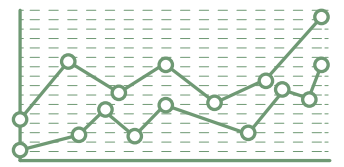


ORGANISER LA COHÉSION TERRITORIALE AUTOUR DE BASSINS DE VIE, VECTEURS D'ÉQUILIBRE

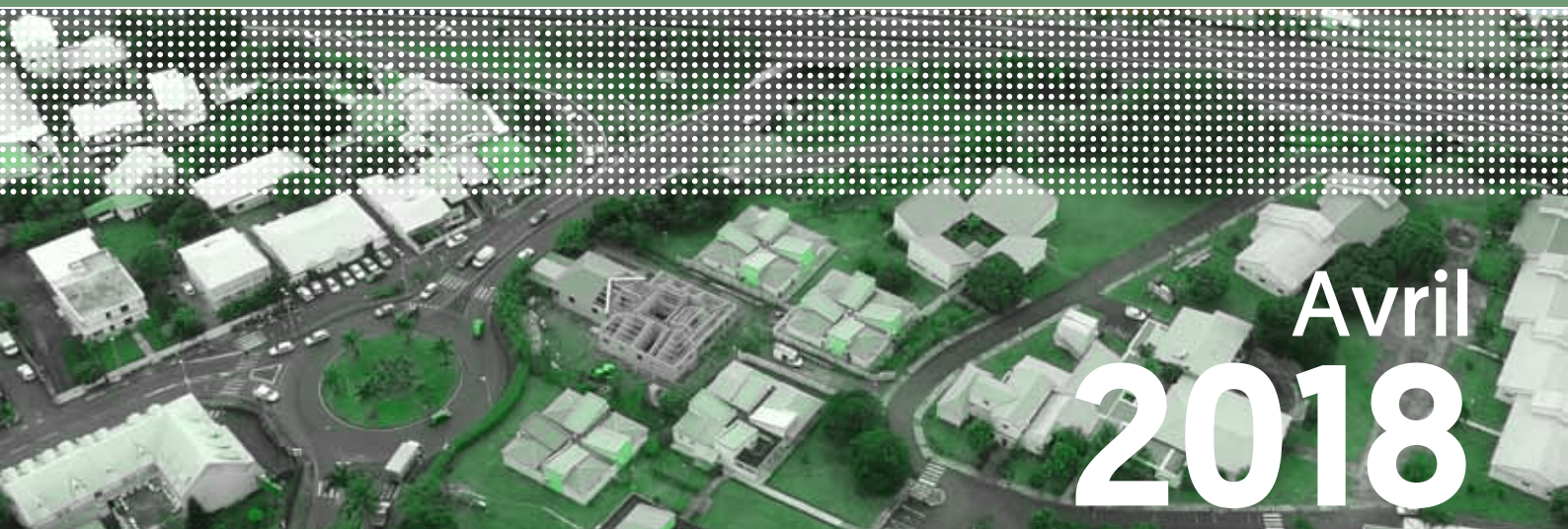


ÉVALUATION DE LA
MISE EN ŒUVRE

DU S.A.R.

Schéma d'Aménagement Régional

 **agorah**
AGENCE D'URBANISME
À LA RÉUNION



Ce que dit le SAR 2011

Le SAR de 2011 fait état d'un tissu économique polarisé sur le territoire. De plus, les surfaces allouées à la vocation économique semblent insuffisantes afin de répondre convenablement à la demande. Ce constat est d'autant plus pertinent qu'au vu du dynamisme économique du territoire et d'une démographie en cours de transition, les besoins de production de biens et de services seront, dans les années qui viennent, plus importants, et ce sur l'ensemble du territoire.

Le SAR fixe donc comme l'une de ses orientations principales l'objectif de « renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire ». Pour y parvenir, un des principes clés du document réglementaire est d' « organiser la cohésion territoriale autour de bassins de vie, vecteurs d'équilibre ». L'objectif est multiple : il convient d'encadrer et de hiérarchiser l'aménagement de foncier à vocation économique sur l'ensemble du territoire, tout en densifiant et optimisant les zones d'activités existantes et à venir (et de préserver la vocation économique de ces zones), sans oublier de créer de l'emploi et le conforter pour vivre et travailler dans les territoires ruraux dont les Hauts.

Le document porte ainsi une stratégie volontariste, sous l'angle économique, à travers la constitution de 4 bassins de vie censés constituer des entités complémentaires, permettant un équilibre emploi/habitat/services.

Cette fiche fait partie d'une série de 7 fiches de synthèse. Chaque fiche est associée à un rapport thématique complet dans lequel figurent les sources de données et les analyses détaillées. L'AGORAH remercie tous les partenaires ayant contribué à la production de ces documents.

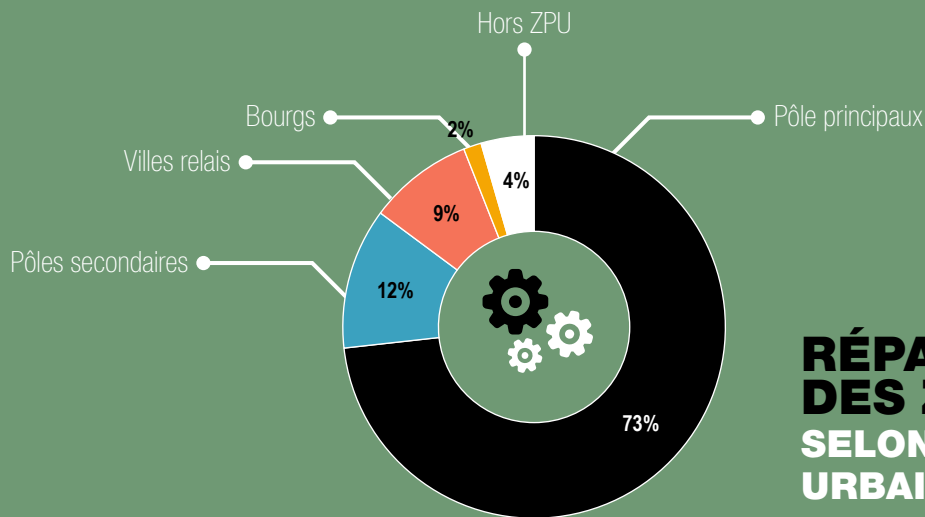
Ce qu'il faut retenir...

- ✚ Une surface dédiée aux zones d'activités économiques en hausse. On recense plus de 218 hectares supplémentaires mis à disposition des entreprises en 12 ans à l'échelle du territoire.
- ✚ Une polarisation économique du territoire toujours bien visible, et ce, en termes d'emplois, d'entreprises ou de zones d'activités économiques. Trois pôles concentrent 60% de ces trois composantes économiques :
 - > Le pôle principal du bassin de vie Nord : Saint-Denis / Sainte-Marie,
 - > Le pôle principal du bassin de vie Ouest : Le Port / La Possession / Saint-Paul,
 - > Le pôle principal du bassin de vie Sud : Saint-Pierre,au détriment du reste du territoire et notamment du bassin de vie Est et des Hauts.
- ✚ Une déclinaison économique de l'armature urbaine en demi-teinte. Les pôles principaux connaissent, à l'exception du bassin de vie Est, un développement de leur tissu économique important et tendent à peser un poids similaire. Les villes-relais et les bourgs connaissent un développement faible alors même que ce sont bien ces deux polarités qui étaient visées en priorité pour rééquilibrer le tissu économique sur le territoire.
- ✚ Des flux pendulaires en hausse. Conséquence directe d'un tissu économique polarisé, les déplacements ayant pour motif travail entre microrégions ont doublé en l'espace de 10 ans. Le caractère résidentiel des mi-pentes et des Hauts s'est accru. Un effet Route des Tamarins bien visible qui a exacerbé un éloignement entre lieu de travail et lieu de résidence.
- ✚ Une complémentarité économique entre microrégions qui reste à exploiter. La volonté du SAR de favoriser une solidarité territoriale entre bassins de vie s'appuyant sur les atouts de chacun d'eux trouve encore aujourd'hui peu de résonance.
- ✚ Une attractivité des Hauts empreinte de paradoxes. Si statistiquement un certain nombre de territoires ruraux affichent une croissance démographique positive voire élevée, d'autres sont en déprises et connaissent un taux négatif.
- ✚ Des bourgs de proximité à développer par des formes économiques innovantes. On constate une relative faiblesse d'attractivité des quelques zones artisanales des Hauts (6 ZAE à l'échelle de l'île). Les coûts d'aménagement plus importants et la faible rentabilité de ces espaces ont du mal à attirer l'initiative privée pour la création de telles zones.
- ✚ Les zones de fait : un phénomène qui impacte de plus en plus l'équilibre économique du territoire. Ces dernières occupent aujourd'hui 212 hectares et ont alors des conséquences multiples pour le territoire :
 - > Un renforcement du déséquilibre économique territorial, puisque ces zones de fait se localisent au sein des pôles les plus pourvus en matière de ZAE,
 - > Un non-respect de la vocation des sols. Les zones de fait se localisent la plupart du temps en dehors des zonages réglementaires dédiés à la vocation économique.
- ✚ Un parcours résidentiel des entreprises à enrichir. La diversification des solutions d'accueil des entreprises reste aujourd'hui particulièrement faible sur le territoire. L'offre supplémentaire en foncier économique n'aura d'effet que si ce levier quantitatif s'articule avec une réflexion qualitative, permettant de mettre à disposition des espaces adaptés aux entreprises en fonction de leur maturité.
- ✚ Une présence persistante de parcelles inoccupées au sein des ZAE. Les parcelles inoccupées, notamment celles considérées en tant que friches, représentent une surface de 50 hectares à l'échelle de l'ensemble des ZAE du territoire.
- ✚ Un potentiel d'optimisation foncière des ZAE encore important. À l'échelle de l'ensemble des zones d'activités, on recense une surface bâtie relativement faible qui représente en moyenne 23% de la superficie globale des ZAE.
- ✚ Des dérives d'occupation des ZAE qui se stabilisent depuis 2011. Les dérives des ZAE en faveur de l'habitat et du commerce ont été importantes pour certaines ZAE, notamment les plus anciennes.
- ✚ Une absence de gestionnaire des ZAE. Presqu'aucune zone d'activités économiques ne possède de gestionnaire, alors même que le SAR le préconisait.
- ✚ Un marketing territorial et une attractivité des ZAE à améliorer.



88 zones de production

EN 2016 / 1 070 HECTARES



**RÉPARTITION
DES ZAE
SELON L'ARMATURE
URBAINE**



**70%
DES ZAE**

au sein des pôles
principaux



**20% DES
EXTENSIONS**

permises par le SAR à
horizon 2030
déjà consommées

14 zones de fait

212 HECTARES EN 2016

80% des ZAE

CONCENTRÉS SUR 4 PÔLES

+13 500 déplacements

PENDULAIRES ENTRE BASSINS DE VIE EN 10 ANS

+218 hectares dédiés

AUX ZAE EN 12 ANS SOIT +18 HECTARES/AN



**64%
DES EMPLOIS
SALARIÉS**

concentrés sur 4
communes



**50%
DU FONCIER
DISPONIBLE**

identifié dans les PLU en
2011 consommé

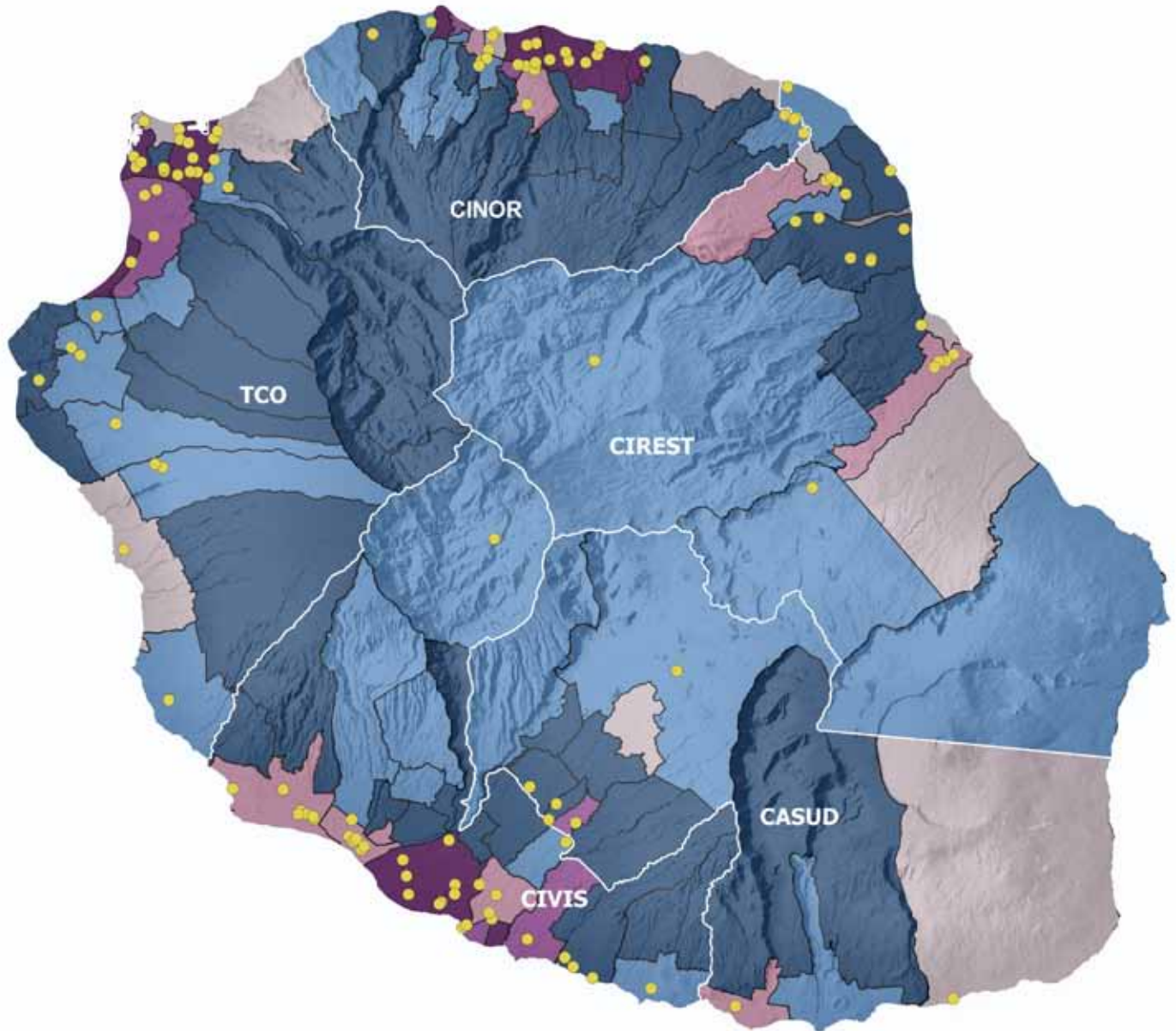


**4%
DE LA TÂCHE
URBAINE**

dédiés aux
zones d'activités



IMPACT DE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES SUR LES FLUX DE POPULATION



Fluctuation de la population due
aux déplacements
domicile-travail (par jour)



- Zones d'activités économiques
- Limite EPCI
- Découpage DITR

0 5 km

Sources: IGN | AGORAH | CODRA-SCAN | RC2C | SMTR 2016 Réalisation Juin 2017



Direction de publication : AGORAH

Conception : AGORAH

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

© 2018

agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com

