

# Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion



**SAR**  
Réunion  
Schéma d'Aménagement Régional  
DES HOMMES, UNE ÎLE.

le vade-mecum



SAR approuvé par décret 2011-1609 du 22/11/2011

# Sommaire



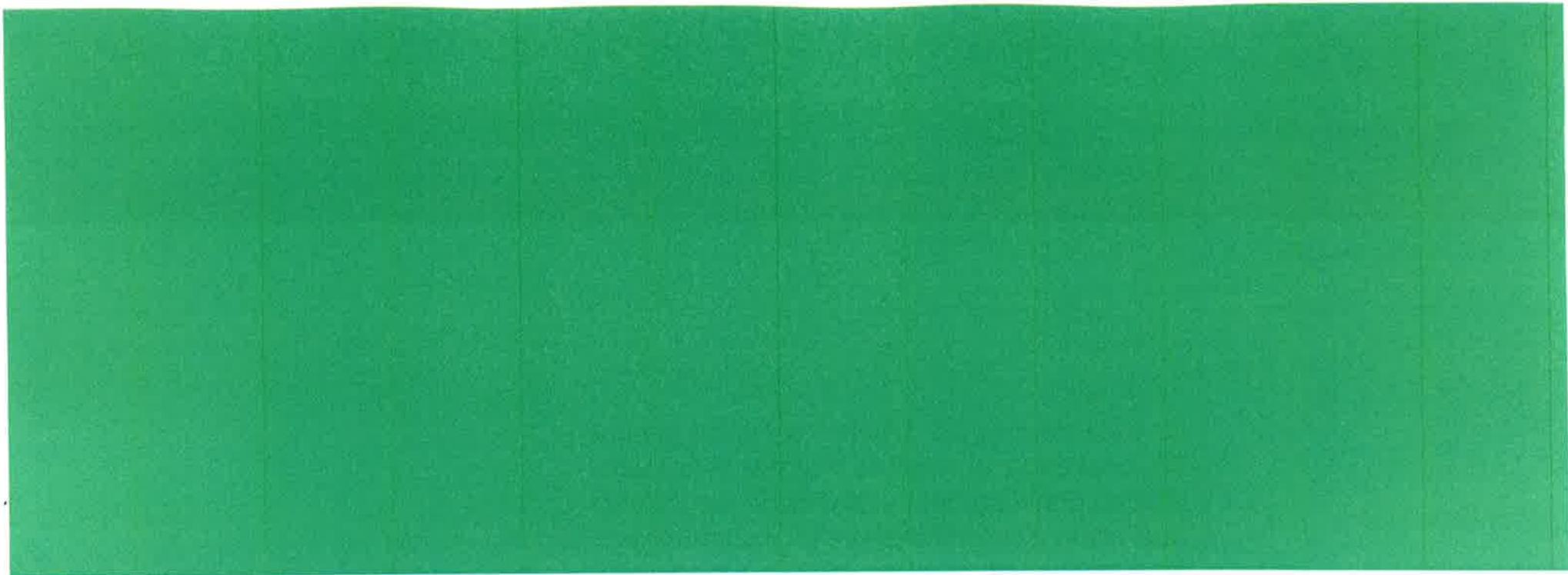
<b>Préambule</b>	5
<b>Qu'est-ce que le Schéma d'Aménagement Régional</b>	7
Définition	8
La hiérarchie des normes	9
<b>Le SAR de 1995</b>	11
Une démarche précurseur et ambitieuse...	12
... qui a permis de préserver le cadre de vie des Réunionnais	14
<b>Un besoin d'adaptation au contexte nouveau et aux défis que doit relever La Réunion</b>	15
Les quatre défis	16
<b>Le nouveau Schéma d'Aménagement Régional</b>	17
L'aboutissement d'une procédure complexe et encadrée, et d'une large association	20
Un Schéma d'Aménagement Régional volontariste pour le développement durable de La Réunion	21
Les règles du SAR	32
<b>Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer</b>	39
Les objectifs spécifiques	40
Les projets recensés au chapitre individualisé valant SMVM	41
<b>La liste des prescriptions</b>	47
<b>Glossaire</b>	49

# Préambule



Le vade-mecum du Schéma d'Aménagement Régional est un ouvrage de synthèse et de vulgarisation dont l'ambition est d'offrir aux lecteurs une vision d'ensemble claire et globale du projet d'aménagement et de développement pour La Réunion à horizon 2030.

Celui-ci se veut avant tout être un outil pratique et accessible qui soit autant à la destination des décideurs, des aménageurs que du grand public. Un document facile d'utilisation qui guidera tous ceux qui s'intéressent à un titre ou à un autre aux politiques d'aménagement du territoire.





Qu'est-ce que  
le Schéma d'Aménagement Régional ?



# Qu'est ce que le Schéma d'Aménagement Régional ?

## définition

### Un document de planification territoriale opposable

Au titre de la loi n° 84-747 du 2 août 1984, relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de La Réunion, les conseils régionaux de ces régions d'outre-mer ont pour mission d'élaborer des Schémas d'Aménagement Régionaux.

L'article L.4433-7 du code général des Collectivités territoriales rappelle que le Schéma d'Aménagement Régional, document stratégique de planification et d'aménagement du territoire, fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Ce schéma détermine notamment la desti-

nation générale des différentes parties du territoire de la région, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transports, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Il contient également un chapitre individualisé valant **Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)** qui précise les vocations sur les différentes parties du littoral. Il définit et justifie les orientations en matière de développement, de protection et d'équipement à l'intérieur d'un périmètre délimité par le schéma.

Ce chapitre détermine par ailleurs la vocation générale des différentes zones et notamment de celles qui sont affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs. Les projets d'équipements et d'aménagement liés à la mer tels que les créations et extensions de ports et les installations industrielles et de loisirs doivent être mentionnés.

## La hiérarchie des normes

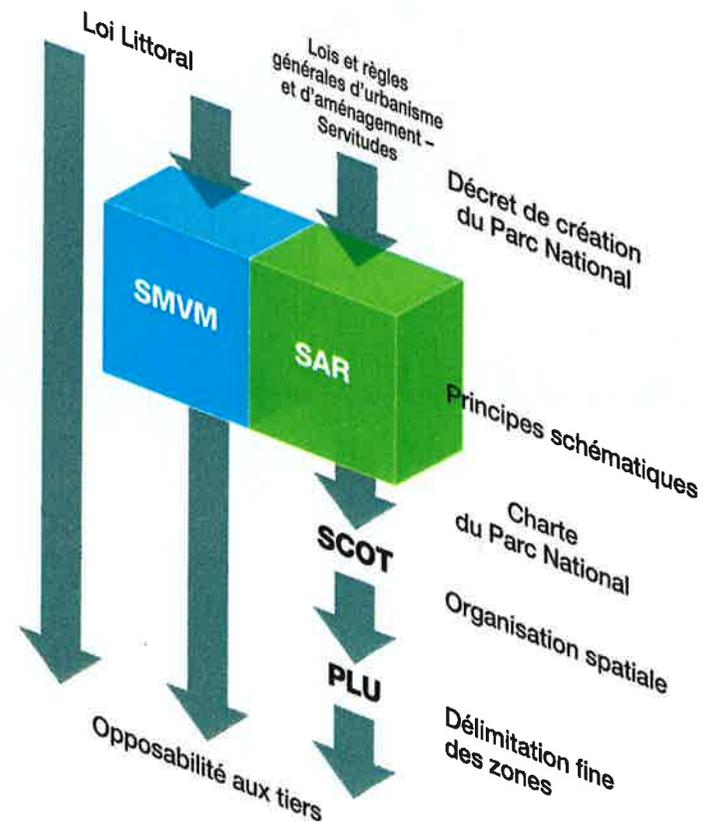
# Un encadrement régional réglementaire

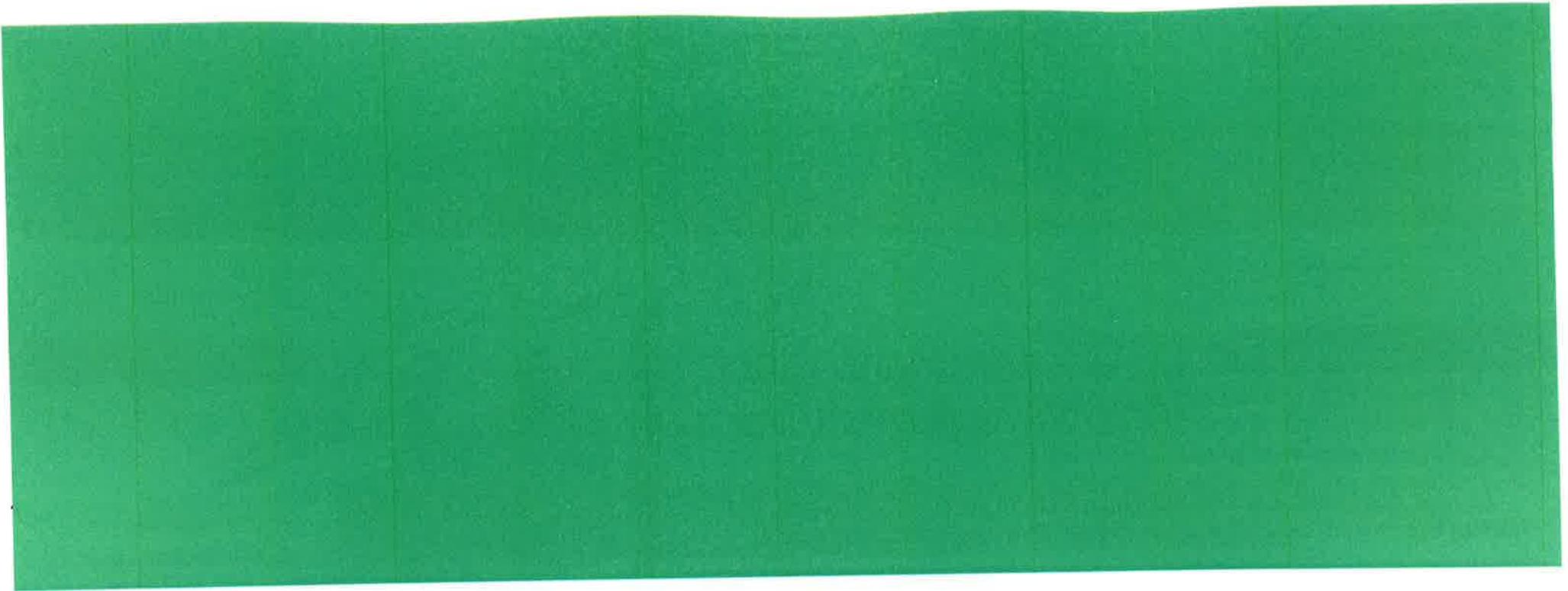
Le SAR, document à portée juridique, s'inscrit dans une hiérarchie des normes à l'égard des démarches qui encadrent l'aménagement du territoire :

> Le SAR doit respecter les lois générales d'urbanisme ainsi qu'un certain nombre de servitudes d'utilité publique. Les communes administrent le droit des sols (permis de construire, déclassements) après avoir adopté leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

> Ayant valeur de Directive Territoriale d'Aménagement, le SAR s'impose aux Schémas de Cohérence Territoriale, aux Plans Locaux d'Urbanisme et à la charte du Parc National qui doivent lui être compatibles. En ce sens, le SAR doit assurer une cohérence globale dans les politiques d'aménagement du territoire à l'échelle de la Région.

Le SAR porte donc une responsabilité collective des acteurs de l'aménagement qui doivent assurer le développement durable d'un territoire tout en assurant sa cohésion et sa solidarité.







Le SAR de 1995



## Une démarche précurseur et ambitieuse...

L'élaboration du Schéma d'Aménagement Régional de 1995 a constitué une démarche pionnière pour La Réunion en ce sens où ce document stratégique de planification a été le premier réalisé dans les Départements d'Outre-Mer. Élaboré à l'initiative de la Région, suivant une procédure conduite par le Président de Région, le SAR approuvé en Conseil d'État le 6 novembre 1995 s'articule autour de trois principes fondamentaux d'aménagement :

### **Un impératif de protection des milieux naturels et agricoles**

- Pour préserver la qualité des sites et paysages.
- Pour éviter une rupture des grands équilibres écologiques.
- Pour assurer les conditions du développement économique de l'île, tant sur le plan agricole que sur le plan touristique.

### **Un aménagement plus équilibré du territoire**

- Pour faire face à la saturation des micro-régions Nord et Ouest et plus généralement de la zone littorale, par opposition aux mi-pentes et à la zone des Hauts.
- Pour faire face au retard en termes d'équipements pour le Sud et l'Est.

### **Une densification des agglomérations existantes et une structuration des bourgs ruraux**

- Pour mieux utiliser les espaces urbanisés et mieux maîtriser le foncier.
- Pour limiter les extensions urbaines et préserver les espaces naturels et agricoles.
- Pour créer les conditions d'accueil de la population.
- Pour créer des équipements et des logements dans les espaces agglomérés.
- Pour aménager des espaces publics.

Son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer a permis de définir les orientations retenues en matière de développement, de protection et d'équipement sur le littoral de La Réunion.



# S·A·R

Schéma d'Aménagement Régional  
Approuvé par arrêté n° 99-798 du 8 novembre 1999

Destination générale des sols  
**CARTE DE SYNTHÈSE**  
Echelle : 1/100.000ème

### ESPACES URBANISÉS

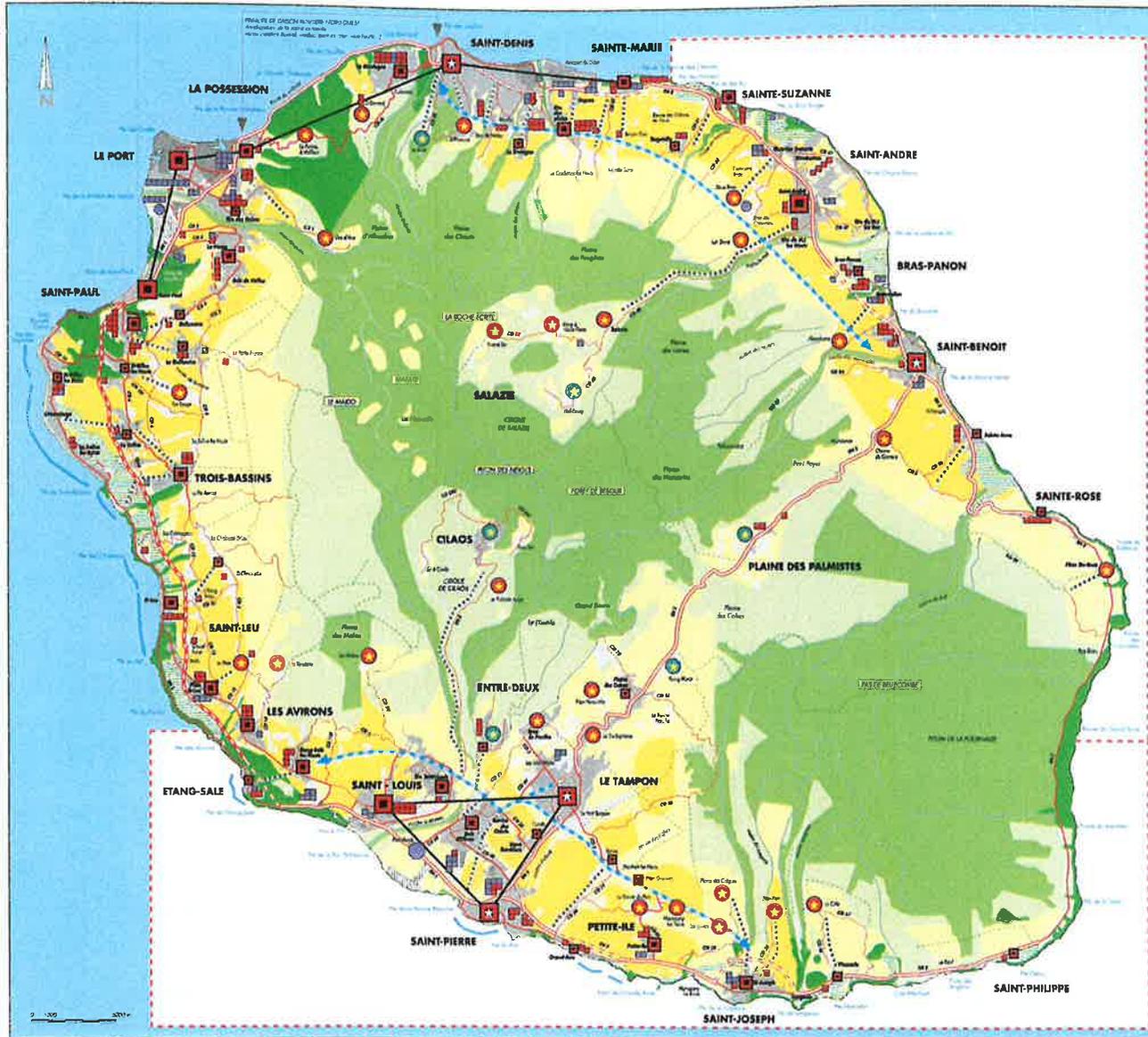
- ESPACES URBAINS, ÉCARTS AGGLOMÉRÉS
- ESPACES D'ACTIVITÉS
- DÉFENSE NATIONALE
- ZONES D'EXTENSION D'URBAINES
- ZONES D'EXTENSION D'ACTIVITÉS
- PRINCIPES DE CENTRALITÉ, DE DENSIFICATION ET DE STRUCTURATION
- POLE UNIVERSITAIRE
- BOURG RURAL À STRUCTURER
- STATION TOURISTIQUE OU VILAGE DE CARACTÈRE À STRUCTURER
- ZONES STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
- ZONES PRIORITAIRES DE RÉGULAGE RÉGIONAL

### ESPACES AGRICOLES, ESPACES NATURELS et ENVIRONNEMENT

- ESPACES AGRICOLES DE PROTECTION FORTE
- ESPACES À VOCATION AGRICOLE
- ESPACES NATURELS REMARQUABLES DU LITTORAL À PRÉSERVER
- ESPACES NATURELS DE PROTECTION FORTE
- ESPACES À VOCATION NATURELLE
- COUPURES D'URBANISATION
- REMPARTS
- PRINCIPALES RIVIÈRES
- RÉCIF CORALLIEN

### VOIRIES - COMMUNICATIONS

- VOIE PRIMAIRE D'INTÉRÊT RÉGIONAL
- VOIE SECONDAIRE D'INTÉRÊT RÉGIONAL - PROJET
- LIASON AUTOROUTIÈRE - PROJET
- VOIE SECONDAIRE D'INTÉRÊT RÉGIONAL
- VOIE SECONDAIRE D'INTÉRÊT RÉGIONAL - PROJET
- PRINCIPLE DE LIASONS
- PRINCIPLE DE TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE
- PRINCIPLE DE LIASON "HAUTESRAS"
- AUTRE VOIE IMPORTANTE
- ITINÉRAIRE DE DÉSERTION RURALE OU À VOCATION TOURISTIQUE
- SITES
- OU LIEUX D'INTÉRÊT REMARQUABLES





## ... qui a permis de préserver le cadre de vie des Réunionnais

L'évaluation des trois grands principes fondamentaux du SAR de 1995 montre que celui-ci est un outil indispensable à La Réunion et que son effet sur la préservation des grands équilibres spatiaux est déterminant.

### Principe 1 : Un impératif de protection des milieux agricoles et naturels

- Ralentissement de la consommation des espaces agricoles par l'urbanisation.
- Avancées significatives pour la protection des milieux naturels (le Parc National et la Réserve Naturelle Marine de La Réunion respectivement créés le 21 février et le 5 mars 2007).

### Principe 2 : Un aménagement plus équilibré du territoire en faveur des régions Sud et Est, des Hauts et des mi-pentes

- Situation sensiblement équivalente pour la population.
- Malgré des améliorations, l'activité économique et les emplois dans l'Est et le Sud restent encore en retrait par rapport au Nord et à l'Ouest.
- Des réelles évolutions dans les territoires des Hauts, mais une fragilité et une dépendance forte.
- Des investissements publics (éducation, équipements administratifs) ont favorisé le rééquilibrage.

### Principe 3 : Une densification des agglomérations existantes et une structuration des bourgs ruraux

- L'urbanisation s'est plutôt faite par étalement, mais une densification constatée surtout dans les centres urbains.
- Les densités urbaines sont inférieures à celles espérées.
- La structuration des bourgs ruraux commence à peine, mais certains bourgs comme l'Entre-Deux, La Plaine des Cafres ou Trois-Bassins ont vu leur centre-bourg transformé par les aménagements réalisés.

Le SMVM a globalement permis la préservation des espaces naturels de grande valeur ainsi que l'équipement portuaire du littoral. Toutefois, les zones d'aménagement liées à la mer prévues qui traduisaient une volonté d'ouverture vers la mer n'ont été que partiellement aménagées.



Un besoin d'adaptation  
au contexte nouveau et aux défis  
que doit relever La Réunion

# Les quatre défis



Pour assurer un développement durable à La Réunion, qui concilie les attentes des habitants et les besoins du territoire, qui passe par un équilibre entre l'économie, l'environnement et l'équité sociale, quatre grands défis sont à relever : la dynamique démographique, les changements climatiques, les effets de la mondialisation et l'effet structurant des infrastructures majeures.

## Défi n°1

### La dynamique démographique

- 1 000 000 d'habitants en 2030;
- la population active, augmentera de près de 50% pour atteindre le nombre de 440.000;
- la part des personnes âgées de plus de 60 ans doublant sera équivalente à celle des moins de 20 ans;
- et enfin le nombre de personnes par ménage devrait tendre vers la moyenne métropolitaine soit 2 personnes.

Cette dynamique démographique engendre des besoins colossaux en matière d'équipements, de nouveaux emplois, de services, de logements à construire. Elle nécessite une mobilisation toujours plus importante des ressources, des infrastructures et des modes de déplacements de plus en plus compétitifs pour absorber les flux nombreux et pour assurer un développement juste et équitablement réparti. Cette nécessité s'impose alors que La Réunion se trouve encore dans ces domaines dans une logique de rattrapage.

## Défi n°2

### Les changements climatiques

Le **réchauffement climatique** renforce la vulnérabilité de La Réunion face aux risques naturels dont l'intensité et la fréquence des phénomènes extrêmes pourraient être accrues.

Cette nouvelle donne induit un bouleversement des habitudes ; elle met aussi en lumière les erreurs du passé en matière d'aménagement et fait peser sur La Réunion le spectre d'une « discontinuité ».

En outre, ces changements doivent poser la question de la part collective en matière d'émission de gaz à effet de serre, et invitent à la prise en compte des questions relatives à l'énergie.

### Défi n°3

#### Les effets de la mondialisation

La **mondialisation**, la libéralisation des échanges, notamment avec les pays de la zone océan Indien et les accords sur les prix des matières premières dont le sucre, feront peser sur l'économie de La Réunion des pressions nouvelles qui lui imposent une plus grande compétitivité mais aussi une attention plus aiguë encore de cohésion sociale.

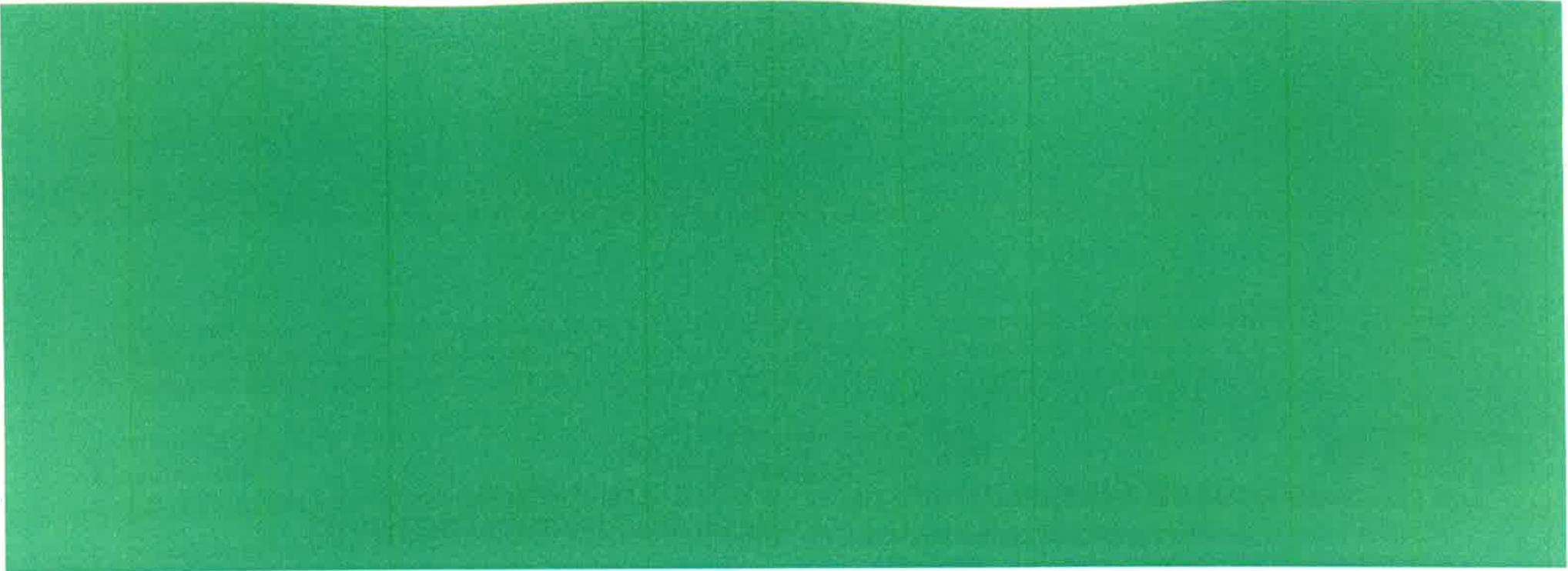
Le territoire doit devenir un facteur de développement et à ce titre doit être refondé vers la compétitivité et l'ouverture.

### Défi n°4

#### L'effet structurant des infrastructures majeures

Enfin, la **route des Tamarins** et le **réseau régional de transport guidé nécessitent une valorisation en matière d'aménagement et de structuration du territoire**. Ces deux infrastructures majeures, au-delà de l'offre de transport nouvelle qu'elles constituent, ouvrent des perspectives nouvelles d'aménagement en termes d'habitat, de développement économique de l'espace et de solidarité territoriale.

Le SAR a ainsi vocation à évoluer d'un simple outil de planification territoriale, vers une démarche de développement durable. Cette nécessaire évolution passait par la nécessité de réviser le SAR de 1995 : décision prise par l'assemblée plénière de la Région le 5 novembre 2004 et confirmée le 4 janvier 2008.





# Le nouveau Schéma d'Aménagement Régional

# L'aboutissement d'une procédure complexe et encadrée et d'une large association

La mise en révision du SAR décidée le 5 novembre 2004, a fait l'objet d'une large association des acteurs de l'aménagement tout au long de la procédure à la mesure de la complexité du travail.

Ont ainsi été associés:

**Au sein d'une commission *ad-hoc* regroupant 65 membres représentant :**

L'État, le Conseil Général, le Conseil Régional, les communes de plus de 15 000 d'habitants, l'AMDR représentant les petites communes ; les Établissement Public de Coopération Intercommunale et Syndicat Mixte chargés de l'élaboration des SCoT ; les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion, Chambre d'Agriculture, Chambre de Métiers et de l'Artisanat) et les organisations professionnelles intéressées (ADIR, FRCA, CGPER, CGPME, CGTR, MEDEF, UNSA, UIR-CFDT).

La Commission chargée de l'élaboration du nouveau SAR a été régulièrement réunie pour débattre sur le projet d'aménagement et de développement de La Réunion. Par ailleurs, ses membres ont été individuellement rencontrés pour appréhender au mieux leurs attentes.

Plus de 200 acteurs ont participé à des séminaires ou des groupes techniques qui ont permis d'approfondir et d'éclairer les travaux de la commission, mais également de tenir compte de l'ensemble des démarches stratégiques menées par ailleurs.

**Cette démarche d'association a permis de répondre à la volonté régionale d'aboutir à une construction partagée du projet de Schéma d'Aménagement Régional. Cette démarche ponctuée par la séance de la commission du 15 juillet 2009, préalable à l'arrêt par le Président de la Région du projet de SAR, a permis l'émergence d'un consensus sur les orientations générales.**

# Un Schéma d'Aménagement Régional volontariste pour le développement durable de La Réunion

## Une forme nouvelle pour une meilleure application

Le rapport SAR se décompose comme suit :

- le **volume 1** présente le cadre juridique (*chapitre I*), le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement (*chapitre II*);
- le **volume 2** porte sur les objectifs et les orientations (*chapitre III*) et les prescriptions et préconisations du SAR (*chapitre IV*), et comprend un résumé non technique du rapport (*chapitre VI*);
- le **volume 3** est entièrement consacré au chapitre individualisé du SAR valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer;
- le **volume 4** contient le rapport environnemental du Schéma de Mise en Valeur de la Mer et les annexes;
- les **cartes** (*Schéma de synthèse et Carte de destination générale des sols*) au 1/100 000<sup>e</sup> du SAR.

Cette organisation traduit le processus itératif de la révision du SAR qui a permis :

- ▶ de dresser le constat de l'état existant du territoire et d'en dégager les défis et les enjeux auxquels celui-ci est confronté ;
- ▶ de formuler les objectifs et les orientations stratégiques susceptibles de répondre à ces enjeux : démarche d'aménagement, modalités de protection renforcée des espaces naturels et agricoles, cadrage des autorisations d'extensions de l'urbanisation et conditionnalités ;
- ▶ de traduire ces orientations en prescriptions et recommandations d'aménagement qui permettront la mise en œuvre effective du SAR ;
- ▶ de décliner sur le littoral les enjeux et les orientations d'aménagement afin d'identifier les conditions de mise en valeur de cet espace ;
- ▶ enfin, d'évaluer l'impact du SAR sur les principaux enjeux environnementaux identifiés.



## Une construction du projet de territoire autour d'objectifs de développement

Le parti d'aménagement retenu s'inscrit dans une démarche volontariste visant à peser sur le processus d'aménagement observé, les enjeux du territoire et les défis à relever, imposant une approche à la fois plus globale et plus ambitieuse.

Cette approche repose avant tout sur une démarche qui se veut positive et qui permettra une meilleure adhésion au SAR. Elle suppose de poser au cœur du SAR non plus des principes d'aménagement défensifs mais des objectifs qui traduisent une volonté politique forte.

Ces objectifs sont les suivants :

- 1 Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels.
- 2 Renforcer la cohésion de la société réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain.
- 3 Renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire.
- 4 Sécuriser le fonctionnement du territoire en anticipant les changements climatiques.

Pour atteindre ces objectifs, le SAR met en œuvre des orientations spécifiques.



## Ces objectifs renvoient à la prise en compte des impératifs suivants :

- ▶ La réduction de la consommation d'espace par le cantonnement de l'espace urbain et la gestion raisonnée du capital foncier passe par une organisation hiérarchisée du territoire.
- ▶ La construction d'un modèle urbain adapté aux attentes des Réunionnais.
- ▶ La réduction des consommations énergétiques et du trafic automobile, et le développement en parallèle des énergies renouvelables et des transports en commun.
- ▶ La réponse aux besoins de logements, en particulier de logement social, tout en prévoyant les équipements connexes d'assainissement et de traitement des déchets, et en réduisant l'exposition aux risques.
- ▶ L'augmentation des facteurs de développement économique.
- ▶ La préservation des espaces naturels et agricoles et des ressources naturelles (eau et matériaux).
- ▶ L'anticipation des effets des changements climatiques notamment en termes de risques naturels.





## 1 Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels.

Le premier objectif du SAR est de répondre aux besoins d'une population d'un million d'habitants, d'assurer une offre de logements pour tous (180 000 logements à construire en vingt ans), et d'offrir un accès de qualité aux services et des zones d'activités à la hauteur du développement économique attendu.

Il s'inscrit dans l'obligation de préservation des espaces agricoles et de valorisation d'un environnement de qualité.

Pour atteindre ces objectifs le SAR met en œuvre :



**Une organisation en bassins de vie**, dont le dynamisme économique doit être renforcé et dont l'offre en logements et services doit répondre à leur population.



**La réorientation de l'offre de mobilité** sur la priorité à donner au transport en commun, ce qui suppose une meilleure articulation avec les espaces urbains.



**Une urbanisation maîtrisée, associée à une protection forte** des espaces agricoles et naturels de forte valeur. La logique de bassins de vie est à articuler à la structuration des centres agglomérés qui place la ville au cœur de l'aménagement, pour améliorer l'accès aux services, à l'emploi, au logement.

**FAVORISER LES TRANSPORTS EN COMMUN  
POUR UNE MEILLEURE MOBILITÉ**

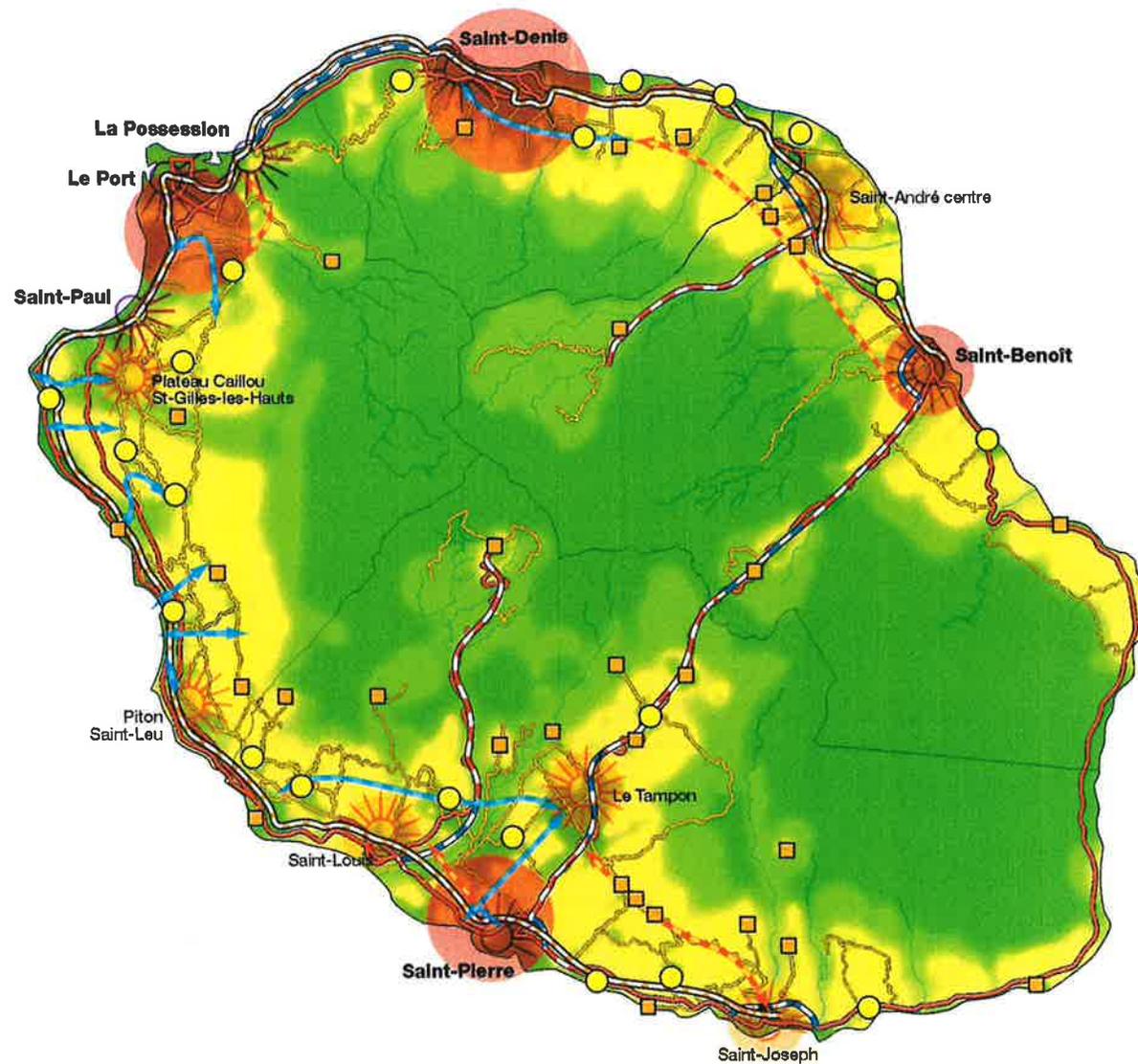
- Tracé de principe du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)
- Principales liaisons routières
- Principales liaisons routières à conforter
- Liaisons routières à créer
- Routage de confortement et sécurisation des liaisons routières
- Principe de liaison à long terme à mi-pentes
- Liaisons routières secondaires

**AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET AUX SERVICES  
PAR UNE ARMATURE URBAINE HIÉRARCHISÉE, TOUT  
EN RÉAFFIRMANT LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE DE L'ESPACE**

- Secteurs d'urbanisation et de densification préférentielle**  
Conforter la vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement denses, des pôles principaux en lien avec leur niveau de services à vocation régionale et leur connexion au réseau de transport en commun
- Secteurs d'urbanisation modérée**  
Organiser le territoire rural et périurbain en assurant une offre complémentaire de logements et de services en structurant les espaces agglomérés existants et limitant leur étalement
- Secteurs de développement urbain limité**  
Répondre aux besoins de proximité en logements et en services dans les bourgs et villages en veillant à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions

**PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES  
ET NATURELS EN TENANT COMPTE DE LEURS FONCTIONS**

- Mettre en valeur les espaces naturels déjà protégés
- Mettre en valeur et protéger les espaces naturels en tenant compte de leurs fonctions
- Protéger un espace agricole intangible et moderniser l'espace productif ; encadrer les bâtiments liés aux activités agricoles





## 2 Renforcer la cohésion de la société réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain.

La situation économique et sociale de l'île reste cependant fragile compte tenu de ses caractéristiques et des phénomènes récurrents liés aux problématiques du logement et de l'emploi. En outre, la crise mondiale de 2008/2009 a aggravé le handicap structurel de l'économie réunionnaise. À la fragilité économique, s'ajoute le manque criant de logements sociaux: ils constituent des facteurs persistants et alarmants de précarité et d'exclusion d'une part importante de la population.

Face à cette situation, la cohésion sociale doit être un axe majeur de toute politique publique, celle-ci repose en partie sur une offre de logements adaptée en nombre et en qualité. Elle repose également sur la capacité à proposer à la population réunionnaise un modèle de développement et un cadre de vie compatibles avec les spécificités du territoire.

Le développement culturel, le rassemblement dans un grand projet, tel que celui du développement durable et de ses enjeux, constituent des leviers majeurs pour contribuer à la cohésion sociale au-delà de la diversité des pratiques culturelles et doit s'exprimer à travers la ville.

À l'échelle du SAR, cette cohésion repose sur :

Une meilleure articulation des politiques liées au logement social consiste à rétablir l'adéquation entre la demande et l'offre et de s'assurer que l'offre de logement soit adaptée aux attentes de la population.

La prise en compte dans l'aménagement du territoire de la dimension culturelle, tant sur le plan de la conception de l'espace public, que par un encadrement de l'espace rural.

La mise en valeur des atouts patrimoniaux en empêchant la banalisation des paysages et par la mise en réseau du patrimoine culturel.

**RETROUVER UN MARCHÉ DU LOGEMENT ADAPTÉ À LA DEMANDE ET METTRE LA PRIORITÉ SUR LE LOGEMENT SOCIAL**

- L'articulation hiérarchisée doit permettre la réalisation d'opérations d'aménagement au sein desquelles le logement social doit avoir une place significative. La répartition de ces logements doit être à la mesure de besoins et donc concerner tous les niveaux de l'aménagement et non uniquement quelques pôles urbains principaux.
- Les logements produits doivent être conçus de manière à répondre aux aspirations de leurs habitants. En l'espèce, la standardisation est à éviter.

→ L'offre de logement social doit être envisagée à l'échelle des bassins de vie pour respecter le territoire vécu des habitants sans pour autant s'arrêter dans une logique de quartier qui ne permet pas toujours de répondre à la demande locale.

**ACCOMPAGNER LE PASSAGE VERS UNE URBANITÉ INTÉGRANT LES VALEURS ET LES PRATIQUES CULTURELLES DES RÉUNIONNAIS**

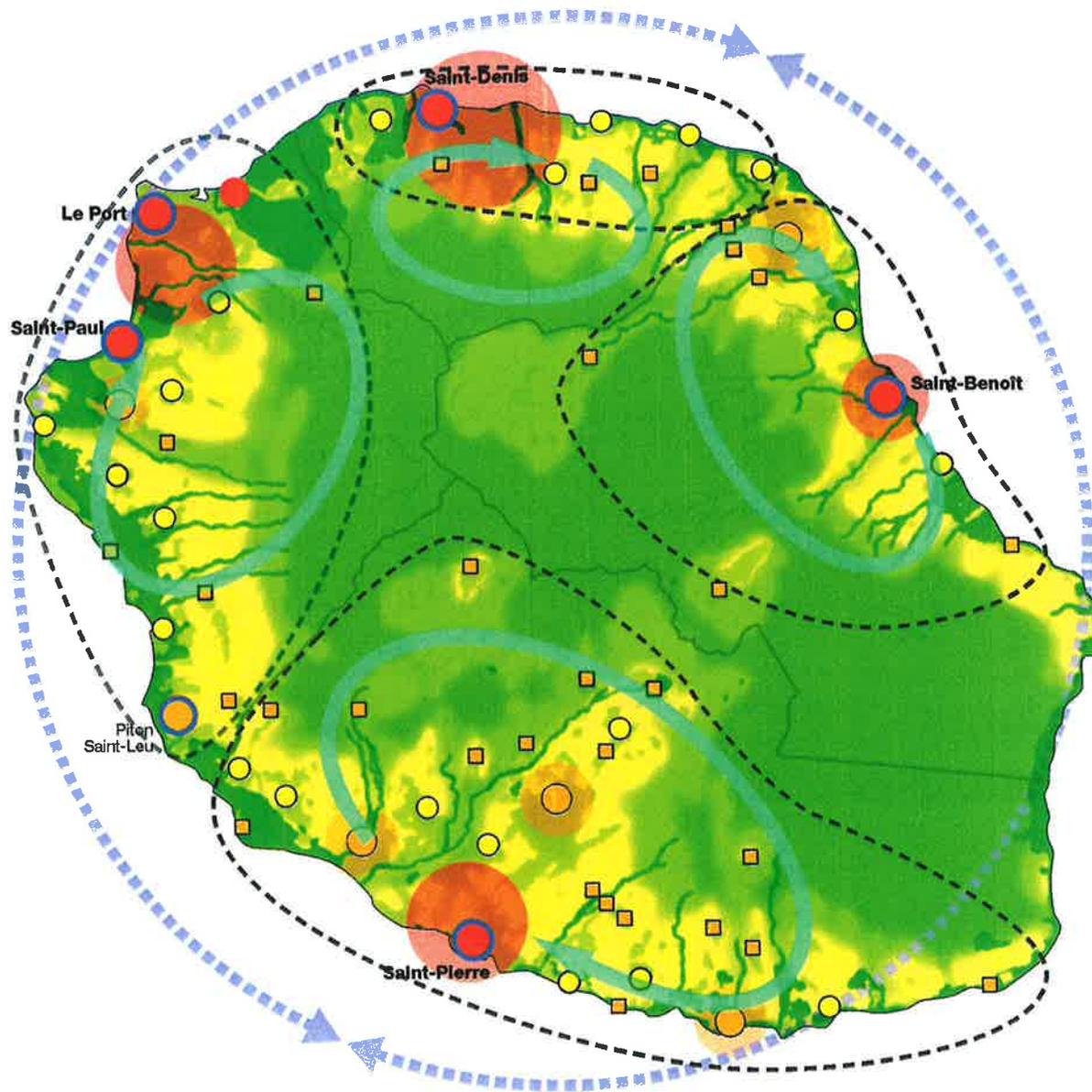
- Les espaces urbains, zone d'accueil de la population selon un nouveau mode d'habiter qu'il faut pouvoir aménager en proposant des espaces de respiration et de convivialité.
- La préservation des espaces naturels est d'autant plus importante que la population devient citadine pour préserver la qualité du cadre de vie des Réunionnais.
- Les espaces agricoles et leur exploitation sont ancrés dans le vécu des Réunionnais, leur compréhension et leur acceptation du monde urbain doivent être accompagnées de la préservation de ces espaces qui marquent l'histoire de La Réunion.

  Les interrelations entre les différents types d'espaces à l'échelle des bassins de vie doivent permettre aux habitants citadins de profiter d'un environnement de qualité dans lequel ils retrouvent les codes de la culture réunionnaise.

**METTRE EN EXERCICE L'IDENTITÉ DES TERRITOIRES**

- Les centres urbains historiques présentent un patrimoine bâti remarquable qu'il convient de préserver et de mettre en valeur non seulement pour renforcer l'attractivité touristique des villes réunionnaises, mais aussi et surtout pour améliorer leur image auprès des Réunionnais.
- Les coupures d'urbanisation sur le littoral et les ravines sont des espaces à reconquérir tout en préservant leur vocation naturelle ou agricole. Ces espaces qui constituent des « coulées vertes » doivent être appropriés pour ne pas devenir des espaces ignorés ou pire des espaces dégradés.

→ La Réunion a le chance, malgré sa taille de présenter une diversité patrimoniale naturelle et culturelle remarquable, il est nécessaire de reconnaître cette richesse, de la mettre en valeur à l'échelle régionale.





### 3 Renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire.

Pour répondre aux enjeux relatifs au développement économique, alors qu'elle subit de plein fouet les effets de la crise mondiale, La Réunion s'est engagée dans une démarche stratégique qui repose sur trois piliers :

➔ **La solidarité et la cohésion territoriale** sont à organiser dans chacun des bassins de vie, chacun devant être amené à participer à la compétitivité de l'île.

➔ **L'excellence** au travers du développement et la structuration de filières telles que les énergies renouvelables, les nouvelles technologies de l'information et de la communication, le tourisme, la pêche.

➔ **L'ouverture** confirmée sur la zone océan Indien, et aussi sur le monde, en s'appuyant sur le tissu économique des entreprises, et plus largement une population mieux formée et plus mobile.

Ces axes de travail, partagés, sont repris et déclinés dans l'ensemble des démarches qui président au développement de la Région.

## ORGANISER LA COHÉSION TERRITORIALE AUTOUR DE BASSINS DE VIE, VECTEURS D'ÉQUILIBRE

Un fonctionnement économique valorisant les atouts de chaque micro-région en organisant le territoire selon 4 bassins de vie au sein desquels Bas et Hauts sont mis en articulation.

 Pôles urbains et pôles d'intérêt régional : tertiaire et commerciaux ; zones d'activités régionales, leviers de développement pour les bassins de vie.  
 Renforcer l'attractivité commerciale et tertiaire des pôles principaux en complémentarité avec le développement des pôles d'intérêt régional, des zones d'activités à vocation régionale.

 Conforter et structurer le tissu économique des pôles secondaires, centres d'appui au sein des bassins de vie.

 Développer une activité de services et de commerce dans les villes relais complémentaires à celle des pôles principaux et secondaires pour mieux irriguer le territoire.

 Conforter les activités de proximité dans les bourgs et les villages.

 Mise en œuvre d'un bassin d'activités Ouest-Sud par la création d'un secteur d'aménagement stratégique imposant la mise en cohérence du foncier à vocation économique.

## ASSURER L'OUVERTURE DU TERRITOIRE, PERMETTRE SON RAYONNEMENT RÉGIONAL ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES D'EXCELLENCE

 Aéroport, port de commerce, port sec

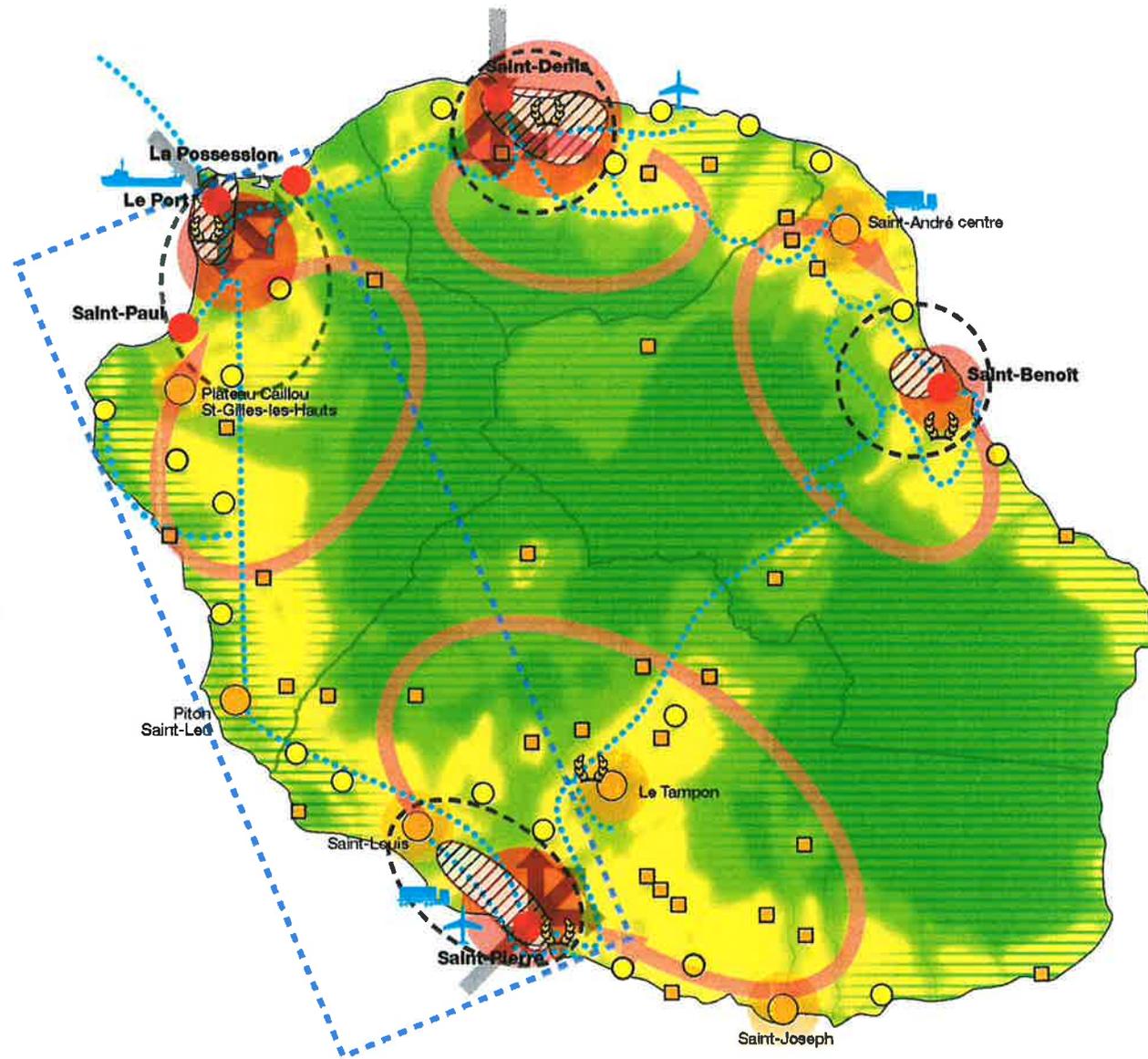
 Assurer l'ouverture du territoire en renforçant le port de La Réunion en lien avec la mise en place de plateformes logistiques délocalisées et assurer le développement complémentaire des aéroports.

 Faire des équipements d'enseignement supérieur des supports au rayonnement régional de La Réunion.

 Poursuivre l'équipement en réseau Haut débit en lien avec le développement d'une ingénierie TIC.

 Garantir un espace agricole suffisant pour assurer la pérennité économique et poursuivre la diversification des filières.

 Développer et pérenniser les secteurs de développement touristique stratégique.





## 4 Sécuriser le fonctionnement du territoire en anticipant les changements climatiques.

Les orientations d'aménagement proposées par le SAR répondent aux enjeux majeurs de l'accueil d'un million d'habitants, du développement économique et du respect des équilibres entre les espaces urbains, agricoles et naturels.

À travers ces orientations structurelles, le SAR pose les bases d'un développement durable de La Réunion, dans la mesure où la vulnérabilité des infrastructures, la mauvaise gestion des pollutions et des déchets, la surconsommation des ressources pourraient devenir des facteurs limitants du développement de l'île. La parfaite intégration en terme d'aménagement de ces contraintes impose toutefois une approche prospective tenant compte des changements climatiques.

Une gestion préventive des risques doit être privilégiée, car la hausse de la démographie et la densification du développement urbain couplées avec les effets des changements climatiques sur les équipements et les ressources rendront encore plus cruciale demain la sécurisation du fonctionnement du territoire.

La préservation des ressources en eau et en matériaux pour répondre durablement aux besoins d'une population croissante.

Sécuriser les réseaux permettant l'approvisionnement énergétique et permettre le développement des énergies renouvelables.

Faciliter la maîtrise des pollutions et des nuisances en participant au bon état écologique des masses d'eau et en permettant la mise en œuvre des équipements de traitement et d'élimination des déchets.

Cette prise en compte des problématiques environnementales au cœur de l'aménagement du territoire constitue une évolution par rapport au SAR de 1995 qui envisageait les questions environnementales principalement selon l'angle de la protection des espaces naturels.

### PRIVILÉGIER UN PRINCIPE DE GESTION PRÉVENTIVE DES RISQUES

-  Mieux appréhender le niveau d'aléas dans la perspective des changements climatiques pour adapter le niveau de prise en compte des risques aussi bien en terme d'évitement qu'en terme de norme constructive. Cette connaissance doit porter tant sur les risques liés aux précipitations, aux mouvements de terrains que sur ceux liés à la mer (housse et houle).
-  La configuration de l'île fait qu'en de nombreux points les réseaux de transports de personnes ou d'énergie sont très vulnérables aux risques naturels. Il convient de sécuriser ces infrastructures soit en les redimensionnant pour qu'elles soient moins vulnérables soit en privilégiant des itinéraires moins soumis aux risques.

### CONCEVOIR UN AMÉNAGEMENT BASÉ SUR L'ADÉQUATION BESOINS/RESSOURCES

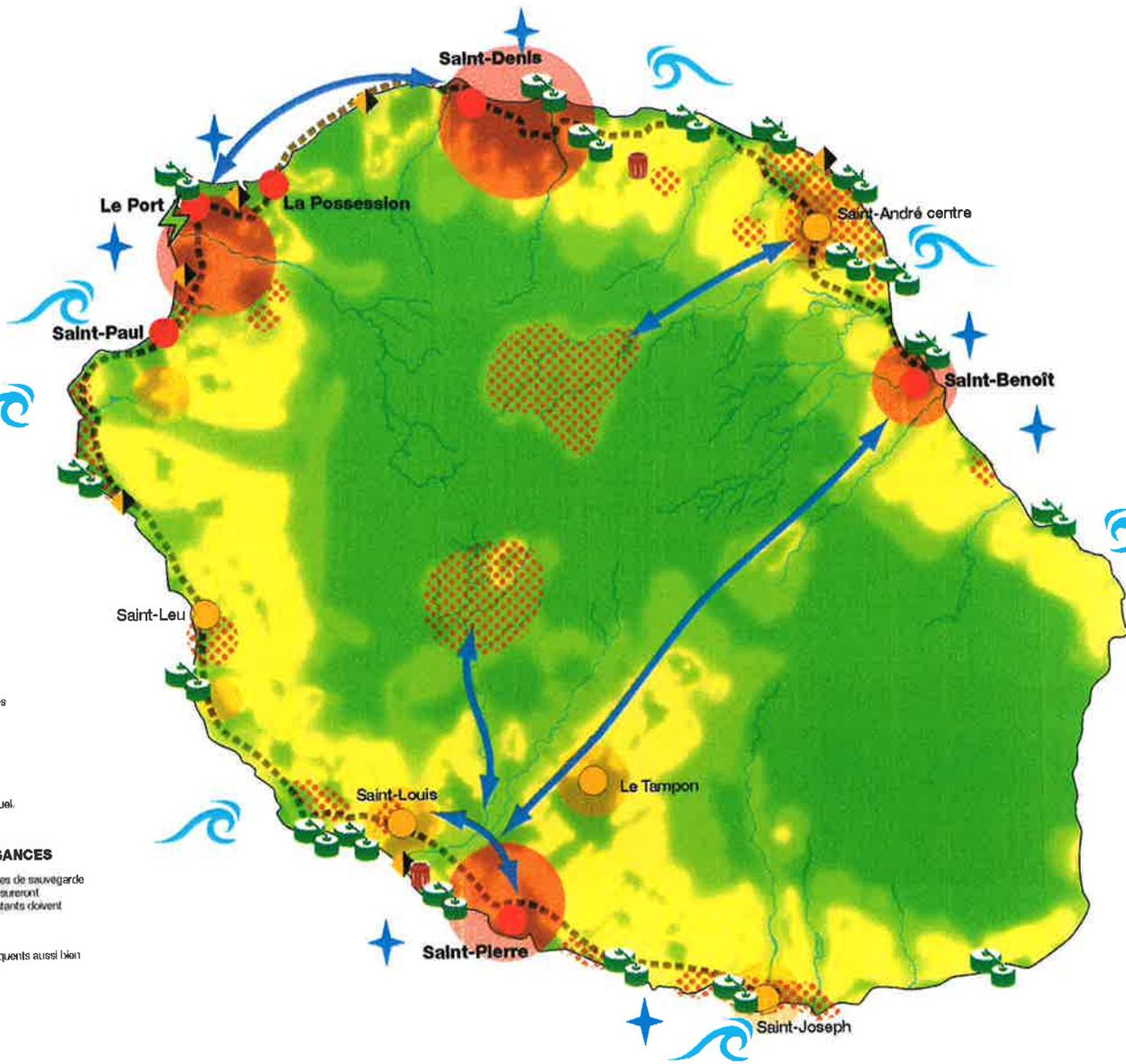
-  Concentrer la pression urbaine sur des secteurs bien desservis et impactant peu les écosystèmes. La répartition de la population au sein de l'annuaire vise cette meilleure adéquation notamment en ce qui concerne l'eau potable.
-  En matière de matériaux, au-delà de l'identification de secteurs d'extraction et de concassage, il importe dans les secteurs voués à l'urbanisation et présentant des ressources importantes qu'une mobilisation des ressources préalable à l'aménagement soit systématisée.

### VISER L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE TOUT EN SÉCURISANT L'APPROVISIONNEMENT ET LE TRANSPORT

-  La nouvelle centrale électrique du Port permettant de sécuriser la production d'énergie de base en remplacement de l'actuelle qui devient obsolète.
-  Pour le développement des énergies renouvelables, tous les espaces disposent d'un potentiel intéressant. En effet, ces espaces concentrent des sources d'énergies très nombreuses (éolien, biomasse, photovoltaïques, houle, thermique...), il importe de permettre le développement et l'implantation des technologies permettant leur exploitation sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation initiale des espaces.
-  Le développement des TG doit permettre de diminuer de façon substantielle la dépendance énergétique de La Réunion dont 50% incombe au transport individuel. Le RRTG figuré dans le schéma en constituera l'épine dorsale.

### FACILITER LA MAÎTRISE DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

-  En matière de déchets, La Réunion accuse toujours un retard important, des clauses de sauvegarde doivent être mises en œuvre pour permettre la réalisation des infrastructures qui assurement de façon pérenne le traitement et l'élimination des déchets. A minima, les sites existants doivent pouvoir voir leur capacité d'accueil accrue.
-  L'assainissement des eaux usées doit absolument connaître une amélioration dans les prochaines années. Cela passe par des travaux d'investissements conséquents aussi bien en terme d'extension de structures existantes qu'en terme de création ex nihilo.





# Les règles du SAR

## définition de prescription

Ordre expressément formulé, avec toutes les précisions utiles

Le SAR donne sens à ses orientations par un ensemble de prescriptions qui s'impose aux autres documents d'urbanisme. Ces dernières, au nombre de vingt-neuf, s'organisent selon deux grandes priorités :

### PRIORITÉ 1

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 à protéger**
- ▶ **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 par le SAR :

Type d'espace / Type de construction	Agriculture	Habitat	Tourisme	Infrastructure	Production énergétique
Espaces naturels de protection forte	Très limité cas particuliers	Interdit	Très limité conditions	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	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit
Espaces agricoles	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Espaces urbains	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Ces prescriptions sont représentées sur la carte de destination générale des sols page suivante.

## La destination générale des sols

### Espaces à usage agricole unique

 Espaces agricoles

### Espaces à usage agricole prioritaire

 Coupures d'urbanisation

### Espaces à usage agricole conditionné

 Espaces de continuité écologique

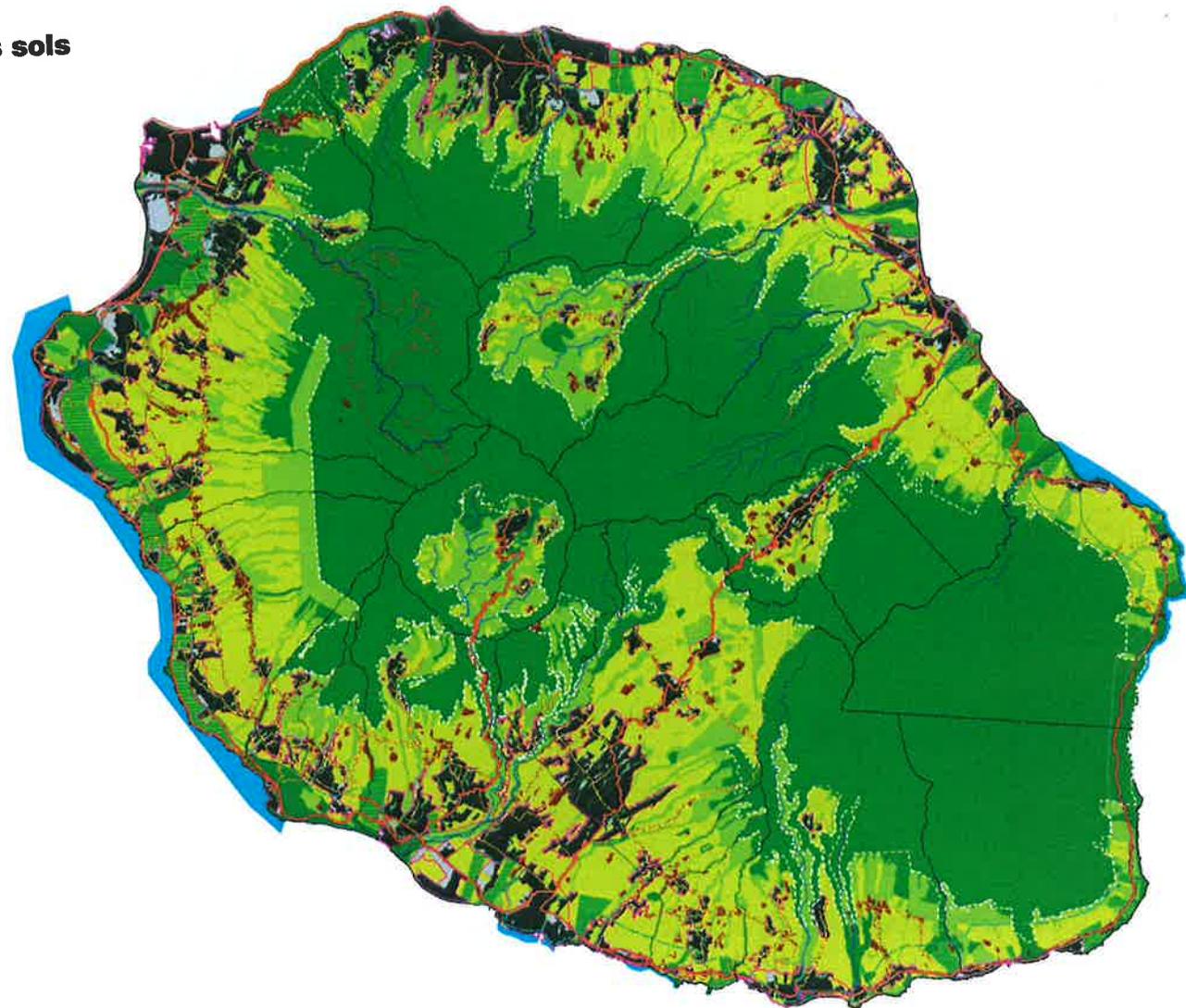
### Limites spécifiques

 Périmètre du chapitre individualisé valant SMVM

### Réseau existant

 Réseau routier primaire

 Réseau routier secondaire



## PRIORITÉ 2

### 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'impacter 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-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 que identifiés par le SAR. Parallèlement, le SAR permet les extensions urbaines destinées à accueillir logements et/ou services à hauteur de 1800 ha 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.

**Les pôles principaux** sont des pôles urbains qui ont vocation à accueillir une ville dense, produit d'un renouvellement urbain et d'extensions optimisées.

**Les pôles secondaires**, ce sont des pôles urbains qui offrent des services complémentaires aux pôles principaux et ont également vocation à être renforcés.

**Les villes relais** contribuent à l'organisation et à la structuration d'un territoire rural et périurbain aujourd'hui trop sujet à dispersion.

**Les bourgs de proximité** ont vocation à offrir les services essentiels aux populations concernées, tout en conservant un développement modéré. Ils ont aussi une vocation d'accueil touristique.



Le tableau ci-dessous recense, par grands thèmes d'aménagement, les prescriptions relatives à la section « mise en œuvre d'une armature urbaine hiérarchisée » :

Thème	Conditions d'aménagement prescrites par le SAR	
Développement urbain	Densification urbaine	- Densité minimale de 50 logements /ha pour les pôles principaux 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 1800 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 à vocation régionale - Garantie d'une réserve foncière nécessaire pour la pérennité des pôles d'activités à vocation régionale créés - L'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation
Qualité urbaine	Mixité sociale	- 40% minimum de logements sociaux 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	

# Le schéma de synthèse

- Armature urbaine**
- Pôles principaux (60 log/ha)
  - Pôles secondaires (40 log/ha)
  - Villes relais (30 log/ha)
  - Bourgs de proximité (20 log/ha)
  - Bourgs multistats (20 log/ha)
- Possibilité d'extension urbaine**
- 60 à vocation résidentielle
  - à vocation économique
- Réseau existant**
- Réseau routier primaire
  - Réseau routier secondaire
- Réseau de transport en commun**
- Principe de Réseau Régional de Transport Guidé
- Renforcement du maillage routier**
- Sécurisation de voies existantes Projets
  - Création de voies nouvelles
  - Principe de liaison à court et moyen terme
  - Principe de liaison à long terme
- Secteurs spécifiques**
- Zones de concassage
  - Secteurs d'aménagement à vocation touristique
  - Zones de vigilance touristique
  - Limite du cœur du Parc National
  - Périmètre du chapitre individualisé valant SMVM
- Destination générale des sols**
- Espaces naturels protégés
  - Espaces naturels maritimes protégés
  - Espaces agricoles
  - Espaces urbains et territoires ruraux habités

