

2020



OBSERVATOIRE DU SCOT

TCO



Territoires de la Côte Ouest



sommaire

CONTEXTE & MÉTHODOLOGIE

1

LES GRANDS ÉQUILIBRES DES USAGES DE L'ESPACE

5

| | |
|---|----|
| [0] - EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE | 7 |
| [1] - ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS | 12 |
| [2] - ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS | 14 |

LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES NATURELS

17

| | |
|---|----|
| [3] - ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET LITTORAUX DU SAR PROTÉGÉS DANS LES PLU | 20 |
| [3 BIS] -CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AVERÉES ET POTENTIELLES PROTÉGÉES DANS LES PLU | 24 |
| [4] - ÉVOLUTION ET REDÉPLOIEMENT DES ESPACES AGRICOLES (EN HA) | 28 |
| [5] -PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES ZONES EN LISIÈRES URBAINES ET DANS LES RAVINES AU SEIN DES ESPACES URBAINS | 31 |
| [6] - PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES ZONES SOUMISES À UN RISQUE NATUREL | 38 |
| [7] - PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES PÉRIMÈTRES SEVESO ET DU GRAND PORT MARITIME | 45 |
| [8] - PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES PÉRIMÈTRES DES CAPTAGES ET SERVITUDES ASSOCIÉES | 48 |
| [9] - CORRÉLATION ENTRE RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES & PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN | 52 |
| [10] - IDENTIFICATION DES SURFACES NOUVELLEMENT IMPERMÉABLES | 55 |
| [11] - IDENTIFICATION DES DISPOSITIFS DE RETENUE ET D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES | 59 |
| [12] - IDENTIFICATION DES INSTALLATIONS DE PRÉTRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES AYANT POUR EXUTOIRE FINAL DES BASSINS PORTUAIRES DU GRAND PORT MARITIME | 60 |



L'INTENSIFICATION URBAINE

65

| | |
|---|----|
| [13] - PART DES ZONAGES À VOCATIONS URBAINES EN ET HORS DES EUR | 67 |
| [14] - PART DES LOGEMENTS AUTORISÉS EN EUD ET EN EUP | 72 |
| [14 BIS] - POTENTIELS DE LOGEMENTS SUR LE FONCIER URBANISABLE EN EUR | 75 |
| [15] - ANALYSE DES REDÉPLOIEMENTS ET DES EXTENSIONS DANS L'ARMATURE URBaine | 82 |
| [16] - DENSITé DE LOGEMENTS DE L'ARMATURE URBaine ET DANS LES TRH | 86 |
| [17] - LOCALISATION DES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENT | 91 |

LE LOGEMENT

99

| | |
|--|-----|
| [18] - NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS | 101 |
| [19] - PART DES LOGEMENTS AIDÉS DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX LOGEMENTS | 106 |
| [20] - PART DES LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS DANS LE TOTAL DE LOGEMENT DE LA COMMUNE DU PORT | 110 |
| [21] - NOMBRE D'HABITATS INDIGNES AYANT BÉNÉFICIÉ DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION | 112 |
| [22] - NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DE RETOUR DANS LES CIRCUITS DES MARCHÉS DU LOGEMENT | 116 |

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

121

| | |
|---|-----|
| [23] - IDENTIFICATION DU RÉSEAU DE TCSP HIÉRARCHISÉ | 123 |
| [24] - DENSITé DE LOGEMENTS DANS UN RAYON DE 500 MÈTRES AUTOUR DES ZATT | 126 |
| [25] - LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT | 131 |
| [26] - MODIFICATION / APPARITION DE VOIRIES ET DE LEURS STATUTS | 134 |
| [27] - COUVERTURE DU TERRITOIRE PAR LA FIBRE ET LA 4G/5G | 140 |

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES & ARTISANALES

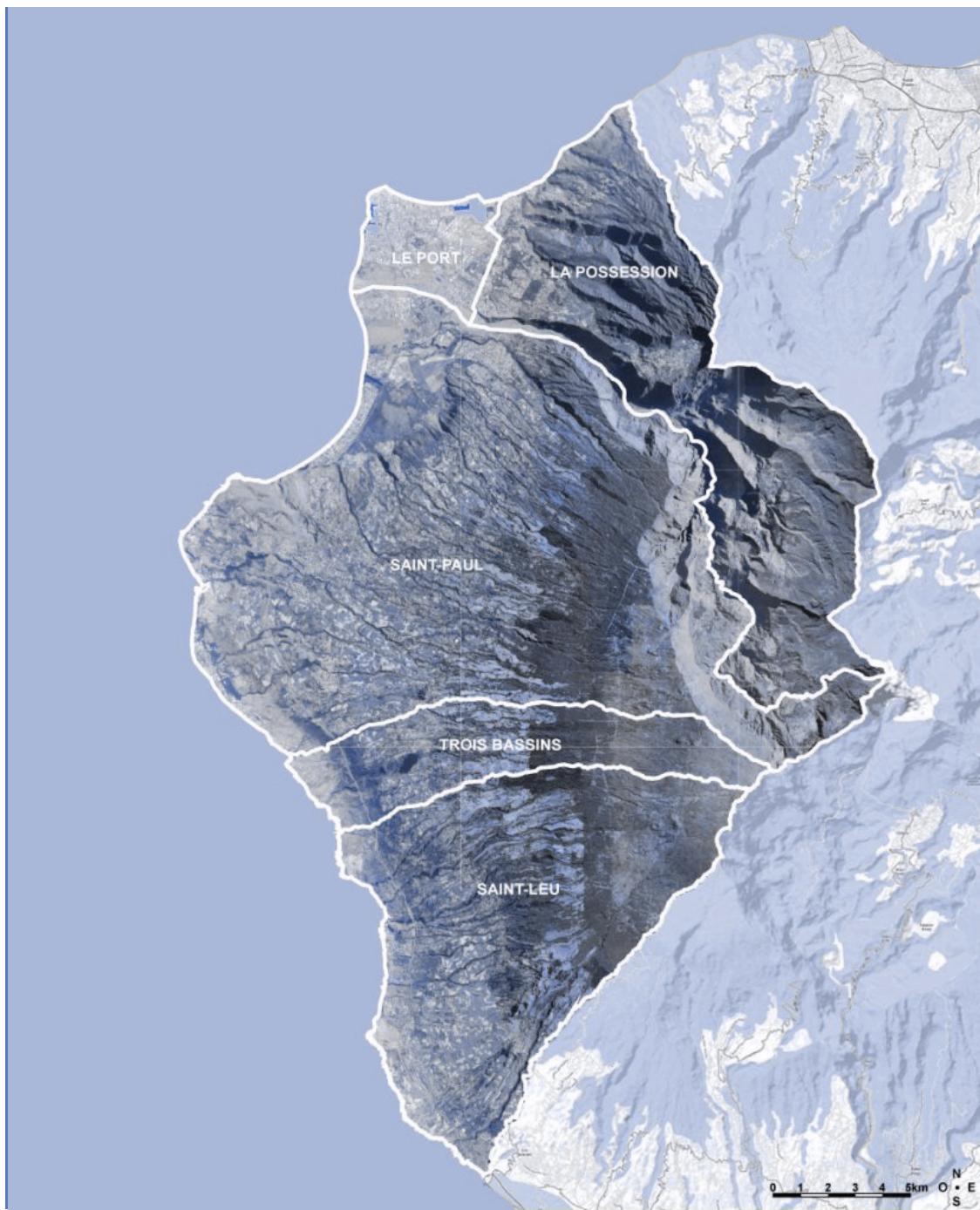
143

| | |
|--|-----|
| [28] - NOMBRE DE PARCELLE ET CARACTéRISTIQUES DES PARCELLES AU SEIN DES ZA | 141 |
| [29] - NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS À VOCATION TOURISTIQUE DANS LES ESPACES VOUÉS AU TOURISME | 149 |
| [30] - PART DES ÉTABLISSEMENT COMMERCIAUX | 156 |

VOLET CONCLUSIF

166





LE TERRITOIRE DU TCO



CONTEXTE & MÉTHODOLOGIE

CONTEXTE

Le SCoT est le document de planification intégrateur et pivot entre :

- “ Le Schéma d'aménagement Régional dont il s'inscrit dans un rapport de compatibilité et dont il vient préciser les orientations ;
- “ Les documents de rangs inférieurs ci-dessous qui doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT

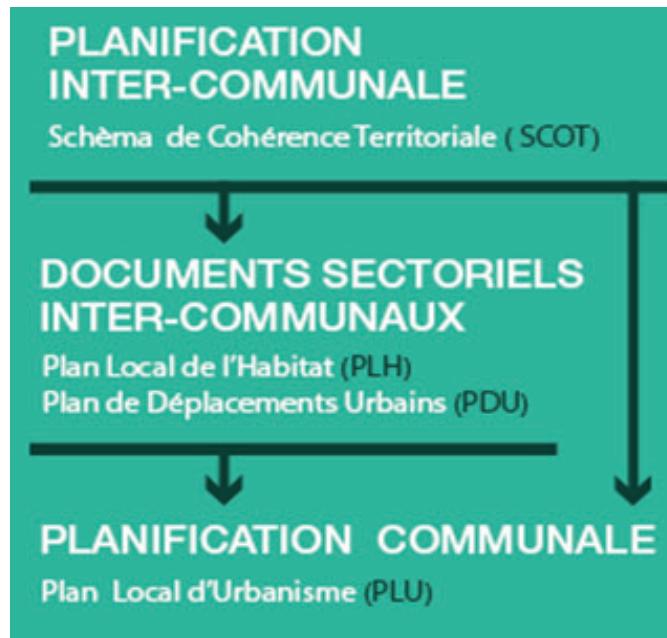


Figure 1 : Extrait de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT exécutoire depuis le 30 mars 2017, la communauté d'agglomération du TCO a souhaité mettre en place des outils pour suivre la mise en œuvre des orientations et objectifs portées par ce document de planification.

En effet, selon l'article L143-28 du code de l'urbanisme, « une analyse des résultats de l'application du SCoT doit être réalisée par la structure portant le document au plus tard 6 ans après la délibération d'approbation, de révision ou de maintien en vigueur du SCoT. »

Suite à cette analyse, les élus délibèrent pour le maintien en vigueur ou la révision partielle ou complète du document. Ainsi, la plupart des SCoT mettent en œuvre le suivi de leurs SCoT approuvés, en développant des indicateurs et en produisant des données.

L'objectif étant de déterminer si les évolutions territoriales tendent vers le sens des objectifs définis ou non. Et, dans le cas échéant, disposer d'un contenu pertinent et facilement appréhendable afin de prendre les mesures nécessaires pour réorienter les écarts observés.

L'objectif principal de l'AGORAH est donc de structurer et d'animer des outils d'observation et d'analyses permettant la réalisation d'un état des lieux, régulièrement actualisé, des dynamiques territoriales du TCO sous le focal des ambitions portées par le SCoT.

RAPPEL METHODOLOGIQUE

La structuration d'un observatoire afin de suivre la mise en application territoriale des orientations définies par le SCoT du TCO. Il s'agit ainsi d'élaborer des indicateurs pertinents et facilement appréhendables afin d'apprécier l'évolution du territoire à travers le focal des différentes thématiques induites par les orientations définies par le document de planification.

Ce travail a été menée en concertation avec les services du TCO en trois grandes étapes :

- “ 1. Une première étape essentiellement méthodologique, se concentrant sur la structuration de l'observatoire et qui a consisté principalement à déterminer les analyses thématiques à réaliser et les indicateurs à construire. La fréquence d'actualisation a été déterminé pour chacun d'eux ainsi que la l'échelle de calcul, les données sources et les partenaires à mobiliser.
- “ 2. Une seconde étape de traitement de données, ayant pour objet la collecte, le recollement et le calcul des données nécessaires afin de renseigner l'ensemble des indicateurs créés pour les années 2016, 2017, 2018 et 2019. En effet, le calcul de ces indicateurs a été réalisé pour l'année 2019, mais également quand cela était possible en fonction de la disponibilités des données, de manière rétrospective, sur les 3 années qui se sont écoulées depuis l'arrêt du SCOT [2016, 2017 et 2018].
- “ 3. Une troisième étape d'analyse et d'expertise, permettant de faciliter la compréhension des résultats obtenus et d'expliquer les évolutions du territoire depuis l'approbation du SCOT sous le focal des orientations définies.

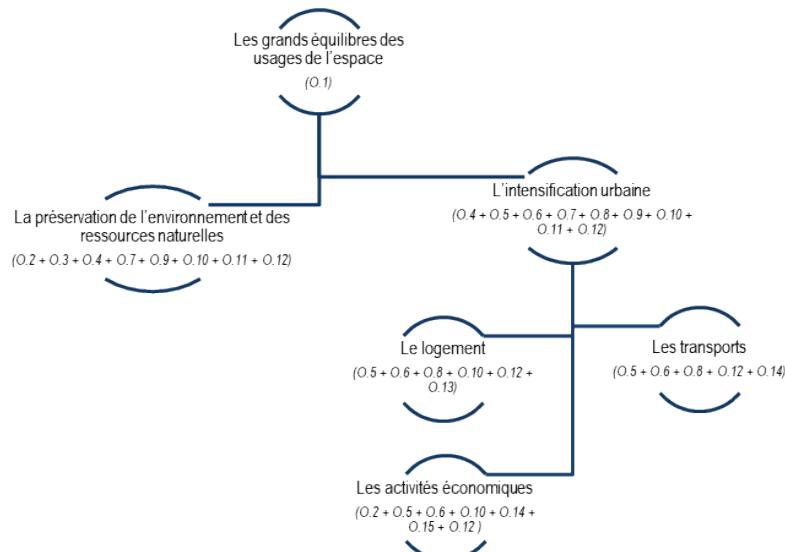
L'objectif de ces analyses est de pouvoir proposer un état des lieux actualisé, et ce depuis l'arrêt du SCOT fin 2016, des évolutions territoriales survenues sur le territoire du TCO en les confrontant aux orientations définies par le SCOT. Cette réalisation permet aux services du TCO et aux élus d'apprécier l'impact de leur document de planification sur leur territoire.

Une approche thématique des orientations du SCOT en faveur d'indicateurs pertinents et d'une vision territoriale d'ensemble

L'observatoire se base principalement sur les 15 orientations du SCOT, définies au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), afin de construire les analyses thématiques et les indicateurs pertinents pour le suivi du document de planification. Le DOO du SCOT est construit en partant de l'échelle la plus globale (les grands équilibres des usages de l'espace), puis en zoomant sur les différents usages de l'espace (agricole, naturel, urbain, ...). Si bien que ces orientations s'entremêlent et sont dépendantes les unes des autres.

Aussi, il a été convenu que l'Observatoire applique une approche thématique des orientations définies, plutôt que de se concentrer sur chacune d'elles l'une après l'autre. Cette approche thématique se décline comme indiqué au sein du schéma suivant :

IDENTIFICATION DES INDICATEURS A RENSEIGNER PAR THEMATIQUE



Ainsi donc un ensemble de 32 indicateurs ont été proposés par l'AGORAH et validés par le TCO qui s'intègre dans ce schéma de principe et font le lien avec l'ensemble des orientation du DOO du SCOT approuvé du TCO.

Le rapport est donc scindé en 5 parties incluant les résultats et analyses des indicateurs suivants :

| Thématiques | Indicateurs validés |
|--|---|
| Les grands équilibres des usages de l'espace | [0] - Evolution de la tache urbaine |
| | [1] - Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers |
| | [2] - Évolution des espaces urbanisés |
| La préservation de l'environnement et des espaces naturels | [3] - Espaces naturels, forestiers et littoraux du SAR protégés dans les PLU |
| | [3 bis] – Continuités écologiques avérées et potentielles protégées dans les PLU |
| | [4] - Évolution et redéploiement des espaces agricoles (en ha) |
| | [5] - Prise en compte dans les PLU des zones en lisières urbaines et dans les ravines au sein des espaces urbains |
| | [6] - Prise en compte dans les PLU des zones soumises à un risque naturel |
| | [7] - Prise en compte dans les PLU des périphéries SEVESO et du Grand Port Maritime |
| | [8] - Prise en compte dans les PLU des périphéries des captages et servitudes associées |
| | [9] - Corrélation entre réseaux d'assainissement des eaux usées et projet de développement urbain |
| | [10] - Identification des surfaces perméables |
| | [11] - Identification des dispositifs de retenue et d'infiltration des eaux pluviales |
| | [12] - Identification des installations de prétraitement des eaux pluviales ayant pour exutoire final des bassins portuaires du Grand Port Maritime |
| | [13] - Part des zonages à vocations urbaines en et hors des EUR |
| L'intensification urbaine | [14]- Part des logements autorisés en EUD et en EUP |
| | [14 bis] - Potentiels de logements sur le foncier urbanisable en EUR |
| | [15] - Analyse des redéploiements et des extensions dans l'armature urbaine |
| | [16] - Densité de logements de l'armature urbaine et dans les TRH |
| | [17] - Localisation des grands projets d'équipement |
| Le logement | [18] - Nombre de nouveaux logements |
| | [19] - Part des logements aidés dans le total de nouveaux logements |
| | [20] - Part des logements locatifs aidés dans le total de logement de la commune du Port |
| | [21] - Nombre d'habitats indignes ayant bénéficié de travaux d'amélioration |
| | [22] - Nombre de logements vacants de retour dans les circuits des marchés du logement |
| Les transports et déplacements | [23] - Identification du réseau de TCSP hiérarchisé |
| | [24] - Densité de logements dans un rayon de 500 mètres autour des ZATT |
| | [25] - Localisation des aires de stationnement |
| | [26] - Modification / apparition de voiries et de leurs statuts |
| | [27] - Couverture du territoires par la fibre et la 4G/5G |
| Les activités économiques et artisanales | [28] - Nombre de parcelle et caractéristiques des parcelles au sein des ZA |
| | [29] - Nombre d'établissements à vocation touristique dans les espaces voués au tourisme |
| | [30] - Part des établissement commerciaux |



LES GRANDS ÉQUILIBRES DES USAGES DE L'ESPACE



LES GRANDS ÉQUILIBRES DES USAGES DE L'ESPACE

Le PADD insiste dans son introduction sur trois valeurs du SCoT : la valeur environnementale la valeur sociale et la valeur économique. Chacune de ces trois valeurs qui constitue l'ambition portée par le SCoT et doivent contribuer à un développement équilibré du territoire, qui prend en compte l'humain tout en préservant l'environnement. Ces trois valeurs sont un défi dans un territoire où l'occupation humaine est déjà très dense -proche de 800 hab./km² s'agissant de l'espace raisonnablement habitable- et où les besoins de développement et d'aménagement sont important pour les dix années à venir.

Ainsi, un principe fondateur d'où découle l'ensemble des orientation du SCoT est la notion d'équilibre des espaces fondamentaux d'aménagement qui est traduit dans le Document d'Orientation et d'Objectif de la manière suivante : « Sur la décennie à venir la consommation d'espace pour extensions urbaines, au-delà des espaces urbains de référence sera nulle »



ORIENTATIONS

○ 1 – principe d'équilibre des usages de l'espace



LISTE DES INDICATEURS ASSOCIÉS

- [0] – Evolution de la tache urbaine
- [1] - Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers
- [2] - Évolution des espaces urbanisés

N°0

INDICATEUR N°0

MESURE DE L'ETALEMENT URBAIN DU TCO

ENJEU URBAIN

Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

ORIENTATION

O1 : Principe d'équilibre des usages de l'espace

O6 : Les espaces urbains de référence, l'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire

TENDANCE ATTENDUE

Stabilisation progressive

ECHELLES DE CALCUL

Armature SCoT, Communes.

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“ DEFINITION

Evolution du tissu urbain du TCO. Mesure de l'étalement urbain.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

La tache urbaine est une donnée de référence à la Réunion pour la mesure de l'étalement urbain. Elle est une réponse à un besoin de spatialiser l'espace urbanisé, de le quantifier et de suivre dans le temps ses évolutions afin d'alimenter les réflexions de planification et de prospective territoriale.

Elle est calculée depuis 1997 selon une approche morphologique, reposant sur 3 critères principaux :

- + Sélection du bâti à caractère urbain et des surfaces d'activité issus de la BD Topo de l'IGN.
- + Création des zones tampon de 20 m autour des bâtiments,
- + Suppression des poches isolées de moins de 5 bâtiments.

La tache urbaine dite « intermédiaire » calculée annuellement par l'AGORAH depuis 2012 dans le cadre du suivi des indicateurs environnementaux du Schéma d'Aménagement Régional ajoute notamment à cette même donnée, les nouveaux bâtiments présents dans la base de données du PCI vecteur (cadastre).

SOURCES

DONNEE : BD topo de l'IGN & PCI vecteur de la DGFiP

PRODUCTEUR : DEAL et AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Annuelle

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/2 500

RESULTAT :

Evolution de l'étalement urbain à La Réunion

| Année | Valeur (en ha) | Evolution moyenne | |
|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------|
| 1997 | 21 601 | | |
| 2003 | 24 766 | | |
| 2008 | 27 380 | 1997 > 2008 | 525 ha/an |
| 2008 calc 2011 | 27 655 | | |
| 2011 | 28 755 | 2008 calc 2011 > 2011 | 366 ha/an |
| 2013 | 29 441 | | |
| 2014 | 29 557 | | |
| 2015 | 29 661 | | |
| 2016 | 29 794 | | |
| 2017 | 29 919 | 2013 > 2017 | 119ha/an |
| 2018 | 30 078 | | |
| 2019 | 30 242 | 2017 > 2019 | 161ha/an |

Evolution de l'étalement urbain du TCO

| Année | Valeur (en ha) | Evolution moyenne | |
|-----------------------|----------------|-----------------------|----------|
| 1997 | 5 504 | | |
| 2008 | 6 876 | 1997 > 2008 | 125ha/an |
| 2008 calc 2011 | 6 962 | | |
| 2011 | 7 257 | 2008 calc 2011 > 2011 | 98ha/an |
| 2013 | 7 422 | | |
| 2017 | 7 569 | 2013 > 2017 | 36ha/an |
| 2019 | 7 665 | 2017 > 2019 | 48ha/an |

ANALYSE

Cet indicateur porte sur l'occupation réelle du sol et ne fait pas référence directement au SCoT du TCO qui porte une vision réglementaire. En effet, étalement urbain ne signifie forcément extension des zones U et AU mais plutôt consommation de celles-ci par de l'urbanisation.

L'étalement urbain constaté sur le territoire du TCO, y compris depuis la date d'approbation du SCoT, n'entre donc pas en contradiction avec l'orientation O1 du DOO qui stipule que : « les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés au sein des quelques 7 200 hectares des espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions définies à l'orientation O7. » p. 7 du DOO

Néanmoins, le TCO a jugé important d'étudier ce phénomène d'étalement urbain dans le cadre de l'Observatoire du SCoT pour aller plus loin que la vision réglementaire sur un territoire qui présente une forte sensibilité à la consommation d'espace.

En effet, les problèmes induits par l'étalement urbain, phénomène existant dans la plupart des espaces urbains, se posent sur le territoire du TCO de manière particulièrement aiguë. L'étalement urbain est la résultante de plusieurs facteurs de nature différente. En premier lieu, la croissance démographique soutenue du territoire est l'une des causes principales de ce phénomène en impactant directement la demande en termes de nombre de logements. Le DOO du Scot du TCO précise sur ce point l'ambition d'une part, « d'accueillir 17 000 habitants » en dix ans par rapport à une prévision de 236 000 habitants à l'horizon fin 2026 et d'autre part, « de rendre disponible sur le marché immobilier aux environs de 18 000 logements supplémentaires » (p.5 du DOO).

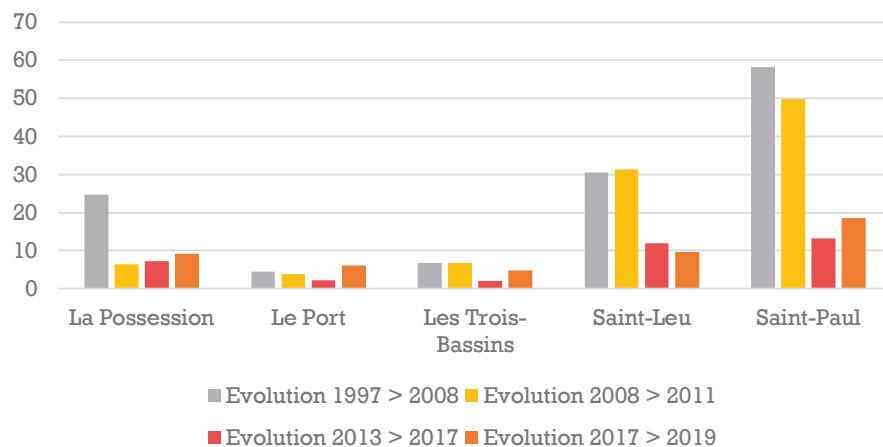
En effet, la croissance démographique est également par l'évolution des modes de vie comme la décohabitation impliquant une diminution de la taille moyenne des ménages.

Enfin, la mobilité facilitée des ménages, en élargissant le périmètre de recherche résidentielle pour le choix de leur habitat et de leur mode de consommation, conditionne également cette dispersion. Par ailleurs, la préférence pour un habitat individuel est encore très présente à La Réunion.

Cet étalement urbain a donc progressé sur l'ensemble du littoral et des mi-pentes à partir du début des années 1980, et marque profondément les paysages du TCO. En regardant de près les évolutions récentes de l'étalement urbain du TCO et en les comparant aux évolutions du territoire réunionnais on peut établir trois constats importants :

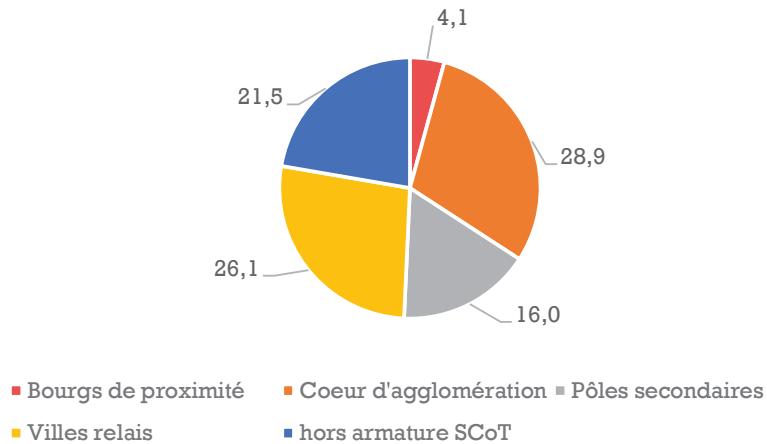
- ✚ L'étalement urbain s'est atténué depuis une dizaine d'années comparativement à la décennie précédente ;
- ✚ Une reprise de l'étalement urbain est constatée depuis 2 ans, tendance qui reste à confirmer sur le long terme. Sur ce point, la mise à jour de la donnée de base utilisée pour le calcul peut varier d'année en année c'est pourquoi il est difficile de se prononcer sur les tendances courtes.
- ✚ L'étalement urbain du TCO qui représentait environ ¼ de l'étalement total de La Réunion, représente ces deux dernières années près du tiers de l'étalement total de La Réunion. Ce constat n'est pas anodin s'il venait à se confirmer dans les prochaines années, mais encore une fois il faut éviter de dresser des conclusions trop rapidement sur ce phénomène eu égard aux modalités de mise à jour de la donnée source.

Evolution récentes de l'étalement urbain (moyenne annuelle en ha)



Au niveau communal, cette analyse est à nuancer. En effet, sur la commune de Saint Leu qui connaissait jusqu'à présent un étalement urbain important, celui-ci a tendance à s'atténuer franchement y compris depuis l'approbation du SCoT du TCO. A l'inverse, la commune de la Possession qui avait réduit considérablement le phénomène en 2008, voit celui-ci se renforcer progressivement depuis. Ce constat est à mettre en parallèle avec l'indicateur 17 sur l'avancement des projets d'équipement et notamment le projet d'EcoCité dont la concrétisation la plus aboutie pour le moment est localisée sur le cœur de ville de La Possession. Les communes des Trois Bassins, du Port et de Saint Paul quant à elles, suivent des tendances comparables à celle constatée au niveau de l'intercommunalité.

L'étalement urbain en valeur absolue depuis l'approbation du SCoT et jusqu'au 1er janvier 2019



Enfin, si l'on regarde la consommation d'espace en valeur absolue projetée sur l'armature du SCoT depuis sa date d'approbation, on peut établir les constats suivants :

- + Les pôles secondaires consomment moins d'espace que les villes relais

- +
- Une proportion importante (environ ¼) de l'étalement urbain s'effectue en marge de l'armature du SCoT et/ou dans les territoires ruraux habités.

Ce dernier point est à surveiller dans les prochaines années car il peut entrer en contradiction avec les objectifs du SCoT sur le long terme. Par ailleurs, il doit également être analysé en parallèle des indicateurs 16 et 18 sur le volet densité et sur la production de nouveaux logements.

N°1

INDICATEUR N°1

EVOLUTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Préservation des espaces agricoles,
naturels et forestiers

ORIENTATION

O1 : Principe d'équilibre des espaces

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes.

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“DEFINITION

Evolution des zones A et N dans les PLU des cinq communes du TCO

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- + Calcul des surfaces de classes A et N aux PLU de l'ensemble des communes du TCO au 21 décembre 2016.
- + Ce calcul donne la valeur de référence des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- + Calcul des surfaces de classes A et N aux PLU de l'ensemble des communes du TCO tous les ans

SOURCES

DONNEE : PLU et Base permanente des POS&PLU

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

RESULTAT

| Année | Le Port | La Possession | Saint Leu | Saint Paul | Trois Bassins | Total général |
|-------|---------|---------------|-----------|------------|---------------|---------------|
| 2016 | 289 | 10 897 | 10 514 | 20 082 | 3 936 | 45 718 |
| 2017 | 289 | 10 897 | 10 514 | 20 082 | 3 955 | 45 737 |
| 2018 | 303 | 10 897 | 10 514 | 20 082 | 3 955 | 45 751 |
| 2019 | 303 | 10 919 | 10 514 | 20 083 | 3 955 | 45 775 |

ANALYSE

« La volonté de préserver ou valoriser... » les espaces naturels et agricoles « ... est un point fort du projet d'aménagement et de développement durable et va contribuer de manière importante à l'organisation générale de l'espace du territoire du schéma de cohérence territoriale ». (p.13 du PADD)

Ces espaces sont estimés à environ 46 000 ha en introduction du Document d'Orientation et d'Objectifs (p. 6 et 7 du DOO)

Le calcul réalisé via la base permanente des POS & PLU donne la valeur en hectare de ces espaces protégés réglementairement dans les documents d'urbanisme des communes. L'approche est donc réglementaire et liée à la volonté de protection de la collectivité. C'est l'approche qui avait prévalu lors de l'élaboration du document de planification du TCO. Le résultat pour 2016 est de 45 718 ha. Celui-ci est donc conforme au chiffre inscrit dans le DOO et il a très peu évolué entre 2016 et 2019. En effet, il a augmenté de 57 ha sur la période soit 0,1% du total de ces espaces.

L'évolution est due à l'approbation des PLU du Port (17/12/2109), de la Possession (12/06/2019), et Trois Bassins (212/02/2017), durant la période et à une légère augmentation de ces espaces dans les trois communes.

Cette tendance est également conforme aux attentes du SCoT dans sa volonté de préserver les espaces naturels et agricoles et devra se confirmer lors de la révision des documents d'urbanisme de Saint Paul et de Saint Leu.

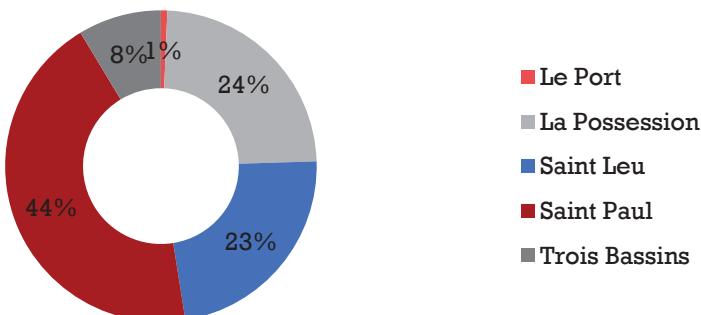


Figure 1 : Part des espaces naturels et agricole de chaque commune dans le total TCO en 2019

N°2

INDICATEUR N°2

EVOLUTION DES ESPACES URBANISES

ENJEU URBAIN

Contenir l'urbanisation

ORIENTATION

O1 : Principe d'équilibre des espaces

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes.

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“ DEFINITION

Evolution des zones U et AU dans les PLU des cinq communes du TCO

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Calcul des surfaces de classes U et AU aux PLU de l'ensemble des communes du TCO au 21 décembre 2016.

2- Le calcul 1) donne la valeur de référence des surfaces des espaces urbanisés.

3- Calcul des surfaces de classes U et AU aux PLU de l'ensemble des communes du TCO annuellement.

SOURCES

DONNEE : PLU et Base permanente des POS&PLU

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/ 2 500

RESULTAT :

| Année | Le Port | La Possession | Saint Leu | Saint Paul | Trois Bassins | Total général |
|-------|---------|---------------|-----------|------------|---------------|---------------|
| 2016 | 1400 | 951 | 1288 | 4000 | 288 | 7927 |
| 2017 | 1400 | 951 | 1288 | 4000 | 317 | 7956 |
| 2018 | 1413 | 951 | 1288 | 4000 | 317 | 7969 |
| 2019 | 1413 | 943 | 1288 | 3999 | 317 | 7959 |

ANALYSE

« Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés au sein des quelques 7 200 hectares des espaces urbains de référence.... Ainsi sur la décennie à venir la consommation d'espace pour extensions urbaines, au-delà des espaces urbains de référence sera nulle....La croissance quoique atténuée, continue ; La consommation d'espaces urbains supplémentaires cesse. **Tel est le message important qu'entend communiquer le SCOT révisé.** » (p. 7 du DOO)

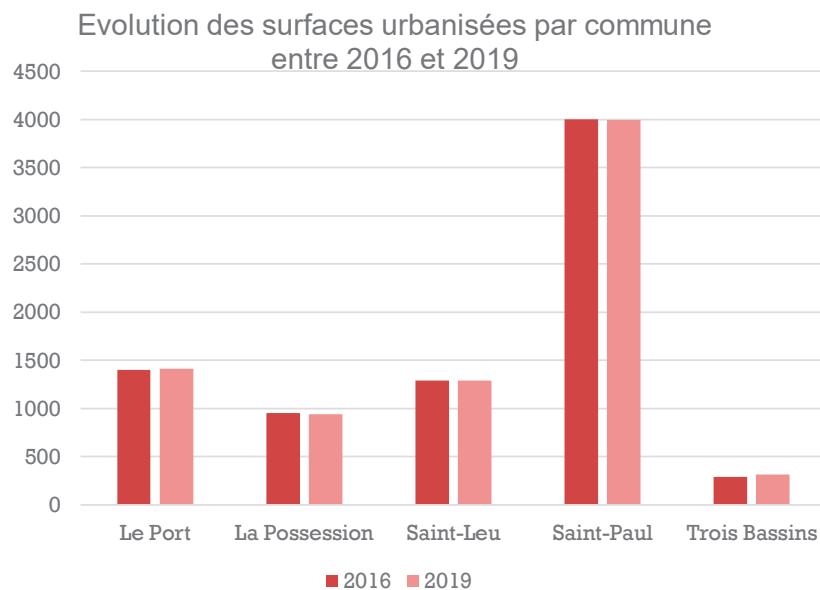
Le calcul réalisé via la base permanente des POS & PLU donne la valeur en hectare des espaces U et AU cumulés par communes.

Le résultat pour 2016 est de **7 927 ha**. Entre 2016 et 2019, cette surface urbaine a évolué de **32 hectares**. Même si cette évolution reste faible, elle n'est pas tout à fait en accord avec les principes de l'orientation O1 qui indique que toute consommation urbaine doit cesser.

Dans le détail, les communes de Saint-Leu et Saint-Paul ne connaissent pas d'évolution de leurs surfaces urbanisées. La commune de La Possession est la seule commune à voir ses surfaces diminuer (- 8 ha). L'augmentation des surfaces urbanisées a donc lieu sur les communes de Trois-Bassins et Le Port avec respectivement + 29 ha entre 2016 et 2017 et + 3 ha entre 2017 et 2018.

L'évolution peut être mise en lien avec l'approbation des PLU de la commune de Trois Bassins le 21 Février 2017 et du Port le 2 Juillet 2018, durant la période et à une légère augmentation de ces espaces dans les deux communes.

En conclusion, cette tendance est tout de même conforme aux attentes du SCOT dans sa volonté de cesser toute consommation d'espace par l'espace urbain. Même si une légère augmentation des zones urbaines dans les PLU est constatée, elle doit s'analyser en lien avec l'orientation 7 du DOO et l'indicateur 15 traitant des redéploiements.







LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES NATURELS



LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES NATURELS

« La volonté de préserver ou valoriser l'ensemble de ces fonctions est un point fort du projet d'aménagement et de développement durables et va contribuer de manière importante à l'organisation générale de l'espace du territoire du schéma de cohérence territoriale ». p.12 du PADD

Sur ce point le DOO du SCoT reprend les espaces naturels et agricoles du SAR et adapte légèrement le contenu des orientations de ceux-ci pour tenir compte notamment du volet touristique et des énergies renouvelables.





ORIENTATIONS

- O 2** – Les espaces naturels, forestiers et littoraux
- O 3** – Les espaces agricoles
- O 4** – Les continuités écologiques, la trame verte et bleue
- O 9** – Les lisières urbaines et abords de ravines – Nature, agriculture, paysage et urbanisation
- O 10** – La prévention des risques naturels et technologiques
- O 11** – La protection de la ressource en eau



LISTE DES INDICATEURS ASSOCIÉS

- [3]** - Espaces naturels, forestiers et littoraux du SAR protégés dans les PLU
- [4]** - Évolution et redéploiement des espaces agricoles (en ha)
- [5]** - Prise en compte dans les PLU des zones en lisières urbaines et dans les ravines au sein des espaces urbains
- [6]** - Prise en compte dans les PLU des zones soumises à un risque naturel
- [7]** - Prise en compte dans les PLU des périmètres SEVESO et du Grand Port Maritime
- [8]** - Prise en compte dans les PLU des périmètres des captages et servitudes associées
- [9]** - Corrélation entre réseaux d'assainissement des eaux usées et projet de développement urbain
- [10]** - Identification des surfaces perméables
- [11]** - Identification des dispositifs de retenue et d'infiltration des eaux pluviales
- [12]** - Identification des installations de prétraitement des eaux pluviales ayant pour exutoire final des bassins portuaires du Grand Port Maritime

N°3

INDICATEUR N°3

ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET LITTORAUX DU SAR PROTEGÉS
DANS LES PLU

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Préservation des espaces naturels

ORIENTATION

O2 : Les espaces naturels, forestiers et littoraux

O4 : Les continuités écologiques

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes,

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

DEFINITION

Surfaces des espaces naturels, forestiers et littoraux du SAR protégées dans les PLU des 5 communes du TCO

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1-Calcul de la part des espaces naturels « protégés » dans les PLU des communes du TCO au 21 décembre 2016.

2- Ce calcul reprend la méthodologie de calcul des indicateurs du SAR :

- + Part des espaces de continuité écologique protégée dans les PLU (*ind. 4.6*)
- + Part des espaces naturels de protection forte protégée dans les PLU (*ind. 4.7*)
- + Part des coupures d'urbanisation protégée dans les PLU (*ind. 4.8*)

SOURCES

DONNEE : Base permanente des POS&PLU, SAR.

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/ 2 500



RESULTAT :

2016

| Détails des espaces protégés en A et N | Protégées A | Total A | % protégées en A | Protégées N | Total N | % protégées en N | Total % protégées |
|--|-------------|---------|------------------|-------------|---------|------------------|-------------------|
| CONTINUITÉ ECOLOGIQUE | 301 | 2236 | 13% | 463 | 6698 | 7% | 8,5% |
| ESPACES NATURELS DE PROTECTION FORTE | 44 | 101 | 43% | 21420 | 21512 | 99,57% | 99,3% |
| COUPURES D'URBANISATION | 1016 | 1583 | 64% | 618 | 750 | 82% | 70,0% |
| Total Espaces Nat | 1361 | 3919 | 35% | 22501 | 28960 | 78% | 73% |

2017

| Détails des espaces protégés en A et N | Protégées A | Total A | % protégées en A | Protégées N | Total N | % protégées en N | Total % protégées |
|--|-------------|---------|------------------|-------------|---------|------------------|-------------------|
| CONTINUITÉ ECOLOGIQUE | 301 | 2249 | 13% | 873 | 6668 | 13% | 13,0% |
| ESPACES NATURELS DE PROTECTION FORTE | 54 | 112 | 49% | 21468 | 21512 | 99,76% | 99,5% |
| COUPURES D'URBANISATION | 1128 | 1695 | 67% | 619 | 637 | 97% | 74,8% |
| Total Espaces Nat | 1484 | 4057 | 37% | 22960 | 28825 | 80% | 74% |

2018

| Détails des espaces protégés en A et N | Protégées A | Total A | % protégées en A | Protégées N | Total N | % protégées en N | Total % protégées |
|--|-------------|---------|------------------|-------------|---------|------------------|-------------------|
| CONTINUITÉ ECOLOGIQUE | 301 | 2250 | 13% | 873 | 6668 | 13% | 13% |
| ESPACES NATURELS DE PROTECTION FORTE | 54 | 112 | 49% | 21459 | 21518 | 99,73% | 99,5% |
| COUPURES D'URBANISATION | 1128 | 1696 | 67% | 619 | 637 | 97% | 75% |
| Total Espaces Nat | 1484 | 4057 | 37% | 22952 | 28823 | 80% | 74 % |

ANALYSE

Selon l'orientation O2 du DOO, « Les espaces naturels, forestiers et littoraux, ainsi que les zones humides, ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Leurs vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine, comme coupures à l'urbanisation, sont préservées ».

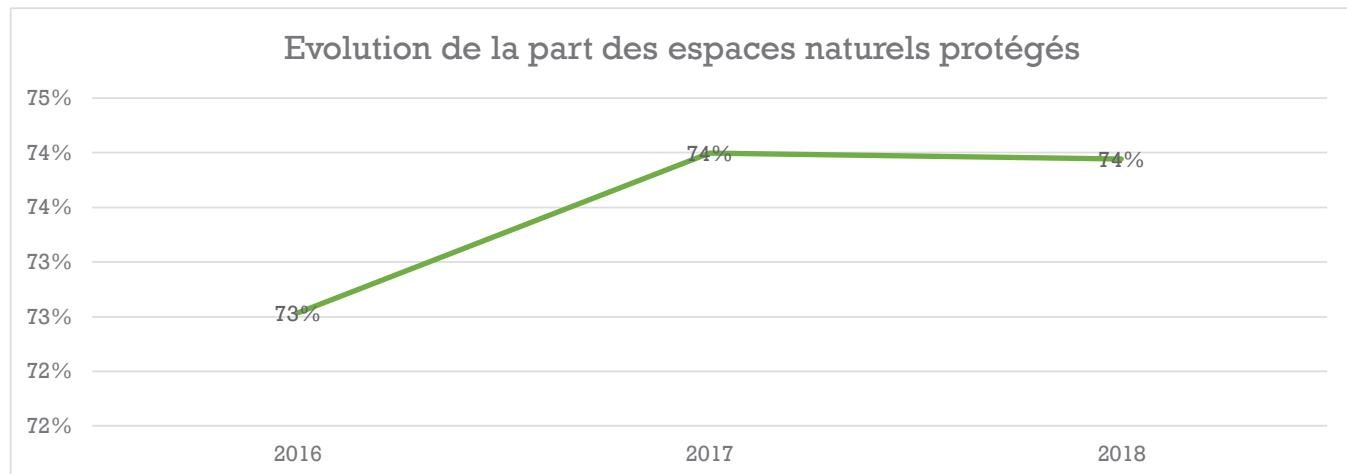
L'indicateur n°3 « espaces naturels, forestiers et littoraux du SAR protégés dans les PLU » **reprend les prescriptions 1,2 et 3 du SAR** relatives aux espaces de continuités écologiques, aux coupures d'urbanisations et aux espaces naturels de protections fortes identifiés à la carte de destination générale des sols du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Ces espaces doivent bénéficier d'une protection dans les PLU, soit en zonages naturels (zone N ou ND) ou agricoles (zone A ou NC).

La protection dont font l'objet ces espaces se rapporte aux règles d'urbanisme édictées dans les PLU, précisément en zone naturelle et agricole, conditionnant les modalités d'urbanisation, de constructibilité et d'occupation du sol sur ces espaces.

Les principes méthodologiques appliqués pour le calcul de cet indicateur s'appuient sur deux grandes étapes :

1. Le croisement des deux bases de données suivantes, permettant d'évaluer ces espaces naturels protégés du SAR au sein des PLU :
 - ✚ le SAR du Conseil Régional ;
 - ✚ la Base permanente des POS-PLU de l'AGORAH.
2. Une analyse réglementaire des documents d'urbanisme à partir d'une grille de lecture, distinguant les dispositions urbanistiques du PLU protégeant (ou pas) ces espaces, au regard des prescriptions du SAR.

La carte de destination générale des sols du SAR identifie **33 000 hectares** d'espaces naturels protégés sur l'ensemble du territoire du TCO. En 2018, la part de ces espaces naturels, protégée dans les PLU des communes du TCO est de **74% (24 431ha)**, soit une augmentation de **1 point entre 2016 et 2018**.

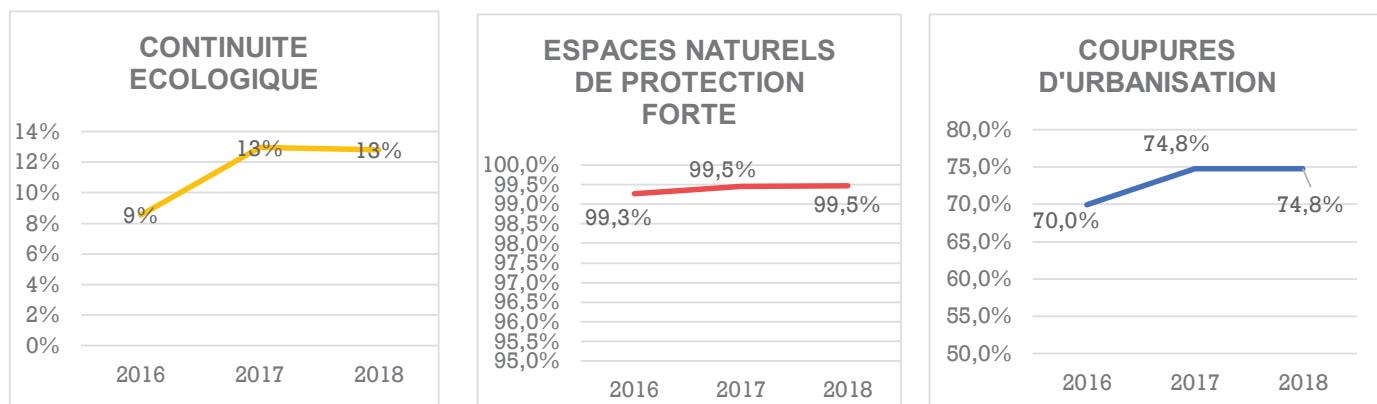


A l'échelle de l'île

Si l'on compare ces résultats à l'échelle de l'île, la part des espaces naturels (par type) bénéficiant d'une protection dans les PLU est répartie de la manière suivante¹ :

- ✚ Les espaces de continuité écologique : 35%,
- ✚ Les espaces naturels de protection forte : 58%,
- ✚ Les coupures d'urbanisation : 77%

A l'échelle du TCO



Part des espaces protégés du SAR sur le territoire du TCO

- ✚ La quasi-intégralité (99,5%) des espaces de protection forte du SAR situés sur le territoire du TCO bénéficient d'une protection à travers les règlements des différents PLU.
- ✚ Près de ¾ des coupures d'urbanisation sont protégées, soit la même part qu'à l'échelle régionale.
- ✚ Seul 13% des espaces de continuité écologique sont compatibles aux prescriptions du SAR, contre 35% à l'échelle de l'île.

L'approbation des PLU de Trois Bassins le 21 février 2017 et celui du Port le 2 octobre 2018 a permis une mise en compatibilité des orientations du SCOT et du SAR, entraînant ainsi une augmentation de la part des espaces naturels protégés dans ces deux communes, et donc sur le territoire du TCO.²

Ces résultats sont donc conformes aux attentes du SCOT, dans sa volonté de préserver les espaces naturels et agricoles. Cette tendance devrait se confirmer lors de la mise en compatibilité des PLU de Saint Paul et de Saint Leu, en cours de révisions.

¹ Résultats issus des indicateurs environnementaux du SAR 2019

² Le PLU de la Possession a été approuvé en 2019

N°3 BIS

INDICATEUR N°3 BIS

CONTINUITÉS ECOLOGIQUES AVERÉES ET POTENTIELLES PROTEGÉES
DANS LES PLU

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Protection des continuités écologiques

ORIENTATION

O2 : Les espaces naturels, forestiers et littoraux

O4 : Les continuités écologiques

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes,

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“ DEFINITION

Les continuités écologiques sont constituées :

- De réservoirs de biodiversité correspondant à un sous-ensemble des espaces naturels, forestiers et agricoles dont les fonctions écologiques et paysagères sont particulièrement importantes ;
 - De corridors permettant aux composantes floristiques et faunistiques de la biodiversité de circuler, et donc de vivre et de se développer.
- Elles sont catégorisées au sein du DOO en type d'espaces : « avérés », ou « potentiels ».

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Part des continuités écologiques « avérées » protégées dans le PLU : ce calcul reprend la méthodologie de calcul des indicateurs du SAR (*Cf. indicateur 3*)
- 2- Part des continuités écologiques « potentielles » classées en N dans les PLU

SOURCES

DONNEE : Base permanente des POS&PLU, SAR, BD corridors_reservoirs écologiques de la DEAL.

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/ 2 500

RESULTAT :

Les continuités écologiques « avérées »

⇒ Cf. résultats dans la fiche relative à l'indicateur n°3

Les continuités écologiques « potentielles »

Part des continuités écologiques situées hors EUR SCOT bénéficiant d'un zonage N

| Année | Continuités Ecologiques (CE) * | | | Réservoir Biodiversité (RB) | | Corridors Ecologiques (CorE) | |
|-------|--------------------------------|---------------|-------|-----------------------------|---------------|------------------------------|------------------|
| | N (ha) | Total CE (ha) | % N | N (ha) | Total RB (ha) | N (ha) | Total CorrE (ha) |
| 2016 | 13288 | 16169 | 82,2% | 8748 | 8923 | 4540 | 7246 |
| 2017 | 13206 | 16171 | 81,7% | 8738 | 8925 | 4468 | 7246 |
| 2018 | 13193 | 16171 | 81,6% | 8737 | 8925 | 4457 | 7246 |

*CE = RB + CorE

ANALYSE

L'Objectif 1 du PADD émet la volonté de protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles qui contribue à préserver la biodiversité en intégrant, à terme, dans la trame verte et bleue, des valeurs écologiques et paysagères que définira le futur schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Les continuités écologiques (ou trame verte et bleue), sont constituées :

- D'une part **des réservoirs de biodiversité** correspondant à un sous-ensemble de ceux des espaces naturels, forestiers et agricoles dont les fonctions écologiques et paysagères sont particulièrement importantes.
- D'autre part **de corridors** permettant aux composantes floristiques et faunistiques de la biodiversité de circuler, et donc de vivre et de se développer.

L'orientation O4 du DOO regroupe en deux catégories, «avérés» et «potentiels» les espaces qui composent les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques.



Les « **Réservoir de biodiversité** » sont des espaces dans lesquels :

- la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée
- les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie
- les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille permettant leur fonctionnalité à long terme.

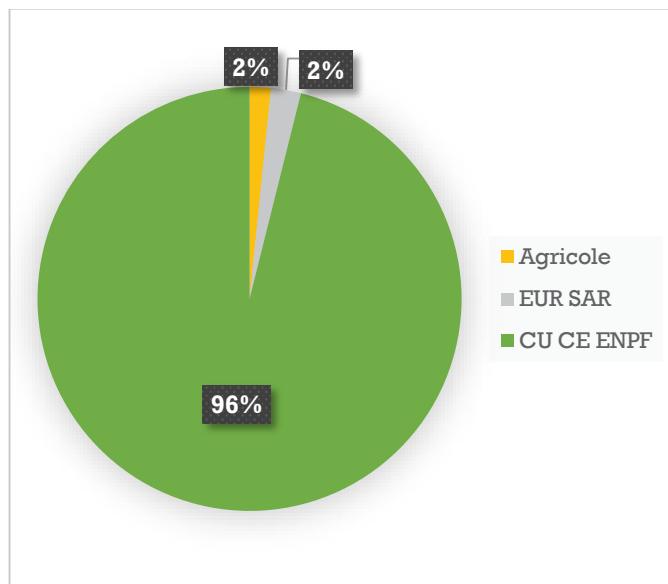
Les « **corridors écologiques** » assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

Les « **continuités écologiques** » (ou réseau écologique) sont des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques connectés entre eux.

Figure 1 : Extrait de l'étude relative à l'identification des réseaux écologiques de la Réunion – DEAL - 2014

Les continuités écologiques avérées

Les continuités écologiques avérées se situent à plus de 98% dans l'un des espaces naturels et agricoles protégés du SAR¹. Les mesures à appliquer sur ces espaces sont inscrites dans l'orientation O2 du DOO, qui se réfèrent aux prescriptions 1, 2, et 3 du SAR sur ces espaces.



Répartition des espaces du SAR au sein des continuités écologiques avérées

⇒ La part des continuités écologiques avérées protégée est calculée dans l'indicateur n°3.

¹ Espaces naturels de protection forte, espaces de continuité écologique, coupures d'urbanisation et espaces agricoles du SAR

Les continuités écologiques potentielles

Les PLU doivent, à leur échelle, identifier les espaces constitutifs de la trame verte et bleue, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques considérés comme « potentiels ». Les éléments constitutifs de cette catégorie de continuités écologiques, doivent être classées en zone N dans les PLU en vigueur, si elles se situent en dehors des espaces urbains de références². La protection dont font l'objet ces espaces se rapporte donc aux règles d'urbanisme édictées dans les PLU.

Le principe méthodologique appliqué pour le calcul de cet indicateur consiste à **observer la part (en %) des continuités écologiques potentielles situées en dehors des espaces urbains de référence du SCOT et bénéficiant d'un zonage N au sein des PLU en vigueur.**

Entre 2016 et 2018, cette part diminue légèrement passant de 82,2 % à 81,6%. Cette diminution se fait majoritairement au profit des zones A qui connaissent une légère augmentation durant cette période. Cependant en 2018, on observe 23 ha de zones à vocation urbaine (U et AU) supplémentaires dont 21 ha sur la seule commune de Trois-Bassins.

L'évolution observée entre ces zonages s'explique en grande partie par les récentes révisions des documents d'urbanisme des communes du Port et de Trois-Bassins. Néanmoins, ce résultat interpelle sur cette dernière, où le volume de nouveaux espaces dédié à l'urbanisation en dehors des EUR s'avère être relativement conséquent.

Pour rappel, l'orientation O1 précise l'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection - valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés au sein des espaces urbains de référence, à l'exception des dispositions définies à l'orientation O7 qui autorisent sous certaines conditions le principe des redéploiements.

² Espaces Urbains de Références à la date d'approbation du SCOT

N°4

INDICATEUR N°4

EVOLUTION ET REDEPLOIEMENT DES ESPACES AGRICOLES

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Préservation des espaces agricoles

ORIENTATION

O3 : Les espaces agricoles

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“ DEFINITION

Surfaces des espaces agricoles dans les PLU des 5 communes du TCO

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Croisement spatial des zones A des PLU au 21 décembre 2016 avec les PLU l'année suivante.

2- Les données sont agrégées afin d'observer les trois situations suivantes :

- + Les zones classées en A qui restent classées en A,
- + Les zones précédemment classées en A qui se retrouvent avec un classement différent l'année suivante (N, U, AU)
- + Les zones qui avaient une classification non agricole (N, AU, U) et qui héritent d'une classification en A

3- Calcul des surfaces en hectare pour chaque situation possible

SOURCES

DONNEE : Base permanente des PLU

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

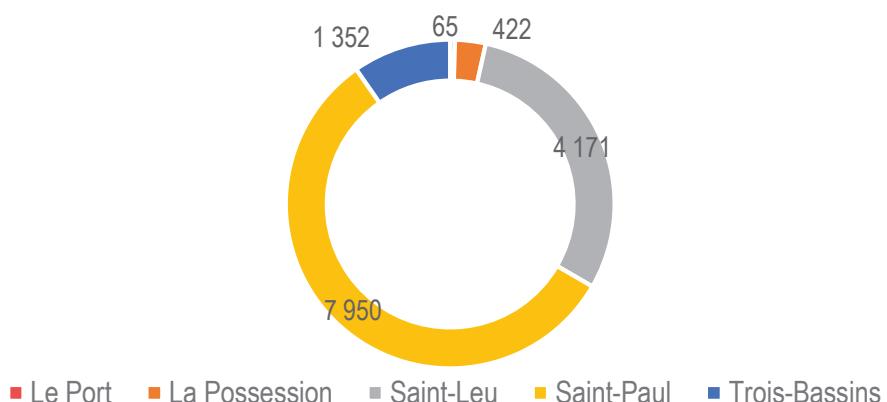
LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/ 2 500

RESULTAT

| Année | Le Port | La Possession | Saint Leu | Saint Paul | Trois Bassins | Total TCO |
|-------|---------|---------------|-----------|------------|---------------|-----------|
| 2016 | 65 | 487 | 4 424 | 7 950 | 1 084 | 14 010 |
| 2017 | 65 | 487 | 4 424 | 7 950 | 1 352 | 14 278 |
| 2018 | 65 | 487 | 4 424 | 7 950 | 1 352 | 14 278 |
| 2019 | 65 | 422 | 4 424 | 7 950 | 1 352 | 14 213 |

Répartition des zones agricoles des communes du TCO (en ha)
2019



ANALYSE

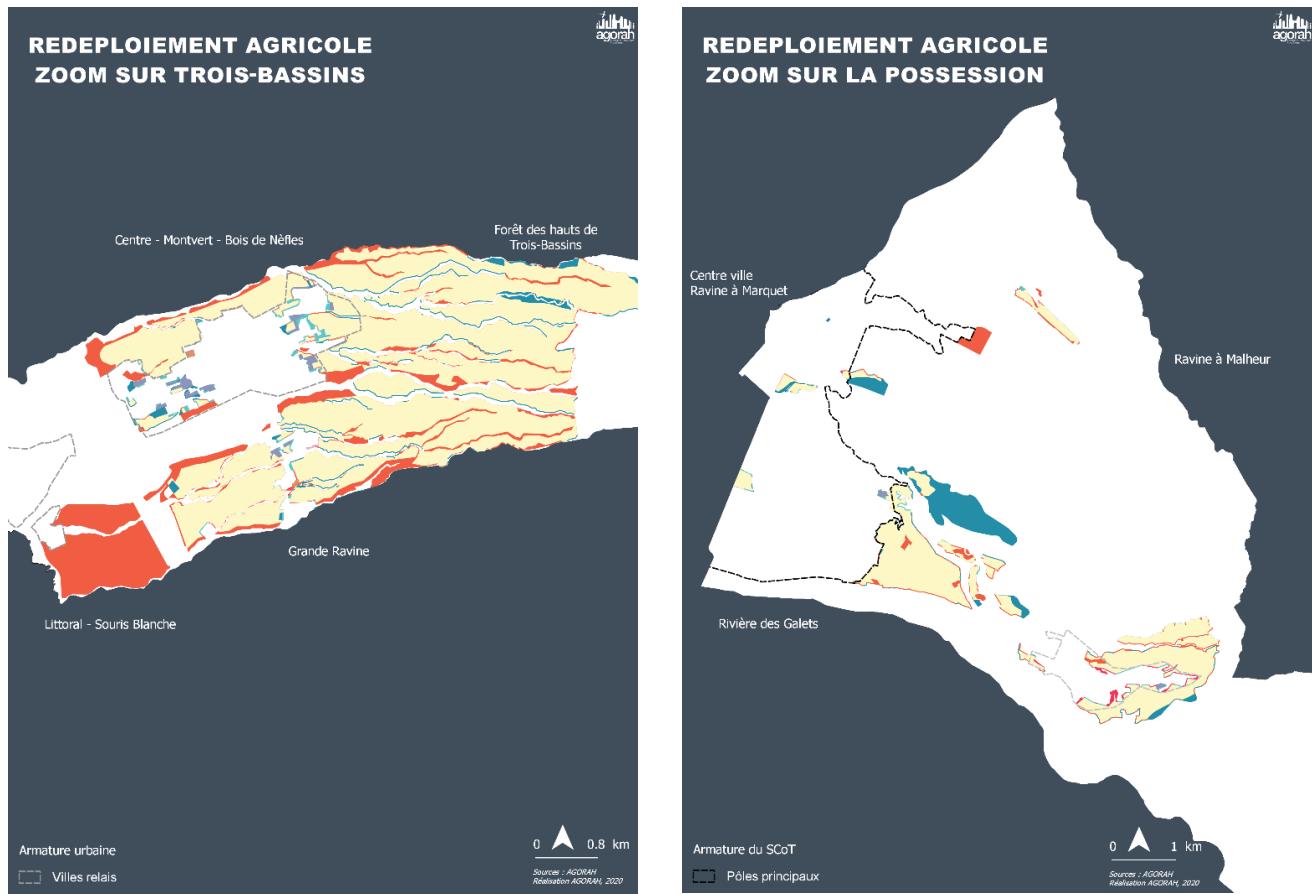
La préservation, et même la reconquête, des espaces agricoles constitue un enjeu majeur du projet territorial du SCoT. Comme l'indique l'objectif 1 du Programme d'Aménagement et de Développement Durable, ils sont porteurs de valeurs :

- + Ecologiques : par sa participation à la constitution de corridors écologiques, par la protection contre le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des sols grâce à la culture de la canne à sucre, par la lutte contre les espèces invasives aux abords des espaces naturelles protégées grâce à l'entretien des prairies
- + Paysagères : que constituent les plaines cannières des mi-pentes et les grands espaces de prairies des Hauts
- + Economiques et sociales : permises par le développement d'une agriculture performante, identitaire et de plus en plus soucieuse de son impact sur l'environnement

L'objectif 5 alinéa 5 et l'objectif 8 "Contribuer à développer l'économie agricole", affirme la volonté du PADD de contribuer au renforcement de l'économie agricole en préservant le capital foncier. Le Rapport de présentation du SCoT recense : **8 500 ha** de Surfaces Agricoles Utiles (SAU) et **2 500 ha** de friches potentiellement valorisables.

Le calcul réalisé dans le tableau ci-dessus, via la base permanente des PLU, donne la valeur en hectare des espaces agricoles protégés réglementairement dans les documents d'urbanisme des communes. Conformément à l'O3 relative aux espaces agricoles, les espaces agricoles ne sont pas ouverts à l'urbanisation, sinon à faire l'objet du principe de compensation, prioritairement surfacique. La distraction d'espaces naturels au profit des espaces agricoles, doit, quant à elle, faire l'objet d'une analyse croisée des fonctionnalités écologiques et agricoles.

De façon globale sur le territoire du TCO, la surface des zones A a augmenté de **203 ha**, passant de 14 010 ha en 2016 à 14 213 ha en 2019. Cette évolution est due à la révision générale du PLU de Trois-Bassins le 21 février 2017 et celle de la Possession le 12 juin 2019. La révision générale du PLU du Port le 17 décembre 2019, a maintenu la même enveloppe de zone A, correspondant à l'espace du triangle agricole du Port.



| Zonage 2019 | | | | |
|-------------|------|-----|---------|-------|
| Zonage 2016 | AU | U | A | N |
| AU | | | 3,0 | |
| U | | | 5,4 | |
| NB | | | 0,4 | |
| A | 16,4 | 9,0 | 13879,5 | 105,1 |
| N | | | 325,2 | |

Tableau 1 : Evolution des zones A dans les PLU des communes du TCO

N°5

INDICATEUR N°5

PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES ZONES EN LISIERES URBAINES
ET DES RAVINES AU SEIN DES ESPACES URBAINS

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en frontière de l'urbanisation

ORIENTATION

O9 : Les lisières urbaines et abords des ravines. Nature, agriculture, paysage et urbanisation

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation de la prise en compte du volet paysager dans les PLU

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes, Armature urbaine

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“ DEFINITION

Prise en compte dans les PLU des zones en lisières urbaines et dans les ravines au sein des espaces urbains

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Croisement spatial des zones entre PLU et lisières urbaines et les ravines au sein des espaces urbains ;
- 2- Regroupement par classes des zonages aux PLU en superposition avec les lisières urbaines et les ravines au sein des espaces urbains ;
- 3- Croisement spatial de ces regroupements avec l'armature urbaine ;
- 4- Nouvelle agrégation par élément de l'armature urbaine ;
- 5- Calcul des surfaces en hectares pour chaque regroupement final.

SOURCES

DONNEE : Base permanente des PLU, Données "Lisières urbaines et les ravines au sein des espaces urbains", Zone Préférentielle d'Urbanisation

PRODUCTEUR : AGORAH, TCO, Région Réunion

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/ 2 500

RESULTAT

| | | Vocations des lisières urbaines | | | | | | |
|----------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------|--------------|---------------|
| | | Bande boisée | Espaces agricoles de proximité | Forêt semi-sèche | Jardins familiaux | Parc urbain | Non précisée | Total général |
| Types de lisières urbaines | La Corniche de l'Ouest | | | | 6,9 | | 57,5 | 64,4 |
| | Le sentier et la forêt littorale | | | | | | 112,7 | 112,7 |
| | L'écrin boisé des villes et stations balnéaires | 6,8 | 24,7 | 165,5 | | 2,1 | 5,4 | 204,6 |
| | Les lisières-signal des mi-pentes et des hauts | | | | | | 3,9 | 3,9 |
| | Total général (ha) | 6,8 | 24,7 | 165,5 | 6,9 | 2,1 | 179,6 | 385,6 |

Tableau 1 : Répartition des lisières urbaines par type et par vocation définis au SCOT (en ha) (Sources : SCOT TCO; Réalisation : AGORAH)

| Année | Zonages PLU | | | | Total général (ha) |
|-------|-------------|------|------|-------|--------------------|
| | U | AU | A | N | |
| 2016 | 33,8 | 33,2 | 94 | 225,1 | 386,1 |
| 2019 | 33,9 | 34,1 | 98,5 | 219,1 | 385,6 |

Tableau 2 : Répartition des lisières urbaines dans les PLU des communes du TCO (en ha) (Sources : SCOT TCO, Base PLU AGORAH; Réalisation : AGORAH)

ANALYSE

L'Orientation O9, relatives aux lisières urbaines, s'inscrit dans la droite ligne des trois valeurs portées par le PADD, qui sont la valeur environnementale, la valeur sociale et la valeur économique. Autrement dit, comment ménager la nature, les paysages et l'agriculture tout en accueillant de façon équitable la population et en développant l'attractivité du territoire.

La définition de ces lisières doit permettre d'appréhender le croisement des espaces agricoles, naturels et forestiers, avec les espaces urbains, non pas comme une rupture mais comme une interface.

Afin d'orienter les PLU et les projets de développement dans la prise en compte de ces lisières, le SCOT Ouest a défini quatre types d'espaces et cinq vocations afin de garantir et développer les quatre fonctions importantes visées par l'O9 (fonction paysagère, fonction écologique, fonction de qualité urbaine, la fonction agricole).

- 4 types

- + La Corniche de l'Ouest
- + Le sentier et la forêt littorale
- + L'écrin boisé des villes et stations balnéaires
- + Les lisières signal des mi-pentes et des hauts

- 5 vocations

- + Forêt semi-sèche
- + Bande boisée
- + Parc urbain
- + Jardins familiaux
- + Espaces agricoles de proximité

L'analyse se portera, d'abord, sur une approche globale de la micro-région Ouest avec la répartition des surfaces des lisières urbaines selon leur type et leur vocation définis par le SCoT, puis de leur classement aux PLU des cinq communes du TCO.

Ensuite, une approche à l'échelle des polarités prescrites par le SCoT, en croisant la vocation des lisières urbaines avec les zonages des PLU, permettra d'évaluer le niveau de protection des lisières urbaines, en cohérence avec la mise en œuvre active et vigilante de l'armature urbaine.

APPROCHE GLOBALE – TYPES ET VOCATIONS DES LISIERES

La répartition des lisières par type et leur localisation sur le territoire, permettent d'appréhender leur fonction aux regards des objectifs poursuivis par les SCoT Ouest.

Les lisières urbaines des villes – stations balnéaires, « Ecrin boisé des villes et stations balnéaires » représentent la majorité (53%) des surfaces de lisières avec **204,6 ha**. Ce type de lisières se distingue par des entités plus vastes correspondant à une interface entre les villes-stations balnéaires et la forêt semi-sèche des mi-pentes allant de Saint-Gilles-Les-Bains jusqu'à la Pointe-des-Châteaux. Le SCoT entend ainsi offrir un cadre végétal aux villes-stations balnéaires, transition vers les grands éléments de paysage que constitue la forêt semi-sèche des pentes intermédiaires.

Les lisières urbaines du trait de côte, « Sentier et forêt littorale » constituent la seconde plus grande surface de lisières avec **112,7 ha (29%)**. Elles correspondent à la façade littorale nord de la Possession et du Port, la forêt domaniale de la Côte sous le vent à Saint-Paul et l'espace boisé en filaos de l'Ermitage. L'aménagement de ces espaces doit répondre à un double objectif : l'appropriation du rivage par la population en disposant d'espaces publics naturels de proximité, et garantir une démarche qualitative des aménagements par la réintroduction d'espèces indigènes et la réduction des phénomènes d'érosion.

Les lisières de « la Corniche de l'Ouest » représentent **64,4 ha (17%)**. Elles se situent exclusivement sur la commune de Saint-Paul, en aval du tissu urbain des mi-pentes, notamment à La Plaine Saint-Paul, Plateau Caillou/Saint-Gilles les Hauts et la Saline Les Hauts. Ces lisières doivent permettre le traitement paysager des grands programmes opérationnels d'urbanisation situés sur ces zones.

Enfin, les lisières « signale des mi-pentes et des Hauts » représentent **3,9 ha** et sont bien plus localisées. Leur mise en œuvre doit permettre d'identifier concrètement la séparation entre espaces urbains et espaces agricoles de La Possession, protégeant ainsi les espaces dans leur vocation.

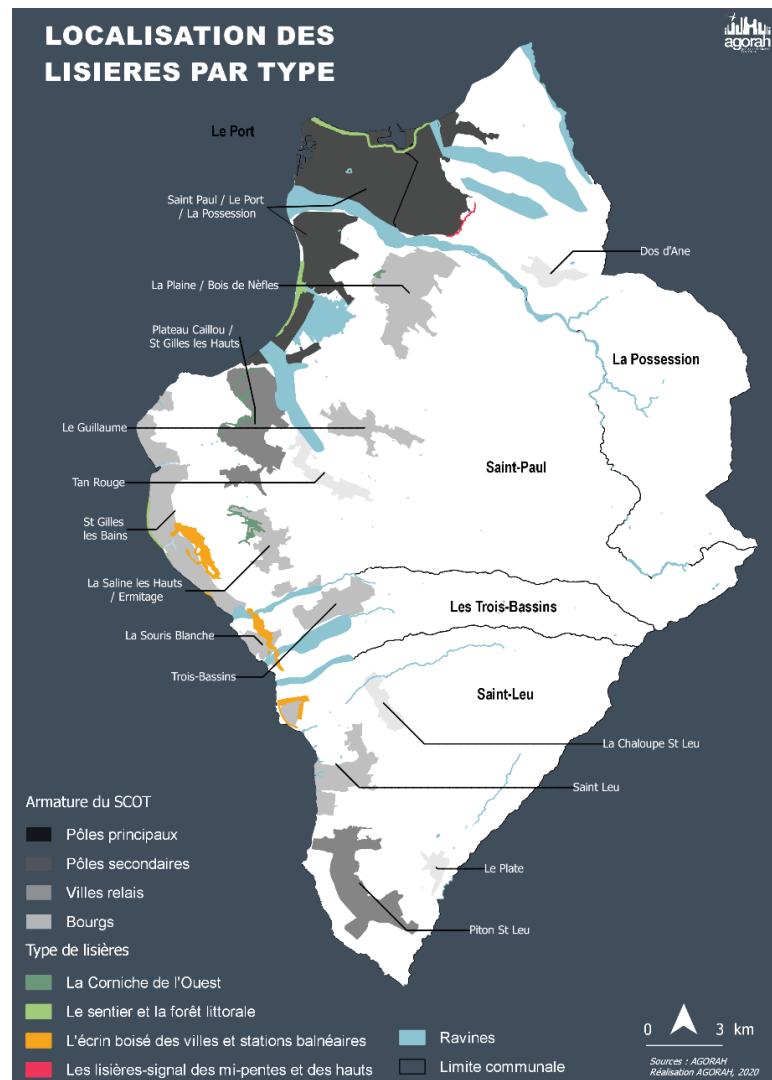
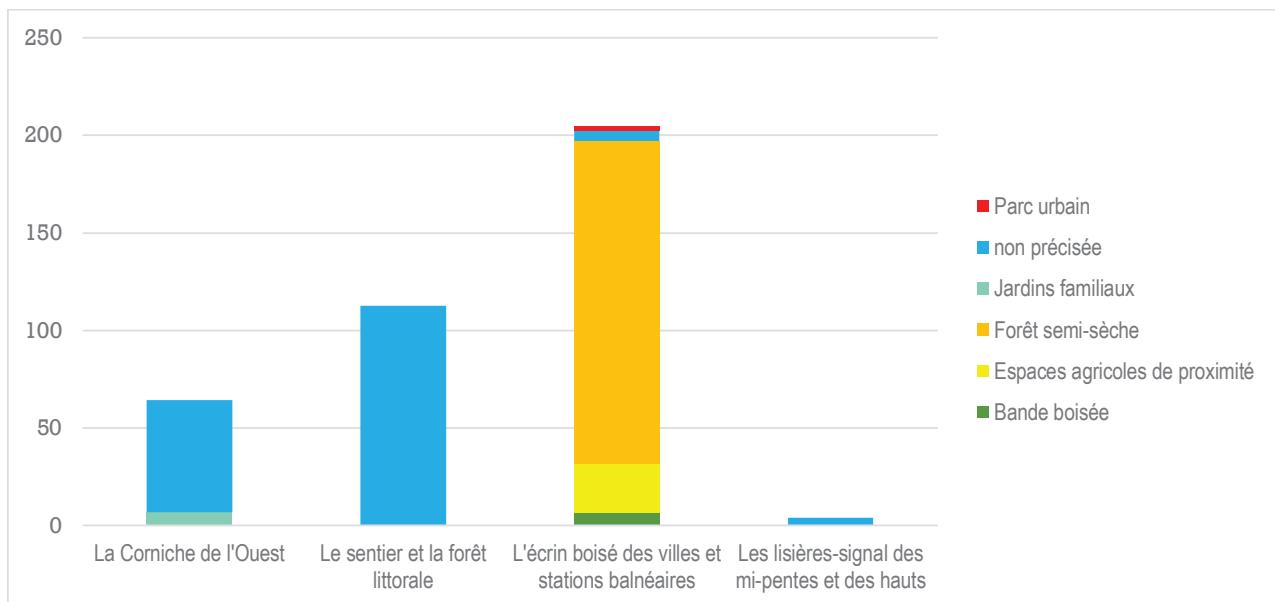


Figure 1 : Localisation des lisières par type

En parallèle à cet inventaire des lisières, le SCoT Ouest a déterminé, lorsque les conditions le permettaient, une vocation à ces espaces afin de permettre la traduction concrète des objectifs poursuivis par le PADD.



Graphique 1 : Répartition des lisières urbaines par vocation sur le territoire du TCO (en ha) (Sources : SCoT TCO ; Réalisation : AGORAH)

Le graphique ci-dessus montre que la grande majorité des lisières identifiées ne se sont pas vues attribuer une vocation précise. Cela concerne **179,6 ha soit 47%** de la surface totale des lisières inventoriées.

Seules les lisières urbaines des villes-stations balnéaires ont été traduites, en quasi-totalité, dans des vocations adaptées aux problématiques locales. Les lisières situées sur les pentes intermédiaires en amont de Saint-Gilles-Les-Bains et Souris Blanche, ainsi que celles situées sur les espaces agricoles autour de la Pointe des Châteaux, voient leur vocation confortée dans la protection des espaces agricoles et naturels. Dans ce dernier cas de la Pointe des Châteaux, le SCoT a choisi de différencier le traitement des lisières en identifiant une bande boisée entre espace agricole et espace urbain. On note la présence d'un Parc urbain qui correspond à l'espace de loisirs et de Golf situé à la Saline.

APPROCHE GLOBALE – TRADUCTION DES LISIÈRES URBAINES DANS LES PLU

Le tableau 2 affiche la répartition des lisières selon leur zonage dans les PLU en 2016 et en 2019. On observe une stabilisation de la surface classée en zone U, une augmentation des zones AU de 0,9 ha et des zones A de 4,5 ha ainsi qu'une diminution de la zone N de 6 ha.

Ces variations sont essentiellement dues aux modifications liées à la révision générale du PLU de Trois Bassins, approuvée le 21 février 2017, notamment l'augmentation des zones A de 4,4 ha aux dépens de la zone N.

Le PLU du Port, approuvé le 17 décembre 2019 et le PLU de La Possession, approuvé le 12 juin 2019, n'ont que très marginalement fait évoluer le zonage concernant les lisières urbaines.

Aucune évolution à noter pour les communes de Saint-Leu et Saint-Paul dont les PLU n'ont pas encore été mis en compatibilité avec le SCoT.

LES LISIERES AU SEIN DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Le cœur d'agglomération est constitué de l'espace urbain de la ville du Port, du centre-ville de La Possession et du centre-ville de Saint-Paul.

On y retrouve les lisières urbaines de sentier et de la forêt littorale sur la façade maritime ainsi que les lisières signal des mi-pentes et des Hauts, au-dessus de Pichette à la Possession.

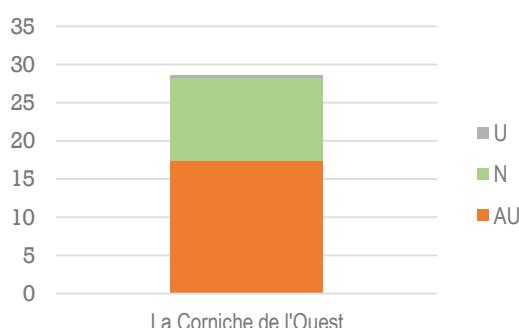
La mise en œuvre des lisières urbaines du trait de côte doit permettre la valorisation du littoral et l'aménagement d'espaces naturels publics de proximité, mais le SCOT ne leur précise pas une vocation particulière. Elles représentent une surface de **91 ha** sur le cœur d'agglomération.

Le croisement avec les zonages des PLU montre que le zonage N représente près de 72% de ces lisières (65,6 ha), dont 39 ha de zones Nerl, qui protègent les espaces remarquables au PLU de Saint-Paul et du Port. Le zonage U couvre 25,5 ha (près de 28%) et correspond à la zone située en arrière du Port Est.

- ✚ Au-delà du zonage des PLU, les lisières de sentier et forêt littorale sont traduites concrètement au sein des documents d'urbanisme des trois communes par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ✚ Au Port, l'OAP Fil Vert entend valoriser des connexions aquatiques sur la façade océanique et aux abords de la Ravine à Marquet, matérialiser le principe de connexions piétonnes le long du littoral et conforter l'entrée de ville, notamment au niveau de l'échangeur de la Ravine à Marquet ;
- ✚ A la Possession, l'OAP sur le projet de front de mer prévoit la valorisation de plages vertes et de loisirs, de jardins littoraux, la création d'un mail littoral en déplacements doux, d'un bassin de baignade, la création d'une marina et d'un village des pêcheurs ;
- ✚ A Saint-Paul, l'OAP le Bassin de vie de Saint-Paul centre – front de mer englobe l'aménagement du front de mer dont la place du marché forain et aux poissons, le parc de loisirs, des équipements sportifs et une voie de circulation en mode doux.

La lisière signal des mi-pentes et des Hauts doit permettre de protéger les espaces agricoles situés en amont de Pichette, en marquant la limite entre l'espace urbain des mi pentes et les espaces ruraux des Hauts. Elle représente **3,9 ha** dont 85% sont couverts par un zonage A et N (3,3 ha). Aucune OAP ou vocation précise ne permet de matérialiser concrètement cette lisière.

Répartition du zonage des lisières au sein du Pôle secondaire (en ha)



LES LISIERES AU SEIN DU POLE SECONDAIRE

Le Pôle secondaire n'est concerné que par un seul type de lisière, la Corniche de l'Est, qui doit permettre le traitement paysager des grosses opérations d'aménagement, notamment le projet de la ZAC Renaissance III. Elle représente une surface totale de **28,6 ha**.

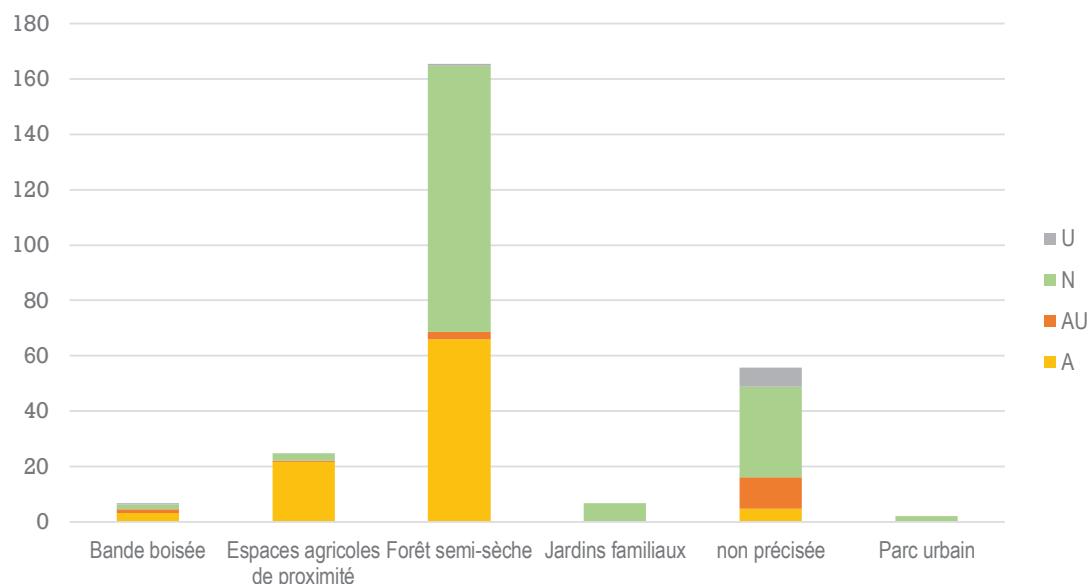
61% de sa surface est couverte par la zone AU3st (17,4 ha), qui correspond aux espaces non encore équipés et à urbaniser dans le futur. Le principe de lisière urbaine sera donc traité dans le cadre global d'un projet urbain.

Le zonage N protège 38% de cette lisière, dont notamment 7 ha de zones Nerl.

LES LISIERES AU SEIN DES VILLES RELAIS

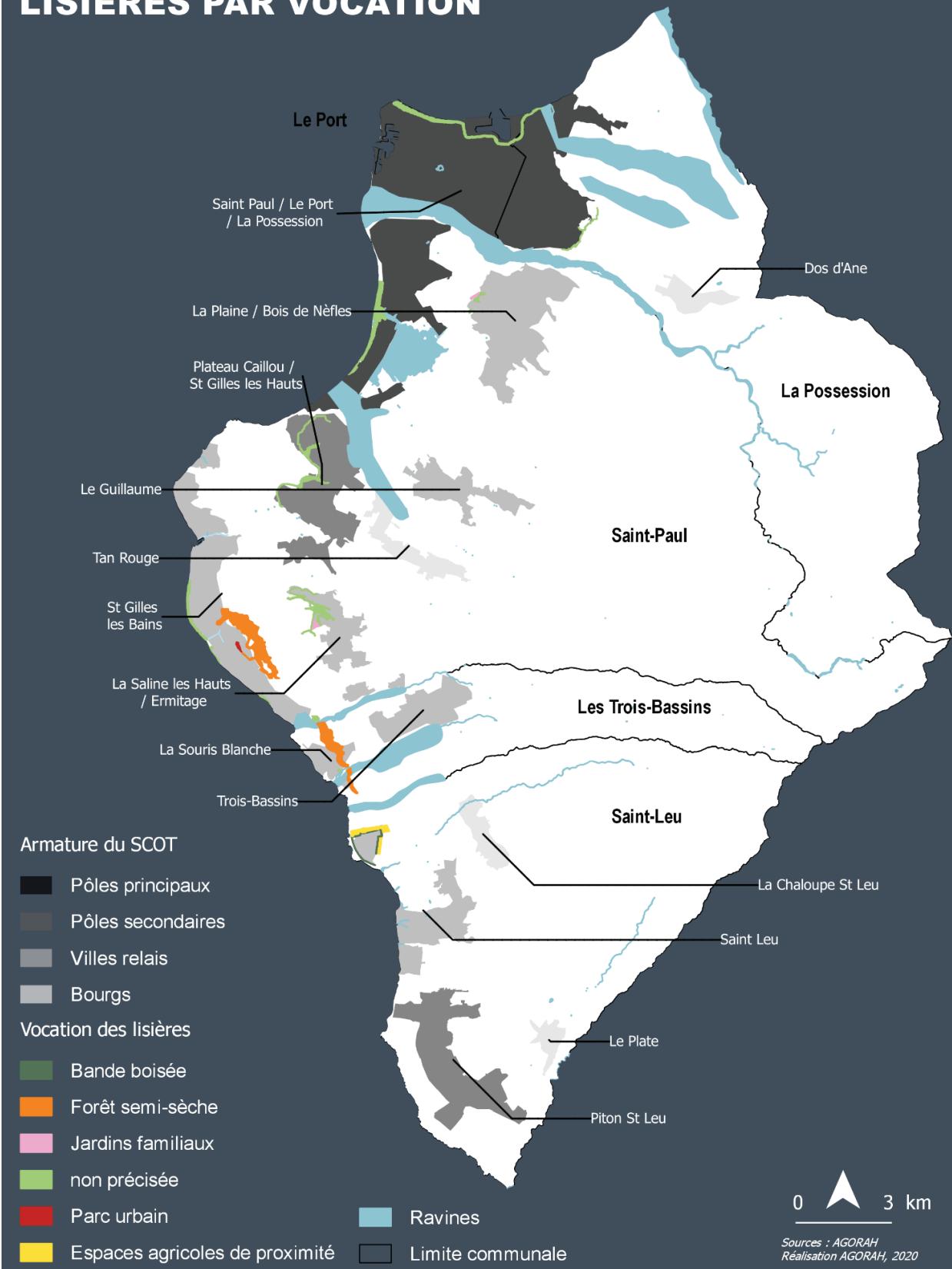
Au sein des villes-relais, le SCoT a déterminé une vocation pour une grande partie des lisières urbaines. Pour analyser le taux de protection des espaces de transition au sein des places urbaines de rang 3, le croisement est fait entre la vocation précisée par le SCoT et les zonages de PLU.

Répartition des lisières urbaines par vocation et par zonages au PLU au sein des Villes-Relais (en ha)



- ✚ Les lisières à vocation de Forêt semi-sèche concernent les lisières en amont des stations balnéaires entre l'Ermitage-les-Bains et Souris Blanche. Elles représentent 165,5 ha. Ces espaces sont protégés à 98% par un zonage A ou N, notamment 104 ha de zones Acu et Ncu, correspondant à la coupure d'urbanisation identifiée au SCoT. Les 2% restant correspondent à des zones 2AU destinées aux projets urbains futurs (2,7 ha).
- ✚ Les lisières à vocation d'espaces agricoles de proximité concernent l'espace de transition autour de la Pointe-des-Châteaux. Cet espace de 24,7ha, se trouve au sein du périmètre irrigué ILO et en coupure d'urbanisation du SCoT, d'où son classement, à près de 88%, en zonage Ad (zone agricole au sein des coupures d'urbanisation au PLU de Saint-Leu en vigueur). La vocation agricole de ces lisières urbaines est donc confirmée par les dispositions prévues au PLU.
- ✚ La bande boisée, d'une surface de 6,8 ha, constitue une limite entre l'espace urbain de la Pointe-des-Châteaux et les espaces agricoles de proximité. Elle est protégée par une zone Ad pour 3,2 ha et une zone N pour 1,8 ha, soit 74% de sa surface.
- ✚ Les lisières à vocation de jardins familiaux doivent permettre de préserver les jardins créoles au sein des espaces urbains. Elles sont localisées des espaces situés en aval de la Plaine Bois-de-Nèfles et en aval de la Saline-les-Hauts, sur une surface totale de 6,9 ha, protégée à 97% par un zonage N du PLU en vigueur
- ✚ Le parc urbain correspond à l'espace de loisir et de Golf en amont de la Saline-les-Bains sur une surface de 2,1 ha, classée en N.
- ✚ Les lisières dont la vocation n'a pas été précisée, correspondent aux espaces boisés en filaos des plages de l'Ermitage-les-Bains et des espaces en aval de la Saline-les-Hauts.

LOCALISATION DES LISIERES PAR VOCATION



N°6

INDICATEUR N°6

PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES ZONES SOUMISES A UN RISQUE NATUREL

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Prévenir des risques naturels

ORIENTATION

O10 : La prévention des risques naturels et technologiques

TENDANCE ATTENDUE

Diminution

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“ DEFINITION

Prévenir les risques d'aggravation des aléas naturels résultant de l'urbanisation

DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1 - Croisement spatial entre les PLU et les PPR et PPRL
- 2 - Regroupement par classe des zonages aux PLU en superposition avec les PPR et PPRL
- 3 - Agrégation des données par risque et par degré de risques des PPR et PPRL
- 4 - Calcul des surfaces en hectares pour chaque regroupement

SOURCES

DONNEE : Base permanente des POS&PLU, AGORAH, PPR et PPRL, DEAL

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires et la qualité des informations Etat sur les PPR

PRECISION : 1/2 500

RESULTAT

| SUPERFICIE DES PLU DES COMMUNES (EN HA) | | | | | | |
|---|---------|---------------|-----------|------------|---------------|--------|
| | Le Port | La Possession | Saint-Leu | Saint-Paul | Trois-Bassins | TCO |
| | 1716 | 11 862 | 11 802 | 24 082 | 4 272 | 53 735 |

| ESPACES PPR EN DEGRE INTERDICTION PRIS EN COMPTE DANS LES PLU (EN HA) | | | | | | |
|---|---------|---------------|-----------|------------|---------------|---------------|
| | Le Port | La Possession | Saint-Leu | Saint-Paul | Trois-Bassins | TCO |
| 2016 | 185 | 4 795 | 5 282 | 8 652 | 2 203 | 21 116 |
| 2017 | 185 | 4 795 | 5 282 | 8 652 | 2 222 | 21 136 |
| 2018 | 193 | 4 796 | 5 282 | 8 652 | 2 222 | 21 145 |
| 2019 | 193 | 4 088 | 5 282 | 8 652 | 2 222 | 20 437 |

| ESPACES PPRL EN DEGRE INTERDICTION PRIS EN COMPTE DANS LES PLU (EN HA) | | | | | | |
|--|---------|---------------|-----------|------------|---------------|------------|
| | Le Port | La Possession | Saint-Leu | Saint-Paul | Trois-Bassins | TCO |
| 2018 | | | | 162 | | 162 |
| 2019 | | | 37 | 162 | 14 | 213 |

ESPACES URBAINS DES PLU APPROUVES EN ZONE D'INTERDICTION

| ESPACES U et AU DES PLU EN PPR INTERDICTION (EN HA) | | | | | | |
|---|---------|---------------|-----------|------------|---------------|------------|
| | Le Port | La Possession | Saint-Leu | Saint-Paul | Trois-Bassins | TCO |
| 2016 | 25 | 108 | 70 | 268 | 34 | 504 |
| 2017 | 25 | 108 | 70 | 268 | 19 | 490 |
| 2018 | 31 | 108 | 70 | 268 | 19 | 496 |
| 2019 | 31 | 27 | 70 | 267 | 19 | 413 |

| DETAIL DES ESPACES U et AU DES PLU EN PPR INTERDICTION (EN HA) | | | | | | |
|--|-------------|---------------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| | Le Port | La Possession | Saint-Leu | Saint-Paul | Trois Bassins | TCO |
| 2016 | 24,7 | 108,4 | 69,9 | 268,0 | 33,6 | 504,5 |
| AU | 2,5 | 12,6 | 2,7 | 41,7 | 15,1 | 74,7 |
| NB | | | | | 2,3 | 2,3 |
| U | 22,2 | 95,8 | 67,2 | 226,3 | 16,1 | 427,5 |

| 2017 | 24,7 | 108,4 | 69,9 | 268,0 | 18,8 | 489,8 |
|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| AU | 2,5 | 12,6 | 2,7 | 41,7 | 6,3 | 65,9 |
| U | 22,2 | 95,8 | 67,2 | 226,3 | 12,5 | 423,9 |
| 2018 | 31,2 | 108,4 | 69,9 | 268,0 | 18,8 | 496,2 |
| AU | 2,0 | 12,6 | 2,7 | 41,7 | 6,3 | 65,3 |
| U | 29,2 | 95,8 | 67,2 | 226,3 | 12,5 | 430,9 |
| 2019 | 31,2 | 26,6 | 69,9 | 266,9 | 18,8 | 413,4 |
| AU | 2,0 | 1,1 | 2,7 | 40,7 | 6,3 | 52,8 |
| U | 29,2 | 25,6 | 67,2 | 226,3 | 12,5 | 360,7 |

| ESPACES U et AU DES PLU EN PPRL INTERDICTION (EN HA) | | | | | | |
|--|---------|---------------|------------|-------------|---------------|-------------|
| | Le Port | La Possession | Saint-Leu | Saint-Paul | Trois-Bassins | TCO |
| 2018 | | | | 14,2 | | 14,2 |
| U | | | | 14,2 | | 14,2 |
| 2019 | | | 1,9 | 14,2 | 0,01 | 16,1 |
| U | | | 1,9 | 14,2 | 0,01 | 16,1 |

ANALYSE

Le territoire du TCO vis à vis de la prise en compte des risques naturels c'est :

- + 3 PPR Multirisque + Littoral
- + 2 PPR Multirisque
- + 1 PAC « Hiérarchisation des risques de mouvements de terrains dans le Cirque de Mafate »
- + **38,4 %** du territoire concerné par un aléa fort,
- + Type de zonage (PPR et PPRL) en degré interdiction en 2019 :
 - A : **3 305 ha**, soit 16 % du territoire en interdiction
 - AU : **53 ha**, soit 0,3 %, du territoire en interdiction
 - N : **16 916 ha**, soit 81,9 % du territoire en interdiction
 - U : **377 ha**, soit 1,8 % du territoire en interdiction
 - **413 ha d'espaces urbains** en PPR interdiction, soit 2% du zonage à risque interdiction de l'ensemble du territoire du TCO.
 - **16,1 ha d'espaces urbains** en PPRL interdiction, soit 0,08 % du zonage à risque interdiction de l'ensemble du territoire du TCO.

Les objectifs du SCoT TCO pour la prévention des risques naturels sont listés dans **l'objectif 3 du PADD - « Diminuer l'exposition aux risques »** :

1/ Les politiques publiques d'urbanisation minimisent l'exposition aux risques dans les espaces concernés par les risques naturels élevés et localisent les développements à venir sur des espaces aux aléas faibles ou nuls, et ce notamment sur :

- + le littoral urbanisé où une attention particulière sera apportée aux développements urbains riverains de l'Océan Indien afin d'anticiper et de minimiser les risques liés aux aléas de submersion marine ;
- + les mi-pentes et les hauts qui sont fortement exposés aux risques inondations et mouvements de terrain ;
- + dans le cirque de Mafate où une grande partie des habitants est exposée au risque mouvements de terrain.

2/ Préserver l'endiguement de la rivière des Galets

Les politiques publiques de lutte contre les risques inondations, prennent en compte la préservation des ouvrages correspondants.

3/ Au sein de la ville du Port et du Coeur d'Agglomération, il convient de s'orienter vers un nouvel équilibre entre les activités génératrices de risques technologiques et les espaces urbains.

Dans ce cadre, le schéma de cohérence territorial entend contribuer à l'objectif général de prévention des risques naturels et technologiques, par la définition dans son document d'orientation et d'objectifs, de l'orientation « **O10 – La prévention des risques naturels et technologiques** » :

« Les PLU et les projets de développement urbain devront intégrer des dispositions favorisant la capacité de résilience du territoire, face aux risques tant naturels, notamment la submersion marine, que technologiques et industriels. »

A/ La prévention des risques naturels

Des dispositions particulières applicables aux projets de développement urbain préviennent les risques d'aggravation des aléas naturels qui pourraient résulter de l'urbanisation, s'agissant en particulier de la minimisation de l'imperméabilisation des sols et de la réduction des écoulements d'eaux pluviales. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre de manière active, favorisant l'infiltration «au plus près» de la source et le stockage temporaire des eaux pluviales.

Le territoire du TCO dispose d'une superficie totale de 53 735 ha. Caractérisé par de nombreux risques naturels (inondations, mouvement de terrain, houles, tempêtes tropicales, submersion marine) accentués par une diversité de morphologie urbaine, le territoire intercommunal de l'ouest fait état en 2019 de **20 651 ha** issus de zonage à risque d'interdiction, dont :

- + **20 437 ha** en PPR d'interdiction, soit près de **38% du territoire du TCO**,
- + **Et 213 ha** en PPRL d'interdiction, soit **0,4% du territoire du TCO**.

D'où l'importance de la minimisation de l'exposition du territoire face aux aléas forts et de l'enjeu spatial qui en résulte, pour un aménagement durable du territoire.

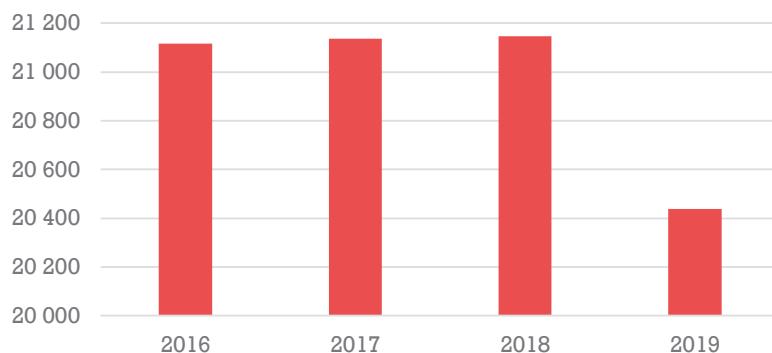
ANALYSE DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

À la date d'approbation du SCOT en 2016, le territoire du TCO disposait d'une couverture totale de son territoire par des PPR :

- + Le Port – PPR Multirisque approuvé le 26 Mars 2012
- + La Possession – PPR Multirisque approuvé le 15 Novembre 2012
- + Saint-Leu – PPR Multirisque approuvé le Novembre 2015
- + Saint-Paul – PPR Multirisque approuvé le 26 Octobre 2016
- + Trois-Bassins – PPR Multirisque approuvé le 19 Décembre 2013

La prise compte des risques naturels sur le territoire du TCO est donc antérieure à l'approbation du SCoT de 2016. .

Évolution des surfaces en PPR "interdiction" pris en compte dans les PLU



L'analyse des surfaces en PPR interdiction fait ressortir une tendance générale relativement stable sur la période 2016-2018. Sur la période 2018-2019 une forte diminution est constatée (- 708 ha), due à la l'approbation du nouveau PPR de la commune de La Possession (approuvé le 13 Juillet 2018), ne prenant plus en compte en grande partie le secteur de Mafate.

La gestion des risques à Mafate

Sur le territoire de Mafate, l'objectif du PADD de diminution des risques, passe notamment par la prise en compte d'une étude bien spécifique au cirque, dont l'objet est la « *hiérarchisation des risques dans le cirque de Mafate* ». Cette étude territorialisée apporte des éléments d'analyses et cartographiques analogues aux plans de prévention des risques, elle a pour but de contribuer à la mise en œuvre d'une politique globale d'aménagement durable du cirque.

Structurée en 2 tranches, la première phase de hiérarchisation (tranche 1) des risques dans le cirque concerne exclusivement les îlets habités de Saint-Paul : de Roche Plate, des Orangers et des Lataniers. La seconde phase (tranche 2) a porté sur l'ensemble des îlets habités de Mafate.

Quelques évolutions mineures sont également observées sur la période 2016-2018, montrant une légère augmentation d'une vingtaine d'hectares entre 2016 et 2017 et de près d'une dizaine d'hectares sur la période 2017-2018.

Les PPR des autres communes n'ayant pas évolué durant cette période 2016-2018, l'évolution de ces surfaces sont en conséquence indépendantes des PPR.

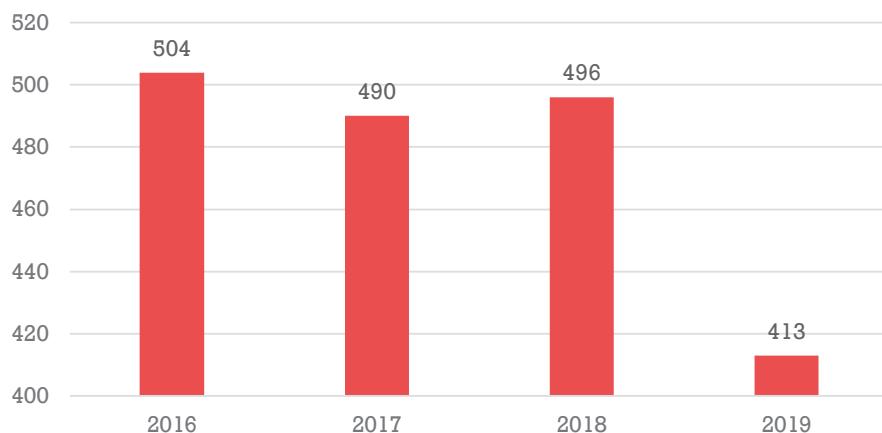
La légère croissance constatée de 2016 à 2018 est due à l'approbation des nouveaux PLU de Trois-Bassins en 2017 et du Port en 2018. Sur ces territoires les limites des PLU diffèrent par rapport à leur état de 2016. Ceci est la résultante sur le Port de la prise en compte d'un nouveau zonage intégrant pleinement les darses et de variation dans la numérisation des frontières du PLU de Trois-Bassins en particulier dans les hauts.

| Superficie du zonage du PLU suite à la révision du PLU (ha) | Trois Bassins | Le Port |
|---|---------------|--------------|
| 2016 | 4 236 | 1 689 |
| 2017 | 4 272 | 1 689 |
| 2018 | 4 272 | 1 715 |

PART DES ESPACES URBANISÉS EN ZONE D'INTERDICTION

I) Plan de Prévention des Risques

Espaces urbanisés en PPR interdiction (U,AU,NB)
sur le TCO



Les espaces urbanisés en PPR d'interdiction, diminuent depuis 2016 à l'échelle du TCO, passant de 504 ha en 2016 à 413 ha en 2019, soit une diminution de 18%. Le facteur induisant cette forte diminution en grande partie est l'approbation du nouveau PPR de la commune de La Possession en 2018 (- 81 ha).

On constate également quelques changements mineurs sur la période 2016-2018. Entre 2016 et 2017, le territoire fait l'état d'une baisse de 14 ha due à l'approbation du nouveau PLU de la commune de Trois Bassins en 2017 :

- + la disparition du zonage NB soit un peu plus de 2,3 ha sur la commune de Trois-Bassins,
- + la perte d'environ 3,6 ha en zone U,
- + et la perte d'un peu plus de 8,8 ha en zone AU.

Sur l'intervalle 2018-2019, il est constaté une hausse des espaces urbains en PPR interdiction, due à l'approbation du nouveau PLU de la commune du Port en 2018. Dans le détail, il s'agit d'une perte d'environ 0,57 ha en zone AU et d'une augmentation 7 ha en zone U. Cette augmentation est expliquée par la prise en compte à l'intérieur du périmètre du Grand Port Maritime, de la darse du Port Est et Ouest dans le zonage urbain.

La répartition des espaces urbains en zone d'interdiction par commune en 2019, fait ressortir que les communes du Port et de Saint-Paul sont les plus exposées dans une proportion qui reste marginale.

| | Le Port | La Possession | Saint-Leu | Saint-Paul | Trois-Bassins | TCO |
|--|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| Espaces urbanisés des PLU en PPR interdiction en 2019 (ha) | 31 | 27 | 70 | 267 | 19 | 413 |
| Surface commune (ha) | 1716 | 11862 | 11 802 | 24 082 | 4 272 | 53 735 |
| % | 1,81 | 0,23 | 0,59 | 1,11 | 0,44 | 0,77 |

Le territoire intercommunal compte près de 7 960 ha en espace urbain en 2019, les surfaces en PPR de degré d'interdiction représentent 413 ha l'ensemble du territoire en zone urbaine.

ANALYSE DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Dans cette démarche globale de gestion et de prévention des risques à l'échelle de l'île, la volonté est d'élargir le champ des risques à la dimension littorale. Sur l'ensemble du territoire réunionnais 8 communes sont dotées d'un PPR traitant de la dimension des aléas littoraux. Sur le territoire de la côte ouest, 3 communes intègrent cet aspect, mettant en avant une prise de conscience récente face aux enjeux liés aux territoires côtiers.

Les communes du TCO disposants d'un PPR Littoral :

- ✚ Trois Bassins – PPRL approuvé le 18 Décembre 2019,
- ✚ Saint-Paul – PPRL approuvé le 19 Décembre 2018,
- ✚ Saint-Leu – PPRL approuvé le 18 Décembre 2019.

Aucun zonage AU n'est concerné par un degré d'interdiction, il y est question exclusivement des zonages U des communes de Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins.

Sur la période 2018-2019, le zonage U concerné par ce degré d'interdiction a augmenté légèrement, passant de 14,2 ha à 16,1 ha.

Le territoire intercommunal compte près de 7 960 ha en espace urbain en 2019, les surfaces en PPRL de degré d'interdiction représentent 213 ha de l'ensemble du territoire en zone urbaine. Une analyse plus poussée de l'urbanisation dans la zone des 50 pas géométriques pourrait permettre de renforcer cette analyse.

N°7

INDICATEUR N°7

PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES PERIMETRES SEVESO ET DU GRAND PORT MARITIME

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Prévenir des risques technologiques

ORIENTATION

O10 : La prévention des risques naturels et technologiques

TENDANCE ATTENDUE

Diminution

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

“ DEFINITION

Limiter l'urbanisation résidentielle à proximité critique des installations SEVESO

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1 - Croisement spatial entre les PLU et les PPRT
- 2 – Extraction des zonages à l'intérieur du PPRT
- 3 - Regroupement par libellés des zonages aux PLU en superposition avec les PPRT
- 4 - Calcul des surfaces en hectares pour chaque agrégation

SOURCES

DONNEE : PPRT, PLU

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : donnée SIG SEVESO sensible non communicable par les services de l'état

PRECISION : 1/ 2 500

RESULTAT

Au regard de la protection des données sensibles, la DEAL ne fournit aucune donnée SIG concernant les installations classées, et notamment les sites SEVESO. Le croisement spatial permettant de quantifier l'évolution de l'urbanisation à proximité critique des installations SEVESO n'a pas pu être réalisé.

ANALYSE

« Le Plan d'aménagement et de développement durables a établi dans son objectifs 3 que les politiques publiques d'urbanisation minimisent l'exposition aux risques dans les espaces concernés par des aléas forts. Dans ce contexte, le SCOT entend contribuer, à son échelle et dans le cadre de son contenu matériel, à l'objectif général de prévention des risques naturels et technologiques. »

Concernant les risques technologiques et industriels le DOO précise dans l'orientation 10 (page 30) que « la minimisation progressive de l'exposition aux risques industriels est assurée par le respect des orientations suivantes :

- + Acter la non augmentation des réserves d'hydrocarbures de la ZI n°1 au Port.
- + Limiter l'urbanisation résidentielle à proximité « critique » des installations correspondantes. »

Au regard de la protection des données sensibles, la DEAL ne fournit aucune donnée SIG concernant les installations classées, et notamment les sites SEVESO. Le croisement spatial permettant de quantifier l'évolution de l'urbanisation à proximité critique des installations SEVESO n'a pas pu être réalisé.

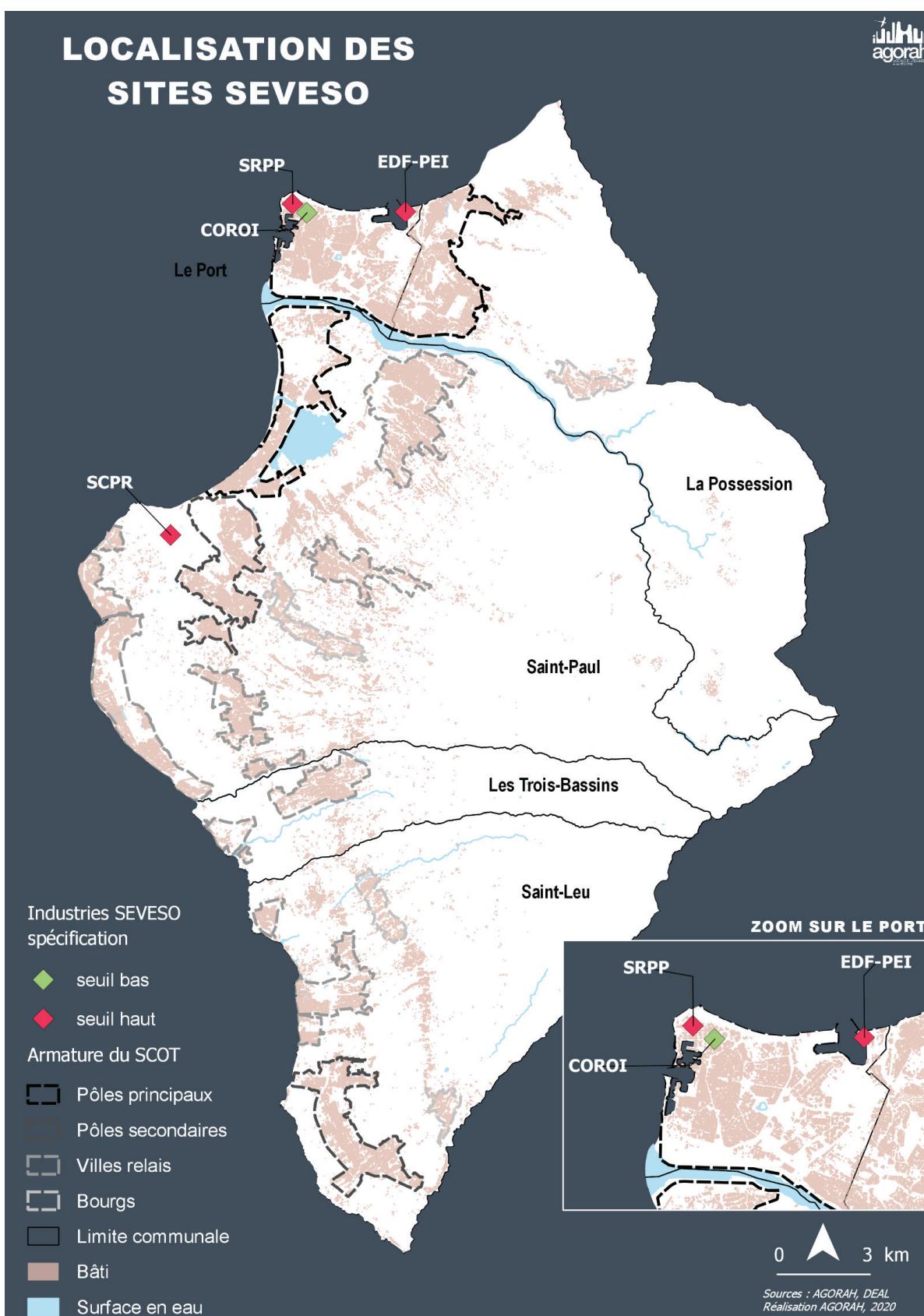
Cependant, plusieurs documents permettent d'identifier les sites SEVESO sur le territoire du TCO :

- + Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) datant du 12 Juin 2014 ;
- + Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de La Réunion datant du mois de Juillet 2016 ;
- + Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Port datant du mois d'Octobre 2013.

De ces documents sont dénombrés 4 sites SEVESO :

- + SRPP : dépôts d'hydrocarbure – commune du Port
- + SCPR : dépôt d'explosifs – commune de Saint-Paul
- + Coroi : stockage de produits chimiques et phytosanitaire – commune du Port
- + EDF : dépôt d'hydrocarbures de la centrale thermique – commune du Port

Ces sites sont localisables sur la carte présentée ci-dessous en fonction de l'armature SCOT et de la présence ou non de bâti.



N°8

INDICATEUR N°8

PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES PERIMETRES DES CAPTAGES ET SERVITUDES ASSOCIEES

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Protéger les aquifères et les périmètres de captage

ORIENTATION

O11 : Protection de la ressource en eau

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes, communale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“ DEFINITION

Mise en place et maintien des périmètres de protection des captages dans les PLU et servitudes associées des 6 communes du TCO

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1-Sélection dans les documents d'urbanisme et les données SIG les AEP du TCO
- 2-Par type AEP, recherche et dénombrement des éléments de protections réglementaires
- 3-Calcul des surfaces des différents périmètres de protection présent dans les données SIG des PLU.

SOURCES

DONNEE : PLU, Communes,

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/2 500

RESULTAT

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Nombre d'AEP | En cours de calcul | En cours de calcul | En cours de calcul | 41 |
| Surface des Périmètres de Protection Rapproché | En cours de calcul | En cours de calcul | En cours de calcul | 1485 ha |
| Surface des Zones de Surveillance Renforcée | En cours de calcul | En cours de calcul | En cours de calcul | 5378 ha |

ANALYSE

« Au sein de La Réunion, une des singularités les plus marquées de sa composante Ouest est la question du cycle de l'eau : elle y est plus critique qu'ailleurs s'agissant tant de la disponibilité que des incidences négatives des eaux usées et pluviales. » (p. 18 du PADD)

Comme indiqué dans le DOO p. 32 « il est demandé au PLU de mettre en place l'ensemble des périmètres de protection des captages ».

La question de la ressource en eau dans l'ouest est donc primordiale. Il est important que les développements urbains soient conçus de manière à protéger les périmètres de captage existant et à venir.

D'après les documents d'urbanisme approuvé des communes du TCO et d'après la donnée disponible datant de 2010, on comptabilise 41 AEP répartis sur l'ensemble du territoire. En fonction du type d'AEP et de la commune, les dispositifs d'eau potable seront concernés par différentes mesures de protection :

- ✚ les Périmètres de Protection Immédiate (PPI).
- ✚ les Périmètres de Protection Rapprochée (PPR).
- ✚ les Zones de Surveillance Renforcée (ZSR).

| Commune | Type AEP | PPI | PPR | ZS R | Origine |
|-------------------|------------------|--------------|-----|---------|--|
| Possession | Forage : 6 | X | X | X | Annexe SUP du PLU 12/06/2019 |
| | Captage : 2 | X | X | | |
| | Source/puits : 2 | X | X | | |
| Le Port | Forage : 11 | X | X | X | PLU 10/02/2020 et les arrêtés correspondants |
| | Source/puits : 2 | Pas d'arrêté | | | |
| Saint-Paul | Forage : 9 | X | X | | PLU 06/02/2020 |
| | Captage : 1 | X | X | | |

| | | | | | |
|----------------------|------------------|--------------------------------|---|---|------------------------------------|
| | Source : 2 | X | X | | |
| Trois-Bassins | Source/puits : 2 | X | X | X | Annexe SUP du PLU 21/02/2017 |
| Saint-Leu | Forage : 1 | Pas de périmètre de protection | | | Annexe sanitaire du PLU 26/02/2007 |
| | Captage : 1 | | | | |
| | Source/puits : 2 | | | | |

À titre indicatif, voici quelques éléments de réglementation localisé dans les PLU concernant les différents périmètres de protection des AEP.

PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE (P.P.I) :

Toutes activités, installations ou dépôts sont interdits, à l'exception de ceux en liaison avec l'exploitation du forage ou de la station de traitement, susceptible de s'y installer. Le périmètre doit être clôturé. L'accès à ce périmètre, à usage strictement réservé, sera interdit à toute personne étrangère aux services autorisés.

PERIMETRE DE PROTECTION REFORCEE (P.P.R) :

Quelques exemples d'interdiction

- ✚ Le camping, le bivouac et le caravanning ;
- ✚ La création de cimetière ;
- ✚ L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou autres excavations ;
- ✚ La circulation des véhicules transportant des matières dangereuses ;
- ✚ La construction, l'aménagement et l'exploitation des logements des animaux ;
- ✚ L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail ;
- ✚ Le pâturage des animaux ;
- ✚ L'implantation ou l'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement ayant une incidence potentielle sur la ressource en eau ;
- ✚ L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle brutes et non épurées ;
- ✚ L'installation de station d'épuration ;
- ✚ L'implantation d'établissements commerciaux ou artisanaux.

Quelques exemples de réglementation

- ✚ Eaux usées ;
- ✚ Les réseaux d'assainissement collectifs situés dans le périmètre devront être contrôlés tous les 5 ans. Agriculture ;
- ✚ Urbanisme ;
- ✚ Les constructions à usage d'habitat ou de séjour humain devront être mises en conformité vis-à-vis de l'assainissement ;
- ✚ Les constructions à usage d'habitat ou de séjour humain devront être mises en conformité vis à vis de l'assainissement ;
- ✚ Les chantiers de génie civil devront prendre des mesures de sécurité vis à vis des risques de pollution des eaux ;
- ✚ En cas de projet d'aménagement soumis à autorisation, une analyse de l'impact hydrogéologique sera réalisée et transmise à un hydrogéologue agréé pour avis ;
- ✚ Les routes devront être pourvues de fossés de bordure pour la collecte des eaux de ruissellement des chaussées, qui sont rejetées à l'extérieur du périmètre de protection rapprochée et en aval de la prise.

ZONE DE SURVEILLANCE RENFORCEE :

Cette zone est définie pour attirer l'attention des pouvoirs publics et des administrés sur la nécessité d'une stricte application des réglementations existantes en matière de protection des eaux et pour renforcer ainsi la protection contre les pollutions permanentes ou diffuses.

Les services instructeurs porteront une attention particulières à toutes les situations ou projets potentiellement préjudiciables aux ressources en eau tels qu'énumérés dans l'alinéa précédent relatif à la protection rapprochée du captage ; situations ou projets pour lesquels un avis spécifique au titre de protection des eaux, pourra être demandée par les services compétents à un hydrogéologue agréé pouvant aboutir à des prescriptions spéciales.

D'après les règlements d'urbanisme des différentes communes du TCO seul Saint-Leu n'a pas de périmètre de protection pour les AEP. Afin d'être en accord avec le Scot il faudra pallier à la situation et mettre en place des réglementations autour de ces AEP.

N°9

INDICATEUR N°9

CORRELATION ENTRE RESEAUX D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Développer l'urbanisation en lien avec les règles d'assainissement des eaux usées

ORIENTATION

O11 : Protection de la ressource en eau

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes, communale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“ DEFINITION

Développement des réseaux d'assainissement des eaux usées au regard des réalisations concourant au développement urbain.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Sélection des permis de construire autorisés entre 2016 et 2019.
- 2- Croisement spatial avec l'armature urbaine et le nombre de logements des permis construire autorisés.
- 3- Pour chaque permis de construire autorisés, recherche de la présence de réseaux d'assainissement collectif d'eaux usées dans un rayon de 100 m.

SOURCES

DONNEE : Réseau d'assainissement des eaux usées

PRODUCTEUR : TCO

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des partenaires

PRECISION : 1/ 2 500

RESULTAT

Le tableau ci-dessous représente le pourcentage des logements réalisés, issue des permis de construire autorisés entre 2016 et 2019 qui sont concernés aujourd’hui par le réseau d’assainissement dans un rayon de 100 mètres.

| Type armature | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Total des années |
|----------------------|------|------|------|------|------------------|
| Cœur d’agglomération | 94 | 91 | 68 | 69 | 80 |
| Pôles secondaires | 89 | 79 | 90 | 91 | 87 |
| Villes relais | 77 | 76 | 62 | 81 | 73 |
| Bourgs de proximité | 7 | 12 | 4 | 0 | 7 |
| Hors armature | 37 | 41 | 31 | 11 | 33 |
| Total | 76 | 71 | 65 | 63 | 70 |

ANALYSE

« L’assainissement collectif des eaux usées est en voies de nette amélioration, parce que les stations existantes ou nouvelles abattent mieux la pollution, ce qui est d’autant plus positif que l’emprise de l’assainissement collectif s’accroît, desservant aujourd’hui environ 45% des équivalents habitants. L’assainissement non collectif est toujours majoritaire quant aux populations desservies. Or on estime qu’environ entre 1/4 et 1/3 seulement des installations d’assainissement non collectif sont conformes à la législation. » (P. 18 du PADD)

« La réalisation des projets de développement urbain de toute nature, localisés dans les places urbaines de rangs 1, 2 et 3, est conditionnée à l’existence soit de réseaux d’assainissement des eaux usées soit, à défaut, de dispositifs d’assainissement semi collectifs auquel cas des modalités de suivi de leur efficacité sont définies et mises en place. Dans les autres localisations, la conditionnalité tient à l’existence de dispositifs d’assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. » (P.32 du DOO).

Pour l’année 2019, les résultats sont issus de la donnée du réseau d’assainissement collectif. Par la suite l’indicateur pourra se renforcer avec les éléments sur le semi collectif. D’après le tableau ci-dessus on peut constater qu’en 2016, 76% des logements sont proches du réseau d’assainissement. Cette tendance diminue dans le temps avec 71% en 2017, 65% en 2018 et 63 % en 2019.

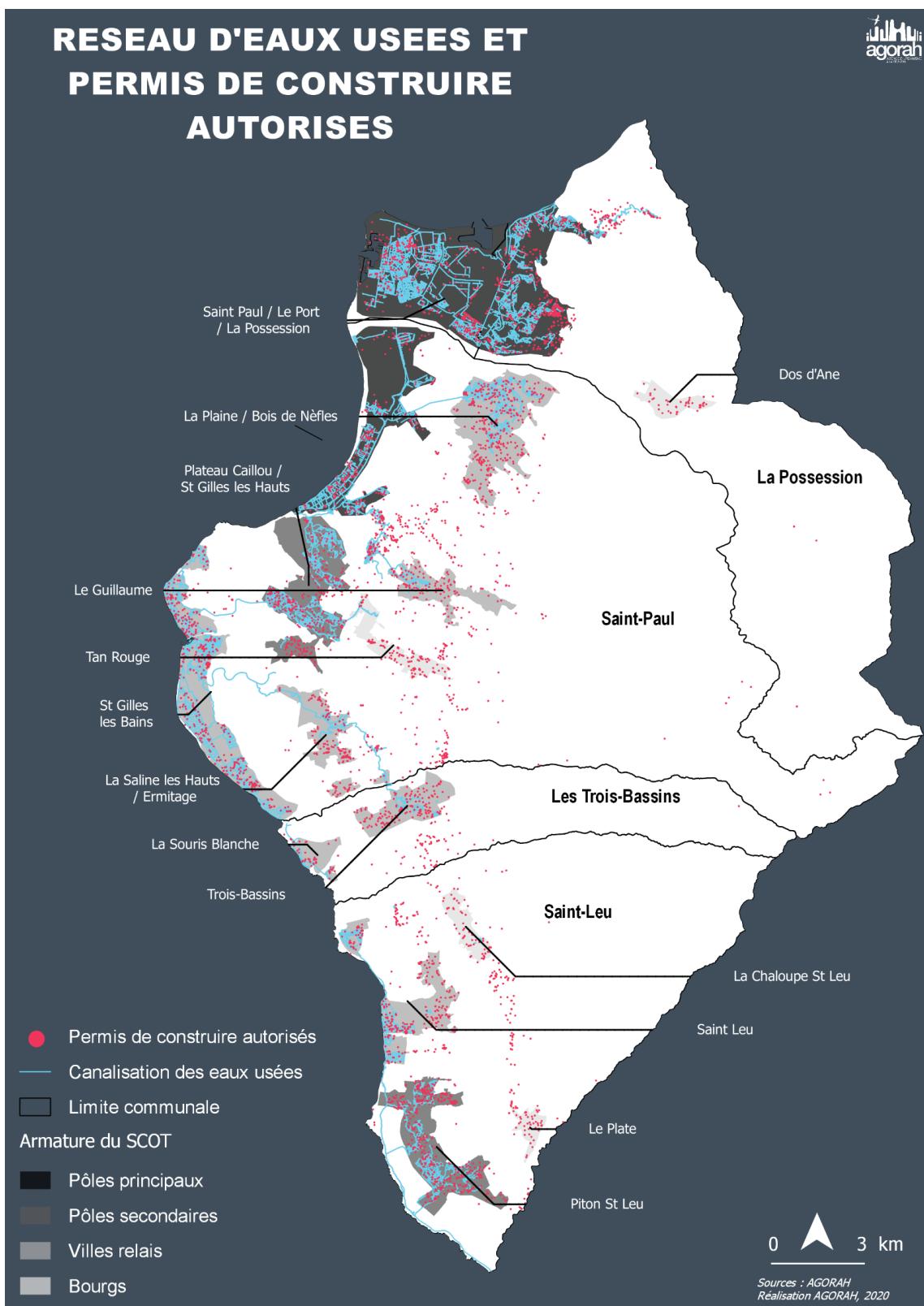
La diminution du pourcentage des permis de construire raccordé au réseau est à mettre en corrélation avec l’indicateur 0 qui montre une augmentation importante de la tache urbaine hors armature du SAR et qui du coup se trouve éloigné du réseau d’assainissement.

En effet, si on se concentre sur l’armature du TCO on constate des différences importantes. Les coeurs d’agglomération, les pôles secondaires et les villes relais sont bien desservis par le réseau. En revanche pour ce qui est des bourgs et des logements hors armature on a un taux plus faible, voire inexistant pour les logements datant de l’année 2019 situé dans les bourgs. Ce constat amène trois hypothèses :

- + soit un manque de connaissance du réseau,
- + soit une part importante d’assainissement semi collectif,
- + soit une tendance non conforme au SCOT.

Pour rappel dans les pôles de rang 1,2 et 3, tout nouveau développement urbain doit se raccorder au réseau collectif d’assainissement (ou à défaut à une station)

La carte ci-après permet de visualiser l’état des connaissances sur le territoire du TCO.



N°10

INDICATEUR N°10

IDENTIFICATION DES SURFACES NOUVELLEMENT IMPERMEABLES

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Gérer les eaux pluviales

ORIENTATION

O11 : La protection de la ressource en eau

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Commune

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Mètre carré / Hectare

DEFINITION

Les définitions introduites dans cette fiche sont tirées de l'étude du CEREMA, « Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers ». Il y est fait mention de 4 grands types d'occupation du sol (usage) : les sols artificialisés, naturels, agricoles et forestiers. L'artificialisation y est définie comme le passage d'un sol naturel, agricole ou forestier (appelés NAF) à un sol artificialisé.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1. Création d'une table multi-millésime
2. Affectation de l'usage de la parcelle (habitat, activité ou mixte) à la parcelle
3. Calcul du flux d'artificialisation entre artificialisé, NAF et non cadastré
4. Calcul du flux d'usage au sein de l'artificialisé : entre usage d'habitat, d'activité et mixte
5. Agrégation des données à la commune

SOURCES

DONNEE : Fichiers fonciers

PRODUCTEUR : CEREMA

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Annuelle

LIMITES :

- + L'Agorah est tributaire du CEREMA pour l'actualisation des données et la méthodologie employée
- + La définition de l'artificialisation ne fait pas l'objet d'un consensus, rendant sa mesure flottante au gré des différentes significations. Il peut donc exister d'autres études qui aboutiront à des résultats divergents.
- + L'agrégation finale est faite à la maille communale. Il n'y a pas de niveau plus fin.
- + Seules les données de flux ont été produites. Ne sont donc pas fournies les surfaces en stock des espaces artificialisés et des espaces NAF dans les communes.

PRECISION : /

RESULTAT

| Commune | Passage des sols naturels, agricoles et forestiers à un sol artificialisé entre 2016 et 2017 | | | | Passage des sols naturels, agricoles et forestiers à un sol artificialisé entre 2017 et 2018 | | | |
|-------------------|--|--------------|-------------|-----------|--|--------------|-------------|-----------|
| | naf_art | art_activite | art_habitat | art_mixte | naf_art | art_activite | art_habitat | art_mixte |
| Le Port | 81 061 | 72 582 | 8 479 | 0 | 27 211 | 7 364 | 17 238 | 2 609 |
| La Possession | 164 405 | 28 508 | 132 895 | 3 002 | 143 416 | 29 261 | 102 338 | 11 817 |
| Saint-Leu | 113 640 | 5 688 | 99 038 | 8 914 | 117 870 | 1 118 | 98 237 | 18 515 |
| Saint-Paul | 880 717 | 15 6532 | 648 490 | 75 695 | 505 559 | 30 540 | 469 733 | 5 286 |
| Les Trois-Bassins | 51 664 | 0 | 51 664 | 0 | 69 559 | 9 128 | 58 922 | 1 509 |

Lecture des colonnes pour les flux 2016-2017 (en m²) :

naf_art : Flux entre NAF et artificialisé, sur la période 2016-2017

art_activite : Flux NAF vers artificialisé destiné à l'activité sur la période 2016-2017

art_habitat : Flux NAF vers artificialisé destiné à l'habitat sur la période 2016-2017

art_mixte : Flux NAF vers artificialisé destiné au mixte sur la période 2016-2017

naf_art = art_activite + art_habitat + art_mixte (valable quelle que soit la période étudiée)

ANALYSE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de l'Ouest, approuvé le 29 juillet 2015, a défini trois enjeux thématiques relatifs à la ressource en eau dont celui d'améliorer la gestion du ruissellement pluvial et du risque inondation par l'aménagement du territoire (enjeu 2). Au niveau de l'ensemble du bassin hydrographique réunionnais, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux sert de cadre au SAGE en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

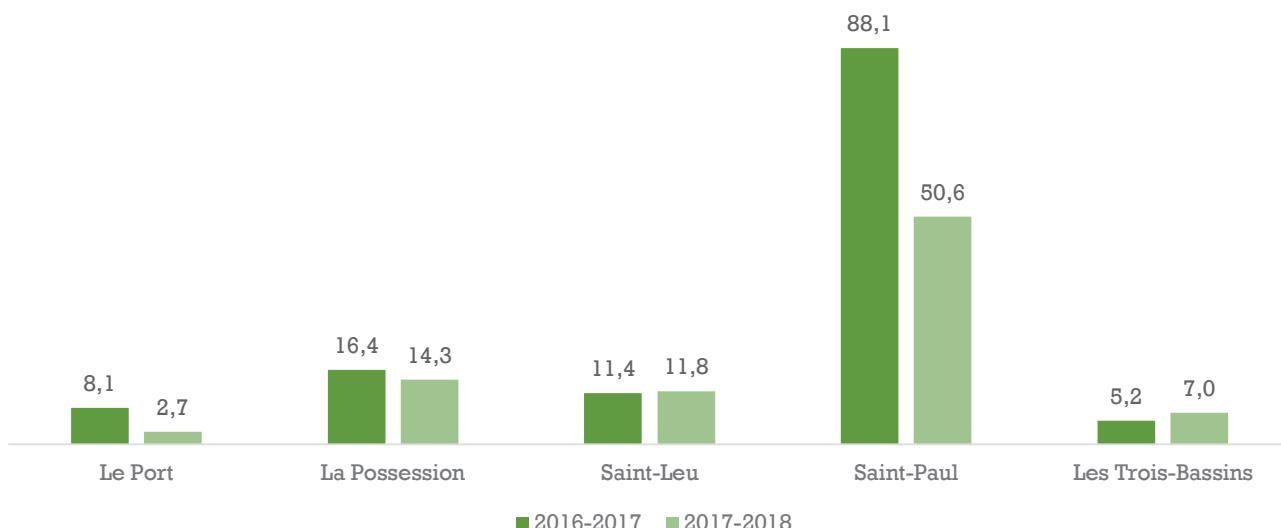
Le SCoT Ouest, en se saisissant également de cette problématique, apporte sa contribution dans la bonne mise en œuvre des orientations prescrites. Dans le livre II du rapport de présentation, il est fait le diagnostic suivant : « Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces urbanisées ou agricoles à nues constituent une source importante de pollution, notamment pour les milieux coralliens en y transfèrent des quantités importantes de polluants et en constituant des apports d'eau douce dommageables pour le corail. L'augmentation des surfaces imperméabilisées et plus généralement la gestion des eaux pluviales au droit du littoral de l'Ouest constitue une problématique importante pour la protection des milieux aquatiques. »

À cet égard, le SCoT, au travers du Document d'orientations et d'objectifs (DOO), spécifie la disposition ci-contre afin de gérer le plus possible les eaux pluviales « à la source » : « limiter l'imperméabilisation des sols au travers de dispositions réglementaires préservant à la parcelle et en fonction de la morphologie urbaine une part minimale significative d'espace libre en pleine terre et favorisant une infiltration directe du « pluvial » par le sol. »

L'imperméabilisation est la résultante de l'artificialisation des sols. Les opérations d'aménagement ou de constructions, couplées à la réalisation des routes et des surfaces de stationnement, conduisent à la création d'espaces à travers lesquels l'eau ne peut plus s'infiltrer, renforçant dès lors la vulnérabilité du territoire au risque inondation. La maîtrise de l'artificialisation des sols est un réel enjeu de développement durable, non seulement pour la protection de la ressource en eau mais également pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et la fragmentation des habitats naturels et corridors écologiques.

À ce titre, l'indicateur 10 permet un suivi annuel quantitatif du flux d'artificialisation à l'échelle communale et par extrapolation des surfaces imperméables nouvellement créées.

Flux total d'artificialisation (en ha)

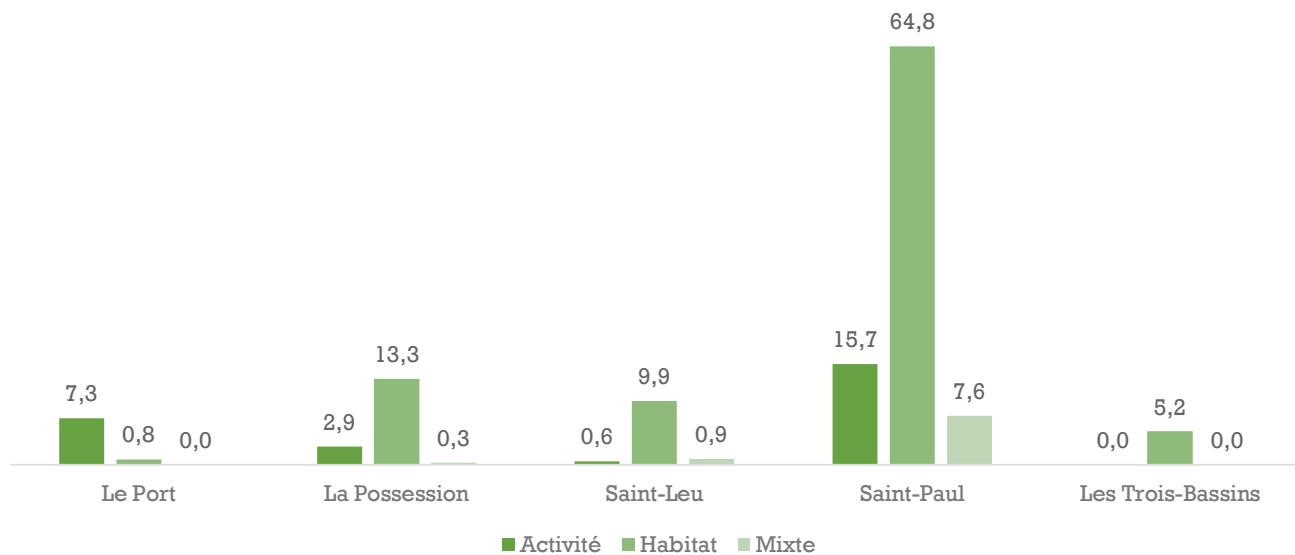


De manière globale, le flux d'artificialisation est en nette diminution sur la période 2017-2018. Alors que le TCO comptait plus de 129 hectares de surfaces nouvelles artificialisées entre 2016 et 2017, il n'en comptabilise « que » 86 hectares entre 2017-2018. L'effort de maîtrise est fortement visible sur la commune de Saint-Paul où les flux ont décliné de près de 37 hectares (-43 %) et sur la commune du Port avec seulement 2,7 hectares nouvellement artificialisés entre 2017 et 2018 (-66 % entre les deux périodes observées).

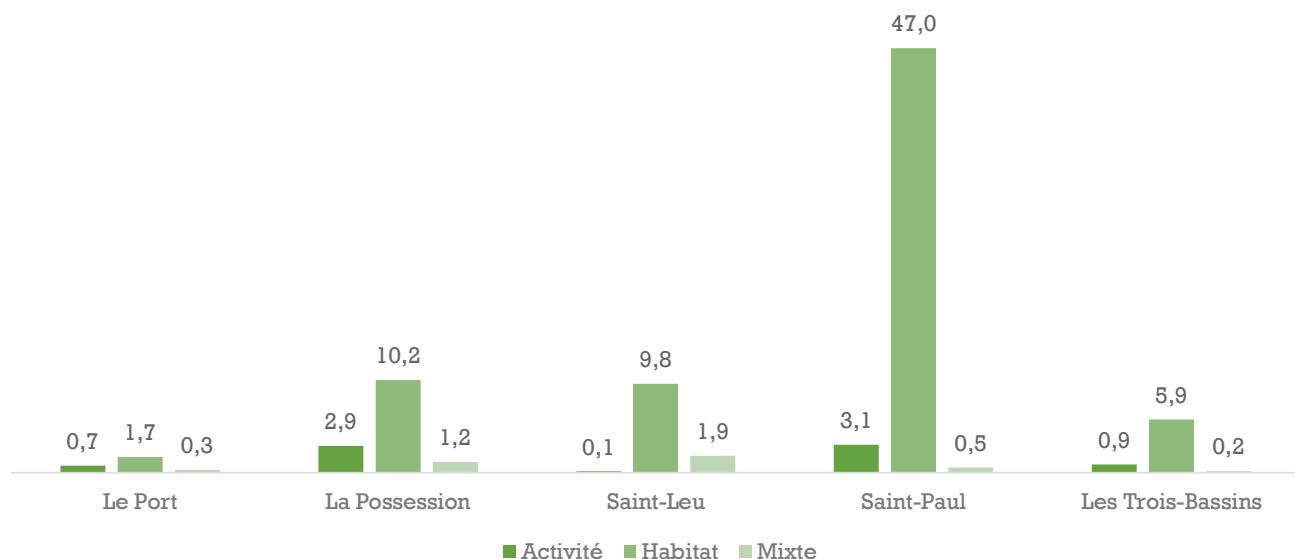
Seules les communes de Saint-Leu et de Trois-Bassins enregistrent une augmentation de leur flux entre les deux périodes, avec respectivement 0,4 hectares et 1,8 supplémentaires sur la période 2017-2018 comparativement à la période 2016-2017.

Dans le détail, les flux NAF vers artificialisé se décomposent comme suit :

Flux d'artificialisation sur la période 2016-2017 selon la destination (en ha)



Flux d'artificialisation sur la période 2017-2018 selon la destination (en ha)



Sur la période 2016-2017, on constate que les nouvelles surfaces artificialisées au Port ont été quasiment entièrement dédiées à de l'activité. À Saint-Paul, 18 % du flux d'artificialisation ont été destinés à de l'activité, 9 % à du mixte et 73 % à de l'habitat. Excepté la commune du Port, les flux d'artificialisation intervenus sur la période 2016-2017 ont été principalement orientés vers de l'habitat (73 % des flux totaux). Ce constat est encore plus prononcé sur la période 2017-2018 où ces flux vers l'habitat absorbent 86 % des flux totaux toutes destinations confondues.

N°11

INDICATEUR N°11

IDENTIFICATION DES DISPOSITIFS DE RETENUE ET D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Gérer les eaux pluviales

ORIENTATION

O11 : Protection de la ressource en eau

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes,

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Décompte

DEFINITION

Développement des dispositifs de retenue et d'infiltration des eaux pluviales

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

Donnée non disponible mise à part pour la commune de Le Port (voir indicateur 12)

SOURCES

DONNEE : Communes

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Annuelle

LIMITES :

PRECISION :



N°12

INDICATEUR N°12

IDENTIFICATION DES INSTALLATIONS DE PRETRAITEMENT DES
EAUX PLUVIALES AYANT POUR EXUTOIRE FINAL DES BASSINS
PORTUAIRES DU GRAND PORT MARITIME

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Gérer les eaux pluviales

ORIENTATION

O11 : Protection de la ressource en eau

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

Grand Port Maritime

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Décompte

DEFINITION

Suivi des nouvelles installations de prétraitement des eaux pluviales ayant pour exutoire final des bassins portuaires du Grand Port Maritime

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Géolocalisation des installations de prétraitement des eaux pluviales
- 2- Croisement spatial avec les bassins portuaires du Grand Port Maritime

SOURCES

DONNEE : Commune

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/ 2 500



RESULTAT

| Nombre d'exutoire sur le GPM | Nombre d'exutoire avec prélèvement |
|------------------------------|------------------------------------|
| 14 | 11 |

ANALYSE

« Les eaux pluviales, à l'identique des eaux usées mal dépolluées, constituent, dans l'Ouest, une source de pollution avérée pour les milieux naturels aquatiques » (p. 19 du PADD).

« Le SCoT définit une orientation générale visant à gérer le plus possible les eaux pluviales « à la source » afin d'une part de ne pas accroître l'aléa inondation en aval et d'autre part d'amoindrir le ruissellement de matières polluantes vers les milieux naturels en aval... prévoir et mettre en place les installations de prétraitement pour celles des eaux pluviales dont l'exutoire final est constitué par les bassins portuaires du Grand Port Maritime » (p. 32 du DOO)

Ainsi dans le document d'urbanisme du Port, des conditions réglementaires pour l'écoulement des eaux pluviales sont mises en places :

« Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera... » (Règlement _20191217 du PLU).

La commune du Port est concernée par 42 exutoires, dont 14 situés dans le périmètre du Grand Port Maritime.

En 2018, des analyses sur le réseau d'assainissement d'eaux pluviales ont été effectuées. Les séries de prélèvement ont eu lieu le 18 janvier 2018, lors du début du passage de la tempête Berguitta, et le 5 mars 2018, lors du passage du cyclone Dumazile. Ainsi se sont 11 des 14 exutoires du GPM qui ont fait l'objet d'un prélèvement. Voici les observations pour ces exutoires :

- + Berthollet Central Elec : une eau de qualité parfois très dégradée avec des concentrations notables en matières en suspension. Des rejets d'eaux pluviales plus polluants que la moyenne probablement dû aux activités industrielles.
- + Bordeaux : une eau de qualité parfois très dégradée avec des concentrations notables en matières en suspension. Des eaux pluviales chargées en matières en suspension, en métaux lourds et en hydrocarbure. Des rejets d'eaux pluviales plus polluants que la moyenne probablement dû aux activités industrielles.
- + Bossé Cimetière : des eaux pluviales chargées en matières en suspension et en métaux lourds.
- + Bossé R. Garros : des eaux pluviales chargées en matières en suspension et en métaux lourds.
- + François Mahy : observation visuelles à l'exutoire d'une présence d'hydrocarbures.
- + Marine Nationale : des eaux pluviales chargées en matières en suspension et en métaux lourds.
- + Dickens : l'exutoire et le réseau sont concernés par une mise en charge du fait du cordon dunaire. Des eaux pluviales chargées en matières en suspension, en métaux lourds et en hydrocarbure.

- + 28-nov-42 : observation visuelles aux exutoires d'une présence d'hydrocarbures. Des eaux pluviales chargées en matières en suspension, en métaux lourds et en hydrocarbure. Des rejets d'eaux pluviales plus polluants que la moyenne probablement dû aux activités industrielles.
- + Port est 2 : dégradation des berges du canal de l'exutoire avant l'entrée dans l'enceinte GPM.
- + ZI2 port est 1 : un pH moyen de 9,6 avec un pic à 11
- + Capitainerie : observation visuelles à l'exutoire d'une présence d'hydrocarbures.

Tableau de synthèse des analyses (en rouge les valeurs élevées)

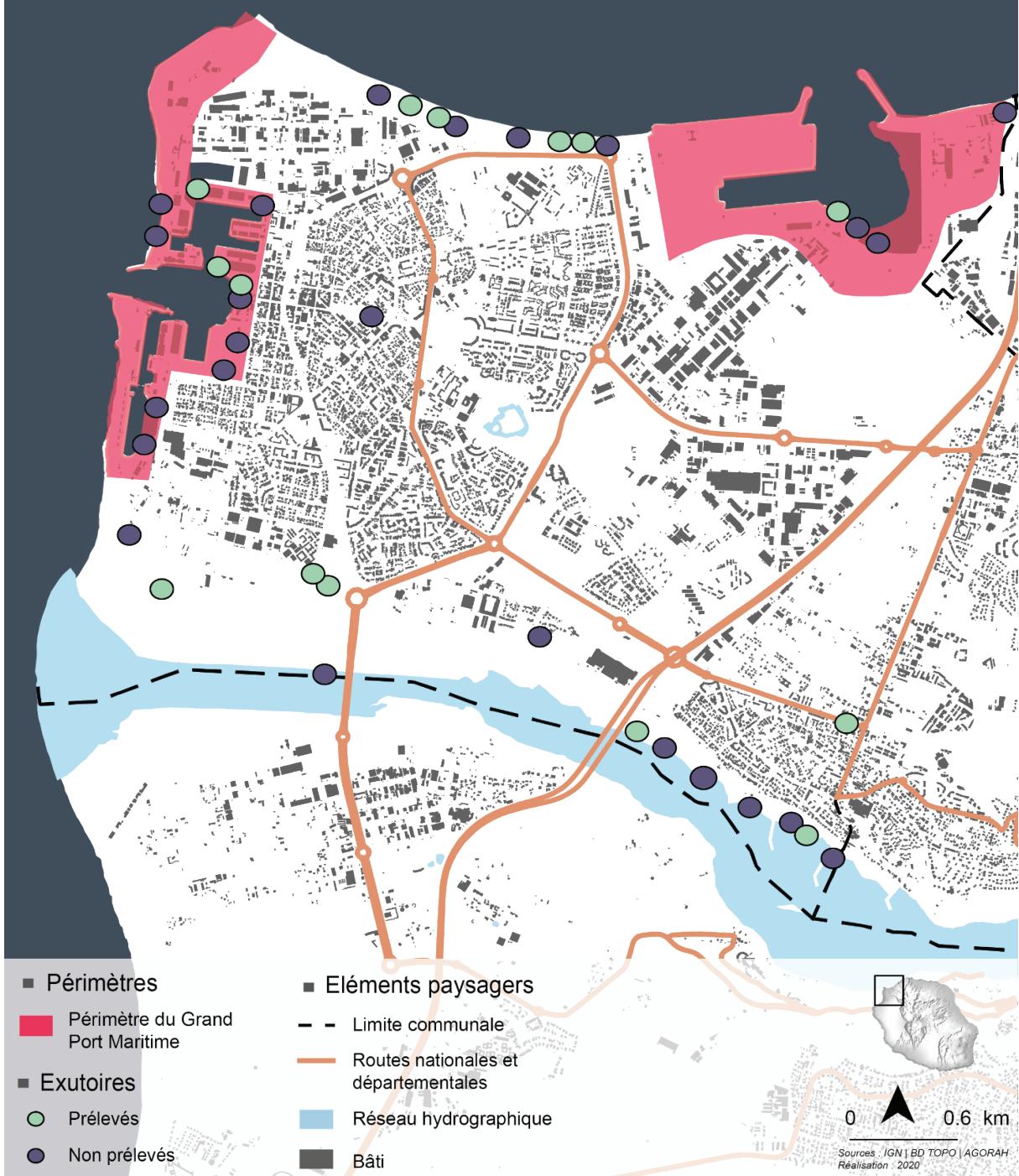
| Exutoires | 1 ^{ère} série au 18/01/2018 | 2 ^{ème} série au 05/03/2018 |
|-------------------------|---|--|
| Berthollet Central Elec | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,9 ✓ MES : 607 mg/l ✓ Métaux : 658,8 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,6 ✓ MES : 202 mg/l ✓ Métaux : 284,3 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0,5 mg/l |
| Bordeaux | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 9,0 ✓ MES : 921 mg/l ✓ Métaux : 471,9 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,5 ✓ MES : 288 mg/l ✓ Métaux : 278 µg/l ✓ Hydrocarbure : 2,2 mg/l |
| Bossé cimetière | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,6 ✓ MES : 61 mg/l ✓ Métaux : 367,6 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,3 ✓ MES : 18 mg/l ✓ Métaux : 47,4 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0 mg/l |
| Bossé R. Garros | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,6 ✓ MES : 142 mg/l ✓ Métaux : 431,4 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,4 ✓ MES : 38 mg/l ✓ Métaux : 113,1 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0,4 mg/l |
| François Mahy | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,5 ✓ MES : 28 mg/l ✓ Métaux : 78,2 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,0 ✓ MES : 50 mg/l ✓ Métaux : 90,2 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0,3 mg/l |
| Marine Nationale | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,3 ✓ MES : 158 mg/l ✓ Métaux : 167,7 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,2 ✓ MES : 10 mg/l ✓ Métaux : 64,1 µg/l ✓ Hydrocarbure : 1,0 mg/l |
| Dickens | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,4 ✓ MES : 4,4 mg/l ✓ Métaux : 246,2 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,4 ✓ MES : 2 ✓ Métaux : 106,6 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0 mg/l |
| 28-nov-42 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,4 ✓ MES : 49 mg/l ✓ Métaux : 594,2 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,2 ✓ MES : 76 mg/l ✓ Métaux : 229,6 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0 mg/l |
| Port est 2 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,3 ✓ MES : 25 mg/l ✓ Métaux : 67 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,2 ✓ MES : 0 mg/l ✓ Métaux : 42,2 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0 mg/l |

| | | |
|-----------------------|--|--|
| Capitainerie | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,6 ✓ MES : 29 mg/l ✓ Métaux : 114,9 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,7 ✓ MES : 112 mg/l ✓ Métaux : 224,8 µg/l ✓ Hydrocarbure : 1,6 mg/l |
| ZI2 port est 1 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 8,0 ✓ MES : 17 mg/l ✓ Métaux : 191,7 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse | <ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 11,1 ✓ MES : 18 mg/l ✓ Métaux : 84,5 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0,3 mg/l |

L'ensemble du périmètre du Grand Port Maritime est concerné par une pollution des exutoires. Il faut donc mettre en place des installations de prétraitement afin de limiter les matières polluantes vers les milieux naturels et ainsi être conforme au Scot.

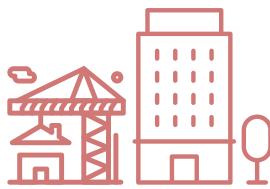
Ci-dessous la carte sur les exutoires qui ont fait l'objet d'une analyse :

LOCALISATION DES EXUTOIRES AU SEIN DU GRAND PORT MARITIME





L'INTENSIFICATION URBAINE



L'INTENSIFICATION URBAINE

« L'armature urbaine de l'Ouest définit des lieux de vie et de ville différenciés en niveaux selon leur dotation en équipements publics et marchands de plus ou moins grande portée spatiale en compatibilité avec l'armature du Schéma d'Aménagement Régional. » p.25 du PADD

Le DOO précise la mise en œuvre de cette armature urbaine s'agissant de tout ce qui concerne les fondamentaux de la vie collective : logements, services, transports, équipements, commerces.



ORIENTATIONS

- O 5 –** Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine
- O 6 –** Les espaces urbains de référence – l'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire
- O 7 –** L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine
- O 8 –** La détermination de densités d'aménagement minimales
- O 12 –** Les grands projets d'équipements et de services



LISTE DES INDICATEURS ASSOCIÉS

- [13]** - Part des zonages à vocations urbaines en et hors des EUR
- [14]** - Part des logements produits en 2026 en EUD et en EUP
- [14 bis]** - Potentiels de logements sur le foncier urbanisable en EUR
- [15]** - Analyse des redéploiements et des extensions dans l'armature urbaine
- [16]** - Densité de logements de l'armature urbaine et dans les TRH
- [17]** - Localisation des grands projets d'équipement

N°13

INDICATEUR N°13

PART DES ZONAGES A VOCATIONS URBAINES EN ET HORS DES EUR AU SEIN DE L'ARMATURE URBAINE

ENJEU URBAIN

Localiser les développements urbains tous usages dans les espaces urbains de référence (EUR)

ORIENTATION

O5 : Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine

O6 : Les espaces urbains de référence – L'intensification urbaine et l'urbanisation

TENDANCE

ATTENDUE

Stagnation hors EUR

ECHELLES DE CALCUL

Communes / EUR

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectares

DEFINITION

Surfaces à vocation urbaine au sein des PLU en et hors EUR du SCOT.

L'Espace de référence du SCOT est composé des zones U – AU et NB

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Sélection des zonages à vocation urbaines dans les PLU (U et AU)
- 2- Croisement spatial de la sélection avec les EUR
- 3- Calcul des surfaces des zonages à vocation urbaines en et hors EUR au sein de l'armature urbaine avec une agrégation par classe de zonage
- 4- Ratio des surfaces en et hors EUR

SOURCES

DONNEE : Base permanente des POS&PLU

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : /

RESULTAT

| Communes | 2016 | | | Total 2016 | 2017 | | | Total 2017 | 2018 | | | Total 2018 | 2019 | | | Total 2019 |
|----------------------|------|------|-------------|---------------|------|------|-------------|---------------|------|------|-------------|---------------|------|------|-------------|---------------|
| | EUD | EUP | Hors EUR | | EUD | EUP | Hors EUR | | EUD | EUP | Hors EUR | | EUD | EUP | Hors EUR | |
| LE PORT | 889 | 426 | 0 | 1316 | 889 | 426 | 0 | 1316 | 889 | 396 | 11 | 1296 | 889 | 396 | 11 | 1296 |
| Pôle principal | 889 | 426 | 0 | 1316 | 889 | 426 | 0 | 1316 | 889 | 396 | 11 | 1296 | 889 | 396 | 11 | 1296 |
| <i>Hors armature</i> | | | | | | | | | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 |
| LA POSSESSION | 790 | 67 | 0 | 857 | 790 | 67 | 0 | 857 | 790 | 67 | 0 | 857 | 753 | 64 | 38 | 855 |
| Bourgs de proximité | 98 | 2 | | 100 | 98 | 2 | | 100 | 98 | 2 | | 100 | 82 | 2 | 1 | 84 |
| Pôle principal | 692 | 65 | 0 | 757 | 692 | 65 | 0 | 757 | 692 | 65 | 0 | 757 | 672 | 63 | 31 | 766 |
| <i>Hors armature</i> | | | | | | | | | | | | | | | 5 | 5 |
| SAINT-LEU | 937 | 80 | 0 | 1017 | 937 | 80 | 0 | 1017 | 937 | 80 | 0 | 1017 | 937 | 80 | 0 | 1017 |
| Bourgs de proximité | 171 | 5 | 0 | 176 | 171 | 5 | 0 | 176 | 171 | 5 | 0 | 176 | 171 | 5 | 0 | 176 |
| Pôles secondaires | 466 | 42 | 0 | 508 | 466 | 42 | 0 | 508 | 466 | 42 | 0 | 508 | 466 | 42 | 0 | 508 |
| Villes relais | 300 | 32 | 0 | 332 | 300 | 32 | 0 | 332 | 300 | 32 | 0 | 332 | 300 | 32 | 0 | 332 |
| <i>Hors armature</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SAINT-PAUL | 2834 | 661 | 0 | 3495 | 2834 | 661 | 0 | 3495 | 2834 | 661 | 0 | 3495 | 2834 | 661 | 0 | 3495 |
| Bourgs de proximité | 185 | 6 | | 190 | 185 | 6 | | 190 | 185 | 6 | | 190 | 185 | 6 | | 190 |
| Pôle principal | 459 | 317 | | 775 | 459 | 317 | | 775 | 459 | 317 | | 775 | 459 | 317 | | 775 |
| Pôles secondaires | 541 | 156 | | 697 | 541 | 156 | | 697 | 541 | 156 | | 697 | 541 | 156 | | 697 |
| Villes relais | 1651 | 182 | 0 | 1833 | 1651 | 182 | 0 | 1833 | 1651 | 182 | 0 | 1833 | 1651 | 182 | 0 | 1833 |
| <i>Hors armature</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TROIS-BASSINS | 224 | 38 | | 262 | 210 | 29 | 42 | 281 | 210 | 29 | 42 | 281 | 210 | 29 | 42 | 281 |
| Villes relais | 224 | 38 | | 262 | 210 | 29 | 37 | 276 | 210 | 29 | 37 | 276 | 210 | 29 | 37 | 276 |
| <i>Hors armature</i> | | | | | | 5 | 5 | | | 5 | 5 | | | 5 | 5 | |
| Total général | 5675 | 1272 | 0 | 6947 | 5661 | 1262 | 42 | 6966 | 5661 | 1232 | 54 | 6947 | 5624 | 1230 | 91 | 6945 |

ANALYSE

Le document d'orientation et d'objectifs indique que « La localisation des développements urbains dans les espaces déjà urbanisés ou reconnus urbanisables dans les PLU opposables au tiers, est une manière efficace d'urbaniser de manière économique. L'idée est bien alors d'intensifier les espaces urbains c'est-à-dire d'accroître les densités urbaines... Le recours à la notion d'espace urbain de référence composé des espaces urbains à densifier (EUD) et des espaces d'urbanisation prioritaire (EUP)... **Ils sont ceux au sein desquels les développements urbains à réaliser à l'horizon 2026 sont pour l'essentiel localisés.** »

Ces espaces représentent une surface de 7 229 ha en introduction du Document d'Orientation et d'Objectifs (p. 6 et 7). Plus précisément, les Espaces Urbains à Densifier (espaces U au PLU) représentent 5 988 ha. Les Espaces Urbains Prioritaires (espaces AU et NA au PLU) représentent une surface de 1241 ha. Par ailleurs, il est précisé que « **les développements urbains tous usages... seront localisés dans les espaces urbains de référence** nonobstant les dispositions exceptionnelles définies à l'orientation 7 relative aux redéploiements » (page 20 du DOO). »

Le point de départ de cette analyse est l'étude réalisée en 2017 par l'AGORAH pour le TCO et intitulée « Observatoire des espaces urbains redéployés liés au développement urbain au titre du SCOT Grenelle 2017-2027 ».

Cette étude présente notamment un état 0 des Espaces Urbains de Référence correspondant aux surfaces U et AU en ZPU dans les cinq PLU en 2016.

Le tableau ci-dessus présente une mise à jour des résultats obtenus en 2017. Ce dernier présente les **espaces ouverts à l'urbanisation** (EUD & EUP), et leurs évolutions de 2016 à 2019.

- ✚ En 2016, les espaces ouverts à l'urbanisation dans les cinq PLU représentent **6 947** hectares.
- ✚ En 2017, cette surface est de 6 966 ha. On observe donc une augmentation de **19 hectares** des espaces ouverts à l'urbanisation au sein des PLU des communes du territoire du TCO entre 2016 et 2017.
- ✚ En 2018 et 2019, les espaces ouverts à l'urbanisation au sein des PLU des différentes communes diminuent pour revenir aux surfaces de l'état 0 (figure 1).

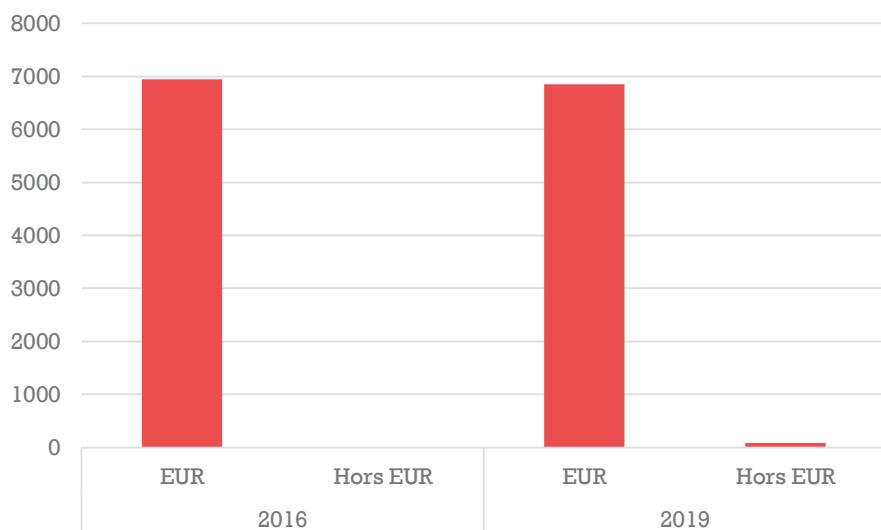


Figure 1: évolution des surfaces U/AU en et hors EUR sur le territoire du TCO (en ha)

- ✚ Cependant, dès 2017 on observe qu'une partie de ces espaces ouverts à l'urbanisation ont lieu hors de l'espace urbain de référence. Ainsi pour 2017, 42 hectares sont situés hors de l'espace urbain de référence sur la commune de Trois-Bassins. Une partie de ces espaces se développent hors de l'armature urbaine du SAR (+ 5 hectares). Ce chiffre est à mettre en lien avec la révision du PLU de la commune qui a été approuvé le 21 Février 2017.
- ✚ En 2018, c'est sur la commune du Port que ces surfaces évoluent hors de l'espace urbain de référence (+ 11 hectares).
- ✚ Enfin, en 2019 les espaces ouverts à l'urbanisation représentent 38 hectares hors de l'espace urbain de référence sur la commune de La Possession. Ils sont situés majoritairement au sein de l'armature urbaine (37 ha) mais également en dehors (5 hectares).

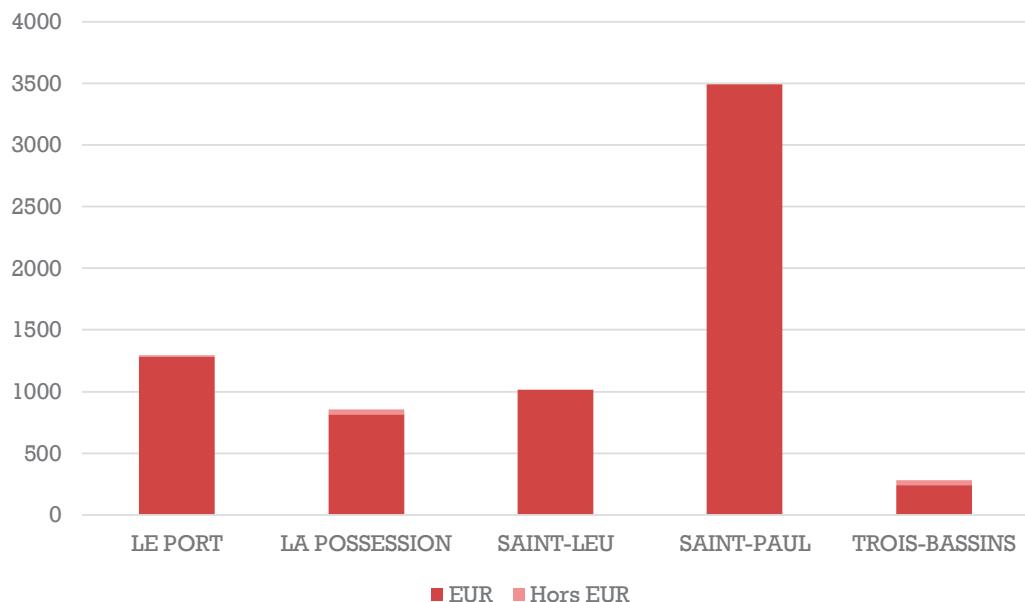


Figure 2: répartition des surfaces U/AU en et hors EUR par communes en 2019 (en ha)

Pour conclure cette analyse, conformément aux attentes du document d'objectifs et d'orientation les développements urbains sont pour l'essentiel localisés au sein des EUP et EUD sur le territoire du TCO. Les espaces ouverts à l'urbanisation hors espaces urbains de référence peuvent être mis en lien avec les dispositions exceptionnelles de l'**orientation 7** du document sur les possibilités d'extension urbaine.

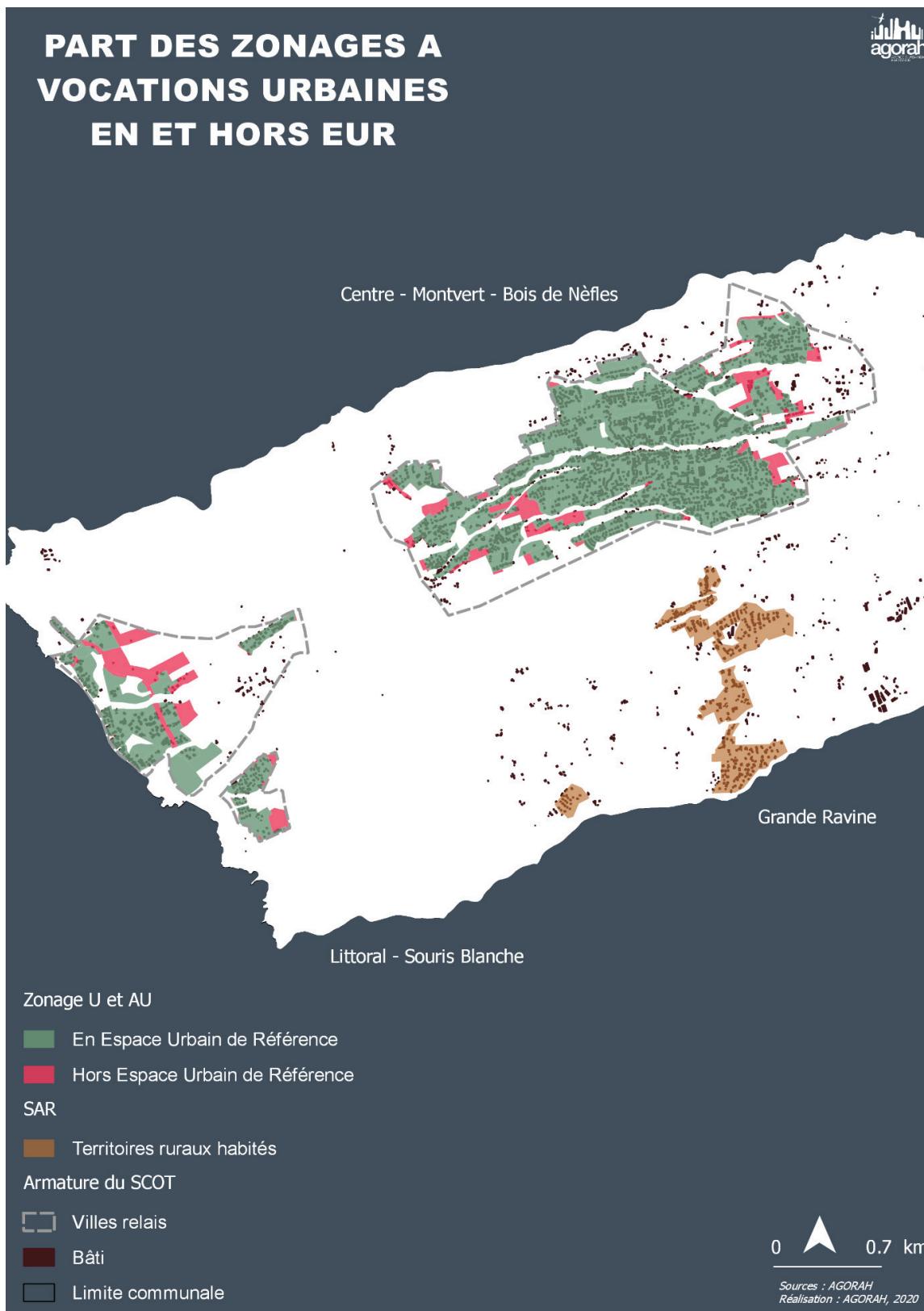


Figure 3: localisation des zonages à vocation urbaine en et hors EUR sur la commune de Trois Bassins

N°14

INDICATEUR N°14

PART DES LOGEMENTS PRODUIT EN EUD ET EN EUP



ENJEU

Répartir équitablement la production de logements entre espaces EUD et EUP

ORIENTATION

- O5 : Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine
- O6 : Les espaces urbains de référence – L'intensification urbaine et l'urbanisation
- O13 : Les politiques publiques du logement

TENDANCE ATTENDUE

Progression en zonage EUD

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre de logements autorisés

DEFINITION

Nombre de logements autorisés annuellement par commune, part en zonage EUD (Espace urbains à densifier) et en EUP (espace à urbaniser en priorité) au SCOT et part en zone d'aménagement concerté.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Sélection du nombre de permis de construire et du nombre de logements correspondant autorisés l'année n sur les 5 communes du TCO
- 2- Calcul de la part dans les zonages EUD et EUP au SAR par commune
- 3- Calcul de la part en opérations d'aménagement par commune (ZAC et ZAC-RHI).

SOURCES

DONNEES : Base SITADEL des permis de construire – Base AGORAH des opérations d'aménagement

PRODUCTEUR : Base SITADEL (DEAL) - Base opérations d'aménagement (AGORAH)

FREQUENCE DE MISE A JOUR :

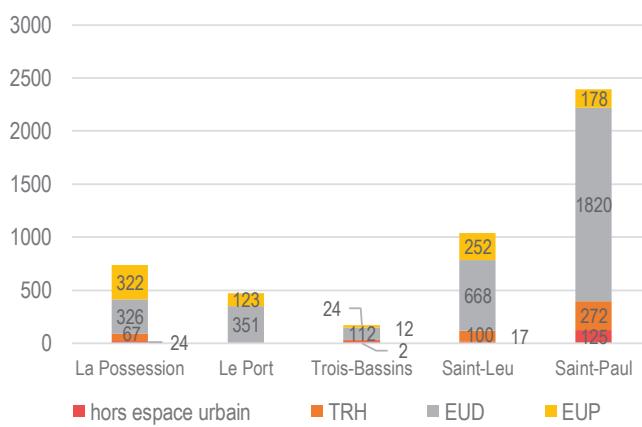
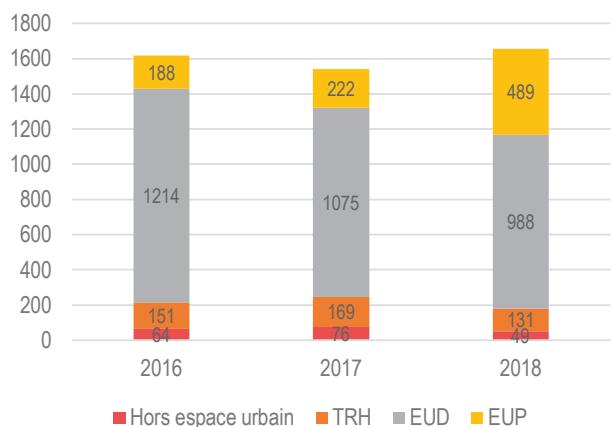
SITADEL en continu

Base AGORAH date de 2016 pas de mise à jour programmée

LIMITES : Les permis de construire autorisés ne sont pas égaux aux permis terminés. Sur la période 2016-2018, 1 001 logements n'ont pu être géo référencés. L'analyse suivante porte donc sur 83% des logements autorisés sur la période.

PRECISION : /

RESULTATS



ANALYSE

PART EN EUD ET EUP

Le SCOT dans son orientation 6, concernant les espaces urbains de référence, préconise qu'au moins 50% des logements à mettre sur le marché à l'horizon 2026 devront l'être dans les espaces urbains à densifier, zones équipées sur lesquelles il existe un potentiel de développement urbain (dents creuses, parcelles peu exploitées...). Au plus 50% des logements se feront dans les espaces d'urbanisation prioritaire. Pour ces derniers, 3 conditions doivent être remplies à savoir l'accessibilité au réseau de transports publics existants ou projetés, la proximité des services et la continuité avec l'urbanisation existante, ainsi que l'opportunité c'est-à-dire en minimisant les dépenses liées aux réseaux et les pertes agricoles et environnementales associées.

Les logements autorisés depuis 2016 sur le TCO se font majoritairement dans les espaces urbains à densifier conforme au minima de 50% prescrit au SCOT, soit une proportion de 68% sur la période 2016-2018 avec toutefois, une tendance à la baisse, en effet ce taux passant de 75% en 2016 à 60% en 2018 au profit de l'urbanisation de nouveaux espaces prioritaires qui représentent cette année-là, 30% des logements autorisés (19% sur la période).

A l'échelle des communes, ce seuil minimal est dépassé pour 4 des 5 communes du TCO comme souhaité par le SCOT. Pour deux d'entre-elles, il dépasse la moyenne de l'EPCI soit 74% au Port et 76% à Saint-Paul et pour les deux autres communes, il avoisine la moyenne soit 64% pour Saint-Leu et 65% pour Trois-Bassins (à noter que pour cette dernière, 13% sont identifiés hors espace urbain soit 23 logements). Enfin, la commune de La Possession semble ne pas être conforme à cette répartition, puisque seuls 44% se localisent en EUD et autant en EUP (en lien notamment avec une production en zone d'aménagement en cœur d'agglomération pour presque 80% des logements identifiés en EUP).

Les territoires ruraux habités absorbent 9% des nouveaux logements autorisés depuis 2016 soit 451 unités dont 272 sur la commune de Saint-Paul et une centaine sur Saint-Leu.

PART EN ZAC

Un peu moins de 1 000 sur les 4 800 logements entre 2016 et 2018 ont été autorisés en ZAC soit 20%. Ce taux peut paraître peu compte tenu du nombre important d'opérations d'aménagement en cours sur le TCO comparativement aux autres territoires. Pour rappel, l'AGORAH faisait le constat en 2016 d'opérations d'aménagement essentiellement localisées dans l'Ouest pour plus de la moitié des opérations de l'île et 72% du potentiel de logements régional. Un taux de 20% sur le TCO bien inférieur si l'on regarde le nombre de logements locatifs sociaux en chantier en 2019 et construit en ZAC sur le TCO, soit un logement sur deux.

Par conséquent, cette tendance semble beaucoup moins forte au regard de la dynamique globale de construction intégrant la production libre, cette dernière se faisant de manière plus diffuse et selon les opportunités foncières.

Ce constat de produire en ZAC depuis 2016, période d'observation, est à nuancer selon les communes. En effet, ce taux atteint 41% sur la commune de la Possession avec l'opération Cœur de ville, entrée en phase de construction. Il passe à 53% sur la commune du Port avec les ZAC Rivière des Galets et Mail de l'Océan et quelques logements sur les RHI Say Piscine et Rivière des Galets. Ces opérations font partie du Cœur d'agglomération du TCO. Sur la commune de Saint-Paul, la part en ZAC est en dessous de la moyenne du TCO soit 16% même si en termes de volume, 40% des logements en ZAC du TCO se sont réalisés sur cette commune. Il s'agit essentiellement de 3 opérations : ZAC-RHI de l'Eperon (pôle secondaire), de Sans-Souci et la ZAC Marie-Caze (ville relais La Plaine-Bois de Nèfles). Enfin, cette proportion n'est respectivement que de 2% et 4% pour les communes de Trois-Bassins et de Saint-Leu.

Ces opérations vont contribuer à l'intensification de l'urbanisation et aux développements urbains résidentiels souhaités comme ambition urbaine au SCOT avec cependant une vigilance à avoir sur les villes-relais puisque la priorité doit être donnée au Cœur d'agglomération et aux pôles secondaires. Elles doivent contribuer à « faire ville », faire ville comme moteur de la stratégie territoriale du SCOT et mise en mouvement de l'armature. Enfin, cette proportion qui pourrait être plus forte, peut trouver des éléments explicatifs notamment dans les difficultés rencontrées en phase opérationnelle. L'opération ZAC Saline est en stand by, l'opération Renaissance 3 n'a pas véritablement démarré, cette dernière concernant le pôle secondaire de Plateau Caillou sur lequel doivent porter les démarches urbaines énoncées au SCOT.

N°14 BIS

INDICATEUR N°14 BIS

POTENTIEL DE LOGEMENTS SUR LE FONCIER URBANISABLE EN

ENJEU HABITAT

Répondre à la production de logements dans les EUR

ORIENTATION

O5 : Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine

TENDANCE ATTENDUE

/

ECHELLES DE CALCUL

Commune / Armature urbaine SCoT

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre de logements par hectare

“ DEFINITION

Nombre théorique de logements constructibles sur le potentiel foncier identifié en EUR suivant les densités minimales préconisées pour chaque type d'armature du SCoT

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Croisement spatial de la base potentiel foncier unique avec l'armature urbaine du SCoT.
- 2- Calcul des surfaces en hectare de potentiel foncier par armature urbaine
- 3- Attribution des densités en logement par hectare pour chaque armature urbaine en fonction de leur rang
- 4- Calcul du nombre de logements à atteindre grâce aux densités et aux surfaces (densité multipliée par surface en hectare)

SOURCES

DONNEE : Base potentiel foncier 2019¹

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : Les espaces fonciers identifiés ne signifient pas qu'ils sont réellement urbanisables.

Il n'y a aucune information sur le raccord de la parcelle aux réseaux d'eau ou d'électricité, sur le système d'assainissement ou toute autre contrainte (dénivelé/relief, par exemple) empêchant un aménagement opérationnel.

PRECISION : /

¹ Pour en savoir plus : <http://peigeo.re:8080/geonetwork/srv/fre/catalog.search#/metadata/176f66fd-a294-4098-a2b2-fd9d4b92f9be>
Une couche géographique est disponible et téléchargeable à l'adresse ci-dessus, à laquelle est associé un descriptif de la donnée.

RESULTATS

| Surface de potentiel foncier réglementaire en 2019 (en hectare) | | | | |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Commune | EUD | EUP | TRH | Total |
| Le Port | 26,46 | 137,15 | 0 | 163,63 |
| Cœur d'agglomération | 26,46 | 137,15 | - | 163,61 |
| Hors armature | - | - | 0 | 0,02 |
| La Possession | 36,65 | 30,97 | - | 67,62 |
| Cœur d'agglomération | 32,83 | 30,22 | - | 63,05 |
| Bourgs de proximité | 3,82 | 0,75 | - | 4,57 |
| Saint-Leu | 36,85 | 42,76 | 5,17 | 84,78 |
| Pôles secondaires | 16,00 | 16,04 | - | 32,04 |
| Villes relais | 12,95 | 26,73 | - | 39,67 |
| Bourgs de proximité | 7,90 | - | - | 7,90 |
| Hors armature | - | - | 5,17 | 5,17 |
| Saint-Paul | 111,96 | 426,10 | 53,69 | 591,75 |
| Cœur d'agglomération | 1,01 | 192,22 | - | 193,24 |
| Pôles secondaires | 30,95 | 135,10 | - | 166,05 |
| Villes relais | 68,74 | 98,78 | - | 167,52 |
| Bourgs de proximité | 11,25 | - | - | 11,25 |
| Hors armature | - | - | 53,69 | 53,69 |
| Les Trois-Bassins | 8,01 | 13,05 | - | 21,06 |
| Villes relais | 8,01 | 13,05 | - | 21,06 |

| Commune | Nombre de logements et d'équivalent logements ² potentiel | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|-------------------|------------------------|
| | EUD | EUP | TRH | Total |
| Le Port | 1 323 | 6 857 | 0 | 8 180 |
| Cœur d'agglomération | 1 323 | 6 857 | - | 8 180 |
| Hors armature | - | - | 0 | 0 |
| La Possession | 1 718 – 1 756 | 1 526 – 1 534 | - | 3 244 – 3 290 |
| Cœur d'agglomération | 1 641 | 1 511 | - | 3 152 |
| Bourgs de proximité | 76 - 115 | 15 – 23 | - | 92 - 138 |
| Saint-Leu | 1 347 – 1 426 | 1 604 | 52 - 104 | 3 003 – 3 134 |
| Pôles secondaires | 800 | 802 | - | 1 602 |
| Villes relais | 389 | 802 | - | 1 191 |
| Bourgs de proximité | 158 - 237 | - | - | 158 - 237 |
| Hors armature | - | - | 52 - 104 | 52 - 104 |
| Saint-Paul | 3 885 – 3 998 | 19 329 | 537 - 1074 | 23 751 – 24 401 |
| Cœur d'agglomération | 51 | 9 611 | - | 9 662 |
| Pôles secondaires | 1 547 | 6 755 | - | 8 302 |
| Villes relais | 2 062 | 2 963 | - | 5 025 |
| Bourgs de proximité | 225 - 338 | - | - | 225 - 338 |
| Hors armature | - | - | 537 - 1074 | 537 - 1074 |
| Les Trois-Bassins | 240 | 391 | - | 631 |
| Villes relais | 240 | 391 | - | 631 |

ANALYSE

Selon les projections démographiques établies par l'INSEE, le TCO devrait accueillir, à l'horizon 2026, 17 000 habitants supplémentaires générant mécaniquement de nouveaux besoins en logements. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Ouest fixe à 18 000 le nombre de logements nécessaires afin d'absorber la demande de la population. À cet effet, « il est entériné le fait que l'urbanisation nécessaire pour répondre aux besoins de développement des populations actuelles et futures ne seront pas tels, qu'il soit, dans la généralité des cas, utile et nécessaire de recourir aux extensions urbaines potentielles dans les zones préférentielles d'urbanisation que le SCoT1 avait, en compatibilité avec le SAR, définies. » (p.21 du DOO).

Ce principe, retranscrit dans l'Orientation O7 au paragraphe A, érige en modèle l'économie d'espace et insiste sur la densification urbaine. Ainsi, le non recours aux extensions urbaines conduit à exploiter pleinement le gisement foncier situé dans les espaces urbains à densifier (EUD) et les espaces d'urbanisation prioritaire (EUP).

La base « potentiel foncier » de l'Agorah datant de 2019 réunit toutes les parcelles potentiellement disponibles à une urbanisation future, localisées en zone U et AU sur lesquelles ne pèse aucune contrainte réglementaire et ne figure aucun bâti. Elle comprend les espaces non urbanisés dans le tissu urbain (dents creuses) et hors du tissu urbain. Compte tenu de la construction de cette donnée, le potentiel foncier possède un caractère opérationnel manifeste, contribuant ainsi à expliquer la différence observée avec les résultats du SCoT Ouest. Pour rappel, dans le SCoT, le potentiel disponible au sein des espaces urbains a été évalué à 1 985

² Un équivalent logement est déterminé pour les commerces, services et bureaux, et les équipements publics générant de la surface de plancher (SDP, sur la base d'un logement pour 80 m² de SDP)

hectares alors que dans la base de l'Agorah, il est estimé à 929 hectares. Les deux méthodes de calcul du potentiel foncier disponible étant différentes, les résultats obtenus avec la base Agorah ne remettent donc nullement en cause les résultats du SCoT.

Une analyse triviale du premier tableau présentant les surfaces des gisements fonciers permet de souligner le fort potentiel foncier existant à Saint-Paul et au Port. De manière générale, mais davantage pour les deux communes précitées, ces espaces fonciers potentiellement disponibles sont localisés principalement en EUP.

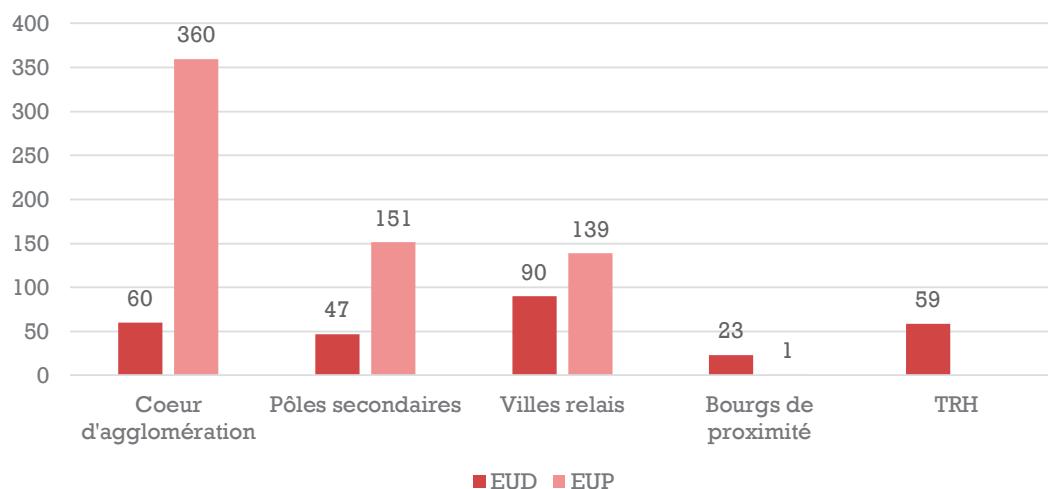
En appliquant à ces surfaces, les conditions de densités minimales prescrites dans l'Orientation O8 comme suit :

- ✚ Au moins 50 logements/hectare dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine,
- ✚ Au moins 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 3 de l'armature urbaine,
- ✚ Entre 20 et 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 4 de l'armature urbaine,
- ✚ Entre 10 et 20 logements/hectare dans les localisations correspondant aux territoires ruraux habités, à l'exception de Bellemène-Bois ,Rouge où s'applique une densité qui peut être supérieure sans néanmoins dépasser la valeur de 30 logements/hectares³.

le potentiel de logements dans les EUR varierait entre 38 809 et 39 636 en 2019. Dans ce scénario extrême (en exploitant tout le foncier pour du résidentiel) où les besoins en logements jusqu'en 2026 (18 000) seraient entièrement comblés, la commune de Saint-Paul concentrerait plus de 60 % des logements et la commune du Port plus de 20 % des logements sur le potentiel foncier règlementaire identifié. Le reste se répartissant essentiellement entre les communes de Saint-Leu et de La Possession.

Une analyse par armature urbaine du SCoT démontre que le potentiel disponible se trouve dans un cas sur deux en Cœur d'agglomération. Les pôles secondaires et villes relais, respectivement places urbaines de niveaux 2 et 3, détendent chacun plus de 20 % du potentiel foncier.

Surface de potentiel foncier règlementaire en 2019 par type d'armature urbaine du SCOT (en ha)



³ Pour les bourgs de proximité correspondant au niveau 4 de l'armature urbaine et les territoires ruraux habités, le calcul du nombre potentiel de logements a été effectué en tenant compte à la fois du niveau plancher et du niveau plafond. Le tableau présentant le « Nombre de logements potentiel » comporte à cet effet deux nombres pour ces deux niveaux d'armature.

Le Cœur d'agglomération, reconnu place centrale de niveau 1 dans le SCoT Ouest, s'inscrit dans le projet d'envergure de l'Écocité insulaire et tropicale et s'apprête en conséquence à accueillir 35 000 logements à l'horizon 2040. Une lecture stricte des données sur le gisement foncier supposerait qu'à l'heure actuelle, en définissant une densité minimale de 50 logements par hectare en Cœur d'agglomération, il serait possible d'y construire au moins 21 000 logements. Si ce nombre plancher s'éloigne des besoins évalués jusqu'en 2040, il couvrirait le besoin de développement urbain résidentiel prévu dans le DOO à horizon 2026 estimé à 10 800 logements dans le pôle principal (cf. p.21). De plus lorsqu'on retranche à ces 10 800 logements, le volume de logements autorisés entre 2017 et 2018, soit 1 022 dans le Cœur d'agglomération, alors le potentiel disponible serait en mesure d'absorber plus de deux fois le besoin en logements supplémentaires. Cette réflexion peut être menée à tous les niveaux dans l'armature SCoT :

| Armature urbaine du SCoT | Nombre de logements potentiellement réalisables | Volume de logements à réaliser entre 2016 et 2026 | Volume de logements autorisés entre 2017 et 2018 |
|---------------------------------------|---|---|--|
| Cœur d'agglomération / Pôle principal | 21 000 | 9 900 - 10 800 | 1 022 |
| Pôles secondaires | 9 900 | 4 500 - 6 000 | 656 |
| Villes relais | 6 870 | 1 800 - 2 700 | 998 |
| Bourgs de proximité et TRH | 1 070 ⁴ | 900 | 430 |

Quel que soit le niveau étudié, le potentiel foncier disponible sur le TCO suffirait à couvrir les besoins de logements estimés dans le SCoT.

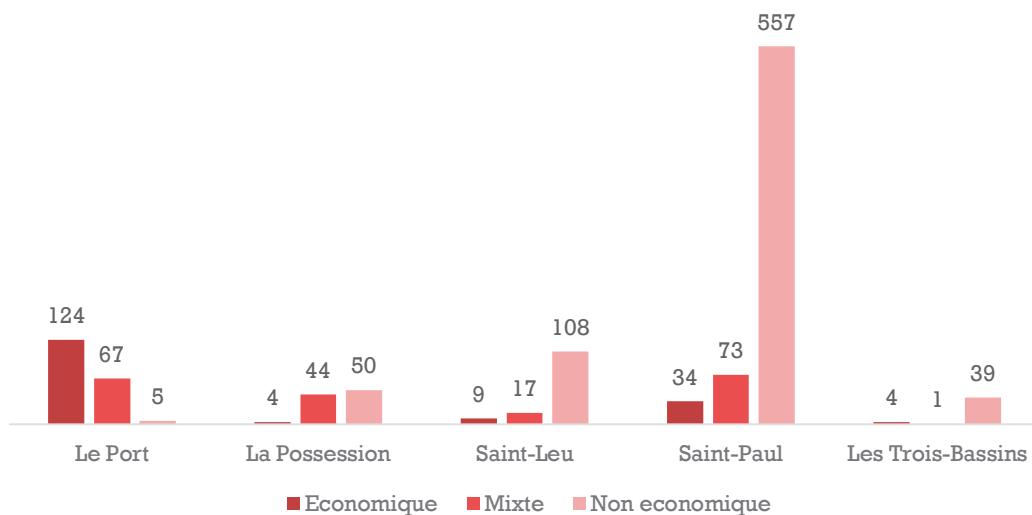
Toutefois, plusieurs remarques et points de vigilance sont à signaler :

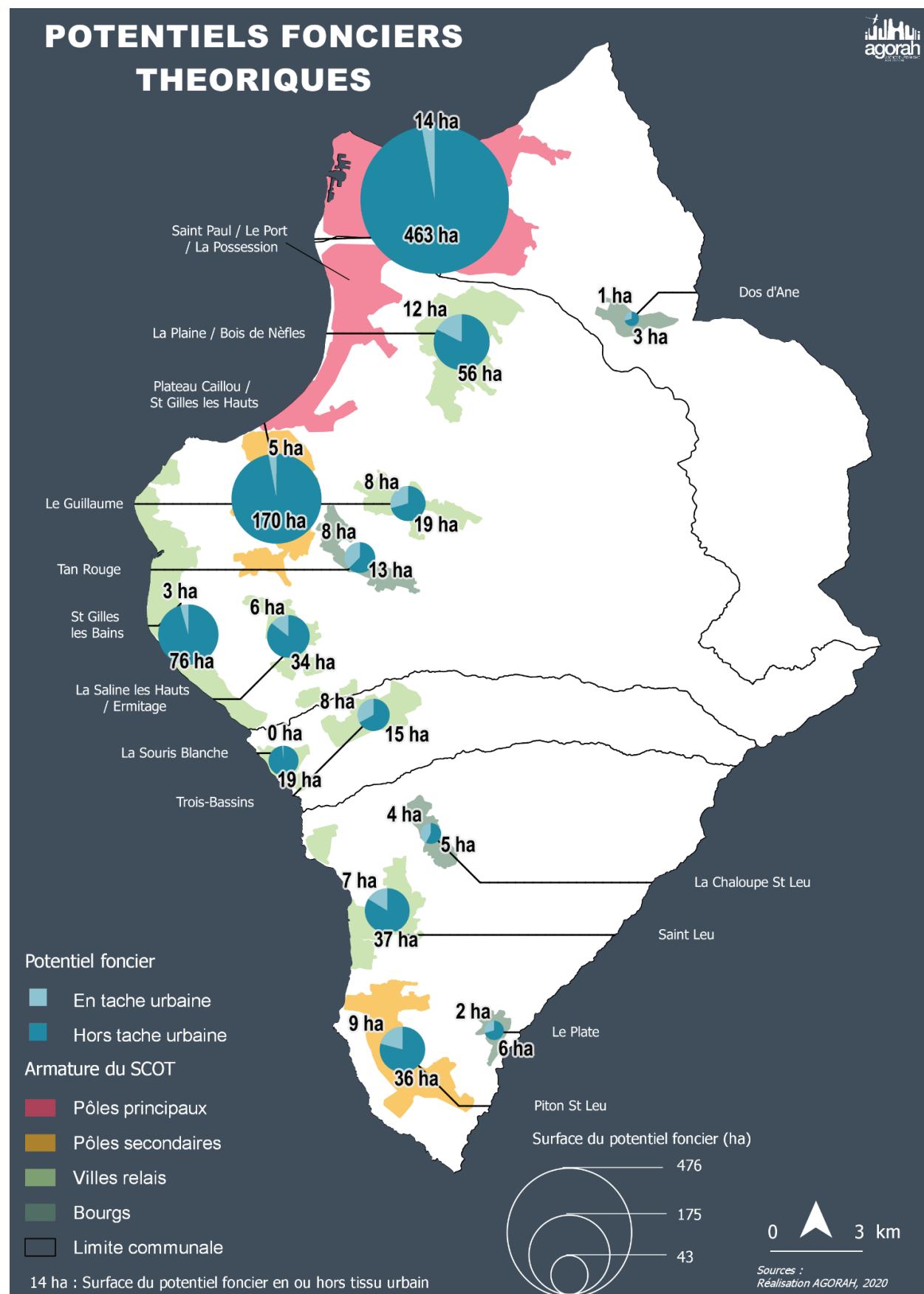
- + L'analyse prospective porte stricto sensu sur la mobilisation du potentiel foncier disponible pour la construction de logements. Les opérations de renouvellement urbain qui constituent également une source de création supplémentaire de logements sont ici volontairement ignorées.
- + Le calcul des logements estimés sur le potentiel foncier réglementaire est basé sur les densités minimales établies à l'orientation O8 du DOO (les bourgs de proximité et les TRH font exception, le SCOT ayant établi des densités maximales dans ces localisations). Même si la réalité du terrain montre qu'elles sont rarement atteintes, il s'agit bien de densités **minimales** qui peuvent être par conséquent dépassées pour porter mécaniquement le nombre de logements potentiel à un niveau supérieur.
- + Sur le potentiel foncier identifié, 75 % sont localisés en EUP. Pour autant, conformément à l'Orientation O6 paragraphe B traitant des espaces urbains de référence, les espaces d'urbanisation prioritaire ne devront pas recevoir plus de 50 % des 18 000 logements estimés, soit 9 000 au maximum.

⁴ Le calcul est réalisé en tenant compte uniquement du niveau plancher dans les bourgs de proximité et les territoires ruraux habités.

- ✚ En raison du manque de caractérisation du potentiel foncier sur le raccordement à des réseaux, il est difficile de juger si la construction de logements au sein des espaces d'urbanisation prioritaire satisferait aux trois conditions énoncées au paragraphe D de l'Orientation O6, notamment la condition d'opportunité stipulant que les coûts d'extension des réseaux doivent être minimisés.
- ✚ Enfin, il est à rappeler que le gisement foncier identifié ne sera en toute logique pas destiné uniquement à des projets de développement urbain résidentiel et peut donc être affecté à de l'activité économique, à de l'équipement, etc. C'est particulièrement le cas du potentiel foncier détecté sur la commune du Port. Une grande part de ces surfaces se trouve en réalité dans la Zone Arrière Portuaire (ZAP) qui fait l'objet d'un projet d'aménagement défini dans la stratégie du Grand Port Maritime. La ZAP est censée accueillir diverses activités portuaires, de la logistique et des services. Les données sur le potentiel foncier doivent ainsi être prudemment analysées.

Surface de potentiel foncier réglementaire





N°15

INDICATEUR N°15

EVOLUTION DES REDEPLOIEMENTS DANS L'ARMATURE URBAINE

ENJEU URBAIN

Localiser les redéploiements

ORIENTATION

O7 : L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation

ECHELLES DE CALCUL

Communes / polarité urbaine TCO

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

DEFINITION

Evolution des redéploiements à l'intérieur de l'armature urbaine

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Analyse de l'évolution des surfaces entre les zones U/AU et les zones N/A au sein de l'armature urbaine
- 2- Agrégation par période depuis le 21 décembre 2016

SOURCES

DONNEE : Base permanente des POS&PLU / MAJIC / PPR

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/ 2 500

RESULTAT

Evolution du zonage au sein des polarités urbaine du TCO

Zonage PLU 2019

| | Zonage PLU 2016 | AU & U (en ha) | A & N (en ha) |
|-----------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Bourgs de proximité | AU & U | | 18 |
| | A & N | 1 | |
| Cœur d'Agglomération | AU & U | | 43 |
| | A & N | 33 | |
| Pôles secondaires | AU & U | | 0 |
| | A & N | 0 | |
| Villes relais | AU & U | | 22 |
| | A & N | 37 | |
| TRH et Hors ZPU | AU & U | | 13 |
| | A & N | 12 | |
| Total | | 82 | 96 |

ANALYSE

Le SCOT rappel dans son orientation 7 : « A l'échelle communautaire les redéploiements des possibilités d'extension urbaine sont admis dans les deux cas suivants :

- ✚ Les espaces non construits, rendus inconstructibles par les dispositions des plans de prévention des risques approuvés depuis l'approbation du SCOT1 ;
- ✚ Les espaces urbains de référence ne faisant pas l'objet d'un projet de développement urbain ou non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur à la date d'approbation du schéma. »

En conséquence, ces redéploiements ne doivent pas remettre en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine susceptible d'accueillir des développements urbains **qui est de 7229 hectares**, et correspondant à la surface des espaces urbains de référence du SAR et SCOT1.

Pour rappel, l'étude du SCOT sur les redéploiements de novembre 2017 identifie 1023 hectares encore disponibles au sein des EUP et 753 hectares au sein des EUD. Les Territoires Ruraux Habités comptabilisent 209 hectares restants disponibles. Ces analyses ont été effectuées sur la base de la tache urbaine 2014 (source AGORAH).

Evolution des zones A & N et U & AU entre 2016 et 2019 sur le territoire du TCO :

Zonage PLU 2019

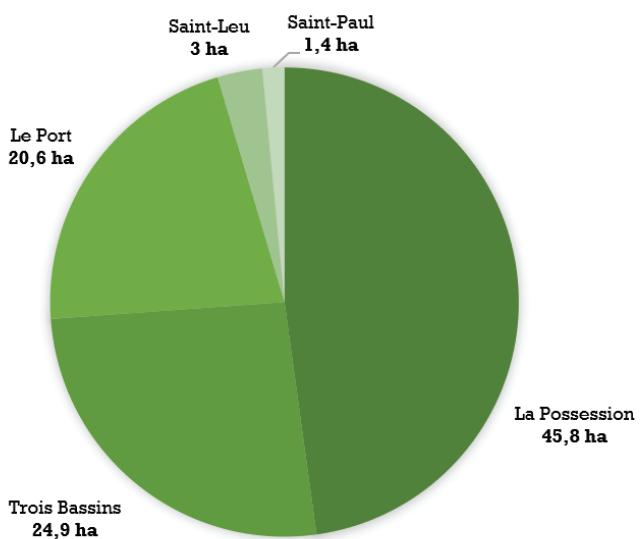
| Zonage PLU 2016 | U & AU | A & N |
|-----------------|---|---------------------------------------|
| U & AU | | 96 ha (dont 13 ha en TRH)** |
| A & N | 82 ha * (dont 11 ha en TRH)** | |

*Les 8 ha de NB PLU 2016 vers du U 2019 n'ont pas été pris en compte

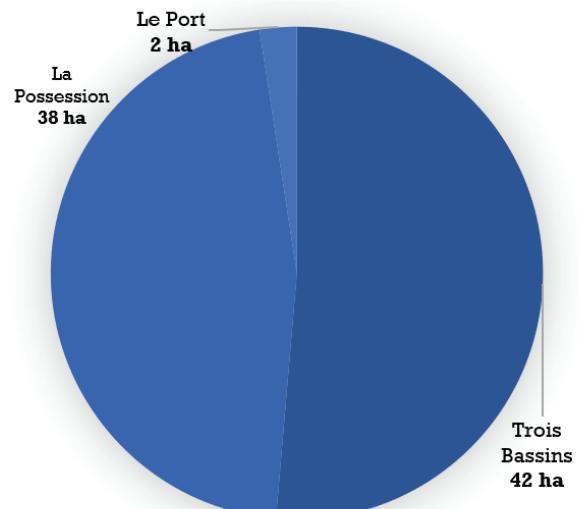
** TRH = zone U / AU hors ZPU

A l'échelle du TCO, les reploiemnts des zones à vocation urbaine (U & AU) vers les zones à vocation agricole et naturelle (A & N) ont évolué de **96 ha** de 2016 à 2019. Durant cette même période, la surface des zones U & AU a augmenté de **82 ha, soit 14 ha de moins** que celle des zones à vocation agricole et naturelle.

A l'échelle Communale



Evolution des U & AU vers A & N



Evolution des A & N vers U & AU

A l'échelle communale, l'évolution des zonages dans les PLU entre 2016 et 2019 concernent majoritairement les communes dont le document a été révisés durant cette période :

- ✚ Près de **¾ des surfaces** redéployées en zones agricole ou naturel sont situées sur les communes de la Possession (**45,8 ha**) et de Trois Bassins (**24,9 ha**)
- ✚ **82 ha** de surfaces à vocation urbaine nouvellement créées sur le TCO, dont **97,6%** sur les communes de la Possession (**38 ha**) et de Trois Bassins (**42 ha**).
- ✚ La commune du Port n'a créé que **2 ha** de zones U & AU contre **20,6 ha** de zones à vocation naturelle
- ✚ Sur la commune de Trois Bassins (PLU révisé en 2017), **17 hectares** d'espaces agricoles au titre du potentiel de redéploiements communautaires ont été utilisés, sur **les 31 ha autorisés** par le SCOT. (*chiffre issus de l'étude sur les espaces urbains redéployés du TCO – AGORAH novembre 2017*)

Ces évolutions sont donc conformes aux orientations O7 du DOO. En conséquence, ils ne remettent pas en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine de **7229 hectares** susceptible d'accueillir des développements urbains, et correspondant à la surface des espaces urbains de référence.

N°16

INDICATEUR N°16

DENSITE DE LOGEMENTS DE L'ARMATURE URBAINE ET DANS LES TRH

ENJEU URBAIN

Répondre aux densités de logement à l'hectare par niveau d'armature urbaine

ORIENTATION

O8 : La détermination de densités d'aménagement minimales

TENDANCE ATTENDUE

ECHELLES DE CALCUL

Communes / polarités urbaines du TCO

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectares

66 DEFINITION

Densité de logements au sein des polarités du SCOT

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Dénombre des logements et des équivalents logements au sein de des zones U/AU/NB/ZAC de l'armature urbaine
- 2- Exclusion des zones en PPR de degré interdiction et des tronçons de route des pour le calcul des surfaces de l'armature urbaine
- 3- Calcul de la densité de logements et des équivalents logements sur les surfaces retenues
- 4- Agrégation des résultats par armatures urbaines et par année

SOURCES

DONNEE : Base permanente des POS&PLU, Fichiers Fonciers Standards de la DGFIP, PPR de la DEAL, BD TOPO de l'IGN, Cadastre de l'IGN

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires

PRECISION : 1/ 2 500



RESULTAT

2016

| Type d'armature | Rang polarité | Nombre de Logements | Nombre éq. Lgts | Nombre Lgts + éq. Lgts | Surfaces (ha) | Densité moyenne (Lgts/ha) | Densité Minimale SCOT(Lgts/ha) |
|------------------------|---------------|---------------------|-----------------|------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------|
| Coeur d'agglomération | 1 | 28 673 | 19 561 | 48 234 | 2 367 | 20 | 50 |
| Pôles secondaires | 2 | 13 489 | 1 714 | 15 203 | 1 028 | 15 | 50 |
| Villes relais | 3 | 27 402 | 3 544 | 30 946 | 1 985 | 16 | 30 |
| Bourgs de proximité | 4 | 3 522 | 189 | 3 711 | 359 | 10 | 20-30 |
| Bellemène – Bois Rouge | TRH | 1954 | 109 | 2063 | 215 | 10 | 10-30 |
| TRH | TRH | 4408 | 232 | 4640 | 491 | 9 | 10-20 |
| Total | | 83 903 | 28 533 | 112 436 | 6 446 | 17 | |

2018

| Type d'armature | Rang polarité | Nombre de Logements | Nombre éq. Lgts | Nombre Lgts + éq. Lgts | Surfaces (ha) | Densité moyenne (Lgts/ha) | Densité Minimale SCOT (Lgts/ha) |
|------------------------|---------------|---------------------|-----------------|------------------------|---------------|---------------------------|---------------------------------|
| Coeur d'agglomération | 1 | 30 576 | 22 224 | 52 800 | 2 346 | 23 | 50 |
| Pôles secondaires | 2 | 14 316 | 1 693 | 16 009 | 1 028 | 16 | 50 |
| Villes relais | 3 | 29 019 | 4 080 | 33 099 | 2 010 | 16 | 30 |
| Bourgs de proximité | 4 | 3 630 | 195 | 3 825 | 356 | 11 | 20-30 |
| Bellemène – Bois Rouge | TRH | 2080 | 109 | 2189 | 215 | 10 | 10-30 |
| TRH | TRH | 4753 | 239 | 4492 | 440 | 10 | 10-20 |
| Total | | 84 374 | 28 540 | 112 914 | 6 395 | 18 | |

Evolution des densités entre 2016 et 2018

| Type d'armature | Densité moyenne (2016) | Densité moyenne (2019) | Evolution |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| Cœur d'agglomération | 20 | 23 | + 3 |
| Pôles secondaires | 15 | 16 | +1 |
| Villes relais | 16 | 16 | 0 |
| Bourgs de proximité | 10 | 11 | +1 |

ANALYSE

L'orientation 8 du DOO indique que « les projets de (re)développement urbain tant résidentiels qu'économiques, contribuent, à l'occasion de leur mise en œuvre, à mettre en mouvement l'armature urbaine, à économiser l'espace, et à diminuer les charges foncières. A cette fin, et s'agissant en particulier des projets à finalités majoritairement résidentiels, ils satisfont les conditions de densité qui suivent. » :

- ✚ Au moins 50 logements/hectare dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine.
- ✚ Au moins 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 3 de l'armature urbaine.
- ✚ Entre 20 et 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 4 de l'armature urbaine.
- ✚ Entre 10 et 20 logements/hectare dans les localisations correspondant aux territoires ruraux habités, à l'exception de Bellemène-Bois Rouge où s'applique une densité qui peut être supérieure sans néanmoins dépasser la valeur de 30 logements/hectare.

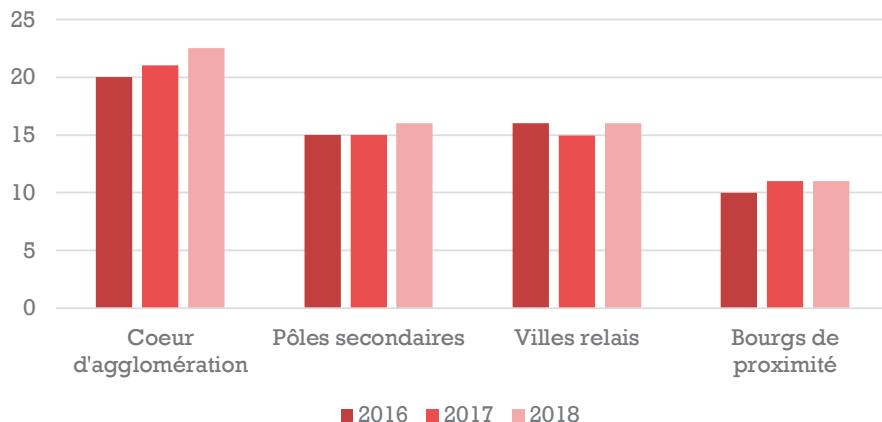
Ces valeurs de densité sont des valeurs-guides qui conduisent tout processus de projet urbain. Pour chaque nouveau projet, « *le respect du niveau minimal de densité qui lui correspond s'apprécie dans le temps de la réalisation des différentes phases du processus d'aménagement. Ces valeurs guides s'apprécient également au regard des objectifs de production de logements assignés à chaque place urbaine de l'armature.*

Le respect du niveau minimal de densité considère non seulement les programmes résidentiels construits mais aussi les espaces publics relevant de l'opération en question » p.24 du DOO.

La densité se mesure donc à l'échelle d'une opération par rapport à un périmètre défini.

Cependant, il est nécessaire d'analyser les résultats dans leur globalité à l'échelle chacune des polarités. On constate une tendance à l'augmentation des densités moyennes, durant la période 2016-2018.

Evolution de la densité (lgts/ha) par type de polarité entre 2016 et 2018



La mise en perspective de ces résultats, montre une certaine modularité à différentes échelles. En 2018, la densité moyenne du **Cœur d'agglomération de rang 1** (Le Port / Possession / Saint-Paul) s'élevait à 23 lgts/ha. En dézoomant sur ce territoire on peut noter des différences assez marquées sur différents secteurs. Sur la commune du Port, le secteur urbanisé autour de l'avenue Raymond Verges affiche une densité moyenne de 70 lgts/ha. A contrario, le périmètre du Centre-Ville de Saint Paul présente une densité plus « relâchée » avec 25 lgts/ha.

Les disparités entre ces densités observées au sein d'une même polarité s'expliquent au travers de différents facteurs :

- ✚ **Leurs composantes urbaines** : le parc immobilier du Port est majoritairement composé de bâtiments tertiaires et collectifs alors que celui de Saint-Paul à une forte composante résidentielle.
- ✚ **La prise en compte des « équivalents logements »** des bâtiments à vocation de service ($80m^2$ de SDP = 1 logements), peut augmenter « mécaniquement » le niveau de densité.
- ✚ Avant le SAR 95, **les politiques d'aménagements** s'établissaient surtout à l'échelle communale
- ✚ **Le dynamisme du marché privé** de l'immobilier différent selon les secteurs
- ✚ **La forte proportion de d'habitat pavillonnaire** sur Saint-Paul-Ville et la Possession

On peut également observer des niveaux de densité quasi-similaire entre les Polarités du « Pôle secondaire – rang 2 » et des « Villes Relais » (autour de 16 lgts/ ha). Des différences bien marqués sont à noter sur certains secteurs spécifiques :

| Polarité | Nom de la polarité | Densité (lgts/ha) |
|----------|--------------------------------------|-------------------|
| Rang 2 | Plateau Caillou/ St-Gilles les Hauts | 18 |
| Rang 3 | Saint-Gilles-les Bains | 25 |

La densité moyenne globale sur la polarité de rang 3 « Saint-Gilles » est plus élevée que celle de Plateau Caillou, polarité de rang 2. Ces chiffres sont néanmoins à nuancer si l'on observe les capacités de densification des espaces urbains prioritaires (EUP) de chacun de ces 2 pôles. A titre d'exemple, des projets tels que la ZAC Renaissance III sur ce secteur de Plateau Caillou, prévoit d'accueillir plus de 2700 logements et près de 56 000 m² de bâtiments destinés aux commerces et aux bureaux (2500 eq. Logements), sur une surface de 90 ha, soit une densité à l'hectare de plus 60 logements. (*Chiffres issus du rapport thématique « réaffirmer le principe d'économie d'espace », dans le cadre du bilan à mi-parcours du SAR 2017*).

Sur les TRH, les niveaux de densité sont quasi-similaires aux taux observés sur les Bourgs de proximités. La densité moyenne est passée de 9 lgts/ha (10 lgts / ha sur Bellemène – Bois Rouge) à 10% en 2018 soit une augmentation de 1 point.

La part des logements sur ces territoires ruraux représente 6% du volume globale du parc du TCO.

Les résultats de cet indicateur, permet avant tout d'établir une « photographie » de la densité au sein des différentes polarités du SCOT. Bien que l'objectif de densité sur les espaces urbains à densifier (EUD) soit difficilement atteignable, il serait plus pertinent d'évaluer l'influence **des opérations d'aménagement nouvellement** livrés à l'intérieur des EUP, au niveau de leur densité, lors des prochaines phases d'actualisation (occurrence annuelle).

Enfin, l'état d'avancement de la mise en compatibilité des PLU vis-à-vis du SCOT, ne permet pas de mesurer efficacement l'impact réel sur ce volet. Au 1^{er} janvier 2019, **seuls 2 PLU sur 5 étaient compatibles au SCOT en vigueur** : Trois-Bassins (2017) et Le Port (2018). A noter tout de même que le PLU de la Possession a été approuvé le 12 juin 2019 et que les communes de Saint-Paul et de Saint-Leu ont lancé leur procédure de révision.



N°17

INDICATEUR N°17

LOCALISATION DES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

ENJEU

Suivi de la mise en œuvre des grands projets d'équipement et de services

ORIENTATION

O12- Les grands projets d'équipement et de services

TENDANCE ATTENDUE

Développement

ECHELLES D'ANALYSE

TCO, Communes

OCCURRENCE

2016, 2021, 2026

NATURE DE L'INDICATEUR

Localisation

Dénombrement

Phasage / Avancement des projets

DEFINITION

Identification et localisation des grands équipements dans le cadre des projets Ecocité insulaire et tropicale et d'aménagement de la Zone arrière portuaire (ZAP)

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- + Recensement des principaux projets urbains et équipements (hors grands équipements commerciaux et opérations d'habitat)
- + Cartographie des principaux projets programmés en 2016
- + Analyse des évolutions constatées entre 2016 et 2019

SOURCES

DONNEES :

- + Base des équipements AGORAH
- + Etude sur les activités logistiques du GPM de 2018
- + Rapports d'activités 2018 du GPM et du TCO
- + Etudes ZAP (GPM/TCO)
- + Projet stratégique 2019-2023 Port Réunion
- + Plan Guide Ecocité
- + Entretien GIP Ecocité

PRODUCTEURS : AGORAH, GIP Ecocité, Grand Port Maritime de la Réunion, TCO

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Tous les 2 ans

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des partenaires.

PRECISION : -

RESULTATS

❖ Présentation générale du projet Ecocité (2016)

Périmètre:

- + 5000 ha incluant le centre-ville de Saint-Paul, la Plaine de Cambaie-Savanna, le Coeur de Ville de La Possession et tout le territoire du Port.

Objectifs :

- + Création de 20 000 emplois
- + 2 milliards d'investissement publics
- + Plus de 60 projets au sein des opérations suivantes :
 - ✓ 3 restructurations de centres villes et 3 Ecoquartiers (Le Port, La Possession, St-Paul),
 - ✓ 5 structurations de nouveaux quartiers : Possession : Moulin Joli, Le Port : Ariste Bolon, Mascareignes, et zone arrière portuaire (ZAP), St-Paul : Plaine de Cambaie,
 - ✓ 2 requalifications : Le Port : Portes de l'Océan, St-Paul : Savanna,
 - ✓ Aménagement du Grand Port Est,
 - ✓ Connexion des centres urbains par un sentier littoral de 20 km,
 - ✓ Scénarisation de sites à identité patrimoniale et du rapport ville/mer : Littoral de la Possession, Littoral de St-Paul,
 - ✓ Port de plaisance et de loisirs Ouest.

Ces opérations incluent des projets d'équipements et de services structurants pour le territoire Ouest

❖ Identification et localisation des grands projets d'équipements et de services en 2016

| Etat 2016 | La Possession | Le Port | Saint Paul |
|-----------------------------------|---|---|--|
| Restructuration de centres villes | <p>Phase Etudes / lancement des premiers travaux ZAC Coeur de Ville (34 ha) (2015-2025), label Ecoquartier incluant les projets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureaux (5000 m² à terme), commerces, services (à terme + de 6000 m²), mail commercial, • Equipements culturels et de loisirs (centre des ressources, salle de spectacles, médiathèque numérique, plateau sportif), • Jardins partagés • Etablissements scolaires, • Services administratifs, • Structures spécialisées petite | <p>Lancement ZAC mail de l'Océan (3,6 ha) (2015-2025), label Ecoquartier</p> | <p>Poursuite PRU (2004) incluant 3 sites de projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pôle Entrée de Ville : <ul style="list-style-type: none"> ✓ A l'étude : pôle commercial et tertiaire (1,2 ha de bureaux, 8400 m² de commerces) + jardins (4 ha) ✓ Réalisation : Conservatoire régional de musique (2015) • Front de mer : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lancement : délocalisation d'équipements publics, |

| | | | |
|----------------------------|--|--|---|
| | enfance et senior | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ projets de services et commerces et réaménagements paysagers : réalisations : débarcadère, réhabilitation de bâtiments patrimoniaux, aires de jeu, promenade piétonne • Pôle Hôtel de ville : Lancement des aménagements de valorisation culturelle et patrimoniale (dont activités) |
| Structuration de quartiers | <p>Poursuite des travaux de la ZAC Moulin Joli (172 ha) (2014-2024) incluant les projets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A terme : 2,5 ha de commerces, 1,5 ha de bureaux et 1,3 ha d'équipements (Partie basse de la ZAC) • Etablissements scolaires (collège, écoles), • Services administratifs, • Pôle sanitaire (Structures spécialisées petite enfance et senior) et médical • Equipements sportifs et de loisirs (aires de jeux, stade, gymnase, terrains sportifs, et autres équipements publics) • Parc de loisirs Rosthon/Lataniers récréatif et sportif (30 ha-2020/2032) <p>Réalisations : Hôtel (2015) et centre d'affaires Anselia</p> <p>Lancement des études ZAP (1) : Faisabilité technico-économique de l'aménagement du site (2016)</p> <p>Réflexion sur le projet d'aménagement du front de mer</p> | <p>Phase Etudes Ariste Bolon-SIDR ANRU (2014-2024) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalification espaces publics • Construction réhabilitation d'équipements <p>Lancement des études ZAP (1) : Faisabilité technico-économique de l'aménagement du site (2016)</p> | <p>Poursuite ZAC Mascareignes (équipements publics, tertiaires et de proximité au sein d'un tissu commercial d'entrée de ville)</p> <p>Phase Etudes projet Plaine de Cambaie (550 ha) en 4 sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Henri Cornu : pôle d'activités économiques, quartier mixte, parc • Cambaie-Omega : quartier d'affaires (dont hôtel) et mail commerçant • Plaine des loisirs : Confortement du pôle de loisirs • Savanna : désenclavement commercial et valorisation patrimoniale <p>Réalisation : Pôle sanitaire Ouest (Hôpital) (2018)</p> |
| Requalification | | Phase Etudes Opération Portes de l'Océan (secteur Port Ouest) : commerces, bureaux, hôtel, ateliers | |
| Autres grands équipements | <p>Grand Port Est (vocation import/export et croisières) (112ha)</p> <p>Devenu Hub de transbordement régional</p> | Phase Etudes Pôle d'Aménagement et de Construction Durable (PACD) : équipement de | Phase Etudes SWAC |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>en 2016 suite à de nombreux investissements jusque fin 2015 (extension et modernisation : allongement du quai conteneurs, approfondissement de la darse, acquisition de 3 portiques à conteneurs) (projet stratégique 2014-2018)</p> <p>Equipements : terminaux (conteneurs, vrac, rouliers et conventionnel) 6 portiques, gare maritime, accueil croisière usine de matériaux (NRL) et zone arrière portuaire dédiée aux activités de carrière (NRL)</p> <p>Ouverture de 4 nouvelles lignes maritimes en 2016</p> | <p>formation, campus universitaire, bureaux</p> <p>Grand Port Est (Idem)</p> | |
|--|---|---|--|

IDENTIFICATION ET LOCALISATION DES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES EN 2019

| Etat 2019-2020 | La Possession | Le Port | Saint Paul |
|---|---|--|--|
| Opérations de restructuration de centres villes | <p>Poursuite des travaux ZAC Coeur de Ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisations: Une majorité des bureaux et une grande partie des commerces et services, mail commercial, école primaire, jardins partagés, crèche et résidence sociale senior, Très haut débit En cours : Halle marchande, équipements culturels et de loisirs, services administratifs (dont relocalisation de l'Hôtel de ville), collège | <p>Engagement des travaux ZAC mail de l'Océan (mais que logements et VRD)</p> | <p>Poursuite des travaux PRU :</p> <ul style="list-style-type: none"> Début des travaux du pôle Entrée de Ville : en 2018 (espaces publics) Réalisations sur le front de mer : débarcadère, réhabilitation de bâtiments patrimoniaux, aires de jeu, promenade piétonne Poursuite des aménagements du Pôle Hôtel de ville |
| Structuration de quartiers | <p>Poursuite des travaux de la ZAC Moulin Joli :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisations (+ de 50% en surface) : <ul style="list-style-type: none"> Bureaux et commerces : opérations Quatuor (2018), SCI Lucie (2019), ateliers Jaganardin (2020) Groupe scolaire (2018) Lancement tranche 1 parc de loisirs (2019) Lancement des travaux en équipements sportifs et de | <p>Engagement des travaux NPNRU/QPV Ariste Bolon-SIDR Haute</p> <p>Poursuite des études ZAP par le GPM et le TCO (2) : Programmation économique de l'aménagement et analyse du tissu économique (activités logistiques) (2018)</p> | <p>Poursuite des travaux ZAC Mascareignes</p> <p>Lancement de la 1ère tranche sur la Plaine de Cambaie :</p> <ul style="list-style-type: none"> Henri Cornu : Maîtrise foncière privée (24 ha) pour restructuration du pôle d'activités économiques ZAC Cambaie-Oméga (label Ecoquartier): <ul style="list-style-type: none"> Maîtrise foncière site Oméga Lancement phase |

| | | | |
|----------------------------------|--|--|--------------------------|
| | <p>loisirs (2019)</p> <p>Poursuite des études ZAP (2) : Programmation économique de l'aménagement et analyse du tissu économique (activités logistiques) (2018)</p> <p>Phase Etudes sur la valorisation du front de mer : marina, restauration, village de pêcheurs, bassin de baignade, abri côtier, amphithéâtres, plages vertes de loisirs, jardins, mail littoral (2019)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - opérationnelle (dossiers réglementaires) : <ul style="list-style-type: none"> - Quartier d'affaires (2 ha) et pôle tertiaire associé (2000 m²), - Commerces de proximité et GMS (0,6 ha) - Groupes scolaires (dont lycée) et terrain de sport (1,2 ha) - Structures d'accueil spécialisées (petite enfance et séniors) - Parc récréatif et agricole (20 ha) ✓ Etudes de faisabilité : Cité de la gastronomie ✓ Schéma d'aménagement de Cambaie T1 (100%) réalisé ✓ Schéma directeur des espaces publics en finalisation (90%) <p>Lancement des travaux en 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plaine des loisirs : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maîtrise foncière ✓ Etudes de faisabilité • Savanna : Réflexion lancée sur la requalification de la zone commerciale (2019) | |
| Requalification | <p>Lancement opérations Action Cœur de ville (2018) (secteur Port Ouest) :</p> <p>Phase opérationnelle Portes de l'Océan: Appel à projet (2019) et lancement programmation 1^{er} îlot.</p> <p>Phase Etudes : Réhabilitation de la friche culturelle et économique (site d'anciennes activités portuaires et du chemin du fer)</p> | | |
| Autres grands équipements | <p>Grand Port Est : Lancement des projets du programme stratégique 2019-2023 – phase pré-opérationnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réorganisation et sécurisation du port Est • transfert du poste hydrocarbures vers le quai vraquier | <p>Poursuite phase Etudes PACD : Plan de financement et maîtrise d'ouvrage en cours de finalisation</p> <p>Grand Port Est (Idem + Projet de gare maritime pour Ferry Réunion Maurice)</p> | Phase Etudes SWAC |

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> modernisation et renouvellement des outillages aménagement progressif de la ZAP (2) <p>Réalisation : démarrage travaux de voirie début 2020</p> | |
|--|--|--|

ETAT 2016 ZONE ARRIERE PORTUAIRE (ZAP)

- PIG (2014)
- ZAP (88 ha) = seule réserve foncière à vocation portuaire et logistique utilisée comme carrière
- Démarrage Etude de faisabilité technico-économique de l'aménagement de la ZAP- Phase 1 (TCO) et Renouvellement de la qualification de PIG



ETAT 2019 ZONE ARRIERE PORTUAIRE (ZAP)

- 2017 : Etude de faisabilité technico-économique de l'aménagement de la ZAP- Phase 2 (TCO)
- 2018 : Etudes de programmation économique de l'aménagement (GPMDLR et TCO) et analyse du tissu économique (dont étude de recensement et de classification des activités logistiques AGORAH) (2018)



Estimation des besoins fonciers pour les activités:

- portuaires : 46 à 49 ha ;
- logistiques, industrielles et tertiaires : 48 à 49 ha

Disponibilités actuelles pour les activités :

- portuaires : 43 ha (reste 3 à 6 ha à trouver dans domaine portuaire) ;
- logistiques, industrielles et tertiaires : 54 ha.

Différenciation des plateformes portuaires et des plateformes logistiques, selon les schémas ci-contre et ci-après validés par le TCO :

- 2020 :** Renouvellement PIG en juillet et lancement d'une étude de diagnostic socio-économique dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAP (Maitrise d'ouvrage GPM).

ANALYSE DES EVOLUTIONS 2016-2019

L'orientation 12 du DOO identifie « les grands projets d'équipements et de services que le SCoT entend rendre possible dans les années à venir ». Cet indicateur se concentre sur les items B et C relatifs à cette orientation c'est-à-dire l'aménagement de la zone arrière portuaire du Port Est et la mise en œuvre du projet EcoCité. L'item A concernant les infrastructures de transport est traité dans les indicateurs 22 et 23 notamment.

AVANCEMENT DU PROJET ECOCITE

- + Fin 2018 : Création du GIP Ecocité
- + 2019 :
 - ✓ Démarrage de :
 - la phase de concertation publique sur les principaux projets,
 - l'actualisation du plan-guide de l'Ecocité de 2015 (worshop en septembre),
 - la contractualisation des opérations de développement urbain avec calage des modalités de réalisation sur les 5 à 10 ans à venir,
 - ✓ Réalisation des dossiers réglementaires préalables à l'aménagement de Cambaie Omega la maîtrise foncière étant en cours d'achèvement.
 - + Janvier 2020 : 1er Conseil d'Administration du GIP

DYNAMIQUES D'EQUIPEMENT PAR COMMUNE :

La Possession :

- + Un bon avancement des conceptions d'équipements et services sur le cœur de Ville et Moulin Joli qui devraient prendre fin à l'horizon 2025.
- + Un étoffement en commerces, bureaux, équipements scolaires et sportifs, espaces de loisirs et services administratifs, qui structure et dynamise la commune.
- + Un démarrage de la valorisation du front de mer avec des projets d'aménagement à l'étude.

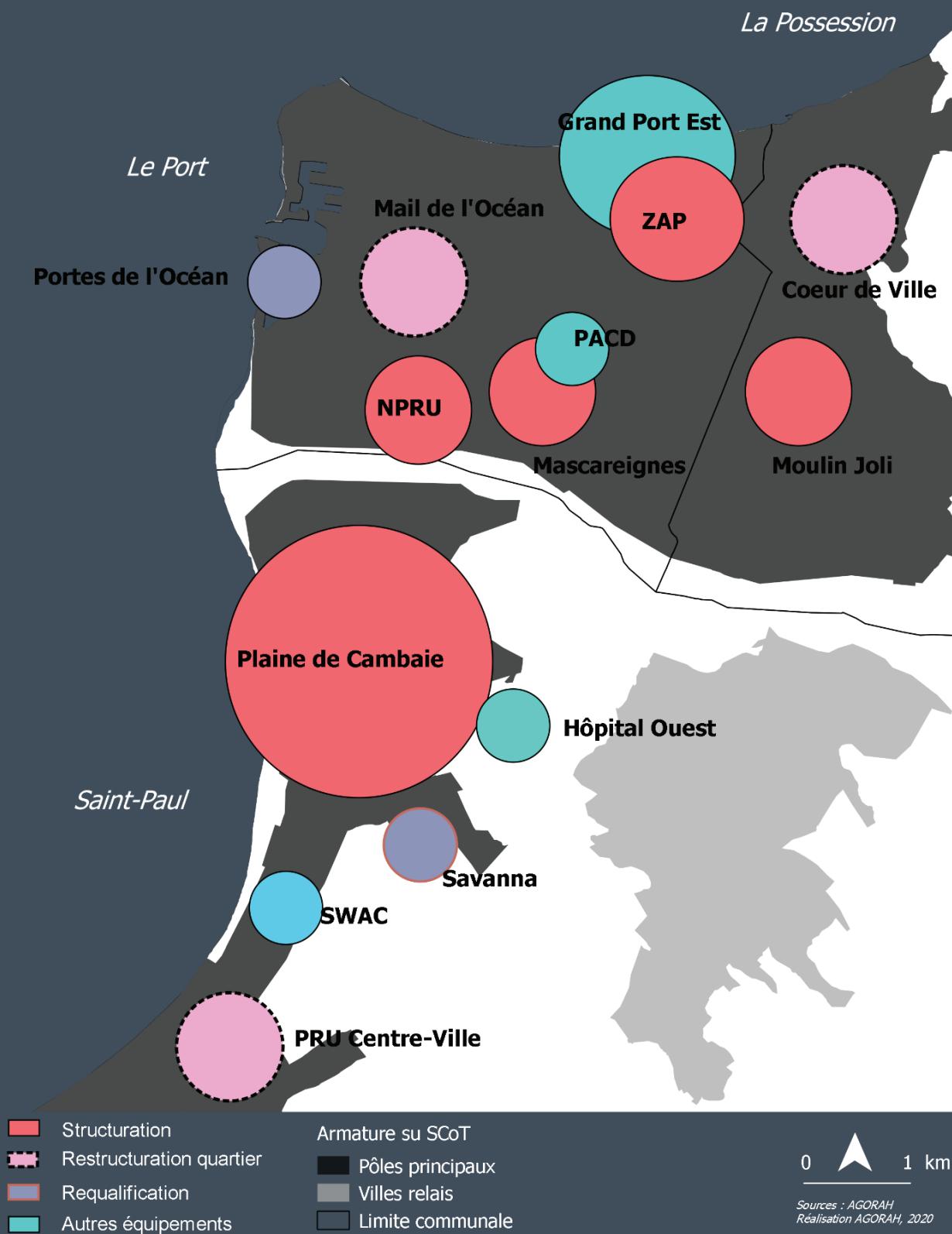
Le Port :

- + Le lancement de travaux de restructuration du centre-ville et de requalification de certains quartiers (Mail de l'Océan, triangle de l'Oasis, Ariste Bolon...) qui préfigurent l'implantation de nouveaux commerces, services et équipements.
- + Des efforts d'ouverture vers la mer (Porte de L'Océan) avec un démarrage d'aménagements permettant de requalifier et de redynamiser les pourtours du Port Ouest.
- + Des grands projets d'infrastructures et d'équipements toujours à l'étude (PACD, ZAP, projets de réorganisation du Port Est).
- + Une infrastructure portuaire qui s'étoffe et se modernise.

Saint-Paul :

- + Un démarrage de la phase opérationnelle pour l'aménagement des secteurs de la Plaine de Cambaie avec à partir de 2021, la sortie de terre de nombreux services, commerces et équipements et espaces culturels et de loisirs, et du pôle d'activités Henri Cornu.
- + Des grands projets d'infrastructures et d'équipements toujours à l'étude (Pôle d'excellence sportif, Cité de la gastronomie, SWAC).
- + Un centre-ville qui poursuit ses efforts de requalification avec :
 - Un démarrage opérationnel du projet d'aménagement d'entrée de ville comprenant à terme la réalisation d'un pôle de commerces et services,
 - La finalisation à court terme de l'aménagement de son front de mer qui permet d'assurer une ouverture ville-mer.
- + Le lancement d'une réflexion sur le devenir du quartier de Savanna, dont la vitalité commerciale et le devenir sont remis en question par les projets voisins.

PROJETS D'EQUIPEMENTS EN 2016





LE LOGEMENT



LE LOGEMENT

Dans un contexte d'augmentation, de vieillissement de la population et de précarité d'une part importante des ménages, la politique publique du logement du TCO doit pouvoir agir de manière qualitative et quantitative en direction de la population.

Le DOO précise que dans les 10 ans à venir, la production doit être de l'ordre de 18 000 logements. Elle se réalise par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements soit vacants, soit rendus à une vocation locative sociale.



ORIENTATIONS

O 13 – les politiques publiques du logement



LISTE DES INDICATEURS ASSOCIÉS

[18] - Nombre de nouveaux logements

[19] - Part des logements aidés dans le total de nouveaux logements

[20] - Part des logements locatifs aidés dans le total de logement de la commune du Port

[21] - Nombre d'habitats indignes ayant bénéficié de travaux d'amélioration

[22] - Nombre d'habitats indignes ayant bénéficié de travaux d'amélioration

[23] - Nombre de logements vacants de retour dans les circuits des marchés du logement



N°18

INDICATEUR N°18

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS

ENJEU HABITAT

Produire suffisamment de logements

ORIENTATION

O13 : Les politiques publiques du logement

TENDANCE ATTENDUE

Croissance

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre

DEFINITION

Nombre de logements autorisés sur les 5 communes du TCO

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Sélection des logements autorisés, commencés, ou terminés dont la déclaration favorable est survenue en 2017 et en 2018 au sein de la base SITADEL sur l'ensemble des communes du TCO.

2- Géolocalisation des permis

SOURCES

DONNEE : SITADEL

PRODUCTEUR : DEAL

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES :

- + L'actualisation de la base de données se fait en continu et les dernières années ne sont pas consolidées au moment de l'extraction ;
- + La source SITADEL ne permet pas de déterminer avec fiabilité les logements livrés. En effet, une partie des logements autorisés (généralement 10%) ne sont pas livrés dans le temps. Il faut donc rester prudent sur l'analyse des résultats.

PRECISION : -



RESULTAT

| Type et nom armature urbaine | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Cœur d'agglomération | 462 | 337 | 685 |
| Saint Paul / Le Port / La Possession | 462 | 337 | 685 |
| Pôles secondaires | 354 | 327 | 329 |
| Piton St Leu | 145 | 194 | 181 |
| Plateau Caillou / St Gilles les Hauts | 209 | 133 | 148 |
| Villes relais | 532 | 572 | 426 |
| La Plaine / Bois de Nèfles | 181 | 153 | 92 |
| La Saline les Hauts / Ermitage | 28 | 37 | 35 |
| La Souris Blanche | 12 | 8 | 11 |
| Le Guillaume | 27 | 66 | 17 |
| Saint Leu | 110 | 85 | 133 |
| St Gilles les Bains | 151 | 158 | 109 |
| Trois-Bassins | 23 | 65 | 29 |
| Bourgs de proximité | 61 | 78 | 52 |
| Dos d'Âne | 11 | 14 | 7 |
| La Chaloupe St Leu | 15 | 19 | 12 |
| Le Plate | 10 | 7 | 16 |
| Tan Rouge | 25 | 38 | 17 |
| Hors armature | 208 | 228 | 165 |
| En TRH | 151 | 169 | 131 |
| Hors TRH | 57 | 59 | 34 |
| Non géolocalisés | 571 | 177 | 253 |
| Total général | 2188 | 1719 | 1910 |

ANALYSE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affirme, à l'Objectif 9, la volonté de répondre à tous les besoins de logement en prenant notamment en compte la prévision démographique. Ainsi, le SCoT fixe à 18 000 l'objectif de production de logements pour sa période exécutoire, soit un objectif annuel de 1 800 logements.

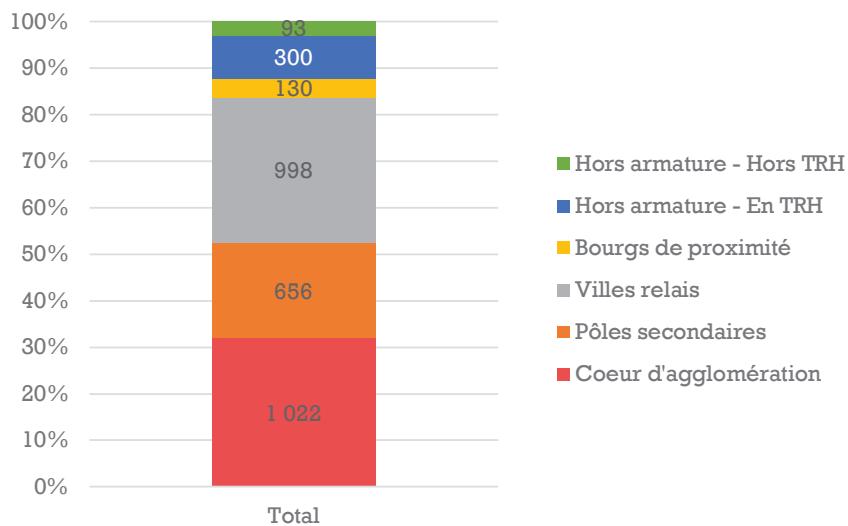
Le SCoT ayant été approuvé le 21 décembre 2016, ce sont les dynamiques de constructions depuis le 1^{er} janvier 2017 qui sont ici analysées. La donnée 2016 dans le tableau ci-dessus est présentée à titre indicatif et peut servir de référence.

Sur les deux années observées (2017 et 2018), près de 3 630 logements ont été autorisés sur l'ensemble du territoire du TCO, soit 1/4 des logements autorisés à l'échelle régionale, faisant de ce territoire l'un des plus dynamiques avec la CINOR et la CIVIS et une moyenne annuelle de 1 815 logements.

Dans le détail, 2018 a été légèrement plus dynamique que l'année précédente en termes de logements autorisés (+11%), notamment en raison d'une hausse de projets autorisés sur le Cœur d'agglomération.

RÉPARTITION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION AU SEIN DE L'ARMATURE URBAINE

Sur les 3 630 logements autorisés entre 2017 et 2018, 11,8% (soit 430 logements) ne sont pas localisables selon les différents types d'armature. Les autres se répartissent de la façon suivante :



Cette répartition permet de constater que les villes-relais concentrent quasiment autant de logements autorisés que le Cœur d'agglomération. Les deux pôles secondaires arrivent loin derrière avec 656 logements autorisés, questionnant sur la vocation de ces derniers.

La confrontation de cette répartition aux principes de localisations de l'offre nouvelle posés par le Document d'Orientation et d'Objectifs interroge également. En effet, le DOO fixe les proportions de développement résidentiel selon les différents types d'armature urbaine :

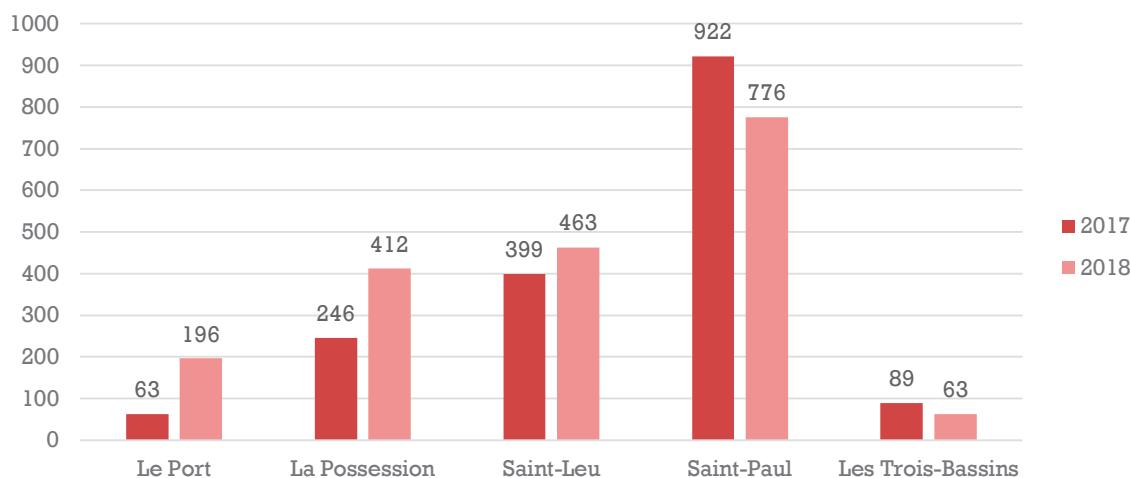
- ✚ Entre 55% et 60% en Cœur d'agglomération ;
- ✚ Entre 25% et 30% dans les pôles secondaires ;
- ✚ Entre 10 et 15% dans les villes relais ;
- ✚ Environ 5% dans les bourgs de proximité et territoires ruraux habités.

Ainsi, les données présentées ci-dessus montrent :

- ✚ Une part de logements autorisés au sein du Cœur d'agglomération largement en dessous de l'objectif avec 32% ;
- ✚ Une part des logements autorisés au sein des villes relais (31%), supérieure de 2 à 3 fois à l'objectif de développement sur les pôles de rang 3.
Il faut toutefois distinguer deux catégories au sein des villes-relais:
 - St Gilles les Bains, La Plaine / Bois de Nèfles et Saint-Leu qui ont des dynamiques de construction importante (+ 120 logements autorisés par an en moyenne) ;
 - Le Guillaume, La Saline les hauts / Hermitage, la Souris-Blanche et Trois-Bassins qui présentent des dynamiques de constructions plutôt faibles (+34 logements autorisés par an en moyenne) ;
- ✚ Une part de logements autorisés dans les bourgs de proximité et les territoires ruraux habités supérieure aux objectifs (13% contre 5% d'objectifs), avec une grande majorité de ces logements étant située en TRH (300 logements sur les 430 autorisés sur ces deux types de territoires) ;

- ✚ Un écart relativement limité entre les objectifs de constructions nouvelles et le nombre de logement autorisés sur les pôles secondaires.

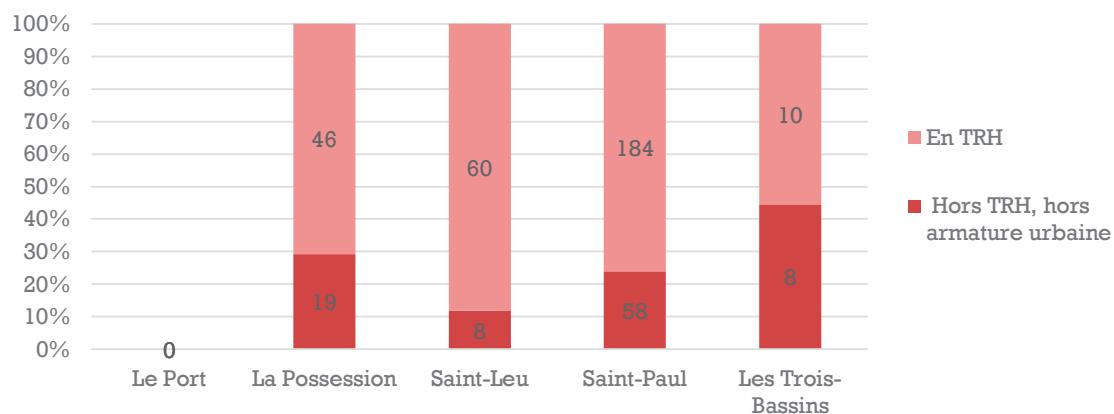
RÉPARTITION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE



Au niveau communal, Saint-Paul est le territoire le plus dynamique : environ 1 700 logements y ont été autorisés depuis 2017, soit un peu moins de la moitié des autorisations délivrées sur le TCO. On note toutefois une baisse de 20% des projets de constructions autorisés entre 2017 et 2018 sur ce territoire, alors que sur La Possession et le Port, les tendances sont inversées (respectivement +166 et +133 logements autorisés par rapport à 2017).

RÉPARTITION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION HORS ARMATURE URBAINE : EN TRH ET HORS TRH, PAR COMMUNE

Sur les 3 199 logements autorisés entre 2017 et 2018 (ayant été géolocalisés), 393 sont localisés en dehors de l'armature urbaine. Ceux-ci se répartissent de la façon suivante :



La commune du Port fait partie intégrante du Cœur d'Agglomération, de fait l'ensemble de la production de logement se réalise au sein de l'armature urbaine sur ce territoire. Ailleurs, on note une production plus ou moins importante de logements en dehors de l'armature, notamment sur la commune de Saint-Paul avec 242 logements autorisés, soit 62% du total du TCO. Le volume est moins

important sur les autres communes avec une soixantaine de logements sur La Possession et Saint-Leu et 18 logements sur Trois-Bassins.

Hors armature, la production de nouveaux logements sur le TCO se réalise principalement en TRH. On observe toutefois, que près d'un quart des logements autorisés situés hors armature ne sont pas localisés en TRH, il peut s'agir :

- ✚ Des logements autorisés au sein des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- ✚ Des logements autorisés titre exceptionnel sur des exploitations agricoles.

À l'échelle communale, cette tendance se retrouve sur la Possession et Saint-Paul, et est davantage marquée sur la commune de Trois-Bassins avec 44% des logements autorisés hors armature et hors TRH. Ce pourcentage est toutefois à relativiser au vu du faible nombre de logements autorisé hors armature sur la commune.

N°19

INDICATEUR N°19

PART DES LOGEMENTS AIDÉS DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX LOGEMENTS

ENJEU HABITAT

Permettre la production d'une part définie de logements aidés

ORIENTATION

O13 : Les politiques publiques du logement

TENDANCE ATTENDUE

Croissance

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre

DEFINITION

Nombre de logements aidés sur le total de nouveaux logements sur les 5 communes du TCO. Au sein des logements aidés, il faut distinguer les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée (PSLA, LES, PTZ).

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Calcul du nombre de logements aidés à l'échelle communale :
 - + Sélection des logements achevés en 2017 et en 2018 au sein du RPLS ;
 - + Récupération des données sur l'accession aidée à l'échelle communale auprès de partenaires : PSLA et LES auprès de la DEAL et PTZ auprès de l'ADIL.
- 2- Calcul du nombre de nouveaux logements à partir de la source MAJIC.
Le CEREMA précise les limites de calcul des évolutions d'un millésime à l'autre et préconise de travailler sur les données de date de construction d'un même millésime pour construire des évolutions. Le champ utilisé, « Année de l'achèvement de la construction » permet ainsi d'avoir les logements achevés chaque année et donc le total de nouveaux logements.

SOURCES

DONNEES : RPLS (DEAL), MAJIC (DGFiP), Étude CEREMA, ADIL

PRODUCTEURS : DEAL, DGFiP, ADIL

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Annuelle

LIMITES : Le total de nouveaux logements est calculé à partir de la source MAJIC au 1^{er} janvier 2019. La base de données n'est toutefois pas totalement consolidée, notamment s'agissant des données en N-1. Ainsi, l'évolution de nouveaux logements ne peut pas être calculée entre 2018 et 2019 ;

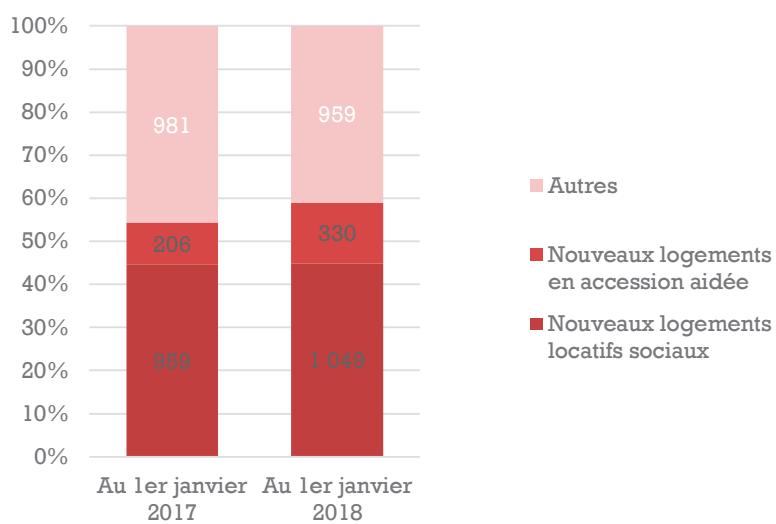
Les données concernant les logements en accession aidée ne permettent pas de connaître la date de livraison, ainsi l'hypothèse retenue est qu'un logement financé en N est estimé achevé au 1^{er} janvier de l'année N+2.

PRECISION : -

RESULTAT

| | Commune | Nouveaux logements locatifs sociaux | PSLA | LES diffus | LES groupé | PTZ | Autres | Total nouveau logements MAJIC |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|-------------------------------|
| Au 1er janvier 2017 | Le Port | 86 | 0 | 1 | 20 | 12 | 9 | 128 |
| | La Possession | 208 | 0 | 0 | 0 | 33 | 399 | 640 |
| | Saint-Leu | 272 | 0 | 12 | 0 | 27 | 187 | 498 |
| | Saint-Paul | 383 | 9 | 16 | 31 | 43 | 358 | 840 |
| | Les Trois-Bassins | 10 | 0 | 1 | 1 | 0 | 28 | 40 |
| | TCO | 959 | 9 | 30 | 52 | 115 | 981 | 2 146 |
| Au 1er janvier 2018 | Le Port | 81 | 0 | 0 | 26 | 24 | 62 | 193 |
| | La Possession | 356 | 0 | 3 | 11 | 55 | 127 | 552 |
| | Saint-Leu | 25 | 0 | 9 | 8 | 47 | 249 | 338 |
| | Saint-Paul | 563 | 0 | 20 | 16 | 101 | 473 | 1 173 |
| | Les Trois-Bassins | 24 | 0 | 1 | 0 | 9 | 48 | 82 |
| | TCO | 1 049 | 0 | 33 | 61 | 236 | 959 | 2 338 |

ANALYSE

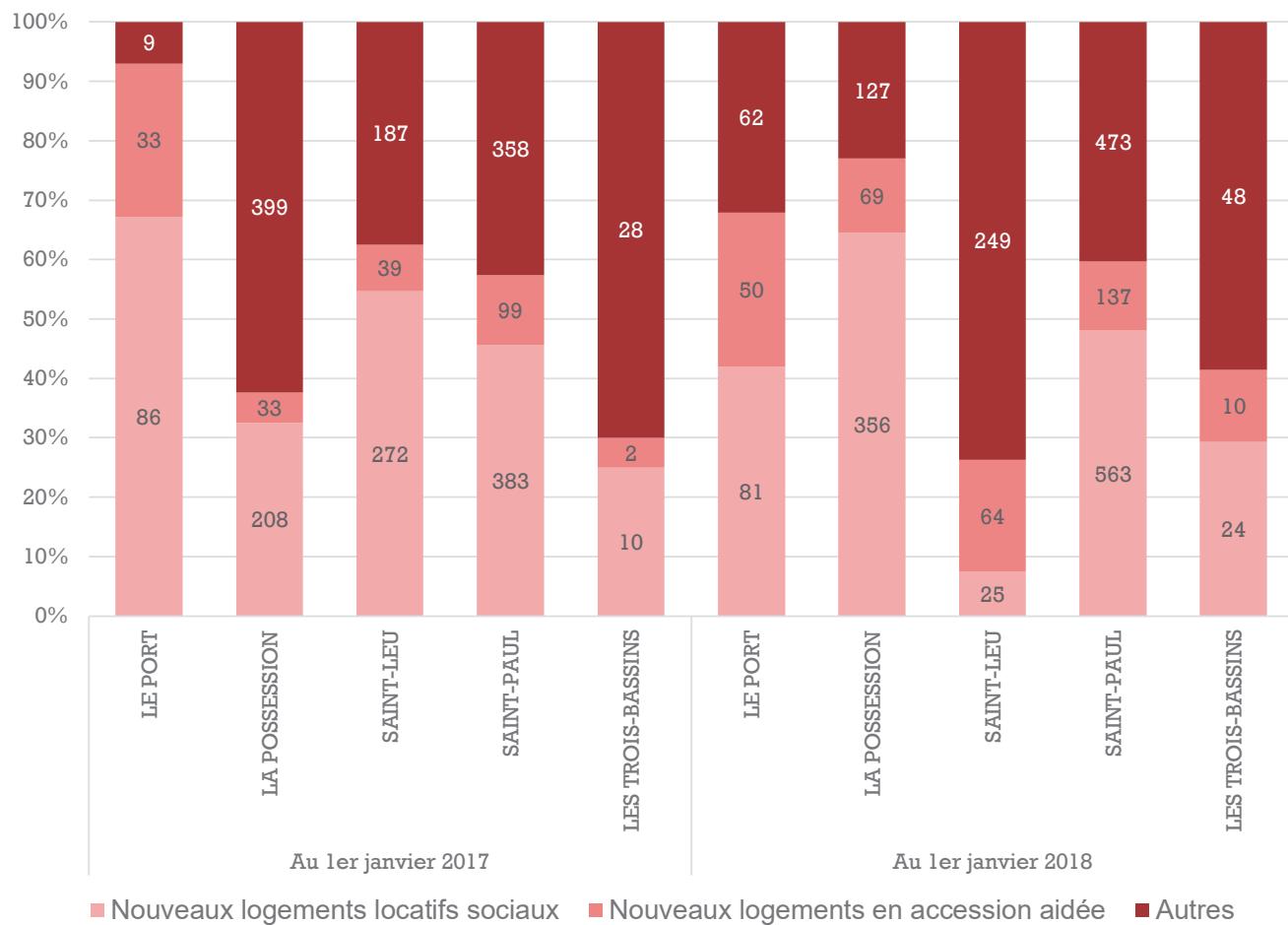


Afin de répondre à tous les besoins en logements, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) rappel qu'à La Réunion, y compris à l'Ouest, tous systèmes de financement aidé compris, l'éligibilité au logement aidé concerne près de 3/4 des ménages dont plus de la moitié au logement locatif très social (LLTS).

Ainsi, le Document D'Orientation et d'Objectifs définit l'objectif de production de logements aidés à hauteur de 60% du total de logements rendus disponibles, soit environ 1 100 logements annuels.

Sur des deux années 2016 et 2017, cet objectif de production est respectée (en volume) avec respectivement 1 165 et 1 379 logements achevés. Toutefois en proportion sur le total de nouveaux logements, la part des logements aidés est légèrement en dessous de l'objectif 59 % en au 1^{er} janvier 2018.





Au niveau communal, la production de logement aidée est différenciée selon les territoires du TCO. Ainsi en 2017 (au 1^{er} janvier 2018), la production de logements aidés dans le total de nouveaux logements est supérieur à l'objectif du SCoT sur les communes de Saint-Paul (60%), le Port (68%) et de la Possession (77%).

Sur les deux autres communes au contraire, peu de logements aidés ont été achevés en 2017. Sur ces communes la production de nouveaux logements a en effet principalement été portée par le privé (jusqu'à 74% sur Saint-Leu). À noter également une part importante des logements en accession dans les nouveaux logements aidés sur Saint-Leu.



N°20

INDICATEUR N°20

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LE TOTAL DES RESIDENCES PRINCIPALES DE LA COMMUNE DU PORT

ENJEU HABITAT

Réduire le taux de logements sociaux sur la commune du Pot

ORIENTATION

O13 : Les politiques publiques du logement

TENDANCE ATTENDUE

Baisse

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Pourcentage

DEFINITION

Nombre de logements locatifs sociaux sur le total des résidences principales de la commune du Port

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Calcul du nombre de logements locatifs sociaux sur la commune du Port entre 2016 et 2019.
- 2- Récupération du nombre de résidences principales entre 2016 et 2019.
- 3- Calcul du nombre de logements locatifs sociaux sur le nombre de résidences principales.

SOURCES

DONNEES : Répertoire du Parc locatif Social (RPLS), Nombre de résidences principales (DEAL)

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Annuelle

LIMITES :

PRECISION :



RESULTAT



ANALYSE

Sur la commune du Port, le parc locatif social représente près de 60% du parc résidentiel, l'objectif tel que définit au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs, est de le réduire à terme aux environs de 50%.

La comparaison entre la répartition du nombre de ménages et celle du parc locatif social sur le territoire de l'Ouest met en évidence l'importance du parc locatif social sur la commune du Port (39% du parc locatif social contre 15% des ménages en 2019). Un certain rééquilibrage de la répartition du parc locatif social est toutefois opéré entre les communes du TCO. En effet, en 2016 la commune du Port concentrerait 45% de l'offre locative sociale de l'Ouest, cette part diminue de 6 points au 1^{er} janvier 2019.

La baisse de la part de l'offre locative sociale attendue par le Document d'Orientation et d'Objectifs n'est toutefois pas constatée depuis l'entrée en vigueur du SCoT. Le taux de logements locatifs sociaux reste en effet stable entre 2016 et 2018 et gagne un point entre 2018 et 2019, en raison de livraisons de logements locatifs sociaux plus importantes que la croissance du parc des résidences principales.

N°21

INDICATEUR N°21

NOMBRE D'HABITATS INDIGNES AYANT BENEFICIES D'UNE AMELIORATION

ENJEU

Améliorer l'habitat

ORIENTATION

O13 : Les politiques publiques du logement

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre d'améliorations de l'habitat financées, préconisées et part du total régional

DEFINITION

Dans l'attente de remontées d'informations fiables sur la réalisation des travaux d'amélioration de l'habitat, notamment au travers de la mise en place d'un fonds mutualisé et de comités de coordination ; cet indicateur sera défini par le nombre d'améliorations financées selon les principaux financeurs et le nombre d'améliorations préconisées dans le cadre du PILHI à partir des situations enquêtées.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Nombre de dossiers d'améliorations financés par année, par commune et par financeurs.
- 2- Part de ces améliorations par rapport au total régional
- 3- Nombre d'améliorations préconisées par l'équipe du PILHI sur le volume de situations diagnostiquées (réalisations diagnostics bâtis et enquêtes sociales) par dispositifs quand celui-ci est connu, par année et par commune.

SOURCES

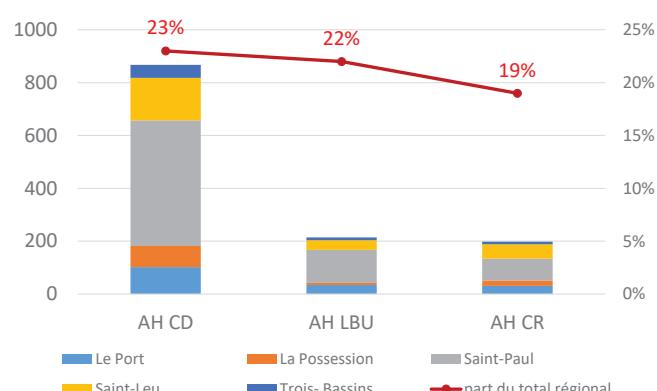
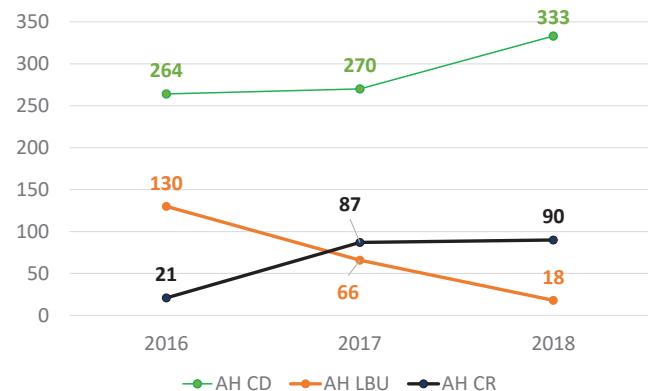
DONNEES : Bases de données sur les dossiers d'améliorations de l'habitat instruits auprès de la DEAL au titre des améliorations lourdes LBU, du Conseil Départemental et du Conseil Régional - Fichier de suivi du PILHI du TCO

PRODUCTEURS : DEAL – Conseil Départemental – Conseil Régional – TCO - AGORAH

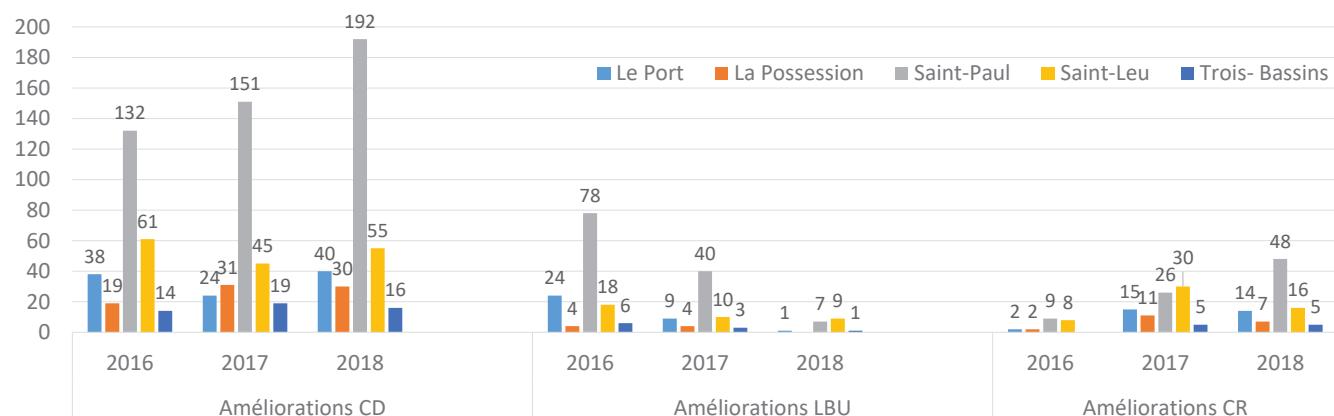
FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu par les partenaires de l'ORHI.

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des partenaires. Il s'agit d'améliorations financées pour lesquelles on ne connaît pas l'avancement des travaux. Une partie de ces dossiers est cofinancée et se retrouve au sein de chaque fichier par financeur. Par conséquent, ces dossiers peuvent être comptabilisés plusieurs fois. Dans l'attente d'un identifiant unique par dossier et partagé, il est donc conseillé de ne pas les additionner mais de les appréhender individuellement. Enfin, dans le cadre du PILHI, faute de remontées opérationnelles, il s'agit des améliorations préconisées et non réalisées. Cette donnée devrait s'améliorer dans le temps.

RESULTATS :



Nombre et part d'améliorations financées sur la période 2016-2018 sur le TCO issues des dispositifs améliorations lourdes LBU, améliorations légères Conseil Départemental et amélioration de l'habitat du Conseil Régional.



Nombre d'améliorations financées depuis 2016 par commune issues des dispositifs améliorations lourdes LBU, améliorations légères Conseil Départemental et amélioration de l'habitat du Conseil Régional



| Date de la situation | 2017 (mars) | 2018 (novembre) | 2019 (octobre) |
|---|-------------|-----------------|----------------|
| Nombre de logements visités* par l'équipe PILHI | 1 942 | 2 945 | 3 051 |
| Sortis d'indignité (hors actions du PILHI) | 407 | 670 | 702 |
| dont détruits | 32 | 82 | 82 |
| dont erreur affectation | 100 | 136 | 137 |
| dont non indignes | 254 | 336 | 339 |
| dont ne relèvent pas du PILHI | 21 | 116 | 144 |
| Nombre de logements diagnostiqués (diagnostics bâtis + enquêtes sociales) | 893 | 1 216 | 1 295 |
| dont améliorations préconisées | 206** | 671 | 887 |
| dont améliorations CD | 114 | 161 | 186 |
| dont améliorations LBU | 57 | 35 | 45 |

* I'équipe PILHI s'est rendu sur place

** les relogements n'ont pas été traduit en action bâti ce qui est possible pour les années suivantes

ANALYSE

Le PADD du SCOT définit une offre nouvelle de logements pour une dizaine d'années et sur le plan qualitatif souligne la situation existante de l'habitat indigne dont il faut tenir compte. L'objectif 9 décline parmi ses objectifs particuliers celui de la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre de la mise en œuvre du PILHI. L'orientation 13 du DOO qui rassemble les lignes d'actions principales des politiques publiques en matière de logement dont sa mise en œuvre est déclinée dans le PLH, précise l'enjeu de « renforcer les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc existant » au-delà de remettre sur le marché des logements vacants. De plus, la politique de la LHI « est considérée au niveau de chaque pôle urbain et territoire rural habité, comme un objectif majeur à inscrire soit dans la réalisation de nouveaux programmes urbains, soit dans des opérations d'amélioration ou de renouvellement de l'habitat ».

Pour répondre à ces objectifs et au regard de cet indicateur, le TCO absorbe entre 19% et 23% de l'ensemble des dossiers d'améliorations de l'habitat financés en fonction des dispositifs existants soit sur 3 années (2016-2018) soit :

- + 847 améliorations légères bénéficiant d'une aide du Département,
- + 214 améliorations lourdes au titre de la LBU,
- + et environ 200 dossiers issus du dispositif de la Région.

Ces volumes d'améliorations de l'habitat ne pouvant se sommer, il importe de rappeler que sur le plan régional, 70% des dossiers CD sont sans cofinancement, ce taux est de 62% pour les dossiers financés par la Région et enfin ce taux oscille entre 31% et 77% selon les années pour les améliorations instruits par la DEAL.

Des demandes auprès du Conseil Départemental qui progresse entre 2017 et 2018 (+ 23%) et qui confirme la tendance à orienter les situations du PILHI vers ce type de dispositif (même s'il n'est pas encore possible d'identifier les « familles PILHI » chez les financeurs). La commune de Saint-Paul capte 58% des améliorations LBU, 55% de celles du Conseil Départemental et 42% de celles du Conseil Régional. En seconde position, on retrouve la commune de Saint-Leu avec respectivement 17%, 19% et 27%. Comme à l'échelle régionale, il faut noter l'effondrement des dossiers d'améliorations lourdes LBU suite à l'arrêt de l'AL Accession qui devrait se poursuivre en 2019.

A l'écriture du PADD du SCOT, 9 000 logements étaient retenus comme indignes sur l'ensemble du TCO. Suite à la mise en œuvre de ce plan et aux phases d'actualisation, ce chiffre semble sur estimé avec un parc indigne plus proche des 6 000 logements (un chiffre à consolider à partir du dénombrement des améliorations réalisées non encore possible à ce jour).

Au titre du PILHI, plusieurs constats peuvent être faits au travers de cet indicateur:

- ⊕ des sorties d'indignité sont constatées hors actions du plan car les logements sont depuis le repérage initial, détruits, rénovés, ne sont plus affectés à cette fonction ou encore ne sont plus du ressort du PILHI, ce qui va représenter 23% en 2019.
- ⊕ Parmi les actions préconisées, les actions sur le bâti dont les améliorations qui au dernier état de la situation en octobre 2019, représenter un total de 847 logements dont une grande majorité sont des améliorations en diffus et une petite part (de manière « groupée ») réalisée dans le cadre d'OGRAL (Opération groupée d'Amélioration Légère), nouvel outil de la Loi Letchimy. En effet, depuis la mise en œuvre du PILHI, 4 OGRAL ont été réalisées avec l'achèvement de 54 ARA (Auto Réhabilitation Accompagnée).
- ⊕ Un volume de logements (cf tableau ci-dessus) qui a fait l'objet d'un diagnostic bâti et d'enquêtes sociales soit à fin 2019, 1 300 dont plus de la moitié se voit préconiser une amélioration de l'habitat dont une part importante n'est pas encore fléchée vers un dispositif.
- ⊕ Enfin, le peu d'évolution constatée entre 2018 et 2019 s'explique par la fin de la phase d'actualisation des sites prioritaires d'intervention du PILHI réalisée en interne ou par des BET.

N°22

INDICATEUR N°22

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

ENJEU HABITAT

Diminuer le nombre de logements vacants

ORIENTATION

O13 : Les politiques publiques du logement

TENDANCE ATTENDUE

Diminution

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Commune

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Volume de logements vacants,
Part de logements vacants
dans le parc total de logements

DEFINITION

Il existe deux catégories de vacance :

- La vacance conjoncturelle ou frictionnelle (courte durée) qui résulte du fonctionnement normal du marché. Elle est incompressible et nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels (vacance de rotation) et l'entretien du parc de logements (vacance d'entretien).
- La vacance structurelle (longue durée). Elle comprend, la vacance d'**obsolescence** ou de dévalorisation, la vacance de **transformation de bien**, la vacance de **désintérêt économique** et la vacance expectative.

En zone tendue, la vacance peut être qualifiée de structurelle lorsque le logement se retrouve inoccupé depuis au moins un an. Hors zone tendue, elle est considérée structurelle à partir de 2 ans d'inoccupation.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Identification et comptabilisation des locaux vacants affectés uniquement à de l'habitation
- 2- Filtrage éventuel sur la durée de vacance des logements

SOURCES

DONNEES : Fichier des locaux vacants 1767 BIS COM

PRODUCTEURS : DGFiP

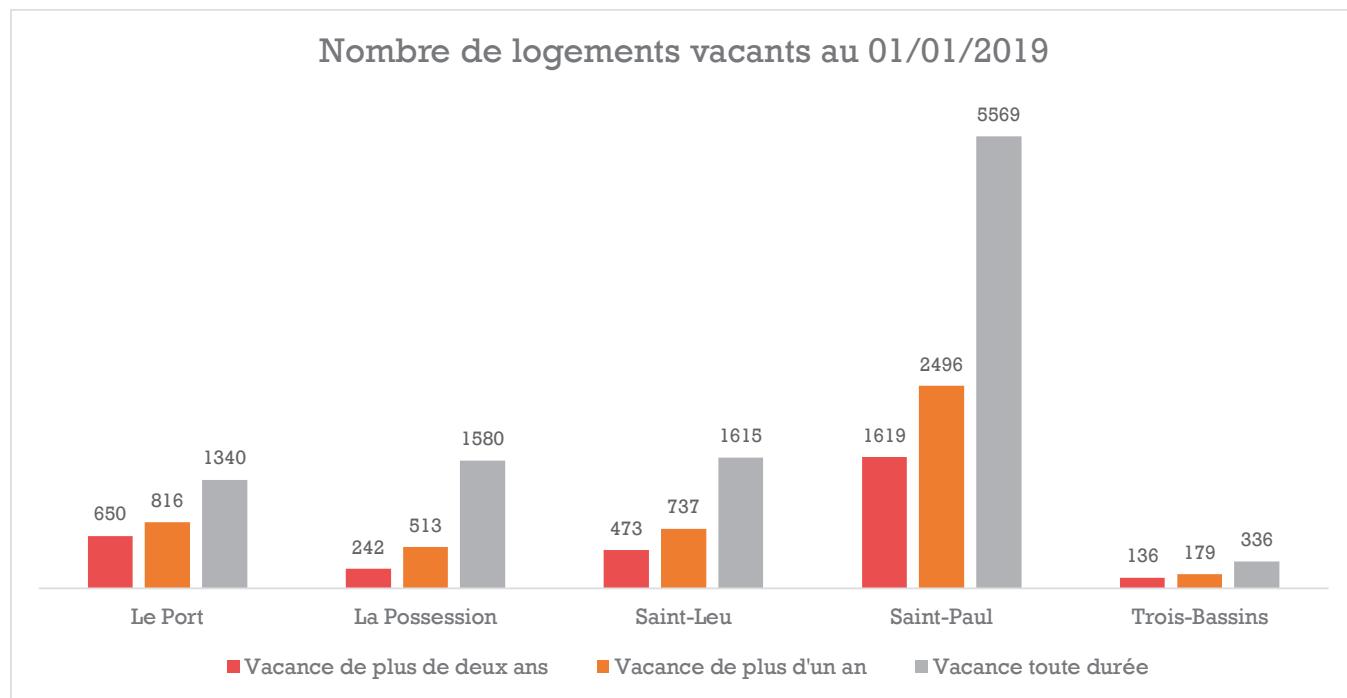
FREQUENCE DE MISE A JOUR : Annuelle

LIMITES : - Le fichier ne peut être demandé que selon un calendrier défini sur l'année N. Il est alors impossible de récupérer les fichiers des années antérieures.

- La mise à jour annuelle du fichier (au 1^e janvier de chaque année) contraint à analyser la durée de vacance en années entières et non en mois.
- En raison de cette actualisation annuelle, il existe un biais de mesure : un logement vacant qui pourrait être à nouveau occupé durant l'année sera considéré malgré tout vacant sur toute l'année considérée. Entre le 1^e janvier et la date du traitement du fichier, il existe par conséquent un risque de surestimation des logements vacants.

PRECISION : /

RESULTATS

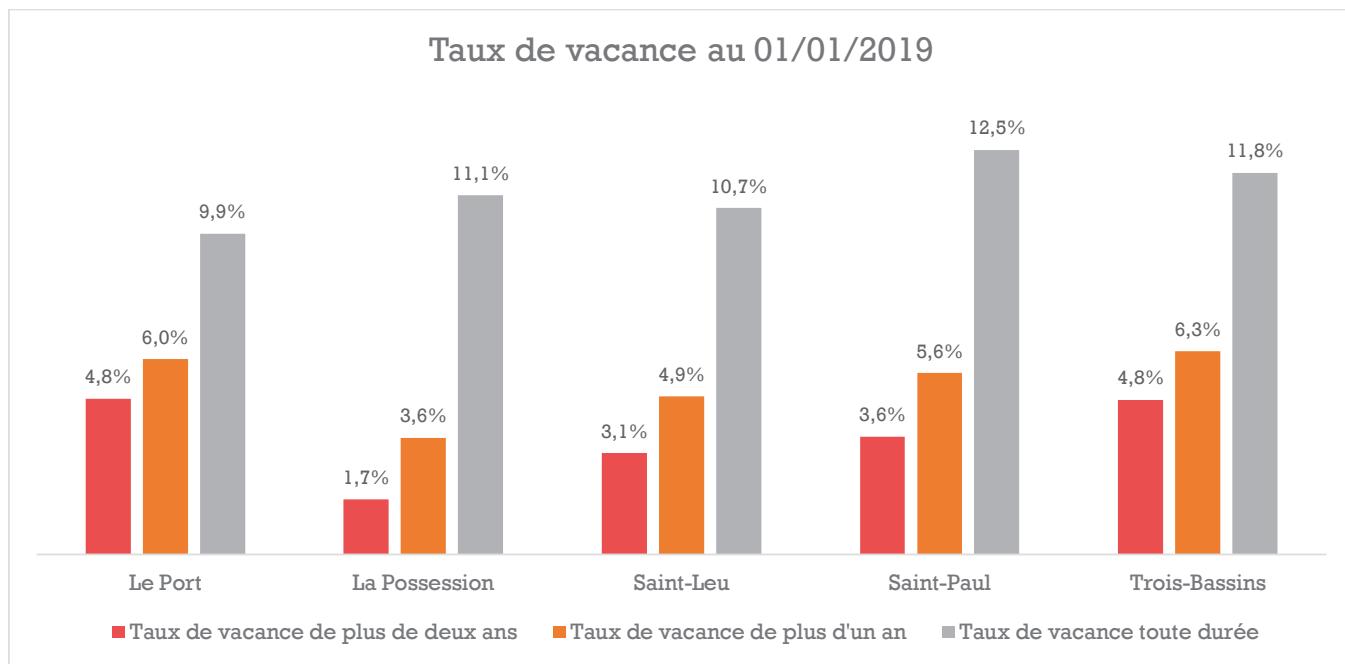


| | Vacance de plus de deux ans | Vacance de plus d'un an | Vacance toute durée |
|------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| TCO | 3 120 logements | 4 741 logements | 10 440 logements |

D'après les fichiers fonciers de la DGFiP issus de l'application MAJIC, le TCO comptabilise, au 1^e janvier 2019, 90 386 logements répartis sur chaque commune de la manière suivante :

| Nombre total de logements | |
|----------------------------------|--------|
| Le Port | 13 550 |
| La Possession | 14 251 |
| Saint-Leu | 15 113 |
| Saint-Paul | 44 619 |
| Trois-Bassins | 2 853 |

En rapportant le nombre de logements vacants sur le nombre de logements dans le parc total, on définit un taux de vacance pour chaque catégorie de vacance analysée :



ANALYSE

L'orientation O13 du DOO fournit les directives suivantes sur la problématique de la vacance :

« [La production de logements] se réalise conjointement par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements soit vacants soit rendus à une vocation locative sociale.

[...] Il importe également de favoriser la captation et la transformation de logements vacants ou indignes pour les remettre sur le marché de la location sociale.

[...] [des politiques d'amélioration et réhabilitation du parc existant] viseront à mettre en œuvre des projets de redéveloppement urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part significative des quelques **6000** logements vacants. »

Selon le fichier 1767 BIS COM, il existait au 1^e janvier 2019, 10 440 logements vacants sur le territoire Ouest. Si l'on excepte la vacance conjoncturelle inférieure à 1 an, les logements vacants étaient au nombre de 4 741. Ce volume constitue l'essentiel des logements pour lesquels des actions doivent être menées en vue de leur remise dans les circuits des marchés du logement. Les raisons à une vacance anormalement longue sont nombreuses (logements inadaptés à la demande, en travaux longue durée, en indivision, désintérêt économique du propriétaire, rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, etc.) et nécessitent à cet effet des dispositifs d'aide et d'encouragement appropriés.

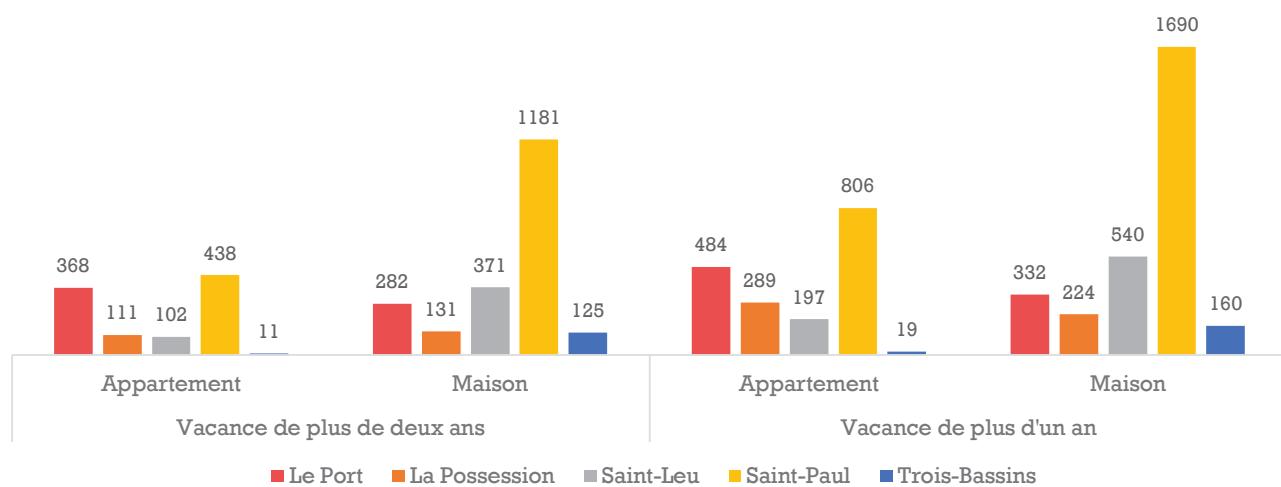
Au regard de leur parc de logements, ce sont les communes de Trois-Bassins et du Port qui présentent les taux de vacance de plus d'un an et de plus de deux ans les plus élevés. La commune de Saint-Paul affiche quant à elle le taux de vacance toute durée le plus élevé avec 12,5 %. Le taux de vacance conjoncturelle (moins d'un an) y atteint 6,9 %. Il peut être la conséquence d'une forte mobilité résidentielle mais aussi d'une importante livraison de logements neufs au moment de la conception du fichier, lesquels sont ainsi proposés à la vente ou à la location ou qui sont en attente d'occupation.

Le fichier 1767 BIS COM présente le stock de locaux vacants au 1^e janvier de l'année N, en considérant l'ensemble des flux intervenus en N-1 (entrées et sorties de vacance). Du fait de la construction du fichier, il n'est donc pas possible d'avoir le nombre de logements remis sur le marché. Néanmoins, chaque local dispose d'un numéro invariant qui correspond à l'identifiant cadastral unique dudit local. Cet invariant permet d'avoir une traçabilité dans le temps. En comparant deux fichiers 1767 BIS COM de deux années différentes, il devient possible de savoir quels logements sont sortis de la vacance dès lors que ces derniers ne figurent plus dans le fichier de l'année suivante. S'ils ne se retrouvent plus vacants, ils ne sont pas pour autant remis sur le marché. En effet, certains logements peuvent avoir subi une démolition ou un changement de destination.

L'indicateur 22 s'attache donc bien à recenser le nombre de logements vacants par année (stock) avec l'éventualité d'identifier le flux sortant et non le nombre de logements vacants remis sur le marché conformément aux attentes du DOO.

Au-delà du simple dénombrement de logements vacants, le fichier 1767 BIS COM fournit également une information caractéristique relative au type de construction. Elle permet de faire la distinction entre un logement individuel vacant et un logement collectif vacant.

Nombre de logements vacants par type de construction



Cette caractérisation permet d'obtenir une première approche sur le volume de logements collectifs susceptibles de subir une transformation en vue d'une remise sur le marché de la location sociale.

À Saint-Paul, Saint-Leu et Trois-Bassins, les logements vacants sont majoritairement des maisons. Le profil général des habitations dans ces communes explique l'importance de la vacance au sein des logements individuels. En effet, plus des $\frac{3}{4}$ des logements dans ces territoires sont des maisons. L'habitat individuel y est fortement prédominant. A contrario, dans la commune du Port, ce sont les appartements qui se retrouvent davantage inoccupés.

Dans l'optique d'une résorption de ce phénomène de vacance, il conviendrait d'identifier et de caractériser plus précisément les logements vacants et de mettre au jour les raisons (par le biais d'enquêtes auprès des propriétaires notamment) conduisant à cette situation d'inoccupation. Dans ce cadre, un premier rapprochement avec les fichiers fonciers standards permettrait d'avoir une caractérisation plus riche des logements repérés.

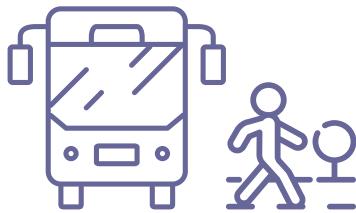
En somme, une meilleure connaissance des logements et de leurs caractéristiques sera un préalable nécessaire à toute action publique.



Logement vacant



LES TRANSPORTS & DÉPLACEMENTS



LES TRANSPORTS & DÉPLACEMENTS

La volonté politique exprimée dans le PADD est claire : définir une relation explicite entre densités urbaines et niveaux de service des réseaux de transports collectifs. Cette hiérarchisation des niveaux de service en cohérence avec les niveaux existants et futurs dans l'armature urbaine est la clef de l'efficacité et efficience du service public des transports en commun.

Dans ce contexte, le schéma de cohérence territoriale a l'ambition de construire une «ville tout à la fois des proximités et des mobilités». Dans son DOO, le SCOT entend à la fois proposer une offre de TC amélioré en fonction l'armature urbaine mais aussi développer des centralités (ZATT)^o autour des pôles d'échanges des principaux mode de transport.



ORIENTATIONS

O 14 – la cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation



LISTE DES INDICATEURS ASSOCIÉS

- [24]** - Identification du réseau de TCSP hiérarchisé
- [25]** - Densité de logements dans un rayon de 500 mètres autour des ZATT
- [26]** - Localisation des aires de stationnement
- [27]** - Modification / apparition de voiries et de leurs statuts
- [28]** - Couverture du territoires par la fibre et la 4G/5G

N°23

INDICATEUR N°23

LINEAIRE DE TRANSPORT COLLECTIF EN SITE PROPRE

ENJEU MOBILITE

Développer un réseau de TCSP hiérarchisé

ORIENTATION

O14 : Cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation

TENDANCE ATTENDUE

Progression

ECHELLES DE CALCUL

TCO

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Kilomètre

66 DEFINITION

Nombre de kilomètres de voies dédiées aux transports collectifs publics sur le territoire du TCO

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Calcul du nombre de kilomètres de voies dédiées aux transports collectifs sur le territoire du TCO.
- 2- Ce calcul donne la valeur de référence du linéaire de voies TCSP sur l'ensemble des communes du TCO tous les ans.

SOURCES

DONNEE : Base permanente transport du TCO

PRODUCTEUR : TCO, communes

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part du TCO et des communes

PRECISION : /



RESULTAT

| Année | Linéaire TCSP (km) |
|------------|--------------------|
| Avant 2015 | 8,9 |
| 2016 | 8,9 |
| 2017 | 14,2 |
| 2018 | 14,2 |
| 2019 | 14,2 |

ANALYSE

« Le SCoT définit le principe d'un réseau d'armature de transports publics efficace, hiérarchisé et équitable combinant de manière appropriée l'intensité et le haut niveau de service au sein des places urbaines de rang 1 et 2 (un TCSP de niveau 1), un très bon niveau de service entre le deux pôles secondaires (un TC de niveau 1) et un niveau de service satisfaisant vers/depuis les places urbaines de rangs 3 et 4 (un TC de niveau 2) ».

Or, le PDU, approuvé en 2017, s'est vu contraint de revoir ces ambitions de réseau hiérarchisé à la baisse. C'est ainsi que le réseau Kar'Ouest a été réorganisé en 2019, sur la base de la hiérarchie suivante :

- + Niveau 1 : TCSP (terrestre et/ou transport par câble) ;
- + Niveau 2 : bon niveau de service des lignes structurantes de bus ;
- + Niveau 3 : niveau de service satisfaisant des lignes secondaires de bus.

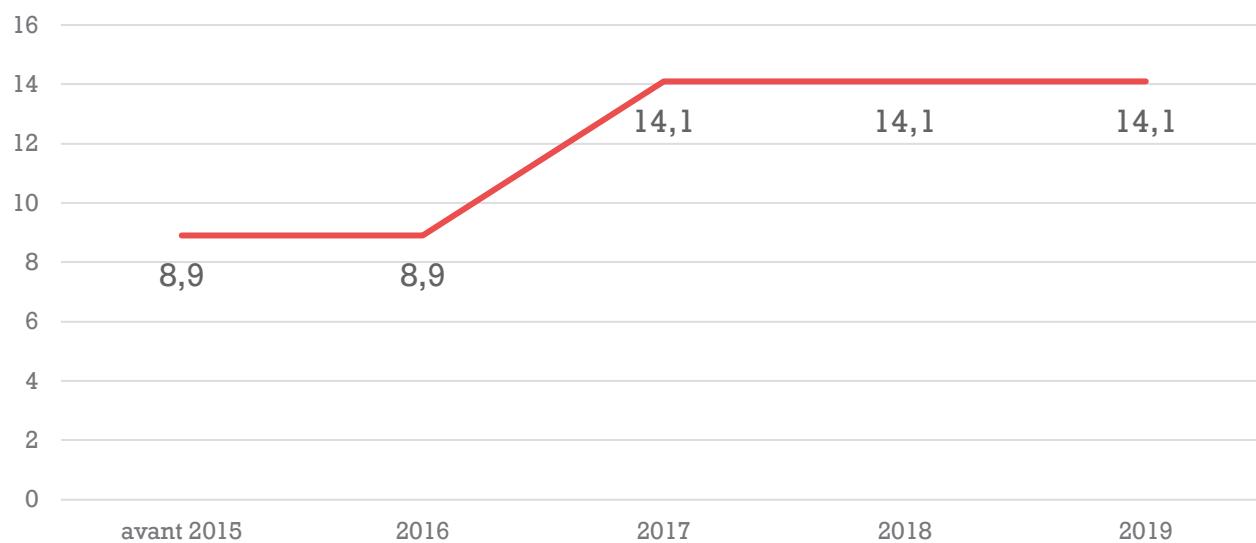
Un indicateur portant sur l'évolution de l'offre de service des lignes de bus ne serait pas pertinent car de ce fait, il ne présenterait pas d'évolution avant 2019. En revanche, il pourrait le devenir dans les années à venir.

En 2019, le territoire du TCO totalise 14,2 kilomètres de TCSP ou « Itinéraires Privilégiés » tels que définis dans le PDU. L'évolution de ce linéaire montre une certaine irrégularité dans le temps de ce type d'aménagements. Jusqu'en 2017, ce sont 8,9 kilomètres de voies dédiées aux bus qui ont été réalisés, correspondant à une somme de petits tronçons aménagés sur des points de desserte stratégiques (axe mixte de Cambaie, Chaussée Royale à Saint-Paul, accès à la ZAC Moulin Joli de La Possession, ...). Depuis 2017, la Région a affecté 5 kilomètres de la voie lente de la Route des Tamarins, entre l'échangeur de l'Eperon et l'échangeur de Bellemène, dans le sens Saint Pierre - Saint Paul, aux véhicules dits prioritaires dont font partie les transports en commun.

La poursuite de l'aménagement des Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) et la réorganisation du réseau Kar'Ouest devraient être des accélérateurs de ce type d'aménagements, que l'on pourra mieux mesurer dans les années à venir.

A plus long terme, le Réseau Régional de Transport Guidé, dont les études de faisabilité du prolongement vers l'Ouest jusqu'à Saint-Paul ont été validées fin 2019, offrira un axe en site propre structurant en traversée des communes de la Possession et du Port via Cambaie jusqu'à la gare routière de Saint-Paul. L'infrastructure de ce TCSP régional devrait être mutualisée avec le projet initial de Tram Ouest du TCO, dont le mode pourrait selon les études de faisabilité s'apparenter à du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), sur lequel viendraient se rabattre les Itinéraires Privilégiés.

Evolution du linéaire TCSP sur le périmètre du TCO (km)



N°24

INDICATEUR N°24

DENSITE DANS UN RAYON DE 500M AUTOUR DES ZATT



ENJEU MOBILITE

Développer l'urbanisation en fonction des transports collectifs et favoriser le recours aux modes actifs



ORIENTATION

O14 : Cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation



TENDANCE

ATTENDUE

Augmentation ou stabilité selon les ZATT



ECHELLES DE CALCUL

Communes



OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Logement par hectare

DEFINITION

Nombre de logements par hectare identifiés dans un rayon de 500 m autour du point central de la Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) sur le territoire du TCO. Ce calcul donne la valeur de référence de la densité dans un rayon de 500 m autour du point central de la ZATT sur l'ensemble des communes du TCO tous les ans.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1 - Localisation des logements et des équivalents logements grâce à la combinaison des données du Cadastre, de MAJIC, de la BPE et de la base des équipements
- 2 - Construction d'une zone tampon de 500 mètres autour des ZATT
- 3 - Croisement spatial de ces logements et équivalents logements avec la zone tampon
- 4 - Exclusion des surfaces telles que celles relevant des voies de TCSP, des voiries primaires et des zonages en interdiction des PPR
- 5 - Calcul de la densité de logement et d'équivalent logement dans chaque zone tampon de 500 mètres autour des ZATT
- 6 - Croisement spatial avec l'armature urbaine

SOURCES

DONNEE : base MAJIC (DGFIP) pour la donnée logements et la donnée ZATT (source TCO et construction AGORAH)

PRODUCTEUR : AGORAH et DGFIP

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part de la DGFIP.

La localisation des ZATT pourra être précisée ultérieurement par le TCO.

PRECISION : /

RESULTAT

| ZATT | Armature urbaine | Avancement | Densité 2017 | Densité 2018 | Densité 2019 | Evolution 2017-2019 |
|------------------------------|----------------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| SACRE COEUR | Cœur d'agglomération | Inactive | 4,0 | 4,0 | 4,1 | 2,5% |
| DANSEUSES | Cœur d'agglomération | Attente | 24,6 | 24,5 | 24,8 | 0,8% |
| AIME CESAIRES | Cœur d'agglomération | Active | 25,7 | 25,8 | 27,0 | 5,1% |
| COEUR DE VILLE | Cœur d'agglomération | Active | 18,6 | 19,4 | 21,7 | 16,7% |
| MAIRIE SAINT LEU | Villes relais | Active | 10,0 | 10,2 | 10,2 | 2,0% |
| STELLA | Pôles secondaires | Inactive | 6,3 | 6,4 | 6,6 | 4,8% |
| MAIRIE PITON | Pôles secondaires | Attente | 9,5 | 9,6 | 9,7 | 2,1% |
| MOULIN JOLI | Cœur d'agglomération | Inactive | 14,2 | 19,4 | 20,6 | 45,1% |
| CAMBAIE | Cœur d'agglomération | Attente | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,0% |
| GARE SAINT PAUL | Cœur d'agglomération | Active | 18,8 | 18,8 | 20,8 | 10,6% |
| PLATEAU CAILLOU | Pôles secondaires | Attente | 4,6 | 4,6 | 4,6 | 0,0% |
| SAINT GILLES LES HAUTS | Pôles secondaires | Active | 13,6 | 13,7 | 14,4 | 5,9% |
| SALINE PRISAMI | Villes relais | Active | 9,4 | 9,3 | 9,5 | 1,1% |
| MAIRIE TROIS BASSINS | Villes relais | Active | 12,6 | 12,4 | 13,0 | 3,2% |
| VILLE NOUVELLE TROIS BASSINS | Villes relais | Attente | 2,2 | 3 | 3,2 | 45,5% |

ANALYSE

« Le SCoT souhaite développer l'urbanisation en fonction des transports publics et favoriser le recours aux modes actifs. A l'échelle des 5 communes de la communauté d'agglomération, sont localisées des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT), lieux de l'échange entre les modes, types et réseaux de transport : gares ou nœuds d'arrêts principaux du réseau. Les documents d'urbanisme locaux y associent des espaces prioritaires de réinvestissement ou de développement urbain. Une forte valorisation du sol urbain et des capacités significatives d'évolution du cadre bâti y sont recherchées. Dans un rayon de

500 mètres à partir de la localisation des ZATT, la densité minimale des opérations de développement urbain est, respectivement, de 50 logements/ha dans les places urbaines de rangs 1 et 2, et de 30 logements/ha dans les places urbaines de rang 3 ».

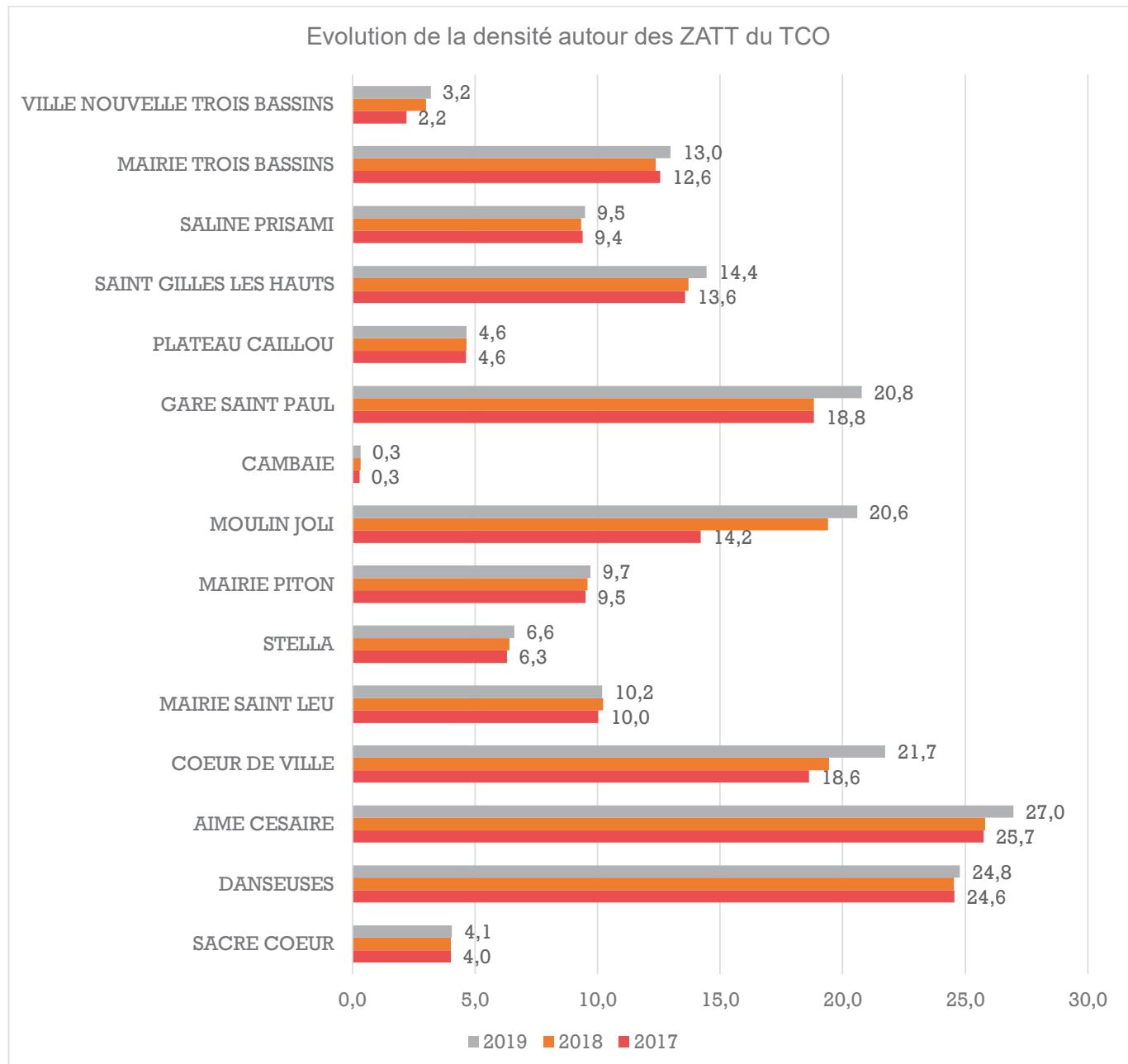
Disséminées sur le territoire du TCO au nombre de 15, elles sont catégorisées suivant les niveaux de l'armature urbaine auxquelles elles sont rattachées (cf. tableau ci-dessus).

Depuis l'approbation du Scot, le PDU du TCO en 2017 a revu ses ambitions à la baisse en matière de ZATT, en distinguant 7 ZATT « actives » (présence d'un pôle d'échanges), 5 ZATT « en attente » (projet de pôles d'échange et/ou d'opérations urbaines), 3 ZATT « inactives » (absence de projet de pôles d'échanges).

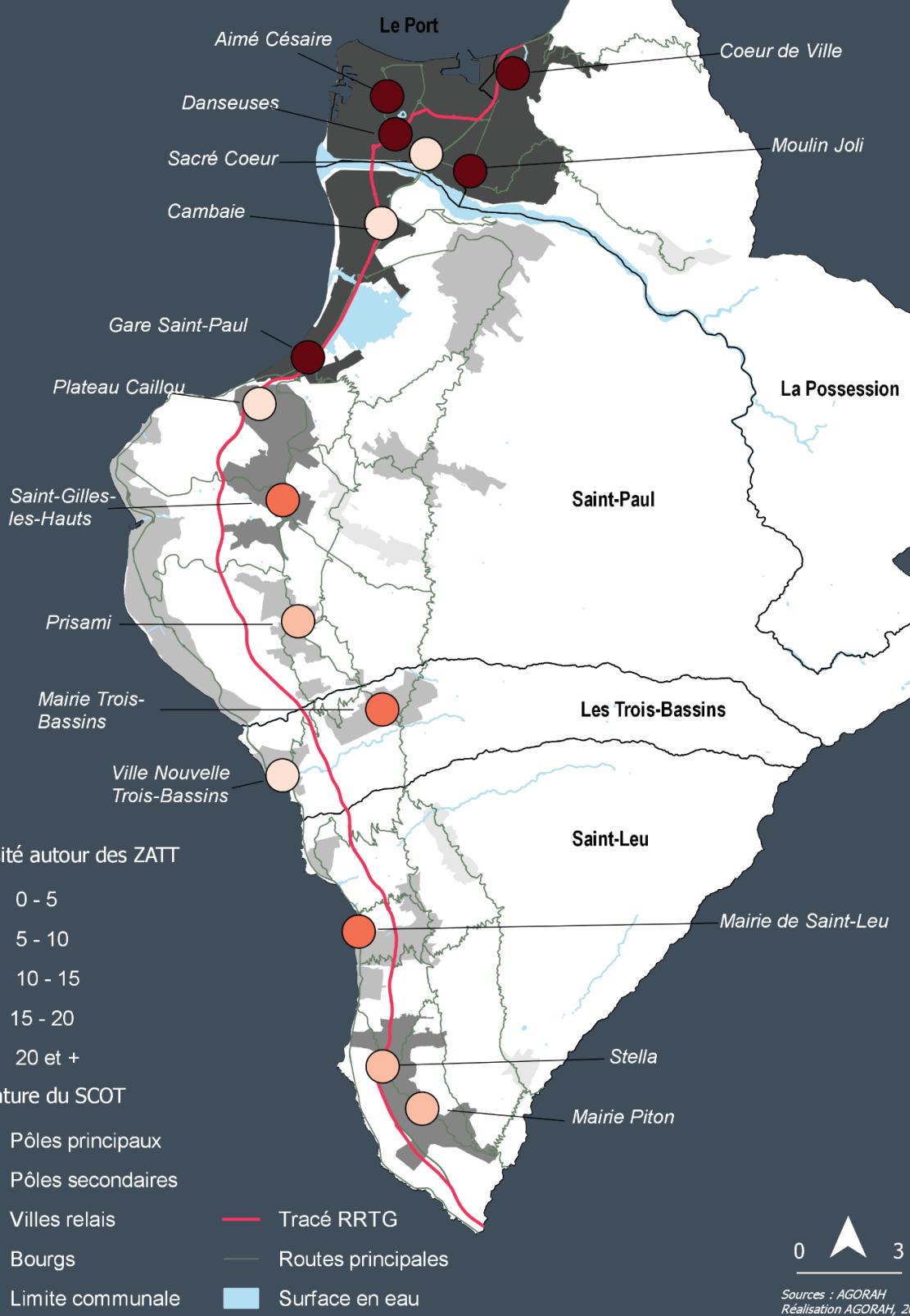
D'une façon générale, les évolutions des densités observées sont bien en-deçà des objectifs du SCot. On peut toutefois remarquer que cette évolution est la plus significative dans les ZATT « actives » situées en cœur d'agglomérations (le Port, la Possession puis Saint-Paul) avec une évolution moyenne de 10,6%. La ZATT « active » de Saint-Gilles les Hauts (pôle secondaire), inaugurée en 2017, observe une croissance de sa densité de 5,9%, tandis que les ZATT « actives » situées dans les villes-relais enregistrent une évolution moyenne de 2,1%. La ZATT de la ville nouvelle de Trois-Bassins, bien qu'en cours de projet, correspond à un secteur en pleine expansion urbaine de par son caractère de ville-relais nouvelle à urbaniser en priorité (évolution de la densité de +45,5%).

Attention néanmoins à l'interprétation des chiffres du tableau : la forte croissance de densité enregistrée dans la ZATT de Moulin Joli (densité de 20,6 logements/ha en 2019, soit +45,1% depuis 2017), ZATT pourtant « inactive » en l'absence de pôle d'échanges, est liée à l'aménagement récent de son quartier d'habitation densément peuplé.

Un certain nombre de ZATT du TCO, comme celles des Danseuses au Port, de Cambaie, de la Gare routière et de Plateau Caillou à Saint-Paul, puis de Stella à Saint-Leu, devraient constituer les futurs arrêts / pôles d'échanges du futur Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) porté par la Région. De Saint-Benoit à Saint-Joseph via Saint-Denis, le RRTG deviendra la colonne vertébrale du transport collectif réunionnais sur laquelle viendront se rabattre les réseaux de transport urbain, dont celui de Kar'Ouest sur le territoire du TCO. Les études de définition des tracés, pour chacun des tronçons composant le linéaire global, devraient être réalisées courant 2021.



DENSITE DANS UN RAYON DE 500M AUTOUR DES ZATT



N°25

INDICATEUR N°25

AIRES DE COVOITURAGE

ENJEU MOBILITE

Organiser l'offre de stationnement

ORIENTATION

O14 : Cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation

TENDANCE ATTENDUE

Stable ou légère progression

ECHELLES DE CALCUL

Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre d'aires et de places de stationnement

66 DEFINITION

Nombre d'aires de covoiturage et de places disponibles correspondantes aménagées par la Région sur les communes du TCO

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Calcul du nombre d'aires de covoiturage et de places disponibles correspondantes situées sur les communes du TCO.
- 2- Ce calcul donne la valeur de référence des aires de covoiturage et des places disponibles correspondantes de l'ensemble des communes du TCO tous les ans.

SOURCES

DONNEE : Base permanente Région

PRODUCTEUR : Région

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part de la Région

PRECISION : /

RESULTAT

Nombre d'aires de covoiturage

| | Le Port | La Possession | Saint-Leu | Saint-Paul | Trois Bassins | Total général |
|-------------------|---------|---------------|-----------|------------|---------------|---------------|
| Avant 2016 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 5 |
| 2016 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 6 |
| 2017 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| 2018 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 |

Nombre de places disponibles des aires de covoiturage

| | Le Port | La Possession | Saint-Leu | Saint-Paul | Trois Bassins | Total général |
|-------------------|---------|---------------|-----------|------------|---------------|---------------|
| Avant 2016 | 0 | 12 | 60 | 80 | 30 | 182 |
| 2016 | 0 | 12 | 60 | 110 | 30 | 212 |
| 2017 | 0 | 12 | 60 | 110 | 30 | 212 |
| 2018 | 0 | 12 | 60 | 110 | 30 | 212 |
| 2019 | 0 | 12 | 60 | 110 | 30 | 212 |

ANALYSE

Le SCot a l'ambition d'organiser l'offre de stationnement. Dans ce registre, il entend promouvoir plusieurs politiques dont celle « d'offrir des capacités de stationnement aux véhicules individuels au niveau des trois principaux centres d'échanges entre modes, en y incluant la fonctionnalité liée au covoiturage ».

A l'échelle régionale, le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports de la Réunion (SRIT) porte parmi ses grands objectifs, celui d'encourager les éco-mobilités permettant de réduire la dépendance aux hydrocarbures, dont le covoiturage fait partie intégrante.

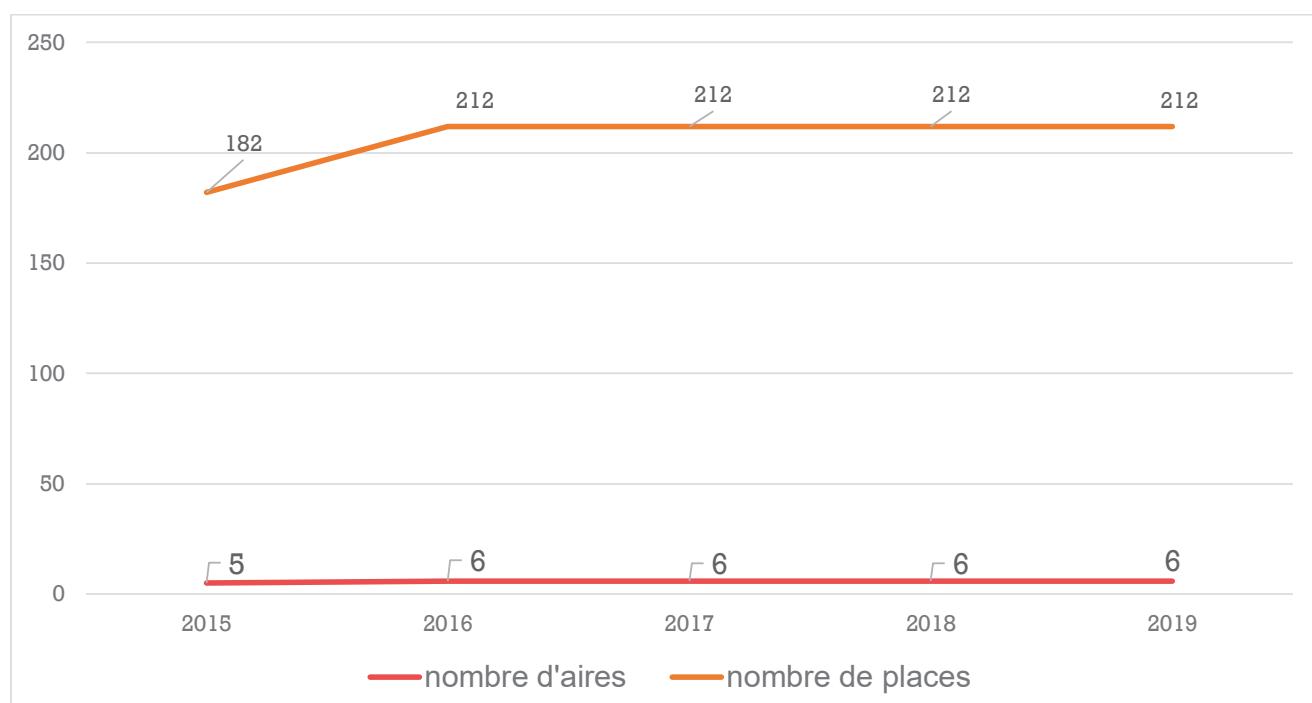
Malgré tous les efforts entrepris par le TCO afin de rendre les transports collectifs performants et attractifs, la voiture particulière reste largement prépondérante. L'un des objectifs du SCot consiste alors à favoriser une régulation appropriée du trafic automobile.

Depuis quelques années, nous assistons à un changement de comportement des automobilistes qui consiste à vouloir privilégier le modèle de « voiture partagée », ce qui signifie à la fois un gain pécuniaire, la convivialité et une contribution à la mobilité durable. C'est ainsi que de manière complètement spontanée dans un premier temps, des parkings de covoiturage se sont multipliés aux abords des échangeurs de la Route des Tamarins/RN1. Au titre de maître d'ouvrage, la Région accompagnée du TCO et de ses communes, a donc saisi cette opportunité pour formaliser progressivement l'aménagement de ces aires de covoiturage.

Le territoire du TCO s'est principalement équipé pendant les années précédant l'approbation du SCOT de 2016, avec la réalisation des 5 aires suivantes : la Possession, Bellemène, l'Ermitage, Tabac et Colimaçons, soit un total de 182 places. En 2016, l'offre croît de 30 places supplémentaires avec l'achèvement de l'aire de l'Eperon. Avec 6 aires de stationnement correspondant à une capacité totale de 212 places, le TCO devient ainsi le territoire qui concentre la majorité des aires de covoiturage de l'île (au nombre total de 10). Depuis, aucun nouvel aménagement n'a été enregistré sur les communes du TCO, mais la Région envisage de réaliser une aire de 99 places au droit du futur pôle d'échanges de Portail Saint-Leu.

En parallèle de l'aménagement des aires de covoiturage, Karos, l'application smartphone nationale déclinée à la Réunion en 2017, propose à ses utilisateurs (particuliers et entreprises) des covoitureurs en fonction de leurs lieux de résidence et d'emploi. Ils sont passés, à l'échelle de l'île, de 3 700 utilisateurs de l'application en 2018 à 4 500 en 2019. D'autres applications existent localement comme RunDrive et Covoiturage Réunion.

Aujourd'hui et à terme, ce sont les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT), principaux pôles d'échanges du TCO, qui pourraient inclure la fonctionnalité du covoiturage dans leur conception.



N°26

INDICATEUR N°26

LINEAIRE DES CONSTRUCTIONS ROUTIERES

ENJEU MOBILITE

Hiérarchiser la voirie.

ORIENTATION

O14 : Cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation

TENDANCE ATTENDUE

Progression

ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Kilomètres

66 DEFINITION

Constructions routières en service des réseaux de voirie, maîtrises d'ouvrage confondues (Communes, Département et Région) dans les communes du TCO.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Collecte des données relatives aux constructions routières réalisées sur les réseaux communaux, départementaux et régionaux, dans les communes du TCO.
- 2- Cette collecte donne la valeur de référence des constructions routières en service, sur l'ensemble des réseaux (communaux, départementaux, régionaux), dans les communes du TCO tous les ans.

SOURCES

DONNEE : Base permanente IGN et données Région

PRODUCTEUR : IGN, Région

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des services IGN et de la Région

PRECISION : /

RESULTAT

| Année | Routier (km) | revêtu | Evolution (km) | Evolution (%) | annuelle | Evolution 2016-2019 (%) |
|-------|-----------------|--------|----------------|------------------|----------|-------------------------|
| 2016 | 1 799 | | | | | |
| 2017 | 1 816 | | + 17 | 0,9 | | 2,9 |
| 2018 | 1 818 | | + 2 | 0,1 | | |
| 2019 | 1 852 | | + 34 | 1,9 | | |

ANALYSE

Le SCot a l'ambition de hiérarchiser la voirie sur son territoire. « La hiérarchisation des voies routières vise à harmoniser leurs capacités fonctionnelles d'écoulement du trafic à leurs fonctions dans l'armature urbaine de l'Ouest, mais aussi aux impacts environnementaux négatifs qu'ils génèrent : gaz à effet de serre, polluants de l'air et nuisances sonores. » Dans ce cadre, le SCot identifie plusieurs catégories de segments routiers dont ceux « s'agissant des mi-pentes et des hauts les fonctionnalités pour lesquels l'ensemble des routes départementales (RD) sont améliorées. Elles sont structurées et/ou améliorées au vu de la desserte qu'elles assurent des places urbaines de l'armature ».

L'évolution du linéaire des voies en service sur le territoire du TCO (maîtrises d'ouvrage confondues) présente une progression constante mais variable selon les années. Depuis 2016, ce sont 53 km de voies supplémentaires, soit une évolution sur la période de 2,9%.

En 2016, le caractère urbain de la RN1 dans son parcours urbain au sein du cœur d'agglomération du TCO a été renforcé avec de nouvelles fonctionnalités : en remplacement de la voie dédiée aux véhicules lents, une voie dédiée aux véhicules « prioritaires » (bus et poids lourds) est implantée sur 5 km, entre l'échangeur de l'Eperon et l'échangeur de Bellemène, dans le sens Saint Pierre - Saint Paul.

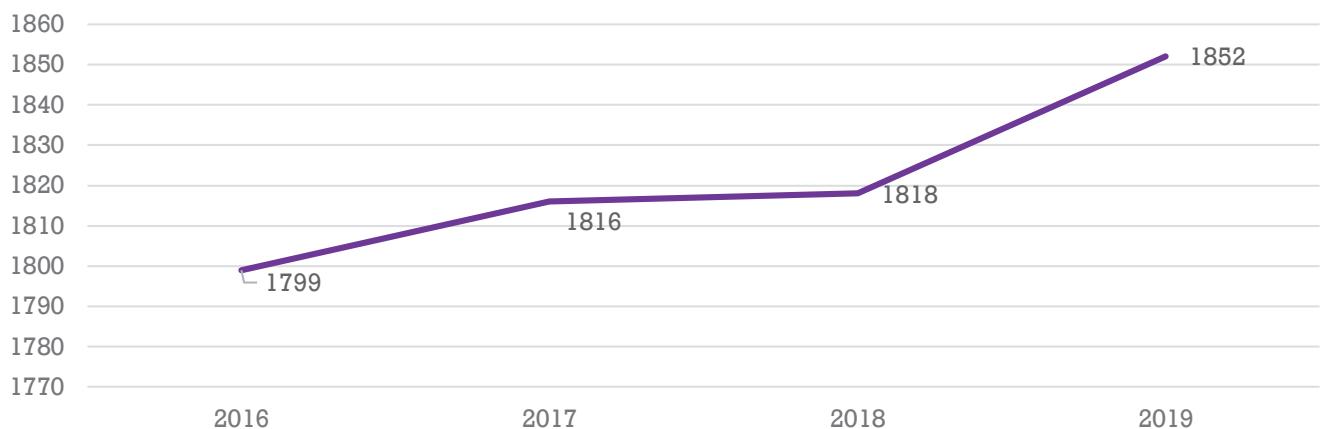
En complément, en 2017, la RN1 a fait l'objet d'aménagements aux niveaux des échangeurs les plus chargés en termes de trafic. C'est le cas du giratoire au droit de l'échangeur de Cambaie (vers la RD4) et de l'échangeur de Savanna (nouvelle insertion dans le sens Ouest - Sud et reconfiguration de la bretelle de sortie dans l'autre sens).

En 2019, les accès au Port et à Plateau Caillou ont également été améliorés, grâce à des aménagements de sécurité au droit de l'échangeur du Port Est et de plusieurs aménagements de bretelles de sortie.

Toujours en 2019, ont été engagées par le Département les études relatives au contournement de l'Eperon, dans une perspective de démarrage des travaux courant 2021, avec un passage à 2X2 voies à terme. On peut toutefois regretter que cette voie de déviation n'intègre pas dans sa conception une voie dédiée aux transports collectifs, à l'instar du projet à venir de la Route des Hauts de l'Est (territoires Cirest et Cinor).

Depuis plusieurs années, l'amélioration du réseau routier primaire mais aussi celle du maillage secondaire en faveur des liaisons entre les Hauts, les mi-pentes et les Bas se sont principalement opérées dans la partie Ouest de l'île ; ce qui peut laisser présager à terme une concentration plus forte des projets routiers dans les autres secteurs du territoire régional.

Evolution du linéaire routier sur le territoire du TCO (km)



N°26

INDICATEUR N°26

LA VOIE VELO REGIONALE

ENJEU MOBILITE

Hiérarchiser la voirie.

ORIENTATION

O14 : Cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation

TENDANCE ATTENDUE

Légère progression

ECHELLES DE CALCUL

TCO

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Kilomètre

66 DEFINITION

Linéaire en kilomètres de la Voie Vélo Régionale aménagée par la Région sur la partie littorale du réseau routier, dans les communes du TCO.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Calcul du linéaire en kilomètres de la Voie Vélo Régionale sur les communes du TCO.

2- Ce calcul donne la valeur de référence du linéaire en kilomètres de la Voie Vélo Régionale sur les communes du TCO tous les ans.

SOURCES

DONNEE : Base permanente Région

PRODUCTEUR : Région

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part de la Région

PRECISION : /

RESULTAT

| | Nombre de km | Fréquentation |
|-------------------|--------------|------------------|
| Avant 2016 | 49 | / |
| 2016 | 2,3 | 245 087 |
| 2017 | 1,8 | 260 588 |
| 2018 | / | 337 698 |
| 2019 | 1,4 | 317 410 |
| Total | 54,5 | 1 160 783 |

ANALYSE

Le SCot a l'ambition de hiérarchiser la voirie sur son territoire. « La hiérarchisation des voies routières vise à harmoniser leurs capacités fonctionnelles d'écoulement du trafic à leurs fonctions dans l'armature urbaine de l'Ouest, mais aussi aux impacts environnementaux négatifs qu'ils génèrent : gaz à effet de serre, polluants de l'air et nuisances sonores. » Dans ce cadre, le SCot identifie plusieurs catégories de segments routiers dont celui de la RN1A « qui, dans son parcours littoral, est dédiée prioritairement aux usages de loisirs et de tourisme et en conséquence donne lieu à valorisation des modes actifs et création d'aires de stationnement et de découverte en marche à pied. »

C'est ainsi que le réseau cyclable de la Voie Vélo Régionale (VVR) prévoit de constituer une voie continue sur le pourtour de l'île d'environ 210 kilomètres. Sur les 115 kilomètres d'aménagements cyclables réalisés sur le territoire réunionnais en 2019, un peu plus de 54 kilomètres assurent la desserte des communes du TCO. De 2016 à 2019, le linéaire moyen annuel réalisé est d'environ 1,4 kilomètre.

En 2019, l'effort de la Région a porté sur la réalisation d'un cheminement de 1,4 kilomètre sur la RN1A à Saint-Paul, ainsi que sur des aménagements de voirie (création de giratoires et requalification de l'existant aux carrefours RN1A/RD11 et RN1A/RD12 sur 100 mètres).

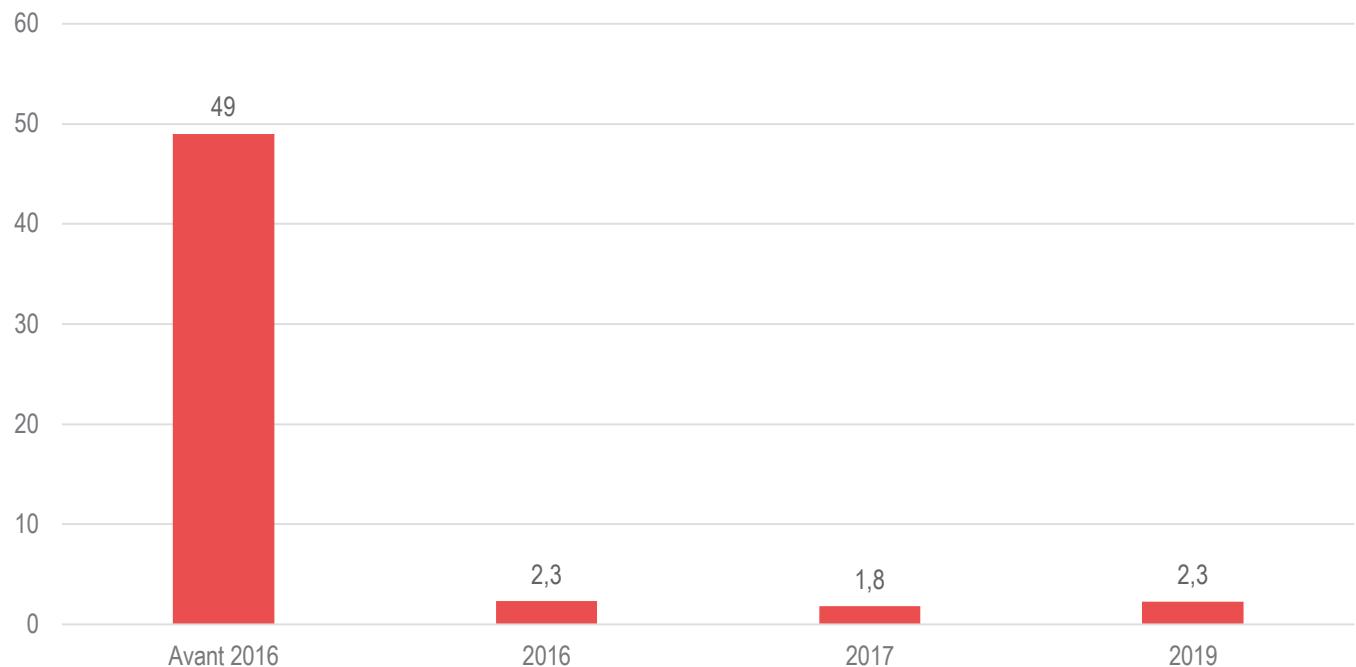
Pour information, hors VVR, ont été réalisés une voie verte de 820 mètres en remplacement des accotements multifonctionnels sur la section giratoire Faraday – giratoire des Danseuses au Port, et un cheminement piétons/vélos de 350 mètres le long de la RN1 entre Savanna et Cambaie (desserte du CHOR).

En 2020, les perspectives de développement concernent l'aménagement d'une piste cyclable de 1,9 kilomètre sur la RN1A à Saint-Paul au niveau du giratoire Sabiani, et d'un linéaire de 200 mètres sur l'ouvrage métallique de l'Etang Saint-Paul. Hors VVR, sont prévus 250 mètres de cheminements cyclables sous la RN1 au niveau de l'échangeur de Savanna pour améliorer la desserte du CHOR.

Forte de son succès, la fréquentation de la VVR ne cesse de croître, passant de 245 087 personnes en 2016 à 317 410 personnes en 2019, soit une évolution positive de +29,5% sur cette période.

Il est prévu que son évolution kilométrique annuelle se poursuive en vue de remplir l'objectif de la Région des 210 kilomètres projetés.

Evolution de la Voie Vélo Régionale sur le territoire du TCO (km)



N°27

INDICATEUR N°27

COUVERTURE DU TERRITOIRE PAR LA FIBRE ET LA 4G/5G

ENJEU

Améliorer les réseaux de transport de l'information

ORIENTATION

O14 : La cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation

TENDANCE ATTENDUE

Augmentation

ECHELLES DE CALCUL

Communes

OCCURRENCE

2016, 2021, 2026

UNITE DE L'INDICATEUR

Pourcentage

DEFINITION

Suivi du développement des réseaux de communications numériques

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

Recueil de l'information auprès des organismes concernés

SOURCES

DONNEE : Couverture de fibre optique (FttH)

PRODUCTEUR : ARCEP

FREQUENCE DE MISE A JOUR : trimestrielle

LIMITES : l'analyse est réalisée à partir des données disponibles en open data via <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/mon-reseau-mobile/> et produites par l'ARCEP. Les données sont fournies à l'échelle communale et ne permettent donc pas une analyse par type de zones urbaines de l'armature urbaine comme énoncé dans le DOO. Cette méthodologie d'évaluation des objectifs du SCOT sera donc amenée à évoluer en fonction des données pouvant être réceptionnées à une échelle plus fine.

PRECISION : Communale



RESULTAT

| Année | Le Port | La Possession | Saint Leu | Saint Paul | Trois Bassins |
|-------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2017 dernier trimestre) | (au % > 50% et < 80 % | > 80% | > 25% et < 50 % | > 50% et < 80 % | <10 % |
| 2018 dernier trimestre) | (au % > 50% et < 80 % | > 80% | > 80% | > 80% | > 25% et < 50 % |
| 2019 dernier trimestre) | (au % > 80% | > 80% | > 80% | > 80% | > 50% et < 80 % |

ANALYSE

« Aujourd’hui, l’accessibilité à l’information numérique est devenue aussi importante que l’était et l’est toujours l’accessibilité aux réseaux de transports »physiques »des personnes et des marchandises. Le haut débit pour tous est un facteur de compétitivité économique tout autant que la qualité de vie. Dans ce sens, les recommandations sont les suivantes pour les projets de développement urbain... basculer vers du haut débit vers le très haut débit, favoriser prioritairement le basculement très haut débit dans les zones urbaines de rang 1 et 2 de l’armature urbaine, assurer la montée en débit du réseau sur les zones de rang 3 et 4 de l’armature urbaine. »

Les données présentées dans le tableau ci-dessus correspondent à un taux de couverture FttH par commune du TCO. Il évalue la proportion des logements ou locaux à usage professionnel raccordables à un ou plusieurs réseaux FttH. Il s’agit d’une estimation, qui rapporte le nombre total de lignes FttH déployé déclaré par les opérateurs à une comptabilisation du nombre total de locaux de la commune, évalué comme la somme des logements et du nombre d’établissements d’entreprises de 1 salarié ou plus, selon les données publiées par l’INSEE. Il est possible que ce nombre soit sous-estimé, ce qui conduirait à surestimer le taux de couverture [indiquer source].

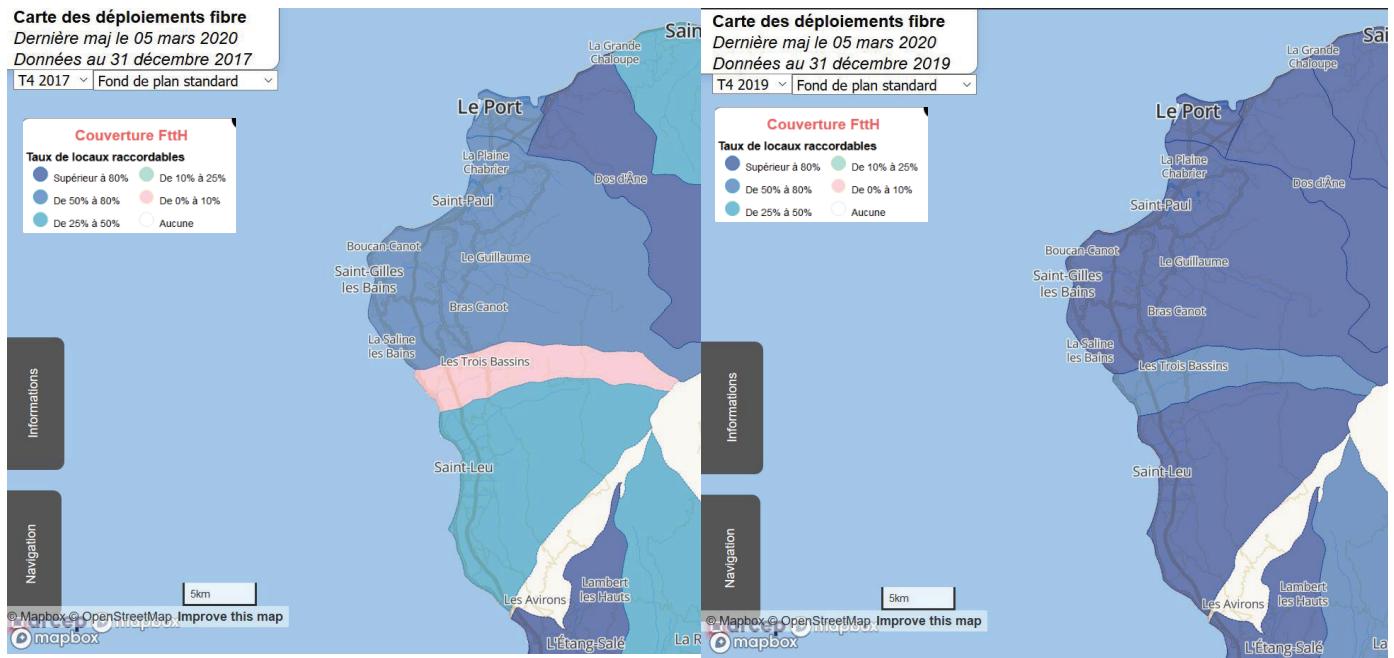
En 2017, on note une forte hétérogénéité du taux de couverture en fibre optique sur le territoire du TCO. Sur la commune de La Possession plus de 80 % du territoire est couvert par la fibre optique tandis que sur la commune de Trois Bassins moins de 10 % du territoire est couvert par cette dernière.

Cependant, et dans le sens des recommandations du DOO, la montée en débit du réseau fibre sur l’ensemble des communes du TCO est observable.

Ainsi, au dernier trimestre 2018, les communes de Saint-Leu et Saint-Paul rejoignent La Possession avec plus de 80 % de leur territoire couvert par la fibre optique. La commune du Port atteint ce pourcentage à la fin du trimestre 2019.

Seule la commune de Trois Bassins n’a pas encore atteint ce seuil avec un taux de couverture compris entre 50 % et 80 %.

L’analyse n’est pas réalisée selon les rangs de l’armature urbaine mais elle montre déjà que le basculement vers le Très Haut Débit est largement entamé pour l’ensemble du territoire du TCO. Ce constat sera à vérifier dans les prochaines analyses réalisées à une échelle plus fine.



Taux de couverture sur le territoire du TCO au dernier trimestre 2017

Taux de couverture sur le territoire du TCO au dernier trimestre 2019



LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES & ARTISANALES



LES CTIVITÉS ÉCONOMIQUES & ARTISANALES

Une considération importante du PADD est l'harmonie entre l'armature commerciale et économique et l'armature urbaine, dont elle doit servir de guide souple mais néanmoins actif quant à la localisation des équipements commerciaux, des zones et des types d'activités. Concernant le tourisme, il s'agit de confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme. L'orientation O15 du DOO donne un cadre précis à cette ambition économique.



ORIENTATIONS

O 15 – Les localisations préférentielles des activités économiques



LISTE DES INDICATEURS ASSOCIÉS

- [29] - Nombre de parcelle et caractéristiques des parcelles au sein des ZA
- [30] - Nombre d'établissements à vocation touristique dans les espaces voués au tourisme
- [31] - Part des établissement commerciaux dans les Hauts

N°28

INDICATEUR N°28

EVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

ENJEU

Suivi du développement et de la structuration du tissu économique productif

ORIENTATION

O15-A- Les localisations préférentielles des activités économiques de production

TENDANCE ATTENDUE

Structuration et développement

ECHELLES D'ANALYSE

TCO, Communes, ZAE

OCCURRENCE

2016, 2018, 2020, 2022, 2024, 2026

NATURE DE L'INDICATEUR

Localisation spatiale

Surfaces (ha)

DEFINITION

Localisation des différents types de zones d'activités économiques (ZAE) au sein de l'armature urbaine et analyse de leur évolution

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Classification des ZAE selon les 3 catégories identifiées dans le SCOT (ZILP / PAEM / ARTIS) et répartition selon niveau d'armature urbaine (rangs 1 à 3)
- 2- Répartition des surfaces de ZAE par catégories au regard des zonages PLU
- 3- Analyse des évolutions constatées au regard des objectifs définis par le SCOT et identification des changements de vocation.

Optionnel : analyse de l'évolution des zones de fait et du niveau d'occupation des ZAE

SOURCES

DONNEES :

- + Observatoire du Foncier Economique 2016-2018-2020,
- + Zonages PLU (au 1^{er} janvier de chaque année).

PRODUCTEURS : AGORAH, 5 communes du TCO

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Tous les 2 ans

LIMITES : Analyse surfacique dépendante de la temporalité de mise à jour réglementaire des PLU

PRECISION : Estimation d'enveloppes surfaciques par catégorie de ZAE (échelle de l'hectare)

RESULTATS :

1- Classification des 31 ZAE recensées en 2016, selon l'armature urbaine SCOT :

- ✚ ZILP : zones industrielles, portuaires et logistiques,
- ✚ PAEM : parcs d'activités économiques mixtes (activités manufacturières, de production, tertiaires, et de services aux entreprises),
- ✚ ARTIS : zones artisanales mixtes (activités artisanales de production et de services, «villages d'artisans»). Logique d'intensification et de renouvellement urbain.

Attention, ne figurent pas dans le tableau ci-dessous les zones à vocation commerciale dominante ZC Sacré Cœur, ZC Chemin des Anglais, et une partie de la ZAC du Portail et de la ZC de Savanna

| Armature urbaine | ZILP | PAEM | ARTIS |
|--|---|--|--|
| Rang 1 : Coeur d'agglomération – Pôle principal | Le Port : 1- ZAE Belvedère 2- ZAE D 2000 3- ZI Tamarins 4- EcoParc 5- ZI Sud 6- ZIC n1 7- ZI 2&3 Saint-Paul : 17- ZF Cambaie - Henri Cornu | Le Port : 8- ZAE Pierre Brossolette 9- ZF Chemin des Anglais La Possession : 13- ZAE Balthazar 14- ZA Ravine a Marquet 15- ZAE Ravine a Marquet 16- ZF Moulin Joli Saint-Paul : 18- ZAE rue Saint-Louis 19- ZF Rue Saint-Louis 20- ZAE Cambaie 21- ZF Savanna 22- ZC Savanna | Le Port : 10- Village Artisanal 1 11- Village Artisanal 2 12- Zone artisanale |
| Rang 2 : Pôles secondaires | | Saint-Leu : 30- ZAC Portail | Saint-Paul : 23- Village Artisanal de l'Eperon 24- Lotissement artisanal Plateau-Caillou 25- ZAE Eperon |
| Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité) | | Saint-Paul : 26- ZAE Trapeze Saint-Leu : 31- ZAE Pointe des Châteaux | Saint-Paul : 27- ZAE Vue Belle Trois Bassins (rang 4 : Bourg de proximité) : 28- ZA Chemin Mnémonide 29- ZAE Bras Montvert |

ZC = zone commerciale / ZF = zone de fait

2- Répartition des surfaces de ZAE par catégories selon :

- La programmation SCOT 2016 (surface minimale attendue de 525 ha de foncier à vocation de production) :

| Armature urbaine | ZILP | | PAEM | | ARTIS | | Total | |
|---|------|-----|---|-----|---|-----|-------|------|
| | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) |
| Rang 1 : Coeur d'agglomération – Pôle principal | 200 | 38% | 230 | 44% | 20 | 4% | 450 | 86% |
| Rang 2 : Pôles secondaires (St-Paul et St-Leu) | 5 | 1% | 30 (20 ha à St-Paul 10 ha au Portail St-Leu) | 6% | 5 | 1% | 40 | 8% |
| Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité) | | | 25 (21 ha à St-Leu et 4 ha à St-Paul) | 5% | 10,5 (6 ha à St-Paul et 4,5 ha à Trois-Bassins) | 2% | 35,5 | 7% |
| Total | 205 | 39% | 285 | 54% | 35,5 | 7% | 525,5 | 100% |

- Les surfaces des ZAE existantes relevées dans l'Observatoire du Foncier Economique AGORAH de 2016 :

| Armature urbaine | ZILP | | PAEM | | ARTIS | | Total | |
|---|------|-----|--------------------------------------|-----|---|-----|---------|-------|
| | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) |
| Rang 1 : Coeur d'agglomération – Pôle principal | 385 | 75% | 84 (*) | 16% | 11 | 2% | 480 (*) | 93,5% |
| Rang 2 : Pôles secondaires | | | 12 (Portail St-Leu) | 2% | 6 | 1% | 18 | 3,5% |
| Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité) | | | 13 (9 ha à St-leu et 4 ha à St-Paul) | 3% | 3 (1 ha à St-Paul et 2 à Trois-Bassins) | 1% | 16 | 3% |
| Total | 385 | 75% | 109 | 21% | 20 | 4% | 514 (*) | 100% |

(*) sans compter les 9,4 ha de ZC Sacré Cœur (activité uniquement commerciale de grande distribution)

- Les surfaces de zonages réglementaires à vocation économique issues des PLU au 1^{er} janvier 2016

| Armature urbaine | ZILP | | PAEM | | ARTIS | | Total | |
|---|------------|------------|-------------------------------------|------------|---------------------|-----------|------------|-------------|
| | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) |
| Rang 1 : Cœur d'agglomération – Pôle principal | 320 | 68% | 102 | 22% | 11 | 2% | 433 | 92% |
| Rang 2 : Pôles secondaires (St-Paul et St-Leu) | | | 20 (Portail St-Leu) | 4% | 5 | 1% | 25 | 5% |
| Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité) | | | 13 (9 ha à St-Leu et 4ha à St-Paul) | 3% | 2 (à Trois-Bassins) | 0,5% | 15 | 3% |
| Total | 320 | 68% | 135 | 29% | 18 | 4% | 472 | 100% |

- Les surfaces de zonages réglementaires à vocation économique issues des PLU au 1^{er} janvier 2018

(1) - 28,5 ha sur la ZI Sud et -0,5 ha sur la ZAE D2000

(2) – 2 ha sur la ZF Cambaie - Henri Cornu / + 1 ha sur la ZAE Pierre Brossolette / + 2 ha sur la ZAE Balthazar

(3) – 0,6 ha sur la ZA Chemin Mnémonide

| Armature urbaine | ZILP | | PAEM | | ARTIS | | Total | |
|---|----------------|------------|-------------------------------------|------------|-------------------------|-----------|------------|-------------|
| | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) |
| Rang 1 : Cœur d'agglomération – Pôle principal | 289 (1) | 65% | 106 (2) | 24% | 11 | 2% | 405 | 91% |
| Rang 2 : Pôles secondaires (St-Paul et St-Leu) | | | 20 (Portail St-Leu) | 4% | 5 | 1% | 25 | 6% |
| Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité) | | | 13 (9 ha à St-Leu et 4ha à St-Paul) | 3% | 1 (3) (à Trois-Bassins) | 0,5% | 14 | 3% |
| Total | 289 | 65% | 138 | 31% | 18 | 4% | 444 | 100% |

ANALYSE

Le DOO du SCoT approuvé du TCO localise les Zones d'Activités Economique (ZAE) et y associe un contenu programmatique dans l'orientation O15. L'analyse suivante se concentre à la fois sur le suivi de l'évolution de ces zones au regard du contenu programmatique du SCoT, mais également au regard de la prise en compte de ces zones dans les PLU en se basant sur les travaux de l'Observatoire du Foncier Economique de l'AGORAH.

ETAT DES LIEUX 2016

❖ Au regard des périmètres de ZAE recensés dans l'OFE AGORAH

En 2016, le territoire Ouest abrite 31 zones d'activités économiques de production.

A l'échelle de l'ensemble du territoire, on observe un écart d'une dizaine d'hectares entre les objectifs de surfaces minimales dédiées à l'économie productive (525 ha) et la surface totale de ZAE à vocation de production recensées dans l'OFE (514 ha) qui s'explique pour l'essentiel par le retrait des 9,4 ha de centre commercial de la ZC Sacré Cœur qui avait initialement une vocation d'activités mixtes. Au niveau des typologies de ZA et de leur répartition sur leur territoire, on constate quelques déséquilibres dans les catégories de ZA et leur répartition territoriale.

Les ZILP

Elles sont établies uniquement sur le cœur d'agglomération en lien avec la proximité de l'infrastructure portuaire : les deux tiers des surfaces sur la commune du Port et le tiers restant en prolongement vers le Sud, au niveau de la zone de fait Henri Cornu sur la commune de St-Paul. Les 5 ha prévus en ZILP sur le pôle secondaire de Plateau Caillou sont reclassés en zone ARTIS (option proposée par le SCOT).

Les ZILP sont fortement surreprésentées avec une couverture de 76% du foncier économique total du territoire Ouest au lieu des 38% initialement prévus. Cet écart s'explique en grande partie par la vaste emprise de la zone de fait Henri Cornu. Ce site héberge une large majorité d'activités liées au secteur « logistique, transport et commerce de gros » sont largement prédominantes, et bien peu de services aux entreprises, ce qui permet de le classer dans la catégorie des ZILP. Néanmoins si l'on soustrait les 122 ha de cette zone de fait au total des superficies de ZILP, la surreprésentation de cette catégorie de ZAE sur le territoire est moindre, passant à 263 ha pour un objectif minimal de 200 ha prévu par le SCOT.

On retiendra donc que les prévisions « à minima » de foncier dédié aux activités industrielles, portuaires et logistiques sont déjà dépassées, malgré des besoins encore significatifs d'espace supplémentaires comme en atteste le vaste déploiement de la zone de fait Henri-Cornu, ainsi que le projet d'aménagement de la zone arrière portuaire au niveau du Port Est sur près de 90 ha.

Les PAEM et zones ARTIS

Le poids important d'espaces à vocation industrielle et logistique se traduit par une sous-représentation en surfaces dédiées aux deux autres catégories de ZAE que sont les PAEM et les zones ARTIS.

En 2016, ces dernières n'ont pas encore été développées à la hauteur des ambitions du SCOT (25% de surfaces au lieu des 61% prévus) que ce soit dans le cœur d'agglomération, les pôles secondaires et les villes relais de mi-pentes et en particulier des hauts.

A une échelle plus fine, des nuances sont perceptibles.

Concernant les zones ARTIS, au niveau du cœur d'agglomération, les 3 sites recensés sur la commune du Port ne couvrent qu'un peu plus de la moitié des surfaces prévues (11 des 20 ha fixés) et dans les villes relais et bourgs des hauts moins d'un tiers des objectifs surfaciques sont atteints (3ha sur 10,5 ha). En effet les deux zones artisanales de Trois-Bassins gardent encore un potentiel minimum de déploiement de 2 ha, quant aux secteurs des hauts de St-Paul (Saline, Guillaume, Bois de Nèfles), ils sont encore loin de bénéficier des 6 ha d'ARTIS prévus, une seule petite zone artisanale étant pour l'heure recensée à Vue Belle (1 ha).

En revanche à mi-pentes, les pôles secondaires saint-paulois sont dotés de 3 sites ARTIS établis sur Plateau Caillou et le secteur de l'Eperon, qui honorent l'objectif minimal d'espaces attendus, le dépassant même d'1 ha (6 ha). On notera que le projet de site

d'activités artisanales prévu sur Piton St-Leu dans le texte du SCOT (mais pas dans le tableau chiffré -> Erreur ?) a été considéré comme PAEM au sein de la ZAC du Portail.

Concernant enfin les PAEM, le niveau d'enveloppe foncière visée ne semble pas au rendez-vous, en particulier sur le cœur d'agglomération et les pôles secondaires. En effet, bien que concentrant 11 des 14 PAEM du territoire, le cœur d'agglomération répartis sur les 3 communes de la Possession, du Port et de St-Paul ne dispose pour l'heure que d'un peu plus d'un tiers de l'espace dédié prévu au SCOT (84 ha sur 230 ha). Cela laisse à penser que l'enveloppe foncière envisagée par le SCOT pour cette catégorie, a au final profité au développement des ZILP. Ce transfert de destination des ZAE met à nouveau en lumière le déploiement important qu'ont connu les activités industrialo-portuaires et logistiques en lien avec le développement du Grand Port Maritime de la Réunion, devenu hub de transbordement régional en 2016. Une mutation de vocation des zones d'activités du cœur d'agglomération est donc à l'œuvre dès 2016.

Au niveau des pôles secondaires, l'enveloppe des 20 ha de PAEM fixée pour le secteur de Plateau Caillou-Renaissance, probablement dans le cadre du projet de ZAC Renaissance III ne se concrétise pas sur le terrain. Seule la commune de St-Leu dispose d'une PAEM de 12 ha au niveau de la ZAC du Portail, cadrant bien avec les seuils de surfaces du SCOT.

Au niveau des villes relais des PAEM sont identifiées :

- ⊕ l'une à MontRoquefeuil sur St-Paul correspondant aux 4 ha prévus au SCOT,
- ⊕ l'autre à la Pointe des Châteaux sur St-Leu, et dont les 9 ha devraient être complétés par un projet d'extension à moyen terme, qui devrait permettre de se rapprocher du quota minimal de 21 ha du SCOT fixé pour le secteur.

❖ Au regard des surfaces de zonages à vocation économique appliqués aux ZAE dans les PLU

En 2016, 92% de la surface de ZAE de l'Ouest font l'objet d'un zonage réglementaire de nature économique au sein de leur PLU de référence.

Ne bénéficient pas encore de ce classement réglementaire spécifique, les sites d'activités suivants :

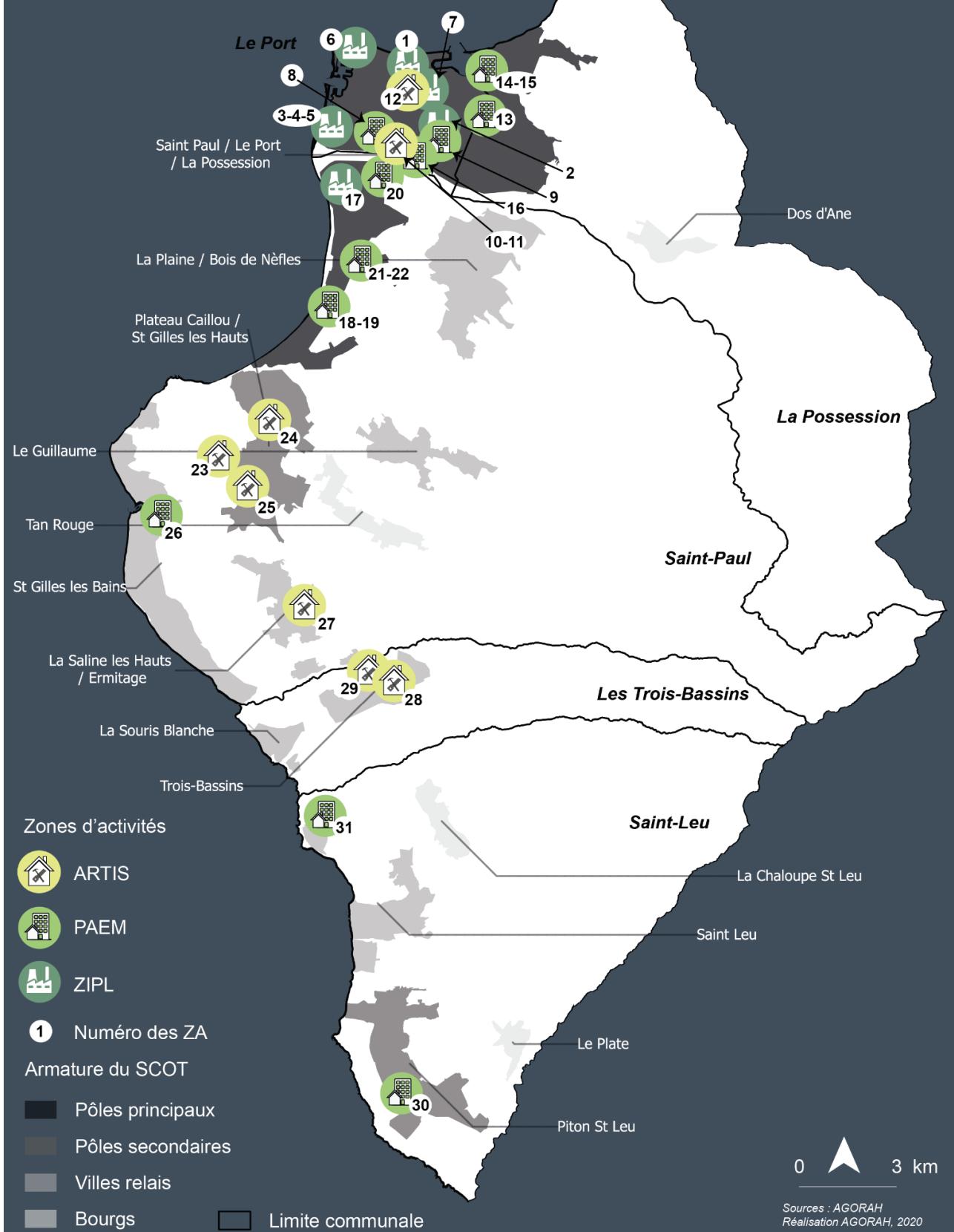
- ⊕ commune de St-Paul :
 - ✓ ZAE rue St-Louis (U1b et U1c)
 - ✓ ZF rue St-Louis (U1b et U1c)
 - ✓ ZF de Savanna (U1f)
 - ✓ ZAE de Vue Belle (U5b)
- ⊕ commune du Port : ZF de Chemin des Anglais (Apf).

A l'inverse, en 2016 les zones commerciales du Sacré Cœur et de Savanna ainsi qu'une moitié de la zone de fait de Cambaie-Henri Cornu sont couvertes par un classement en zone à vocation économique « mixte ».

Le déséquilibre entre d'une part catégories de sites d'activités et d'autre part la localisation au sein de l'armature urbaine, constaté dans l'analyse réalisée au niveau des périmètres ZAE de l'OFE, se confirme au niveau de la répartition des surfaces de PLU à vocation économique, mais de façon moins marquée. La surreprésentation des ZILP du cœur d'agglomération sur le territoire du TCO semble un peu moins lourde en considérant les PLU : 68% des zones réglementaires de nature économique contre 75% des périmètres de ZAE de l'OFE. Ces zones souvent de grande taille et anciennement implantées, font en effet pour certaines l'objet de réajustements réglementaires selon les changements d'affectation qui peuvent qui s'y opérer (habitat, équipements publics etc.). Cette analyse réglementaire est également plus favorable aux superficies de PAEM du cœur d'agglomération et de la ZAC du Portail (29% au niveau des PLU contre 22% au niveau des périmètres observés), mais toujours insuffisamment par rapport aux prévisions du SCOT (54%).

A cet égard, et dans un souci de rééquilibrage territorial, les efforts d'aménagement devront donc porter dans les prochaines années, sur les PAEM ainsi que les zones ARTIS situées au niveau des villes relais, en particulier dans les mi-pentes et les Hauts. La régularisation réglementaire des PAEM en zone de nature économique citées précédemment (sites d'activités de Rue St-Louis, Savanna et Chemin des Anglais) et de la zone ARTIS de Vue Belle permettrait un gain de près de 10 ha de foncier en faveur de l'activité productive hors industrie.

ZONES D'ACTIVITES EN 2016



EVOLUTIONS 2016-2018

En 2018, si les 4 PAEM évoqués précédemment et la zone ARTIS de Vue Belle n'ont toujours pas fait l'objet d'une régularisation réglementaire au sein des PLU, en revanche quelques évolutions sont observées sur certains sites, et en particulier le recul significatif de 28 ha du foncier économique de l'Ouest.

Des déclassements consécutifs au changement de vocation sur certaines ZILP

Cette perte de surface dédiée aux activités est due principalement à la régularisation réglementaire d'une vaste surface de la ZI Sud dont la vocation a dérivé en faveur de l'urbanisation (près de 30 ha reclassés en future zone résidentielle) et au reclassement de 2 ha de la ZF Cambaie-Henri Cornu. On notera également que la zone commerciale du Sacré à fait l'objet d'un changement de destination, passant d'un zonage « activités économiques mixte » à un classement zone dédiée au commerce (9,5 ha).

Une augmentation des surfaces de PAEM du cœur d'agglomération

Les ZAE Balthazar et Pierre Brossolette ont à l'inverse vu leur surface à destination économique gagner respectivement 1 et 2 ha en 2018 au sein des PLU de la Possession et du Port. Une tendance au rééquilibrage en faveur des PAEM du cœur d'agglomération semble donc s'amorcer.

Un léger recul de zonage économique sur la catégorie ARTIS dans les hauts

Dans les Hauts, on observe également un phénomène de dérive du tissu à vocation économique au profit du secteur résidentiel. Ainsi la zone ARTIS de Chemin Mnémonide à Trois-Bassins a été reclassee en zone d'habitat mixte avec commerces, services et équipements.

CONCLUSION

Ainsi en deux ans, les tendances observées sont les suivantes :

- ✚ Un recul du foncier économique dédié à la production au profit de zones commerciales et zones d'habitat, que ce soit dans les ZILP du cœur d'agglomération ou dans les zones artisanales des Hauts,
- ✚ Un rééquilibrage de l'armature des ZA en faveur des PAEM du cœur d'agglomération.

N°29

INDICATEUR N°29

LOCALISATION ET EVOLUTION DES EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS TOURISTIQUES

ENJEU

Suivre l'évolution de la stratégie de redynamisation de l'économie touristique de l'Ouest

ORIENTATION

O15-B- Les localisations préférentielles des activités touristiques

TENDANCE

ATTENDUE

Développer les aménagements, services et structures d'hébergement de tourisme et de loisirs

ECHELLES D'ANALYSE

TCO, Communes, zone littorale/Bas et mi-pentes/Hauts, 15 sites touristiques du SCOT

OCCURRENCE

2017, 2019, 2021, 2023, 2025, 2027

NATURE DE L'INDICATEUR

Localisation

Dénombrément

Avancement des projets

DEFINITION

Recensement, localisation et suivi des aménagements, services et structures d'hébergement de touristiques au niveau des sites littoraux, de mi-pentes et des Hauts repérés par le SCOT.

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1- Identification et géolocalisation des opérations d'aménagement, équipements et services à vocation touristique (base 2017) :

2- Evolution des aménagements et équipements touristiques sur les sites stratégiques identifiés dans le SCOT

SOURCES

DONNEES : Base des Equipements AGORAH, Base de données SOUBIK, SIRENE, rapport d'activités TCO 2018, SDAT, Schéma d'aménagement de Mafate, dires d'experts

PRODUCTEURS : AGORAH, IRT, INSEE, 5 communes du TCO, TCO, Région Réunion, SGH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Tous les 2 ans

LIMITES : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des partenaires et de la fréquence de mise à jour des données de l'IRT

PRECISION : Echelle des polarités identifiées dans le SCOT : Littoral/Bas et mi-pentes/Hauts avec zoom sur les sites touristiques identifiés dans le SCOT.

RESULTATS :

Les opérations d'aménagement, équipements et services à vocation touristique (base 2017)

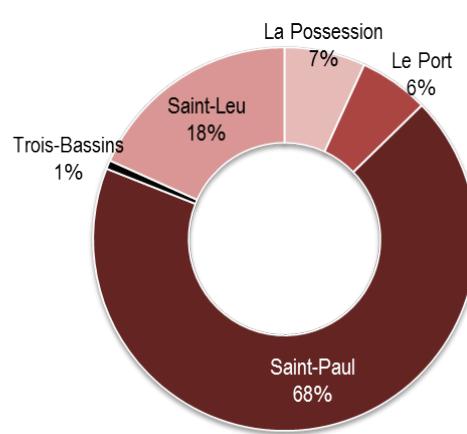
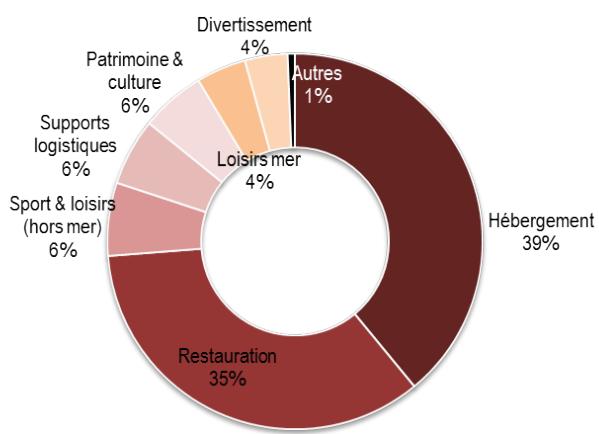
- + sur le littoral :
 - ✓ 10 sites relation ville-mer :
 - les 3 centres villes de la Possession, du Port et de St-Paul
 - les 5 stations touristiques de Saint Gilles les Bains (Boucan Canot, St-Gilles centre, Saline et Trou d'eau) et le centre-ville de Saint-Leu
 - ✓ la nouvelle station touristique à Trois Bassins (Souris-Blanche)
- + sur les mi-pentes et les Hauts en particulier au niveau des 5 sites d'exception de :
 - ✓ Dos d'Ane
 - ✓ Petite France
 - ✓ Illets de Mafate
 - ✓ La Chaloupe St-Leu-Colimaçons
 - ✓ Le Plate St-Leu

COMPOSITION DE L'OFFRE TOURISTIQUE PAR COMMUNE

Nombre de structures touristiques selon leur nature par commune du TCO en 2017

| Types de structures touristiques | Communes | | | | | TCO |
|---|---------------|-----------|------------|---------------|------------|------------|
| | La Possession | Le Port | Saint-Paul | Trois-Bassins | Saint-Leu | |
| Hébergement | 33 | 0 | 248 | 2 | 89 | 372 |
| Restauration | 23 | 33 | 249 | 3 | 23 | 331 |
| Activités sport, loisirs et nature (hors mer) | 1 | | 31 | | 28 | 60 |
| Supports logistiques (transports, information, organisation de circuits...) | 6 | 9 | 32 | 2 | 6 | 55 |
| Patrimoine, art et culture | | 2 | 36 | | 15 | 53 |
| Bien-être et divertissement | 2 | 5 | 29 | | 5 | 41 |
| Loisirs liés à la mer | | 6 | 22 | | 7 | 35 |
| Autres | | 1 | 4 | | 1 | 6 |
| Total | 65 | 56 | 651 | 7 | 174 | 953 |

Sources : Base SOUBIK 2017 (IRT), AGORAH

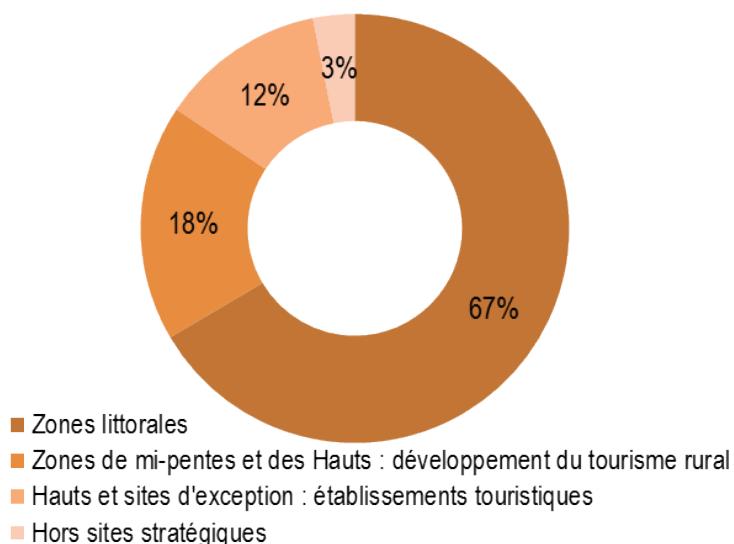


REPARTITION DE L'OFFRE TOURISTIQUE SELON LES SITES STRATEGIQUES DEFINIS PAR LE SCOT

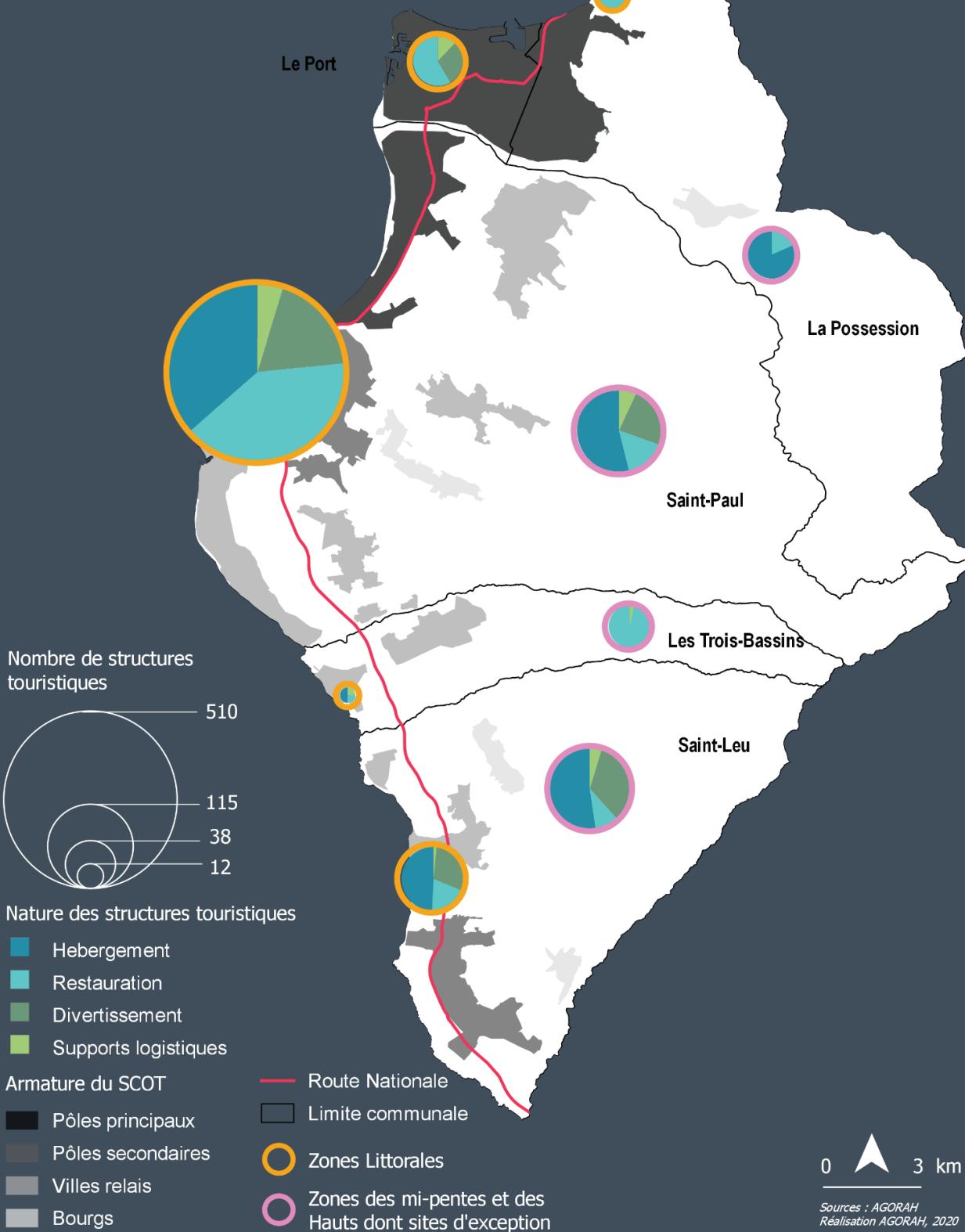
Nombre de structures touristiques par sites identifiés par le SCOT du TCO en 2017

| LOCALISATIONS | Structures touristiques | |
|---|-------------------------|-------------|
| | Nombre | % |
| SITES STRATEGIQUES | 923 | 97% |
| ZONES LITTORALES | 634 | 67% |
| Centres urbains avec relation ville-mer | 215 | 23% |
| Centre ville de la Possession | 12 | 1% |
| Centre ville du Port | 41 | 4% |
| Saint-Paul Centre | 95 | 10% |
| Saint-Leu Centre | 67 | 7% |
| Stations touristiques avec une relation ville mer (St-Gilles Bains et lagon st-paulois) | 415 | 44% |
| Nouvelle polarité touristique (Souris-Blanche) | 4 | 0,5% |
| ZONES DE MI-PENTES ET DES HAUTS : DEVELOPPEMENT DU TOURISME RURAL | 170 | 18% |
| Saint-Paul | 61 | 6% |
| Trois-Bassins | 29 | 3% |
| Saint-Leu | 80 | 8% |
| HAUTS ET SITES D'EXCEPTION : ETABLISSEMENTS TOURISTIQUES | 119 | 12% |
| Dos d'Ane | 10 | 1% |
| Mafate | 50 | 5% |
| Petite France | 32 | 3% |
| La Chaloupe St-Leu-Colimaçons | 23 | 2% |
| Le Plate | 4 | 0,4% |
| HORS SITES STRATEGIQUES | 30 | 3% |
| La Possession | 15 | 2% |
| Le Port | 15 | 2% |
| Total TCO | 953 | 100% |

Sources : Base SOUBIK 2017 (IRT), AGORAH



OFFRE TOURISTIQUE DES SITES STRATEGIQUES DU SCOT EN 2017



156

Recensement des principales opérations d'aménagement en lien avec le développement touristique par sites stratégiques identifiés dans le SCOT du TCO en 2017 et 2019

| SITES STRATEGIQUES | Projets d'aménagements et opérations en lien avec le développement du tourisme | |
|--|---|--|
| | 2017 | 2019 |
| ZONES LITTORALES | | |
| Centres urbains avec relation ville-mer | | |
| Centre ville de la Possession | Sentier littoral Possession-St-Paul Réflexion sur le projet d'aménagement du front de mer | 1,9 kms réalisés (report 2020) Phase Etudes sur la valorisation du front de mer : marina, restauration, village de pêcheurs, bassin de baignade, abri côtier, amphithéâtres, plages vertes de loisirs, jardins, mail littoral (2019) |
| Centre ville du Port | <ul style="list-style-type: none"> • Phase Etudes Opération Portes de l'Océan (secteur Port Ouest) • Projet de nouvelles conditions d'accueil pour les croisiéristes | Lancement dispositif Action Cœur de ville (2018) (secteur Port Ouest) : <ul style="list-style-type: none"> • Lancement phase opérationnelle Portes de l'Océan (programmation 1er îlot) • Phase Etudes : Réhabilitation de la friche culturelle et économique (site d'anciennes activités portuaires et du chemin du fer) • Projet de gare maritime pour Ferry Réunion Maurice |
| Saint-Paul Centre | Dans le cadre du PRU : <ul style="list-style-type: none"> • Front de mer : Lancement de réaménagements paysagers Réalisations : débarcadère, réhabilitation de bâtiments patrimoniaux, aires de jeu, promenade piétonne, • Pôle Hôtel de ville : Lancement des aménagements de valorisation culturelle et patrimoniale (dont activités) | Poursuite des travaux |
| Saint-Leu Centre | <ul style="list-style-type: none"> • Aménagement scénographique de l'espace de loisirs du Four à Chaux • Restauration des salines de la Pointe au Sel • Projet de modernisation et d'extension du port de plaisance | <ul style="list-style-type: none"> • Poursuite de l'aménagement de l'espace du Four à Chaux • Projet de travaux sur le port et projet de capitainerie (2018) • Extension du parking de Kelonia (Pointe des Châteaux) • Projet d'aménagement d'un parcours d'interprétation à la Salette |
| Stations touristiques avec une relation ville mer (St-Gilles Bains et lagon st-paulois) | <ul style="list-style-type: none"> • Projet de village touristique à St-Gilles les Bains • Etudes de faisabilité : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bassins de baignade (St-Gilles Les Bains, Cap la Houssaye) ✓ Requalification des espaces publics | <ul style="list-style-type: none"> • Lancement de l'étude de faisabilité du village touristique (travaux prévus dès 2019) • Réalisation du bassin de baignade de Boucan Canot |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | du centre-ville de St-Gilles (PRU) ✓ Recul des restaurants de plage de l'Ermitage ✓ Valorisation et restauration de la frange littorale boisée de l'Ermitage les Bains ✓ ZAC St-Gilles (Ermitage) | |
| Nouvelle polarité touristique (Souris-Blanche) | • Valorisation de la Pointe de Trois-Bassins | Poursuite de l'aménagement | |
| ZONES DE MI-PENTES ET DES HAUTS : DEVELOPPEMENT DU TOURISME RURAL | | | |
| Saint-Paul | <ul style="list-style-type: none"> Travaux de structuration du bourg du Guillaume Etudes : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bassin des Cormorans ✓ ZAC Eperon-extension du village artisanal et mise en valeur du site de la vieille usine Réflexion sur le développement touristique du Tour des Roches | En cours | |
| Trois-Bassins | Rénovation du gîte des Tamarins | Labellisation du gîte rénové en Guest House « Esprit Parc National » | |
| HAUTS ET SITES D'EXCEPTION : OPERATIONS D'AMENAGEMENT | | | |
| Dos d'Ane | <ul style="list-style-type: none"> Lancement de la structuration de la 1ère porte de Parc National de l'île : <ul style="list-style-type: none"> - Valorisation du Pôle Loisirs Nature - Structuration du bourg - Projets de site d'expo et de vente artisanal et de valorisation des structures touristiques etc. | Lancement appel à projet Pôle Loisirs | |
| Mafate | <ul style="list-style-type: none"> Projet d'étude de valorisation écotouristique du cirque de Mafate Plan d'actions du schéma Directeur d'Aménagement des îlets de Mafate (SDAI) Etude ZAC Sans souci-mise en valeur de l'entrée de Mafate -sentier canalisation des orangers et hébergement touristique | <ul style="list-style-type: none"> Etudes en cours dont une sur les accès à Mafate (SGH) Lancement du schéma expérimental d'aménagement de 4 îlets Lancement des études de faisabilité d'un bureau d'information touristique (La Nouvelle) | |
| Petite France | <ul style="list-style-type: none"> Etude de valorisation touristique du bourg Réflexions sur l'aménagement du Maïdo Projet de réhabilitation de l'ancien parc hôtel du Maïdo en écolodge | En cours | |
| La Chaloupe St-Leu-Colimaçons | Etude faisabilité d'un téléphérique St-Leu-Cilaos | En cours | |
| Le Plate | | Opération de structuration du centre bourg (travaux d'aménagement qualitatif dans l'espace urbain) | |
| Total TCO | | | |

Sources : Données AGORAH, rapport d'activités 2018TCO, SDTAR, SDAI, SGH

ANALYSE

Le PADD du SCoT approuvé du TCO a établi un objectif général de redynamisation de l'économie touristique de l'Ouest, première place touristique de La Réunion. Cet objectif est décliné dans l'orientation O15 B du DOO. L'analyse suivante se fait l'état des lieux de l'offre touristique du TCO en 2017 via les données disponibles et l'évolution de celle-ci au regard des objectifs du SCoT.

ETAT DES LIEUX INITIAL 2017

En 2017, le territoire du TCO comptabilise 953 structures à vocation touristique dont près des trois quarts en matière d'hébergement (39%) et de restauration (35%), en particulier sur le littoral st-paulois (47% de l'offre d'hébergement et 62% de l'offre de restauration de l'Ouest). L'Ouest est la région la plus attractive de l'île pour les touristes et donc la mieux dotée en hébergements touristiques (SDATR 2018). En 2016, 42% de son offre est constituée d'hébergements classés (hôtels & résidences de tourisme).

Les activités et prestations liés au sport et aux activités de pleine nature ainsi qu'à la découverte patrimoniale ne représentent que 16% de l'offre touristique dont 4% en lien avec la mer concentrées au niveau des stations touristiques st-pauloises. Une honorable cinquantaine de structures liées au transport touristique, à l'information et l'organisation de circuits touristiques et une quarantaine de lieux de divertissement et de bien-être complètent cette offre.

Les deux tiers des structures à vocation touristique sont établies sur la zone littorale, en particulier au niveau des stations balnéaires de St-Paul (44%). Les centres urbains littoraux de La Possession, du Port, de St-Paul et de St-Leu hébergent 23% d'entre elles.

Dans les zones de mi-pentes et des hauts, le tourisme rural semble se développer avec un recensement de 30% des établissements touristiques de l'Ouest, dont 12% établies sur les 5 sites d'exception identifiés dans le SCOT. Le cirque de Mafate et le village de la Petite France semblent les mieux pourvus.

En 2017, une trentaine d'opérations d'aménagement sont en cours d'étude ou de réalisation réparties équitablement entre zone littorale et zone de mi-pentes et des Hauts de l'Ouest. Dans le premier cas, l'ensemble des sites stratégiques pointés par le SCOT font l'objet d'au moins un projet visant à consolider la relation ville-mer, avec certaines opérations déjà engagées. Dans le second cas, le développement du tourisme rural semble s'amorcer avec des opérations moins matures (phase pré-opérationnelle et d'étude) qui concernent en premier lieu les mi-pentes de St-Paul et les sites d'exception des portes de parc de Dos d'Ane et de Petite France, ainsi que le cirque de Mafate.

EVOLUTIONS 2017-2019

D'après le rapport d'activités du TCO de 2018 :

- ✚ le nombre d'hébergements classés et le produit de la taxe de séjour sont en progression ;
- ✚ la commune de St-Paul a été classée en station de tourisme en 2018 ;
- ✚ 9 actions sur 10 de la convention triennale de promotion touristique (2018-2020) passée entre le TCO et l'Office de tourisme intercommunal de l'Ouest ont été réalisées.

En deux ans, les principales avancées en matière de développement touristique sont les suivantes :

- ✚ Sur la zone littorale :
 - ✓ le lancement du dispositif Action Cœur de ville sur le centre-ville du Port avec le lancement de la phase opérationnelle de l'opération Portes de l'Océan et l'émergence de nouveaux projets comme celui de la réhabilitation de la friche culturelle et économique en interface du site de Port Ouest site et de gare maritime pour Ferry Réunion Maurice,
 - ✓ pour les centres urbains de St-Leu et St-Paul, la poursuite de travaux confortant le lien ville-mer et le lancement de nouvelles opérations d'aménagement,
 - ✓ la poursuite de l'aménagement de la nouvelle polarité de Souris-Blanche à Trois-Bassins,
 - ✓ une timide avancée du projet de sentier littoral entre La Possession et St-Paul (1,9km) ;
- ✚ Dans les Hauts et les mi-pentes, en dehors du secteur du Guillaume et du Plate qui font l'objet d'opération de structuration en centre bourg, et de la montée en gamme du gîte des Tamarins à Trois-Bassins (label « Esprit Parc National), les projets sont davantage au stade d'études.

N°30

INDICATEUR N°30

NOMBRE DE GMS PAR TYPE D'ESPACES DE L'ARMATURE URBAINE

ENJEU

Améliorer la répartition spatiale des équipements commerciaux notamment entre les zones des Bas et les zones de mi-pentes et des Hauts

ORIENTATION

O15-C-Les localisations préférentielles des activités liées à l'économie présentielles : les équipements commerciaux

TENDANCE ATTENDUE

Equilibre spatial - Cohérence avec l'armature urbaine -

ECHELLES D'ANALYSE

TCO, Communes

OCCURRENCE

2016, 2018, 2020, 2022, 2024, 2026

NATURE DE L'INDICATEUR

Localisation spatiale

Dénombrement

DEFINITION

Localisation du nombre d'établissements commerciaux de + de 1000 m² au sein des différents espaces de l'armature urbaine et analyse de leur répartition territoriale

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Recensement des établissements commerciaux de + de 1000 m² (GMS alimentaires et spécialisées) à partir du croisement du fichier SIRENE et de la base CDAC (retraitement AGORAH)
- 2- Géolocalisation des GMS
3. Répartition des GMS par rapport à l'armature urbaine et aux espaces urbains de référence

SOURCES

DONNEES :

- + Observatoire du Foncier Economique AGORAH
- + Fichier SIRENE
- + Données INSEE
- + Base de données CDAC

PRODUCTEURS :

- + AGORAH
- + INSEE
- + Direction générale des entreprises de la Préfecture

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Tous les 2 ans

LIMITES : L'analyse de la surface de vente par habitant incluant des équipements commerciaux de proximité permettrait une appréciation plus fine de la répartition territoriale de l'appareil commercial. La disponibilité de la donnée est à étudier.

PRECISION : Echelles de l'espace urbain de référence et de l'établissement commercial

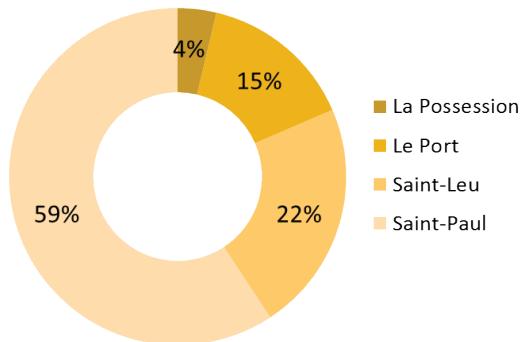


RESULTATS :

LOCALISATION ET REPARTITION TERRITORIALE DES GMS DANS L'OUEST EN 2016

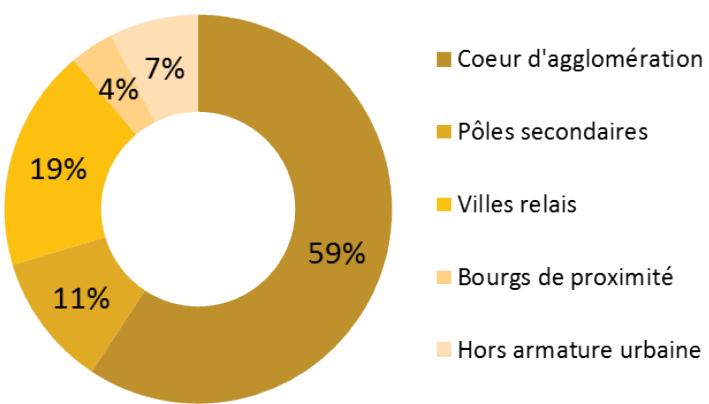
Nombre de GMS par commune et selon l'armature urbaine

| Typologie urbaine | La Possession | Le Port | Saint-Leu | Saint-Paul | TCO |
|-----------------------|---------------|---------|-----------|------------|-----|
| Coeur d'agglomération | 1 | 4 | | 11 | 16 |
| Pôle secondaire | | | 3 | | 3 |
| Villes relais | | | 2 | 3 | 5 |
| Bourgs de proximité | | | 1 | | 1 |
| Hors armature | | | | 2 | 2 |
| Total | 1 | 4 | 6 | 16 | 27 |



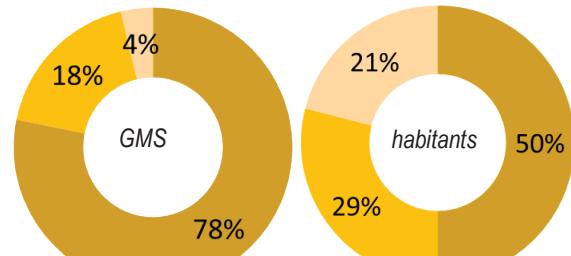
Nombre de GMS par pôle urbain et localisation Hauts/Mi-pentes/Bas

| Typologie urbaine | Nom du pôle | Nb GMS |
|-----------------------|--|-----------|
| Coeur d'agglomération | Saint Paul / Le Port / La Possession | 16 |
| Pôles secondaires | Piton St Leu (mi-pentes) | 3 |
| Villes relais | Saint Leu | 2 |
| | La Plaine Bois de Nèfles St-Paul (mi-pentes) | 1 |
| | St Gilles les Bains | 2 |
| Bourgs de proximité | Le Plate (Hauts) | 1 |
| Hors armature | Plaine Bois de Nèfles St-Paul (mi-pentes) | 1 |
| | St Gilles les Bains (route du Théâtre) | 1 |
| Total TCO | | 27 |



- Coeur d'agglomération
- Pôles secondaires
- Villes relais
- Bourgs de proximité
- Hors armature urbaine

Répartition Hauts/Mi-pentes/Bas du nombre de GMS

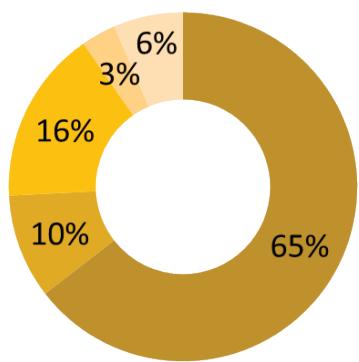


■ Zone littorale/Bas ■ Mi-pentes ■ Hauts

LOCALISATION ET REPARTITION TERRITORIALE DES GMS DANS L'OUEST EN 2018

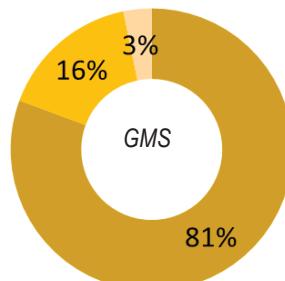
Nombre de GMS par pôle urbain et localisation Hauts/Mi-pentes/Bas

| Typologie urbaine | Nom du pôle | Nb GMS | Evolution 2016-2018 |
|-----------------------------|--|-----------|--|
| Cœur d'agglomération | La Possession | 20 dont : | + 4 dont : +1 (ZAC Cœur de ville) +3 (ZC Sacré Coeur) |
| | Le Port | 2 | |
| | Saint Paul | 7 | |
| Pôles secondaires | Piton St Leu (mi-pentes) | 11 | - |
| Villes relais | Saint Leu | 3 | - |
| | La Plaine Bois de Nèfles St-Paul (mi-pentes) | 2 | - |
| | St Gilles les Bains | 1 | - |
| Bourgs de proximité | Le Plate (Hauts) | 1 | - |
| Hors armature | Plaine Bois de Nèfles St-Paul (mi-pentes) | 1 | - |
| | St Gilles les Bains (route du Théâtre) | 1 | - |
| Total TCO | | 31 | + 4 |

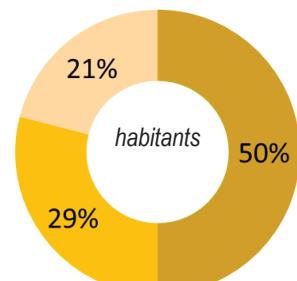


- Cœur d'agglomération
- Pôles secondaires
- Villes relais
- Bourgs de proximité
- Hors armature urbaine

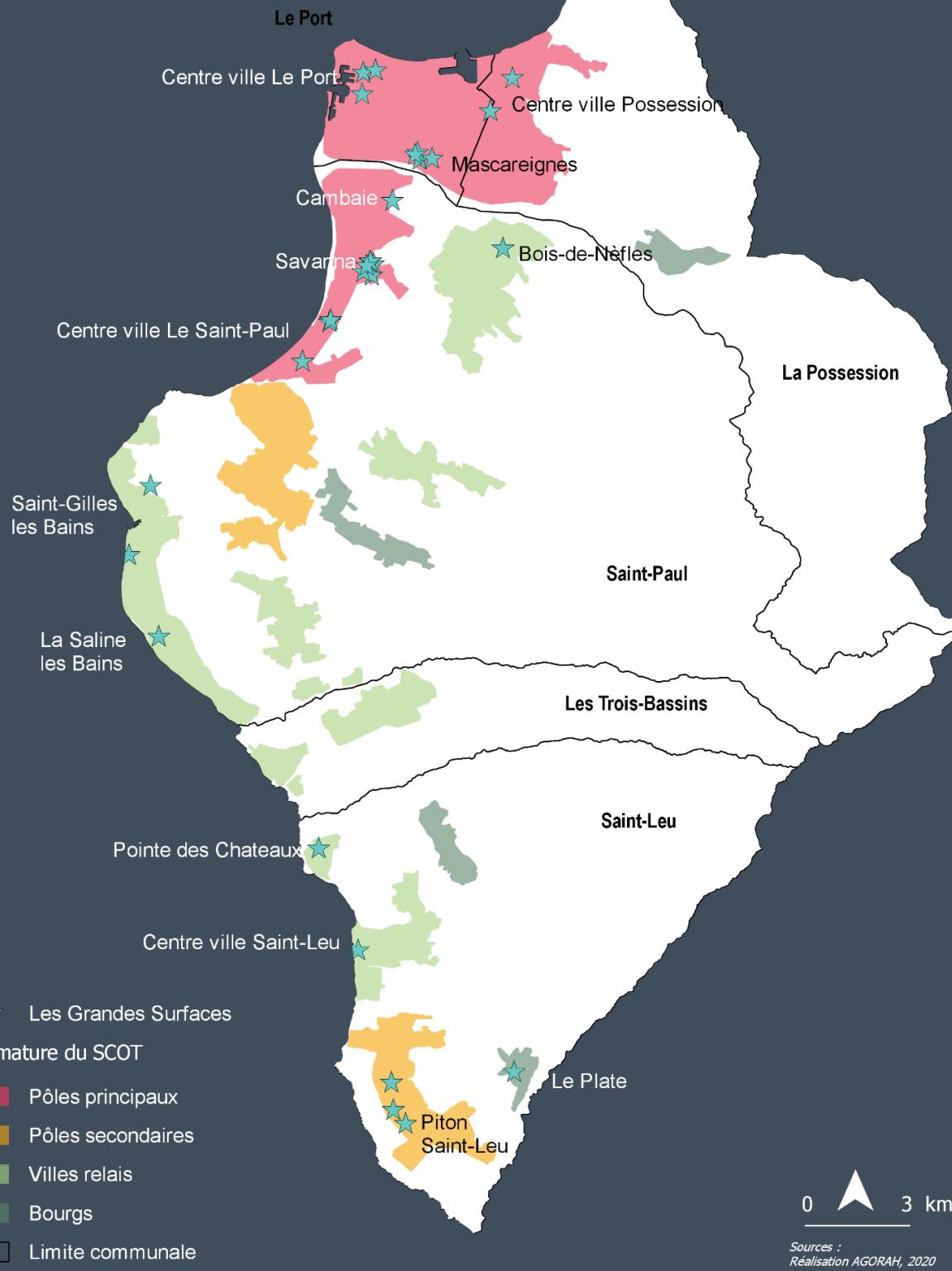
Répartition Hauts/Mi-pentes/Bas du nombre de GMS



- Zone littorale/Bas
- Mi-pentes
- Hauts



LOCALISATION DES GRANDES SURFACES EN 2018



ANALYSE

Le PADD du SCoT approuvé du TCO vise à améliorer la répartition de l'offre d'équipements commerciaux en fonction de l'armature urbaine et en mettant l'accent en particulier sur les mi-pentes et les hauts. Cet objectif est décliné dans l'orientation O15 C du DOO. L'analyse suivante se fait l'état des lieux des Grandes et Moyennes Surfaces commerciales (GMS) en 2016 via les données disponibles et l'évolution de celles-ci au regard des objectifs du SCoT.

ETAT DES LIEUX 2016

- ❖ **Une concentration de GMS sur le cœur d'agglomération et un déséquilibre d'équipements entre zones de mi-pentes/des Hauts et zone littorale**

La stratégie de développement commercial et les choix de gabarits en équipements commerciaux doivent être déterminés en fonction de l'armature urbaine et des prévisions démographiques.

Aujourd'hui la population de l'Ouest est répartie globalement de la façon suivante : 50% dans les bas, 29% sur les mi-pentes et 21% dans les Hauts.

Or pour l'heure, près de 8 GMS sur 10 établies sur le territoire Ouest (78%) sont localisées dans les bas, et près d'1 sur 6 dans le cœur d'agglomération (59%), en particulier sur St-Paul (11 équipements). Les zones de mi-pentes et des Hauts ne disposent donc que de 22 % des établissements et uniquement sur les communes de St-Paul et de St-Leu (6 GMS à Piton St-Leu et la Plaine Bois de Nèfles et 1 au Plate). Hébergeant 50% de la population du bassin Ouest, le taux d'équipement des mi-pentes et des Hauts peut ainsi paraître faible. Néanmoins, nombre de ces quartiers et bourgs sont dotés d'équipements commerciaux « de proximité » de type supérettes (- de 400 m²) ou boutiques, voire de stations-services qui permettent de répondre aux besoins quotidiens et de première nécessité des habitants. Ces derniers ne sont pas pris en compte dans cette analyse. Il serait donc intéressant d'envisager, en fonction de la disponibilité des données, de considérer en parallèle des GMS, la couverture des zones de mi-pentes et des Hauts par ces formats de commerces de proximité. Une analyse des surfaces de vente par habitant permettrait en outre de mieux apprécier la répartition territoriale de l'appareil commercial du bassin Ouest.

On note que la commune de Trois-Bassins est dépourvue d'équipement commercial de + de 1000m², tout comme le pôle secondaire du secteur de Plateau-Caillou/St-Gilles Les Hauts qui est pourtant voué à devenir un bassin important d'accueil de nouvelles populations. Le projet de ZAC Renaissance III qui n'a pas encore vu le jour, devait répondre à ce manque.

D'après les prévisions démographiques de l'INSEE, le déséquilibre Hauts/Bas risque de s'accentuer avec des sites d'implantation préférentiels de la population d'ici les 10 prochaines années favorisant largement les bas et le cœur d'agglomération (60% sur le Port, les bas de la Possession et de St-Paul) et dans un second temps les pôles secondaires (30%). Afin d'éviter l'accroissement des déplacements et des effets de congestion du réseau routier, un effort devra donc être recherché dans le sens d'une meilleure accessibilité de l'offre commerciale pour les habitants situés dans les zones de mi-pentes encore relativement peu pourvus.

- ❖ **Une localisation des équipements commerciaux majeurs impactant la structuration de l'espace urbain**

Le SCOT précise que les équipements commerciaux doivent être localisés dans les espaces urbains de référence dans une perspective de proximité et d'accessibilité optimale, et dans le respect du principe de gestion économe du foncier.

Exceptés deux cas de GMS observés sur les mi-pentes de la commune de St-Paul (secteur de la Plaine Bois de Nèfles) en dehors de l'armature urbaine, et une implantation au niveau du Sacré Cœur hors « espace urbain à densifier », ces principes semblent respectés. La quasi-totalité des équipements commerciaux majeurs ont ainsi été réalisés au sein du tissu urbain existant et dans des secteurs voués à être densifiés.

Ainsi, certaines implantations viennent conforter des opérations de renouvellement urbain ou de structuration de quartiers : notamment Cœur de ville et ZAC Moulin Joli à la Possession, PRU et Action Cœur de Ville du Port, PRU de St-Paul en entrée de ville.

En revanche, d'autres équipements commerciaux majeurs, de par leur localisation génèrent des risques de déséquilibres en terme de répartition de l'offre, et pèsent sur la vitalité de polarités commerciales voisines.

Une tendance au développement commercial obéissant davantage à une logique d'opportunisme et de rentabilité qu'à une vision stratégique d'aménagement a induit sur certains secteurs des effets de concurrence territoriale. Ce contexte n'est pas propre au territoire Ouest, et impacte l'ensemble des bassins de vie de l'île. Il est largement imputable à une forte instabilité législative d'ordre national qui perdure depuis 2008 en matière d'urbanisme commercial. Des efforts de planification de l'armature commerciale ont été entrepris par le TCO avec plusieurs phases de réflexion autour de la mise en place d'un document d'aménagement spécifique à adosser au SCOT (DAC puis DAAC) qui se poursuivent encore en 2020.

Ainsi, le déploiement de la grande distribution au Sud de la ZAC Mascareignes au Port, le long de la RN1 en limite de la zone commerciale Savanna-Cambaie (rue du Kovil notamment) ou encore au sein de la zone artisanale de Pointe des Châteaux au Nord de St-Leu, ne sont pas sans effet sur la vitalité commerciale des centres villes voisins. A cet égard, la mise en place de programme de redynamisation des centres urbains prennent leur sens.

ETAT DES LIEUX 2018 – EVOLUTION DE L'ARMATURE COMMERCIALE

❖ Une concentration des GMS qui se renforce au sein du cœur d'agglomération

En deux ans, 4 nouvelles implantations de GMS ont vu le jour dans l'Ouest, 3 GS spécialisées au niveau du centre commercial Sacré Cœur sur la commune du Port et un ensemble commercial incluant une GS alimentaire et des boutiques en cœur de ville de La Possession. Le poids déjà très important du cœur d'agglomération et de la zone littorale Nord dans l'armature commerciale de l'Ouest, s'est donc encore alourdi. Désormais pas moins de 81% de la grande distribution est localisée dans les bas et près des deux tiers se trouvent concentrés sur les trois pôles principaux de la Possession, du Port et de Saint-Paul.

❖ Une structuration de l'armature commerciale à conforter

Si le nouvel ensemble commercial du Cœur de ville de la Possession s'inscrit bien dans une démarche de structuration urbaine, en revanche la poursuite du déploiement des surfaces du centre commercial Sacré Coeur pour partie hors des espaces urbains à densifier, suscite des interrogations quant au positionnement à venir du centre-ville commerçant portois et de la zone commerciale de Savanna.

Concernant cette dernière, son positionnement entre les projets de développement des commerces et services de l'entrée du centre-ville saint-paulois d'une part et des ZAC Mascareignes Sud et Renaissance III, remettent fortement son attractivité en question.

Ce contexte concurrentiel implique une réflexion particulière concernant son devenir dans le sens d'une probable requalification, voire d'une éventuelle reconversion, dans le cadre de la mise en œuvre du vaste projet d'Ecocité.

A ce titre, et eu égard à :

- ✚ la nécessaire amélioration de l'accessibilité des habitants des pôles secondaires et des hauts à une offre commerciale suffisante,
- ✚ l'équilibrage de la répartition de la grande distribution Nord/Sud au sein du bassin de vie Ouest,

Le SCOT Ouest devra consolider ses orientations en matière d'armature commerciale.

L'élaboration et l'éventuelle intégration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial dans la stratégie d'aménagement du territoire Ouest semble ainsi prendre tout son sens.



VOLET CONCLUSIF



VOLET CONCLUSIF

Pour permettre une lecture synthétique et visuelle de ce travail d'Observatoire du SCoT du TCO, un tableau de synthèse est proposé dans le volet conclusif qui permet de savoir si les évolutions territoriales du TCO sont en accord avec l'ambition portée par le SCoT.

Ainsi donc le tableau ci-dessous présente la liste des indicateurs, la tendance attendu du SCoT du TCO et le constat fait à partir des données disponibles et de l'analyse et expertise de l'AGORAH sur le territoire du TCO.

Trois couleurs sont proposées correspondant à la corrélation plus ou moins importante entre les objectifs du SCoT et les tendances observées :

- “ En vert, une bonne corrélation entre les objectifs du SCoT et les dynamiques territoriales actuelles ;
- “ En bleu, une bonne corrélation avec quelques alertes entre les objectifs du SCoT et les dynamiques territoriales actuelles ;
- “ En noir , peu ou pas de corrélation entre les objectifs du SCoT et les dynamiques territoriales actuelles ;
- “ En blanc, 3 indicateurs sans notation. Les indicateurs 0 et 14bis sont des analyses complémentaires au Document d'Orientations et d'Objectifs. L'analyse de l'indicateur 22 porte sur une seule année [2019], il n'est donc pas possible de dégager une tendance de cette analyse.

| Indicateurs | Tendance attendue | Constat |
|---|-------------------|---|
| 00 - Mesure de l'étalement urbain du TCO | Surface stable | Reprise de l'étalement urbain depuis 2 ans Un quart de l'étalement total de La Réunion |
| 01 - Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers | Surface stable | Variation de 0,1% entre 2016 et 2019 |
| 02 - Évolution des espaces urbanisés | Surface stable | Variation faible des surfaces en U et AU des PLU entre 2016 et 2019 |
| 03 - Espaces naturels, forestiers et littoraux du SAR protégés dans les PLU | Surface stable | Les PLU ont permis d'augmenter la part des espaces naturels protégés |
| 03 BIS – Continuités écologiques avérées et potentielles protégées dans les PLU | Surface stable | Légère diminution la part (en %) des continuités écologiques potentielles situées en dehors des espaces urbains de référence du SCOT et bénéficiant d'un zonage N au sein des PLU en vigueur |
| 04 – Évolution et redéploiement des espaces agricoles | Surface stable | Augmentation légère des surfaces en A dans les PLU |
| 05 – Prise en compte dans les PLU des zones en lisières urbaines et ravines au sein des espaces urbains | | |

| Indicateurs | Tendance attendue | Constat |
|---|--|---|
| 06 – Prise en compte dans les PLU des zones soumises à un risque naturel | Diminution des surfaces | Dimunition globale des espaces urbanisés soumis à un risque |
| 08 – Prise en compte dans les PLU des périmètres des captages et servitudes associées | Zonage en adéquation avec les périmètres | Absence de périmètre de protection pour les AEP sur Saint-Leu |
| 09 – Corrélation entre réseaux d'assainissement des eaux usées et projet de développement urbain | Consolidation | Différenciation forte de la situation en fonction du niveau d'armature, Alerte pour la situation en bourgs, et hors armature. |
| 10 – Identification des surfaces nouvellement imperméables | Surface stable | Maîtrise de l'artificialisation variable en fonction des communes |
| 11 – Identification de dispositifs de retenue et d'infiltration des eaux pluviales | | |
| 12 – Identification des installations de prétraitement des eaux pluviales ayant pour exutoire final des bassins portuaires du Grand Port Maritime | Création | Nécessité de la mise en place de station de prétraitement pour stopper la pollution des exutoires |
| 13 – Part des zonages à vocations urbaines en et hors des EUR au sein de l'armature urbaine | Stagnation hors EUR | Développement urbains essentiellement en EUD et EUP. |
| 14 – Part des logements produits en EUD et EUP | Progression en EUD | Objectif dépassé par 4 des 5 communes. Seule la Possession n'atteind pas l'objectif de 50% (44% en 2018) |
| 14 bis – Potentiel de logements sur le foncier urbanisable en EUR | - | - |
| 15 – Évolution des redéploiements dans l'armature urbaine | Respect de l'armature urbaine | La surface de l'enveloppe urbaine correspond à celle de l'espace urbain de référence |
| 16 – Densité de logements de l'armature urbaine et dans les TRH | Respect des densités préconisées | Densité moyenne actuelle en retrait par rapport aux objectifs |
| 17 – Localisation des grands projets d'équipements et de services | Développement | Plusieurs démarrage de travaux et de réflexions |
| 18 – Nombre de nouveaux logements | Croissance | Apparition de nouveaux logements en dehors de l'armature urbaine |
| 19 – Part des logements aidés dans le total de nouveaux logements | Croissance | Saint-Paul, le Port et la Possession ont un taux de nouveaux logement aidés supérieurs à l'objectif du SCoT, à l'inverse de Saint-Leu et de Trois-Bassins |
| 20 – Part des logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales de la commune du Port | Baisse | Taux encore supérieur (60 %) comparé à l'objectif du Scot (50%). Ce taux est même resté stable |
| 21 – Nombre d'habitats indignes ayant bénéficiés d'une amélioration | Augmentation | Sur 9 000 logements retenus comme indignes lors du PADD, il en reste aujourd'hui 6 000. |
| 22 – Nombre de logement vacants | Diminution | |
| 24 – Linéaire de transport collectif en site propre | Progression | Stagnation du linéaire depuis 2017 |
| 25 – Densité dans un rayon de 500m autour des ZATT | Augmentation ou stabilisation | Densité en retrait par rapport aux objectifs |
| 26 – Aires de covoitfrage | Stable ou légère progression | Stabilisation du nombre d'aires de covoitfrage et des places disponibles depuis 2016 |
| 27 – Linéaires des constructions routières | Progression | 53 km de voies supplémentaires depuis 2016 (soit plus 2,9% de linéaire) |

| Indicateurs | Tendance attendue | Constat |
|---|---|---|
| 27 – La voie vélo régionale | Légère progression | Evolution constante du linéaire réalisé depuis 2016 (plus ou moins 2km par an) et forte progression de sa fréquentation (plus 29,5%) |
| 28 – Couverture du territoires par la fibre et la 4G/5G | Augmentation du taux de couverture | Bien que variable d'une commune à l'autre, le taux de couverture du territoire par la fibre est réelle |
| 29 – Évolution des zones d'activités économiques | Structuration et développement | Recul d'une partie du foncier économique, mais rééquilibrage de l'armature des ZA |
| 30 – Localisation et évolution des équipements et aménagements touristiques | Développer les aménagements, services et structures d'hébergement de tourisme et de loisirs | Dans les Hauts, hormis le Guillaume, les projets sont en études. Sur le littoral, des dispositifs (comme Action Cœur de ville) sont en phase opérationnelle et des travaux d'aménagement se poursuivent |
| 31 – Nombre de GMS par type d'espace de l'armature urbaine | Équilibre spatial et cohérence avec l'armature urbaine | Nécessaire amélioration de l'accessibilité à une offre commerciale pour les pôles secondaires et les Hauts Nécessaire équilibrage Nord/Sud de la grande distribution sur le TCO |

Cohérence avec le SCoT

Résultats proches des objectifs du SCoT

12

07

Ecart avec le SCoT

Résultats pas encore au plus proches des attentes du SCoT

08

Alerte par rapport au SCoT

Absence de réalisation ou résultats éloignés des principes du SCoT avec un risque de ne pas être redressés



OBSERVATOIRE DU SCOT

TCO

140, rue Juliette Dodu - CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX
0262 213 500



www.agorah.com
Crédit photographiques et illustrations: AGORAH, TCO
© 2020