



# GROUPE ETALEMENT URBAIN

GEU – 4 OCTOBRE 2017

**Benoît PRIBAT**

Responsable du Pôle Ressources

**Daniel DAVID**

Responsable du Pôle Environnement

**Olivier BEAUVOIR**

Chargé d'études SIG & Informatique

# SOMMAIRE

## **I) Utilisation des données POS-PLU / Identification des espaces non urbanisés en zones U & AU**

- a. Contexte & Objectifs
- b. Approche / choix méthodologiques
- c. Identification des dents creuses
- d. Le potentiel foncier hors du tissu urbain
- e. Présentation des résultats & perspectives

## **II) Contribution à l'évaluation de la mise en œuvre du SAR / Réaffirmer le principe d'économie d'espace**

- a. Contexte
- b. Contenu
- c. Définitions, prescriptions et approches méthodologiques
- d. Perspectives





---

# UTILISATION DES DONNÉES POS-PLU / *IDENTIFICATION DES ESPACES NON-URBANISÉS EN ZONES U & AU*



I.a

---

# *IDENTIFICATION DES ESPACES NON-URBANISÉS EN ZONES U & AU* **CONTEXTE & OBJECTIFS**

# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR) approuvé depuis le 22 Novembre 2011

Objectif de lutter contre l'étalement urbain tout en préservant les espaces agricoles et naturels

.... En utilisant notamment les possibilités offertes par les espaces déjà urbanisés ou en voie de l'être

**Intitulé** : « réaffirmer l'économie d'espace » **Objectif spécifique** : « Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels ».

Prescriptions de densité minimale ;  
Quotas d'extensions urbaines ;

# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

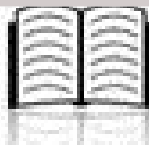
## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Loi Grenelle 2 (loi portant engagement national pour l'environnement – ENE) = > 12 Juillet 2010 : faire évoluer l'urbanisme dans le sens du développement durable.

Mesurer la consommation d'espace et se fixer des objectifs de consommation d'espace ;

Promouvoir le renouvellement urbain ;

Favoriser la densité ;

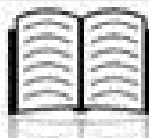


Loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) = > 24 mars 2014 économie de la consommation foncière par l'urbanisation. modernisation des documents d'urbanisme

engager la transition écologique des territoires ;

encourager la densification ;

arrêter l'artificialisation des sols.



Enracinement du concept de densification au sein des documents d'urbanisme

Modification de l'article L.122-1-2 du Code de l'urbanisme : intégration d'une étude de densification.

Modification de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme : intégration dans le PLU d'une étude de stratégie foncière.

Consommation d'espace : mesure et objectifs chiffrés dans les PLU et les SCOT ;

# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## CONSTAT

### Question des outils et méthodes pour mesurer l'espace urbain et le potentiel foncier

- Difficulté à disposer d'un outil fiable, non discutable, et surtout qui permette de faire des mesures récurrentes des espaces non urbanisés.

# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## OBJECTIFS



**Porter à la connaissance des partenaires de l'aménagement du territoire une base de données brute en amont des expertises de chacun et des projets opérationnels . Accompagner les acteurs de l'aménagement dans la lutte contre l'étalement urbain**

**Partager des chiffres, un état des lieux et un vocabulaire commun avec les partenaires sur le sujet**

**Amélioration en continu de la méthodologie d'identification du foncier non urbanisé,**

- Annualisation des résultats
- Carte d'identité des potentiels fonciers





I.b

---

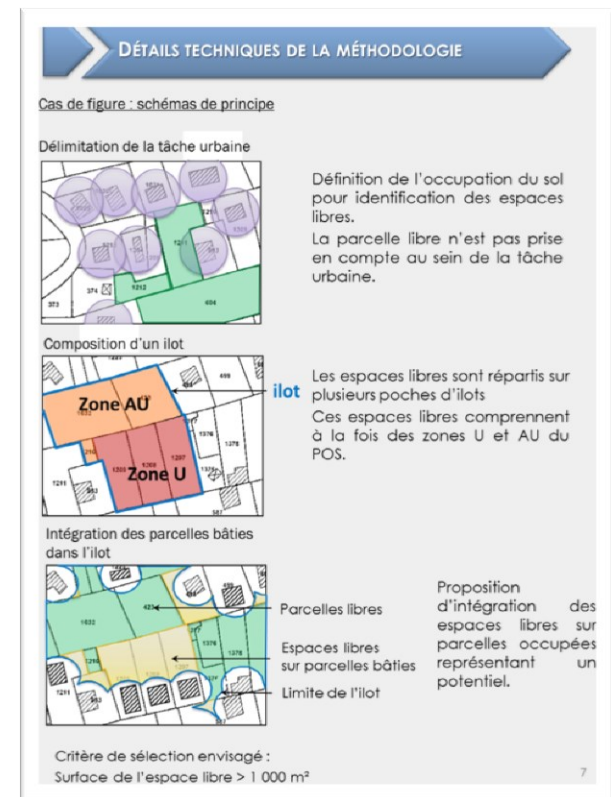
# *IDENTIFICATION DES ESPACES NON-URBANISÉS EN ZONES U & AU* **APPROCHE METHODOLOGIQUE**

# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## APPROCHE AGORAH /HISTORIQUE RÉCENT



**2013** - partenariat avec la SPL Mariana sur sollicitation de la Région Réunion pour l'identification de ces espaces non urbanisés au sein de l'espace urbain de référence du SAR ;



# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

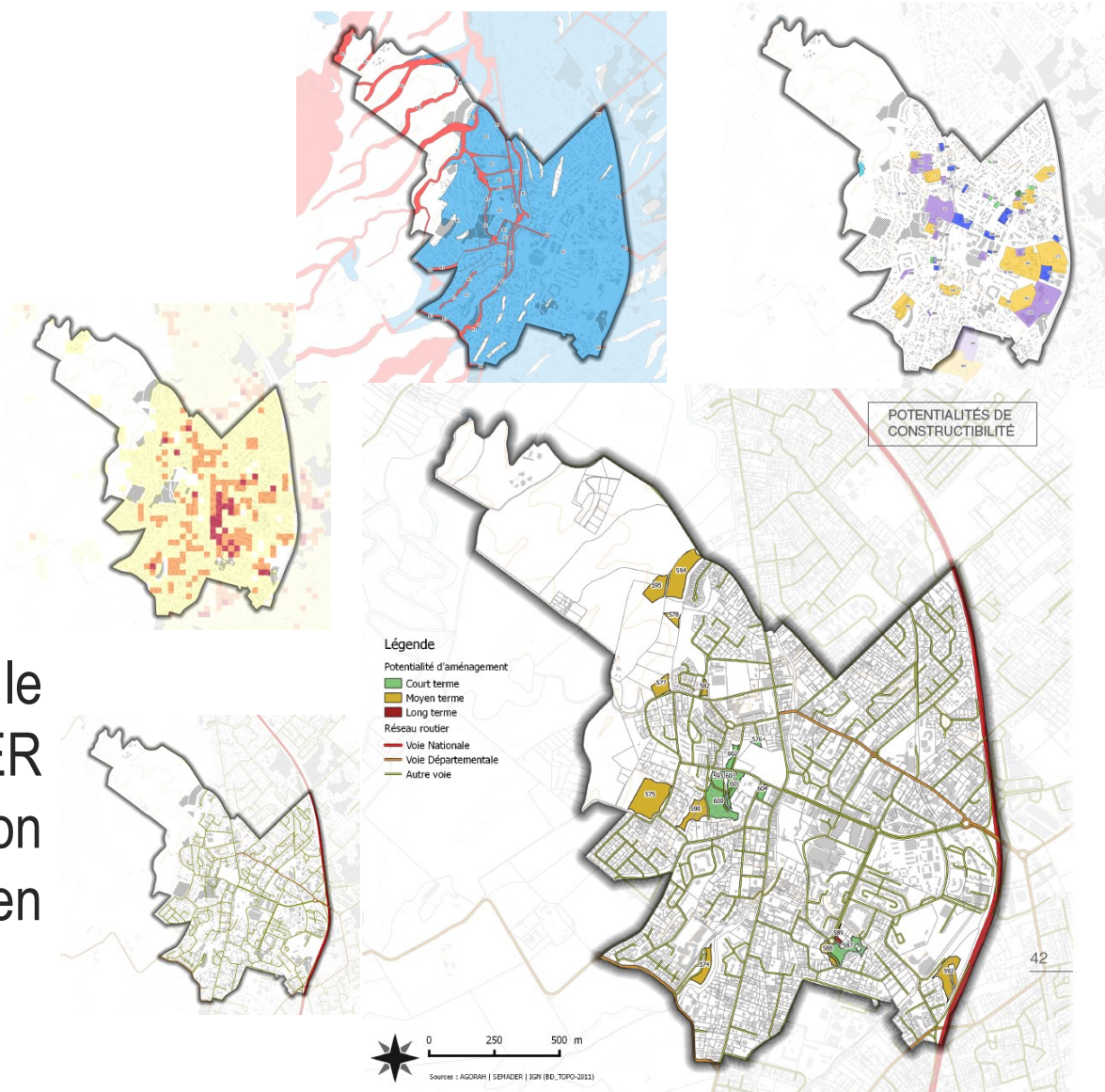
## APPROCHE AGORAH / HISTORIQUE RÉCENT

2015  
cahiers  
urbains

AIRE D'ÉTUDE  
SAINT-ANDRÉ CENTRE

agorah  
urbanisme  
aménagement

**2014 et 2015** pour le compte de la SEMADER pour de la prospection foncière à court et moyen terme.



# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## APPROCHE AGORAH

**Il existe de nombreuses méthodes d'identification des espaces non urbanisés**

### Méthode reproductible annuellement

- Données de références disponibles annuellement

### Traitement SIG automatisé (chaîne de traitement) pour limiter l'erreur humaine

- A l'exception du contrôle qualité

Possibilité à chaque partenaire d'ajouter toute donnée de connaissance pour caractériser cette base de donnée brute.

# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## DISTINCTION BÂTI / NON BÂTI



### Le Potentiel foncier non bâti

- Le plus directement localisable et quantifiable via un SIG .
- La plupart des études de prospection foncière s'intéressent exclusivement au référencement des gisements fonciers non bâtis.



### Le Potentiel foncier bâti

- Logements vacants, friches industrielles, logements abandonnés, etc.



# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## AUTRES CHOIX MÉTHODOLOGIQUES

- La plupart des approches fixe une superficie minimale des parcelles ou regroupement de parcelles identifiés comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>. L'AGORAH a privilégié un seuil de 500 m<sup>2</sup> minimum suite aux échanges avec les aménageurs opérationnels dans le cadre de ces travaux précédents.

- Certaines approches, en particulier dans les hypercentres vont jusqu'à identifier les optimisations possible des parcelles, en analysant

- **La position du bâti sur la parcelle**
- **La surface bâtie dans la parcelle**


- Approche par base de données et non par télédétection et/ou photo-interprétation.  
(orthophotographies, images satellites)




# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## APPROCHE AGORAH / REMARQUES

**Les espaces identifiés comme "non urbanisés" ne signifient pas qu'ils sont effectivement urbanisables.**



En effet, ce travail n'apporte aucune information sur le raccord de la parcelle aux réseaux d'eau ou d'électricité ni sur le système d'assainissement ou tout autre contrainte (indivision des terrains, pente, etc) empêchant un aménagement opérationnel. Par conséquent, celui-ci ne peut pas se substituer à **un travail de terrain et à une expertise urbaine en lien avec les acteurs concernés.**



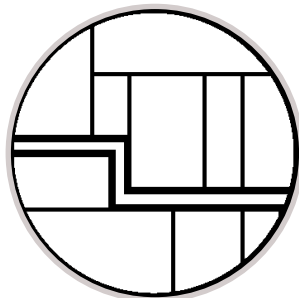
Ce travail s'appuie sur toutes les données disponibles et mises à jour de manière permanente sur l'ensemble du territoire de La Réunion. Dans le cadre d'une mise à jour en continu de cette base de données du foncier non urbanisé, **l'AGORAH pourra ajouter toute nouvelle donnée utile à la précision de ce travail.**

# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

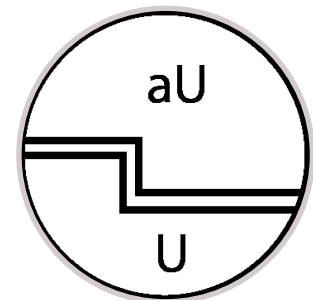
## DONNÉES DE RÉFÉRENCES

- Les données géographiques géoréférencées telles que la délimitation des parcelles, des sections, des numéros de voie, des subdivisions, etc.
- Les données qualitatives et déclaratives constituant les fichiers fonciers standards.
- La jonction s'effectue via des identifiants communs comme la référence cadastrale par exemple ; il est alors possible de spatialiser une importante quantité d'informations décrivant les propriétés bâties comme celles non-bâties.
- A La Réunion la base permanente des POS&PLU compile les données des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes de La Réunion mis à jour en continu par l'AGORAH depuis 2011 et compatible avec les standard nationaux et européens.
- L'espace urbain, soit les zones U & AU des POS&PLU en vigueur, correspond aux espaces où il est règlementairement possible de construire.

**Données cadastrales  
=> deux types de  
données**



**Données des  
règlements  
d'urbanisme**





# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## DISTINCTION DENTS CREUSES / ESPACE NON URBANISÉ HORS DU TISSU URBAIN

- La tache urbaine est une donnée de référence à la Réunion pour la mesure de l'étalement urbain. Elle correspond à un besoin de spatialiser l'espace urbanisé, de le quantifier et de suivre dans le temps ses évolutions. Elle est calculée depuis 1997 à La Réunion.
- La tache urbaine intermédiaire calculée annuellement par l'AGORAH dans le cadre du suivi des indicateurs environnementaux du SAR ajoute à cette même donnée, les nouveaux bâtiments présents dans la base de données du PCI vecteur (cadastre)

Tache urbaine  
intermédiaire

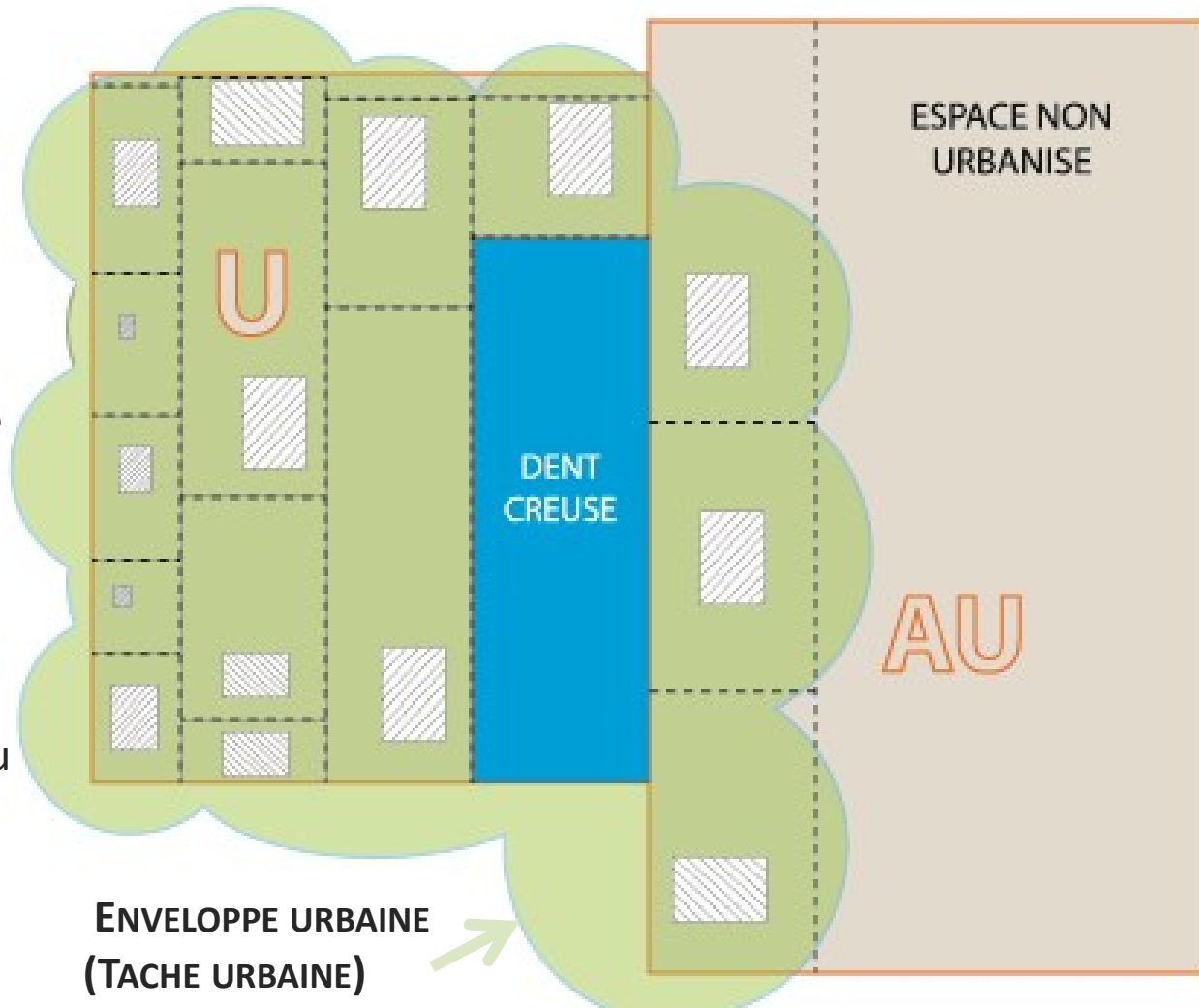


# IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

## APPROCHE AGORAH / REMARQUES

### Distinction entre deux types d'espaces non urbanisés

- Espace non urbanisé dans le tissu urbain => Dent creuses => problématique de densification
- Espace non urbanisé hors du tissu urbain => problématique d'extension urbaine





I.C

---

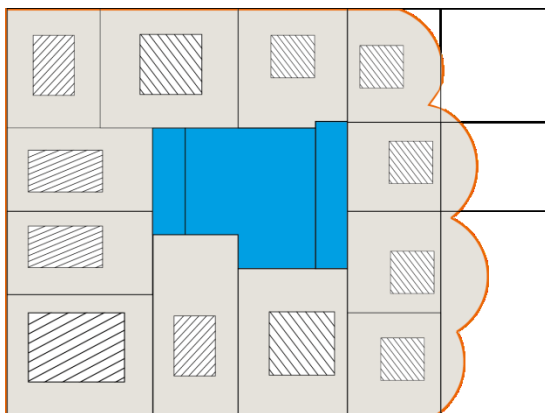
*IDENTIFICATION DES ESPACES  
NON-URBANISÉS EN ZONES U & AU*  
**IDENTIFICATION DES DENTS  
CREUSES**

## Définition :

Parcelles non bâties entourées par des parcelles bâties.

## Traduction méthodologique

Parcelles contenues intégralement dans la tache urbaine et en zone urbaine (U/AU des POS/PLU) sans contrainte réglementaire, sur lesquelles aucun bâti n'est déclaré.



# IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES

## ✓ **Détection des parcelles non bâties :**

Filtre sur l'indicateur de présence d'un bâtiment des fichiers fonciers | GPARBAT  
(1=bâti, 0=non bâti)

## ✓ **Vérification**

Filtre si la parcelle contient un bâti au regard du PCI Vecteur ou de la donnée bâtiment de la BDTOPPO.

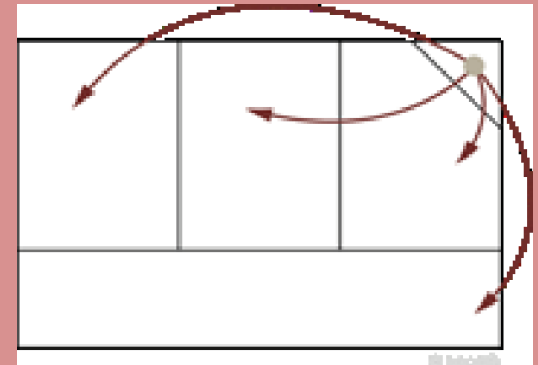


## **CAS PARTICULIER :**

Dans le cas d'une Propriété Divisée en Lot (copropriété notamment), qui rassemble plusieurs parcelles, les informations cadastrale ne sont rattachées qu'à une seule parcelle dite "parcelle de référence" en général la plus petite du lot.

## **Traduction méthodologique :**

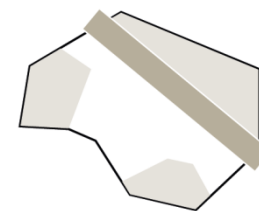
Si la parcelle de référence est bâtie alors  
on applique cette information  
à toutes les parcelles référencées. (Unité foncière)



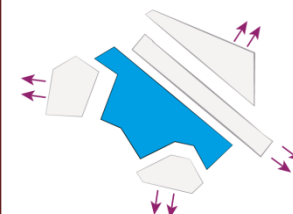
## Les données de filtre :

BASES DE DONNEES   FOURNISSEUR   DATE DE RÉFÉRENCE	UTILISATION   DESCRIPTION
La base SITADEL des permis de construire   DEAL   2016	Fournit les informations sur l'existence d'un permis de construire associé à une parcelle
Les plans de prévention des risques naturels   DEAL   dec. 2016	Exclusion des zonages PPR approuvés, ou la construction est interdite "zones rouges"
Les zones d'aléas inondation et mouve- ment de terrain   DEAL   jan. 2017	Exclusion des zones inondables ou relatives au mouvement de terrain ou le risque est fort, sur la base des connaissances disponibles à ce jour
Les zones d'activités   AGORAH   2016	Cette base de données est le résultat d'enquête de terrain dans le cadre de l'observatoire du foncier économique. Elle recense l'ensemble des zones d'activités de La Réunion
La BD_TOPO   IGN   2011	Référentiel géographique couvrant de manière cohérente l'ensemble des données géographique et administrative du territoire.  La BD Topo de l'IGN est constituée de plusieurs données caractérisant l'occupation du sol. Nous utiliserons pour ce calcul les données relatives aux réseaux routiers et aux bâtiments.
La base des équipements publics   AGO- RAH   fev. 2017	La base permanente des équipements de l'AGORAH cartographie l'ensemble des équipements d'enseignement et de formation, services administratifs, équipements de santé, culturels, sportifs, de loisirs et touristiques, équipements religieux mais aussi les équipements liés aux traitements de déchets et des eaux.
La base bâtiment du PCI-Vecteur   DGFIP   jan. 2016	Représentation spatialisée des bâtiments et des parcelles.

### Données sources



### Retrait des espaces aménagés



### Identification des parcelles



## ✓ Création d'îlots:

- Fusion des parcelles contigües
- Suppression des îlots inférieurs à 500m<sup>2</sup>
- Suppression des formes s'avérant inconstructibles

**surface\_ilot / périmètre ilot > 5**

**Remarque :** Les permis de démolir autorisés non pris en compte comme nouveau espace libre car impossibilité de connaître si la destruction concerne l'intégralité du bâtiment.

## Contrôle qualité sur 100 % des objets :

Images satellites les plus récentes (2016/ 2017) diffusées par Google.

- **A** → L'objet est libre
- **B** → L'objet est partiellement libre
- **C** → L'objet semble impropre à l'urbanisation

Niveau de validation	Exemple graphique	% d'objets
A		87.4 %
B		5 %
C		7,5 %





I.d

---

*IDENTIFICATION DES ESPACES  
NON-URBANISÉS EN ZONES U & AU*  
**LE POTENTIEL FONCIER HORS  
DU TISSU URBAIN**

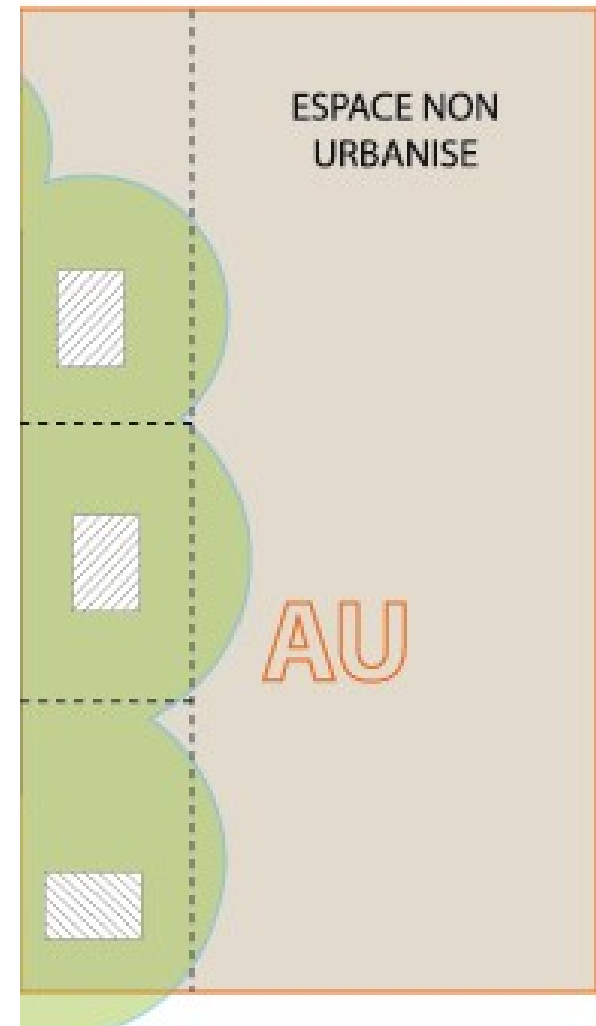
# LE POTENTIEL FONCIER HORS DU TISSU URBAIN

## Définition :

Gisements fonciers localisés hors du tissu urbain mais dont l'urbanisation est possible réglementairement.

## Traduction méthodologique :

Zones U et AU des POS-PLU hors tache urbaine non bâties et sans contraintes réglementaires

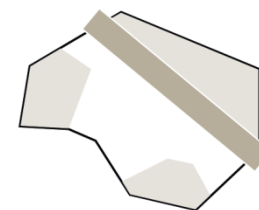


# LE POTENTIEL FONCIER HORS DU TISSU URBAIN

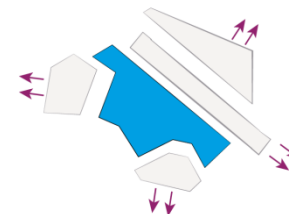
## Données de filtre

BASES DE DONNÉES   FOURNISSEUR   DATE DE RÉFÉRENCE	UTILISATION   DESCRIPTION
Les plans de prévention des risques naturels   DEAL   dec. 2016	Exclusion des zonages PPR approuvés, ou la construction est interdite "zones rouges"
La base des équipements publics   AGORAH   fev. 2017	La base permanente des équipements de l'AGORAH cartographie l'ensemble des équipements d'enseignement et de formation, services administratifs, équipements de santé, culturels, sportifs, de loisirs et touristiques, équipements religieux mais aussi les équipements liés aux traitements de déchets et des eaux.
Les zones d'activités   AGORAH   2016	Cette base de données est le résultat d'enquête de terrain dans le cadre de l'observatoire du foncier économique. Elle recense l'ensemble des zones d'activités de La Réunion

### Données sources



### Retrait des espaces aménagés



### Identification des parcelles



# LE POTENTIEL FONCIER HORS DU TISSU URBAIN

## CAS PARTICULIER



Le linéaire routier est converti en polygone auquel on attribue une largeur en fonction des informations de la BD TOPO de l'IGN. S'il n'y a pas d'information on attribue une valeur minimale de 3m.

### ✓ Création d'îlots:

- Suppression des parcelles inférieures à 200m<sup>2</sup> (si la parcelle est déclarée bâti, le seuil est ramené à 500m<sup>2</sup>)
- Fusion des parcelles ou morceaux de parcelles contigües restantes.
- Suppression des formes s'avérant inconstructibles

`surface_ilot / perimetre ilot > 8`



I.e

---

# *IDENTIFICATION DES ESPACES NON-URBANISÉS EN ZONES U & AU* **PRESENTATION DES RESULTATS**

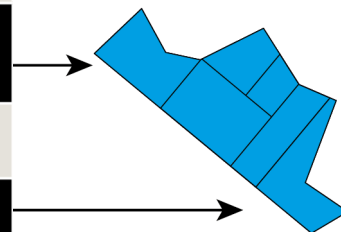
## Trois bases de données :

- Une base de données « Dents Creuses » qui localise et caractérise les dents creuses sur l'ensemble du territoire de la réunion => **DentsCreuses2016.shp**
- Une base de données « Ilôts » composées des regroupements de parcelles jointives non urbanisées hors du tissu urbain en zone U et AU des POS/PLU => **Ilots2016.shp**
- Une base de données « Parcelles » composées des parcelles non urbanisées hors du tissu urbain en zone U et AU des POS/PLU => **Parcelles2016.shp**

# PRESENTATION DES RESULTATS

## Caractérisation des espaces non urbanisés et dents creuses

BASES DE DONNEES   FOURNISSEUR   DATE DE RÉFÉRENCE	UTILISATION   DESCRIPTION
Schéma d'aménagement Régional (SAR) - Zones Préférentielles d'Urbanisation   Région Réunion   nov. 2011	Localisation les zones prioritaires aux extensions urbaines
Saint Paul - Concession d'aménagement   Commune de Saint-Paul   sept. 2012	Périmètres dont la propriété est publique délégués à un aménageur privé.
Zones d'Aménagement Concertées   AGORAH   fev. 2017	Délimitation des zones dans lesquelles une collectivité décide d'intervenir pour réaliser l'aménagement des terrains en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés
Propriété publique   DEAL   2016	Donnée réalisée sur la base des fichiers fonciers standards (MAJIC) recensant les parcelles dont la propriété est un organisme public.





# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

## EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE



### Ravine des Cabris



#### Espaces non urbanisés

-  Ilots
-  Parcelles
-  Dents creuses

#### Zonage POS/PLU

-  AU
-  U

#### Parc Locatif Social (PLS)

-  Moins de 4 logements
-  De 4 à 8 logements
-  De 8 à 12 logements
-  De 12 à 16 logements
-  Plus de 16 logements

 0 150 m

Sources : DGFiP | AGORAH | DEAL | IGN



Echelle régionale

**2900 ha**

de potentiel foncier hors du tissu urbain



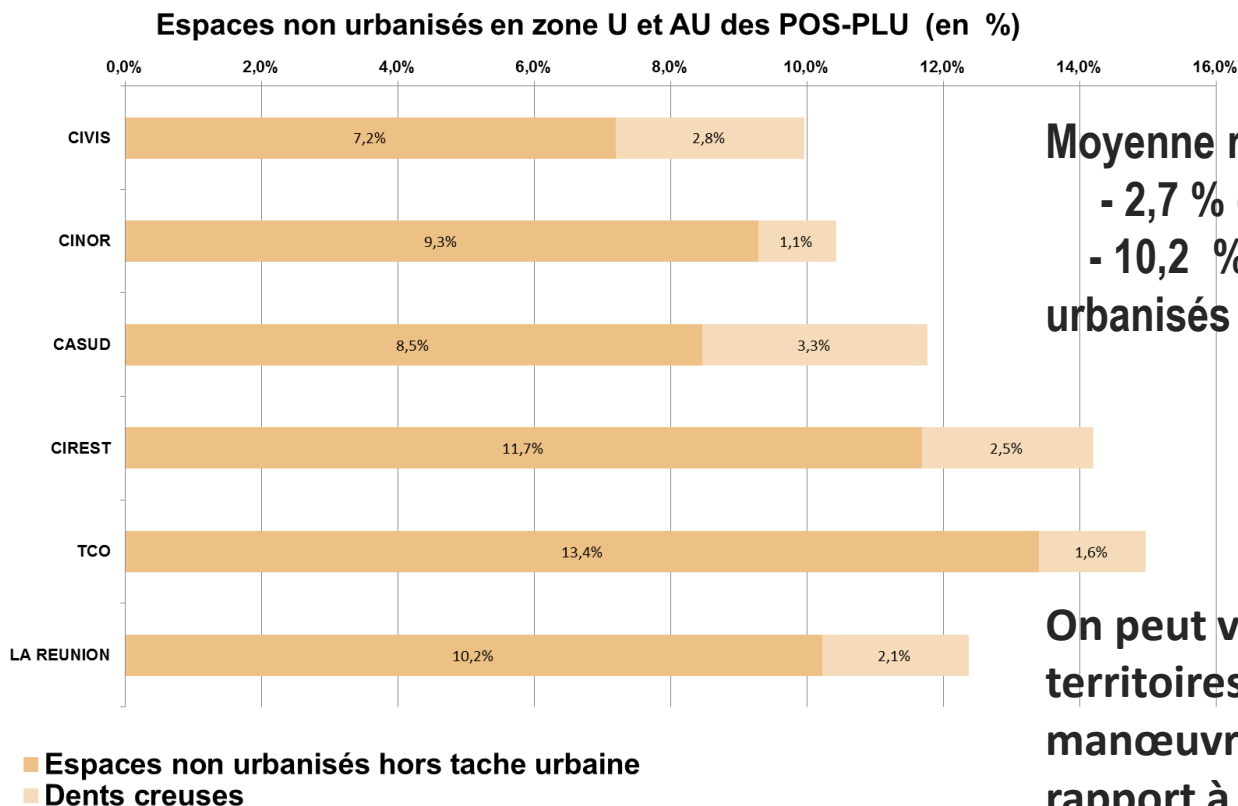
**610 ha**

de dents creuses

**2,7%**

de surface de TU en dents creuses

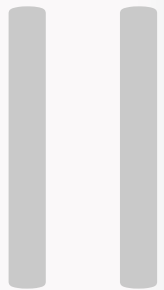
## Echelle intercommunale



**Moyenne régionale :**  
- 2,7 % de dents creuses  
- 10,2 % d'espaces non urbanisés hors tache urbaine

**On peut visualiser les territoires où la marge de manœuvre est réduite par rapport à ceux où il y a du foncier potentiellement urbanisable**

- Partage des bases de données avec les membres du Groupe Etalements Urbain ;
- Recueil des remarques et compléments des partenaires ;
- Amélioration en continu de la méthodologie.



---

# CONTRIBUTION A L'EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU SAR

*RÉAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE  
D'ESPACE*



II.a

---

# CONTRIBUTION A L'EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU SAR

## CONTEXTE

## Evaluation de la mise en œuvre du SAR ?

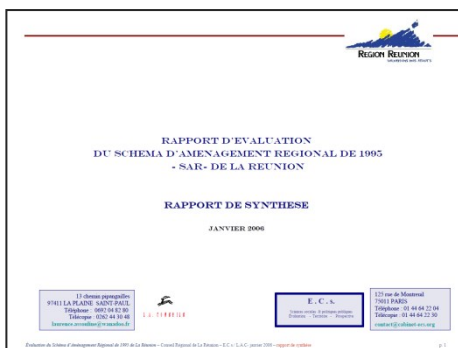
### Article L4433-7 du CGCT :

*« Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date d'approbation, le conseil régional procède à une **analyse du schéma notamment du point de vue de l'environnement** et délibère sur son maintien en vigueur ou sur une mise en révision complète ou partielle. »*

**Mais aucun texte réglementaire ne précise le contenu de cette analyse**

# Des précédents ?

## Oui, à La Réunion et dans d'autres DROM



### Exemple : La Réunion, en 2006

*Rapport d'évaluation du Schéma d'Aménagement Régional de 1995*

E.C.s, L.A. Conseil, SOGREAH



Angle d'attaque : 3 **grands principes** et des **16 actions** associées



### Exemple : Martinique, en 2008

*Bilan de la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement Régional de 1998*

ADUAM



Angle d'attaque : Cahiers/chapitres **thématiques** (densification, agriculture, ...)

## Evaluation de la mise en œuvre du SAR ?

### Article L4433-7 du CGCT :

*« Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date d'approbation, le conseil régional procède à une **analyse du schéma notamment du point de vue de l'environnement** et délibère sur son maintien en vigueur ou sur une mise en révision complète ou partielle. »*

Mais aucun texte réglementaire ne précise le contenu de cette analyse

Groupe de travail Région / DEAL / DAAF / Département :

→ *Définition de champs d'investigation*

→ *Rédaction d'un cahier des charges*



Mission très prochainement confiée à un BET





II.b

---

# CONTRIBUTION A L'EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU SAR **CONTENU**

# Evaluation de la mise en œuvre du SAR ?

## Evaluation « technique » :

- au regard d'un ensemble de champs d'investigation

## Synthèse « transversale » :

- au regard des **objectifs** du SAR (et du SMVM)
- au regard des **enjeux environnementaux**

## Pistes et enjeux dans l'optique d'une révision totale ou partielle du Schéma :

- Éléments à conserver, modifier, retirer...
- Éléments en lien avec l'appropriation et l'opérationnalité des documents supports (volumes, cartographies, vade-mecum, guide méthodologique, etc.) ?

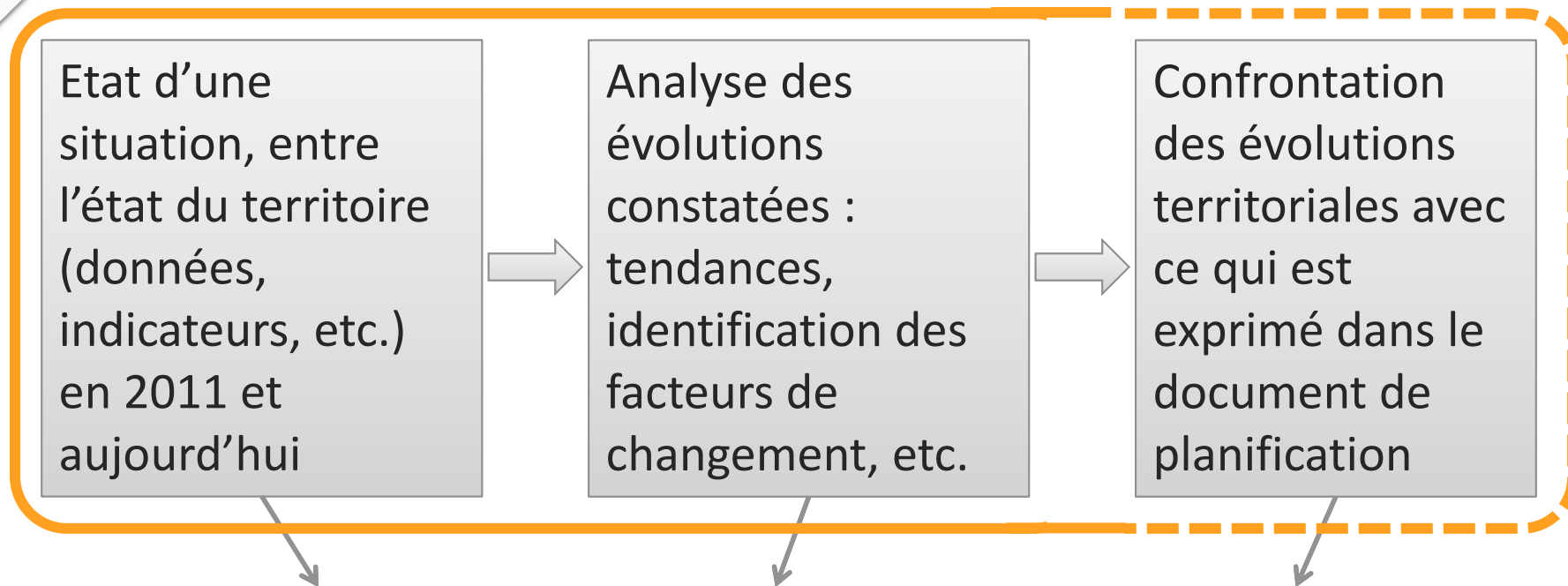


**Mission très prochainement confiée à un BET**

## ORIENTATIONS THEMATIQUES (+ éléments SMVM)

Améliorer l'accès au logement et aux services grâce à une armature urbaine hiérarchisée	Organiser la cohésion territoriale autour de bassins de vie, vecteurs d'équilibre
Favoriser les transports collectifs et les interconnexions avec les modes doux pour une meilleure mobilité	Accompagner le développement de filières d'excellence
Réaffirmer le principe d'économie d'espace	Assurer l'ouverture du territoire et permettre son rayonnement régional
Protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels en tenant compte de leurs fonctions	Privilégier un principe de gestion préventive des risques
Retrouver un marché du logement adapté à la demande et mettre la priorité sur la production de logement social	Concevoir un aménagement basé sur l'adéquation besoins/ressources
Accompagner le passage vers une urbanité intégrant les valeurs et pratiques culturelles des Réunionnais	Viser l'autonomie énergétique tout en sécurisant l'approvisionnement et le transport
Mettre en exergue l'identité des territoires	Faciliter la maîtrise des pollutions et des nuisances

### Pour chaque champ d'investigation :



**Un bilan / Une analyse / Une évaluation**

**Contenu pertinent pour pouvoir statuer sur une éventuelle mise en révision**

## ORIENTATIONS THEMATIQUES (+ éléments SMVM)

Améliorer l'accès au logement et aux services grâce à une armature urbaine hiérarchisée	Organiser la cohésion territoriale autour de bassins de vie, vecteurs d'équilibre
Favoriser les transports collectifs et les interconnexions avec les modes doux pour une meilleure mobilité	Accompagner le développement de filières d'excellence
Réaffirmer le principe d'économie d'espace	Assurer l'ouverture du territoire et permettre son rayonnement régional
Protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels en tenant compte de leurs fonctions	Privilégier un principe de gestion préventive des risques
Retrouver un marché du logement adapté à la demande et mettre la priorité sur la production de logement social	Concevoir un aménagement basé sur l'adéquation besoins/ressources
Accompagner le passage vers une urbanité intégrant les valeurs et pratiques culturelles des Réunionnais	Viser l'autonomie énergétique tout en sécurisant l'approvisionnement et le transport
Mettre en exergue l'identité des territoires	Faciliter la maîtrise des pollutions et des nuisances

## ORIENTATIONS THEMATIQUES (+ éléments SMVM)

Améliorer l'accès au logement et aux services grâce à une armature urbaine hiérarchisée

Organiser la cohésion territoriale autour de bassins de vie, vecteurs d'équilibre

Favoriser les transports collectifs et les interconnexions avec les modes doux pour une meilleure mobilité

Accompagner le développement de filières d'excellence

Réaffirmer le principe d'économie d'espace

Assurer l'ouverture du territoire et permettre son rayonnement régional

Protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels en tenant compte de leurs fonctions

Privilégier un principe de gestion préventive des risques

Retrouver un marché du logement adapté à la demande et mettre la priorité sur la production de logement social

Concevoir un aménagement basé sur l'adéquation besoins/ressources

Accompagner le passage vers une urbanité intégrant les valeurs et pratiques culturelles des Réunionnais

Viser l'autonomie énergétique tout en sécurisant l'approvisionnement et le transport

Mettre en exergue l'identité des territoires

Faciliter la maîtrise des pollutions et des nuisances

OBJECTIF	ORIENTATIONS	
Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels		
	Réaffirmer le principe d'économie d'espace	Satisfaire les besoins de constructions nouvelles en privilégiant la densification des espaces urbains existants.
		Moduler les densités en tenant compte des capacités d'accueil, des formes urbaines et des pressions exercées sur les milieux sensibles.
		Concentrer les extensions urbaines et les localiser préférentiellement en continuité des pôles urbains sur des zones équipées en infrastructures.





II.C

---

# REAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

## DÉFINITION & PRESCRIPTIONS ET APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

# REAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

## DÉFINITION & CHIFFRES CLÉS DANS LE SAR

### Volume 1 / Etat initial de l'Environnement, p.44 :

- La Réunion => territoire contraint, accidenté, fortement soumis aux risques naturels connaît un développement urbain rapide du à l'accroissement démographique qui génère une forte pression foncière sur les espaces agricoles et naturels.

Enjeu => limiter au maximum l'étalement urbain très pénalisant pour le territoire à court, moyen et long terme.

- Cet enjeu est traduit dans l'orientation thématique « **Réaffirmer le principe d'économie d'espace** » rattaché à l'**objectif n°1 du SAR « Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels »**.

**Principe déjà présent dans le SAR 1995** : La densification des agglomérations existantes et une structuration des bourgs.

- Principe prolongé et précisé suite notamment à l'évaluation du SAR datant de 2005.
- Se traduit par deux types de prescriptions : **La densification** et la **limitation de l'étalement urbain**

# REAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

## PRESCRIPTION DU SAR

Le SAR prescrit la densification des espaces urbains existants avec des précisions chiffrées liées à tout nouveau projet d'urbanisation.

### PRESCRIPTIONS

- La densité minimale **des projets d'urbanisation** est, quel que soit le niveau de centralité, dans un rayon de 500m autour des gares et des stations du réseau régional de transport guidé ou des TCSP, de 50 logements par hectare.
- Densité minimale qui se décline :
  - **Pôles principaux et secondaires 50 log/ha**
  - **Pôles relais : 30 log/ha**
  - **Bourgs de proximité : 20 log/ha**
  - **Territoires ruraux habités : 10 log/ha**

### Volume 1 / Etat Initial de l'Environnement, p.44

*La densité moyenne observée est de 11 logements à l'hectare et les densités maximale atteignent 40 logements à l'hectare.*

*Les dents creuses » en milieu urbain sont estimées autour de 1 000 ha.*

## REAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

### APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE / ORIENTATION FINE A7 ET A8

**A7** Satisfaire les besoins de constructions nouvelles en privilégiant la densification des espaces urbains existants ?

#### Identification des dents creuses en 2011 et 2016

**Objectif :** Y a-t-il une consommation des espaces de dents creuses en priorité ?

**Echelle de restitution :** Centralités SAR

#### Calcul de densité logement sur la tache urbaine en 2011 et 2016

**Objectif :** connaître l'évolution de la densité logement par polarités

**Echelle de Restitution :** Centralités SAR

#### Evolution des zones denses étalées et dispersées en 2011 et 2016

**A8** Moduler les densités en tenant compte des capacités d'accueil, des formes urbaines et des pressions exercées sur le milieu ? (Orientation a priori plus subjective )

#### Calcul des densités dans les nouvelles opérations d'aménagement

**Objectif :** voir si les nouveaux projets respectent les prescription du SAR (Rapport AGORAH - ARMOS Etat des lieux et analyses des opérations d'aménagement

**Echelle de Restitution :** Echelle des projets

# REAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

## PRESCRIPTION DU SAR

### Volume 1 / Etat Initial de l'Environnement, p.45

*L'étalement urbain : de 1997 à 2006, le rythme de l'étalement urbain se maintient à 500 hectares/an, la densité observée de ces extensions restant très faible (5 logements/ha).*

*Considérant l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur compatibles avec le SAR 1995, près de 2 000 ha d'espaces à vocation urbaine sont encore disponibles.*

### PRESCRIPTIONS

- Pour préserver les grands équilibres spatiaux, le volume total des espaces affectés aux extensions urbaines destinées à répondre aux besoins en matière de logements et de services est limité à 1 300hectares. (+ 100ha dans les TRH, + 500ha dans les zones d'activités économiques)
- Cependant, **l'ensemble de l'aménagement des espaces d'urbanisation prioritaires** devra avoir été, **sinon achevé, à tout le moins entrepris**, pour que puissent être ouverts à l'urbanisation des espaces nouveaux dans les zones préférentielles d'urbanisation.

# REAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

## DÉFINITIONS DES DIFFÉRENTS ESPACES URBAINS DANS LE SAR

**ZPU => Zone Prioritaire d'urbanisation => Espaces dans le quel les documents d'urbanisme doivent localiser les extensions urbaines;**

**EUR = Espace Urbain de Référence => Gris Clair + Gris foncée + Marron / Zone U, AU, NA, NB et ZAC des POS-PLU au 22 Novembre 2011 en ZPU**

**EUD = Espace Urbain à Densifier**

- Gris foncé
- Zone U, NA, NB des POS-PLU au 22 Novembre 2011 en ZPU\*

**EUP= Espace d'Urbanisation Prioritaire**

- Gris Clair
- Zone AU des POS-PLU au 22 novembre 2011 en ZPU\*

**TRH = Territoires Ruraux Habitées**

- Marron
- Zones U, AU, NA et NB des POS-PLU au 22 Novembre 2011 hors ZPU

*\* De manière marginale et suite à des arbitrages, certaines zones U ont été prises en compte dans le SAR en EUP et inversement certaines zones AU en EUD. Cependant la contribution à cette évaluation du SAR, il est convenu d'analyser le SAR via la définition ci-dessus des EUD et des EUP.*

# REAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

## DÉFINITION & CHIFFRE CLÉS DANS LE SAR

Bassin de vie	Quotas d'extensions possibles en EUP	Quotas d'extensions possibles en TRH
Est	200	22
Nord	265	11
Ouest	315	31
Sud	520	36
Total	1300	100

Extrait du tableau de répartition des quotas d'extensions autorisées (Bassin de vie EST et NORD). Ce tableau est décliné dans chaque bassin de vie sur chaque type d'armature urbaine du SAR



# REAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

## APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE / ORIENTATION A9

**A9** Concentrer les extensions urbaines et les localiser préférentiellement en continuité des pôles urbains sur de zones équipées en infrastructures ?



2 lectures possibles : Occupation du sol & Règlementaire

### Etat des lieux de l'étalement urbain

**Objectif :** Localiser le phénomène d'étalement urbain entre 2011 et 2016

**Echelle de restitution :** Par types d'espaces (EUD, EUP, en ZPU, en TRH, hors TRH) et par commune.

### Comparaison des nouveaux zonages POS/PLU par rapport à ceux en vigueur au 22 novembre 2011 et détection des changements

**Objectif :** localiser les extensions urbaines prévues règlementairement et les zonages qu'elles remplacent.

**Echelle de restitution :** Par commune

### Identifier les espaces non urbanisées par types d'espaces SAR (EUD, EUP, en TRH)

**Objectif :** Mettre en évidence les espaces à vocation urbaine non encore urbanisés.

**Echelle de restitution :** Par commune

# REAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

## PERSPECTIVES

- Alimenter le suivi des indicateurs environnementaux du SAR ;
- Alimenter l'évaluation de la mise en œuvre du SAR ;
- Contribuer à l'amélioration de la connaissance et des analyses des dynamiques territoriales à La Réunion.

Merci pour  
votre attention.

Pour plus d'informations :

[geomatique@agorah.com](mailto:geomatique@agorah.com)