

Les Zones d'Aménagement Lié à la Mer du Schéma de Mise en Valeur de la Mer

Etat des
réalisations et
des projets
en 2004

CONTACTS ETUDE
Laurence BIVILLE
Gilles POUPARD

CARTOGRAPHIE
Lydie SERVEAUX

JANVIER 2005



Sommaire

| | |
|---|----|
| Synthèse | 2 |
| <hr/> | |
| Intro : objectifs et méthode | |
| ▪ Objectifs de l'étude : la situation sur les Zones d'aménagement liées à la mer en 2004 | 4 |
| ▪ Méthode de travail | 5 |
| <hr/> | |
| I- Les ZALM, définition et contexte réglementaire | |
| ▪ Les ZALM (zones d'aménagement lié à la mer) dans le SMVM (Schéma de mise en valeur de la mer) | 7 |
| ▪ Ce qu'il faut savoir sur les Zones d'aménagement lié à la mer | 9 |
| ▪ Les vocations des ZALM dans le SMVM | 12 |
| ▪ Un schéma touristique prochainement mis en œuvre | 18 |
| <hr/> | |
| II- Etat d'avancement : des réalisations importantes et bon nombre de projets | |
| ▪ ZALM, équipements et aménagements légers liés à la mer: état d'avancement des réalisations et des projets | 21 |
| ▪ Une mise en œuvre longue pour les Collectivités | 28 |
| <hr/> | |
| III- Un tour de l'île par les ZALM | 31 |
| L'état d'avancement : | |
| ▪ dans l'Ouest | 32 |
| ▪ dans le Sud | 41 |
| ▪ dans l'Est | 53 |
| ▪ dans le Nord | 62 |
| <hr/> | |
| IV- ZALM et développement touristique, les effets économiques | |
| ▪ Croissance touristique, développement hôtelier et ZALM | 67 |
| ▪ Effets induits par les interventions : une amélioration notable des sites littoraux | 80 |
| ▪ Une dynamisation des activités économiques | 81 |
| <hr/> | |
| V - ZALM : contribuer au développement touristique et répondre à la demande de loisirs | |
| ▪ Les vocations du littoral réunionnais | 85 |
| ▪ Entre développement et préservation | 89 |

Synthèse

En 1995, le Schéma de mise en valeur de la Mer (SMVM), chapitre particulier du SAR, a défini, sur la zone littorale, les orientations en matière de protection et de valorisation.

16 ZALM ont été inscrites au SMVM de 1995, dans l'objectif de valorisation de la zone littorale en lien avec les activités touristiques : *« dans ces espaces, les opérations d'aménagement et les constructions devront intégrer la présence de la mer et valoriser l'espace terrestre littoral en même temps que l'espace maritime attenant. Une priorité devrait être donnée aux opérations d'aménagement et aux constructions dès lors que ces opérations et constructions sont liées à une activité touristique, compatible avec la vocation littorale de la zone. »*

Les zones d'aménagement lié à la mer se répartissent ainsi :
dans l'Ouest : Boucan Canot, Port de St Gilles, Saline les Bains et Souris Blanche ;
dans le Sud : Etang Salé, St Pierre, Grand Anse, Manapany, Cap Méchant et Puits des Anglais ;
dans l'Est : Marine St Rose, Rivière des Roches, St Benoît et le Colosse
et dans le Nord : Le Bocage et la Pointe des Jardins.

Dans 6 ZALM, des interventions importantes ont été menées par les collectivités, les privés, la CCIR et/ou l'Etat. Ce sont parfois des opérations fortes telles que l'aménagement du Port de St Gilles (réorganisation et extension des bassins, construction de locaux commerciaux, aquarium,) celui de St Pierre (extension du port et jardins de la plage), l'aménagement des Villas du Lagon à la Saline (hôtel « *resort* » 4 étoiles de 174 chambres), la création du Parc du Colosse à St André. Ailleurs, l'intervention a consisté en une opération de réorganisation-embellissement d'un site accueillant déjà des activités touristiques importantes, comme à Boucan Canot. Il s'agit aussi d'opérations ponctuelles comme le port réalisé sur le site de la marine de Sainte-Rose.

Dans les autres ZALM, il n'y a pas eu jusqu'à présent de réalisations marquantes. Ce sont des sites en devenir, avec des projets d'aménagement d'ensemble avancés ; ou sur lesquels les intentions communales doivent être encore précisées.

Sauf pour le site du **Colosse**, les transformations importantes ont eu lieu **dans l'ouest**, mais aussi dans le sud à **St Pierre**.

Cet état d'avancement différent des ZALM reflète la diversité de mûrissement des projets au moment de l'élaboration du SMVM, le temps nécessaire à la construction d'un projet (études, acquisitions foncières, programmation...) ou au passage d'un projet à sa réalisation technique.

La mise en œuvre des projets sur les ZALM supposera de plus en plus une articulation entre la commune, l'intercommunalité et la Région.

Les interventions réalisées dans les ZALM ont eu des effets sur la **qualité des espaces littoraux** (6/16) et parfois des **effets économiques importants** (3 ZALM). L'amélioration qualitative des sites s'observe ainsi à Boucan Canot, Etang Salé, St Pierre ou Ste Suzanne : des meilleures conditions d'accueil des activités touristiques et de loisirs, jeux pour enfants, promenades, espaces de pique-nique, rénovation d'établissements, hôtels, restaurants (effets indirects).

Au total en 2004, on estime à 1 120 emplois (surtout dans l'hôtellerie et la restauration) et 190 établissements, le poids économique des 16 ZALM de l'île. Avec 11 hôtels, celles-ci représentent aussi 26% (en nombre de chambres) de l'offre hôtelière des « Bas » de la Réunion.

Les opérations réalisées ont eu un impact économique significatif (+62 établissements et +350 emplois) au Port de St Gilles (commerces, activités nautiques, Aquarium), à la Saline (hôtel resort) et au Colosse (boutiques).

Si les ZALM ont vocation à contribuer au développement touristique de la Réunion, elles doivent également répondre à la demande de loisirs des résidents. Dans la fréquentation des sites et des établissements qui y sont implantés (hôtels, restaurants ou équipements), ces 2 composantes sont mêlées et complémentaires (un pourcentage significatif des couverts, des nuitées ou des visiteurs est assurée par les locaux). Le nombre de touristes a fortement augmenté au cours des 10 dernières années et des objectifs de poursuite de cette croissance sont affichés ; la demande de loisirs connaît aussi une forte croissance liée à la démographique et à la montée d'une « *société des loisirs* »).

Les ZALM doivent donc répondre à des besoins diversifiés en assurant globalement une palette relativement large de fonctions : baignades, activités nautiques, aires de pique-nique, restauration, hébergement...en tenant compte des atouts et limites de chacune d'entre elles.

Quel avenir pour les ZALM ?

Rares sont les ZALM où les opérations sont « bouclées » et les projets achevés. Dans la plupart des ZALM actuelles, des interventions sont programmées pour les années à venir. En effet, des projets vont prochainement passer au stade de réalisation (Souris Blanche, Grand Anse, Etang Salé, St Benoît ou Bras Panon, Saint-Denis, le Bocage) ou des compléments vont être apportés aux réalisations passées (Saint-Gilles, St Pierre, le Colosse).

Plusieurs questions se posent à ce titre :

- Quelles sont les surfaces nécessaires pour de nouveaux établissements touristiques afin de répondre aux objectifs ambitieux en matière de croissance du nombre de touristes ?
- Quelle place pour le littoral dans ce développement ?
- Quelle place pour les ZALM ?

Introduction : Objectifs et méthode

1- Objectifs de l'étude : la situation sur les zones d'aménagement lié à la mer en 2004

Le document porte sur les 16 zones d'aménagement lié à la mer inscrites dans le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) -voir la partie suivante sur le contexte réglementaire- et tente d'apporter des réponses aux questions suivantes :

- Quelles sont les réalisations qui ont eu lieu sur les ZALM ?
- Quels sont les projets ou les intentions, leur contenu et leur état d'avancement ?
- Quelle est l'activité économique sur les ZALM, les réalisations ont-elles généré un développement économique ?
- Quelle a été la place des ZALM dans le développement touristique de l'île depuis la mise en œuvre du SMVM ?

Le document s'ouvrira sur des questions concernant les vocations des ZALM, ainsi que l'aménagement du littoral en général.

Le document présentera aussi l'état d'avancement des équipements portuaires repérés dans le SMVM.

Enfin, ce diagnostic et ses conclusions ont vocation à alimenter les travaux de réflexion sur le futur SMVM.

2- Méthode de travail

- ✓ **Des visites des sites :**
Croquis, photos, relevés de l'occupation des sites ;
Relevé systématique des activités économiques, rencontres avec des professionnels (hôtelier, restaurateur, responsable associatif...) sur les sites.
- ✓ **Des interviews des responsables des communes, communautés d'agglomération et organismes compétents sur le littoral** (voir liste plus bas).
- ✓ **Une note d'étape qui synthétise les premiers constats sur l'avancement des projets sur les zones d'aménagement lié à la mer et leur place dans le développement hôtelier**
En mai 2004, sur la base des premiers relevés, l'AGORAH a diffusé une note d'étape, qui propose une lecture du développement touristique de l'île, au travers des réalisations relevées dans les ZALM et des nouveaux hôtels qui se sont implantés sur l'île depuis le SAR, c'est à dire ces dix dernières années.
- ✓ **Le rôle des fiches du Memento du Tourisme**
Le *Memento du Tourisme à La Réunion*, co-réalisé par le Secrétariat d'Etat au Tourisme, la Délégation régionale au Commerce, à l'Artisanat et au Tourisme de la Réunion (DRCAT), et l'AGORAH, en mai 1998, contient des fiches pratiques sur chaque ZALM (dans le chapitre « Une stratégie de mise en tourisme »). Chaque fiche, repérages cartographiques à l'appui, rappelle la situation foncière et réglementaire du site, présente les études alors en cours sur le site, les intentions de la commune et avance des propositions d'évolution.
Le présent document n'a pas pour objectif de dresser un bilan des ZALM sur la base des fiches du Memento. De plus, entre le recueil de données qui ont alimenté les fiches (antérieur à 1998) et aujourd'hui, les écarts de situations rendent parfois l'utilisation des fiches délicate. Cependant, ces fiches, riches d'informations, ont constitué un fond documentaire important pour le document.

Ex. Fiche G 46 et G 47 sur la zone de Ste Rose :



Liste des structures et des personnes rencontrées (les communes rencontrées sont celles qui sont concernées par une ZALM)

SUD :

Etang Salé : M. Le Maire, M. Mezinot

St Pierre : Thierry Payet : Service Aménagement,

Mme Carniama : service foncier,

Roberto Deboisvilliers : PRU, opération Les Jardins de la Plage

Petite Ile : Mme Boquet Toard : Service aménagement

St Joseph : M. Lebon : service économique

St Philippe : Guy Rivière : adjoint au développement économique

CIVIS : (communication téléphonique) Laurent Lorion : développement économique ;

Jean-René Clain : pour la ZALM de Grand-Anse

Maison du Sud Sauvage : Clément Suzanne, directeur

EST

St André : Olivier Ségrestin

St Benoît : M. Amouny

Ste Rose : Laurent Fontaine, cabinet du Maire

Bras-Panon : Melle Aure : service aménagement (communication téléphonique
la ZALM est reconnue d'intérêt communautaire)

CIREST : Magali Ferrand

QUEST :

St Paul : Benoît Guilhem-Ducleon

Trois Bassins : Sylvaine Latchimy

SEM balnéaire : M. Barthélémy

TCO : Didier Annette

Les Villas du Lagon : M. Rousselier, directeur

NORD

CINOR : M. Lefèvre

SPBA (Service des ports et des bases aériennes) : Pierre-Yves Bizières et
Thierry Borne

Conservatoire du Littoral : Coline Le Deun

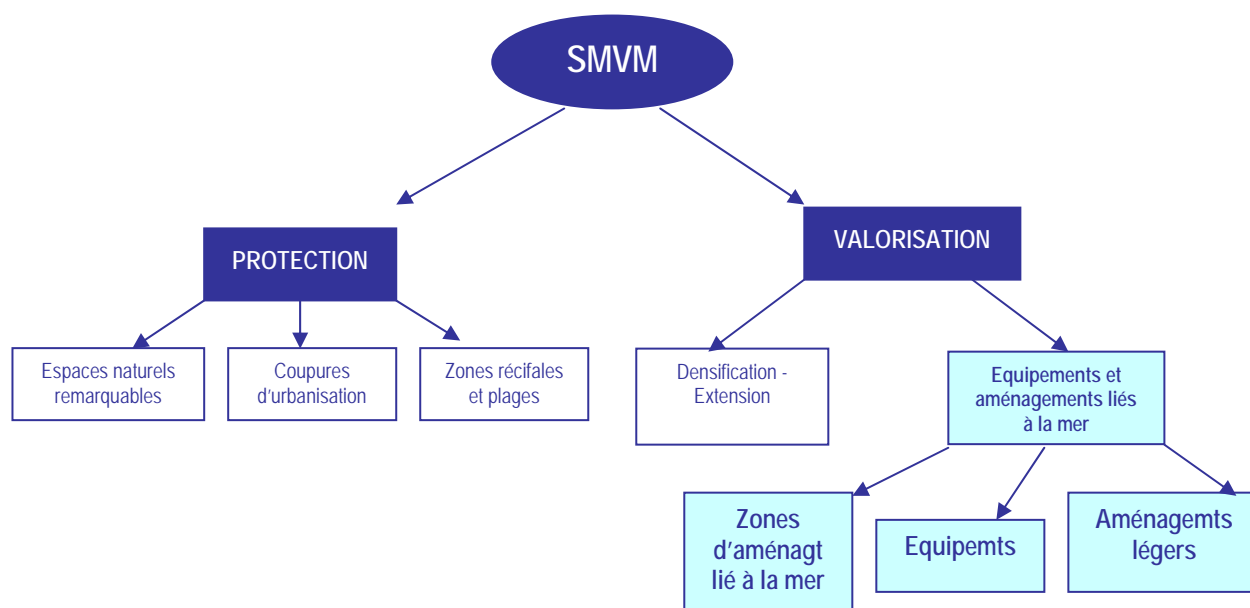
DIREN : Anne Lieutaud et Karine Lombard

CCIR: Joël Techer, responsable des ports de plaisance

I- Les ZALM, définition et contexte réglementaire

1- Les ZALM (zones d'aménagement lié à la mer en 2004) dans le SMVM (schéma de mise en valeur de la mer)

En 1995, le Schéma de mise en valeur de la Mer (SMVM), chapitre particulier du SAR, a défini sur la zone littorale¹ les orientations en matière de protection et des orientations en matière de valorisation.



Au titre des orientations pour la valorisation, le SMVM a repéré des équipements et des aménagements liés à la mer :

- **16 zones d'aménagement liées à la mer** « qui contribuent à la mise en œuvre des principes du SAR et plus particulièrement de la valorisation du littoral » : « dans ces espaces, les opérations d'aménagement et les constructions devront intégrer la présence de la mer et valoriser l'espace terrestre littoral en même temps que l'espace maritime adjoignant. Une priorité devrait être donnée aux opérations d'aménagement et aux constructions dès lors que ces opérations et constructions sont liées à une activité touristique, compatible avec la vocation littorale de la zone. »
- **les équipements liés à la mer existants et en projet sont localisés** : des ports, phares, sites d'aquaculture, des sites d'activités nautiques (et des stations d'épuration).
- **les aménagements légers liés à la mer** : « conformément aux dispositions de la loi littoral, le SMVM autorise sur l'ensemble du littoral les aménagements légers tels que les chemins piétonniers et les objets mobiliers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de cet espace. Il localise des zones dans lesquelles de tels aménagements seraient particulièrement souhaitables et contribueraient utilement à une ouverture sur la mer. »

¹ Voir page 100 du rapport du SAR pour la détermination du périmètre du SMVM.

Le SMVM a ainsi défini des zones privilégiées pour la valorisation du littoral et l'ouverture au public de l'espace littoral.

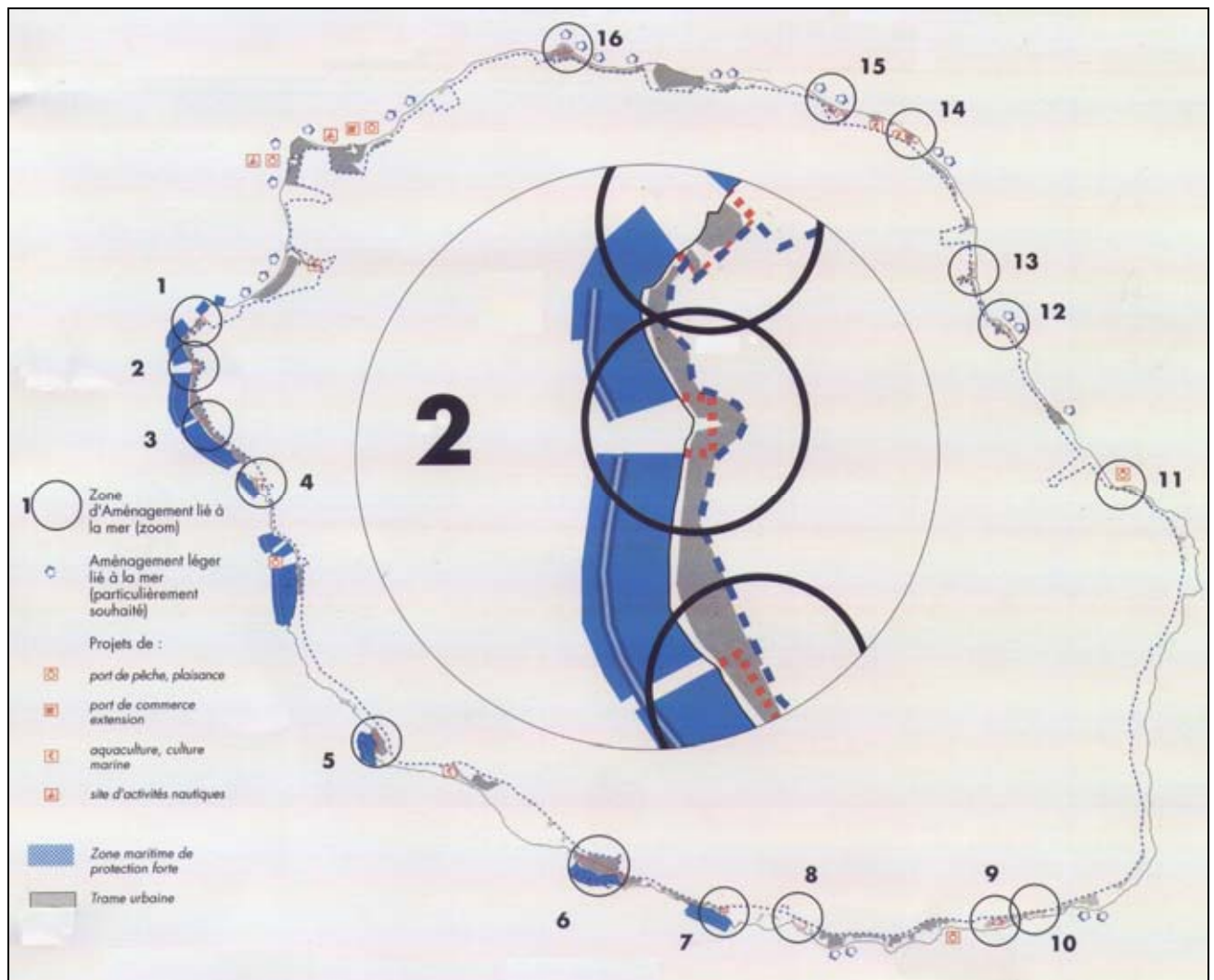
Récapitulatif, par commune, des 16 Zones d'aménagement lié à la mer et des équipements inscrits au SMVM :

| | Zone d'aménagement lié à la mer | Equipement lié à la mer en projet et repéré dans le SMVM |
|----------------|--|---|
| La Possession | | 🚤 Port de pêche (Pte de la Ravine à Malheur) |
| Le Port | | 🚤 Port de commerce extension (port est) 🚤 Site d'activités nautiques (face ZI 1) 🚤 port de pêche, plaisance (pte des galets) 🚤 Site d'activités nautiques (pte des galets) |
| Saint-Paul | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1- Boucan Canot ▪ 2- Port de St Gilles ▪ 3- Saline Les bains | 🚤 Aquaculture, culture marine (Etang de St Paul) |
| Trois Bassins | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4- Souris Blanche | |
| St Leu | | 🚤 Port de pêche, plaisance |
| Etang-Salé | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5- Front de mer | |
| Saint-Louis | | 🚤 Aquaculture, culture marine (Etang du Gol) |
| Saint-Pierre | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6- Front de mer | |
| Petite Ile | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 7- Grand Anse | |
| Saint-Joseph | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 8- Manapany | 🚤 Port de pêche, plaisance (Marine de Vincendo) |
| Saint-Philippe | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 9- Cap Méchant ▪ 10- Puits des Anglais | |
| Sainte-Rose | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 11- Site de la Marine | 🚤 Port de pêche, plaisance (marine) |
| Saint-Benoît | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 12- Site de la Marine | |
| Bras- Panon | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 13- Rivière des Roches | 🚤 Aquaculture, culture marine (Beauvallon) |
| Saint-André | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 14- Le Colosse * | 🚤 Aquaculture, culture marine (Colosse) 🚤 Aquaculture, culture marine (Bois Rouge) |
| Sainte-Suzanne | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 15- Le Bocage | |
| Saint-Denis | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 16- Pointe des jardins | |

Site d'activités nautiques : voile, surf, plongée, ski nautique, pêche au gros

* appelé site de Champ Borne dans le SMVM.

Le volet valorisation du SMVM – Repérage des 16 zones d'aménagement liées à la mer



Extrait du Memento du Tourisme à La Réunion, Secrétariat d'Etat au Tourisme, Délégation régionale au Commerce, à l'Artisanat et au Tourisme de la Réunion (DRCAT), AGORAH, mai 1998.

2- Ce qu'il faut savoir sur les « Z A L M »

Les zones d'aménagement lié à la mer dans le Schéma de mise en valeur de la mer découlent des dispositions de la Loi « Littoral ».

La Loi « Littoral » du 3 janvier 1986 édicte des règles strictes en matière d'urbanisation.

- L'extension de l'urbanisation doit se faire soit « *en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».
- Elle doit prévoir le maintien « *d'espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* ».
- Elle doit être limitée « *dans les espaces proches des rivages (...)* » et « *être justifiée et motivée dans le POS selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* », sauf si l'opération d'urbanisation est

« conforme à un schéma directeur, à un schéma d'aménagement régional ou à un schéma de mise en valeur de la mer. »

- En dehors des espaces urbanisés, dans la bande des 50 pas géométriques dans les DOM, les constructions et installations sont interdites, à l'exception des installations nécessaires à des services et équipements publics, collectifs ou à des activités économiques lorsque ceux-ci sont liés à la mer.

En résumé, les possibilités de constructions sont très limitées par les dispositions de la loi « Littoral » :

L'extension de l'urbanisation n'est admise que dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse. **Des opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer.**

Dans ces conditions, les **zones d'aménagement lié à la mer** correspondent donc à des secteurs d'exception.

Un périmètre et des prescriptions à affiner dans les documents d'urbanisme

La délimitation des ZALM telle qu'elle apparaît dans le SMVM de La Réunion a été cartographiée à l'échelle du 1/25000^e. Les documents d'urbanisme locaux doivent traduire le périmètre, à une échelle plus fine.

« En vue de la réalisation de l'objectif d'intégration de la présence de la mer et de valorisation de l'espace littoral :

- Les documents d'urbanisme devraient, en principe, organiser l'urbanisation des zones d'aménagement lié à la mer dans le cadre d'une conception d'ensemble assurant la cohérence de leur aménagement.
- Les documents d'urbanisme devront édicter des prescriptions adaptées et notamment : des règles de hauteur, des règles de prospect, des règles de densité, des prescriptions architecturales (couleurs, matériaux...), des règles spécifiques pour le traitement des rejets domestiques et industriels et des eaux pluviales, notamment à proximité des lagons. »
(SAR, p. 104)

Ces prescriptions seront compatibles avec celles du SMVM :

« Ces zones (les ZALM) sont délimitées par des rectangles en pointillé. Ces rectangles se superposent à trois types d'espaces :

- Des espaces urbanisés comprenant des espaces urbains, des écarts agglomérés et des espaces d'activités,
- Des espaces de protection forte, des espaces agricoles de protection forte, des espaces naturels de protection forte, des espaces remarquables du littoral à préserver et des coupures d'urbanisation,
- Des espaces à valoriser comprenant des espaces à vocation agricole et des espaces à vocation naturelle. » (SAR, p. 104)

QUELS ENSEIGNEMENTS PEUT-ON TIRER DE CES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ?

- ✓ Z A L M est un raccourci d'usage pour : **Zone d'Aménagement Lié à la Mer** inscrite dans le SMVM de La Réunion.
- ✓ **Malgré l'apparence du sigle, ZALM n'est pas un outil ni une procédure en soi**, mais le repérage d'une **zone dans laquelle une opération d'aménagement est possible**, au sein d'un document de planification qui poursuit le double objectif de protection et de développement.
- ✓ **Le seul repérage de la ZALM ne garantit pas la réalisation d'un projet**
Tous les sites repérés dans le SMVM n'ont pas fait, aujourd'hui, l'objet d'une valorisation. Les opérations d'aménagement ou d'équipement sur une ZALM sont rendues possibles par le SMVM mais elles nécessitent la mobilisation d'acteurs pour se réaliser.
- ✓ **A l'inverse, les zones d'aménagement lié à la mer ne constituent pas les seuls secteurs littoraux sur lesquels ont été réalisées des opérations d'aménagement**
Le SMVM a délimité 16 zones privilégiées d'aménagement lié à la mer, en plus des secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse où une densification est possible, et où des opérations de développement ont pu avoir lieu.
Saint-Leu, par exemple, en secteur urbain, a connu notamment, dans le cadre de la mise en œuvre de son projet communal, des opérations de mise en valeur du littoral et une opération hôtelière, ainsi que l'extension du port, inscrite quant à elle dans le SMVM.

Et pour finir : les équipements liés à la mer inscrits au SMVM

On peut lire p. 105 du SAR : « Le *SMVM* localise les équipements liés à la mer existants et projetés, tels que :

- Ports de pêche et de plaisance (logo représentant un anneau)
- Port de commerce (logo représentant la proue d'un cargo)
- Phares et balises (logo représentant un phare)
- Aquacultures, cultures marines (logo représentant un poisson)
- Sites d'activités nautiques (logo représentant un voilier)
- Stations d'épuration (logo représentant une cuve en U). »

Le rapport du SMVM rappelle par ailleurs les besoins et les carences qui justifient les projets de création ou d'extension d'équipements. La création des ports de pêche et de plaisance de Ste Rose, La Possession, de Vincendo « se justifie par l'absence ou l'insuffisance d'infrastructures portuaires (notamment sur la côte Est) malgré la présence de nombreux pêcheurs et plaisanciers ».

« Les extensions de ports de pêche et de plaisance sont situées sur le port de la Pointe des Galets et sur le port de Saint-Leu (...). L'extension du port de St Leu est justifiée par l'inadaptation du port aux pratiques de pêches et de plaisance ; celle de la Pointe des Galets par l'insuffisance des infrastructures au regard de la forte croissance ». (p. 105)

3- Les vocations des ZALM dans le SMVM

Les 16 zones d'aménagement lié à la mer reflètent la diversité du littoral réunionnais. Les paysages d'une zone à l'autre varient considérablement, entre les sites du littoral balnéaire, les côtes rocheuses du sud-est, les embouchures de rivières qui charrient des galets à l'est et au nord. Les paysages varient aussi en fonction de l'occupation humaine, du caractère isolé des sites ou au contraire de la proximité des sites avec la ville.

Les possibilités d'intervention des collectivités sur les sites sont très variables aussi en fonction du niveau d'occupation privée des lieux, de la densité de l'urbanisation, ou au contraire des impératifs environnementaux qui prévaudront sur une partie des sites.

C'est à partir de ces caractères dominants que le SMVM (p. 104) classe les zones d'aménagement lié à la mer en plusieurs catégories et afin de proposer des types d'opération d'aménagement.

- ***Villes du littoral :***
Saint-Pierre, Saint-Denis.
- ***Autres pôles urbains :***
La Marine de Ste Rose et la Marine de St Benoît qui sont des agglomérations de l'Est ; les sites touristiques du Bocage et de Champ Borne ; le site de la rivière des Roches à Bras Panon.
- ***Espaces urbanisés sur la zone balnéaire.***
Ce sont les zones de loisirs de l'ouest, à forte valeur touristique, c'est le lieu de passage obligé du tourisme balnéaire à La Réunion ; l'espace y étant limité, il s'agit d'un développement par densification : Boucan Canot et la Saline (zones résidentielles), ainsi que Etang-Salé et St Gilles Port.
- ***Ecart (urbanisé) :***
Sites de Souris Blanche, Cap Méchant et Manapany.

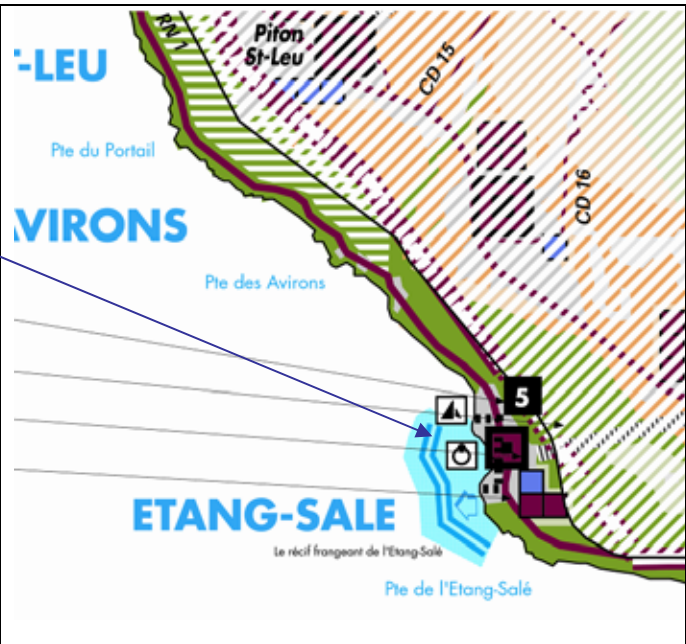
Le site du Puits des Anglais se démarque, de cette typologie, il n'est assimilé dans le SMVM à aucune de ces 4 catégories d'espaces urbanisés. Il comprend uniquement des espaces à vocation agricole et des espaces à vocation naturelle, à valoriser.

Récapitulatif des vocations zone par zone, telles qu'elles sont inscrites dans le SMVM :

| | |
|--|---|
| <p><i>Les orientations du SMVM</i></p> | <p>les ZALM sont repérées par les pointillés noirs (la frange comprise dans le SMVM apparaît en pleine couleur, ce qui est hors SMVM est couvert par les hachures blanches) :</p> |
| <p>ZALM 1 : Boucan Canot à St Paul <i>Espace urbanisé sur la zone balnéaire</i> <i>Zone résidentielle, Développement par densification du tissu existant ou par reconstruction, et en respect de l'écosystème récifal.</i></p> <p>ZALM 2 : St Gilles Les Bains à St Paul <i>Espace urbanisé sur la zone balnéaire</i> <i>Développement par densification du tissu existant ou par reconstruction. Les projets s'appuieront sur les loisirs et l'animation existante.</i></p> | |
| <p>ZALM 3 : La Saline à St Paul <i>Espace urbanisé sur la zone balnéaire</i> <i>Zone résidentielle, Développement par densification du tissu existant ou par reconstruction, et en respect de l'écosystème récifal.</i></p> <p>ZALM 4 : Souris Blanche à Trois Bassins <i>Ecart</i> <i>Projets pouvant se réaliser en partie en extension.</i> <i>Valoriser et structurer l'espace par la création d'un pôle touristique.</i></p> | |

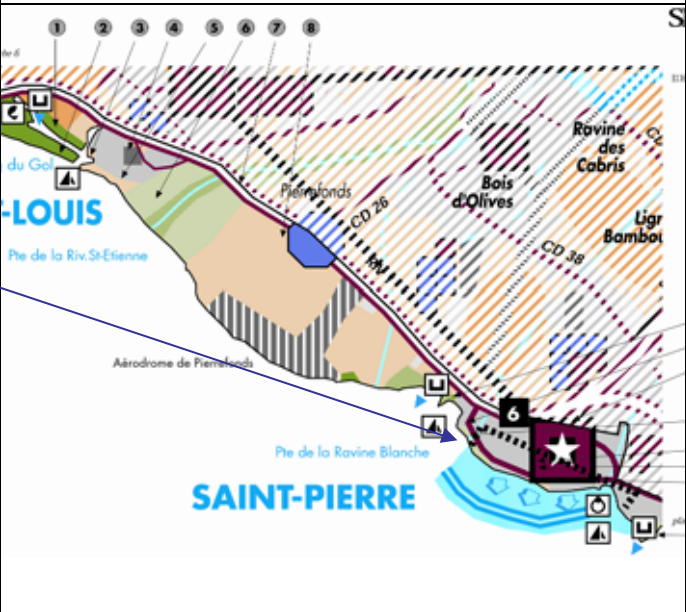
ZALM 5 : Front de mer d'Etang-Salé

*Espace urbanisé sur la zone balnéaire
Développement par densification du tissu existant ou
par reconstruction. Les projets s'appuieront sur les
loisirs et l'animation existante.*



ZALM 6 : Front de mer de Saint-Pierre

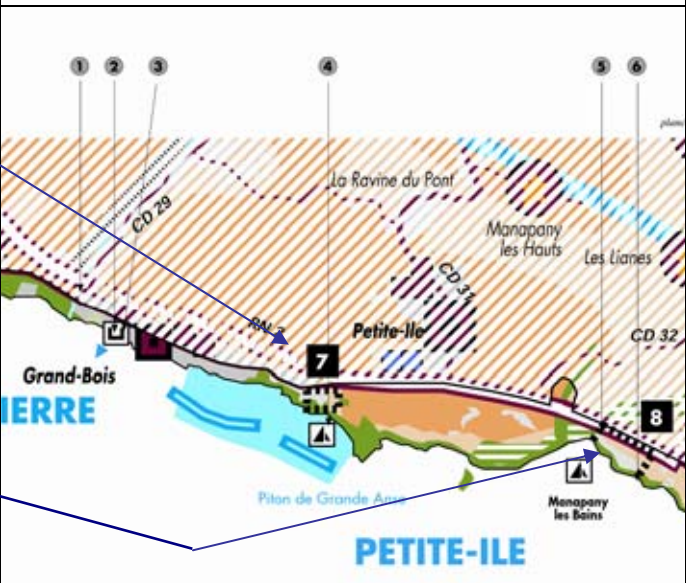
*Ville du littoral
Aménagements sur front de mer intégrés à des
opérations d'ensemble sous réserve de la prise en
compte des prescriptions d'environnement.
Le développement touristique de la station de St
Pierre doit s'articuler autour du port et constituer une
base de départ vers les hauts et le « Sud
Sauvage ».*



ZALM 7 : Grand Anse à Petite Ile

ZALM 8 : Manapany à St Joseph

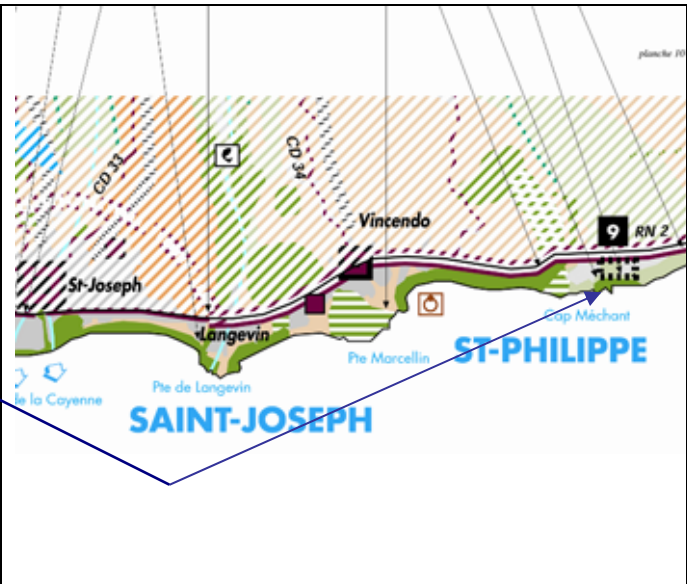
*Ecart
Site touristique majeur sur lequel la création d'un
pôle d'aménagement intégré est possible, à
condition de respecter les zones de protection forte
sur la frange littorale. Ce site, au même titre que
celui du Cap méchant, présente un fort potentiel
d'attractivité touristique pouvant être exploité par un
tourisme thématique de haut niveau en favorisant
un couplage Haut/bas lié au thème volcan/littoral.*



ZALM 9 : Cap Méchant à St Philippe

Ecart

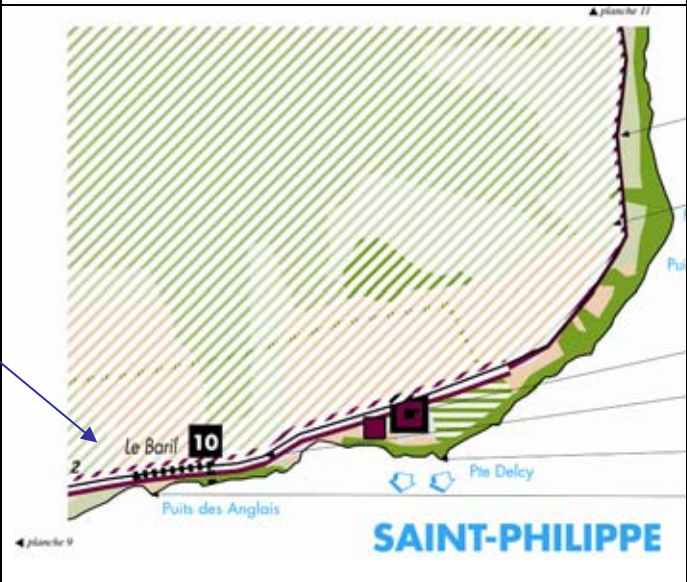
Site touristique majeur sur lequel la création d'un pôle d'aménagement intégré est possible, à condition de respecter les zones de protection forte sur la frange littorale. Ce site, au même titre que celui Manapany, présente un fort potentiel d'attractivité touristique pouvant être exploité par un tourisme thématique de haut niveau en favorisant un couplage Haut/bas lié au thème volcan/littoral.



ZALM 10 : Puits des Anglais à St Philippe

Caractérisé comme « espace à valoriser » dans le SMVM

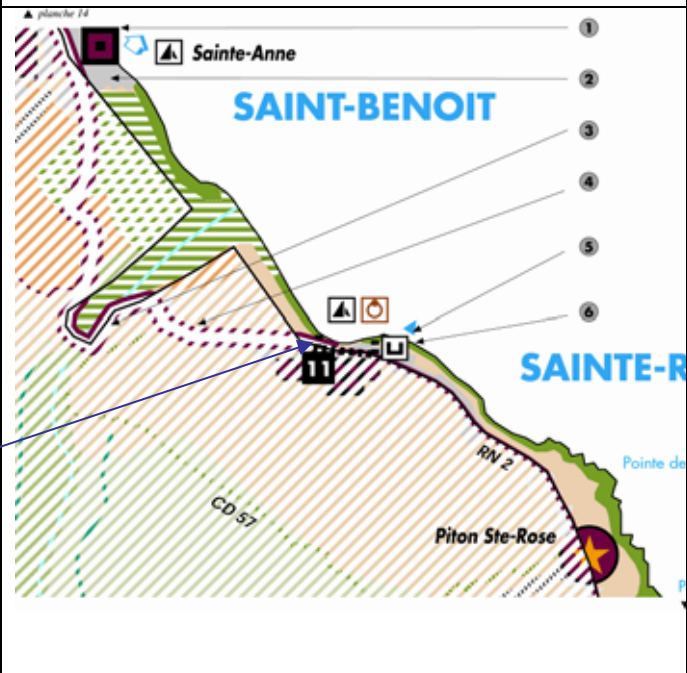
Conforter le site d'hébergement actuel situé dans une zone agricole à valoriser.



ZALM 11 : Marine de Sainte-Rose

Pôle urbain

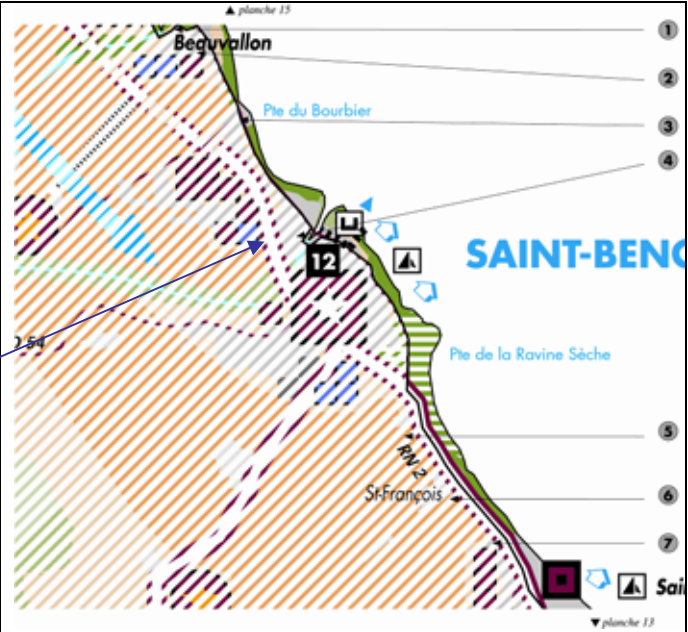
Sur ce site, comme sur celui de St Benoît, il s'agit de conforter le potentiel touristique (équipements légers actuellement) par des équipements d'hébergement d'étape, afin de fixer la clientèle. L'idée est d'orienter les vacanciers en direction d'un tourisme vert. Ce sont des projets à échelle humaine, disposés au bord de la mer, et qui devraient s'inscrire dans le site en respectant les caractères de l'architecture créole.



ZALM 12 : La Marine de Saint-Benoît

Pôle urbain

Sur ce site, comme sur celui de Ste Rose, il s'agit de conforter le potentiel touristique (équipements légers actuellement) par des équipements d'hébergement d'étape, afin de fixer la clientèle. L'idée est d'orienter les vacanciers en direction d'un tourisme vert. Ce sont des projets à échelle humaine, disposés au bord de la mer, et qui devraient s'inscrire dans le site en respectant les caractères de l'architecture créole.

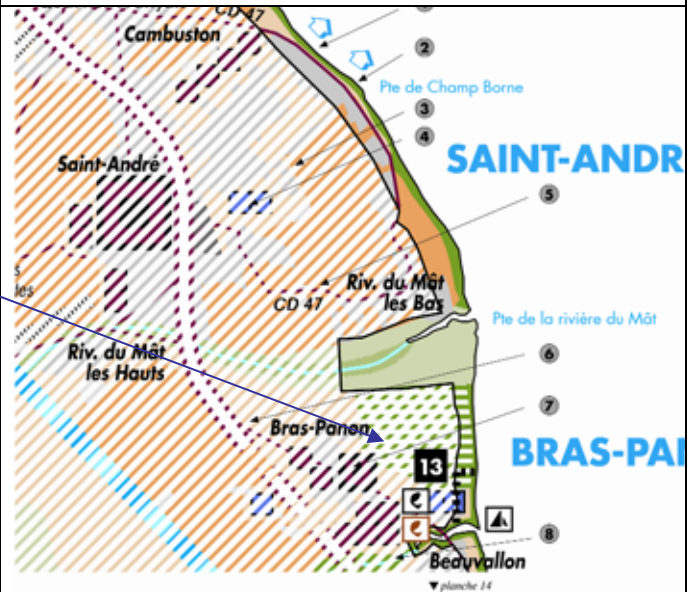


ZALM 13 : Berges de la rivière des Roches à

Bras-Panon

Pôle urbain

Implantation d'un projet d'aménagement. Extension possible de la zone urbanisée en respectant la vocation naturelle et paysagère du site (embouchure de la Rivière).



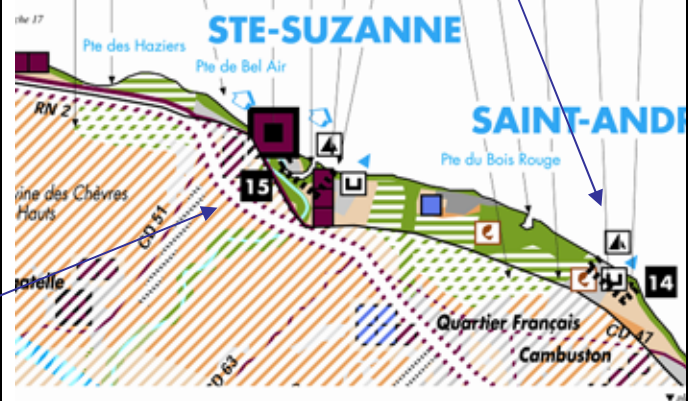
ZALM 14 : Le Colosse à St André

Pôle urbain

Lieux majeurs du tourisme de proximité à La Réunion. Conforter ces pôles de loisirs à l'échelle régionale

ZALM 15 : Le Bocage à Ste Suzanne

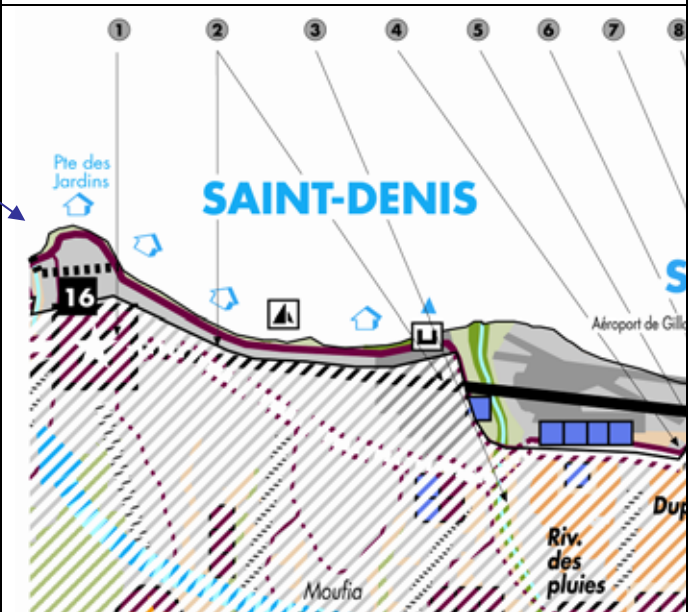
Pôle urbain



ZALM 16 : Le Barchois à St Denis

Ville du littoral

Aménagements sur front de mer intégrés à des opérations d'ensemble sous réserve de la prise en compte des prescriptions d'environnement (milieu marin et terrestre)



4- Un schéma touristique prochainement mis en oeuvre

Le tourisme, une compétence régionale :

La loi du 23 décembre 1992, dans son article 4 relatif à la répartition des compétences dans le domaine du tourisme, stipule que la région, « dans le cadre de ses compétences en matière de planification et après consultation des collectivités territoriales, définit les objectifs à moyen terme du développement touristique régional » et élabore « le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs ».

Les compétences de la Région en matière de tourisme se retrouvent confortées et renforcées par la loi de mars 2003 sur l'organisation décentralisée de la République, effective en janvier 2005 :

- La Région conserve ses compétences en matière d'aide aux entreprises et aux aménagements touristiques.
- Elle prend en charge le budget d'action de structures touristiques, comme le CTR à La Réunion
- Elle assure une nouvelle compétence en faveur du tourisme rural (assurée jusqu'ici par le Conseil Général) :
 - Aide à la création et financement des hébergements touristiques
 - Gestion des budgets des organismes de promotion du tourisme rural (relais des gîtes et Maison de la Montagne à La Réunion).

Le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs, un outil de planification stratégique

Le schéma touristique n'a pas de portée réglementaire. Il s'agit d'un outil de planification stratégique, élaboré dans une démarche pluri-partenariale, et qui a pour objectif de définir une politique d'ensemble de développement touristique à l'échelle régionale

Le schéma touristique de la Réunion en cours d'élaboration par la Région :

Le diagnostic réalisé en 2002 et approuvé par l'ensemble des partenaires, a été suivi en 2003 et 2004 par les phases de définition des orientations stratégiques et des plans d'actions. Le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs de La Réunion, sera prochainement mis en oeuvre, sur la base des stratégies et actions définies pour 2005-2010 ² :

Atteindre 1 million de touristes en 2020 et développer un tourisme durable :

Le schéma fixe des objectifs quantitatifs ambitieux à la Réunion, puisqu'il vise une augmentation touristique de 40 % pour 2010 et un doublement de la fréquentation en 2020.

| | 2003 | 2010 | 2020 |
|--|---------|---------|-----------|
| Nombre d'arrivées | 430 000 | 600 000 | 1 000 000 |
| Durée moyenne de séjour | 16,2 | 14 | 10/12 |
| Chiffre d'affaire généré (valeur 2004) | 320 M | 600/700 | 900/1000 |
| Nombre d'emplois | 10 000 | 15 000 | 20 000 |
| Nombre de lits marchands | 11 000 | 14 000 | 18 000 |

(Reprise intégrale du tableau tel qu'il apparaît dans le résumé du document de travail Région-Détente Consultants en déc.2004)

² Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs de la Réunion, Stratégie et actions 2005/2010, Document de travail, Région Réunion, Détente Consultants, présentation au Salon du Tourisme et du Régional, le 01/12/2004.

L'accent est mis aussi sur *l'ambition qualitative de « développer un tourisme durable »*, en intégrant :

« *la dimension économique* » : stimuler les secteurs touristiques et pérenniser entreprises et emplois

« *la dimension environnementale* », autour de « *l'équilibre des écosystèmes, projet collectif d'une île-jardin* »

« *la dimension humaine et sociale* : *respect et valorisation de l'identité locale, loisirs des habitants* »

Le schéma affiche les choix à opérer « en faveur d'une réelle ambition touristique ». On retiendra en particulier les choix qui ont, de fait, un lien avec l'aménagement du littoral et les zones d'aménagement lié la mer :

1^{er} choix : **la protection de l'environnement**. Le schéma touristique place les grandes orientations régionales de gestion des ressources, sites et paysages, les politiques de préservation et de valorisation de milieux spécifiques (Réserve naturelle marine, du Parc des Hauts), comme des préalables. La protection de l'environnement est la « condition d'un développement équilibré du tourisme ».

2^e choix : **Des choix d'aménagement du territoire au service du tourisme**. En cela, le schéma se place entre développement (stratégie foncière) et recherche de qualité des espaces ; car, en plus des thèmes du désenclavement de l'île, des déplacements, on citera :

Augmenter les réserves foncières publiques, renforcer la place du paysage et du patrimoine dans les projets, améliorer le fonctionnement et la qualité urbanistique des bassins de vie, apporter des réponses spécifiques aux besoins de loisirs des habitants...

3^e choix : « *Une action volontariste de développement sélectif des hébergements* » : amélioration des hébergements existants et montée en gamme des nouveaux hébergements.

4^e choix : « *Des actions sur les filières prioritaires* », et en premier lieu : « *conforter le tourisme balnéaire* », c'est-à-dire : *préservation du milieu, création d'équipements de loisirs (piscines d'eau de mer, bassins de baignade), aménagement de sites (opérations nouvelles dans les 4 micro régions, rénovation-requalification-amélioration de l'existant).* »

Selon :

« *un plan qualité du littoral réunionnais, un outil d'animation de la politique littorale, un cadre d'actions cohérent et phasé.* »

D'autres choix aussi :

✓ Permettre l'émergence de produits « bien être » à La Réunion : dans les hôtels existants, dans des structures nouvelles.

✓ Encourager l'activité croisière, par le biais notamment d'améliorations des ports d'accueil (le port, St gilles, St Pierre) : aménagements et services à la clientèle

✓ Et accompagner l'émergence des activités de plaisance.

Enfin, compte tenu du contexte (nouvelle répartition des compétences, rôles récents des intercommunalités), de la forte ambition de développement touristique, de l'action nécessaire sur l'offre et sur la demande, le schéma propose une « **évolution de l'organisation territoriale et des modes d'intervention** », qui pourrait se traduire notamment par la création d'une « **structure unique, qui rassemble les fonctions de développement, animation de l'offre, qualité, marketing, commercialisation et promotion** ».

II- Etat d'avancement : des réalisations importantes et bon nombre de projets

1- ZALM, équipements et aménagements légers liés à la mer : état d'avancement des réalisations et des projets

Des réalisations surtout dans l'Ouest et à St Pierre

Sauf pour le site du **Colosse** à St André qui a accueilli un parc de loisirs, et le site de St Pierre, les transformations importantes ont eu lieu essentiellement **dans l'ouest**, sur la ZALM de Boucan, celle de St Gillesport et celle de l'Hermitage (hôtel). Sur le littoral de Trois Bassins, le site de Souris Blanche doit accueillir dans les prochaines années un projet d'ensemble avec hébergements touristiques et zone de loisirs.

Dans le nord, comme sur le front de mer de St Denis et celui du Bocage, des zones de loisirs et de promenade ont été aménagées et améliorées, mais les aménagements les plus importants restent à venir : des projets prévoyant la réorganisation des sites et un programme d'équipements sont avancés.

Enfin, dans le « sud Sauvage » et l'Est -sauf au Colosse, et à Ste Rose où un port a été construit- les ZALM n'ont pas ou très peu évolué. Il s'agit encore de sites en devenir, sur la base de projets d'ensemble : Grand Anse à Petite Ile, Front de mer de St Benoît, et prochainement Rivière des Roches à Bras-Panon ; tandis qu'à Manapany à St Joseph, Cap Méchant, et Puits des Anglais à St Philippe, les réflexions doivent être encore précisées.

En résumé, 6 sites ont fait l'objet d'interventions et 7 sites attendent la réalisation de projets avancés :

| | Des opérations réalisées. A poursuivre | Pas de réalisation, sites en devenir (projets en cours) | Pas de réalisation, des intentions à préciser |
|--------------|--|---|--|
| Ouest | <ul style="list-style-type: none"> o Boucan (SP) o St Gilles (P) La Saline (SP) | <ul style="list-style-type: none"> o Souris Blanche (PE) | |
| Sud | <ul style="list-style-type: none"> o St Pierre(P) | <ul style="list-style-type: none"> o Etang-Salé (P) o Grd-Anse(PE) | <ul style="list-style-type: none"> o Manapany o Cap Méchant o Puits des Anglais |
| Est | <ul style="list-style-type: none"> o Colosse(P) o Ste Rose(SP) | <ul style="list-style-type: none"> o St Benoît(PE) o Bras-Panon (P) | |
| Nord | | <ul style="list-style-type: none"> o Bocage (P) o St Denis (P) | |

SP = sans projet affiché

P = projet affiché pour la suite (projets ponctuels)

PE : projet d'aménagement d'ensemble avancé

Les différents cas de figure :

1- Des opérations et aménagements réalisés, et dans certains cas, des projets ou intentions pour la suite

C'est le cas à : **Boucan Canot**
Saint-Gilles Port
Aux Villas du Lagon
Saint-Pierre
Colosse
Ste Rose

Les zones ont fait l'objet d'un aménagement global et / ou d'une opération forte. Les aménagements et opérations sont finalisés, livrés. Les sites ne sont cependant pas figés par l'opération réalisée, des manques, des dysfonctionnements ou des besoins nouveaux peuvent susciter des interventions complémentaires. Ils peuvent être amenés à évoluer et faire l'objet d'améliorations. De plus, des projets d'aménagements peuvent être prévus aux abords.

A Saint-Gilles, par exemple, la CCIR prévoit des travaux d'amélioration du port, des quais et des abords. Des études sur le fonctionnement et la circulation dans la station balnéaire sont en cours et seront approfondies par une étude urbaine. Elles aboutiront à terme à des évolutions importantes des espaces en relation avec le site portuaire.

A St Pierre, des équipements importants ont été réalisés sur une portion du littoral, tandis que la commune évoque des intentions sur les autres parties (hôtel, traitement paysager, circulations...).

Au Colosse, le parc de loisirs doit être étendu avec la création d'une base de loisirs nautiques.

A Ste Rose, la ZALM est marquée par la construction d'un nouveau port. Des aménagements « terrestres » liés au port doivent être encore réalisés. Mais le site de la marine ne fait pas aujourd'hui l'objet d'un projet spécifique.

2- Des sites en devenir : pas encore de réaménagement d'ensemble, ni d'opération réalisée, mais des projets avancés

La ZALM n'a pas ou très peu évolué depuis 10 ans – quelques embellissements et équipements éventuels – mais les réflexions et études dont elle a fait l'objet sont avancées et se traduisent par des schémas d'aménagement d'ensemble, dont certaines phases devraient se réaliser très prochainement.

- **Souris Blanche à Trois Bassins**
- **Grand Anse à Petite Ile**
- **Front de mer de St Benoît**

Sur le site de **Rivière Des Roches à Bras-Panon**, le projet doit être encore défini, mais des études préalables ont été déjà lancées.

A **Etang-Salé**, l'offre hôtelière doit être renforcée sur la ZALM notamment.

Au **Bocage**, un réaménagement d'ensemble est programmé et sur le **front de mer de Saint-Denis**, des projets prévoient notamment l'implantation d'équipements liés à l'eau.

3- Pas de réalisation, des intentions communales, encore à préciser

- **Manapany**
- **Cap Méchant**
- **Puits des Anglais.**

Ces sites connaissent une fréquentation importante, fonctionnent déjà en tant que sites de loisirs, accueillant touristes et résidents. Les communes évoquent la possibilité d'y implanter des hébergements, ou de réaménager le site en le reliant à un secteur plus vaste, en vue d'une offre touristique variée. Mais il n'y a pas encore de projet défini sur ces ZALM.

Des opérations à poursuivre dans les ZALM

Des opérations importantes ont été réalisées dans les ZALM. Il reste cependant un travail, d'envergure variable, à y mener : dans les sites qui font l'objet d'un projet en cours, mais aussi dans les sites sur lesquels des opérations ont déjà été réalisées. On y observe, en effet, des manques en termes de fonctionnement et parfois d'image, et de manière générale, en terme d'intégration et de lien au contexte environnant.

C'est le constat que dresse la Commune de Saint-Paul, par exemple, qui propose aujourd'hui une réflexion différente sur sa frange littorale de 18 km. La Commune appréhende son espace littoral, non pas par opérations ponctuelles, mais dans son ensemble avec des séquences qui ont leurs problématiques propres.

➤ *Des améliorations sont à apporter sur les sites qui ont fait l'objet d'opérations.* *On citera :*

A Boucan Canot : le site enregistre des difficultés d'accès, de déplacement, de stationnement, et les abords du site n'ont pas été traités par l'opération d'aménagement.

Sur le port de Saint-Gilles : on relève des manques en termes d'animation, le lien entre le port et la ville est aujourd'hui peu affirmé.

Les Villas du Lagon : les abords des Villas du Lagon sont peu valorisés, notamment les parcelles voisines.

Au Colosse : l'animation sur le parc de loisirs doit être renforcée.

A Sainte-Rose : en dehors du port et du sentier littoral, le site n'est pas valorisé. Et la question de l'intégration dans le paysage des aménagements portuaires reste posée.

➤ *Une réalisation, par étape, des projets d'aménagement d'ensemble : à Souris Blanche, Grand Anse, au Bocage, et sur le front de mer de St Benoît.*

Voici quelques repères indicatifs sur les étapes et le calendrier des opérations projetées :

- **Souris Blanche à Trois Bassins** : la première étude de programmation en 2002 a été suivie en 2003 par l'élaboration d'un schéma d'aménagement de secteur et en 2004 par un cahier des charges définissant les exigences en termes d'aménagement et d'architecture. En parallèle, un schéma directeur d'assainissement est en cours. Les premières études techniques devraient être réalisées en 2005, et les travaux de réseaux techniques pourront démarrer en 2007. Le montage juridique et financier devra être défini dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

- **Grand Anse à Petite-Ile** : entre 2001 et 2004, la commune a piloté des études préalables³ qui ont permis l'élaboration du projet d'aménagement d'ensemble actuel. Le 20 février 2004, le projet de la ZALM est reconnu d'intérêt communautaire. C'est donc la CIVIS qui devient le maître d'ouvrage du projet. A court terme, une étude de validation du programme, suivie d'une étude de maîtrise d'œuvre, sont prévues, pour préparer la phase de travaux. Celle-ci devrait démarrer à

³ Etude de faisabilité économique pour l'implantation d'un hôtel, étude topographique, étude de sol, étude de courantologie et de sensibilité du milieu, étude écologique, étude de faisabilité technique et financière d'un bassin de baignade, étude du schéma directeur, et étude d'impact et loi sur l'eau livrée fin 2004.

partir de 2008, par un travail d'enfouissement des réseaux, et le chantier des hébergements touristiques en partie haute (sous maîtrise d'oeuvre privée). La partie basse (maîtrise d'oeuvre publique) doit faire l'objet d'un plan de gestion préalable.

- **Front de mer de St Benoît** : le projet proposé prévoit des interventions à court, moyen et long termes. A court terme (2005-2006) seront entrepris, dans une démarche de mise en valeur des lieux, les travaux de nettoyage du secteur du marché au nord et l'aménagement de la Place Raminlagum au sud. Les aménagements sportifs et de loisirs prévus dans le secteur de l'actuel ludoparc, en bordure de la rivière des Marsouins, dépendent des travaux préalables d'endiguement. Ils se concrétiseront donc dans un second temps. Les aménagements urbains et paysagers qui doivent valoriser le secteur intermédiaire entre le ludoparc et le môle pourront être réalisés en parallèle. Enfin les projets de plage et de port sont des projets à long terme, compte tenu des conditions préalables à réunir (aspects réglementaires, techniques, financiers, environnementaux).
- **Bocage à Sainte-Suzanne** : la réalisation du projet d'ensemble dépend des travaux d'endiguement du secteur. Le démarrage des travaux de liaison (voirie, passerelles) et d'aménagements paysagers est cependant annoncé pour 2005.

➤ *D'autres projets, plus ponctuels, dans les ZALM :*

Des projets combinés :

- **Le Barchois et la Pointe des Jardins à Saint-Denis** : pour les deux projets liés à la mer, le parc aquatique et les aménagements balnéaires, un démarrage des travaux est envisagé à partir de 2006.

Le projet (communal) de rénovation de l'ancien site de la gare, qui est plus un projet de valorisation urbaine du front de mer, sera finalisé en 2005.

Un projet d'extension du parc de loisirs :







- **L'extension du Parc du Colosse** : la reprise des travaux d'agrandissement du bassin existant est prévue à court terme (courant 2005). La réalisation du vaste programme de loisirs, et son calendrier, dépendront du choix retenu en matière de montage juridique et financier.

Des projets d'implantation hôtelière :

- **Front de mer de St Pierre** : un hôtel de 60 chambres en projet (PC en cours).
- **Front de mer d'Etang-Salé** : un premier hôtel de 40 chambres en projet (PC délivré fin 2004), un autre à l'étude.
- Sur le site de **Rivière Des Roches à Bras-Panon** : un projet, en attente des résultats de l'étude d'endiguement.

Les équipements liés à la mer : des ports redimensionnés, plusieurs ports nouveaux

Parmi les équipements portuaires inscrits dans le SMVM, les ports de pêche et de plaisance du Port, de Saint-Leu, de Sainte-Rose ont été réalisés.

| Projets inscrits dans le SMVM | | |
|---|--|--|
| Réalisé | Non réalisé | Remarques |
| | LA POSSESSION  Port de pêche (Pte de la Ravine à Malheur) | Pour information, l'abri de pêche-cale de mise à l'eau situé entre les ravines Lataniers et Marquet à La Possession ont été concernés par des travaux de consolidation en 2004. |
| | LE PORT  Port de commerce extension (port est) | Encore à l'étude. |
| LE PORT  Port de pêche, plaisance (pte des galets) | | Port réalisé + nouvelle darse réceptionnée en 2003 (DDE, CCIR, Europe FEDER : 120 places supplémentaires, pour accueillir des unités plus grandes : bateaux de 12-13 m. 500 anneaux au total. Rempli à 90 %. Gestion CCIR. En projet encore (pilotage DDE-mairie) : une nouvelle darse, pouvant accueillir des bateaux plus grands- Réalisation probable en 2007-2008. |
| SAINT-LEU  Port de pêche, plaisance | | Port réalisé et livré en 2000. 130 anneaux au total. Gestion communale, service Environnement. |
| | SAINT-JOSEPH  Port de pêche, plaisance (Marine de Vincenzo) | Encore à l'étude. Fin 2004 : stade avant projet : port de 33 anneaux + aménagements des abords (intervention sur les accès entre la RN et le site, la voirie, le stationnement, accès piétonniers, aire de détente...). |
| SAINTE-ROSE  Port de pêche, plaisance (marine) | | 70 anneaux. Responsabilité de la gestion pas encore arrêtée. |

D'autres ports ont été aménagés, ceux de Saint-Gilles et St Pierre sur le site des ZALM et celui de Sainte-Marie :

| | |
|--|---|
| SAINT-PAUL Port de St Gilles | Mise en service en 1995-96, 380 anneaux. Gestion par la CCIR. |
| SAINTE-MARIE | Mise en service en 1996, 170 anneaux Gestion par la CCIR Projet d'extension (CINOR) : augmenter la capacité d'accueil pour atteindre 500 anneaux |
| SAINT-PIERRE | Mise en service en 2003, 380 anneaux. Gestion communale. |

La commune de St Philippe signale aussi le projet d'une cale de halage à la Marine de St Philippe, ayant pour but l'amélioration des conditions de travail des pêcheurs et leur sécurité. Début 2005, la commune a lancé une consultation d'entreprises pour une étude de faisabilité.

Le port de Saint-Gilles en 1994



Source photo : Robert Heissat ⁴

Le port de Saint-Gilles en 2004



Le port de Sainte-Rose en 1994



Source photo : Robert Heissat

Le port de Sainte-Rose en 2004



Les aménagements légers : des espaces littoraux récemment ouverts au public

De manière générale, des efforts importants ont été mis en œuvre pour valoriser et ouvrir le littoral au public depuis une dizaine d'années : le front de mer de Saint Leu, le littoral du Port, le front de mer de Saint Denis, le bord de mer de Sainte Marie, les points de vue à Petite Ile ou à St Philippe en sont des exemples.

La frange littorale fait partie des axes prioritaires de bon nombre de communes, comme en témoignent les nombreux projets.

Initiée par le sentier littoral Est, l'initiative des sentiers littoraux intercommunaux permettra peut-être à terme de boucler le tour de l'île. Des portions sont déjà ouvertes, quotidiennement utilisées et entretenues dans chacune des communautés d'agglomération qui, parallèlement, travaillent sur des projets d'aménagement et de valorisation des sentiers, et la mise en place de points de services et d'activités de loisirs :

⁴ *Bonjour La Réunion, guide pour voyageurs curieux*, Ed du Pélican, 1996

- **Le sentier littoral Est, en phase travaux en 2005 (CIREST)** : il s'étire de Saint André à Sainte Rose, et un linéaire important est praticable. L'aménagement des pôles d'activités et de services devrait démarrer en 2005.
- **Le sentier littoral Nord, en phase travaux en 2005 et 2006 (CINOR)** : il s'étend de Saint Denis à Sainte Suzanne sur 16 km. Les travaux d'aménagement sont programmés à partir du milieu 2005 jusqu'à la fin 2006. Ils comprennent des aménagements légers, kiosques, mobilier urbain, signalisation, et la réalisation de placettes offrant services et sanitaires.
- **Le sentier littoral Ouest, au stade des études préalables (TCO)** : il fera le lien entre le littoral de La Possession et celui de Saint Leu. Une étude pré-opérationnelle a été lancée fin 2004.
- **Sentier littoral Sud au stade des études préalables (CIVIS)** : le sentier reliera le front de mer d'Etang-Salé à celui de Saint-Pierre. Un grand nettoyage du sentier a été fait fin 2004, des travaux sont en cours pour rendre certaines portions praticables (à St Pierre, à St Louis, à Etang-Salé). Les résultats d'une étude en cours permettront de poursuivre la mise en valeur du sentier.

La commune de St Philippe signale aussi le projet de **sentier littoral de St Philippe**, intégré dans le **sentier littoral du Sud Sauvage**.

2- Une mise en œuvre longue pour les Collectivités

Rappel :

| | Des opérations réalisées. A poursuivre. | Pas de réalisation, sites en devenir (projets en cours). | Pas de réalisation, des intentions à préciser. |
|--------------|--|---|--|
| Ouest | <ul style="list-style-type: none"> ○ Boucan (SP) ○ St Gilles (P) La Saline (SP) | <ul style="list-style-type: none"> ○ Souris Blanche (PE) | |
| Sud | <ul style="list-style-type: none"> ○ St Pierre(P) | <ul style="list-style-type: none"> ○ Etang-Salé (P) ○ Grd-Anse(PE) | <ul style="list-style-type: none"> ○ Manapany ○ Cap Méchant ○ Puits des Anglais |
| Est | <ul style="list-style-type: none"> ○ Colosse(P) ○ Ste Rose(SP) | <ul style="list-style-type: none"> ○ St Benoît(PE) ○ Bras-Panon (P) | |
| Nord | | <ul style="list-style-type: none"> ○ Bocage (P) ○ St Denis (P) | |

SP = sans projet affiché

P = projet affiché pour la suite (projets ponctuels)

PE : projet d'aménagement d'ensemble avancé

Peu de ZALM « bouclées », mais des projets bien avancés

Le SMVM permet la réalisation d'opérations d'aménagement sur le littoral, on pourrait donc penser qu'en 2004, ces opérations sont lancées, voire livrées et en fonctionnement. Ceci n'est vrai que pour une minorité de ZALM.

En effet, ZALM ne signifie pas projet défini ni procédure ficelée. La réalisation dans un délai de 10 ans nécessite un projet défini, une position volontariste de la collectivité, et le passage à la mise en œuvre du projet.

La réalité du projet, de sa définition, de sa mise en œuvre apporte des éléments d'explications des différents stades d'avancement observés sur les ZALM.

Comme on l'a vu, les avancements les plus importants ont eu lieu à Boucan Canot, à St Gilles (port), à La Saline (Villa du Lagon), à St Pierre et sur le site du Colosse. Les ZALM qui ont connu les plus fortes avancées sont en général **celles pour lesquelles la vocation était évidente et préalablement définie, ou bien celles qui ont accueilli un équipement de type portuaire, déjà programmé.**

Ailleurs, entre le stade des intentions et le mûrissement d'un projet, il s'est écoulé plusieurs années. On recense, sur la plupart de ces sites, des projets d'aménagement d'ensemble ou des projets ponctuels, parfois très avancés et prêts à être mis en œuvre au moins en partie.

Seul le devenir de quelques sites n'est pas encore fixé : Manapany, Cap Méchant, Puits des Anglais.

Les ZALM dans le SMVM ouvrent un droit, et l'absence d'opération réalisée en 2004 ne remet pas en cause l'intérêt d'une ZALM sur le site.

Les projets se définissent dans la durée, tâtonnent parfois. Ils peuvent être discutés et mis en attente, au profit d'une autre priorité communale, par exemple.

On peut ainsi considérer **qu'un véritable projet**, avec études préalables, acquisitions foncières, définition du parti d'aménagement, éléments de programme, échéancier... **constitue une étape fondamentale dans la réalisation des opérations.**

Dans le même ordre d'idée, le responsable aménagement d'une communauté d'agglomération nous a fait remarquer : « *2005 correspondra, pour notre territoire, à l'étape de mise en travaux de beaucoup de projets qui étaient jusqu'ici à l'étude* ».

Les projets de ZALM mûrissent aussi en lien avec des projets communaux voire intercommunaux

Les zones d'aménagement lié à la mer font partie de territoires communaux, et dépendent des projets de la commune (PLU, PRU, notamment) et d'une réflexion communale plus large, qui peuvent influencer sur le devenir du littoral.

Dans les communes de St Pierre, St Benoît, par exemple, des PRU (Programmes de renouvellement urbain) sont en cours d'élaboration ou approuvés. A Bras-Panon, la commune mène une réflexion urbaine. L'articulation de ces programmes avec le bord de mer doit être travaillée.

A St Joseph, la Commune a lancé une étude de stratégie touristique. Grâce à cette étude, le devenir du site de Manapany, pressenti dans des études anciennes comme le lieu d'accueil d'un nouvel hébergement avec un centre de remise en forme (type thalassothérapie), sera replacé dans un contexte plus large, et se verra conforté ou réorienté en fonction des actualités touristiques plus récentes, et de l'analyse de la situation faite notamment sur la commune et le sud.

A Saint-Gilles (ville), l'extension du port et le réaménagement des quais ont été réalisés. Parallèlement le centre de Saint-Gilles fait l'objet d'une réflexion sur les questions de circulation et de fonctionnement. Les évolutions sur le secteur du port, en matière d'accès et de stationnement, seront dépendantes des orientations liées à la circulation et aux déplacements adoptées pour le centre de Saint-Gilles.

Des montages et une mise en œuvre opérationnelle lourde à assurer, en termes de procédure, en termes financiers, réglementaires

Des montages financiers à mettre en place

La réalisation financière de bon nombre d'équipements et d'opérations a été rendue possible par des partenariats, permettant la mobilisation de crédits associés, provenant le plus souvent des communes, des communautés d'agglomération, de la Région (notamment au travers du FRDE, fonds régional pour le développement et l'emploi, de l'Europe (FEDER Fonds européen de développement régional), de l'Etat.

A titre d'exemple, l'opération des Jardins de la plage de Saint-Pierre a été cofinancée par l'Europe, la Région et la commune ; le port de Saint-Gilles, par la CCIR et l'Europe.

En raison du montant des budgets à mobiliser, ces sources de financement multiples sont indispensables, mais elles supposent aussi des montages complexes, avec lesquels les maîtres d'ouvrage ont dû se familiariser.

Des contraintes réglementaires croissantes

Du fait de leur contexte géographique en frange littorale et en lisière de rivière, les interventions sur les zones d'aménagement lié à la mer sont soumises à des précautions particulières liées à la préservation de l'environnement et à la prévention des risques.

La réalisation des projets à Bras-Panon, St Benoît, au Bocage, par exemple, est conditionnée aux résultats des études sur les risques d'inondation et à la faisabilité des travaux d'endiguement.

Création des Intercommunalités et nouvelle organisation des compétences

Entre 1995 et aujourd'hui, les communes se sont organisées en communautés d'agglomération et communautés de communes, qui ont en charge le développement économique, et qui ont pris le relais sur certaines ZALM.

C'est la CINOR, par exemple, qui est maître d'ouvrage des projets en cours sur les ZALM de Saint-Denis et du Bocage. La ZALM de Bras-Panon, à la frontière entre les communes de Bras-Panon et de Saint-Benoît a fait l'objet d'études et d'une acquisition foncière par la CIREST.

La définition du projet de la ZALM de Grand Anse, des études préalables au schéma directeur, a été conduite par la commune qui a passé récemment le relais à la CIVIS pour mener les études complémentaires et assurer la mise en œuvre du projet.

Les moyens accrus des intercommunalités ont permis l'émergence de nouveaux projets trop lourds à porter par les communes. Mais ce passage des communes aux intercommunalités et la nouvelle distribution des compétences se sont opérées récemment et ont supposé une mise en place des équipes, une appropriation des projets en cours, des outils...

On peut aussi mentionner :

Une appropriation inégale, une connaissance approximative des ZALM : Il semble que les communes ne se soient pas appropriées de manière égale le « droit au développement » ouvert par les zones d'aménagement lié à la mer. La connaissance des ZALM reste parfois incertaine, même dans des communes où des projets ponctuels ont été réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZALM (équipements, hôtels, aménagements paysagers). Il arrive que les services communaux regrettent le manque d'accompagnement des autres collectivités ou partenaires dans la mise en œuvre des projets.

Les ZALM au sein des communes et territoires intercommunaux, une priorité parmi d'autres : la place du développement et de la valorisation du littoral a évolué, ces dix dernières années à la Réunion, en faveur du tourisme et des loisirs. Concernant les ZALM à proprement parler, les premières réalisations ont eu lieu dans les secteurs de la station balnéaire, qui portait déjà les marques de l'occupation littorale, et là où l'intérêt économique ne demandait qu'à être conforté.

Les nombreux projets témoignent, aujourd'hui, d'une volonté partagée de mettre en valeur le littoral. Malgré cela, des communes mettent aussi en avant la notion de priorité des projets communaux, et les besoins à satisfaire, en termes de logements, de déplacements et d'équipement notamment.

De ces constats, on peut tirer au moins les préconisations suivantes :

En l'absence d'un projet arrêté, il semble important que la commune, puisse **gérer, dans le temps, le droit et les conditions d'occupation** des sites repérés en ZALM, anticiper sur le projet en intégrant, dans les documents d'urbanisme, des contraintes sur l'urbanisation, des exigences architecturales et paysagères, par exemple, afin de limiter si besoin l'urbanisation progressive d'un secteur et au moins garantir une qualité aux espaces produits.

Ces constats mettent en évidence le besoin d'une aide au portage de projet, de la définition à la mise en œuvre : afin d'assurer une articulation entre les différents échelons, commune, EPCI, région (mise en œuvre du schéma touristique).

III- Un tour de l'île par les ZALM

Pages suivantes, une présentation est faite de la situation et des réflexions sur chaque zone d'aménagement lié à la mer. Quelques remarques sur cette présentation :

L'ordre de présentation des ZALM : un tour de l'île en commençant par l'Ouest

L'ordre dans lequel apparaissent les ZALM, pages suivantes, est celui du SMVM. Les ZALM sont numérotées de 1 à 16. La première est celle de Boucan Canot, la 16^{ème} est celle de Saint-Denis. Elles se succèdent ainsi :

- ◇ Dans l'Ouest : Boucan Canot, Port de Saint-Gilles, La Saline, Souris Blanche.
- ◇ Dans le Sud : front de mer d'Etang-Salé, front de mer de Saint-Pierre, Grand-Anse, Manapany, Cap Méchant, Puits des Anglais.
- ◇ Dans l'Est : marine de Sainte-Rose, môle de Saint-Benoît, Rivière des Roches, Le Colosse.
- ◇ Dans le Nord : le Bocage, Le Barachois.

Pour chaque ZALM, un texte résume la situation, accompagné d'un croquis.

Les croquis, un résumé, des périmètres indicatifs, une échelle variable

Les croquis correspondent à un résumé schématique des opérations réalisées, des projets ou de l'état existant, sur la base des informations collectées auprès des services rencontrés (voir la liste en début de document). Lorsque la ZALM est concernée par un projet d'aménagement d'ensemble, c'est moins la situation actuelle que les grandes lignes du projet qui seront représentées dans le schéma.

Les **périmètres** de ZALM, tout comme les différents **zonages** des projets, ou la **délimitation des terrains** du Conservatoire du Littoral, par exemple, sont **indicatifs** et n'ont pas de valeur réglementaire. Les périmètres des ZALM, plus précisément, s'inspirent directement des périmètres de travail proposés dans les fiches du *Memento du Tourisme* (sauf pour les sites de Trois Bassins et de Saint Benoît)

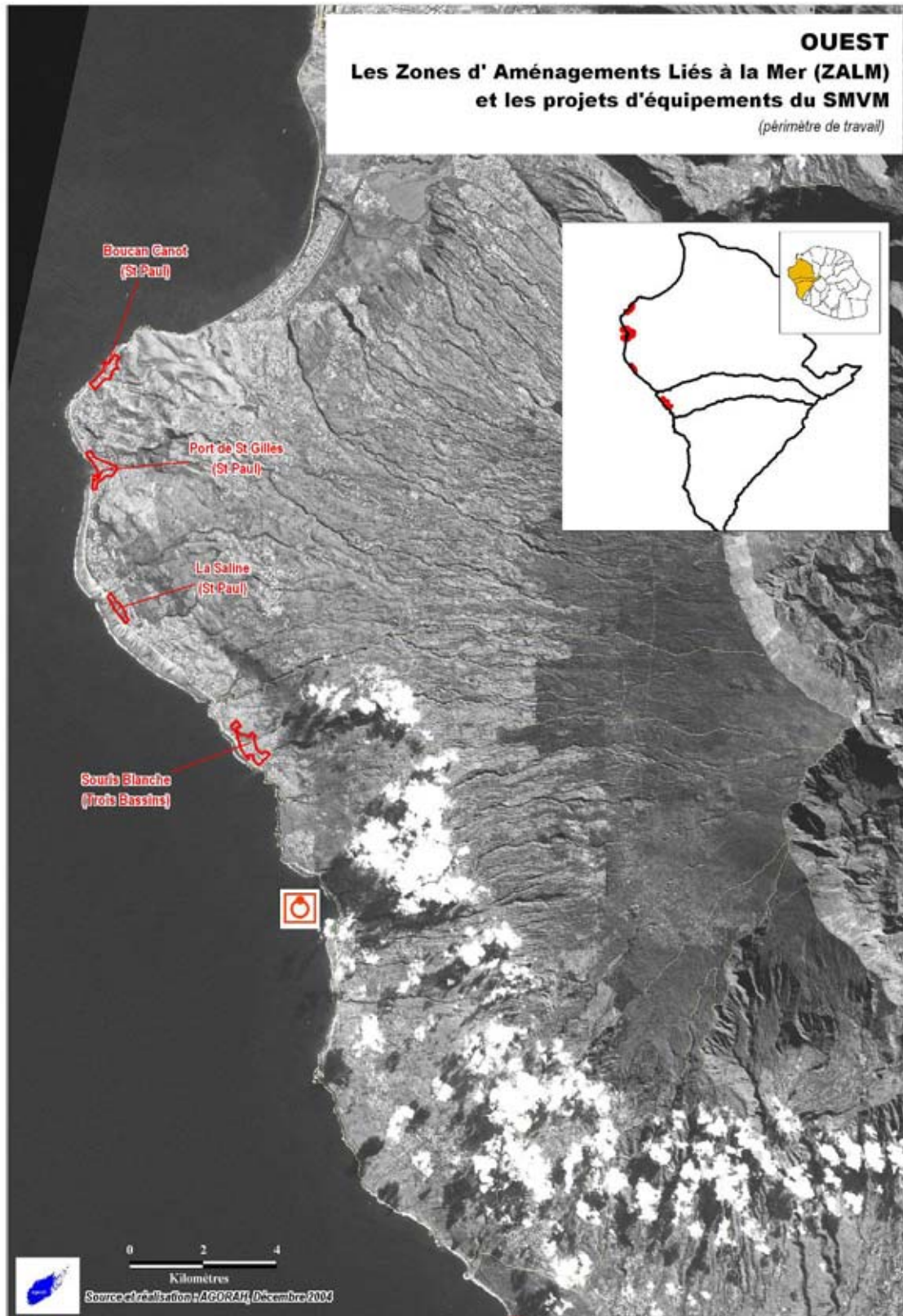
Enfin, dans un souci de lisibilité, l'échelle graphique d'un croquis à l'autre est variable.

La présentation des projets : une image figée pour des projets amenés encore à évoluer

La présentation des projets est une synthèse des données fournies par les services compétents, à un stade donné de l'avancement de la réflexion. Plusieurs remarques :

- Ces projets se réaliseront par étapes.
- Ils pourront évoluer, notamment en fonction des résultats des travaux complémentaires qui permettront d'en vérifier la faisabilité réglementaire, économique, environnementale. De plus, la réalisation de certains projets dépend de la mise en service d'équipements structurants (route des Tamarins), ou de travaux d'endiguement (Le Bocage). Le temps nécessaire à ces ouvrages pourront faire émerger des choix nouveaux.
- Enfin, la présentation des projets, bien que réductrice, est une restitution aussi fidèle que possible des entretiens et des documents fournis, sans commentaire critique, ce n'est pas l'objet du présent rapport. A l'inverse, concernant la situation actuelle des sites et les opérations réalisées, des avis sur le fonctionnement et l'image nourrissent le commentaire. Ces avis contribuent au diagnostic et renseignent sur le niveau d'aboutissement des interventions menées jusqu'ici (y aurait il des améliorations complémentaires à apporter ?) et justifient les projets en cours sur les sites.

1- Etat d'avancement dans l'Ouest. Quatre zones d'aménagement lié à la mer ont été inscrites dans le SMVM : le site de Boucan Canot (plage et abords), St Gilles port, La Saline, au niveau de la passe de l'Hermitage, et le site de la Souris Blanche. Des interventions marquantes ont fait évoluer les trois premiers sites, tandis que Souris Blanche fait l'objet d'un projet d'ensemble bien avancé.



A Boucan Canot : opération d'aménagement réalisée (SEM Balnéaire)

Boucan Canot était initialement (avant l'intervention) une plage très fréquentée et un site habité. L'affluence sur le site se traduit par une difficulté d'accès et une saturation des lieux de stationnement. L'aménagement d'ensemble réalisé en 1999 consiste en une réorganisation des accès au site, des espaces de circulation automobile et piétonne sur l'ancienne RN, des stationnements, et en un aménagement du bord de la plage avec des gradins plantés. L'espace piéton est étendu et les lieux de restauration sont regroupés. Cette opération se circonscrit à l'Ouest de l'actuelle RN, elle n'englobe pas les abords plus larges du site. Cependant, elle se poursuit en 2004 au sud, en allant vers Grand Fond, du rond-point du Cap Homard au rond-point des Aigrettes, par des travaux sur la voirie, les réseaux techniques et paysagers.



Les effets positifs :

- Amélioration de la qualité des équipements sur le site,
- Réorganisation spatiale des fonctions (restaurations, commerces, circulations) : disparition des camions bars, notamment de l'autre côté de la voie (en face de l'actuel « Bambou »),
- Effets sur l'image des établissements (snack et petits restaurants de plage) passés de l'état de camions bars à des structures de restauration plus accueillantes.
- Des hôtels ont été rénovés sur le site : le St Alexis, Le Boucan (monté en gamme), des nouveaux établissements se sont installés (une boutique, un restaurant aux abords, par exemple).

Les aspects à améliorer :

- Le **secteur environnant le site de la plage, côté montagne, n'est pas traité** : l'accès piétons, pour peu que l'on se gare de l'autre côté de la RN, n'est pas aménagé (entre le site de la plage et les lotissements des Coquillages et du Cap Champagnes, ou le petit centre commercial). Ce constat vaut aussi pour les abords de l'hôtel des Mascareignes, lieu d'accueil des touristes, les espaces sont dégradés et négligés aux abords de l'hôtel.
- Le **stationnement : insuffisant et anarchique** sur le site. Une partie des besoins pourrait être satisfaite par un parking qui a été aménagé (environ 100 places) côté Petit Boucan qui est peu signalé aux automobilistes.
- La circulation automobile sur le site : malgré le gain d'espace piétonnier, **les conflits d'usages piétons et automobiles ne sont pas résolus**. Pour cette raison, et compte tenu de l'exiguïté du site, **la question du maintien de la circulation automobile sur le site reste posée.**
- La plage : sur le **segment central, la capacité de charge est dépassée**, et on ne peut compter sur une diminution de la fréquentation. Mais les accès aux autres segments méritent cependant d'être améliorés, pour inciter à l'étalement dans l'espace de la fréquentation (Cap Champagne, Cap Homard).

Les contraintes liées à la gestion du site :

Le site est très fréquenté, et très sollicité par les utilisateurs mais aussi par les éléments naturels. La gestion de tels sites doit être pensée en amont. Les problèmes auxquels est confrontée concrètement la SEM Balnéaire sont les suivants : entretenir, assurer le maintien de la qualité du site, gérer, remettre à niveau l'équipement. Il faut également réguler les usages : mégots, feux de camp, camping sauvage. Pour information, des détériorations importantes ont été relevées, en particulier en début de période, plus de 200 bornes (« bornes Le Duc », bornes « ailerons de requin ») ont été changées.

SAINT-PAUL : BOUCAN CANOT

Opération d'aménagement réalisée



Source et réalisation : AGORAH, Décembre 2004

A St Gilles-port : extension du port, aménagement et équipement des quais (CCIR)

Le port de St Gilles, au cœur de la station balnéaire, s'étend en bordure de St Gilles-les-bains et dans le prolongement de la plage des Roches Noires. Pour répondre à la forte demande des plaisanciers, le port a été agrandi et réorganisé. En 1999, l'opération d'extension du port est réalisée (6,9 millions d'euros), les quais réaménagés en promenade, et environ 50 locaux d'activités sont construits (3,6 millions d'euros), qui accueillent aujourd'hui clubs de plongée, activités de pêche au gros, de sorties en mer, restaurants, snacks, boulangeries, boutiques de souvenirs, mais aussi l'Aquarium de La Réunion, l'équipement touristique le plus visité de l'île.

Aujourd'hui, le port, qui ne peut plus être agrandi, voit sa capacité d'accueil (380 bateaux) atteinte, tandis que le nombre de demandes d'anneaux supplémentaires continue à augmenter. C'est pourquoi la CCIR et la commune réfléchissent à la réalisation d'un port à sec qui serait situé sur une parcelle en fond de port.

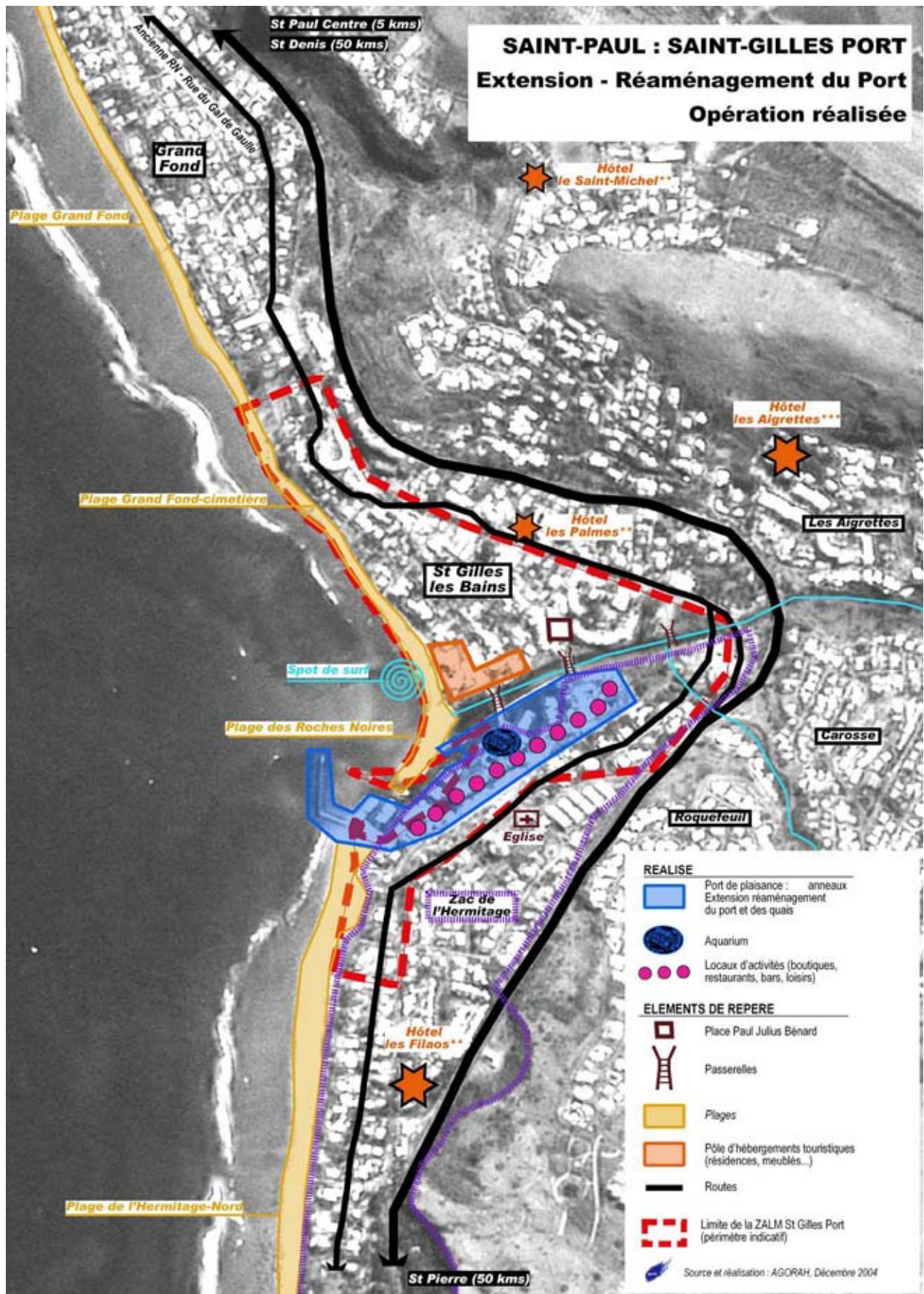
Par ailleurs, afin de répondre aux attentes des utilisateurs et occupants du site (voir ci-dessous), **un projet d'amélioration des conditions d'accueil sur le port et les quais est en cours**, le démarrage des travaux est prévu fin 2006. Le projet portera notamment sur : la gestion des accès véhicules, la clôture de la zone technique, le renforcement du mobilier urbain, renforcement de l'éclairage, le travail sur l'accès à l'îlot central (celui de l'aquarium), et l'aménagement d'espaces verts. La CCIR, évoque enfin la question de la gestion d'un équipement portuaire et de la difficile rentabilité.

Au-delà du site du port, St-Gilles Les Bains a fait l'objet d'une **étude pilotée par la commune et validée en mai 2004, sur le fonctionnement (circulations, réseaux techniques)**, qui propose des pistes à court et moyen terme pour améliorer les déplacements des habitants et visiteurs et améliorer la qualité des espaces dans le centre ville de St Gilles. Cette démarche se poursuivra par une réflexion sur les formes urbaines, l'image, l'architecture dans la station.



Des attentes exprimées par les locataires des locaux d'activités installés sur le port de St-Gilles :

- ✓ Les commerçants constatent que le site est déserté le soir, et peu fréquenté la semaine. Ils expriment le souhait d'une animation notamment nocturne.
- ✓ Un meilleur service d'entretien des équipements défectueux (éclairage, bornes d'eau, fontaine...).
- ✓ Retravailler les accès au port : ceux-ci ne présentent pas une lisibilité égale : si l'accès par la place Bénard fonctionne bien, les autres par la plage des Roches Noires ou par la route manquent de lisibilité ou d'« appel » à la promenade sur les quais.
- ✓ Il y a des ruptures dans la promenade le long des quais, un secteur où les passages se font rares et où les commerçants disent attendre les clients en vain... Si le secteur des clubs de plongée est fréquenté la journée (en fond de port), à l'opposé, le secteur de l'avant port est moins fréquenté. Le promeneur n'est pas engagé à continuer au-delà de l'aquarium. L'entrée à l'aquarium se fait par le côté route (parking), et n'encourage pas la fréquentation des commerces aux abords.



A La Saline : implantation des Villas du Lagon, *hôtel resort* 4 étoiles

Ce site en bordure de plage, propice à l'installation d'un hébergement touristique haut de gamme, accueille depuis 1999 le *resort* des Villas du Lagon, qui a succédé au Club Méditerranée (occupant des lieux de 1989 à 1996).

L'hôtel resort s'étend sur environ 7 hectares, et comprend une vingtaine de villas, 174 chambres, 3 restaurants, une piscine de 1000 m², un centre de fitness, un club nautique, un mini-club, des terrains de tennis, un business center, des boutiques, un salon de coiffure et esthétique, propose des activités VTT, location de véhicules, des animations... Cet établissement est l'un des quatre hôtels de 4 étoiles de l'île, et aussi l'un des plus grands avec le Lancastel, le Grand hôtel des Mascareignes et le Coralia Novotel.

En plus de sa localisation toute proche du lagon, l'atout principal des Villas du Lagon repose sur l'espace, l'étendue du site, un atout relativement rare sur l'île pour les établissements hôteliers.

Son poids économique est important : ses effectifs ont augmenté au cours du temps, l'hôtel emploie aujourd'hui 180 personnes (recrutées localement) et génère des emplois supplémentaires auprès des prestataires de services associés.

Le taux de fréquentation est d'environ 75 %.

La part de clientèle de l'île n'est pas négligeable puisqu'elle est de l'ordre de 20%.

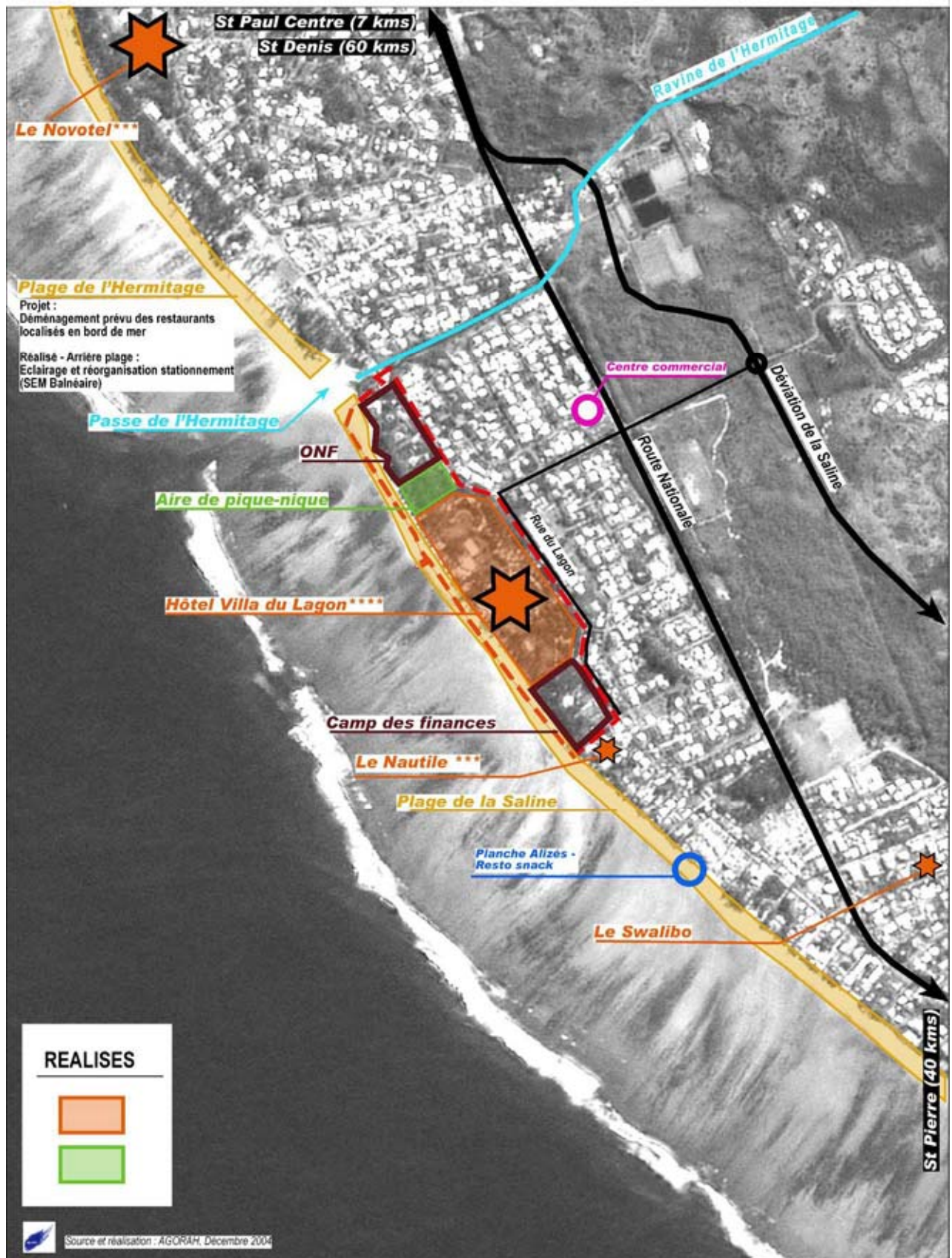
Cette opération hôtelière d'envergure, qui a participé sur la période récente 1999-2004 au développement du tourisme balnéaire de la côte ouest, constitue l'essentiel de l'aménagement de la ZALM de la Saline. Les abords de l'hôtel, les parcelles adjacentes, n'ont pas fait l'objet d'interventions particulières.

Au nord de la ZALM, cependant, le littoral de l'Hermitage a été marqué par l'amélioration de l'éclairage public, l'organisation du stationnement en recul par rapport à la plage, et plus proche de la ZALM, une rondavelle a été construite sur une parcelle boisée qui accueille le pique nique dominical (actions SEM Balnéaire).



SAINT-PAUL : LA SALINE - VILLA DU LAGON

Opération hôtelière réalisée



Sur le site de Souris Blanche : aucune réalisation encore mais un projet d'aménagement d'ensemble

Le site de Souris Blanche au sud de la Grande Ravine, est aujourd'hui un lieu habité, équipé d'une école, d'un plateau noir, d'un arrêt de bus, et se partage entre une partie haute et une partie basse séparées par la route nationale.

Au nord de la ravine Souris Chaude, se trouvent installés plusieurs hébergements touristiques : des bungalows à louer, des meublés touristiques, le COGHOR (village vacances d'entreprise)...

Le trafic routier est important et rend l'accès au site difficile. L'accès au rivage est accidenté et limité par les habitations construites en bordure.

La berge est très belle et relativement préservée.

Les possibilités d'intervention s'avérant limitées sur la frange littorale plus densément urbanisée, le **projet d'aménagement d'ensemble (env 39 ha) de la commune porte sur la partie haute, au-dessus de la RN.**

Ce projet prévoit :

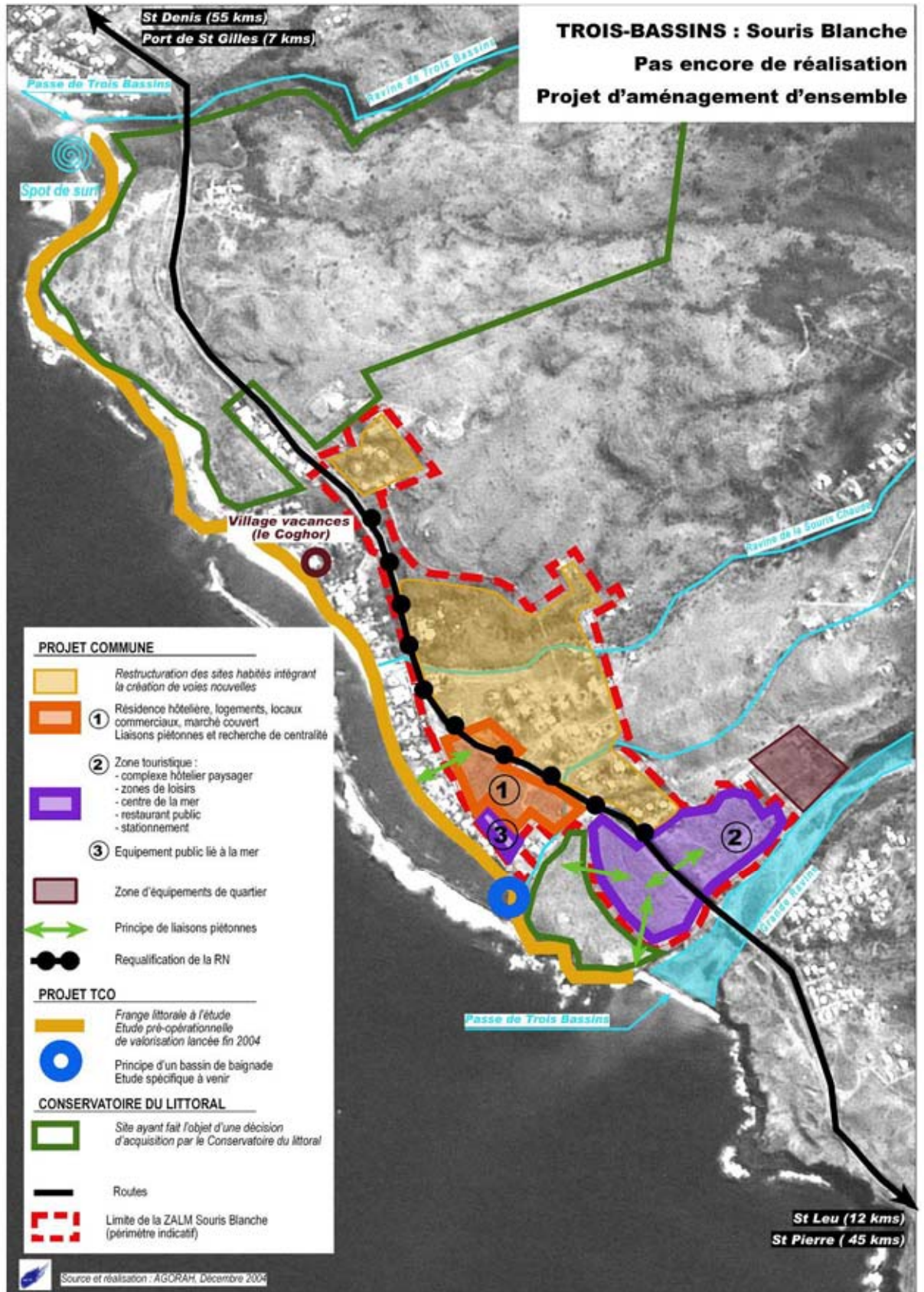
- un traitement de la route nationale,
- une restructuration de la zone d'habitat existante,
- la création de voies nouvelles,
- la construction d'hébergements touristiques associés à des logements, commerces, et circulations piétonnes jusqu'à la mer (ceci afin d'assurer une meilleure organisation du lieu de vie existant),
- l'aménagement d'une zone de loisirs et d'équipements touristiques.

Après les études de programmation et le schéma de secteur réalisés en 2002 et 2003, la commune a déjà produit le cahier des charges fixant les préconisations en matière d'urbanisme, d'environnement et d'architecture.

La réalisation de ce projet dépend de la livraison de la route des Tamarins qui allègera le trafic sur cette portion de RN, même si quelques travaux (réseaux techniques) commenceront en 2006-2007.

Le projet de valorisation littorale (étude pré-opérationnelle lancée par le TCO fin 2004) s'articulera avec ce vaste projet communal.

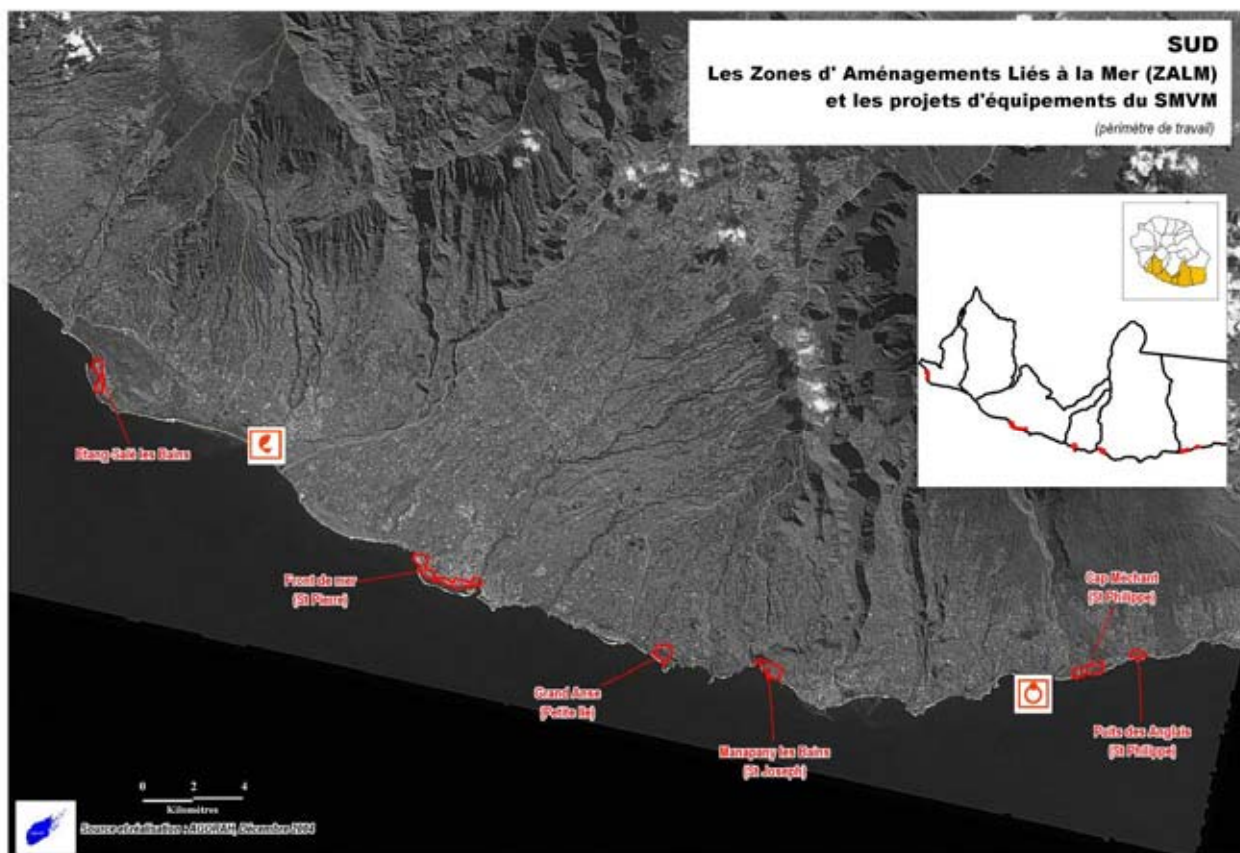




2- Etat d'avancement dans le Sud.

Dans le sud -dans son acception large, d'Etang Salé à St Philippe- le SMVM identifie 6 zones d'aménagement lié à la mer, il s'agit du front de mer d'Etang Salé, du front de mer de St Pierre, de la Grand Anse à Petite Ile, de Manapany à Saint-Joseph, du Cap Méchant et du Puits des Anglais à Saint-Philippe. Les interventions importantes ont eu lieu à St Pierre, avec le port et les Jardins de la plage (en cours). Le littoral de l'Etang-Salé a aussi connu des évolutions, notamment suite à la déviation de la RN, mais pas d'opération d'ensemble sur le front de mer. A Grand-Anse, un projet d'aménagement d'ensemble, intégrant des hébergements touristiques, est bien avancé.

Plus à l'Est, dans le Sud Sauvage, il n'y a pas encore d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les ZALM, mais on relève des intentions sur ces sites littoraux.



A l'Etang-Salé un hôtel s'est installé. En projet : classement en « Station balnéaire », et des établissements hôteliers

La ZALM d'Etang-Salé s'étend tout le long du front de mer urbain, et se compose d'un habitat essentiellement individuel, de restaurants, commerces, d'une zone balnéaire et d'hébergements touristiques, dont notamment : un hôtel réalisé depuis le SMVM, un camp de vacances de la Commune du Tampon, un camping -le seul de l'île, de 70 emplacements qui reçoit jusqu'à 400 personnes pendant les vacances solaires.

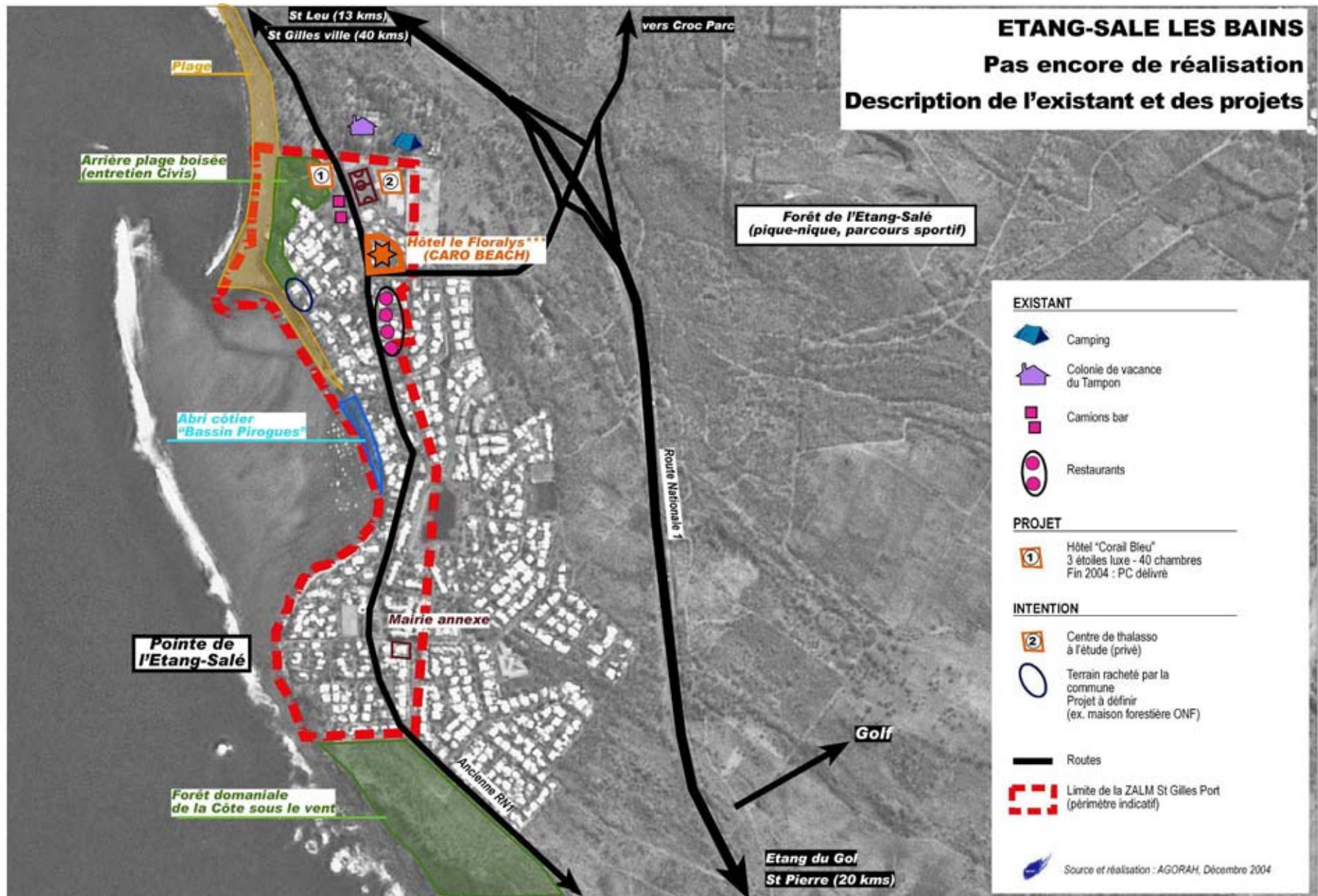
Le **Floralys** (groupe Caro Beach), hôtel restaurant de 3 étoiles, a été construit sur environ **6 ha**, proposant environ 60 chambres en bungalows, dans un parc paysager, avec tennis et mini-golf.

La ZALM n'a pas fait l'objet d'autres opérations marquantes, mais a profité, suite à la **déviation de la RN**, d'une amélioration du cadre de vie : flux automobiles limités, mise en valeur paysagère de l'ancienne RN, rénovation d'établissements (restaurants par ex.), le caractère touristique d'Etang-Salé-Les-Bains s'est progressivement affirmé.

Cette station balnéaire en devenir est appréciée des touristes et des résidents, comme en témoignent les nombreux visiteurs du week-end. La mairie a d'ailleurs lancé une démarche de classement en Station Balnéaire. D'autres **hôtels sont en projet**, sur le front de mer, ainsi qu'à proximité du Golf d'Etang-Salé (hors ZALM).

La commune compte en effet sur la proximité de l'aéroport de Pierrefonds et le développement de séjours combinés entre La Réunion et Maurice autour de l'activité du **golf**.





A St Pierre : deux opérations réalisées, le port et les Jardins de la plage. Et plusieurs projets liés au devenir du front de mer.

La zone d'aménagement lié à la mer de St Pierre s'étend, d'Ouest en Est, du centre Commercial à la Rivière d'Abord, et couvre :

- la portion littorale du quartier de Ravine Blanche,
- celle dite de la prison et de la gendarmerie,
- la portion du cimetière,
- la portion du Petit Boulevard,
- et enfin les Jardins de la Plage,
- et le Port.

Ce sont ces dernières séquences, en contact avec le centre ville qui ont fait l'objet d'interventions importantes.

Le port, de gestion communale, a été étendu pour une capacité d'accueil actuelle de **380 bateaux**, les quais ont été réaménagés intégrant esplanade et espaces de jeux pour enfants.

L'équipement et les aménagements de qualité ont sensiblement amélioré l'image urbaine du front de mer.

Des anciens bâtiments ont été réhabilités et abritent aujourd'hui des commerces, de l'artisanat d'art et l'Office de tourisme. Des nouveaux locaux d'activités ont été construits pour y recevoir un restaurant, des poissonneries : on compte, sur le port, trois et bientôt cinq GIE (groupements d'intérêt économique) de pêcheurs.

De plus, l'association nautique, qui occupe les berges de la Rivière d'Abord, viendra prochainement rejoindre la rade dans un nouveau bâtiment programmé dans le projet de port.

Le port est géré en direct par les services techniques de la commune. Par ailleurs, le chenal du port doit être curé régulièrement par ces mêmes services.

L'entretien courant de l'équipement portuaire nécessite une mobilisation importante et la question d'une équipe qui serait spécifiquement affectée au port est posée.



source photo : Douris



source photo : Douris



L'opération des **Jardins de la plage** qui a pris place sur l'ancienne aire de pique nique située devant la plage, a été conduite avec, pour préoccupation, la lutte contre l'érosion. Le projet prévoit d'ailleurs une reconquête de l'espace de plage. Un nouveau parc paysager est aménagé, et comprend notamment : une aire de pique nique, un espace ludique avec des jeux d'eau et un espace intimiste.

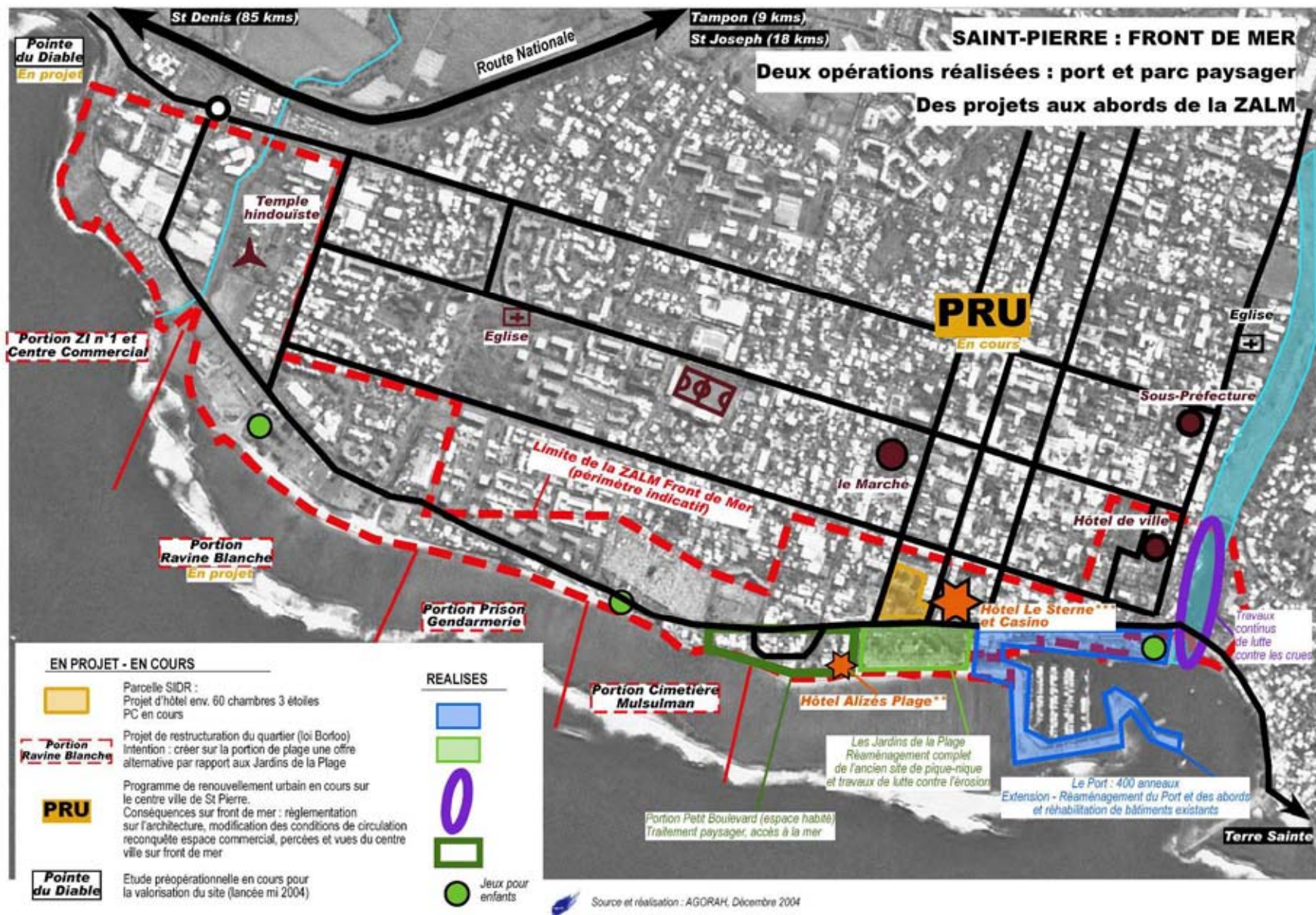
Des rondelles accueilleront les activités de restauration des camions bars qui occupaient auparavant le site. Le stationnement a été regroupé de part et d'autre du parc. La livraison de l'opération est prévue pour le milieu d'année 2005.

Les projets :

L'implantation d'un nouvel **hôtel** est prévue face aux Jardins de la Plage. Une opération de restructuration urbaine du quartier de **Ravine Blanche** est programmée. A l'entrée nord de Saint-Pierre, la valorisation de la **Pointe du Diable** est à l'étude.

Par ailleurs, le **programme de renouvellement urbain (PRU)** dont le centre ville fait l'objet aura bien sûr des effets sur le front de mer, puisqu'il intègre une réorganisation de circulation littorale, avec un élargissement de l'espace destiné aux commerces, restaurants, cafés, et au piétons, face à la mer. Ces modifications se concrétiseront dans les 5-10 ans, et dépendent par ailleurs de la déviation urbaine *Asile Balance*, qui réduira les flux de transit aujourd'hui importants sur le front de mer de Saint-Pierre.

Les objectifs du PRU se traduisent aussi dans le Plan local d'urbanisme (PLU), par des mesures réglementaires qui concernent notamment l'aspect architectural des constructions.



A Grand Anse : pas encore de réalisations, mais un vaste projet d'ensemble

La Zone d'aménagement lié à la mer de Grand Anse se compose d'un site d'habitat individuel en partie haute, d'un espace naturel (propriété du Conservatoire du Littoral), et d'une zone de loisirs en frange littorale, très prisée des résidents, en particulier le week-end, et des campeurs en période de vacances scolaires. On fréquente Grand Anse pour son vaste espace aménagé et arboré, son beau cadre, sa plage, son bassin de baignade. Le phénomène s'est amplifié depuis le début des années 1990 (pic de fréquentation en février 1999 : 1800 pers. d'après les relevés du laboratoire de géographie). Les aménagements principaux du site remontent à une période qui précède le SMVM. Depuis, la Maison du Sud Sauvage s'y est installée, des nouveaux sanitaires ont été construits, deux nouveaux parkings en amont de l'aire de pique nique ont été aménagés ; le camping municipal a fermé en 1995 (gestion difficile, normes exigeantes).

Le projet d'aménagement d'ensemble :

La municipalité de Petite-Ile a lancé des études de faisabilité sur le site en 2001-2002, en vue de sa valorisation. Sur la base de ces études, elle propose un projet d'ensemble qui associe **objectif économique et préoccupation environnementale**. Ce projet comprend :

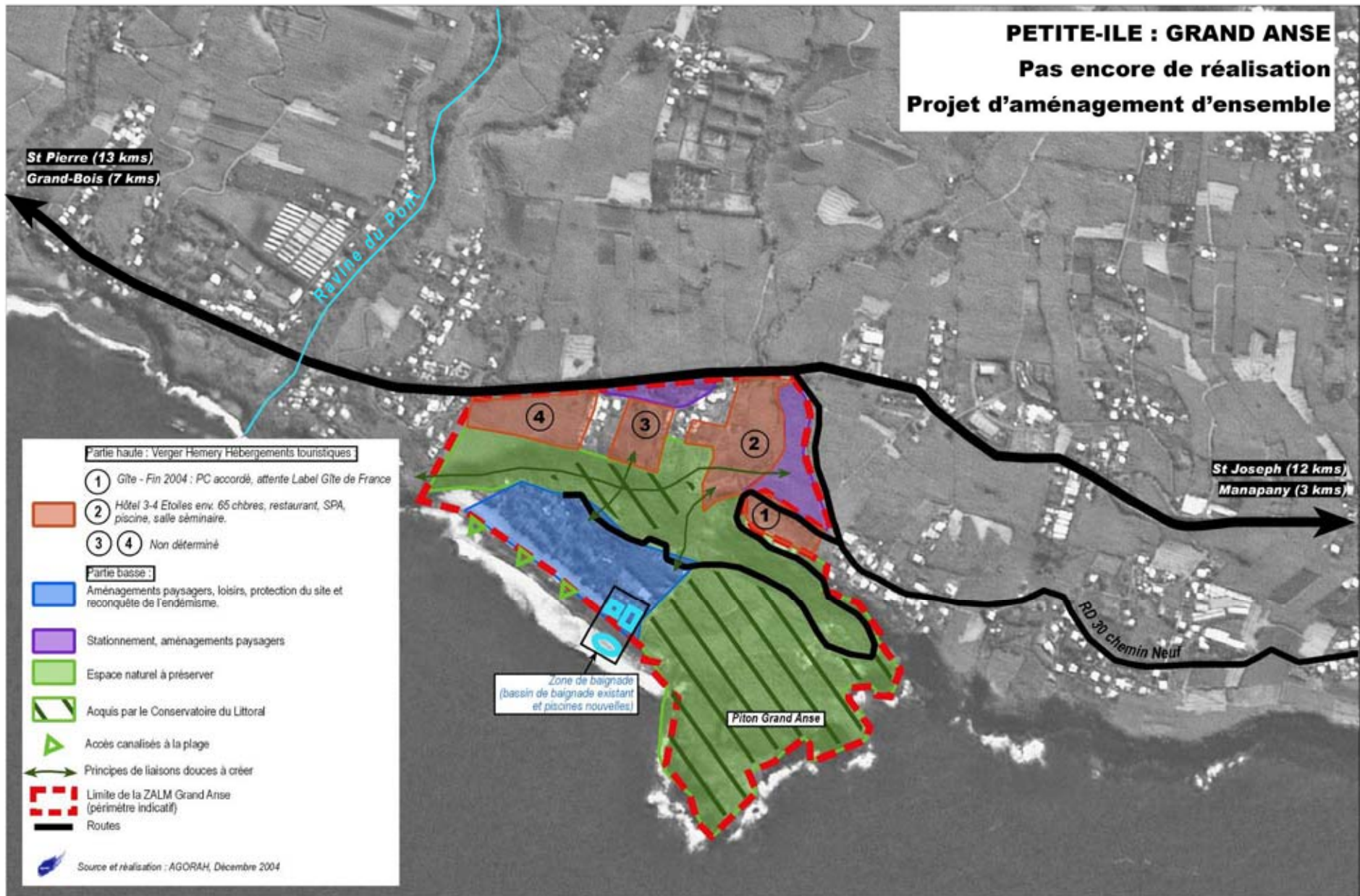
- en partie haute, des hébergements touristiques, dont un **hôtel** d'environ 65 chambres (ouverture annoncée pour 2006) ;
- en partie centrale, un espace naturel de surface importante, qui sera traversé de chemins assurant la liaison entre le haut et le bas (en partie propriété du Conservatoire du Littoral) ;
- en partie basse, une réorganisation du secteur aujourd'hui fréquenté : les espaces de pique-nique vont être remontés afin de libérer l'arrière plage et le replanter. Les accès à la plage seront canalisés afin de réduire le piétinement et l'érosion. Le pique-nique sera localisé au niveau de l'aire de stationnement (qui sera déplacée). Il y aura aussi de nouvelles rondelles pour accueillir les activités de restauration des actuels camions bars, des kiosques parasols en lien avec l'hôtelier, une aire de jeux pour enfants, un terrain multi-sport. Sur le site de l'actuel terrain de football, une piscine est prévue, en surplomb de l'actuel bassin de baignade en mer (celui-ci sera maintenu).

Le volet paysager du projet met l'accent sur la **reconquête de l'endémisme, et le volet architectural sur la qualité**. La réflexion sur le fonctionnement spatial intègre une réorganisation des **circulations et du stationnement** (saturation le week-end). L'essentiel des parkings devrait être concentré sur la partie haute, mais sera complété par des possibilités de stationnement plus bas, et surtout par des points d'arrêt minute pour déposer la famille et décharger les marmites tout près des kiosques à pique nique. De plus, des solutions nouvelles, telles que la mise en place de navettes entre parties haute et basse, sont à l'étude.

Les aménagements de la partie basse nécessitent une nouvelle étude d'impact précise. Le commencement des travaux de réseaux sur la partie haute est annoncé vers 2008.



Depuis février 2004, le projet a été reconnu d'intérêt communautaire, c'est donc la CIVIS qui assurera la maîtrise d'ouvrage des études complémentaires et des opérations.



A Manapany Les Bains : pas encore de réalisations, une étude de stratégie touristique communale en cours de définition

La zone d'aménagement lié à la mer de Manapany est un site de baignade et de détente, mais aussi un lieu de vie, qui s'étage entre la route nationale et la mer, où des cases cossues et modestes se côtoient. Habité de longue date, le site a continué à se densifier, son attractivité résidentielle s'exerçant au-delà de St Joseph.

Manapany-Les-Bains se compose de trois séquences :

- ◇ La petite voie d'accès, qui fait le lien entre la route nationale et le site de baignade, traverse une zone résidentielle ponctuée d'une église, d'une boutique, d'un club de tennis, d'un gîte (label gîte de France), d'un restaurant (« l'Hirondelle ») ;
- ◇ Le site avec un bassin de baignade, un parking, un restaurant-snack bar, une salle communale (occupée il y a environ cinq ans par un restaurant), un espace gazonné, ombragé aux abords et 2 WC douche ;
- ◇ Une voie en impasse réservée aux riverains, qui longe la plage de galets, plantée, bornée (stationnement réduit et organisé), avec ralentisseurs et aménagements au sol. La voie aboutit à un espace encaissé au pied d'un rempart.

En 2004, Manapany a accueilli 2000 personnes au cours de la 4^e édition du « Manapany Surf festival » (événement musical annuel). Ces animations exceptionnelles, ainsi que le succès que connaît ce site de loisirs pour les résidents, soulèvent des questions liées à la capacité d'accueil. Celle-ci est très limitée, étant donnée la configuration du site, et cela malgré l'ajout d'un parking en surplomb.

Quel projet projet pour Manapany ?

Le projet n'est aujourd'hui pas défini.

Les questionnements sur le devenir touristique du site ne sont pas nouveaux, puisqu'ils ont déjà été posés il y a quelques années, aboutissant notamment à des propositions sur l'implantation d'un hébergement de thalassothérapie.

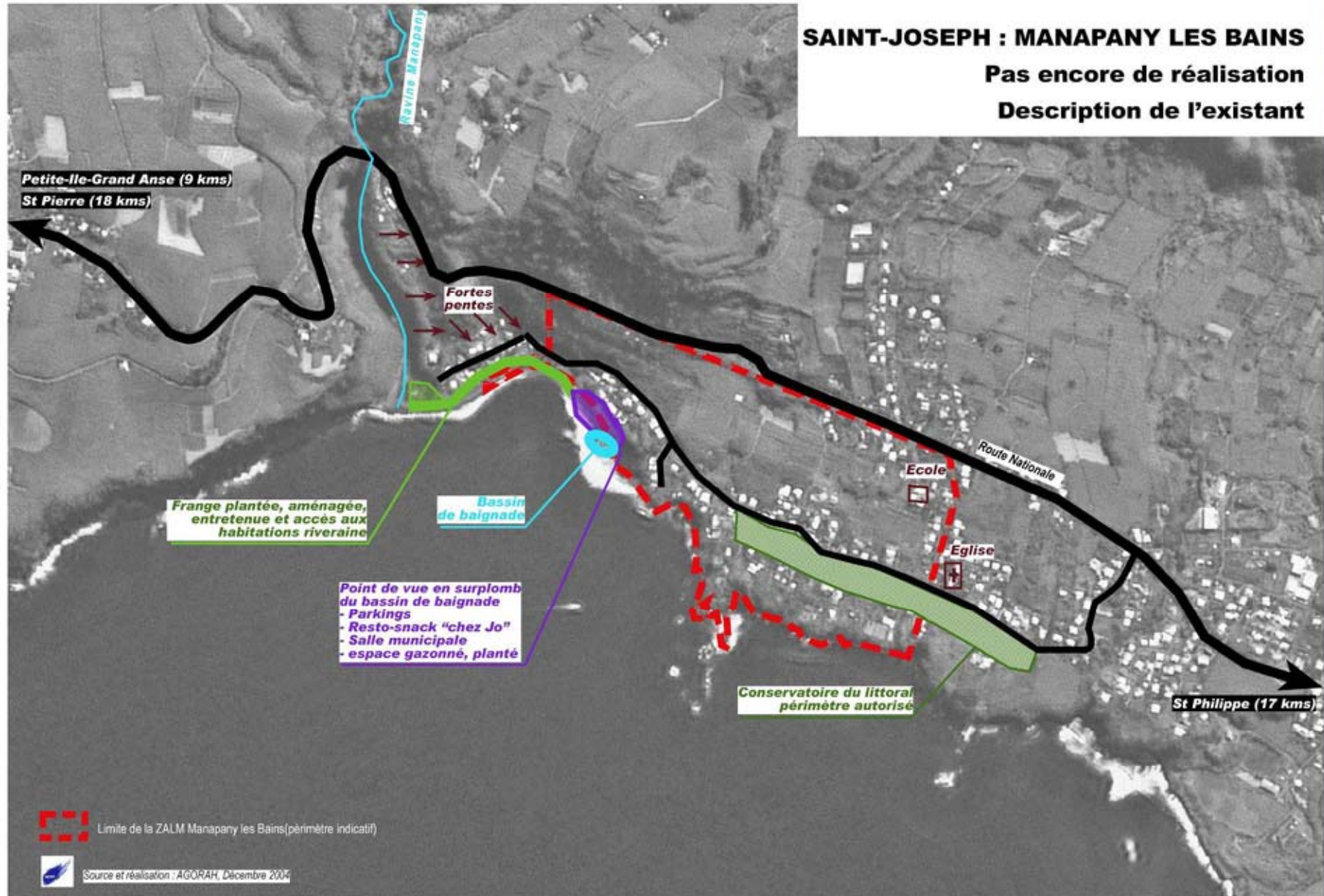
La commune souhaite aujourd'hui élargir la réflexion et orienter le devenir de la ZALM de Manapany, dans le cadre d'une stratégie de développement touristique à une échelle plus vaste. C'est pourquoi elle a lancé une étude (fin 2004) visant à définir les grands axes de développement touristique pour la commune. Cette étude intégrera des pistes et préconisations pour le site de Manapany, en étudiant les différentes options, y compris celles qui avaient été proposées auparavant.

Si la vocation touristique de Manapany-Les Bains est affichée par la commune, celle-ci souhaite que la vie de quartier, de village, qui caractérise le site, soit préservée. La commune souhaite également que les attentes des habitants, dont beaucoup sont installés de longue date, soient prises en compte.



SAINT-JOSEPH : MANAPANY LES BAINS

Pas encore de réalisation
Description de l'existant



Limite de la ZALM Manapany les Bains (périmètre indicatif)



Source et réalisation : AGORAH, Décembre 2004

Au Cap Méchant : pas encore de réalisation, un souhait de la commune de préservation du site

Situé géographiquement entre deux avancées rocheuses dans la mer -le Cap Méchant et le Cap Sel- le site du Cap Méchant est un point de vue spectaculaire sur l'océan déchaîné qui vient faire mousser son écume contre le basalte. C'est l'une des haltes incontournables des excursions dans le Sud Sauvage. Les touristes et les adeptes des tours de l'île en autocar connaissent le Cap Méchant, mais aussi les groupes familiaux car il s'agit d'un site de pique-nique réputé. Kiosques, poubelles, espace gazonné, ombragé, constituent les aires de pique nique qui se répartissent sur deux plateformes, une au niveau supérieur (niveau du parking), et une autre en contrebas (fléché par « Puits des Français »). Le site permet, derrière des barrières de protection, une courte promenade le long de la côte très découpée. Mais cette marche est aujourd'hui limitée à l'ouest (par le relief) comme à l'est (espace en friche, peu praticable).

Les habitations, visibles le long de la route qui mène au site, rappellent que Cap Méchant est, comme celui de Manapany ou Grand Anse par exemple, à la fois un lieu de tourisme, de loisirs, mais aussi un lieu de vie. Il y a, aux abords des points de vue, un stade et l'école de Basse Vallée.

Trois restaurants gastronomiques, dont l'activité repose en grande partie sur les repas de groupe, les animations locales et les cérémonies familiales : Les restaurants présents sur le site sont accessibles à partir du point de vue (on fait une halte pour profiter de la vue, puis on va déjeuner) mais sont aussi par la cour arrière, pour recevoir un grand nombre de véhicules et des autocars.

Le Cap Méchant est chronologiquement le premier restaurant qui s'est implanté sur place, et c'est aussi un hébergement constitué de bungalows dans la cour arrière. **Le Pinpin**, installé depuis 2000-2001, assure l'essentiel de son service avec la clientèle locale : le dimanche (400 couverts) et au cours des cérémonies, dîners dansants. La semaine, il sert relativement peu de couverts et essentiellement des touristes. **L'Etoile de Mer** sert des spécialités de poisson, langouste, palmiste frais, et organise aussi des dîners dansants.

Un projet pour Cap Méchant ?

La commune n'a pas l'ambition d'impulser pour le moment de grandes transformations au Cap Méchant. Son objectif est de maintenir le site naturel en l'état (la partie basse est gérée par l'ONF) et de renforcer les fonctions de loisirs pour les habitants en partie haute, en s'appuyant sur l'existant (boulodrome, parcours de VTT), et aménager notamment, en partenariat avec l'ADI (agence départementale d'insertion), un parcours sportif, des jeux... La commune souhaite travailler sur l'animation du Village de St Philippe dans le cadre des *Villages Créoles*, se positionner en tant que porte d'entrée du futur Parc des Hauts, et soigner la qualité des espaces en général (travail en cours sur les abords de la RN2 avec la DDE).



Au Puits des Anglais : pas encore de réalisation mais une intention communale de valorisation du site

Le site du puits des Anglais est un lieu de détente particulièrement apprécié des résidents, avec ses espaces ombragés ou simplement engazonnés pour le pique-nique et ses « bassins » de baignade : une piscine et un bassin naturel délimité par la roche. Construite dans les années 1974-75, la piscine a d'abord été alimentée par de l'eau douce, relayée par un système de pompage de l'eau de mer, la piscine est maintenant vidée régulièrement et nettoyée. C'est la mairie qui en assure l'entretien, ainsi que celui de la cabine de toilettes publiques repeinte récemment.

Très fréquenté le week-end et pendant les vacances scolaires, le site accuse des dysfonctionnements : l'accès au site, de même que la sortie, sont difficiles. Le site, spatialement contraint entre la route nationale et la mer, peu étendu, accueille des pique-niqueurs en maillot de bain sur l'herbe entre les vacoas, tout en cumulant dans un même espace des fonctions de circulation automobile et piétonne, de stationnement... Les lieux sont régulièrement engorgés et posent notamment la question de la présence de l'automobile au plus près de la mer.

« Le P'tit Lu », installé depuis environ 6 ans, d'abord snack, ressemble aujourd'hui plus à un restaurant, agréable du fait de sa vue et de sa proximité avec la mer, mais de qualité architecturale discutable.

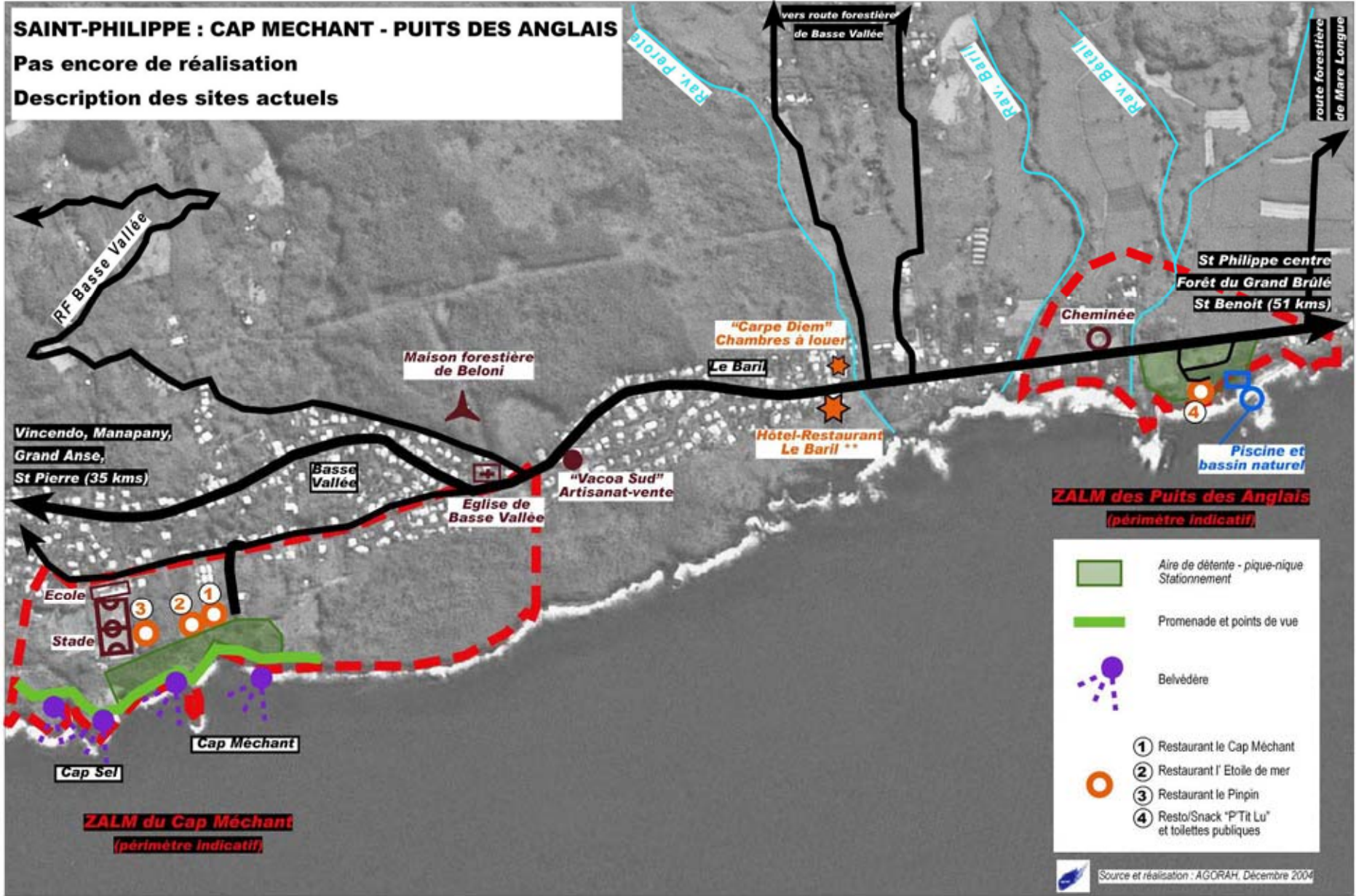
Entre vacoas, noir basalte, océan tourmenté et mousse d'écume, le cadre naturel du Puits des Anglais est attrayant (son rayonnement s'étend au-delà de la commune), et pourrait prétendre à revalorisation de ses espaces et de ses constructions.

Un projet pour le Puits des Anglais ?

La commune, consciente de ces potentiels et de ces dysfonctionnements et carences, souhaiterait développer sur le site les fonctions de tourisme et de loisirs et améliorer la qualité des espaces. Des intentions un peu plus concrètes sont formulées : délocalisation du petit restaurant de l'autre côté de la route, reconstruction du bassin avec un souci esthétique, traitement paysager de la route nationale, valorisation de l'ancienne usine afin d'y concentrer hébergement, activités l'accueil touristique et loisirs (bungalows, activités équestres...).

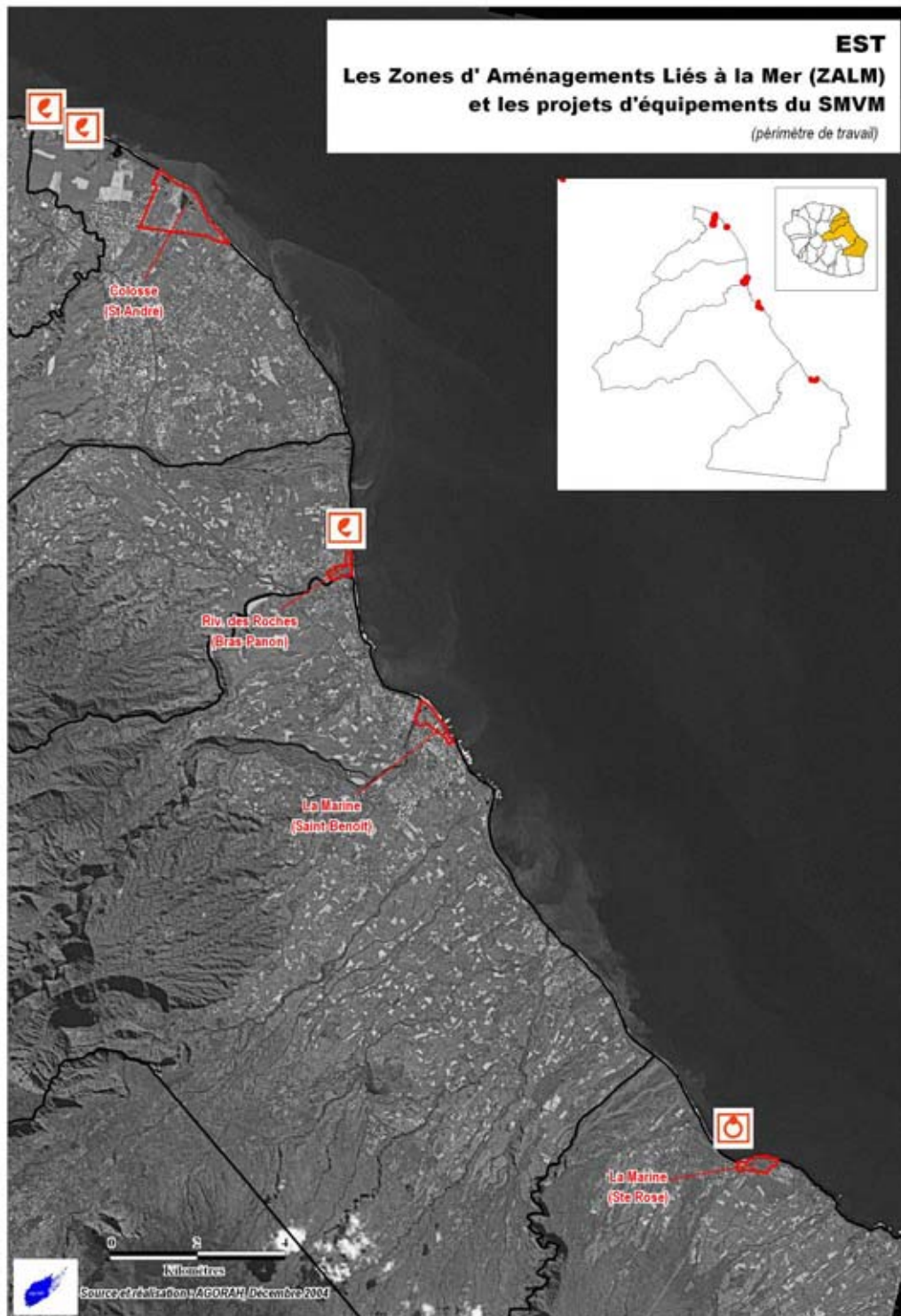
Mais la réflexion doit être encore poursuivie sur le contenu comme sur les conditions de mise en œuvre.





3 - Etat d'avancement dans l'Est : L'est comprend 4 zones d'aménagement lié à la mer : la Marine de Sainte-Rose, où un projet de port est aussi annoncé, en tant qu'équipement lié à la mer, dans le SMVM ; le Môle de Saint-Benoît, le site de Bras Panon, à proximité de la Rivière des Roches, le Colosse à St André.

C'est à Sainte-Rose, avec la réalisation de l'équipement portuaire, et au Colosse avec l'aménagement du Parc de loisirs, que les ZALM ont connu des évolutions importantes. Des projets avancent à Saint-Benoît et Bras Panon.



A la marine de Sainte-Rose : Un port réalisé, pas d'autre projet défini pour le site

Le site de la Marine de Sainte Rose rassemble aujourd'hui un port, un lieu d'accueil des visiteurs (parking, restaurant, le monument Corbett, un point de vue), une très belle promenade littorale jusqu'à l'Anse des Cascades. C'est aussi un lieu de vie, entre habitat et équipements, à proximité immédiate du bourg de Ste Rose. En 2004, l'hôtel La Fournaise s'est installé non loin du site, le long de la route nationale.

Avant l'actuel port, il y avait un abri côtier pour la petite pêche. La commune a souhaité, par le biais d'un équipement portuaire, développer une économie liée aux loisirs (plaisance) et la pêche artisanale. Aujourd'hui, **le port est réalisé**, et plus précisément les **travaux maritimes** : la darse, les bassins, ainsi que le port à sec (la digue étant franchissable, les bateaux peuvent ainsi être parqués à sec en cas de forte houle). Les équipements associés doivent encore être construits, c'est-à-dire : la capitainerie, deux logements, deux commerces, et des locaux d'accueil, pour les clubs de plongée et boxes de pêcheurs, notamment.

Il renferme **70 anneaux** pour un nombre (officiel) réduit de pêcheurs. Les occupants du port ont aujourd'hui un titre provisoire, le mode et la responsabilité de la **gestion** n'étant pas encore arrêtés. La commune travaille avec la CIREST sur un transfert possible de compétences pour la gestion ainsi que pour la réalisation des équipements cités plus haut. Une association pour l'animation du port de Sainte Rose s'est récemment créée.

La marine fait partie de ces sites du littoral réunionnais, naturellement mis en scène par la topographie, le découpage de la côte, les forts contrastes de couleurs, mais pour lesquels la qualité des espaces d'accueil mériterait d'être améliorée, tant en termes d'image que de fonctionnement. C'est le cas notamment ici de l'espace constitué du parking, du monument, du snack restaurant, peu tenu globalement.

Un projet pour la marine de Ste Rose ?

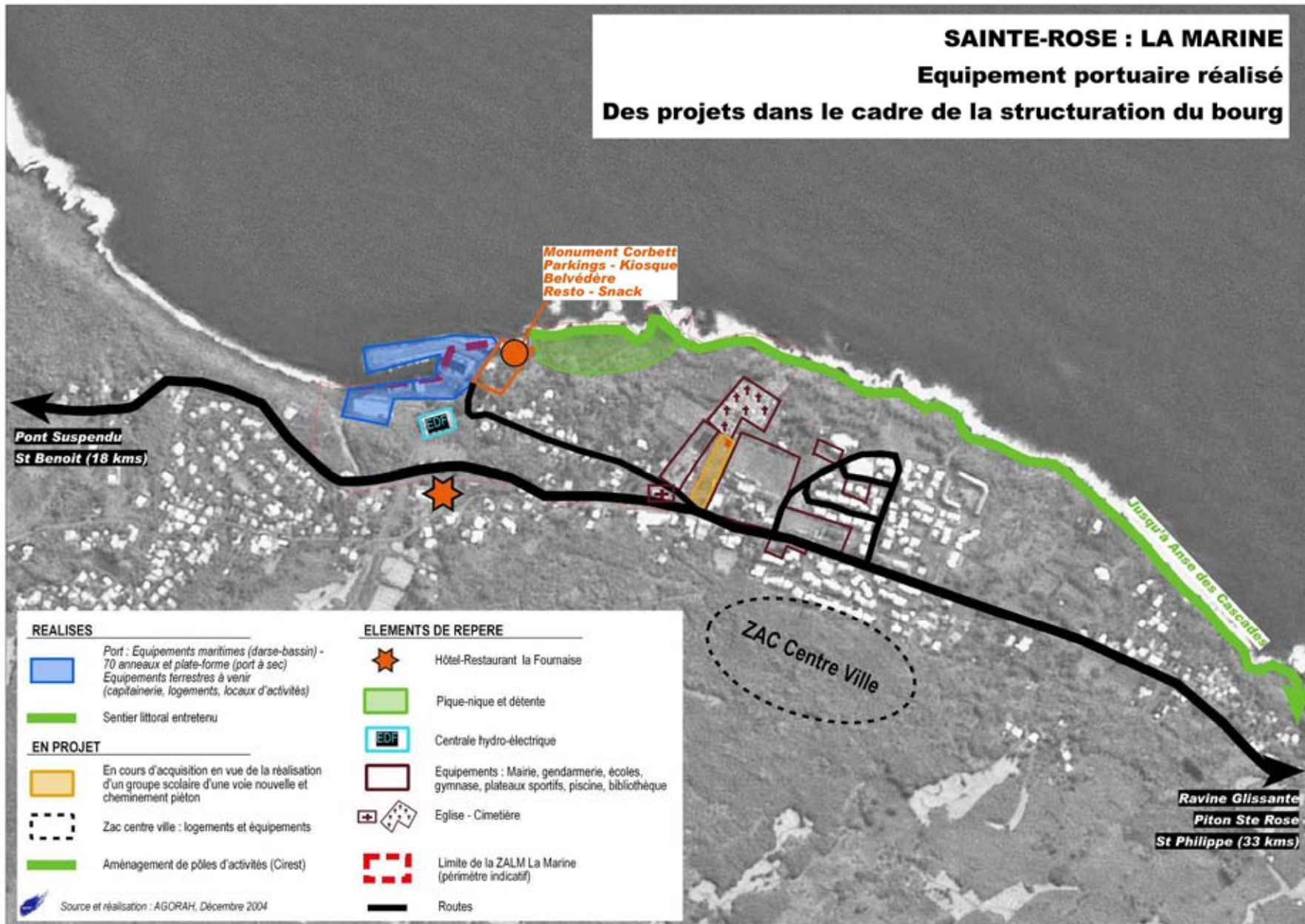
Actuellement, il n'y a pas de projet défini sur la zone d'aménagement lié à la mer en tant que telle.

Le site de la Marine est intégré à la réflexion liée à la **structuration de bourg** engagée sur Ste Rose. Un des objectifs est de relier le site à la partie haute. Des études sur la traversée de ville ont été lancées en 2005. La ZAC du centre ville, également en cours, amène à travailler aussi sur la circulation et les réseaux, et à renforcer les équipements collectifs (collège, médiathèque). La priorité aujourd'hui, au travers de ce travail sur la circulation, est la **sécurisation du site**. La préoccupation de la maîtrise foncière est elle aussi soulevée.

Par ailleurs, la commune compte, parmi ses priorités, la résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans le centre ville et le quartier de Petit Brûlé.



SAINTE-ROSE : LA MARINE
Equipement portuaire réalisé
Des projets dans le cadre de la structuration du bourg



A Saint-Benoît : pas encore de réalisation mais un projet d'aménagement d'ensemble

A l'horizon, des pêcheurs à la ligne sont installés sur un môle détruit et reconstruit plusieurs fois depuis une centaine d'années. Plus près, quelques barques colorées sont posées à proximité d'un quai de mise à l'eau récemment construit, et des plongeurs assis sur la berge finissent de s'équiper avant leur partie de chasse sous-marine. Quelques surfeurs sont aussi présents. L'association de pêcheurs installée sur place réunit des professionnels et des amateurs, qui pêchent pour la consommation familiale et pour la vente, les habitués viennent s'approvisionner en poisson sur place. L'association est installée dans un local construit en 1998, et souhaiterait une amélioration des équipements pour l'abri et la mise à l'eau des bateaux, et la construction d'une chambre froide. Les lieux sont aussi fréquentés le week-end pour le pique nique familial et la semaine par des personnes qui travaillent à St Benoît et qui viennent déjeuner au bord de l'eau.

La ZALM s'étend du ludoparc, situé à l'embouchure de la rivière des Marsouins, jusqu'à ce site. L'ensemble est aujourd'hui peu valorisé, les abords et accès à partir de la ville sont peu engageants. L'habitat riverain est dégradé, une partie doit faire l'objet d'une opération de résorption de l'habitat insalubre. Un sentier inégalement entretenu permet une promenade le long de la mer, les équipements existants tels que les kiosques et les bancs ont été dégradés par le temps et les intempéries.

Un projet d'aménagement d'ensemble pour réconcilier la rive droite avec la rive gauche de la ville :

Sur le secteur du « port » :

- Mise en scène de l'arrivée sur le futur port et plus précisément sur le futur phare, à partir de la **place Raminlagom** : **percée urbaine**, création d'un jardin et d'un espace de pique nique. Ouverture de cet espace aujourd'hui bouché par les murs de la piscine et par les anciens locaux de la DDE. Réaménagement du **site de la piscine**. Création de nouveaux locaux (pour associations, commerces...) au-dessus des locaux de la piscine afin de limiter l'emprise bâtie et ne pas consommer du terrain ailleurs.

Et à plus long terme :

- Création d'un **port** en eau profonde, de 70 places environ, avec capitainerie, chambres froides.
- Aménagement du bord de mer, voire création d'une **plage** artificielle, protection du rivage (brise houle et filet anti-requin)

Sur le secteur du ludoparc :

- La **vocation ludique** est maintenue et renforcée avec des **équipements de loisirs et de sport**, mais aussi des espaces pour les événements et les **animations** : salle des fêtes et scène à ciel ouvert. L'utilisation de l'**eau** est prévue, tant pour la mise en scène des équipements que concrètement avec la création de jeux d'eau : lieux de baignade, modélisme... Ces projets restent en attente des résultats de l'**étude hydraulique** en cours sur la rivière des Marsouins (résultats prévus en avril 2005).
- A court terme : **revalorisation du site de l'actuel marché**

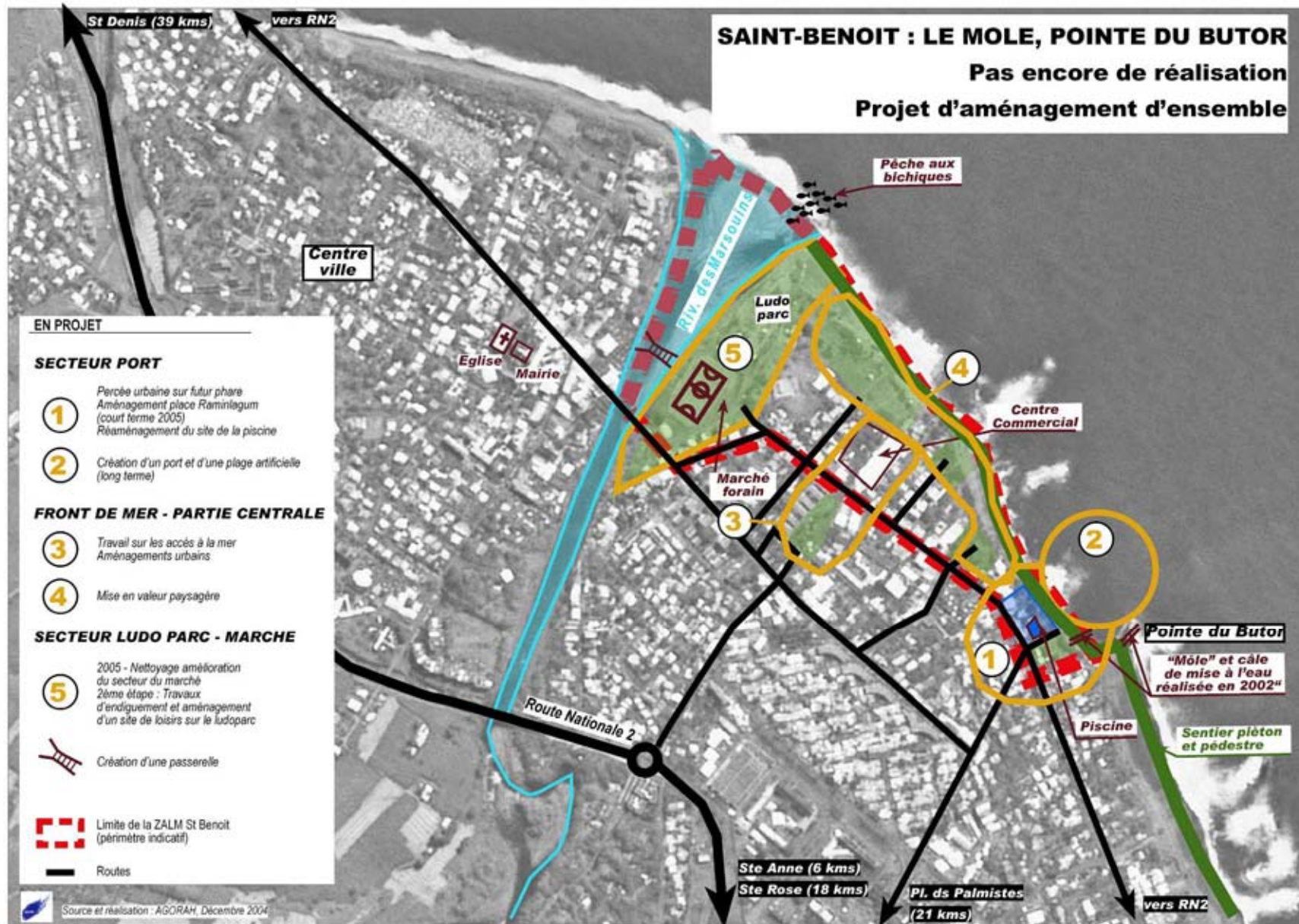
Sur le secteur intermédiaire : le bord de mer sera requalifié, mais ce lieu de promenade gardera son cachet naturel. Un travail de mise en valeur des terrains situés entre le centre commercial et le littoral est prévue : accès piéton jusqu'à la mer, création d'une place regroupant services, d'activités, d'animations.



Extrait des fresques peintes dans le local de l'association de pêcheurs



NB : Ce plan d'aménagement d'ensemble a été défini dans le cadre d'études préalables qui selon les souhaits de la municipalité, fournissent déjà à ce stade des éléments de programme détaillé. Cependant, la programmation définitive devra être justifiée par la faisabilité, sur les plans économique, réglementaire, et environnemental des projets.



Sur le site de Bras-Panon : pas encore de réalisation mais un projet d'hôtel et de mise en valeur

C'est la rive gauche de la rivière des Roches qui est concernée par la ZALM, mais la réflexion actuelle porte sur les deux rives.

Rive gauche : on accède, en passant par un lotissement d'habitat populaire, à un site de détente, pique-nique et promenade littorale.

Un terrain de football, un camion bar, des postes de radio qui répandent une ambiance de *sega*, des groupes rassemblés autour de barbecues, donnent une idée de l'ambiance des lieux, qui connaît une forte affluence le week-end.

On y trouve aussi le site de l'ancien camping, un beau site, vaste, plat, entre badamiers et vacoas ; les restes d'équipements sanitaires sont maintenus sur place, dans un état dégradé. Le parcours sportif, lié au camping, semble aussi à l'abandon ; il mène à un beau point de vue sur les « canaux bichiques » au-dessus de la rivière des Roches.

Globalement, si le site présente des qualités paysagères certaines, celles-ci sont aujourd'hui peu valorisées. De plus, les espaces, de par les traces d'anciennes occupations désaffectées, laissent une impression de déshérence.

Le restaurant *le Beauvallon* est installé rive droite, offrant une vue sur l'embouchure de la rivière et les *canaux bichiques* qui confèrent au site un charme particulier. Il sert des spécialités créoles et notamment du carri bichiques, et reçoit fréquemment des groupes les jours fériés.

Des projets pour le site de la Rivière des Roches ?

Le site, localisé à la jonction entre les deux communes de Bras-Panon et St Benoît, est reconnu d'intérêt communautaire. La réflexion menée actuellement par la CIREST met en avant la nécessaire prise en compte des composantes et acteurs en place :

- ✓ La problématique de l'érosion,
- ✓ Le franchissement d'une rive à l'autre,
- ✓ L'animation locale,
- ✓ Le stade, apprécié des habitants,
- ✓ Les pêcheurs de bichiques (2 associations, une de Bras-Panon, une de Saint-Benoît),
- ✓ Un club de canoé.

Des réunions ont déjà eu lieu avec les différents acteurs.

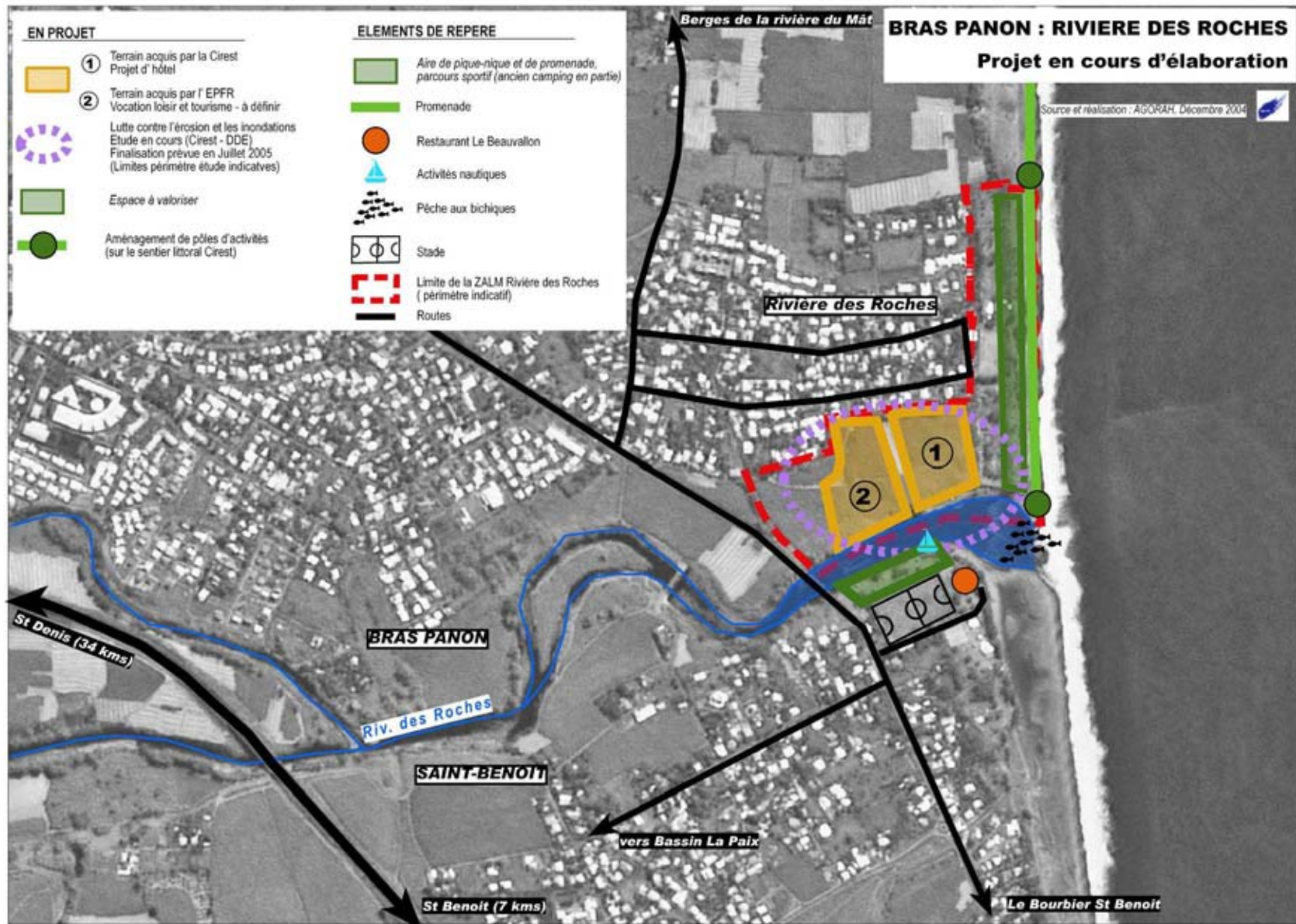
Deux parcelles privées ont été acquises (CIREST et EPFR). L'une a fait l'objet d'un appel à projet pour un hôtel, l'autre accueillera aussi un projet touristique qui n'est pas encore arrêté.

La réalisation de ces projets est conditionnée aux résultats des **études techniques en cours, sur l'érosion et les problèmes d'inondation**, pilotée par la CIREST et la DDE (finalisation de l'étude en juillet 2005).

Le site devrait faire l'objet ensuite d'un Contrat de rivière qui permettra notamment de mobiliser des moyens humains pour le maillage et l'animation des lieux.

A noter aussi le futur chantier du sentier littoral : comprenant une amélioration du sentier et du parc urbain littoral (commune) et la création de pôles d'activités qui ponctueront ce sentier (CIREST).





Sur le site du Colosse : un parc de loisirs réalisé et un projet d'extension

Le plan d'eau actuel résulte des prélèvements qui ont été faits pour répondre aux besoins en remblais et matériaux générés par la construction de la 4 voies dans l'Est. Le souhait de développer une aire de loisirs autour du plan d'eau douce ainsi constitué, afin de satisfaire une demande locale, est à l'origine du parc du Colosse.

Ce parc de loisirs de 8 hectares, aménagé sur une partie de la ZALM, a été mis en fonctionnement il y a environ 3 ans et est devenu un lieu de loisirs pour la famille, qui se partage entre quelques attractions et des espaces libres pour la détente et le pique-nique.

Accessible aux quartiers d'habitations environnants, bien équipé en kiosques, il enregistre un grand succès le week-end auprès de la population locale. Une douzaine d'activités sont proposées sur le site, dont des promenades à cheval, du karting, un mur d'escalade, ou encore deux clubs d'activités nautiques qui réunissent déjà une centaine de licenciés. La demande en activités liées à la voile est très forte.

Les activités économiques sont essentiellement liées à la restauration, rares sont les artisans (la demande de leur part pour occuper les locaux est restée timide). Ces commerçants déplorent le manque de fréquentation en semaine.

La commune travaille aujourd'hui sur cette question de l'animation et sur un projet d'extension du parc. Il s'agit en premier lieu de donner une identité au parc, qui serait inspirée par la devise « *Plusieurs peuples, un seul cœur* », et le mélange des cultures caractéristiques de l'île de la Réunion. La 2^{ème} tranche d'investissement du parc prévoit :

- la création d'un espace pouvant accueillir les spectacles vivants (Etude de faisabilité et recherche d'exploitants en 2005),
- la mise en place d'un spectacle son et lumière (Etude de faisabilité et recherche d'exploitants en 2005),
- la recherche d'exploitants privés capables d'assurer une animation soutenue du parc durant toute l'année,
- la requalification des boutiques situées à l'entrée du parc afin d'offrir aux visiteurs un aperçu de la gastronomie et de l'artisanat des peuples de l'Océan Indien présents sur la Réunion.
- la création d'une base de loisirs nautiques (base nautique, bassin de baignade) et d'un village vacances, dont l'architecture reprendra ce concept de mélange des identités culturelles. Une étude de faisabilité devra définir en 2005 le mode d'exploitation de cette structure.
- des compléments d'équipements en jeux, mobilier urbains, aire d'accueil...

Les négociations se poursuivent pour constituer le syndicat mixte qui portera les équipements d'envergure régionale du parc (Parc d'aventures aquatiques, Requinarium, Jardin des origines). Dans l'attente de la création du syndicat mixte, la ville de St André engage dans l'immédiat une 2^{ème} tranche d'investissement en maîtrise d'ouvrage communale portant sur les études et les travaux qui viennent d'être évoqués.

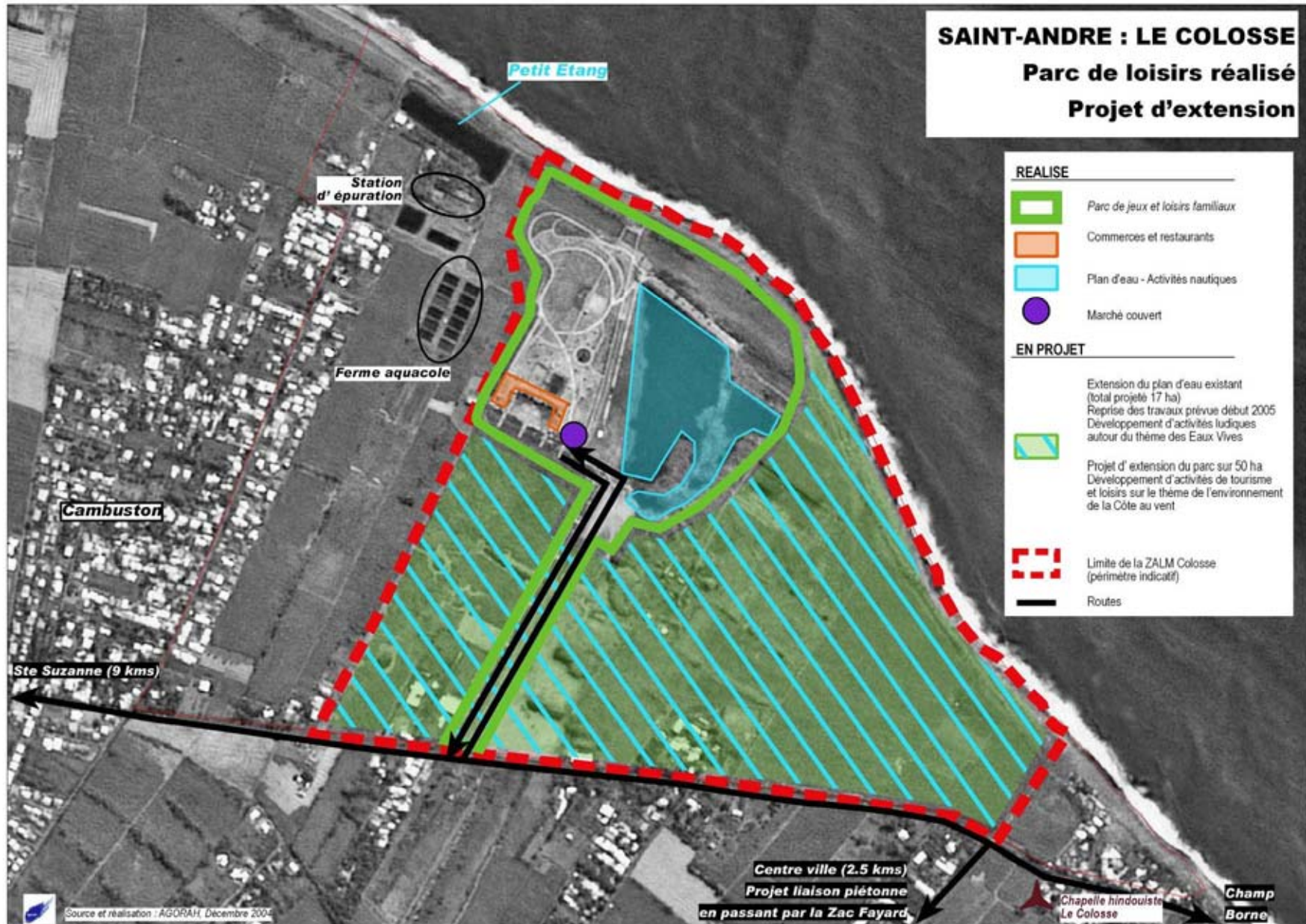
Par ailleurs, la commune compte, parmi les projets importants du littoral de St André, le site de Bois Rouge qui est inscrit au SCOT Est en tant qu'élément majeur du développement économique de la micro région. Une étude de faisabilité générale, lancée en maîtrise d'ouvrage communale, définira en 2005 les options d'aménagement du site.



SAINT-ANDRE : LE COLOSSE

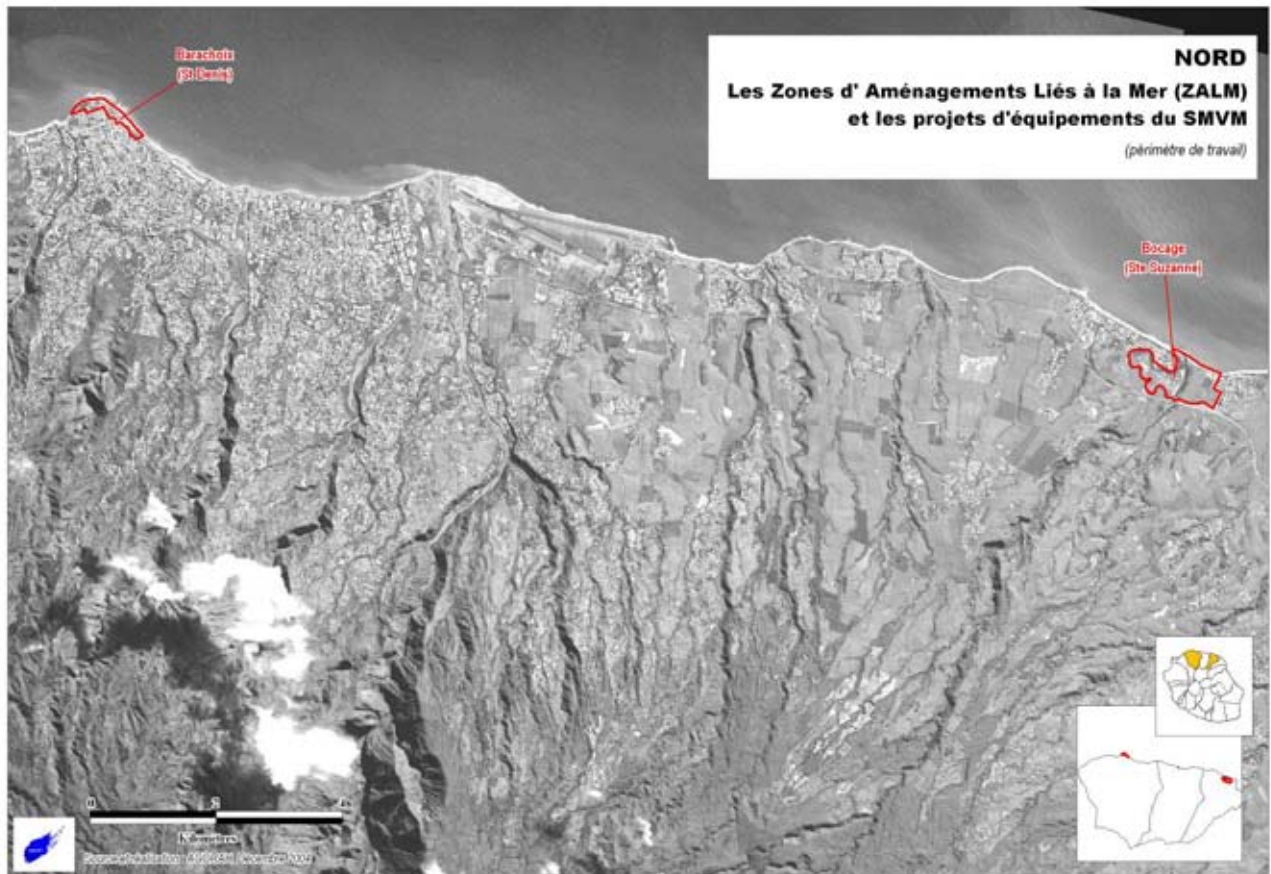
Parc de loisirs réalisé

Projet d'extension



4- Etat d'avancement dans le Nord

Dans le Nord, le SMVM repère 2 zones d'aménagement lié à la mer, au Bocage à Sainte-Suzanne et Pointe des Jardins à Saint-Denis, qui ont connu des améliorations depuis 10 ans, au travers des aménagements paysagers et des nouveaux espaces de jeux. Mais des projets plus importants sont aujourd'hui à l'étude sur les deux sites.



Au Bocage : un site actuel de jeux et de loisirs, un projet de réaménagement et de mise en valeur

Le site de loisirs du Bocage connaît un succès important auprès de la population locale. Il rassemble aujourd'hui une aire de pique nique proche de l'embouchure de la rivière Sainte-Suzanne, des activités nautiques (canoé kayak), des équipements sportifs (une piscine, 2 terrains de tennis, un terrain de basket, un terrain de football), un parc de jeux le long de l'ancienne route nationale avec des jeux pour enfants dont certains ont été récemment rénovés et installés.

Le site offre un joli cadre à l'intérieur du méandre de la rivière Sainte-Suzanne. Ce parc de jeux et de détente se trouve dans le prolongement du noyau urbain de Sainte-Suzanne et est aussi bien relié aux zones d'habitat environnantes, et notamment au Village Desprez.

Un projet d'aménagement d'ensemble de la CINOR :

Le réaménagement du site du Bocage est soumis à un préalable, à savoir la réalisation du projet qui consiste à exonder le Village Desprez et le quartier de la Marine.

Le projet de réaménagement du Bocage en tant que tel comporte les volets suivants :

- ✓ Couper la circulation automobile à l'intérieur du méandre de la rivière Sainte-Suzanne ; ce choix fort est lié au projet de la commune qui prévoit de contourner le site par le nord et de créer une nouvelle entrée de ville par le Village Desprez. Cela suppose la réalisation de deux ouvrages d'art pour franchir les cours d'eau ;
- ✓ La nouvelle voie piétonne sera ponctuée de places réunissant des services et activités de loisirs (restauration, VTT, poneys, commerces...);
- ✓ Renforcer la vocation sportive d'une partie du site, avec l'amélioration du stade actuel, et l'ajout d'équipements complémentaires, tels que le stade d'eaux vives ;
- ✓ Réorganiser le secteur ludique, avec des aires de jeux, mais aussi un parc paysager, une pépinière, une promenade le long de la rivière ;
- ✓ Implanter un hôtel dont l'architecture s'intégrerait au site.
- ✓ Une promenade, le long de la rivière Sainte-Suzanne, jusqu'à la Cascade Niagara.

Ce projet doit se concrétiser en plusieurs étapes. La première étape dont les coûts de réalisation sont estimés à 2,5 millions d'euros, comprend les ouvrages d'art et la voie nouvelle (coût estimé à 8 millions d'euros), la viabilisation de la partie sportive, les cheminements piétons, le traitement paysager. La CINOR souhaiterait entamer ces travaux en 2005.

A plus long terme, la CINOR envisage aussi la réalisation d'un petit port intérieur sur le site.

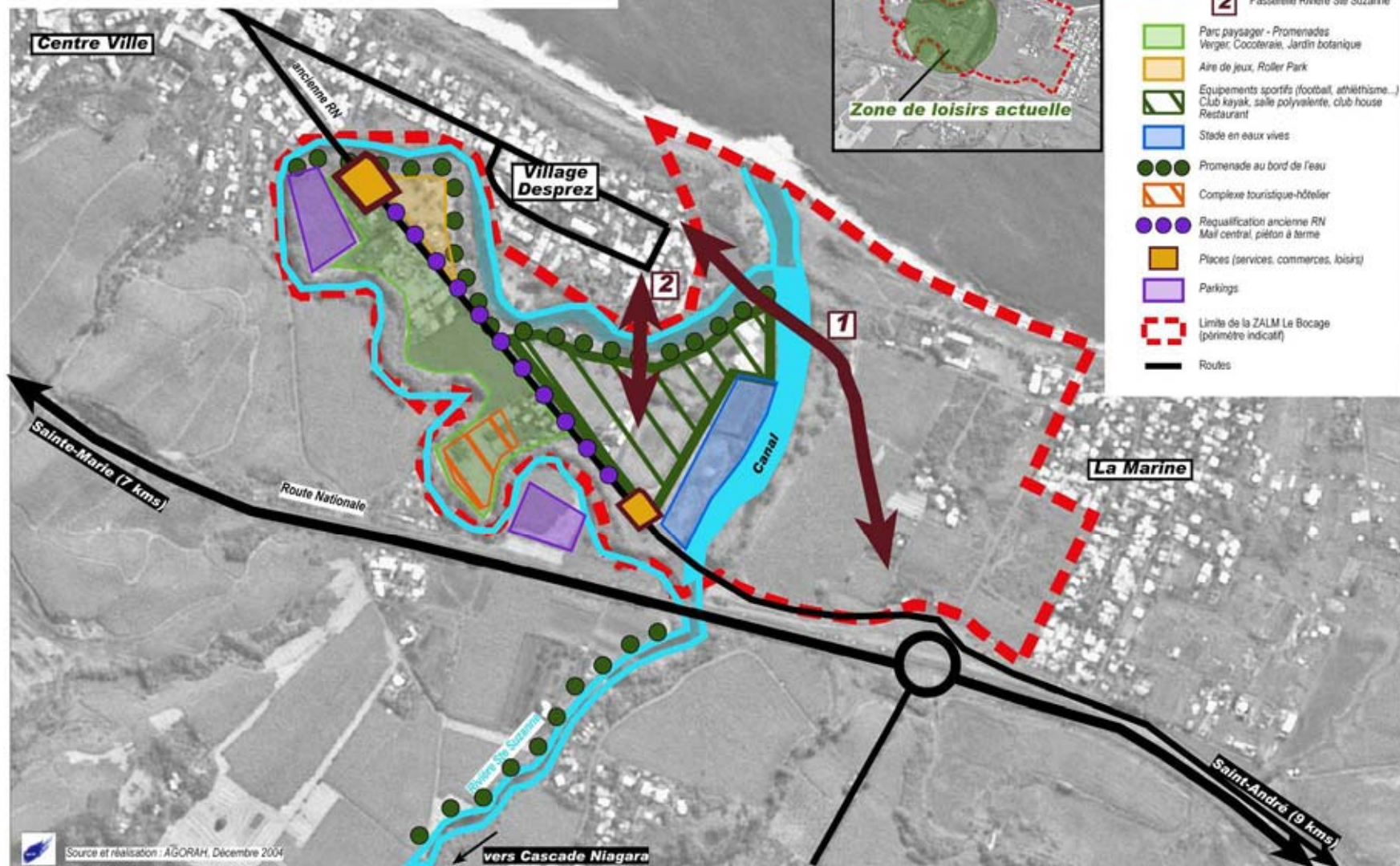




SAINTE-SUZANNE : LE BOCAGE

Réalisé : Aire de loisirs aménagée

En projet : Projet d'aménagement d'ensemble



A Saint-Denis, des espaces de promenade valorisés, et plusieurs projets en cours

Le front de mer de Saint-Denis, du Barchois jusqu'au Parc des Tamarins (portion littorale située en face du Chaudron) a connu une valorisation importante depuis une dizaine d'années. Le sentier existant et les kiosques à pique nique sont de plus en plus fréquentés le week-end comme la semaine, notamment pour la promenade et la course à pied.

La ZALM couvre un périmètre plus restreint des jardins du Barchois à l'ancienne gare routière, en passant par les espaces de jeux pour enfants, la piscine, la Pointe des Jardins. Elle est concernée aujourd'hui par trois principaux projets : deux projets, aménagements balnéaires et parc aquatique, de la CINOR et un projet de la Commune qui consiste en une réhabilitation du site de l'ancienne gare routière.

Les aménagements balnéaires : sont prévus l'aménagement d'une plage, et des ouvrages de protection.

Le parc aquatique, avec plusieurs lieux de baignade, piscine, bassin à vague, plongeur, prendra place sur le site de l'actuelle piscine, et les abords feront l'objet d'un aménagement paysager.

Ces aménagements sont soumis à des procédures visant à en vérifier la faisabilité réglementaire et le respect des contraintes environnementales sur le site.

La CINOR souhaiterait, une fois ces vérifications préalables, lancer les études de conception en 2005, et démarrer les travaux en 2006.

Par ailleurs, des aménagements de voirie (réalignement de la rue de Nice, liaison rue de la Victoire - plage) sont programmés. Des études relatives à la traversée du Barchois sont aussi prévues.



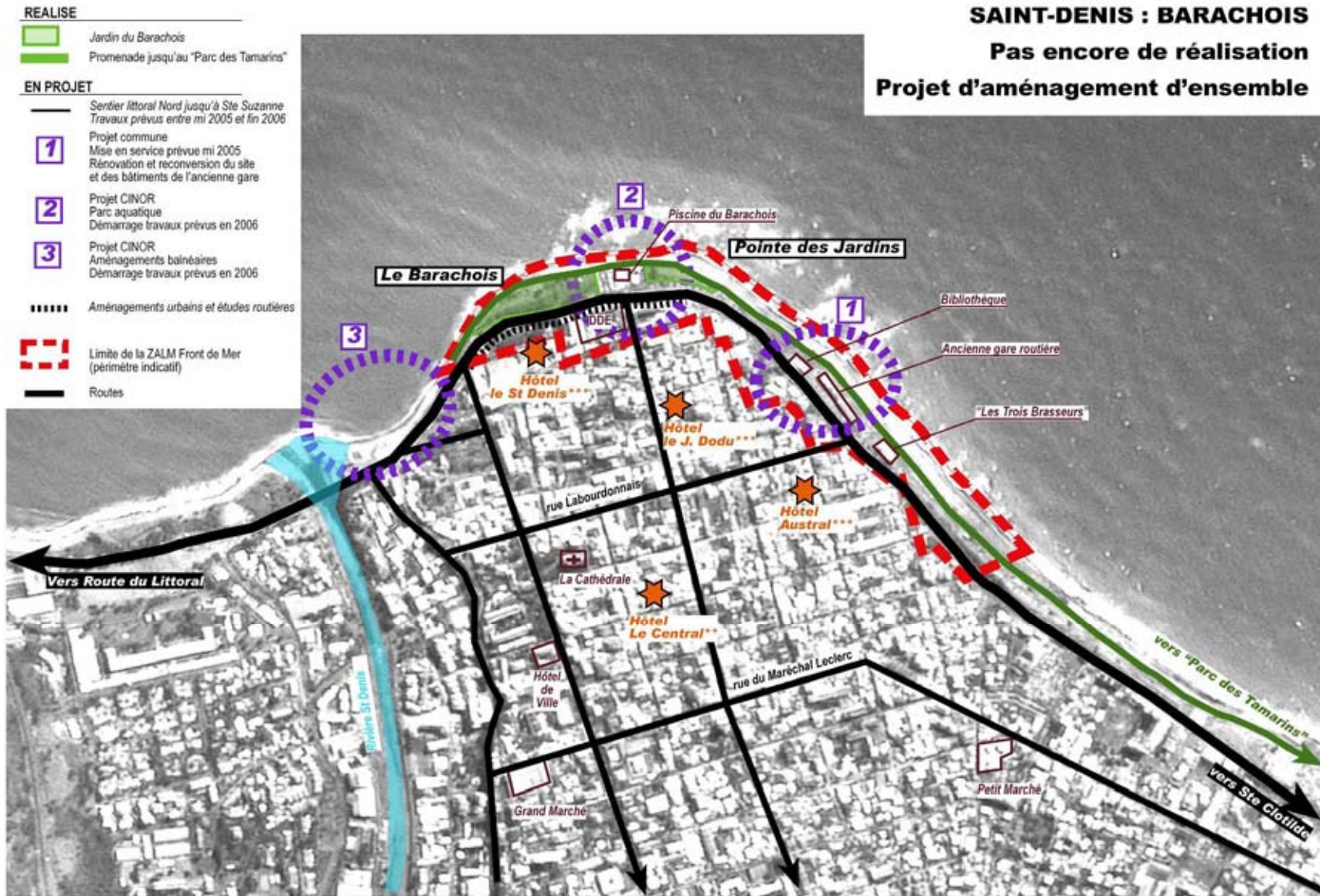
Sur le **site de l'ancienne gare routière**, le projet communal prévoit une réorganisation des espaces (réaménagement des circulations, du stationnement, et aménagements paysagers) et des travaux sur le bâti : rénovation des deux longères, création d'auvents de protection. Un bâtiment sera ouvert à des activités de restauration et de loisirs nocturnes. L'autre bâtiment sera dédié à l'accueil et à la promotion touristiques ainsi qu'à la vente d'artisanat ; il hébergera notamment l'Office du tourisme intercommunal, la Maison de la Montagne et deux associations de produits artisanaux « péi » (association « Lacaze » et « Art et Tradition »). Il ne s'agit pas là d'un projet lié à la mer mais de la valorisation d'un site urbain existant intégrant activités de tourisme et de loisirs. La période de travaux est prévue de janvier à juillet 2005.

Par ailleurs, le sentier littoral nord est pratiqué déjà depuis plusieurs années et s'étend du Barchois au Phare de Bel Air à Sainte-Suzanne, sur 16 kms. Il sera conforté, entre mi 2005 et fin 2006, par des travaux de revêtement, des réseaux (éclairage, etc.), des pôles d'activités, de services, d'équipement, ainsi que des aires de repos vont être aménagés. Des connexions entre le sentier et les sites littoraux vont être aussi aménagées (port de Sainte-Marie, Parc Bois Madame, Bocage...).

SAINT-DENIS : BARACHOIS

Pas encore de réalisation

Projet d'aménagement d'ensemble

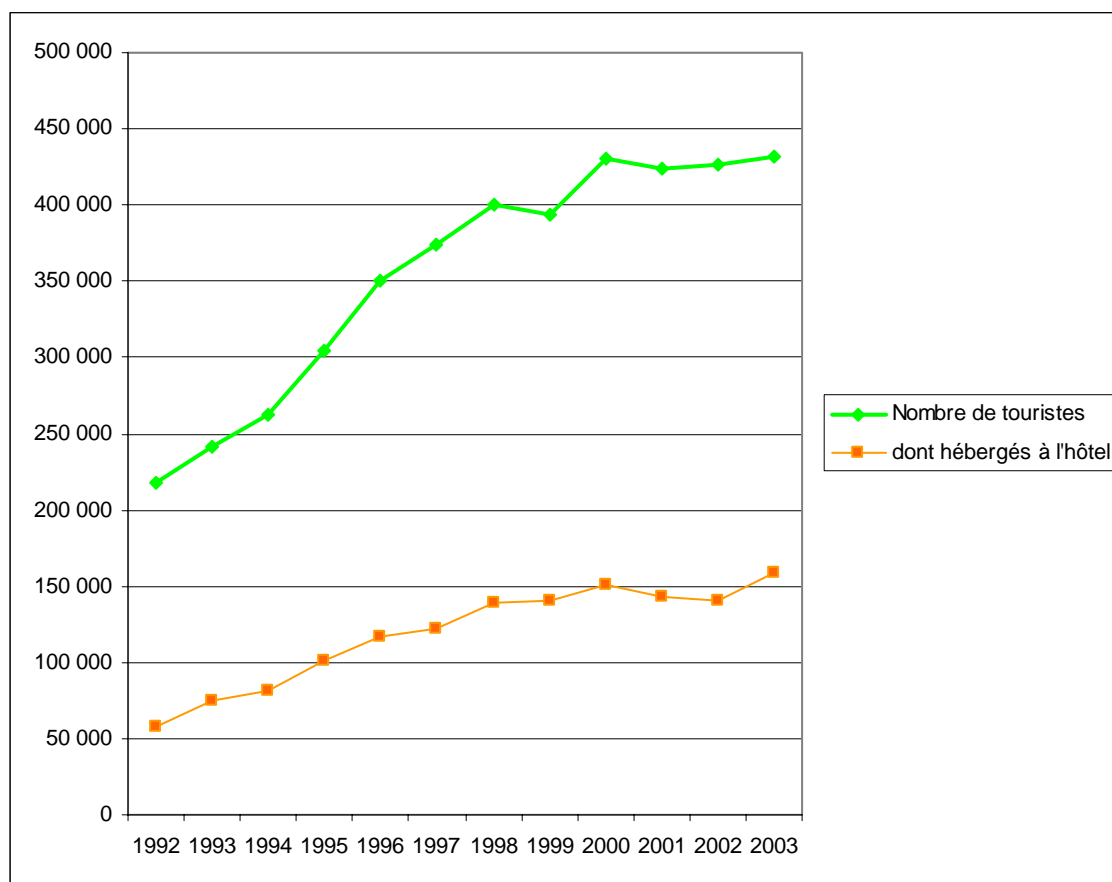


Source et réalisation : AGORAH, Décembre 2004

IV - ZALM et développement touristique, les effets économiques

1- Croissance touristique, développement hôtelier et ZALM

Un quasi doublement du nombre de touristes en 10 ans



Source : INSEE

Le nombre de touristes a fortement progressé au cours des 10 dernières années. Entre 1992 et 2003, la hausse est de 99 %. Dans le SAR approuvé en Novembre 1995, il est ainsi noté « *le cap des 250 000 touristes est atteint* ».

De 217 000 en 1992, le nombre de touristes s'élève à 400 000 en 1998 soit une hausse moyenne de 30 000 (+10,7 %) par an sur cette période de 6 ans. Depuis 2000, le nombre de touristes se stabilise autour de 430 000. Ce nombre est encore très éloigné de celui atteint à Maurice (702 000).

A la Réunion, le tourisme « affinitaire » est important et seule une partie des touristes (36,8 % en 2003) est hébergée principalement à l'hôtel (43 % des touristes sont hébergés chez parents et amis). La croissance du tourisme s'est toutefois traduite par une très forte progression de l'offre hôtelière et de la fréquentation des hôtels. En 10 ans, le nombre de touristes hébergés à l'hôtel a triplé.

Pour l'île de la Réunion, le nombre d'emplois directement liés au tourisme est de 6 300 personnes en 2001 (*source : INSEE-ODR- Economie de la Réunion 1^{er} trimestre 2004*).

Des besoins d'espace de tourisme et loisirs alimentés par les touristes extérieurs et les résidents

La Région s'est fixée des objectifs ambitieux de croissance du nombre de touristes + 170 000 d'ici 2010 et + 570 000 d'ici 2020.

A côté de la croissance du nombre de touristes extérieurs, le développement des loisirs des résidents constitue un second moteur de l'augmentation des besoins d'espace destinés aux loisirs.

La croissance démographique, la hausse du pouvoir d'achat et la « montée générale des loisirs dans la société » génèrent une croissance de la demande de loisirs des résidents. Compte tenu du caractère insulaire de la région, cette demande cherchera à être satisfaite localement. D'ores et déjà, les locaux constituent une partie significative de la clientèle des « produits » touristiques ou de loisirs : 20 % des nuits d'un grand hôtel de l'Ouest, une bonne partie du chiffre d'affaires d'un restaurant du Sud, la moitié des entrées de l'aquarium de St Gilles, l'essentiel de la fréquentation du parc du Colosse...

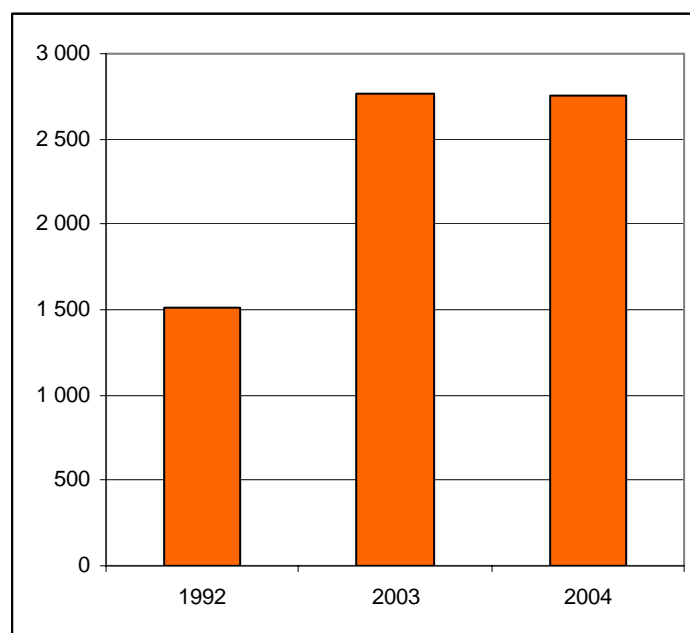
Cette double alimentation de la demande d'espace de loisirs et de tourisme génère des besoins :

- de chambres d'hôtels supplémentaires : de l'ordre de 950 d'ici 2010 et de 2 500 d'ici 2020. Il a fallu, en effet, 1 200 chambres supplémentaires pour accueillir 210 000 touristes de plus.
- de bassins de baignade,
- d'espace de pique nique,

Les ZALM devront assurer une partie des aménagements nécessaires à ce développement touristique.

En 10 ans, 23 hôtels et 1 200 chambres supplémentaires

Nombre de chambres d'hôtels classés à la Réunion



Source : DRCAT

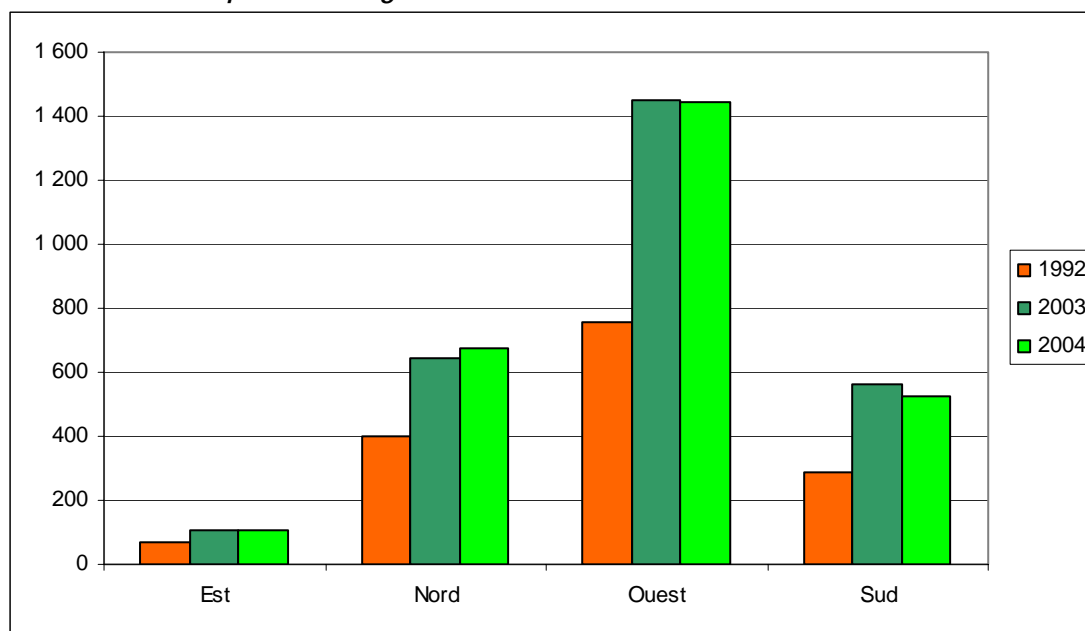
Au cours des 10 dernières années, l'offre hôtelière s'est nettement élargie à La Réunion. En 2004, on compte 62 hôtels classés et 2 749 chambres (mise à jour DRCAT du 1/10/04). En 10 ans, **on compte 23 hôtels et 1 242 chambres supplémentaires** soit une augmentation de 82 % du nombre de chambres à la Réunion.

Exemples de nouveaux hôtels ouverts depuis 1992 :

- *Lancastel, Domaine des Jamroses, Juliette Dodu ou Concorde Bellepierre* à St Denis ;
- *Villas du lagon, St Alexis, Maharani, Villa des Songes* à St Gilles ;
- *Apolonia et Iloha* à St Leu ou *Village Nature* à la Possession
- *Domaines des Pierres* (St Pierre), *Caro Beach* (Etang Salé), *Outremer* (Le Tampon) ou *Les Chenets* (Cilaos) dans le Sud;
- *Hôtel de la Confiance* à St Benoît ou la *Ferme du pommeau* à la Plaine des Palmistes (l'hôtel de *La Fournaise* à Ste Rose, ouvert fin 2004, n'est pas encore classé).

Ouest et Sud connaissent les progressions les plus fortes

Nombre de chambres par micro-régions



Source : DRCAT- traitement AGORAH

L'offre hôtelière s'est accrue dans toutes les régions de l'île mais les hausses les plus fortes se sont produites à l'Ouest (+90 %) et au Sud (+84 %).

Au Nord (+70 %) et à l'Est (+60 %), les hausses sont également fortes mais d'un niveau moindre que dans les deux autres régions.

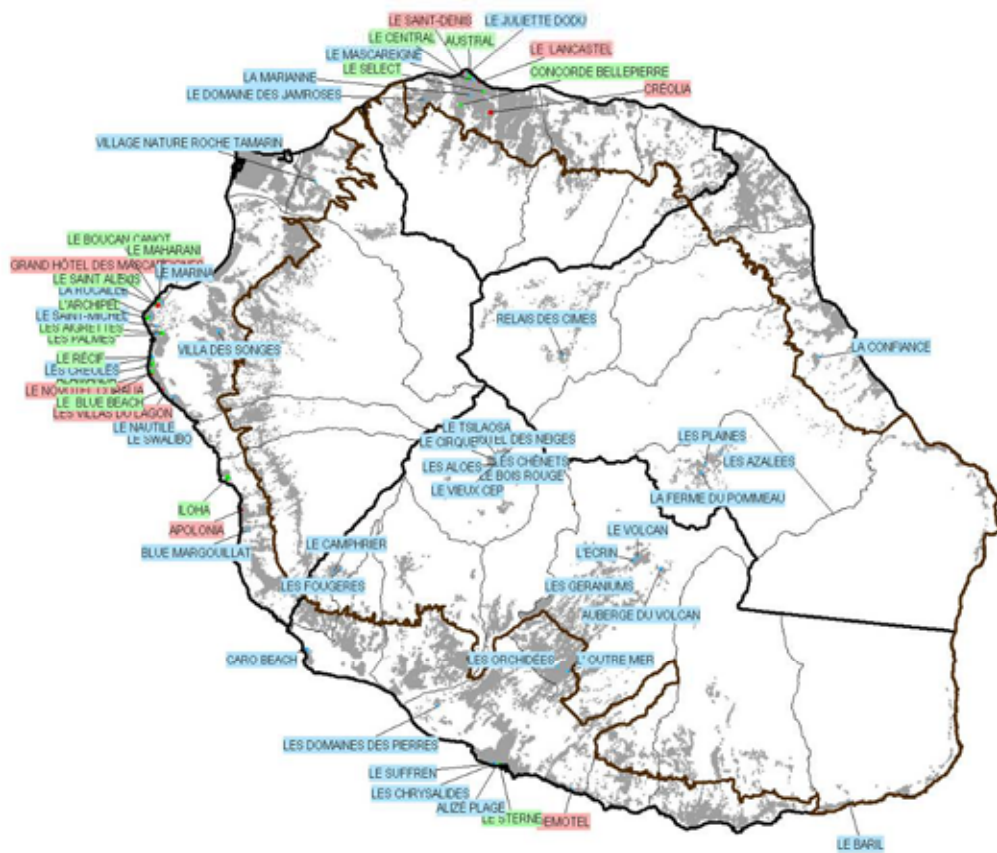
L'Ouest (en majorité sur St Gilles) est la 1^{ère} région touristique avec 23 hôtels et 1 440 chambres soit 52,4 % du total. Il y a 11 hôtels et 685 chambres supplémentaires depuis 1992. Cette micro-région concentre 3 des 4 hôtels quatre étoiles de l'île (*Les Villas du Lagon, St Alexis et Boucan Cano*) et 4 des 7 hôtels de plus de 100 chambres (*Les Villas du lagon, Novotel, Grand Hôtel des Mascareignes et Apolonia*). Un nouvel hôtel de 146 chambres porté par le Groupe Bourbon ouvrira en juillet 2005 (rénovation du Récif).

Le Sud (St Pierre, le Tampon...) compte 526 chambres réparties dans 23 hôtels. Il y a 7 hôtels et 240 chambres de plus qu'en 1992. Cette micro-région comprend 4 hôtels de trois étoiles (*Caro Beach, Sterne Protéa, Domaines des Pierres et Démote*). Dans le Sud, 60 % des chambres d'hôtels sont situés dans les « Hauts » : Le Tampon (dont Plaine des Cafres) et Cilaos.

Le Nord (St Denis) compte 11 hôtels et un quart des chambres (685). Dans le chef-lieu, se trouve un des hôtels quatre étoiles de l'île (*Concorde Bellepierre*) et 3 hôtels de plus de 100 chambres (*Mercurie Créolia, St Denis et Lancaster*).

L'Est ne comprend que 105 chambres réparties dans 5 hôtels. La grande majorité (100/105) des chambres sont situées dans les « Hauts » : Plaine des Palmistes et Salazie.

L'hôtellerie classée à la Réunion en 2004

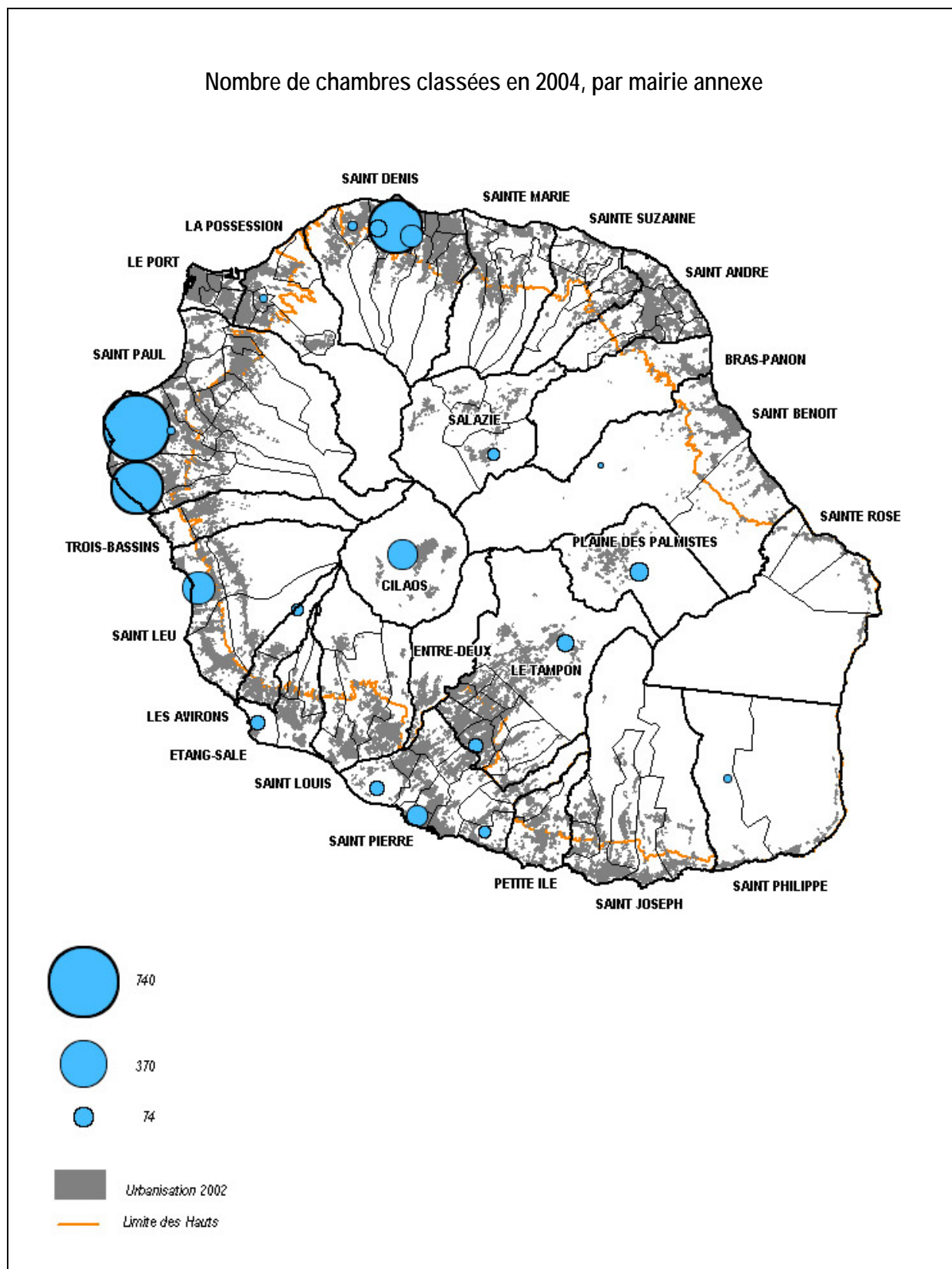


Nombre de chambres

- moins de 50 chambres
- de 50 à moins de 100 chambres
- plus de 100 chambres
- Tâche urbaine 1997
- Limite des Hauts

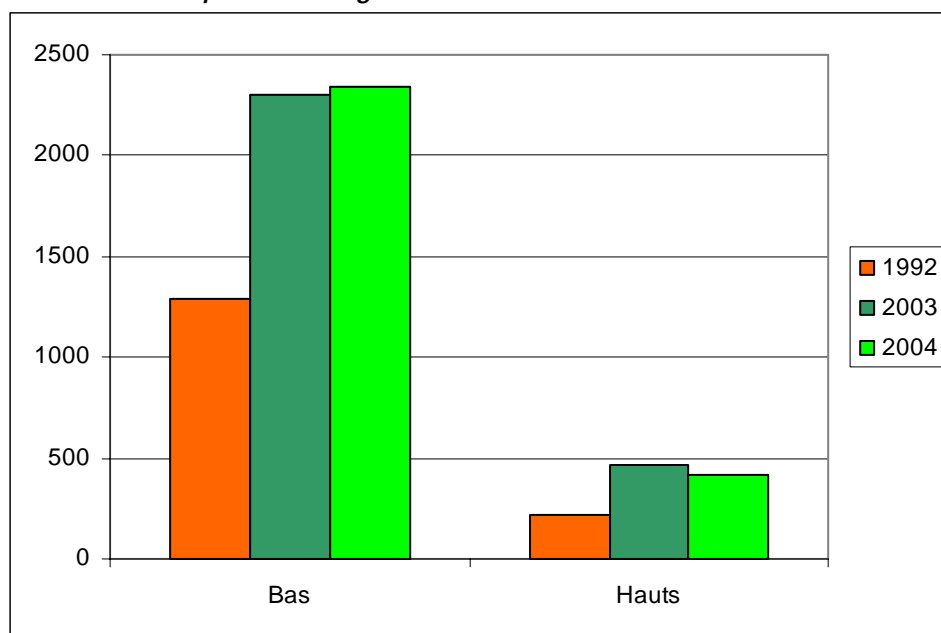
Source : Préfecture de la Réunion, DRCAT - Réalisation : AGORAH, Janvier 2005

Concentration de l'offre en chambres d'hôtels dans l'Ouest et le nord, diffusion dans le sud et les Hauts



85 % des chambres d'hôtels dans les « Bas »

Nombre de chambres par micro-régions



Source : DRCAT- traitement AGORAH

NB : certains hôtels qui ne sont pas situés sur la bande littorale ne sont pas pour autant dans les « Hauts » (limite administrative); exemples *Mercurie Créolia*, *Concorde Bellepierre*, *Domaine des Jamroses* à St Denis ou *Villa des Songes* à St Gilles.

L'offre hôtelière a progressé à un rythme voisin (autour de 82 %) dans les « Hauts » (+200 chambres) et dans les « Bas » (+1000 chambres). 85 % des chambres sont situées dans les « Bas » en 1992 comme en 2004.

Certains hôtels des « Hauts » ont fermé en 2004 : Hôtel du Maïdo, Les Ecrins 1, La Diligence.

11 hôtels dans les ZALM

Liste des hôtels 2004 classés et situés dans les ZALM ou aux abords des ZALM

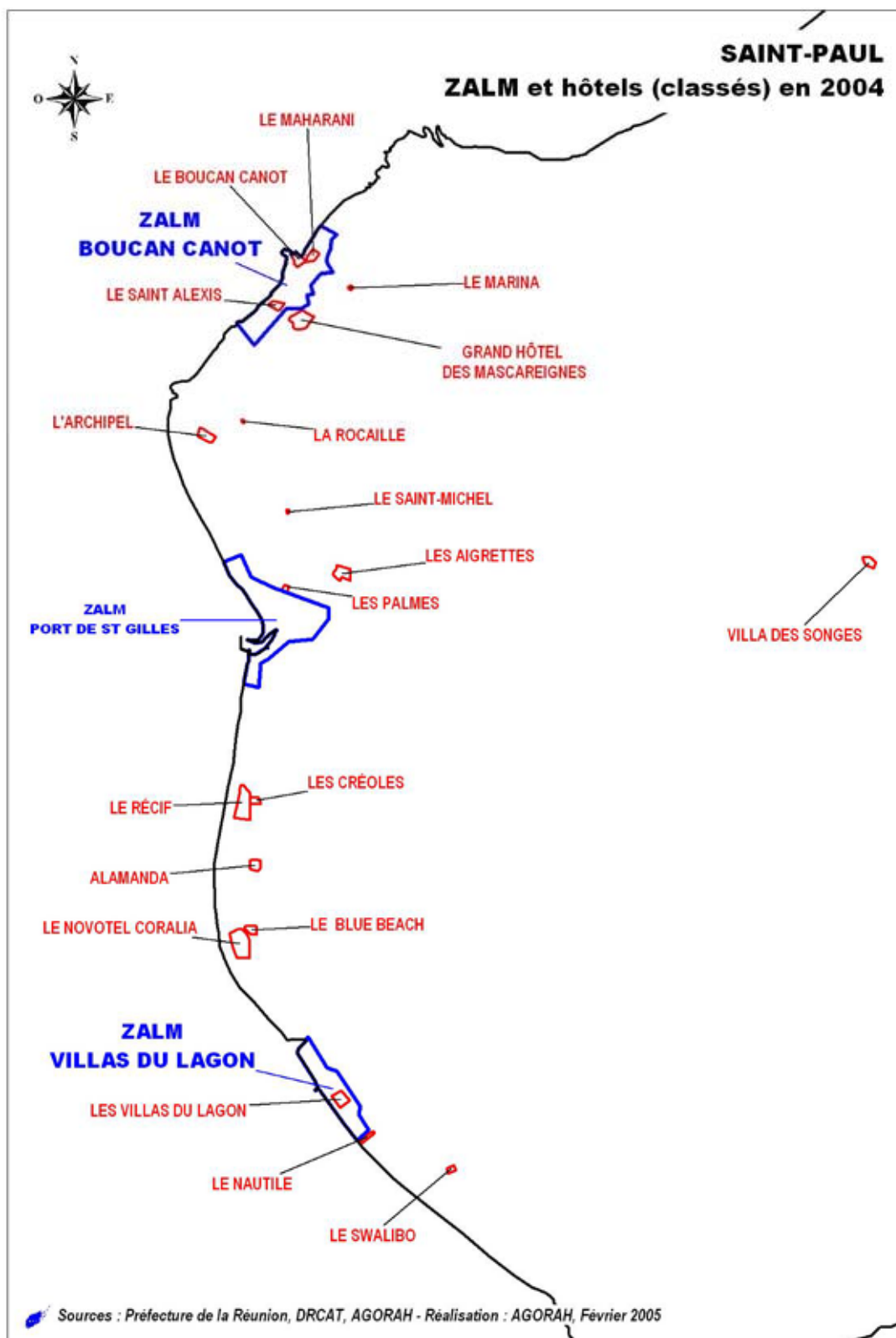
| | Au sein des ZALM | Aux abords des ZALM |
|---------------------|---|---|
| ZALM St Denis | Le St Denis (ex Méridien) | Austral Juliette Dodu |
| ZALM Boucan Canot | Maharani Boucan Canot St Alexis | Marina Grand hôtel des Mascareignes |
| ZALM St Gilles Port | Les Palmes | Les Aigrettes |
| L'Hermitage | Les Villas du Lagon | Le Nautile |
| Etang Salé | Caro Beach | |
| St Pierre | Alizé Plage Sterne Protéa Suffren Chrysalides | |
| St Philippe | | Le Baril |

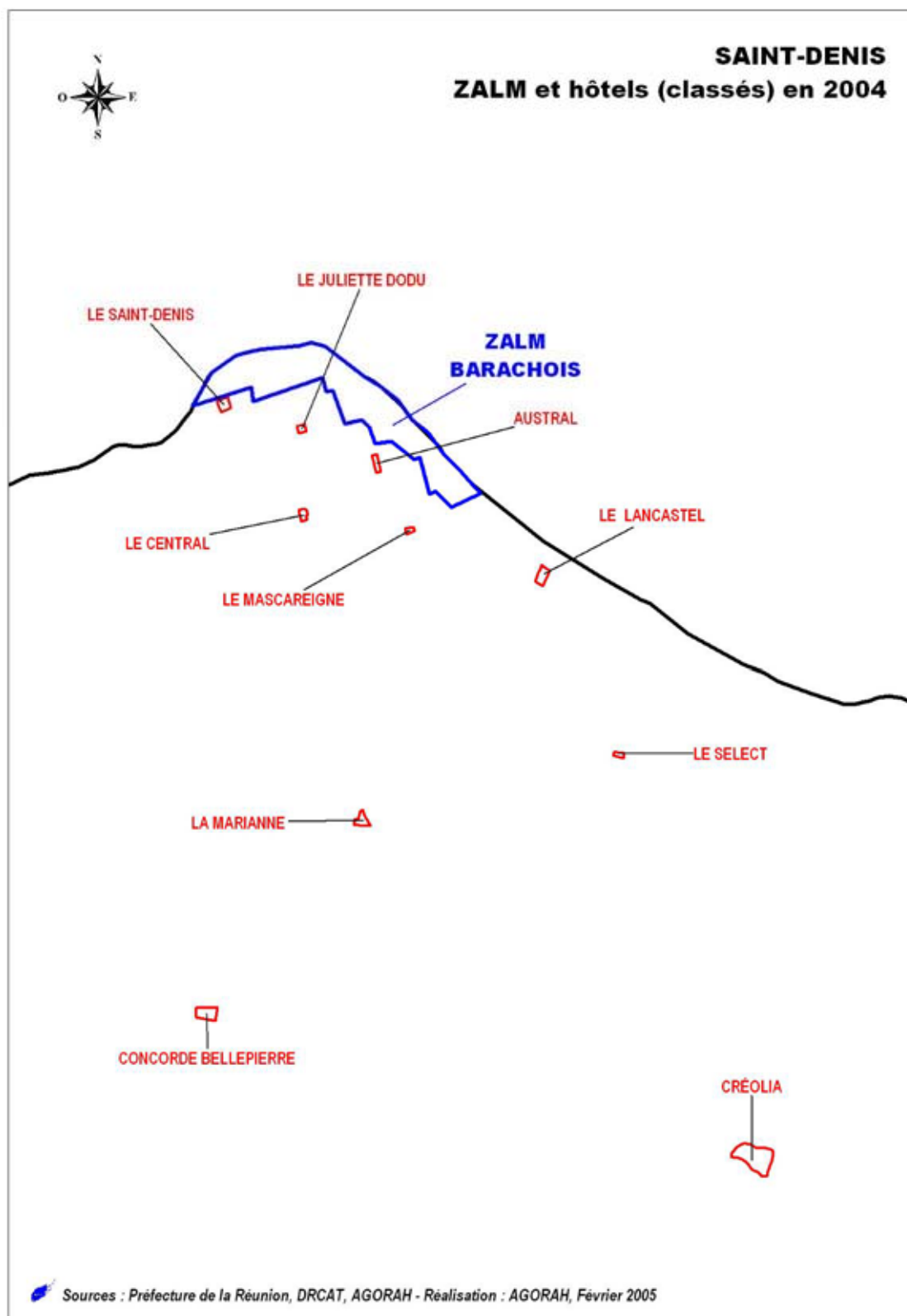
Source : AGORAH

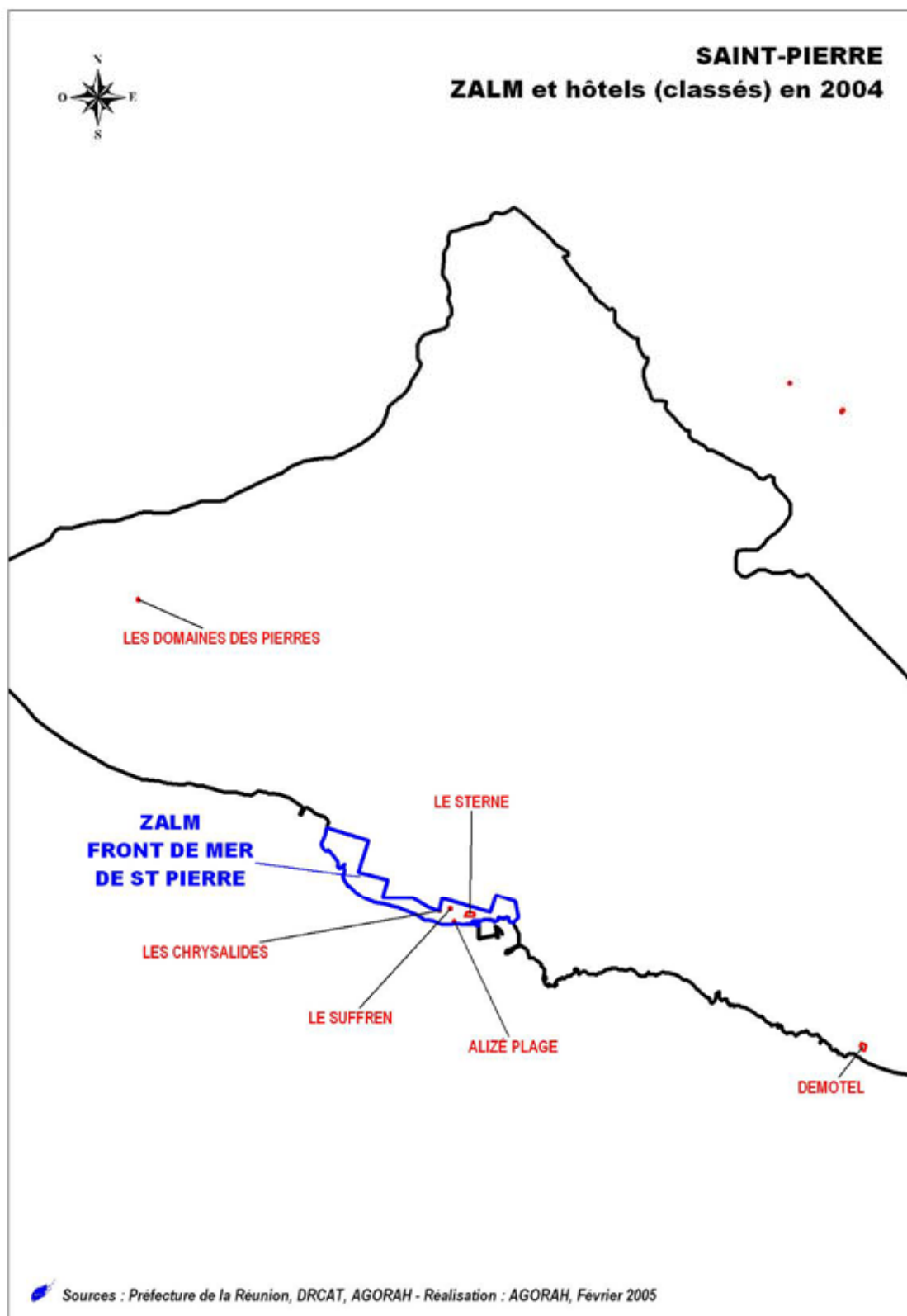
En gras : hôtels créés depuis 1992

7 ZALM comprennent des hôtels au sein de la ZALM ou aux abords. Au total, 11 hôtels sont situés dans les ZALM et 7 aux abords.

Depuis 1992, **5 nouveaux hôtels ont été créés** dans les ZALM et 4 aux abords. La majorité des nouveaux hôtels (23) ont été créés hors des ZALM.

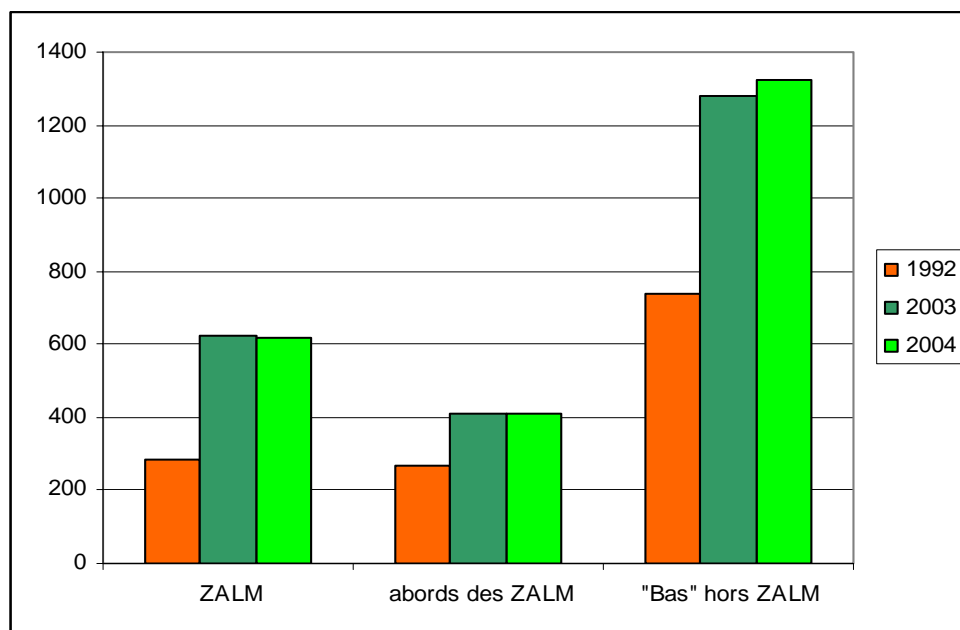






Dans les ZALM, un quart des chambres des « Bas » de la Réunion

Nombre de chambres d'hôtels dans les « Bas » de la Réunion selon leur localisation



Source : DRCAT – traitement AGORAH

Avec **617 chambres en 2004**, les ZALM représentent 26 % des chambres situées dans les « Bas » (et 22 % du total). En y additionnant l'offre située dans les abords, le pourcentage atteint 43 % des chambres situées dans les « bas ».

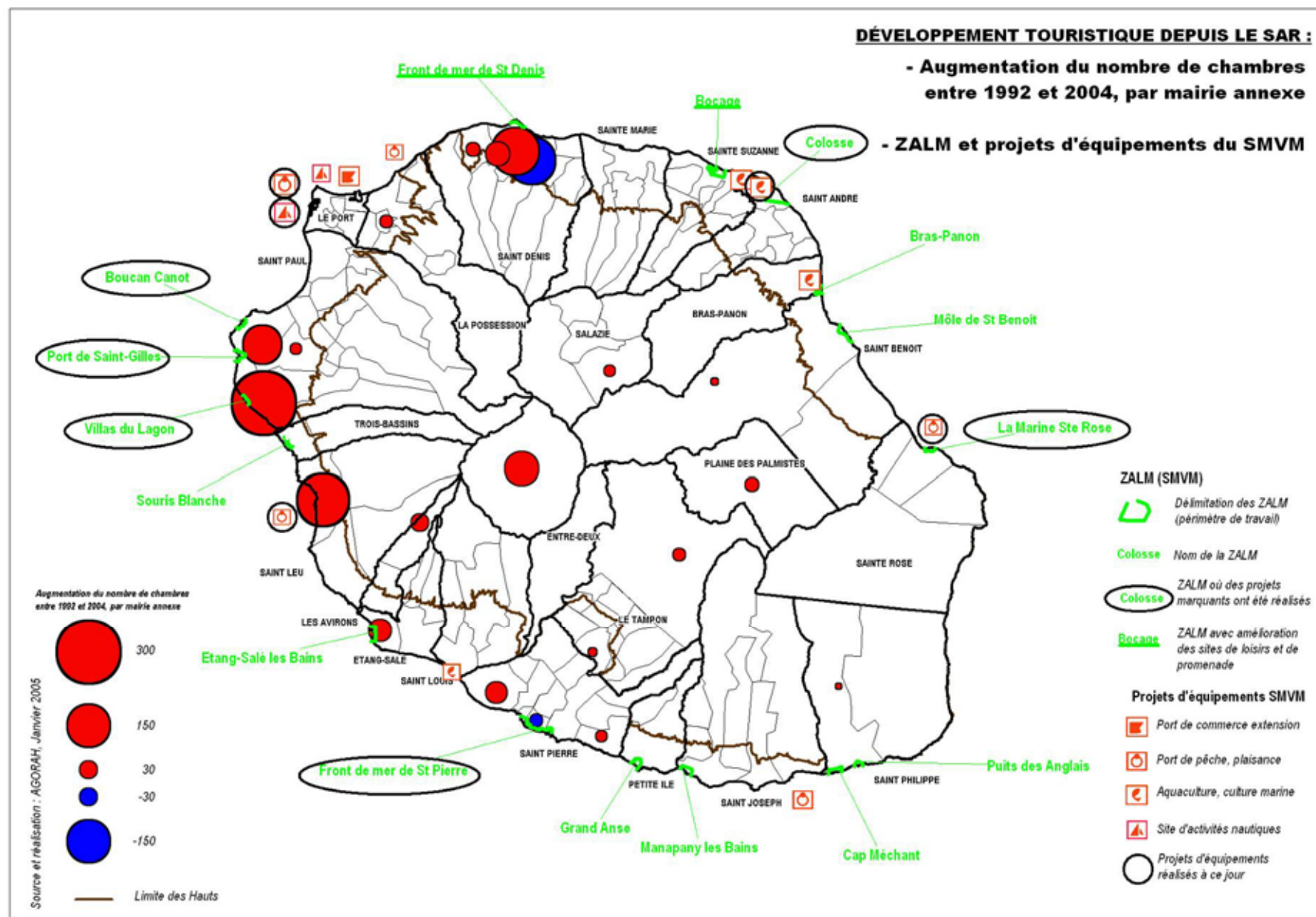
330 chambres supplémentaires (sur 1 000 supplémentaires dans les « Bas ») ont été créées dans les ZALM de 1992 à 2004. Le rythme de croissance dans les ZALM (+115 %) est ainsi supérieur à celui observé hors des ZALM (+79 %) ou aux abords des ZALM (+51 %).

La part des ZALM dans l'offre hôtelière des Bas est passée de 22 % en 1992 à 26 % en 2004.

Le niveau des hôtels est plus élevé dans les ZALM. En effet, 90 % des chambres des ZALM relèvent de **trois ou quatre étoiles** (46 % de quatre étoiles). Hors des ZALM, 63 % des chambres sont situées dans des trois ou quatre étoiles.

Sont situés dans les ZALM :

- 3 hôtels de quatre étoiles (sur un total de 4 à La Réunion) : ZALM Boucan Canot (*St Alexis et Boucan Canot*) et La Saline (*Villas du lagon*) ;
- 4 hôtels de trois étoiles (sur un total de 21 à La Réunion) : *Maharani* (Boucan Canot), *Sterne Protéa* (St Pierre), *Le St Denis* (St Denis) et *Caro Beach* (Etang Salé).



2- Effets induits par les interventions : une amélioration notable des sites littoraux

Les opérations réalisées sur les ZALM ont eu parfois des effets économiques importants. C'est le cas dans 3 ZALM (La Saline, Port de St Gilles et Le Colosse).

Elles ont eu aussi des effets bénéfiques sur la qualité des espaces, elles ont amélioré les conditions d'accueil des activités de loisirs et de tourisme. C'est le cas dans 6 ZALM.

Enfin, dans 6 ZALM, il y a eu peu de changements car pas de réalisation significative.

| | Peu de changement | Amélioration qualitative des sites | Impact quantitatif sur le développement économique et touristique (voir ci-après) |
|--------------|--|--|--|
| | 3 ZALM | 6 ZALM | 3 ZALM |
| Ouest | La Souris Blanche | Boucan Canot (aménagement, montée en gamme des hôtels) | Port de St Gilles La Saline |
| Sud | Grand Anse Manapany Cap Méchant et Puits des Anglais | Etang Salé (déviation de la RN) St Pierre (Port, ...) | |
| Est | Bras Panon St Benoît | Marine de Ste Rose | Le Colosse |
| Nord | | St Denis : jeux pour enfants.... Ste Suzanne | |

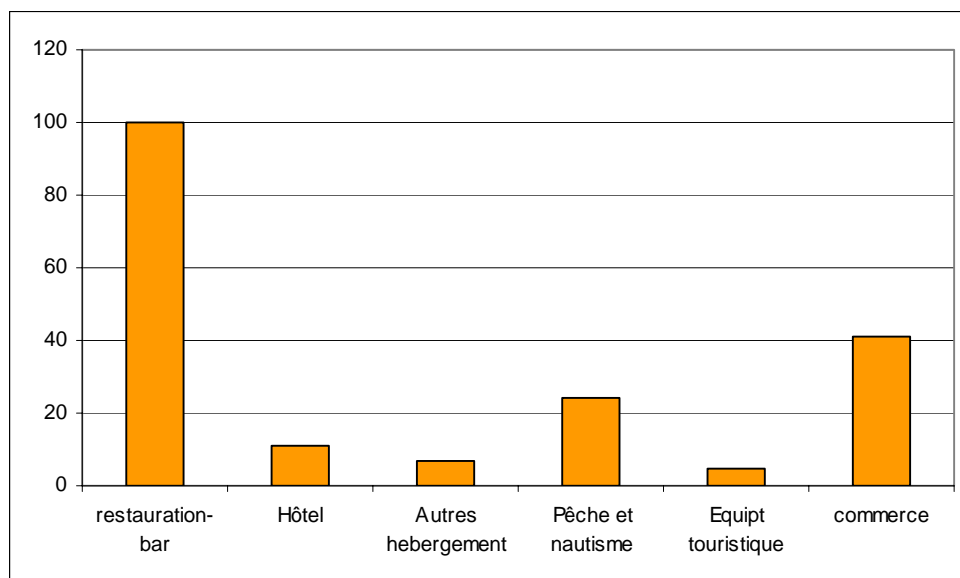
Source : AGORAH

NB : A Etang Salé, il n'y a pas eu de réalisation significative dans le domaine touristique (sauf création d'un hôtel) mais la déviation a apporté une nette amélioration qualitative en détournant le flux de transit.

3- Des effets économiques importants dans 3 ZALM

189 établissements privés et 1 120 emplois dans les ZALM

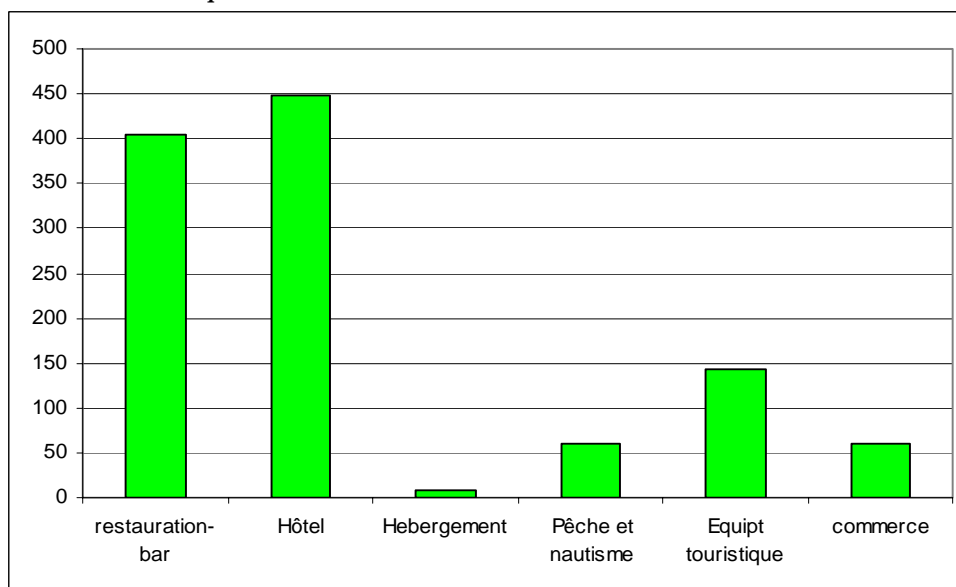
Nombre d'établissements dans les ZALM



Source : AGORAH

En 2004, on compte dans les ZALM **189** établissements privés. Il s'agit en premier lieu de restaurants-bars (50 %des établissements). Viennent ensuite des commerces, des activités de pêche-nautisme et des hôtels.

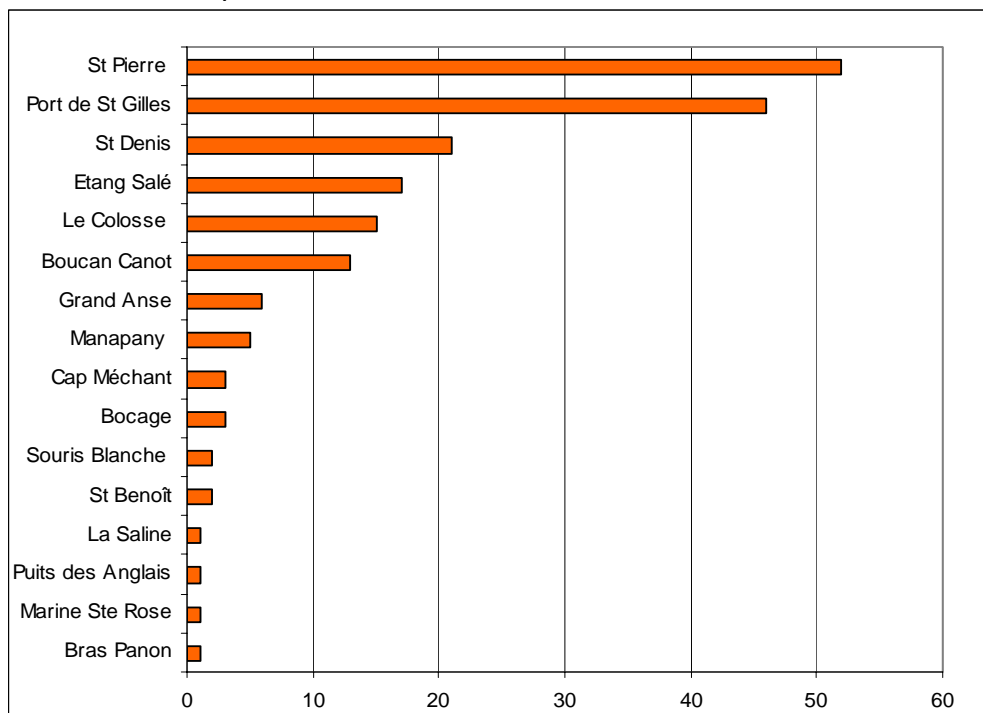
Estimation du nombre d'emplois dans les ZALM



Source : AGORAH- Estimations sur la base d'une moyenne établie après enquête auprès d'une quarantaine d'établissements

Selon nos estimations, 1 120 emplois sont localisés dans les ZALM. **Hôtellerie et restauration constituent, de loin, les deux premiers secteurs pourvoyeurs d'emplois, ils représentent 76% des emplois à eux deux.** Si les 11 hôtels des ZALM représentent une faible part des entreprises (6 %), ils représentent, en effet, la moitié des emplois. De même, les équipements touristiques (casinos, aquarium), peu nombreux, pèsent un poids plus significatif en termes d'emplois.

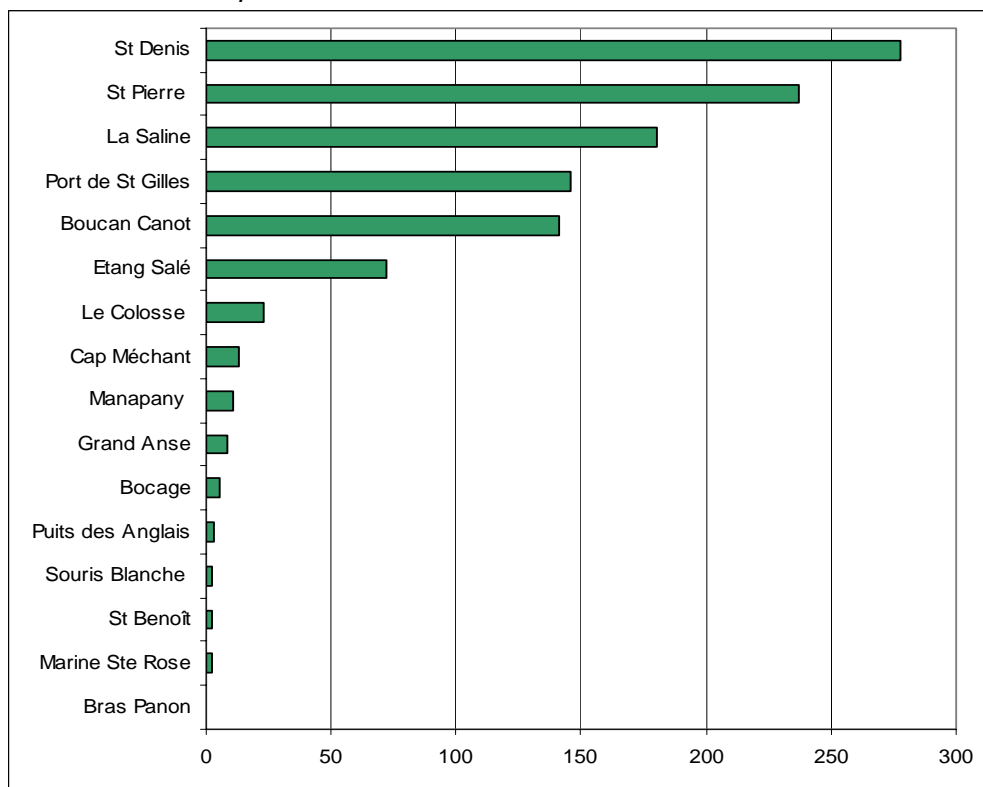
Nombre d'établissements privés dans les ZALM



Source : AGORAH

2 ZALM comptent plus de 40 établissements : St Pierre et le Port de St Gilles.
4 autres ZALM viennent ensuite : St Denis, Etang Salé, le Colosse, et Boucan Canot.

Estimation du nombre d'emplois dans les ZALM



Source : AGORAH

Le poids économique des ZALM se concentre sur 6 ZALM qui ont un volume d'emplois important (de 70 emplois à 280). Elles représentent 1054 emplois soit 94 % des emplois présents sur les ZALM.

Parmi ces 6 ZALM figurent notamment celle de St Pierre, le Port de St Gilles et Etang Salé qui sont les 3 ZALM qui comptent le plus d'établissements. Mais St Denis est au premier plan par le nombre d'emplois (les brasseries, hôtels et le casino sont les plus grands pourvoyeurs d'emplois). Boucan Canot et La Saline, malgré un nombre d'établissements plus limité, sont aussi parmi les premiers pôles d'emplois, en raison des implantations hôtelières significatives.

A St Pierre, 3 secteurs dominant dans les emplois localisés sur La ZALM :

- restauration –bar (une centaine d'emplois dans 30 établissements),
- équipement touristique (60 emplois au casino du sud)
- hôtel (55 emplois dans 4 établissements).

A St Denis, on retrouve les 3 mêmes secteurs :

- restauration –bar (150 emplois dans seulement 16 établissements),
- équipement touristique (60 emplois au casino)
- hôtel (60 emplois dans 4 établissements).

A la Saline : Villas du Lagon : 180 emplois

Au Port de St Gilles, ce sont 2 secteurs qui dominant :

- pêche et nautisme (50 emplois dans 18 établissements),
- restauration-bar (50 emplois dans 10 établissements).

A Boucan Canot, les 3 hôtels constituent l'essentiel des emplois (120/140).

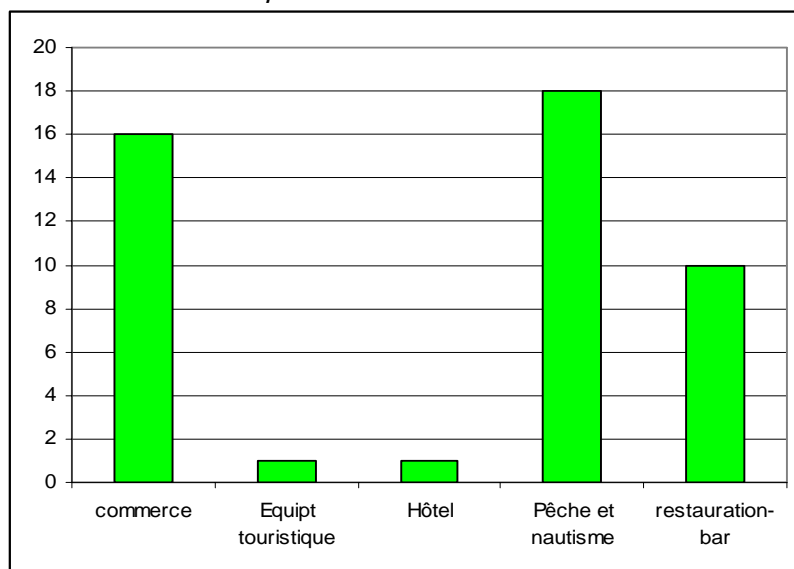
A Etang Salé, les emplois se partagent pour l'essentiel entre hôtel et restauration-bar.

Dans ces 6 ZALM, **les hôtels et/ou restauration-bar** jouent un rôle majeur en termes d'emplois : 822 / 1054, soit 78% du total des emplois. Ils sont complétés par l'apport du secteur pêche et nautisme (au Port de St Gilles), ou encore par les casinos à St Denis et St Pierre.

Port de St Gilles, La Saline et Le Colosse : un impact économique des opérations réalisées sur les ZALM (62 établissements et 350 emplois)

Dans ces 3 ZALM, les opérations réalisées ont été suivies d'une augmentation des établissements sur les sites (cafés, brasseries, restaurants, snacks, commerces, activités de loisirs, ou encore hôtels). Au total, ces 3 ZALM regroupent 60 établissements et 320 emplois.

Port de St Gilles : nombre d'établissements par secteur



Source : AGORAH

A La Saline : implantation des Villas du lagon : 180 emplois.

Au Colosse : 15 commerces.

V- Les ZALM : contribuer au développement touristique et répondre à la demande de loisirs

1-Les vocations du littoral réunionnais

Quelles sont les fonctions dominantes que les sites offrent aujourd'hui ? Quelle lecture peut-on en tirer des « littoraux réunionnais » ?

On relève aujourd'hui sur les ZALM :

- Des activités liées à l'eau (mer, embouchures de rivières, bassins) : la baignade, fonctions de port de plaisance, activités nautiques organisées
- Des lieux d'accueil pour les loisirs familiaux : Aires de jeux, promenades aménagées, parcours sportifs, aires de pique nique,
- Des lieux de restauration : différentes gammes et différentes cuisines, des camions-bars où l'on sert barquettes de carris et des sandwiches américains ou bouchons gratinés aux restaurants gastronomiques, en passant les restaurants bon marché
- Des hébergements de différentes gammes, du camping (le seul : à Etang-Salé) à l'hôtel 4 étoiles (les Villas du Lagon, St Alexis, Boucan Canot), en passant par une hôtellerie de gamme moyenne.



Les principales fonctions présentes sur les ZALM aujourd'hui, au stade actuel des interventions menées sur ces zones

| | | EAU | | | LOISIRS « familiaux » | | RESTAURATION / HEBERGEMENT | | | |
|---|-------------------|----------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|---------|-------------|
| | | Baignade | Port / mouillage | Activités nautiques proposées | Aires de jeux | Kiosques / pique- nique | Snack/ Petit resto | Restaurant | Camping | Hôtel |
| Les ZALM | | | | | | | | | | |
| OUEST | Boucan Canot | | | | | | | | | |
| | Port de St Gilles | | | | | | | | | |
| | La Saline (*) | | | | | | | | | |
| | Souris Blanche | | | | | | | | | |
| SUD | Etang Salé | | | | | | | | | |
| | St Pierre | | | | | | | | | |
| | Grand Anse | | | | | | | | fermé | PROJET |
| | Manapany | | | | | | | fermé | | |
| | Cap Méchant | | | | | | | | | |
| | Puits des Anglais | | | | | | | | | A proximité |
| EST | Marine Ste Rose | | | | | | | | | A proximité |
| | St Benoît | | | | | | | | | |
| | Bras Panon | | | + PROJET | | | | A proximité | fermé | PROJET |
| | Colosse | PROJET | | + PROJET | | | | | | intention |
| NORD | Bocage | | | + PROJET | | | | | | Intention |
| | St Denis | PROJET | | PROJET | | | | | | A proximité |
| <i>Quelques sites hors ZALM, pour info.</i> | | | | | | | | | | |
| | Ste Marie | | | | | | | | | |
| | St Leu | | | | | | | | | |
| | Le Gol | | | | | | | | | |
| | Vincendo | | Projet : marine | | | | | | | |

(*) : Les fonctions repérées sur la ZALM de la Saline sont associées au resort-hôtel, et par conséquent « réservées » à la clientèle de l'hôtel.

indique que la baignade est possible mais limitée.

Ce récapitulatif offre un aperçu synoptique des ZALM et de leurs atouts. Il fait apparaître les effets de concentration de certaines composantes (baignade, pique-nique, restaurant...) à l'échelle des « régions touristiques » de La Réunion : la côte ouest, le littoral nord-est, le sud, le « Sud Sauvage ». Il fait aussi apparaître les « ingrédients » qui s'associent, qui « fonctionnent ensemble » dans plusieurs ZALM, comme par exemple : la baignade + le pique-nique ou bien port + restaurant, etc.

NB : Ce tableau n'a pas valeur d'exhaustivité, il présente de manière sommaire les fonctions et composantes relevées sur les ZALM. De plus, d'un site à un autre, ces composantes ne correspondent pas à la même réalité (ex. : la composante « baignade » aux Villas du Lagon et au Puits des Anglais).

Ces fonctions sont donc discutables, modifiables, et d'autres pourraient être aussi ajoutées à ce tableau (belvédère, sites de pêche, etc.).

Globalement, cinq groupes de sites se profilent :

- Ceux de la **station balnéaire ouest** qui bénéficient de la présence du lagon, et qui proposent à la fois baignade, port, activités nautiques (à gauche du tableau), ainsi qu'hôtels et lieux de restauration nombreux et variés (à droite du tableau) : Boucan, Port de St Gilles et Villas du Lagon. C'est aussi là que des opérations importantes ont été réalisées.
- Un autre groupe, celui d'**Etang-Salé et de St Pierre** (et de St Leu hors ZALM), proche du précédent groupe, mais qui offre en plus, et de manière plus forte, des espaces de détente et de loisirs pour les résidents. Là encore, cet éventail de possibilités résulte en grande partie des opérations qui ont eu lieu sur les sites.
- Un troisième groupe comprenant les **sites du « Sud Sauvage »** (Grand Anse, Manapany, Puits des Anglais : colonne de gauche et colonnes centrales du tableau), et qui proposent, en plus d'un lieu de baignade, des aires de pique-nique, de détente et des lieux de restauration « type snacks ». Cap Méchant est à part, car la baignade n'y est pas possible. Le site profite d'un splendide belvédère et accueille des restaurants de qualité.
- Le site de la **Marine de Ste Rose** a été détaché du cinquième groupe malgré les fonctions communes, et les lieux de loisirs pour les résidents et de restauration légère que l'on y relève aussi. Le site de Ste Rose a aussi les fonctions de port, d'accueil des bateaux, de pêche. En cela d'ailleurs, le site du Môle de St Benoît pourrait être rattaché au site de Ste Rose.
- Un cinquième groupe qui rassemble certains **sites de l'Est et du Nord**, où dominent les fonctions de pique-nique, associées à des aires de loisirs, de jeux, des camions bars et des petits restaurants (colonnes centrales du tableau). La réalisation des projets devrait conforter ou réorienter les vocations actuelles de certains de ces sites : Bocage, St Denis, le Colosse.

Résumé des vocations actuelles du littoral réunionnais, sur la base des fonctions présentes sur les ZALM et des fonctions observées sur le littoral en général (hors des zones d'aménagement lié à la mer) :

| | ACTIVITES EAU | LOISIRS familiaux | RESTAURATION HEBERGEMENT | |
|--|------------------|----------------------|-----------------------------|--|
| Côte Ouest | | | | Fonctions larges Vocation principale : station balnéaire |
| Côte Sud E. Salé St Pierre, P. Ile | | | | Fonctions larges englobant les activités balnéaires |
| Côte Sud Est | | | | Dominante : baignade en bassin, pique nique, restauration légère |
| Côte Est | | | | Dominante : Port, mouillage + restauration légère |
| Côte Nord Est | | | | Dominante : pique nique, aires de jeux, restauration légère |

Quel a été jusqu'ici l'impact des réalisations sur les vocations des zones ?

Globalement, les vocations des sites n'ont pas été bouleversées par les interventions, qui ont plutôt été dans le sens d'une évolution qualitative, d'un renforcement des vocations plutôt que vers des mutations.

Les vocations de chaque zone d'aménagement du SMVM renvoient aussi aux vocations du littoral réunionnais

Le tableau qui précède fait apparaître les fonctions dominantes qui caractérisent, aujourd'hui et de manière tranchée, des portions littorales.

Sans figer les « régions touristiques » dans des orientations quasi mono-fonctionnelles, il s'agit de dresser un constat et de soulever quelques questions et remarques en fonction des avantages comparatifs de chacune des zones.

Le développement des ZALM peut donner priorité au renforcement des fonctions dominantes des portions littorales, ou bien y impulser des nouveaux usages. **Il ne peut pas viser toutes les fonctions, sur chaque site** : un port, avec un lieu de baignade, avec au moins un hôtel et plusieurs restaurants, et une aire de loisirs.

Les vocations des sites peuvent certes évoluer, avec l'apport d'équipements et services nouveaux, mais dans la limite des contraintes géographiques, environnementales et réglementaires, qui fondent pour beaucoup les vocations actuelles des sites.

S'ajoutent d'autres contraintes, comme les contraintes économiques.

Certains équipements comme les ports ont un coût élevé de réalisation. On citera, à titre d'exemple, les coûts d'aménagement et de construction de quelques équipements portuaires :

Le Port de St Gilles : 6,9 millions d'euros (sans la construction des locaux commerciaux et l'aquarium)

Le Port de Ste Rose : 11 millions d'euros

Le Port de St Leu : 7,3 millions d'euros.

Il faut ensuite gérer et faire fonctionner l'équipement.

De plus, au-delà de l'intérêt et du caractère séduisant d'un projet à l'échelle locale, les zones d'aménagement lié à la mer appartiennent au **littoral réunionnais**. Autrement dit, si chaque site s'inscrit dans un projet communal, les choix retenus ne sont pas sans impact à l'échelle d'une « région touristique » plus large ni même à l'échelle de La Réunion.

A ce propos, le SMVM reconnaît d'ailleurs déjà à certains sites un intérêt régional confirmé (comme les sites balnéaires de la côte Ouest) ou à développer (Le Colosse, le Bocage, Manapany, par exemple).

Le SMVM impose un cadre en matière de protection, de préservation sur l'ensemble du littoral et sur les ZALM.

Depuis une période plus récente, le Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs à La Réunion définit des stratégies à l'échelle régionale, qui pourront inspirer les choix à retenir sur les zones d'aménagement lié à la mer (les aller et retour sont nécessaires entre le projet local et la réflexion sur l'aménagement du territoire).

2- Entre développement et préservation

Les espaces d'exception que constituent, dans la frange littorale, les zones d'aménagement liées à la mer sont eux aussi concernés par des mesures de protection : réglementation et maîtrise foncière. Ces dispositions sont essentielles pour la préservation des équilibres biologiques de certaines portions des ZALM (comme à Grand Anse ou à Souris Blanche par exemple), mais aussi pour garantir la qualité paysagère des lieux, atout principal des 16 sites repérés dans le SMVM.

Des dispositions réglementaires et foncières pour assurer la préservation des espaces littoraux :

Sur le littoral, comme cela a déjà été évoqué plus haut, les possibilités de constructions sont limitées par les dispositions de la **loi « Littoral »** de 1986 : en dehors des secteurs déjà urbanisés, les opérations d'aménagement ne sont autorisées que si elles ont été préalablement prévues par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer.

Ces dispositions législatives se traduisent dans le **SAR** par un zonage des espaces naturels et agricoles dans lesquels l'urbanisation est limitée voire interdite.

Certains sites du littoral réunionnais sont couverts, de plus, par **mesures réglementaires** de préservation, **au titre de la protection des espaces naturels**, qui concernent par ailleurs l'ensemble du territoire -et pas seulement le littoral : réserves naturelles, sites classés et inscrits, arrêtés préfectoraux de protection des biotopes ou encore réserves biologiques domaniales. C'est le cas à la Pointe au Sel et à la Grotte des Premiers Français (Sites classés), à Bois Rouge (Réserve naturelle volontaire) et à la Petite Ile où la colonie d'oiseaux marins a fait l'objet d'un arrêté de protection de biotope.

Compte tenu des milieux fragiles des sites concernés par ces mesures, on comprend qu'aucune ZALM ne soit concernée ici.

L'association du **Parc Marin**, créée en 1997, a pour missions la sensibilisation des publics à l'environnement, l'élaboration et l'animation d'un programme scientifique, la mise en œuvre et l'application des réglementations, ainsi que la mise en place de la Réserve naturelle dans la zone corallienne de Saint-Paul à Saint-Pierre.

La **maîtrise foncière** des sites (**les ENS**, espaces Naturels sensibles, par le **Département**, et plus particulièrement, sur la zone littorale, par le **Conservatoire du Littoral** et des Rivages lacustres, constituent un autre moyen d'assurer la préservation des sites, avec des objectifs d'ouverture au public, de mise en valeur, voire de maintien et réhabilitation des activités traditionnelles présentes sur les sites. **9 sites sur 770 hectares** ont été acquis par le Conservatoire du littoral. 14 opérations ont déjà fait l'objet d'une décision d'acquisition. Le total atteint **1960 hectares**. La politique à long terme du Conservatoire concerne des acquisitions - interventions sur **3000 hectares**.

Une fois acquis, les espaces font l'objet d'un plan de gestion qui définit les actions, qui peuvent consister en : l'aménagement de sentiers, la mise en place d'une signalétique, pour l'accueil du public, la restauration de la végétation, la lutte contre les pestes végétales, le renforcement du couvert boisé, le nettoyage (délaissés routiers, dépôts sauvages...) et l'entretien des sites, la mise à disposition de gardes littoraux...

Le Domaine Public Maritime : Une partie de l'espace du littoral bénéficie de la protection liée à son appartenance au Domaine Public Maritime, à l'intérieur des « 50 pas géométriques ». Institués à

l'époque de la Compagnie des Indes, ils ont été bornés en 1876 (peu avant le commencement des travaux de construction du CFR, dont le tracé suit en grande partie le bornage des 50 pas géométriques).

Entre cette période et la future Loi Littoral de 1986, deux décrets (1922 puis 1955) déclassent successivement la bande des 50 Pas : le premier déclassé certains tronçons qui deviennent aliénables, le second permet un déclassement général, et permet la vente des terrains sur ce qui est devenu le Domaine privé de l'Etat.

Depuis la loi Littoral, la bande comprise entre le trait du rivage et la limite supérieure des 50 pas géométrique fait à nouveau partie du Domaine Public Maritime, sous réserve du droit des tiers, c'est à dire, comme le résume le *Memento du Tourisme* : « La zone dite des 50 Pas géométriques est classée dans le Domaine Public Maritime, à l'exception des terrains « aliénés », vendus par l'Etat, des terrains affectés à des services publics, des terrains ONF souscrits au régime forestier. »

Aujourd'hui, une grande partie des terrains publics (DPM) correspond dans la réalité à des espaces naturels sauvegardés, sur lesquels l'urbanisation est généralement interdite.

Par ailleurs sur les parties urbanisées à l'intérieur de la bande des 50 Pas, la loi du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des 50 pas géométriques dans les DOM, régleme les interventions et limite les nouvelles implantations.

Des dispositions qui concernent aussi les zones d'aménagement lié à la mer :

Dans les zones d'aménagement lié à la mer, l'urbanisation nouvelle est aussi limitée. Elle est soumise à condition dans les espaces agricoles de protection forte et les espaces à vocation naturelle et agricole du SAR. Elle est interdite dans les espaces remarquables du littoral, les espaces naturels de protection forte, et dans les coupures d'urbanisation. Ces zones inconstructibles ne peuvent accueillir que des structures légères et des aménagements d'accueil du public (sentiers, balisage informatif et pédagogique...).

De plus, **trois zones d'aménagement lié à la mer comportent des terrains qui sont la propriété du Conservatoire du Littoral :**

- ◇ **Souris Blanche** : plan de gestion réalisé, travail en cours pour récupérer la gestion des terrains situé sur le Domaine public maritime ;
- ◇ **Grand Anse** : travaux préalables à la mise en place d'un plan de gestion ;
- ◇ **Manapany** : pas encore de plan de gestion.

Enfin, l'ensemble des ZALM est concerné par les 50 Pas Géométriques, dont une partie est propriété du DPM.

Un équilibre à trouver dans les ZALM entre développement économique, mise en valeur et préservation environnementale :

Le respect des réglementations liées à la protection des espaces naturels est un préalable incontournable des projets lancés sur les ZALM. Mais au-delà de ces réglementations, les signes de fragilité des milieux, y compris sur les ZALM, rappellent qu'il est important que la préoccupation environnementale soit omniprésente dans les projets, de la conception à la mise en œuvre.

Certains choix peuvent avoir des conséquences environnementales sur le site (rejets polluants), et peuvent aussi contrarier l'équilibre d'un ensemble littoral. La construction de nouveaux ports sur le littoral réunionnais soulève cette question notamment. Les interventions sur le milieu naturel peuvent aussi générer une dégradation des installations humaines sur des secteurs côtiers, ou en bordure de rivière.

De plus, la préservation environnementale n'est pas qu'une question de constructibilité. Elle peut se traduire par des initiatives pour la lutte contre l'érosion, la reconquête d'espèces endémiques, des

options innovantes dans le traitement des eaux... Elle correspond à une ambition globale de qualité. Or la qualité des espaces littoraux est aussi une attente du public qui les fréquente.