

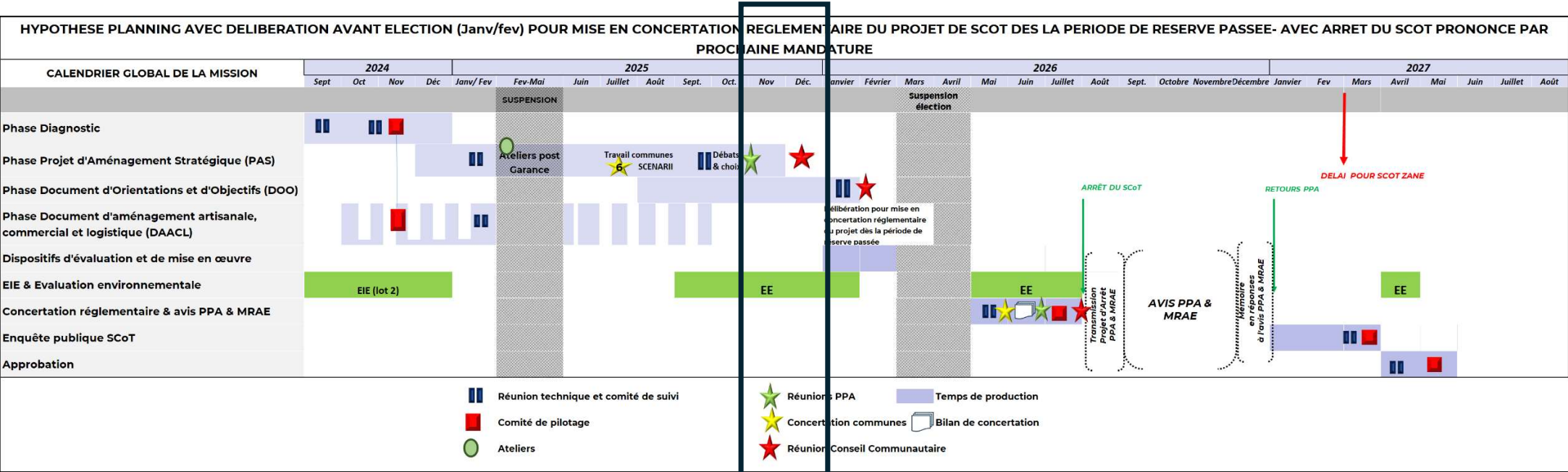


Conseil Communautaire

11 Décembre 2025



Rappel planning du SCOT > ARRET SCOT PRONONCE PAR PROCHAINE MANDATURE



La sécurisation de l'objectif 2027 (Risque ZAN)

Le moindre grain de sable (demande de complément d'étude par la MRAE, recours, aléa technique) ferait basculer l'approbation bien au-delà des délais légaux (possiblement au-delà de 2027, entraînant pour les PLU qui doivent être zanés pour février 2028 un blocage). Le planning proposé offre un "matelas de sécurité" indispensable de plusieurs mois.

1. LA RÈGLE DE LA "CASCADE" (EFFET DOMINO)

La loi ZAN fonctionne en cascade : la Région donne une enveloppe d'hectares au SCOT, qui doit ensuite la répartir entre les communes (PLU). En l'absence de SAR zané, le SCOT zané dans la mesure où il est approuvé devient opposable.

Tant que le SCOT n'a pas été approuvé (avec la répartition des hectares "ZAN"), les PLU sont aveugles. Ils ne peuvent pas juridiquement justifier l'ouverture de nouvelles zones constructibles.

Le problème : Il faut généralement 12 à 18 mois pour mettre un PLU en conformité après l'approbation du SCOT.

2. LA SANCTION : LE "GEL" DE LA CONSTRUCTIBILITÉ

C'est le point critique. Si, au 22 février 2028, un PLU n'est pas "Zané" (mis à jour) :

La sanction est immédiate : L'ouverture de toute nouvelle zone à l'urbanisation est interdite.

Concrètement : On ne pourra plus délivrer de permis pour des lotissements en extension, des zones d'activités nouvelles ou tout projet consommant des espaces naturels ou agricoles. Seuls les permis dans les "dents creuses" (déjà urbaines) seront possibles.

1. Résumé non technique

2. Rapport de présentation

- 1) Tome 1 : Diagnostic
- 2) Tome 2 : Etat initial de l'environnement
- 3) Tome 3 : Justification des choix

3. Projet d'Aménagement Stratégique

4. DAACL

5. Document d'orientations et d'objectifs

6. Evaluation environnementale

7. Critères, indicateurs et modalités

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), remplace désormais le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Se projeter dans le temps long à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à l'horizon de 20 ans.

Il constitue la première pièce d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

Il s'assure :

- **du respect des équilibres locaux**
- **de la mise en valeur de chacun des territoires des communes de la CIREST** par une complémentarité entre **développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver**

Réalisé

En cours

Un travail de co-construction

➤ **Les ateliers** de mai 2025 ont permis de dessiner **les piliers et du PAS**.

➤ **Un travail de co-construction Aout/ Sept 2025** dans les 6 communes de la CIREST a permis de déterminer la capacité d'accueil opérationnelle de chaque commune et de développer deux scénarios d'aménagement stratégique à l'horizon 2026.



Un projet pensé autour de 5 piliers fondateurs

PILIER 1

Un territoire résilient face aux risques, qui anticipe et s'adapte qui protège et valorise son héritage naturel, paysager et agricole

Il répond directement à l'urgence climatique et aux conclusions de l'atelier sur l'adaptation, faisant de la gestion des risques et de la résilience un fondement du projet.

Il fusionne les enjeux de préservation de la biodiversité, des paysages et de l'agriculture. Il affirme que le capital naturel n'est pas une contrainte mais un atout vital et identitaire.

PILIER 2

Un territoire solidaire et accessible, qui offre un cadre de vie de qualité pour tous

Il place l'humain et la qualité de vie au centre, en écho direct avec l'atelier "Bien vivre dans nos villes et villages". Il couvre le logement, les services, la santé et la cohésion sociale. Ce pilier isole la mobilité comme un enjeu central et transversal. Il permet de regrouper la logistique, l'accessibilité et les transports sous une vision cohérente de "mobilité choisie et apaisée"

PILIER 3

Un territoire productif et créatif, qui ancre son développement économique

Il donne une vision claire du développement économique, en le voulant ancré localement, innovant et diversifié (tourisme, artisanat, économie bleue...).

PILIER 4

Un territoire autonome et sobre, qui réussit ses transitions

Ce pilier incarne la transition énergétique et la gestion des ressources (énergie, eau, déchets, matériaux), en phase avec l'ambition d'être un territoire moteur de la transition à La Réunion.

PILIER 5

Un territoire des Hauts au coeur des dynamiques de développement

Ce pilier répond à une ambition forte de rééquilibrage territorial, en réponse au constat d'une fracture entre un littoral dynamique et des Hauts marqués par l'enclavement et la précarité. Il rassemble les enjeux de désenclavement, de renforcement des services de proximité et de développement économique endogène. Il affirme que les Hauts ne sont pas la périphérie du projet, mais bien un espace stratégique au coeur des transitions, porteur d'un développement touristique, agricole et énergétique durable et identitaire..

PILIER 1

Axe 1.1 Une transition vers un territoire qui anticipe et gère ses vulnérabilités face aux risques **8 objectifs**

Axe 1.2 Protéger et adapter le littoral et les milieux aquatiques, interfaces fragiles de l'Est. **3 objectifs**

Axe 1.3 Assurer la continuité des services critiques lors d'aléas climatiques. **4 objectifs**

Axe 1.4 Préserver et reconquérir le foncier agricole, socle de l'identité et de la souveraineté alimentaire de l'Est. **4 objectifs**

Axe 1.5 Gérer et valoriser les paysages et les continuités écologiques, des Hauts au littoral **5 objectifs**

Axe 1.6 Protéger et restaurer les milieux naturels, aquatiques **4 objectifs**

PILIER 2

Axe 2.1 Concevoir des espaces publics de proximités favorables au bien-être physique et mental et au "bien-vivre" créole **4 objectifs**

Axe 2.2 Organiser la mobilité autour de la santé et de la qualité de vie **3 objectifs**

Axe 2.3 Garantir le droit au logement pour tous et développer un habitat sain, climatiquement adapté et propice au bien. **5 objectifs**

Axe 2.4 Promouvoir un urbanisme préventif et favorable à la santé **2 objectifs**

Axe 2.5 Renforcer l'armature de services et de proximité **4 objectifs**

Axe 2.6 Mailler le territoire par une offre de transport en commun multimodale, performante et attractif. **2 objectifs**

Axe 2.7 Une transition vers l'intermodalité et des mobilités choisies **3 objectifs**

PILIER 3

Axe 3.1 Une transition vers une économie locale, diversifiée et créatrice d'emplois **6 objectifs**

Axe 3.2 Revitaliser le commerce et l'artisanat au cœur du territoire (DAACL) **4 objectifs**

Axe 3.3 Développer un tourisme durable et à haute valeur ajoutée **5 objectifs**

PILIER 4

Axe 4.1 Accompagner le changement et mener une transition énergétique juste et solidaire. **4 objectifs**

Axe 4.2 Une transition vers la sobriété et l'autonomie en ressources **3 objectifs**

Axe 4.3 Confirmer le rôle de l'Est comme territoire d'excellence des énergies renouvelables **4 objectifs**

Axe 4.4 Gérer durablement l'eau, les matériaux et les déchets dans une logique d'économie circulaire. **10 objectifs**

Axe 4.5 Structurer une logistique intégrée au service de l'économie locale et des circuits courts (DAACL) **3 objectifs**

Axe 4.6 Piloter la trajectoire "Zéro Artificialisation Nette" pour préserver les sols **4 objectifs**

PILIER 5

Axe 5.1 Connecter les Hauts et le littoral **2 objectifs**

Axe 5.2 Valoriser l'identité des Hauts de l'Est **3 objectifs**

Axe 5.3 Valoriser les Hauts comme espaces de premier plan pour les transitions écologiques, énergétiques et climatiques. **2 objectifs**

PILIER 2

Axe 2.2 Organiser la mobilité autour de la santé et de la qualité de vie



Objectif 33

Favoriser les mobilités douces essentielle pour lutter contre la sédentarité et améliorer la qualité de l'air.



Objectif 34

Connecter les sentiers et chemins pour favoriser la continuité piétonne et créer un réseau de déplacements non motorisé.



Objectif 35

Intégrer des parcours de santé dans les projets d'aménagement et de densification

PILIER 2

Axe 2.6 Mailler le territoire par une offre de transport en commun multimodale, performante et attractif

L'AMBITION : Un SCoT organisateur des transitions et coopérations au service de l'attractivité et de la qualité de vie d'un est réunionnais résilient, désirable et innovant

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 974-249740093-20251211-2025_C_181-DE

Objectif 37
Concevoir une offre de logements diversifiée, incluant des habitats évolutifs, modulables et intergénérationnels, adaptés aux transitions de vie.

Objectif 39
Intégrer la végétation dans et autour du logement pour renforcer le confort thermique et le bien être psychologique.

Objectif 36
Répondre aux besoins en logements de la population actuelle et à venir en s'adaptant aux nouveaux modes de vie.

Objectif 38
Promouvoir un habitat adapté au climat tropical en encourageant l'architecture bioclimatique et les savoir-faire locaux.

Objectif 40
Favoriser les espaces communs culturels ou de voisinage pour renforcer le lien social et lutter contre l'isolement.

PILIER 2

Axe 2.7 Une transition vers l'intermodalité et des mobilités choisies

L'AMBITION : Un SCoT organisateur des transitions et coopérations au service de l'attractivité et de la qualité de vie d'un est réunionnais résilient, désirable et innovant

Objectif 48

Réduire l'isolement des territoires ruraux en renforçant les infrastructures de transport et en développant des solutions de mobilité durable

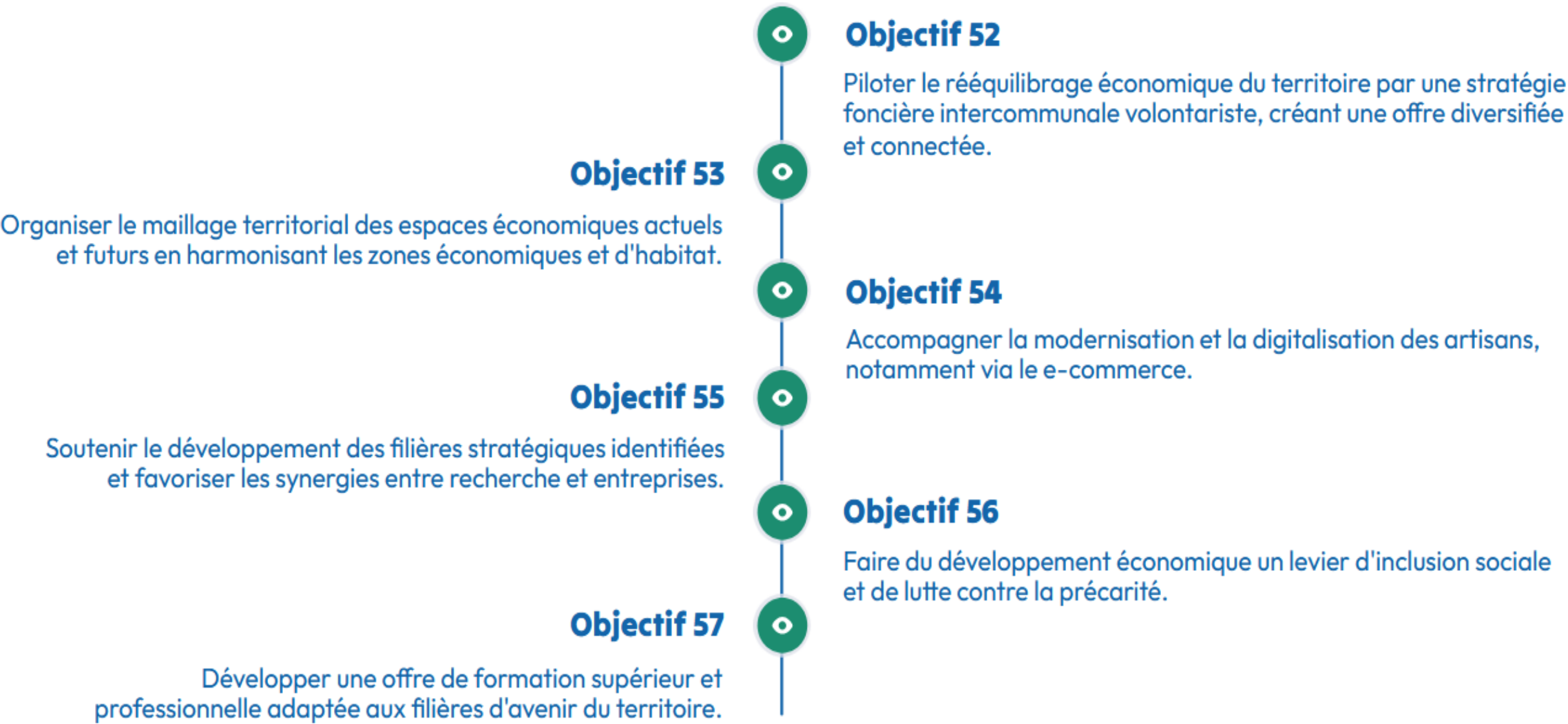
Objectif 47

Déployer sur le bassin de vie de la CIREST une double armature de transport en commun à haute capacité.

PILIER 3

Axe 3.1 Une transition vers une économie locale, diversifiée et créatrice d'emplois

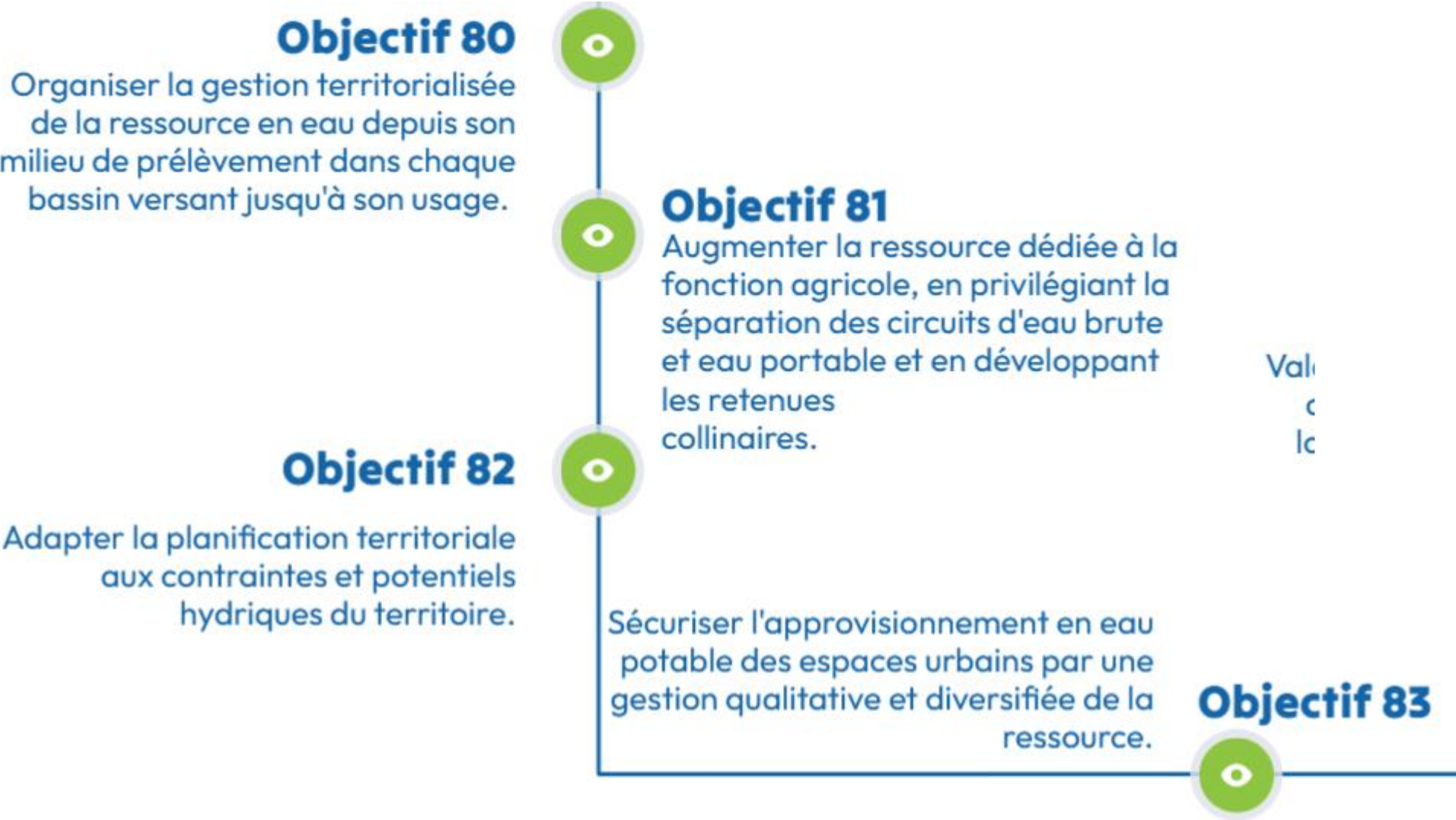
L'AMBITION : Un SCoT organisateur des transitions et coopérations au service de l'attractivité et de la qualité de vie d'un est réunionnais résilient, désirable et innovant



PILIER 4

Axe 4.4 Gérer durablement l'eau, les matériaux et les déchets dans une logique d'économie circulaire.

L'AMBITION : Un SCoT organisateur des transitions et coopérations au service de l'attractivité et de la qualité de vie d'un est réunionnais résilient, désirable et innovant



PILIER 4

Axe 4.6 Piloter la trajectoire "Zéro Artificialisation Nette" pour préserver les sols

L'AMBITION : Un SCOT organisateur des transitions et coopérations au service de l'attractivité et de la qualité de vie d'un est réunionnais résilient, désirable et innovant

Développer une offre de logement rééquilibrée qui favorise la reconquête urbaine et la requalification du parc existant..

Objectif 93

Objectif 95

Encourager les projets d'urbanisme transitoire.

Objectif 92

S'inscrire dans une démarche adaptée de diminution d'ici 2050 de la consommation des espaces naturels agricoles et forestier sur le territoire Est.

Objectif 94

Mobiliser la capacité d'accueil opérationnelle des communes dans une logique de sobriété foncière et de performances des réseaux, avec par ordre de priorité mobilisation des dents creuses opérables et de la vacance, optimisation du potentiel foncier restant puis mobilisation de renforcement urbain complémentaire de manière raisonné.

PILIER 1

Axe 1.1 Une transition vers un territoire qui anticipe et gère ses vulnérabilités face aux risques

L'AMBITION : Un SCoT organisateur des transitions et coopérations au service de l'attractivité et de la qualité de vie d'un est réunionnais résilient, désirable et innovant

Objectif 2

Engager une stratégie foncière proactive pour maîtriser les terrains nécessaires à la relocalisation future des zones les plus menacées

Objectif 4

Limiter l'exposition de nouvelles populations et activités au risque littoraux en encadrant l'urbanisation dans ces espaces notamment dans le zonage et le règlement du PLU pour les zones concernées.

Objectif 6

Accompagner les exploitations agricoles dans leur adaptation aux aléas climatiques (sécheresse, cyclones) et à la santé des sols en promouvant des pratiques résilientes et une gestion durable des ressources naturelles

Objectif 1

Construire un territoire résilient en réduisant les vulnérabilités par une stratégie combinant la protection, la recomposition spatiale et la relocalisation stratégique des activités et des biens exposés.

Objectif 3

Identifier et actualiser les zones soumises à l'érosion côtière et la montée eaux au regard d'aléas climatiques passés.

Objectif 5

Limiter l'exposition des populations des Hauts face aux risques naturels multiples et accompagner la mutation des espaces et le transfert des habitats.

Objectif 7

Favoriser un urbanisme adapté au changement climatique et au climat de l'Est

Objectif 8

Accompagner le rafraichissement des villes et villages

PILIER 1

Axe 1.2 Protéger et adapter le littoral et les milieux aquatiques, interfaces fragiles de l'Est.

L'AMBITION : Un SCoT organisateur des transitions et coopérations au service de l'attractivité et de la qualité de vie d'un est réunionnais résilient, désirable et innovant

Objectif 9

Identifier et protéger les zones sensibles du littoral.

Objectif 10

Mettre en œuvre des actions de restauration écologiques pour renforcer la résilience des écosystèmes

Objectif 11

Adapter les écosystèmes littoraux et maritimes aux changements globaux, en gérant le trait de côte de manière intégrée et en préservant le continuum terre-mer en assurant la traduction spatiale des principes de la loi Littoral

PILIER 1

Axe 1.3 Assurer la continuité des services critiques lors d'aléas climatiques .

L'AMBITION : Un SCoT organisateur des transitions et coopérations au service de l'attractivité et de la qualité de vie d'un est réunionnais résilient, désirable et innovant

Objectif 12

Garantir la robustesse des réseaux d'eau potable et d'électricité en planifiant leur enfouissement stratégique et en créant des bouclages de sécurité.

Objectif 13

Sécuriser l'accessibilité physique du territoire en situation de crise en consolidant les itinéraires stratégiques et les ouvrages d'art.

Objectif 14

Garantir la résilience opérationnelle des équipements publics majeurs et des maillons essentiels de la chaîne d'approvisionnement.

Objectif 15

Anticiper le besoin l'implantation d'infrastructures de gestion de crise suite à un aléa climatique