

LIEN AVEC LES AUTRES THÉMATIQUES

- **Eau** : Liens avec l'assainissement et le ruissellement.
- **Foncier** : La maîtrise foncière est une des clés de l'aménagement urbain.
- **Transport et mobilité** : L'augmentation des flux et trafics liés à l'étalement urbain et à l'éloignement conséquent des ménages aux principaux services. Enclavement des bourgs ruraux des Hauts.
- **Tourisme** : Agrotourisme et dynamique de construction dans les Hauts, etc.
- **Commerce et artisanat** : Répartition inégale sur le territoire.
- **Biodiversité** : Pression et impacts de l'urbanisation sur les espèces (ex : Pétrels sensibles à l'éclairage des zones urbanisées).
- **Agriculture** : Pression foncière et impacts de l'urbanisation sur les espaces agricoles.
- **Paysages** : Homogénéité menacée par les dynamiques d'urbanisation.

Influences extérieures

- **Réchauffement climatique** : impact sur les constructions, clim, HQE
- **Élévation du niveau de la mer** : risques d'inondation, impact sur la bande littorale
- Mise en place de la stratégie des investisseurs (défiscalisation)

Références

et sources de données

- **SAR** : www.regionreunion.com
- **SCOT** : www.tco.re
- **PLU** : www.mairie-saintpaul.fr
- **Etudes urbaines** : www.agorah.com

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Aménagement

- **PLU de Saint-Paul (approuvé en 2011)** : Il traduit les dispositions en termes d'usage du sol qui doivent être compatibles avec les orientations des documents de planification supérieurs (SCOT et volet SMVM du SAR).
- **SCOT (approuvé en 2013)** : Il doit être compatible avec l'ensemble des documents supérieurs (charte du Parc, SAR, SDAGE) et plans sectoriels (plan de gestion des risques, plan d'aménagement des Hauts, etc.).

Construction

- **Plan Local de l'Habitat** : Il met en œuvre les orientations du SCOT sur le logement, notamment le logement social (2 500 sur un total de 4 100 logements sur la zone). Il bénéficie de financements publics (LBU, défiscalisations, etc.).
- **Normes de construction** : sécurité, hygiène, environnement, etc.

Acteurs rencontrés

Services de l'État et collectivités, AD2R, CBO Territoria, PNR, Tamarun

AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Dynamiques socio-territoriales

- **Sur le territoire GIML, 43 000 habitants et 15 000 ménages en 2010 (INSEE 2013)**
- **Une densité de plus de 500 hab./km²**
- **Surface urbanisée : environ 20 % de la surface du territoire terrestre GIML (AGORAH 2012)**
- **Évolution rétrospective : 200% d'augmentation de la tache urbaine sur les 30 dernières années**

Contexte

L'urbanisation du territoire de la GIML se caractérise par une organisation très segmentée : le littoral, de Boucan Canot à la Saline, représente le principal pôle d'activité touristique de l'île avec une forte concentration d'hôtels qui cohabitent avec des quartiers résidentiels haut de gamme. Sur les pentes, des zones d'urbanisation, plus récentes, connaissent un développement important (opération de résorption de l'habitat insalubre, construction de logements sociaux collectifs, etc.), à l'instar du quartier de l'Éperon. Enfin dans les Hauts, différents bourgs ruraux répartis le long de la route Hubert Delisle regroupent du bâti traditionnel.



RÉTROSPECTIVE

Après la rétrocession de l'île aux Français en 1815 et l'abolition de l'esclavage en 1848, l'île connaît une importante misère qui pousse la population à la conquête des terres encore vierges dans les Hauts de l'Ouest.

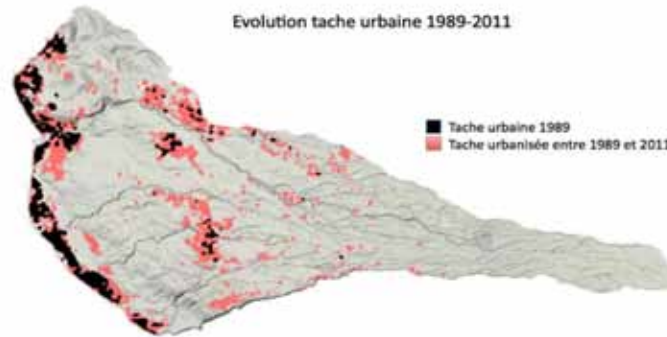
S'ensuit alors la construction de la route Hubert Delisle, qui désenclave les Hauts et favorise les premiers peuplements. Le phénomène d'urbanisation s'intensifie et se complexifie au fil du temps. Ces dernières années et suite à la construction de la route des Tamarins, l'urbanisation du littoral et des bourgs des m-pentes (l'Éperon, la Saline, etc.) a connu le développement le plus important de Saint-Paul ; entraînant une diminution sensible de l'habitat insalubre (par ex. sur l'Éperon) suite à de gros efforts en termes de RHI.

ÉVOLUTION TENDANCIELLE

L'urbanisation à La Réunion se traduit par des dynamiques planifiées (extension, densification) et non contrôlées (« mitage ») sur les coupures d'urbanisation et sur les terres agricoles). Depuis la mise en œuvre du PLH, en 2011, près de 45 projets (RHI, ZAC, logement social, etc.) sont programmés sur le territoire. Ils visent la construction de 4 100 logements nouveaux d'ici 2020. L'étalement urbain et le mitage risquent de prospérer sans intervention volontariste des pouvoirs publics.

RUPTURES POSSIBLES

- Se donner les moyens de la mise en œuvre des documents de planification
- Controverses autour des actions de lutte contre les constructions illégales



ENJEUX SECTORIELS ET SOCIÉTAUX

- Réponse aux besoins en logements de la population (70 % des ménages de l'Ouest sont éligibles au logement social)
- Identification du potentiel « réaliste » de densification de la tache urbaine (remplissage et contraintes physiques des dents creuses, parcelles bâties) et de densification de l'extension urbaine
- Développement de l'accès des ménages aux services de proximité (sociaux, commerciaux, culturels, etc.) et développement du réseau de transport
- Réponse à la demande touristique : augmentation de la capacité d'accueil (sur le TCO, les besoins sont de 70 ha pour l'hébergement et de 200 ha, aménagements et équipements compris)
- Importance des paramètres financiers et socio-logiques (rentabiliser le prix du foncier, contextes familiaux et culturels éclairant les choix de lieu d'habitation)
- Diminution des nuisances environnementales à proximité des zones urbaines

DÉMARCHES EXEMPLAIRES ET INNOVANTES

- Constructions de logements Haute Qualité Environnementale
- Gestion des eaux : bassins d'infiltration autour de la route des Tamarins
- Gestion énergétique : l'Éperon village solaire, expérimentation de production d'énergie par des hydroliennes
- Aménagements urbains : projet de parking silo à l'arrière du Forum de Saint-Gilles

INCERTITUDES

- L'évolution des besoins risque à terme de provoquer des conflits. Les besoins en assainissement urbain et la gestion des effluents d'élevage requièrent des surfaces d'épandages importantes.
- La mise en œuvre des projets urbains est directement liée à l'évolution des financements publics en faveur du logement aidé, des incitations à la construction (défiscalisation, etc.)
- La capacité et la volonté politique des collectivités territoriales en termes de maîtrise foncière et d'anticipation des besoins en logement de la population
- L'évolution des normes et réglementations pouvant induire des surcoûts, contraindre l'accès au foncier, etc.