre. Certaines prescriptions et préconisations du SAR pourraient néanmoins avoir un impact négatif sur l'un des six enjeux environnementaux identifiés. Ces dispositions ont ainsi fait l'objet de mesures visant à éviter, réduire, ou, le cas échéant, compenser cet impact. Ces mesures constituent des prescriptions (ou des préconisations dans le cas des mesures compensatoires) à part entière et figurent au chapitre IV de ce volume.

Quelques exemples :

- de mesure réductrice : « *Les aménagements routiers, tant les nouveaux projets d'infrastructure routière ainsi que les projets de restructuration et d'amélioration, tant sur le réseau routier doivent prendre en compte la priorité donnée aux transports en commun.* »
- de mesure d'évitement : « *Lorsque plusieurs espaces considérés satisfont aux conditions cumulatives, l'ouverture à l'urbanisation sera réalisée sur les espaces de moindre valeur agricole ou écologique ainsi que sur les espaces affectés par le "mitage urbain".* »
- de mesure compensatoire : « *Si la vocation agricole d'un espace de continuité écologique est remise en cause par un projet relevant d'une des catégories autorisées par le SAR, il serait souhaitable que ce projet prévoit une compensation spatiale.* »



CHAPITRE VII

La prise en compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé

Le présent chapitre n'a pas de valeur normative

VII La prise en compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé

1 Prise en compte du rapport environnemental

L'évaluation environnementale a pour rôle :

- D'être un outil d'aide à la décision et une démarche de justification des choix au regard de l'environnement et des différentes solutions envisagées avant la prise de décision;
- D'identifier les enjeux environnementaux du territoire concerné;
- De vérifier la cohérence et la pertinence des choix effectués aux regards des enjeux environnementaux;
- De renforcer le processus participatif par la consultation des autorités concernées et du public.

En application de l'article L.122-6 du Code de l'environnement et au titre de la première étape de l'évaluation environnementale, un état initial de l'environnement a été défini tant pour le SAR que pour le SMVM.

L'état initial de l'environnement

Cet état initial identifie, décrit et évalue par thématique la position et les tendances de La Réunion à l'égard des grandes problématiques environnementales.

De plus, il hiérarchise les principales problématiques environnementales auxquelles le SAR se doit de répondre.

Ont ainsi été mis en évidence:

- une perte d'identité des paysages naturels agricoles et péri-urbains;
- une exposition accrue aux risques;
- une croissance non contrôlée des besoins en énergie primaire;
- des milieux aquatiques subissant les impacts négatifs de l'aménagement (artificialisation de la côte, réduction de l'espace de liberté des cours d'eau...);
- une perte de biodiversité due aux pollutions générées par les espaces urbains et insuffisamment traitées avant leur rejet dans les milieux naturels;
- une mauvaise gestion des pollutions.

La définition des enjeux environnementaux

C'est sur la base de cet état initial qu'il a été décidé de structurer l'évaluation environnementale autour des enjeux environnementaux prioritaires suivants:

- la part des énergies fossiles à réduire dans la perspective de l'indépendance énergétique ;
- l'exposition de la population aux risques naturels à limiter en anticipation des changements climatiques;
- l'équilibre des ressources à préserver;
- faire de la biodiversité un enjeu d'aménagement;
- les pollutions à diminuer;
- l'identité et la qualité des paysages à préserver.

VII La prise en compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé

1 Prise en compte du rapport environnemental

Avis de l'Autorité Environnementale

L'Autorité Environnementale pour le Schéma d'Aménagement Régional est le Ministre en charge de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

Il a été saisi le 5 août 2009.

1. Extrait de l'avis de l'Autorité Environnementale – notifié le 22 octobre 2009

L'Autorité Environnementale (AE) constate que « le projet de SAR révisé propose une avancée importante pour la maîtrise de l'urbanisation, le maintien du foncier nécessaire à l'économie agricole (l'exploitation de la canne à sucre est l'activité traditionnelle dominante), la protection de l'espace naturel et la biodiversité: ce sont bien l'ensemble de ces dispositions qui sont susceptibles de minimiser les impacts environnementaux du développement. »

Elle insiste sur « l'importance primordiale des conditions d'application de ce projet: formulation des prescriptions, modalités de mise en œuvre, dispositif de gouvernance du suivi. »

L'Autorité Environnementale entend également faire part des observations générales suivantes:

- il subsiste une ambiguïté s'agissant du bi-pôle de l'Est: « Le choix opéré par la Région d'afficher deux pôles principaux dans l'Est devrait pour l'AE soit être reconsidéré en sélectionnant l'une ou l'autre des communes de Saint-André et Saint-Benoît, soit être assumé sans équivoque mais en aucun cas ne saurait avoir pour effet de laisser entrevoir la réalisation d'une conurbation hors de proportion avec les enjeux et orientations annoncées pour l'Est dont la commune de Bras Panon serait le cœur »;
 - elle partage la nécessité de réaliser la nouvelle route du Littoral et le réseau régional de transport guidé tout en mettant en garde contre l'impact environnemental de ces projets, mais s'interroge sur la pertinence des projets de voies nouvelles dans les mi-pentes et de restructuration de la RN3;
 - elle suggère que les prescriptions relatives aux énergies renouvelables et au traitement des déchets soient complétées;
 - elle demande à ce que le dossier mis à disposition du public soit complété du bilan du SAR de 1995 et du rapport sur les différents scénarii rédigé dans le cadre des travaux de révision du SAR.
- Ces remarques ont été prises en compte. Ainsi le choix de Saint-Benoît pôle principal du bassin de vie Est a été présenté à la commission de révision du SAR le 19 octobre 2010 et retenu par l'Assemblée Plénière du 14 décembre 2010.
- La prescription relative au traitement des déchets a été complétée notamment par des précisions concernant l'implantation des unités de traitement des déchets. La prise en compte ENR a été précisée.
- Par ailleurs, les remarques particulières formulées par l'Autorité Environnementale ont pour l'essentiel été prises en compte.
- les prescriptions permettant de limiter le mitage du fait de l'étalement des territoires ruraux habités ont été renforcées.
 - Les incohérences concernant les secteurs d'aménagement stratégiques entre le texte et les supports graphiques ont toutes été levées.
 - Les prescriptions relatives aux espaces naturels ont été modifiées pour renforcer leur protection tant pour leur traversée par des infrastructures que pour l'implantation de projets touristiques en leur sein.
 - Les possibilités d'adaptation de l'armature urbaine offertes aux communes ont été précisées.

VII La prise en compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé

2 Prise en compte des consultations

Synthèse des observations adressées à la Région dans le cadre de la mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition du projet de SAR au public sont précisées à l'article R 4433-8 du CGCT. Ce dernier dispose que « *Le Président du Conseil régional met le projet de SAR à la disposition du public, pendant deux mois, dans les mairies de toutes les communes de la région* ».

L'arrêté du Président de Région en date du 26 octobre 2009 a fixé les modalités de la mise à disposition. Elle s'est tenue du 5 novembre 2009 au 5 janvier 2010. Un registre destiné à recueillir les observations du public a été déposé dans chacune des mairies des 24 communes de l'île pendant toute la durée de la mise à disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture des services municipaux. Il est précisé que, durant cette phase, les services de la Région ont assuré une séance de permanence d'une journée dans chacune des 24 communes pour répondre directement aux questions des administrés. La population a été tenue informée par voie de presse des dates et jours des permanences.

Par ailleurs, les observations pouvaient être adressées, durant la phase de mise à disposition, par écrit à Monsieur le Président de la Région ou par courrier électronique à l'adresse sar@cr-reunion.fr.

À la clôture de la mise à disposition du projet de SAR au public, il a été recueilli :

- 357 observations portées aux registres ouverts dans les 24 communes;
- 3 observations formulées par courriel;
- 33 courriers adressés directement à la Région (dont 15 des institutionnels communes et EPCI).

L'intégralité des observations recueillies, en application de l'article R.4433-9 du CGCT, « *est tenue à la disposition des membres du conseil régional et des personnes associées en application de l'article R. 4433-3* » (membres de la commission chargée de l'élaboration du nouveau SAR). À cet effet, les registres de la mise à disposition du public ainsi que les courriers adressés à la Région peuvent être consultés sur demande, auprès des services de la Région en charge de la révision du SAR.

Courriers (dont courriers électroniques) reçus jusqu'à la fin de la mise à disposition du public :

Des courriers ont été adressés à la Région demandant une modification de la prescription relative aux zones d'activités afin de permettre l'implantation des activités commerciales dans les pôles d'activités à vocation régionale.

Le Comité Paritaire Interprofessionnel de la Canne et du Sucre de La Réunion a communiqué son avis sur le projet de SAR. Les principales remarques concernent :

- L'armature urbaine pour laquelle il est relevé un nombre trop important de centralités;
- Les zones préférentielles d'urbanisation, dont la règle de délimitation dans un rapport de 1 pour 3 au SAR, ratio ramené 1 pour 2 au SMVM, représenteraient un risque pour les terres naturelles et agricoles. Le SAR aurait dû limiter

les extensions à 30 % des quotas autorisés d'ici à l'horizon 2020;

- La localisation de certaines zones préférentielles d'urbanisation qui auraient dû mieux prendre en compte les espaces mités ;
- L'impact du développement du réseau routier sur les zones agricoles;
- La lisibilité et la représentation des projets d'aménagement dans le SMVM pour lesquels le SAR se limite à identifier les projets de plus de 10 hectares;
- Les coupures d'urbanisation pour lesquelles le CPICSR estime nécessaire d'en créer de nouvelles pour la sauvegarde du caractère agricole et naturel de ces zones à enjeu;
- S'agissant du volet agricole du SAR, le CPICSR demande à ce que le SAR :
 - établisse des prescriptions fortes pour protéger le foncier agricole;
 - proscrive les extensions urbaines sur les périmètres irrigués;
 - définisse une règle claire sur les territoires ruraux;
 - inscrive dans son volet prescriptif le principe de la compensation;
 - conditionne l'ouverture du quota d'extension à la mise en place concomitante de zones agricoles protégées;
 - priorise, lorsque les projets sont identifiés, l'activité agricole dans la zone de continuité écologique.

VII La prise en compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé

2 Prise en compte des consultations

- Enfin, sur le volet économique, le CPICSR constate des incohérences entre la localisation des zones d'activités, leur dimensionnement et la volonté de structurer ce foncier. Ainsi, l'existence d'un « *chapelet* » de zones d'activité et l'éclatement du pôle du bassin de vie Est ne contribuent pas à la structuration et la polarisation du foncier à vocation économique. Le Comité demande qu'il soit fait expressément référence dans le SAR au protocole de gestion durable du foncier agricole signé le 9 juillet 2008 portant sur l'implantation des fermes photovoltaïques sur les terres agricoles.

Un porteur de projet a formulé une remarque sur la prescription relative à l'espace de continuité écologique pour laquelle il demande une nouvelle rédaction visant à supprimer la formulation « *en préférence en continuité des zones agglomérées* ».

Le Conseil Régional a été destinataire d'une demande visant à reprendre la rédaction de la prescription relative à l'espace agricole afin d'y autoriser l'implantation de fermes photovoltaïques agri solaires dans les zones irriguées ou à irriguer.

Des propriétaires privés ont adressé des demandes de modification de destination générale des sols concernant leur propriété dans l'espoir de déclassement de terrains actuellement en espace agricole dans le projet de SAR.

Par ailleurs, plusieurs communes ont fait parvenir leurs remarques et observations durant cette phase de la mise à disposition du projet de SAR. Ainsi, les communes de, Petite-Île, Saint-Pierre, Saint-Louis, Entre-Deux, Saint-Leu, Trois-Bassins, Saint-Paul, Bras-Panon, Sainte-Rose et Saint-Philippe ont réagi sur le projet de SAR arrêté.

Les observations générales ont porté sur des demandes d'ajustements des périmètres des zones préférentielles d'urbanisation, des coupures d'urbanisation ou des espaces remarquables du littoral pour mieux prendre en compte les réalités locales.

Des remarques particulières, tant sur la forme que sur le fond, ont été formulées sur l'armature urbaine, les droits d'extension et leur répartition, le devenir des territoires ruraux habités ou encore sur le positionnement de certains équipements situés en particulier dans le périmètre du SMVM.

Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale, Communauté Intercommunale des Villes Solidaires, Territoire de la Côte Ouest, Communauté Intercommunale Réunion Est et Communauté de Communes du Sud ont fait part de leurs observations sur le projet de SAR arrêté :

- Concernant la CIVIS, deux demandes spécifiques ont été formulées :
 - sur la ZAC de Pierrefonds, identifiée au projet de SAR comme pôle d'activités à vocation régionale, en se référant au fait que les autres pôles de La Réunion disposent d'ores et déjà de ce type d'équipement, au même titre que les 3 autres pôles, la CIVIS demande à ce que le SAR y autorise l'implantation d'équipements commerciaux. A noter que cette demande a également été formulée par la commune de Saint-Pierre;
 - le projet d'extension de l'abri côtier existant de la commune de l'Étang-Salé n'est pas suffisant, la CIVIS demande à ce que le projet de requalification du bassin de rétention soit prévu au SMVM.

- La CCSud a marqué son opposition à l'implantation d'équipements commerciaux sur le site de Pierrefonds en appuyant son avis sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Scot du Grand Sud.
- S'agissant du TCO, la Communauté d'agglomération a exprimé le souhait de voir la labellisation « *Éco cité* » du projet du Cœur d'Agglomération clairement reconnu dans la présentation du bassin de vie Ouest, ainsi que l'inscription du projet de Centre Intercommunal de Gestion Environnementale Durable à proximité de la Route des Tamarins dans le Périmètre Irrigué du Littoral Ouest (PILO).

En outre, le TCO sollicite une adaptation du chapitre individualisé du SAR, valant SMVM, pour permettre la finalisation des études d'ouverture du cordon littoral de la Plaine Chabrier afin de préserver le champ des possibles pour la création d'un Eco-port de plaisance. Parallèlement à l'intervention du TCO, le porteur de projet a renouvelé sa demande d'ouverture à la mer de la Plaine Chabrier afin de garantir à terme la vocation maritime du secteur.

- La CINOR s'est manifestée par courriers datés des 16 décembre 2008, 12 mars, 11 mai et 24 août 2009 et adressés à la Région, ont été portés au registre. Dans ces différentes lettres, la CINOR a fait part de ses interrogations sur la définition de l'armature urbaine hiérarchisée, les extensions urbaines, les dispositions relatives aux territoires ruraux habités, la question de la densité, la problématique de traitement des déchets.
- Pour la CIREST, le SAR doit permettre de créer un pôle urbain principal regroupant Saint-André/Bras-Panon/Saint-Benoît auquel

devrait s'adosser un pôle d'activités à vocation régionale réparti sur les 3 communes. Ces deux orientations nécessitent que soient revues les capacités d'extensions offertes à Bras-Panon tant pour les extensions à vocation résidentielle que pour la vocation économique. Enfin, la CIREST demande à ce que des critères objectifs puissent être identifiés pour permettre la priorisation des infrastructures routières.

VII La prise en compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé

Registres en communes

Commune de Saint-Denis : des remarques d'ordre général sur le SAR dans ses dimensions spatiale économique, environnementale, culturelle, sociale, ainsi que sur les thématiques liées aux déplacements, aux risques, au changement climatique, à la densification, ainsi que des demandes de déclassement de terrains plus particulièrement sur le quartier de Montauban.

Commune de La Possession : des remarques d'ordre général sur le SAR

Commune du Port : des remarques d'ordre général sur le SAR (déplacements, maillage routier, urbanisation)

Commune de Saint-Paul : des remarques d'ordre général sur le SAR

Commune de Trois Bassins : des demandes individuelles de déclassement de terrains situés entre la Petite et la Grande-Ravine, identifiés en coupure d'urbanisation, afin de permettre la création d'une zone de développement à vocation résidentielle et d'activités

Commune de Saint-Leu : des remarques d'ordre général sur le SAR et des demandes individuelles de déclassement de terrains

Commune des Avirons : aucune remarque n'a été portée au registre

Commune de L'Étang-Salé : des demandes individuelles de déclassement de terrains situés sur le quartier « Le Cap »

Commune de Saint-Louis : aucune remarque n'a été portée au registre

Commune de Cilaos : aucune remarque n'a été portée au registre

Commune de l'Entre-Deux : des demandes individuelles visant à élargir la zone préférentielle d'urbanisation afin de rendre possible le déclassement de terrains

Commune du Tampon : des remarques d'ordre général sur le SAR sur l'armature urbaine, la destination générale des sols, la problématique du changement climatique et une demande visant à élargir la zone préférentielle d'urbanisation afin de rendre possible le déclassement de terrains

Commune de Saint-Pierre : des remarques d'ordre général sur le SAR dans ses dimensions spatiale économique, environnementale, culturelle, sociale, ainsi que sur les thématiques liées aux déplacements, aux risques, au changement climatique, à la densification et demandes de déclassement de terrains

Commune de Petite-Île : aucune remarque n'a été portée au registre

Commune de Saint-Joseph : une demande relative au projet de port de Vincenzo ainsi que des demandes pour que les secteurs de la Crête premier et deuxième village soient identifiés au SAR comme zone d'urbanisation et de développement au même titre que bourgs de Saint-Joseph partie Ouest

Commune de Saint-Philippe : des demandes individuelles visant à élargir la zone préférentielle d'urbanisation afin de rendre possible le déclassement de terrains sur le secteur de la Trinité/Les sables blancs. Une demande plus spécifique s'exprime pour l'ensemble de la population de la commune afin que les dispositions du SAR permettent d'intégrer les projets individuels

Commune de Sainte-Rose : aucune remarque n'a été portée au registre

Commune de Saint-Benoît : de très nombreuses demandes individuelles de déclassement de terrains

Commune de La Plaine des Palmistes : aucune remarque n'a été portée au registre

Commune de Bras-Panon : des demandes individuelles de déclassement de terrains

Commune de Saint-André : des remarques d'ordre général sur le SAR dans ses dimensions spatiale économique, environnementale, culturelle, sociale, ainsi que sur les thématiques liées aux déplacements, aux risques, au changement climatique, à la densification et demandes de déclassement de terrains

Commune de Salazie : aucune remarque n'a été portée au registre

Commune de Sainte-Suzanne : aucune remarque n'a été portée au registre

Commune de Sainte-Marie : remarques dans les courriers CINOR.

VII La prise en compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé

3 La prise en compte des consultations prévues par le CGCT

Prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, diverses consultations ont été effectuées dans le cadre de l'élaboration du nouveau Schéma d'Aménagement Régional.

Les propositions de modifications formulées dans le cadre de ces consultations ont pour la plupart, été prises en compte afin de pallier aux quelques faiblesses du SAR sur le plan environnemental.

Avis du Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables

La Région Réunion avait dans le cadre de l'article L.122-7 du Code de l'Environnement, sollicité l'avis du Ministère afin d'obtenir un cadrage préalable de l'évaluation environnementale du SAR.

Dans son avis rendu le 16 juillet 2007, celui-ci a émis quelques critiques notamment concernant la façon d'organiser l'évaluation environnementale ainsi que son degré de précision.

La Région Réunion a tenu compte de ses observations en reformulant les enjeux environnementaux et évaluant les impacts globaux et particuliers du SAR.

Avis du Conseil Économique et Social Régional (CESR)

Dans son avis notifié le 16 octobre 2009, le Conseil Économique et Social Régional, a formulé plusieurs propositions qui ont, pour l'essentiel, toutes été prises en compte.

Ainsi, conformément à la demande du CESR, un bilan du SAR a été joint au dossier mis à la disposition du public au sein des 24

communes de l'île. De plus, suite à cet avis, les espaces agricoles et les espaces de continuité écologique ont été redélimités afin de leur garantir une protection optimum.

Concernant la mise en œuvre du SAR, un guide méthodologique sera l'instrument le plus adapté afin de permettre une meilleure appropriation des outils opérationnels et financiers existants ainsi qu'une articulation plus efficace entre le SAR, le SCoT et les PLU.

Le souhait de « vulgariser » le SAR afin de permettre son appropriation par le plus grand nombre a été entendu et sera matérialisé par l'élaboration d'un vade-mecum.

Enfin, un pilotage précis et continu du SAR est d'ores et déjà prévu. Il sera effectué par la Région Réunion en partenariat avec l'AGORAH (Agence pour l'Observation de la Réunion, de l'Aménagement et de l'Habitat).

Avis du Conseil de la Culture, de l'Éducation et de l'Environnement (CCEE)

Le Conseil de la Culture, de l'Éducation et de l'Environnement, dans son avis en date du 22 octobre 2009, avait dans un premier temps regretté l'ambiguïté qui subsistait quant à la quantification des espaces à vocation agricole.

Cette ambiguïté a donc été levée par une redélimitation plus précise de ces espaces.

Enfin, au même titre que le CESR, le CCEE avait émis le souhait qu'un partenariat soit mis en place afin « de faire vivre le SAR, l'évaluer et le réviser si nécessaire ».

À cette fin, le guide méthodologique aura pour objectif d'accompagner la mise en œuvre du SAR et le suivi permanent des instances régionales en

collaboration avec l'AGORAH permettra une évaluation effective du document une fois qu'il aura été approuvé.

Avis du Conseil Général de La Réunion

Le Conseil Général, dans son avis du 23 octobre 2009, avait formulé à la fois des observations à caractère général et des demandes plus particulières.

Au titre de ses observations à caractère général, le Conseil Général avait demandé à ce que les prescriptions sur les espaces urbains soient mieux explicitées.

Pour ce faire, l'ensemble des prescriptions concernant les espaces urbains ont été réécrites et réorganisées.

Au titre des demandes particulières, le Conseil Général avait manifesté sa crainte que la création de gîtes ne se traduise par un mitage des espaces agricoles et une urbanisation de fait.

Sur ce point, le SAR interdit au sein des espaces à vocation agricole, toute construction de gîtes.

De plus, conformément à leur proposition, la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques dans les espaces agricoles a mieux été encadré.

Pour finir, les prescriptions relatives aux territoires ruraux habités ont été modifiées afin de mieux définir la notion de territoire rural habité et de limiter les extensions de cet espace.

VII La prise en compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé

3 La prise en compte des consultations prévues par le CGCT

Avis du Préfet

Le Préfet, **dans son avis rendu le 26 octobre 2009** sur les dispositions du chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer a formulé explicitement certaines demandes. Celles-ci ont toutes été prises en compte.

- Ainsi, l'état initial du SMVM a été complété par les usages actuels des espaces maritimes sur le périmètre d'étude.
- Les différents supports cartographiques du SAR et du SMVM ont été harmonisés afin de lever toutes les ambiguïtés.
- La représentation graphique du bi-pôle de l'Est qui laissait entrevoir la possibilité d'un continuum urbain de Saint-André à Saint-benoît a été modifiée.
- Les dispositions sur les équipements relatifs aux stations d'épuration des eaux usées et au traitement des déchets ont été complétées afin de ne pas compromettre l'adjonction d'installations de valorisation.
- Les possibilités d'implantation d'équipements d'énergies renouvelables en coupure d'urbanisation ont été strictement encadrées afin de ne pas remettre en cause le caractère naturel de ces espaces.

De même, les demandes plus particulières formulées par le Préfet ont toutes été prises en considération.

- La zone de pêche de Sainte-Rose bénéficie d'une protection particulière en tant qu'espace naturel marin de protection forte.
- La continuité avec la mer de la coupure d'urbanisation située entre Saint-Pierre et Grand-Bois a été rétablie.
- Les extensions des centrales électriques de Saint-André, Saint-Louis et Le Port ainsi que la centrale hydroélectrique de la rivière de l'Est ont été identifiées.
- Les possibilités d'extension de l'urbanisation et des activités autorisées au sein des espaces proches du rivage ont été déterminées de manière précise.

S'agissant du périmètre SMVM, la demande d'inclure un volet maritime aurait pu être formulée au début de la procédure de révision. Compte tenu de son expression tardive, le choix d'un périmètre à un mile est justifié par l'absence de connaissance des écosystèmes. La prise en compte de l'ensemble de l'espace nécessiterait un travail conséquent qui ne peut être mené dans le délai court retenu pour l'adoption du document sans conséquence préjudiciable pour l'ensemble du document et qui de fait pourrait être fragilisé. Il s'agit donc d'un choix de raison.

Dans l'avis du 8 novembre 2010, le Préfet constate que les modifications réclamées dans le précédent avis du 26 octobre ont bien été prises en compte et que le projet arrêté le 21 octobre recueille son accord sous réserve de quelques ajustements qui ont été pris en compte dans la version adoptée le 14 décembre 2010.

Il s'agit de la suppression de la possibilité de réalisation d'un port de pêche et de plaisance à la Possession qui serait de nature à fragiliser la suite de la procédure d'approbation du document.

Par ailleurs, la proposition de modification de la prescription N°4 du SAR relative aux espaces agricoles et permettant sous conditions le développement du tourisme rural a été intégrée.

Il renouvelle ses attentes quand à la mise en place d'un dispositif partenarial permettant le pilotage, le suivi et l'évaluation des orientations et des prescriptions du document qui reste indispensable pour lui assurer une portée pleinement opérationnelle et le rendre accessible à tous les acteurs du développement du territoire.

ANNEXE

Perspective de développement des bassins de vie

Le présent chapitre n'a pas de valeur normative

Les perspectives de développement des bassins de vie

1 Le bassin de vie Nord

1.1 Une métropole régionale en mutation

Le bassin de vie Nord accueille la plus grande ville de La Réunion.

Elle regroupe les grandes fonctions administratives et concentre de nombreux services aux entreprises. Ce rôle historique a suscité un développement démographique et économique plus ancien que dans les autres bassins de vie. Il doit aujourd'hui s'exercer dans la nouvelle donne de développement durable du territoire, où les moyens de mobilité permettent une complémentarité plus équilibrée entre les bassins de vie de l'île.

Le SAR doit permettre le maintien et le renouvellement des fonctions métropolitaines pour assurer un effet d'entraînement au profit de toute l'économie réunionnaise.

Deux moteurs régissent cette évolution :

- les effets du TCSP et du futur réseau régional de transport guidé qui doivent structurer l'agglomération aux centralités trop dispersées aujourd'hui ;
- une valorisation ambitieuse de la fonction aéroportuaire qui doit être capable de recevoir prochainement les plus gros porteurs internationaux (Airbus A380) et de développer à proximité les fonctions technopolitaines et du tourisme d'affaires.

Cette nouvelle ambition ira de pair avec une optimisation de son fonctionnement urbain, dans une situation de marges d'extension désormais très contraintes par ses limites physiques : l'évolution à la baisse du poids démographique de la métropole régionale doit permettre la restructuration du tissu existant et son désengorgement ; des implantations plus équilibrées des activités, des emplois et des zones résidentielles doivent permettre, grâce à une meilleure complémentarité avec le développement de l'Est, la limitation des déplacements pendulaires.

1.2 Saint-Denis – Sainte-Marie, « pôle d'entraînement » principal

Saint-Denis demeure le centre d'emploi principal de l'île, son offre de services et d'équipements (équipements administratifs, universitaires, culturels, commerciaux...) lui garantit un rôle prépondérant à l'échelle de toute La Réunion.

Ce rôle doit être amplifié à l'échelle de l'océan Indien, l'agglomération dionysienne devant jouer un rôle de « porte d'entrée » du territoire réunionnais dans la perspective d'une attractivité accrue sur les pays de l'océan Indien et du reste du monde.

Pour réaliser cette ambition, l'agglomération doit s'appuyer sur trois éléments forts de valorisation territoriale :

1 Les TCSP et le futur réseau régional de transport guidé doivent structurer l'agglomération dionysienne.

Au-delà de l'offre incomparable de déplacement, alternative à l'automobile, dont a besoin Saint-Denis, c'est autour de ces nouvelles infrastructures que doit être repensé l'urbanisme dionysien et son offre résidentielle.

Ils doivent permettre une requalification et une densification de qualité des quartiers traversés, et l'urbanisation future, si besoin est, ne devrait être envisagée qu'en fonction de ce transport collectif. En l'espèce, un traitement qualitatif et homogène tout le long du parcours devra être privilégié ; au-delà du voisinage des tracés des transports collectifs, il convient d'engager des politiques de renouvellement urbain en profondeur, en encourageant les démarches de densification, de maîtrise foncière et de conduite de projets d'ensemble.

Les transports collectifs en site propre devront également fédérer en « réseau de centralités » les pôles d'activités et de services créés depuis une génération, et qui ne profitent pas aujourd'hui d'une attraction à la mesure de leur dimension (Technopole, Université, pôle administratif et culturel de Champ-Fleuri).

2 La revitalisation du centre-ville ancien de Saint-Denis, dont le caractère historique est unique, et dont le potentiel d'attractivité est loin d'être mis en valeur. Le développement des infrastructures de déplacement en transports collectifs et mode doux apporteront une valeur ajoutée évidente par ses effets de désengorgement et d'une meilleure organisation des espaces publics.

De plus, la façade maritime de Saint-Denis constitue pour la majorité des arrivants la première vision, le premier contact avec La Réunion. La requalification nécessaire du front de mer doit être poursuivie.

3 « Réussir » le front d'agglomération nouvelle à l'Est

Le SAR et les documents de planification intercommunaux et communaux sont face à deux enjeux :

- Autour de l'aéroport international Roland Garros qui doit redimensionner, réaliser un Pôle d'activité à vocation régionale et mondiale à forte attractivité, par la synergie entre le pôle aéroportuaire, renforcé au niveau de la plateforme de Gillot comme de la zone d'activités aéroportuaire, la zone d'activité Pierre Lagourgue et la Technopôle de la Réunion.
- Ancrer l'extension de l'agglomération sur une centralité articulant à mi-pente les activités du littoral et l'urbanisation aujourd'hui développée sur les Hauts. Les quartiers de Duparc et proches de l'aéroport à Sainte-Marie deviennent indissociables de la métropole dionysienne. Ces secteurs sont voués à accueillir une partie de l'extension de l'urbanisation, en intégration avec le développement du Pôle d'activité à vocation régionale.

Le secteur Ouest de Sainte-Marie détient ainsi les facteurs structurants permettant de construire une polarité complémentaire et équilibrée par rapport aux autres centralités de l'agglomération. Elle doit pour cela présenter des capacités et une attractivité suffisantes dans toutes ses fonctions (résidentielle, économique, de service) pour ancrer le développement métropolitain : l'enjeu est de limiter l'extension de la tâche urbaine de l'agglomération du Nord et de créer les conditions de véritables coupures d'urbanisation favorisant la création d'une organisation urbaine polarisée, hiérarchisée et fonctionnelle à l'Est.

Les perspectives de développement des bassins de vie

1 Le bassin de vie Nord

1.3 Organisation des fonctions

1 La nécessité d'un développement urbain de grande qualité

Dans le bassin de vie Nord, la disponibilité d'espace est très mesurée. Elle impose une vigilance qualitative dans l'ensemble du territoire, tant dans le choix des fonctions que dans leur traitement urbanistique et paysager.

Dans le cœur urbain, l'organisation de l'espace et des fonctions devra être de nature à concrétiser le potentiel de «*décongestion*» que représentent les grandes infrastructures du boulevard Sud et des transports en Commun en Site Propre.

Parmi les pôles principaux de La Réunion, l'agglomération dionysienne est celle où est le plus marqué le phénomène d'une urbanisation importante à l'assaut des pentes du fait du manque de capacité des secteurs bas. Une meilleure organisation des flux et des réseaux de transport entre les pentes urbanisées et les atterrissements littoraux apparaît comme un enjeu d'urbanisme majeur. Il est particulièrement important pour la nouvelle polarité à construire dans l'Est de l'agglomération, sur la base d'une intermodalité optimisée avec les TCSP et appuyée sur une centralité efficace à mi-pente au niveau de la ville-pôle relais **Beauséjour – Rivière-des-Pluies**.

L'obligation d'une densification structurée rend nécessaire les mesures de protection environnementale : la réalisation d'équipements d'assainissement, et de traitement des eaux usées et de l'amélioration des capacités d'infiltration des eaux pluviales y sont particulièrement cruciaux. Tous les talwegs, les ravines, les «*bras*» et les rivières doivent faire l'objet d'un repérage cartographique et d'un entretien

régulier permettant une grande capacité d'écoulement des eaux non entravée par des obstacles naturels (déchets,...) ou artificiels (pile de pont ou constructions illégales,...). L'endiguement, notamment dans la Rivière-des-Pluies, doit être considéré comme une mesure exceptionnelle pour protéger des populations exposées immédiatement aux risques d'inondation ou de submersion.

2 L'organisation des espaces naturels et agricoles et les fonctions de respiration de l'agglomération dionysienne

Le bassin de vie du Nord est marqué par des vocations très contrastées de ses territoires, qu'il faut valoriser au profit même de la fonction métropolitaine de l'agglomération :

- c'est dans le bassin de vie du Nord que l'on observe la plus forte proximité entre la ville dense et le périmètre du Parc National qui sont presque jointifs ;
- c'est également aux portes de l'agglomération que l'on trouve des terres agricoles qui figurent parmi celles qui ont le meilleur potentiel agromique de La Réunion (cannier et maraîcher). C'est à ce titre – et en particulier sous l'aspect de la sécurisation du potentiel alimentaire endogène – et aussi pour le maintien de la démarcation entre le pôle Saint-Denis – Sainte-Marie et un pôle Est à structurer et consolider, que leur préservation trouve son sens.

Mais cet enjeu de préservation est amplifié dans la perspective d'organiser les «*espaces de respiration*» de l'agglomération dionysienne. Le bassin de vie du Nord, dans la perspective d'une densification accrue permise par l'effet de structuration des réseaux a besoin à proximité d'une fonction organisée de loisirs et de ressourcement pour sa population, dans le respect

de l'intégrité environnementale des espaces concernés.

Cette fonction devra être organisée sur les valeurs suivantes :

- **Le développement du tourisme dans les territoires ruraux** : à la fois tourisme de montagne dans les Hauts en relation avec le Parc National, et hébergement de qualité dans les anciens domaines de plantation.
- Le renforcement d'une **fonction de loisirs de bord de mer** sur le littoral de Sainte-Marie. Elle trouvera comme principaux points d'appui le port de Sainte-Marie (développement de la pêche côtière et de la plaisance), qui doit être valorisé en tant que seul port du bassin de vie Nord et la zone du Bocage qui doit permettre le développement des loisirs nautiques. Les caractéristiques détaillées de son extension et ses impacts sont précisés dans le chapitre individualisé valant SMVM.

3 Le rôle primordial de l'armature des villes pôles-relais et des bourgs de proximité

Dans un contexte de concurrence forte entre la pression de la demande d'urbanisation et l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles, l'enjeu est d'optimiser une fonction résidentielle originale, en continuité avec son développement traditionnel, de définir et d'assurer une limite franche d'urbanisation.

- **Les villes pôles-relais : leur desserte par des transports en commun en site propre, notamment le futur réseau régional de transport guidé**, induit qu'à l'échelle des territoires communaux ces sites soient les lieux d'accueil préférentiels des populations, alors qu'elles sont situées soit dans le bassin cannier aux plus forts rendements (**Sainte-Marie**

centre, La Convenance ; Sainte-Suzanne Quartier-Français), soit aux portes du Parc National (**Saint-Denis ; La Montagne**). Dans ce contexte, la recherche de densification, son efficacité et sa qualité, devront être particulièrement suivis.

- **Les bourgs de proximité (Sainte-Suzanne-Bagatelle, Deux-Rives ; Saint-Denis-Le Brûlé / Saint-François ; Sainte-Marie-Terrain Élixa)** : situés dans les mi-pentes et les Hauts du Nord, au sein d'espaces péri-urbanisés, ils ont une vocation résidentielle affirmée qui reste à organiser. La meilleure préservation des espaces naturels et agricoles environnants exposés au mitage résidera dans la structuration de ces bourgs, en y renforçant l'offre de services de proximité, et l'offre de transports en commun.

Les perspectives de développement des bassins de vie

2 Le bassin de vie Sud

2.1 Un territoire d'équilibre à renforcer

Le bassin de vie Sud concerne à lui seul 40% du territoire de La Réunion et 37% de sa population. En l'absence de liaison routière de grande capacité, son développement s'est longtemps organisé de façon endogène autour de ses polarités multiples.

La route des Tamarins va venir bouleverser cette situation en permettant des liaisons rapides avec l'Ouest et le Nord. Dans ce cadre, il importe au bassin de vie Sud de se positionner en tant que territoire d'équilibre régional.

Ce développement repose sur les forces spécifiques de ce territoire :

- **son pôle principal constitué de Saint-Pierre et de Pierrefonds** qui bénéficie d'une synergie entre les fonctions tertiaires supérieures et des équipements logistiques structurants ;
- **son armature maillée** qui permet une meilleure proximité entre les fonctions résidentielles et les services ;
- **une richesse rurale** marquée par une agriculture en cours de diversification, pierre angulaire du pôle agroalimentaire en cours de structuration ;
- **un capital naturel** diversifié qui permet au territoire de se positionner sur le développement d'un tourisme tant balnéaire que de montagne.

Le SAR s'appuie sur ces points spécifiques pour construire le développement du bassin de vie Sud.

Le pôle principal de Saint-Pierre/Pierrefonds se voit renforcer par l'émergence d'un pôle d'activité à vocation régionale à Pierrefonds, l'armature urbaine est optimisée pour que les complémentarités entre les différents échelons jouent pleinement. Enfin, les espaces agricoles et naturels qui composent

une grande partie de ce territoire bénéficient d'une protection adaptée à partir de laquelle une mise en valeur économique du tissu rural peut se construire.

2.2 Saint-Pierre/Pierrefonds le pivot de développement

Saint-Pierre avec en particulier son centre-ville tertiaire et commercial et des équipements de niveau régional constitue le pôle urbain le plus attractif du bassin de vie Sud. Ce positionnement lui permet de jouer le rôle de levier de développement pour tout le bassin de vie Sud. Dans le cadre d'une dynamique démographique forte, ce rôle doit être conforté autour des points d'appui qui en font sa spécificité.

Les aménités urbaines de Saint-Pierre dues pour une grande part à la qualité architecturale de son centre ancien ainsi qu'à la politique culturelle forte conduite par la commune, notamment pour la réutilisation de son patrimoine, en matière de services et d'emplois confèrent à la commune une grande capacité résidentielle.

À la périphérie, les vestiges de l'ancienne usine de Pierrefonds devraient être prochainement réhabilités et constituent, face au pôle d'intérêt régional, un potentiel culturel et touristique attractif.

1 Un centre-ville historique ouvert sur la mer

Le centre-ville de Saint-Pierre constitue l'un des principaux points d'animation de La Réunion, la réalisation du port de plaisance et l'aménagement de la plage y ayant fortement contribué. La poursuite de l'aménagement du front de mer pour y bâtir une façade urbaine homogène et dynamique pourrait être recherchée. De même l'extension de l'infrastructure portuaire pour y pérenniser la pêche traditionnelle pourrait participer de la diversité et de l'intérêt de l'offre touristique.

En profondeur de ce front de mer, le centre historique de Saint-Pierre doit poursuivre sa densification et son renouvellement en assurant la mixité de fonctions urbaines.

2 Un pôle de recherche et de développement en lien avec l'hôpital

En appui de ce centre historique, la ville de Saint-Pierre bénéficie d'un pôle de développement stratégique autour de l'hôpital et des unités de formation. L'aménagement de la ZAC OI doit donc se poursuivre et permettre l'implantation d'entreprises dans le cadre de la Technopole. Ces entreprises ou établissements doivent conduire à l'émergence d'un centre tertiaire supérieur au sein duquel la formation, la recherche et le développement sont mis en synergie. Cet espace a vocation à s'étendre en lien avec le projet de déviation nord dite « *Asile – Balance* » et offrir un foncier permettant de travailler à une échelle suffisante pour l'émergence de synergie entre les fonctions résidentielles, les services et l'emploi.

3 Un pôle de développement économique à Pierrefonds

La structuration du pôle principal passe bien entendu par l'aménagement de la zone de Pierrefonds qui présente des avantages comparatifs déterminants à l'échelle de l'île. Il s'agit d'y ancrer un pôle d'activité à vocation régionale autour de la plateforme logistique au sein duquel des unités de production auront toute leur place. Cette zone, dans le respect des dispositions du SAR devra reposer sur un ensemble cohérent de services aux entreprises renforçant l'attractivité de cette zone.

Cette zone doit également développer un lien économique avec l'aéroport de Pierrefonds dont la vocation régionale est confirmée. À ce titre, le rôle de porte d'entrée de La Réunion pourrait être décliné au travers de services spécifiques.

2.3 Une armature urbaine à structurer

Le bassin de vie Sud est marqué par l'éclatement de son armature urbaine. Sans un effort conséquent de structuration et de hiérarchisation, cette caractéristique risque de pénaliser fortement son fonctionnement et sa fluidité d'ensemble.

Il importe donc, sans remettre en cause les différentes centralités qui existent, de rendre plus lisible le rôle de chacune à l'échelle du bassin de vie.

Les pôles secondaires Saint-Louis, Le Tampon et Saint-Joseph : un rôle d'appui déterminant.

La taille du territoire rend contre-productif son hyper centralisation, l'alternative passe par le développement des pôles secondaires en complémentarité et en appui de Saint-Pierre. Cette dynamique doit être comprise comme une réponse à la congestion du pôle principal mais surtout comme la clé du développement solidaire d'un territoire éclaté.

Ainsi, les pôles secondaires doivent fortement contribuer à la structuration de l'offre résidentielle du bassin de vie qui doit permettre la réalisation de 70 000 logements à horizon 2030. Ce développement urbain doit particulièrement s'appuyer sur une optimisation des capacités de densification très importantes dont disposent ces villes.

Par ailleurs, cet effort en terme de logement doit s'accompagner de zones d'activités micro-régionales nécessaires à la création d'emplois. Ces zones d'activités devront permettre la structuration d'un tissu économique décousu dont le dynamisme est freiné par manque de foncier aménagé disponible.

Les perspectives de développement des bassins de vie

2 Le bassin de vie Sud

Enfin, l'ancien domaine de Maison Rouge à Saint-Louis, qui accueille le Musée des Arts Décoratifs de l'Océan Indien (MADOI), devrait être restauré afin de devenir un des pôles touristiques capitaux de l'île.

Des villes pôles-relais et des bourgs de proximité pour contenir et organiser les extensions urbaines

Le bassin de vie Sud connaît une pression urbaine très importante qui se traduit par un «étalement» important. L'identification dans le SAR de centralités intermédiaires et de proximité doit permettre de mieux poser les enjeux urbains et de stabiliser les espaces agricoles et naturels.

Ces centralités réparties sur tout le territoire doivent présenter un développement urbain mesuré et mettre l'accent sur les services qui leur font défaut.

Plus spécifiquement les bourgs du Sud (Cilaos, Les Makes, l'Entre-Deux, Bourg Murat, Saint-Philippe, Grand Coude) doivent répondre aux logiques du développement du tourisme. C'est en ce sens que le SAR les identifie en tant que secteur d'aménagement à vocation touristique.

Une mise en réseau au service des complémentarités de l'armature

Le Sud doit accueillir dans les 10 prochaines années un nombre important de population et connaître un essor sans précédent de son dynamisme économique et touristique. Il doit alors améliorer les liaisons entre les différentes composantes de son armature urbaine avec une orientation touristique.

- La redéfinition d'une route des Plaines (RN3) qui a joué un rôle historique important dans la conquête des hautes Plaines de la Réunion

(Plaine des Cafres et Plaine des Palmistes). Cette route offre les principaux accès au Parc national et aux plus beaux panoramas sur les forêts de Bébour Bélouve et sur les paysages volcaniques de la Plaine des Sables et de l'enclos Fouqué. Elle se décompose en plusieurs tronçons:

- La croix du Sud entre Saint-Pierre/Saint-Louis et le Tampon reliant par la même les principaux pôles universitaires dans le Sud et les zones d'activités économiques dont la zone aéroportuaire de Pierrefonds.
- La déviation du Tampon pour éviter de passer au cœur d'une agglomération déjà bien engorgée.
- La route touristique des hautes plaines et de la Plaine des Palmistes
- La déviation de Saint-Benoît sur le versant Est.

- L'identification d'une route des plages qui prend le relais de l'ancienne RN1 de l'ouest, aujourd'hui doublée par la route à mi hauteur des Tamarins. C'est sur cette voie d'accès aux espaces balnéaires et littoraux du sud que nous devons aménager les TCSP et le réseau régional de transport guidé capables de prendre en charge une population déjà importante. L'urbanisation actuelle ne fera que renforcer la densité de la population dans ces espaces littoraux.

- La sécurisation et l'aménagement touristique d'une route des cirques (cirque de Cilaos) qui permet un accès au cirque de Cilaos et par là même aux paysages grandioses des remparts et des sommets de l'île de la Réunion. C'est de Cilaos que les points de vue sur le sommet du Piton des neiges, le Gros Morne, le Grand Bénard sont le plus intéressants. Cilaos est aussi l'une des entrées du Parc national donnant accès à tous les autres cirques de l'île et sur les paysages des sommets, cirques et remparts qui consacrent la Réunion comme patrimoine mondial de l'Humanité.

- L'aménagement d'une route des Laves (du Grand Sud Sauvage aux coulées volcaniques de Saint-Philippe à Sainte-Rose) qui offre une seconde alternative d'accès à l'Est ou au nord en cas de fermeture de la route du littoral entre le Port et Saint-Denis. Cette route a été recouverte à plusieurs reprises dans le passé par des grandes coulées volcaniques. Elle offre des points de vue sur les coulées en fusion au moment des éruptions et sur les plateformes de lave en mer. A ce titre, elle est éminemment touristique et doit être aménagée en conséquence.

Il importe aussi de renforcer le réseau d'infrastructures routières et de transports en commun en site propre notamment entre Saint-Louis-Le Tampon – Saint-Pierre – Saint-Joseph, et mettre en œuvre les TCSP et le réseau régional de transport guidé en lien avec la densification des centres-villes, une offre de transport en commun urbain compétitive et des aménagements de voiries compatibles avec l'essor des modes doux.

Cette offre doit également être dimensionnée à l'échelle du bassin de vie pour mieux relier les différents pôles générateurs de trafic répartis entre les quatre principales villes, les villes relais et les bourgs. L'axe de la RN3 (route des Plaines) reliant Saint-Pierre à Saint-Benoît en passant par le Tampon doit être aménagé de façon à permettre d'offrir une alternative à la route du littoral et à mieux irriguer les grands espaces touristiques des hauts et du volcan. La réalisation de sites réservés au transport en commun doit être recherchée dans toutes ces aménagements.

2.4 Des espaces naturels et agricoles à protéger

Les richesses du bassin de vie Sud ne sauraient être résumées aux espaces agricoles et naturels, ils n'en restent pas moins indissociables de l'identité du territoire et de son attractivité. En ce qui concerne les espaces agricoles, il convient d'être particulièrement attentif au phénomène de mitage qui est très prononcé dans les mi-pentes et les hauts de ce bassin de vie. Le niveau de protection proposé par le SAR doit donc y être appliqué fermement pour pérenniser l'activité agricole ainsi que tous ses avantages connexes en termes de paysage, de cadre de vie, de patrimoine culturel ou de tourisme. Les espaces naturels sont pour leur majeure partie à relier au Parc National. Leur mise en valeur doit être raisonnée, mais doit également permettre l'accueil de touristes.

Le Sud bénéficie également d'une façade littorale en de nombreux sites remarquables. Sa protection est une nécessité, toutefois, cette protection ne doit pas interdire sa mise en valeur qui permettra à l'échelle du bassin de vie de développer une offre touristique et de loisirs diversifiée et à l'échelle de l'île de desserrer la pression sur la zone de la réserve marine.

En ce sens, le SAR prévoit des sites d'aménagement littoraux (L'Étang-Salé-les-Bains, Le Gol/Bel-Air, Grand-Anse, Saint-Philippe) ainsi que des équipements spécifiques permettant une meilleure ouverture à la mer (abris côtiers et cales de halage). Le chapitre individualisé valant SMVM précise les caractéristiques de ces différents projets.

V Les perspectives de développement des bassins de vie

3 Le bassin de vie Ouest

3.1 L'Ouest, un territoire recomposé par la route des Tamarins

Le bassin de vie de l'Ouest s'appuie sur la plateforme d'activités économiques que constitue Port Réunion, sur le plus important secteur de développement touristique de La Réunion, et sur son attractivité résidentielle.

Il cumule les atouts économiques et les contraintes environnementales et par là même tous les enjeux ; d'abord parce qu'il assure des fonctions logistiques et économiques vitales pour l'ensemble de l'île, mais aussi parce que ce dynamisme est à même d'engendrer dysfonctionnements et conflits d'intérêt.

Pour permettre un développement harmonieux de ce bassin de vie, l'ensemble des acteurs s'accorde sur un projet de développement ambitieux et partagé : le projet d'agglomération.

À cet égard, la construction des grandes infrastructures de liaison - la route des Tamarins, le réseau régional de transport guidé et la future route du Littoral - représente la chance de recomposer durablement ce territoire.

L'organisation en Cœur d'Agglomération des espaces urbains du Port, de la Possession et de Saint-Paul Centre, en lien avec le TCSP et le futur réseau régional de transport guidé conduira à constituer le pôle stratégique du territoire.

- La route des Tamarins doit permettre l'organisation en profondeur du territoire qu'elle dessert, notamment la structuration des villes des mi-pentes rendues plus accessibles;
- une requalification d'une route des plages et des espaces littoraux, sur lesquels la pression du trafic automobile devrait être moins importante, et qui permettrait un redéploiement des activités touristiques ;
- une meilleure liaison Hauts-Bas grâce à un maillage adéquat d'intermodalité de transport ;
- L'intégration du périmètre agricole irrigué, grâce au basculement de l'eau de l'est vers l'ouest, dans un équilibre des fonctions de résidence, de loisir et d'activité.

Cette dynamique de développement s'inscrit dans un contexte environnemental particulièrement riche et vulnérable. Donc s'impose une économie rigoureuse de ce capital, tant sous l'aspect de la préservation des espaces naturels du Parc National, du lagon et du Parc Marin, que de la gestion des ressources en énergie et plus encore en eau.

Les perspectives de développement des bassins de vie

3 Le bassin de vie Ouest

3.2 L'armature urbaine majeure : le pôle principal du cœur d'agglomération Ouest (Le Port, La Possession, Saint-Paul centre) et la structuration sur l'axe de la route des Tamarins par les pôles secondaires

1 Le cœur d'agglomération

Le pôle urbain de l'Ouest est un ensemble tripolaire rassemblant le Port, le centre de Saint-Paul et le centre dense de La Possession.

Aujourd'hui, le cœur d'agglomération Ouest a acquis la taille critique d'un pôle urbain majeur (en termes de population, d'effectifs de logements et d'activités implantées) : seul projet urbain des départements d'outre-mer labellisé « éco-cité », le cœur d'agglomération doit améliorer l'offre de services et la cohérence urbaine :

De même, inspiré par le cadre de développement du projet pilote du Grenelle de l'Environnement conduit à La Réunion, le master « Architecture en milieu tropical » porté par l'université de La Réunion et l'école d'Architecture anticipe les enjeux contemporains et patrimoniaux du secteur crucial de la construction.

Ce projet urbain prendra appui sur deux éléments structurants :

- La desserte du cœur d'agglomération par les TCSP et le futur réseau régional de transport guidé.
- Le développement de Port Réunion, dans toutes ses dimensions : outil majeur du positionnement de La Réunion dans une stratégie de co-développement régional, « tête de pont » d'un développement de la fonction arrière-portuaire à l'échelle de

l'ensemble de La Réunion, complémentarité des zones d'activité du cœur d'agglomération pour l'accueil des activités industrielles-portuaires.

De ces enjeux découlent deux impératifs :

- Dans l'attente du Schéma directeur portuaire de long terme, aucun nouvel aménagement ne peut être réalisé qui remettrait en cause le développement du port de la Pointe-des-Galets et en particulier la construction d'un port en eaux profondes.
- La stratégie de développement du Pôle d'activité à vocation régionale doit assurer la réaffectation des anciens tissus économiques en proximité immédiate de l'infrastructure portuaire pour des activités directement liées à cette fonction.
 - Une complémentarité, redéfinie à l'échelle du cœur d'agglomération, des espaces à vocation d'activité, dans une gestion intégrée de leur promotion, de leur gestion et de leur reconversion éventuelle.

2 Les pôles secondaires : Piton-Saint-Leu, Saint-Paul, Plateau-Caillou, Saint-Gilles-les-Hauts

Le gain de fluidité apporté par la route des Tamarins, et ultérieurement par le réseau régional de transport guidé, permet une concentration structurée des fonctions urbaines majeures dans le cœur d'agglomération de l'Ouest. Complémentairement, au niveau des autres espaces, les accessibilités accrues résultant du nouvel axe routier ne doivent pas engendrer un « brouillage » des usages du territoire et son encombrement, mais au contraire leur assurer un meilleur fonctionnement, quelle que soit leur vocation – naturelle, agricole, touristique, résidentielle ou d'activités de proximité. De là la grande importance de « jalonner » l'axe des Tamarins par des pôles secondaires structurants.

Il faut donc envisager l'émergence à terme de deux pôles de grande importance dans les mi-pentes de l'Ouest afin d'éviter une urbanisation et des aménagements en « chapelet » le long de la route des Tamarins.

Le secteur de Plateau-Caillou, de Saint-Gilles-les-Hauts, de L'Éperon

La poursuite de la forte expansion urbaine de ce secteur doit aboutir à la constitution d'un ensemble cohérent, structuré à partir des espaces urbains existants. La réussite d'une polarité efficace sur ce site apparaît comme le facteur-clé de la maîtrise d'un développement territorial équilibré tout le long de l'axe des Tamarins : elle doit marquer nettement la césure entre le cœur d'agglomération d'une part, et vers le Sud un autre modèle de maillage urbain, tout aussi structuré mais plus intégré aux fonctions naturelles et agricoles.

Le secteur de Piton Saint-Leu

L'enjeu de ce secteur, situé en amont de la route des Tamarins, est d'accueillir l'un des principaux pôles d'activités intermédiaires entre Saint-Paul et Saint-Pierre, notamment en lien avec la zone d'activités du Portail. Ces deux pôles, situés à mi-pente, doivent assurer une fonction d'interface Hauts - mi-pentes - zone littorale. Pour qu'ils jouent efficacement ce rôle sur leur territoire d'influence, il est primordial que soit réalisée leur interconnexion par transports en commun.

Les perspectives de développement des bassins de vie

3 Le bassin de vie Ouest

3.3 Le fonctionnement du territoire : « jardin du développement durable »

L'armature des villes et des quartiers relais, comme celle des bourgs ruraux, a pour vocation d'assurer un maillage du territoire tel que le grand ouvrage de la route des Tamarins ouvre la voie au grand projet de développement durable du territoire de l'Ouest, en rupture avec les dysfonctionnements latents observés aujourd'hui.

1 Un développement des mi-pentes intégré dans la valorisation agricole et paysagère de l'Ouest

Le développement des mi-pentes s'inscrit d'abord dans la mise en valeur du PIG du périmètre irrigué agricole, dont le potentiel et les modes de valorisation devront être optimisés dans le cadre des projets agricoles.

Cet objectif nécessite de contenir une pression foncière déjà importante, que l'accessibilité liée à la route des Tamarins va bien sûr intensifier, exposant les coupures d'urbanisation liées au PIG.

Trois-Bassins, Saline-les-Hauts, la Plaine Bois-de-Nèfles sont ainsi dans des logiques de développement de villes à mi-pentes. Elles doivent contribuer à limiter le mitage, grâce à une capacité d'urbanisation fondée sur une densification et une offre de fonctions adaptées :

- ces villes constituent en effet des balcons sur l'océan dont l'impact sur les paysages doit être maîtrisé;

- elles sont par ailleurs pour partie implantées sur le bassin versant de la Réserve Marine. Le traitement des réseaux d'assainissement doit en tenir particulièrement compte et les extensions sont à maîtriser;
- ces villes-relais représentent un enjeu important pour les **activités économiques de proximité**. Cela nécessite l'aménagement de zones d'activités situées en continuité de l'urbanisation, et non de façon linéaire le long de la route des Tamarins. Elles auront notamment pour vocation la relocalisation d'activités existantes en « *deserrement* » du tissu environnant où elles sont enclavées.

Une attention particulière est à apporter à la structuration de **La Plaine-Saint-Paul-Bois-de-Nèfles**, afin d'enrayer la dérive vers une conurbation sur l'ensemble des Hauts (le Guillaume notamment) alors que les conditions d'accès ne sont pas optimales. Une centralité est à trouver et à créer, notamment par le renforcement des équipements publics. Sur un plan économique et commercial, son développement doit s'opérer en complémentarité avec le centre-ville de Saint-Paul, mais aussi avec les zones de Savannah et de Cambaie.

Les bourgs des Hauts (La Chaloupe Saint-Leu, Saint-Leu – Le Plate/Saint-Paul – Le Guillaume – Petite-France/La Possession – Dos-d'Âne) jouent à leur niveau d'armature un rôle identique à celui des villes-relais : il s'agit de structurer les espaces en offrant des services de proximité, des capacités d'hébergement et des activités pour la clientèle touristique, tout en limitant fortement leur étalement et le mitage qui en résulte.

La structuration des bourgs est évidemment complémentaire de l'objectif de valorisation des **territoires ruraux des Hauts**, marqués par le projet d'Irrigation du littoral Ouest.

Lorsque ces protections n'existaient pas, les espaces concernés ont fait l'objet d'une urbanisation diffuse beaucoup trop importante. L'enjeu de structuration du bassin de vie Ouest, axé en partie sur son attractivité, passe par une préservation de ses espaces ruraux pour les fonctions de respiration et pour la préservation de l'activité agricole.

Le SAR entend donc limiter le développement des zones habitées en privilégiant la constitution de hameaux agricoles au sein desquels une offre d'hébergement touristique pourrait être imaginée.

2 Un nouveau modèle de développement des espaces à vocation balnéaire et touristique

L'Ouest demeurera le territoire présentant la plus forte capacité touristique de La Réunion, de par sa fonction balnéaire. Cependant, celle-ci doit être refondée sur la base des principes suivants :

- la requalification des espaces touristiques existants, en intégration avec la structuration des ensembles urbains dans lesquels ils s'inscrivent;
- l'aménagement de nouveaux sites d'hébergement et d'équipement touristique, dans le respect des coupures d'urbanisation mises en place en application de la loi Littoral, et plus généralement de la qualité des espaces naturels dans lesquels ils s'insèrent;

- la réponse à de nouvelles demandes, qu'elles émanent de la clientèle extérieure ou d'une clientèle réunionnaise, notamment dans le champ de la demande sociale;
- l'articulation entre l'offre balnéaire et les autres modes d'activité touristique, en premier lieu dans les Hauts de l'Ouest.

Tels sont les principes directeurs du renforcement et de la requalification de l'**armature des villes-pôles relais (Saint-Leu-centre, La Saline, Saint-Gilles-les-Bains), ainsi que du bourg de La Souris-Blanche** :

- Le centre de **Saint-Gilles-les-Bains** devra faire l'objet d'une requalification attentive, par la réhabilitation d'un linéaire touristique-commercial obsolète en certains points, voire par des opérations de renouvellement urbain, visant à une meilleure intégration des fonctions d'habitat permanent, d'activités touristiques et de services et d'activités, et dans la perspective d'une ouverture vers son port.
- **Saint-Leu centre** exerce une vocation balnéaire et touristique importante dans le bassin de vie Ouest qu'il convient de consolider, grâce notamment à la réalisation de l'extension du port de plaisance, mais aussi à la préservation et à la mise en valeur permise par la Réserve Marine.

Les caractéristiques du port de Saint-Leu sont détaillées et ses impacts précisés dans le Schéma de mise en valeur de la mer.

Les perspectives de développement des bassins de vie

3 Le bassin de vie Ouest

La traversée de la ville, a été considérablement améliorée suite à l'ouverture de la route des Tamarins. Cette situation nouvelle doit permettre d'envisager un aménagement urbain plus qualitatif densifiant les équipements et services de centre-ville, ainsi que le développement des modes doux en centre-ville.

- Le secteur de la **Souris-Blanche**, façade maritime de la commune de Trois-Bassins, dispose d'un potentiel de développement important notamment en matière touristique qui doit être envisagé dans le cadre la Zone d'Aménagement Liée à la Mer.

3 L'intermodalité, facteur essentiel du développement équilibré de l'Ouest

La mise en service de la route des Tamarins présente deux risques importants :

- celui d'une urbanisation en « *corridor confus* » le long de l'axe ; l'ensemble des préconisations qui précèdent, relatives à la préservation de fonctions spécifiques et au renforcement de l'armature urbaine, vise à pallier ce danger ;
- celui d'une accentuation de la coupure entre zone des Hauts et espaces littoraux.

La création de relations amont-aval en transport en commun – et des infrastructures de liaison correspondantes – est indispensable pour :

- faire bénéficier l'ensemble de la population du bassin de vie de l'Ouest (Hauts comme secteurs littoraux) de la nouvelle liaison interurbaine ;

L'établissement de ces liaisons intermodales est particulièrement stratégique au niveau des pôles secondaires.

4 La solidarité environnementale et énergétique

L'identité et l'attractivité du bassin de vie de l'Ouest est notamment fondée sur des ensembles naturels d'une grande valeur :

- un large secteur du Parc National, incluant notamment Mafate, partie habitée du Cœur du Parc ;
- le lagon corallien, qui est le secteur le plus fragile du littoral de La Réunion ;
- des zones remarquables du littoral situées au cœur même des principaux foyers de pression résidentielle et touristique.

La préservation de ce patrimoine impose d'abord le choix en amont de partis d'aménagement permettant de minimiser l'impact des implantations résidentielles et d'activité. À partir de ce principe, il faudra également porter une attention particulière :

- à des choix techniques d'assainissement (réseaux et équipements de traitement), adaptés aux modes d'urbanisation ;
- aux modes d'exploitation agricole.

Une vigilance identique sera la règle pour les aménagements liés à la production et la distribution des ressources en énergie et en eau :

- le territoire devra assurer un recours important aux **énergies renouvelables**, à planifier dans des cadres d'action à l'échelle de l'ensemble du bassin de vie. Cet objectif représente une transition lourde au niveau des équipements de production comme des réseaux. C'est afin de sécuriser cette transition que le SAR acte la nécessité de remplacer sur le site du Port la centrale thermique ;
- des **ressources en eau mesurées** : cela implique, outre la vigilance sur la maintenance des réseaux, une sélectivité précise des implantations génératrices de consommation, notamment pour les activités industrielles – sans compromettre la réalisation de l'exceptionnel potentiel industriel du cœur d'agglomération, notamment sous l'aspect industrialo-portuaire. Cette contrainte conditionnera aussi l'implantation des équipements lourds qui seraient de nature à détériorer quantitativement et qualitativement la capacité des nappes aquifères dont dépend le cœur d'agglomération – et notamment le choix du futur parti d'aménagement portuaire.

V Les perspectives de développement des bassins de vie

4 Le bassin de vie Est

4.1 Un bassin de vie à composer

L'Est est structurellement le territoire le moins peuplé de La Réunion, mais, dans les deux dernières décennies, il a connu un essor démographique important par « déversement » de la pression urbaine d'une agglomération dionysienne confrontée au manque d'espace, du fait de deux facteurs : le moindre coût du foncier dans l'Est, et l'amélioration de ses conditions de desserte routière depuis et vers Saint-Denis.

Cependant, en l'absence de développement économique pourvoyeur d'emploi, l'augmentation de la population a entraîné des effets négatifs tant internes en exerçant une pression toujours plus importante sur les services publics, qu'externes en participant à la congestion du bassin de vie Nord.

Il est donc déterminant que soient créées dans la microrégion Est les conditions d'un réel développement endogène. Le choix fait par le SAR, au-delà du principe d'équilibre affirmé par le SAR 1995, est donc **de constituer à terme un véritable bassin de vie**, qui doit trouver des ressorts équilibrés à son développement, en complémentarité avec le Nord en particulier et le Sud, tout en préservant son caractère et sa spécificité.

Mais la microrégion Est ne dispose pas, aujourd'hui, de l'ancrage dont bénéficient les autres bassins de vie pour construire leur développement, de par le déterminisme résultant de grandes infrastructures portuaires et aéroportuaires et/ou d'un « foyer critique » d'activités déjà développé.

Plus encore que dans les autres bassins, le développement territorial du bassin de vie de l'Est implique le volontarisme dans les choix stratégiques d'aménagement. Paradoxalement

d'ailleurs, le territoire présente plus de degrés de liberté pour ces choix que des microrégions plus engagées dans leur processus de développement économique et urbain.

Les points d'appui sur lesquels construire ce développement sont notamment :

La volonté de faire émerger un pôle principal dans la hiérarchie urbaine de l'Est autour de la ville de Saint-Benoît. Cette ville, sous préfecture de la micro-région de l'Est, n'a certes pas atteint tous les seuils critiques en terme de développement démographique, économique, de rayonnement culturel ou commercial pour s'affirmer sans contestation dans la région Est. Mais elle a un positionnement stratégique au carrefour de la route des Plaines et de la route des Laves (de Sainte-Rose à Saint-Philippe). Le développement des flux avec les villes des hautes Plaines, du Sud et du Grand Est doivent lui permettre d'avoir un rayonnement régional dans tout le secteur Est de l'île. Il faut naturellement conforter ce rôle afin d'avoir un effet d'entraînement sur la totalité du territoire Est.

Le choix de faire émerger la ville de Saint-Benoît comme pôle principal dans l'Est engendre la nécessité d'avoir des pôles intermédiaires et structurés entre la métropole régionale dionysienne et les territoires beaucoup moins densément peuplés du Grand Est.

Deux pôles se détachent nettement, la ville de Bras-Panon et la ville de Saint-André, de part et d'autre du delta de la rivière du Mât. C'est d'ailleurs cette contrainte naturelle majeure, l'écoulement pérenne de cette rivière, qui est à l'origine du détachement communal de la ville de Bras-Panon de sa voisine Saint-André.

Au delà de cette organisation urbaine littorale et linéaire, l'armature du bassin de vie Est présente la spécificité d'être peu éclatée notamment dans

les mi-pentes et les hauts. À l'échelle de La Réunion ce caractère doit être perçu comme un atout à conforter.

La donnée nouvelle de la mise en service de la route des Tamarins a à nouveau « éloigné » le bassin de vie Sud du bassin de vie Est. Aussi, il semble aujourd'hui d'autant plus important de structurer dans l'Est un Pôle d'activité qui soit suffisamment conséquent afin de résister à l'attractivité de la capitale régionale.

Un tourisme original : le territoire Est dispose également d'un atout majeur qui le distingue des autres bassins de vie. Il se trouve en position de carrefour pour l'entrée au Cœur du Parc National, qui lui garantit une diversité de paysages et d'activités touristiques. Il permet d'accéder à la fois aux plaines, au cirque de Salazie et au littoral sauvage de Sainte-Rose. Le potentiel naturel encore très préservé de l'Est reste donc à valoriser. En outre, l'Est est en mesure de développer un tourisme à fondement culturel. Il s'agit en effet d'un territoire encore ancré dans des valeurs culturelles préservées, et encore marqué par une histoire empreinte de ruralité, dont le potentiel est également important dans le « créneau de l'agrotourisme ».

- Des potentiels permettant de positionner le territoire de l'Est sur de nouvelles options de développement durable, et notamment :
- La ressource eau, qui constitue une véritable richesse, ouvrant les perspectives du bassin de vie Est tant du point de vue des possibilités résidentielles qu'industrielles ;
- Des espaces agricoles relativement préservés, qui permettent d'envisager de nouveaux modèles de développement agricole répondant aux préoccupations croissantes relatives à la sécurité alimentaire.

4.2 Saint-Benoît : un pôle principal à conforter

1 Des espaces urbains à organiser

Plus sans doute que pour d'autres pôles bénéficiant d'un contexte économique ou naturel plus directement attractif, c'est sur son identité urbaine que le bassin Est devrait trouver la principale assise de son développement. Les centres-villes sont insuffisamment structurés, ont à accomplir un saut qualitatif considérable sur le plan urbanistique :

- La ville de **Saint-Benoît** est dotée de fonctions administratives importantes (sous-préfecture, pôle sanitaire Est notamment, IRTS, Conservatoire Régional de Musique), mais l'organisation urbaine actuelle ne permet pas de les mettre en valeur dans une véritable fonction de pôle. Une telle vocation nécessite de renforcer considérablement la structuration urbaine de la ville, à la fois en densifiant le cœur de ville, en améliorant l'organisation des centralités, mais en repensant également son accès et les circulations à l'intérieur d'un centre-ville déjà fortement engorgé. Les extensions pourront notamment être réalisées entre la zone urbaine actuelle et la future déviation de Saint-Benoît, qui constituera la limite de l'urbanisation.
- **Saint-André** est un pôle secondaire à organiser et à structurer. Il est fortement dépendant du bassin de vie Nord. Ses fonctionnalités doivent être structurées dans un souci de développement d'un véritable centre urbain à l'échelle de sa population, et de création de services et d'équipements.

Le potentiel de densification de Saint-André est particulièrement important, et implique des extensions très limitées. Cependant, la dilution extrême de l'urbanisation dans certains secteurs de la ville, et la persistance d'activités agricoles

Les perspectives de développement des bassins de vie

4 Le bassin de vie Est

interstitielles, amènent à envisager des actions de structuration selon des paramètres de densification particuliers, aménageant l'interaction entre les fonctions d'habitat et le renouvellement d'une agriculture de proximité, à caractère « *vivrier* » et social.

Cet effort de restructuration, pour les deux villes, est indispensable pour créer les conditions d'une offre résidentielle de qualité - complément indispensable à toute ambition d'implantation d'un foyer économique de premier rang dans l'Est (cf infra), ainsi qu'à un changement d'échelle des fonctions tertiaires.

- Le déploiement d'un TSCP de Sainte-Marie à Saint-Benoît préfigurant le réseau régional de transport guidé doit constituer une armature de référence pour l'aménagement urbain : les nouvelles opérations se localiseront préférentiellement à proximité des lignes existantes ou programmées de transports collectifs, en particulier en fonction de ce principe de liaison en TSCP.
- Une attention particulière devra être accordée à l'organisation des réseaux locaux de transports en commun, dont il faudra favoriser le rôle de rabattement vers le TSCP et les pôles d'échange prévus en particulier à Saint-Benoît.

Le développement du bassin Est ne doit pas se traduire par une vaste extension périphérique diluant l'identité de chacune des centralités : au contraire, chaque ville doit garder son identité, et sa lisibilité. Or il est bien évident que les espaces intermédiaires feront l'objet d'une pression foncière accrue, génératrice de dilution urbaine : l'espace de la commune de **Bras-Panon** doit alors faire l'objet d'une démarche d'aménagement très vigilante et originale, celle d'un territoire caractérisé par l'accueil de fonctions tertiaires complémentaires adaptées à son échelle de

territoire, par un mode résidentiel plus aéré, par des fonctions de loisir exutoires des secteurs plus denses de l'agglomération.

2 Un pôle d'activité industriel à articuler avec le pôle tertiaire

L'offre de foncier économique engendre la création d'activité sur un territoire ; cependant, la nécessité d'une convergence d'actions très volontariste pour parvenir à la constitution d'un Pôle économique d'Intérêt Régional dans l'Est impose de créer une capacité d'accueil de nature à faciliter le travail de prospection.

- Le site de Beauvallon à Saint-Benoît est prévu dans le SAR pour s'étendre sur une superficie de l'ordre d'une trentaine d'hectares.
- Un site de 40 ha pourra être aménagé à l'entrée ouest de Saint-André, entre la future déviation et la 4 voies.

Ces opérations représentent des sites d'implantation d'une capacité hors de mesure par rapport aux structures d'accueil d'activité existant à ce jour dans l'Est, alors que les facteurs de développement du bassin d'emploi ne sont pas encore définis. Elles doivent donc être conduites dans le long terme avec beaucoup d'adaptabilité.

- En valorisant le potentiel industriel endogène actuel (pôle bois, agro-alimentaire, énergie, matériaux), tout en tenant compte du fait qu'il ne suffit pas à lui seul à « porter » un pôle d'activités à vocation régionale ;
- En optimisant les retombées induites d'un pôle logistique (plateforme de développement), notamment en développant les activités de transformation ;
- En consolidant et valorisant le pôle énergétique de Bois-Rouge ;
- En mettant en place des modes opératoires

ductiles, permettant de préserver une sélectivité qualitative pour ces opérations dans le long terme, sans obérer l'économie du projet, et en gérant une complémentarité efficace avec des structures d'accueil de proximité dans le bassin de vie.

De ce dernier point de vue, la stratégie de développement du pôle d'activités à vocation régionale de l'Est devra adopter un parti d'aménagement comportant l'alternative de l'accueil d'activités tertiaires de haut niveau, dans l'hypothèse d'une délocalisation volontariste de structures administratives de rang régional, et en synergie avec le renforcement des fonctions des centres-villes.

Sur le site de Bois Rouge, seront préservées les possibilités d'extension de la centrale thermique et de stockage de la bagasse ; aucune autre structure d'activité n'ayant vocation à s'implanter dans cet espace à haute qualité agricole, environnementale et culturelle.

3 Des espaces littoraux à reconquérir

L'attractivité du bassin de vie de l'Est, tant dans l'optique de favoriser le développement du pôle d'activité à vocation régionale que dans l'objectif de qualité résidentielle qui en est le corollaire, doit jouer l'atout de la revalorisation de l'espace littoral du bassin de vie, aujourd'hui valorisé bien en deçà de son potentiel. Cet aménagement doit porter sur les différentes composantes de ce littoral urbain :

- la relance du grand projet de complexe de loisirs populaire du Colosse à Saint-André ;
- la réalisation du port de Plaisance de Saint-Benoît près de Beaufond, à aménager dans l'optique de développer les activités de loisir induites, de dynamiser et d'animer le centre-ville ;
- ces deux points forts doivent baliser un continuum de mise en valeur de l'espace côtier ; dans cet objectif, l'aménagement « durable » du littoral de Bras-Panon revêt une importance stratégique.

4 Une armature urbaine contenue et concentrée

Contrairement au bassin de vie Sud, le territoire Est est marqué par une concentration de son armature urbaine notamment sur son littoral. Cette particularité est liée à son relief très découpé par de profondes ravines et rivières, et des remparts des cirques. Cette géographie d'érosion torrentielle tourmentée n'a pas facilité les réalisations des voies de mi-hauteur sur les premières pentes de l'Est.

Cette caractéristique a permis de contenir l'éclatement urbain. Toutefois, un effort doit être consenti pour structurer et dynamiser les centralités de l'armature urbaine de l'Est.

Les perspectives de développement des bassins de vie

4 Le bassin de vie Est

4.3 Les villes-pôles relais

Bras-Panon, Sainte-Anne

L'enjeu principal du développement urbain de ces deux villes pôles-relais consiste à confirmer l'existence de limites franches pour éviter un développement continu du littoral Est.

Leur développement doit procéder de leur caractère rural et de leur vocation touristique, à mettre au regard de la protection des espaces remarquables dont elles bénéficient. Leur développement doit être envisagé en complémentarité avec les centres urbains à proximité desquels ils sont positionnés.

4.4 Les bourgs : Salazie, Plaine-des-Palmistes, Sainte-Rose, Saint-André/Bras des Chevrettes ; Bras-Panon/Rivière du Mât-les-Hauts

Salazie, Sainte-Rose, Plaine-des-Palmistes

Bourgs traditionnels, à vocation agricole et touristique, ils doivent préserver la richesse de leur caractère patrimonial. Leur développement urbain doit être mesuré et de qualité, tout en y développant les services nécessaires à la population locale et à l'accueil de touristes.

Les actions d'aménagement portent principalement sur la sécurisation de leurs accès, le renforcement de leur vocation touristique en relation avec la préservation de leurs qualités paysagères mentionnées ci-dessus.

Ces trois bourgs se positionnent comme les principales portes d'entrées du bassin de vie Est pour accéder au Cœur du Parc National de La Réunion.

Le risque d'étalement urbain doit être particulièrement surveillé.

La commune de **Salazie** doit poursuivre la mise en valeur du cadre touristique. L'aménagement et la sécurisation de la route du cirque, comme pour l'accès au cirque de Cilaos, doit permettre un jalonnement des indications des principaux sites touristiques et des lieux d'accueil et d'hébergement. Mais son développement reste très contraint par les risques naturels qui pèsent sur elle ainsi que par les enjeux de préservation de la qualité de la ressource en eau dans la zone de surveillance des captages pour l'irrigation du littoral Ouest.

La contrainte mouvements de terrains qui est vécue comme un handicap, pourrait être considérée comme un atout pour la commune de Salazie qui souhaite développer un pôle d'excellence dans le domaine de la recherche, dans la lutte et le traitement de l'érosion.

L'un des atouts majeurs de la commune de Sainte-Rose repose sur son positionnement sur le volet énergie renouvelable et comme porte d'entrée de la route des Laves.

Saint-André/Bras des Chevrettes ; Bras-Panon/Rivière du Mât-les-Hauts

Bourgs dont le développement est récent et lié aux phénomènes de péri-urbanisation, dont il convient, afin d'éviter la poursuite de ce phénomène, de définir les limites de l'urbanisation, et de développer de véritables centralités de proximité en matière de services et d'emploi.

Au même titre que Salazie, La Plaine-des-Palmistes et Sainte-Rose, ces bourgs sont appelés à s'ouvrir sur les Hauts de l'Est et le Parc

National de La Réunion. L'activité touristique peut constituer une nouvelle ressource et contribuer au développement et à la structuration de ces centralités de proximité.

4.5 Les territoires ruraux

Ces territoires sont les mieux préservés et les moins peuplés de l'île.

À travers le SAR il est souhaité de maintenir leurs grandes qualités paysagères en permettant toutefois le développement des activités touristiques ainsi que celui des énergies renouvelables. Toutefois les implantations nouvelles des fermes photovoltaïques doivent se limiter principalement aux espaces de toiture des grands bâtiments ou des maisons individuelles et à des espaces non agricoles ou ne présentant d'intérêt paysager remarquable.

4.6 Des espaces naturels et agricoles de forte valeur

Le patrimoine agricole et naturel de l'Est constitue un atout essentiel à l'égard du développement économique et touristique diversifié du bassin de vie Est.

Le SAR entend préserver de l'urbanisation les grandes plaines agricoles et les grands espaces naturels de l'Est.

S'agissant des espaces agricoles, il convient de protéger l'espace agricole majeur qui, compte tenu de la structure foncière, est relativement épargné par le phénomène de mitage présent dans les autres bassins de vie. La qualité paysagère que procurent les plaines cannières participe également à rendre l'Est attractif au tourisme rural de pleine nature.

La diversité et la richesse des espaces naturels constituent des atouts majeurs pour l'Est. L'existence de ce capital naturel, tant sur le littoral qu'en lien direct avec le Parc National, doit être valorisé aussi bien dans sa préservation que dans sa gestion, dans le développement économique de l'Est.

Liste des prescriptions

N°1. Prescriptions relatives aux espaces naturels de protection forte	67	N°15. Prescriptions relatives aux zones de vigilance touristique	96
N°2. Prescriptions relatives aux espaces de continuité écologique	72	N°16. Prescriptions relatives aux secteurs d'aménagement à vocation touristique	97
N°3. Prescriptions relatives aux coupures d'urbanisation	74	N°17. Prescriptions particulières au développement du tourisme dans certains espaces naturels	97
N°4. Prescriptions relatives aux espaces agricoles	76	N°18. Prescriptions relatives aux centres hospitaliers	99
N°5. Prescriptions relatives aux espaces urbains à densifier	79	N°19. Prescription relative aux implantations universitaires	99
N°6. Prescriptions relatives aux espaces d'urbanisation prioritaire	80	N°20. Prescriptions relatives aux aéroports	100
N°7. Prescriptions relatives aux zones préférentielles d'urbanisation	81	N°21. Prescriptions relatives aux exploitations de matériaux de carrières	100
N°8. Prescription relative à la densité des projets de construction dans les territoires ruraux habités	81	N°22. Prescriptions relatives au traitement des déchets	101
N°9. Prescriptions relatives à l'armature urbaine	86	N°23. Prescriptions relatives aux stations d'épuration	101
N°10. Prescriptions relatives à la répartition des possibilités d'extension urbaine au sein de l'armature urbaine	88	N°24. Prescriptions relatives aux énergies	102
N°11. Prescriptions relatives aux possibilités d'extension dans les territoires ruraux habités	89	N°25. Prescriptions relatives aux ouvrages de protection contre les risques naturels	102
N°12. Prescriptions relatives à l'utilisation des extensions urbaines des centralités ou des territoires ruraux habités	90	N°26. Prescriptions relatives aux transports en commun	103
N°13. Prescriptions relatives au contenu des projets urbains	92	N°27. Prescriptions relatives au réseau routier	104
N°14. Prescriptions relatives aux zones d'activités	94	N°28. Prescriptions relatives aux lignes électriques	107
		N°29. Prescriptions relatives aux réseaux d'eau	107