

2015

Etude
d'
environnement



AIRE D'ÉTUDE
LA POSSESSION
Centre Ville

éditorial

La SEMADER souhaite disposer d'outils de prospective urbaine afin de lui permettre de mieux diagnostiquer le territoire et anticiper son développement opérationnel futur. Pour ce faire, l'AGORAH accompagne la SEMADER dans la définition et la mise en œuvre méthodologique de « Cahiers urbains », sorte de « portraits de quartier » adaptés aux besoins de l'aménageur. L'objectif est, sur la base de répertoire de données croisées (sur les contraintes d'urbanisme réglementaire, la composition urbaine, les équipements publics, le développement économique, les transports et la mobilité, le marché de l'habitat, ...), de définir un potentiel de constructibilité du quartier et de sa typologie d'urbanisation.

19 « Cahiers urbains » sont réalisés, portant sur 19 quartiers localisés dans différentes communes de l'île et qui ont été préalablement identifiés et expertisés par la SEMADER.

Le territoire à l'étude dans ce « Cahier urbain » se localise sur le quartier du centre-ville de La Possession.



sommaire

introduction	1
localisation	3
méthodologie	4
estimation des données démographiques de l'aire d'étude	5
contextes	7
contexte démographique	7
contexte géographique	9
contexte historique	11
diagnostic	14
diagnostic environnemental	15
diagnostic règlementaire	17
schéma d'aménagement régional (SAR)	17
plan local d'urbanisme	19
plan de prévention des risques naturels	21
dynamique économique	23
zones d'activité économique	23
équipements	25
dynamique de l'habitat et structure urbaine	27
logement social	29
logement précaire et insalubre	31
indice de verticalité	33
dynamique de transports et mobilités	35
réseau routier	35
mobilités douces et alternatives	37
conclusion	39
carte des potentialités de constructibilité	41
tableau de synthèse	43



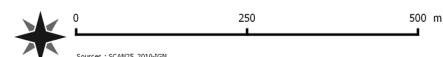
introduction

localisation

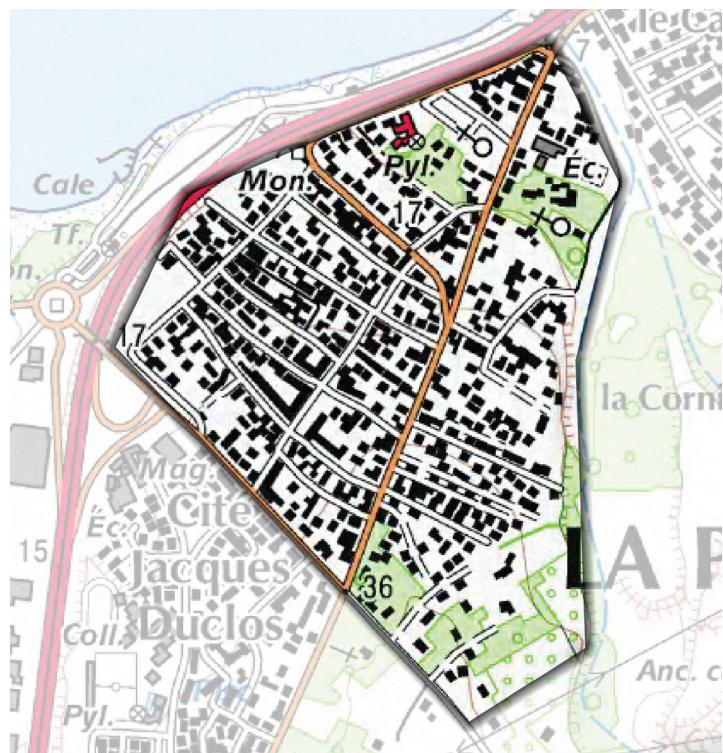
Localisée sur l'intercommunalité du Territoire de la Côte Ouest (TCO), sur la commune de La Possession, le quartier du centre-ville se situe dans la bande littorale du territoire communal. Il s'étend sur un périmètre de 43,9 hectares. Les quartiers et lieux dits environnants de la commune sont :

- ✚ Camp Magloire,
- ✚ ZAC Saint-Laurent,
- ✚ Bœuf Mort.

Un axe routier structurant borde l'aire d'étude dans sa frange Ouest : la Route du littoral. La N1E – rue Leconte de Lisle puis rue Evariste de Parmy, traverse l'aire d'étude du Nord au Sud. Il s'agit de l'ancienne voie structurante de l'île avant la construction de la Route du littoral. Enfin, elle est bordée au Sud par la rue Sarda Garriga qui boucle le maillage des axes principaux de ce quartier.



Sources : SCANZS_2010-DON



Légende

CINOR
CASUD
CIREST
CIVIS
TCO
Commune
Grand quartier
Route Nationale



0 1 2 km

Source : BDTOPO2011-IGN | Commune

méthodologie

En s'appuyant sur des enquêtes de terrain, puis géolocalisés par l'AGORAH, la SEMADER a recensé environ 1,3 hectare d'espaces d'aménagement potentiel répartis en zones urbaine.

En complément, l'AGORAH a développé une méthodologie s'appuyant sur le croisement de bases de données, qui a permis d'identifier également 5 076 m² d'espaces d'aménagement potentiel dans les zones urbaines (zone U) et à urbaniser (zone AU).

Aussi, les deux approches mises en œuvre par la SEMADER et l'AGORAH étant différentes, il s'avère que les parcelles identifiées peuvent être soit identiques soit en complémentarité.

Les bases de données utilisées sont :

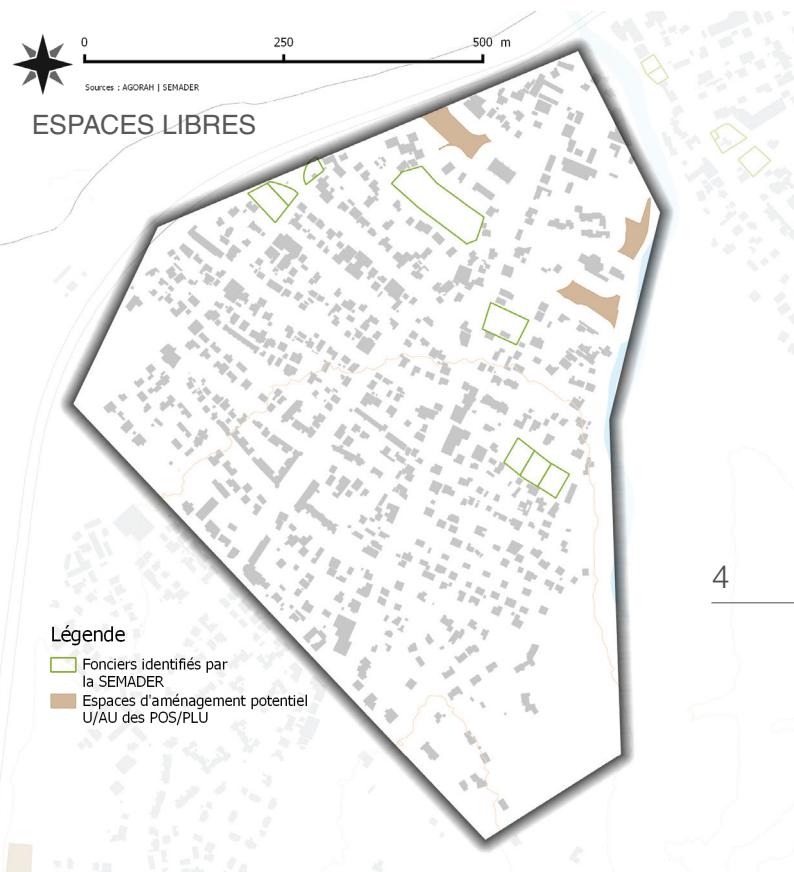
- + Le PCI-Vecteur 2015 les données MajiC de la DGFiP ;
- + Le PPR 2015 de la DEAL ;
- + La BD TOPO 2011 de l'IGN ;
- + La base permanente POS-PLU de l'AGORAH (2015) ;
- + Le SAR de La Région ;
- + Les IRIS de l'INSEE.

Le traitement opéré sur ces bases de données est le suivant :

1. Extraction des zones U et AU des POS/PLU ;
2. Prise en compte des zones U et AU hors zonage « interdiction » du PPR ;
3. Exclusion des zones U et AU dans la tache urbaine ;
4. Exclusion de toutes les zones ne permettant pas la construction (ZA, routes, 50 pas géométriques, ...) ;
5. Intégration des références cadastrales ;

6. Regroupement parcellaire par identifiant unique et suppression des parcelles bâties dont la surface est inférieure à 500 m² ;
7. Regroupement parcellaire jointif.

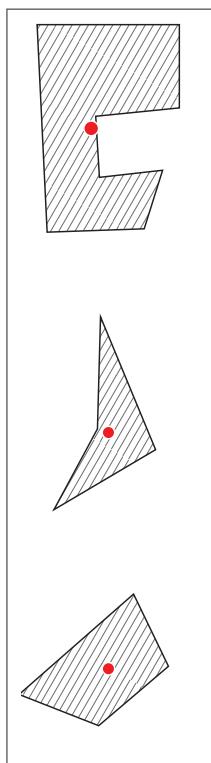
L'AGORAH a souhaité compléter sa méthodologie en nourrissant l'analyse du territoire ci-après par une visite de terrain, afin de se rendre compte concrètement des mutations opérées, des facteurs non-documentaires, des composantes et des réelles potentialités de constructibilité.



MÉTHODOLOGIE D'ESTIMATION DES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES DE L'AIRE D'ÉTUDE

Les chiffres sur la démographie ne relèvent pas d'enquêtes sociales menées sur l'aire d'étude mais sont une estimation calculée à partir des données de recensement de la population 2011 de l'INSEE suivant ce procédé :

SCHÉMA : EXEMPLES DE CENTROÏDES DE PARCELLES

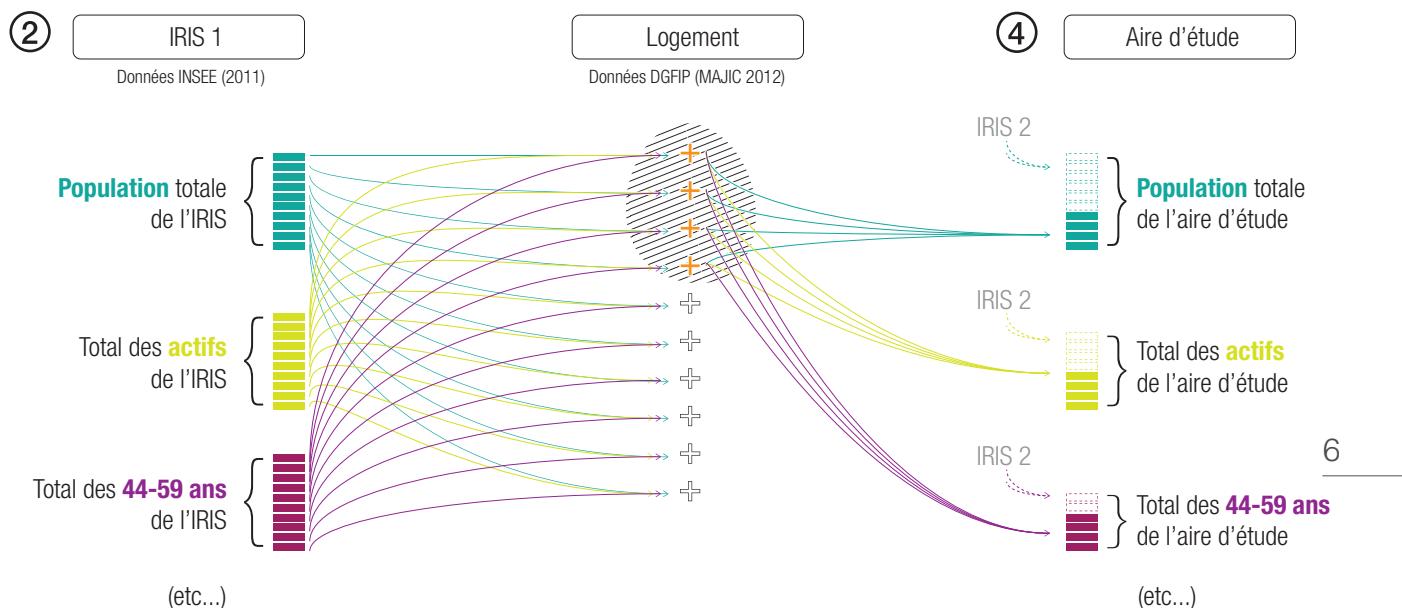
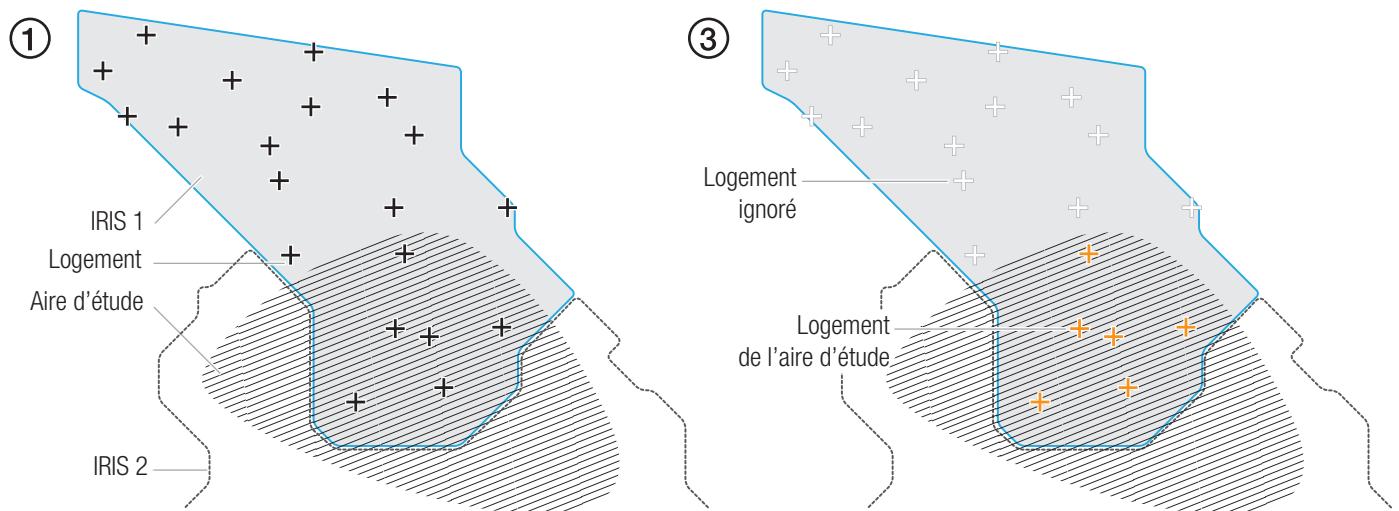


- ① : **Comptage** du nombre de logement contenu dans les quartiers infra-communaux (IRIS) ;
- ② : **Répartition** des chiffres du recensement associé aux IRIS à chacun des logements
(par exemple : $\text{population_par_logement} = \text{population_IRIS} / \text{nombre_de_logement}$) ;
- ③ : **Extraction** des logements localisés en aire d'étude ;
- ④ : **Agrégation** des valeurs démographiques réparties par logement sur la zone d'étude ;

Pour plus de précision, la donnée logement est créée par une extraction de la donnée bâti décrivant les locaux de la base MAJIC 2012 de la DGFiP pour lesquels ne sont gardés que les locaux de type maison ou appartement affectés à de l'habitation.

Cette donnée est ensuite géolocalisée en l'associant au centroïde de la parcelle correspondante. (Cf schéma ci-contre)

SCHÉMA :
ESTIMATION DES DONNÉES
DÉMOGRAPHIQUES DE L'aire d'étude



contextes

CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Les chiffres sur la démographie ne relèvent pas d'enquêtes sociales menées sur l'aire d'étude, mais sont une estimation calculée à partir des données de recensement de la population 2011 de l'INSEE.

La méthode d'estimation des données démographiques suit le procédé suivant :

- a) Comptage du nombre de logement contenu dans les quartiers infra-communaux (IRIS) ;
- b) Répartition des chiffres du recensement associé aux IRIS à chacun des logements
(par exemple : population_par_logement = population_IRIS / nombre_de_logement) ;
- c) Extraction des logements localisés en aire d'étude ;
- d) Agrégation des valeurs démographiques réparties par logement sur la zone d'étude.

La donnée logement est créée par une extraction de la donnée bâti décrivant les locaux de la base MAJIC 2012 de la DGFIP pour lesquels ne sont gardés que les locaux de type maison ou appartement affectés à de l'habitation. Cette donnée est ensuite géolocalisée en l'associant au centre-ide de la parcelle correspondante.

La population recensée au 1er janvier 2011 sur la zone d'étude est de 2 409 habitants, soit 7,7% de celle de La Possession. L'indice de jeunesse qui est de 2,88, est légèrement plus fort que la tendance régionale qui était de 2,7 en 2010.

Au regard de la taille moyenne des ménages de 2,7, il s'agit d'une population assez jeune avec une forte proportion de familles avec enfant(s). Ce sont souvent de jeunes actifs s'installant sur la zone. Cela implique donc la création de nouveaux logements.

Les tranches d'âge les plus représentées sont effectivement les 0-14 ans. Les catégories actives de 15 à 59 ans sont les plus importantes, regroupant plus de 59 % de la population. Les femmes sont également très représentatives de ce quartier avec 53,4%.

Par ailleurs, sur le centre-ville le desserrement des ménages affiche un taux de -1 % par an sur la période 1999-2011. Ce taux est inférieur à la tendance générale à l'échelle de La Réunion (-1,36%). Ce desserrement peut être induit par trois facteurs :

- + Le départ des enfants du domicile familial pour s'installer, et créer leur propre ménage,
- + La séparation des parents, induisant la formation dès lors de deux familles monoparentales plus petites (de 88 en 1999 à 451 en 2011),
- + Le décès d'un des deux conjoints.

Ces facteurs viennent directement impacter le besoin et le type de logement recherché par les ménages, de taille de moins en moins importante mais cependant plus nombreux.

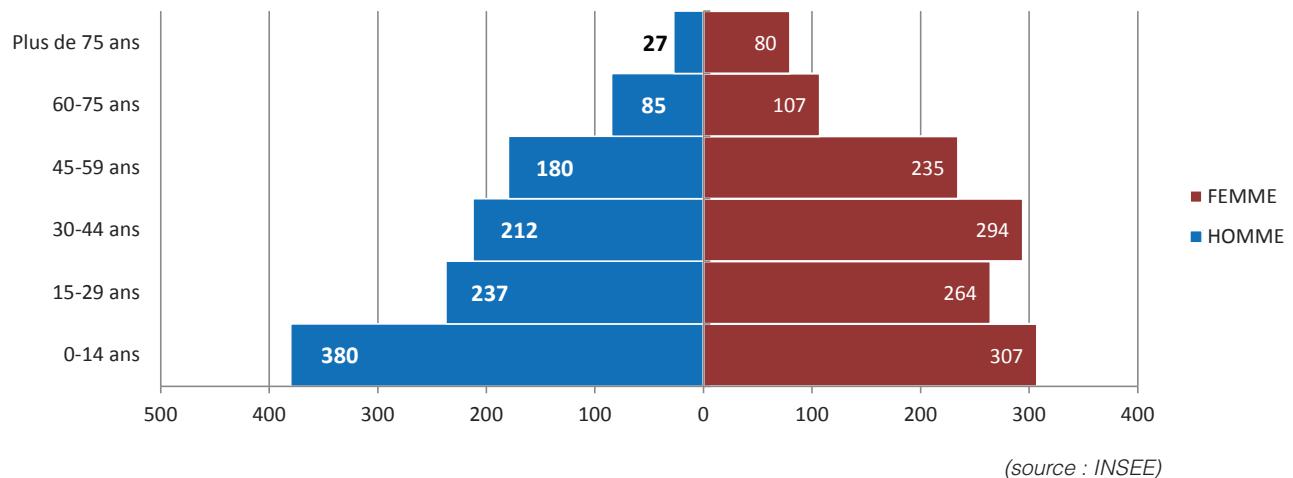
La zone d'étude compte 1 065 actifs âgés entre 15-64 ans. Ce sont les employés (44%) et les ouvriers (26%) qui constituent les groupes sociaux les plus représentés.

Pour ces catégories, cela peut s'expliquer par la proximité des bassins d'emplois sur les communes de Saint-Denis, Saint-Paul et le Port. Les professions intermédiaires sont également bien représentées (18%).

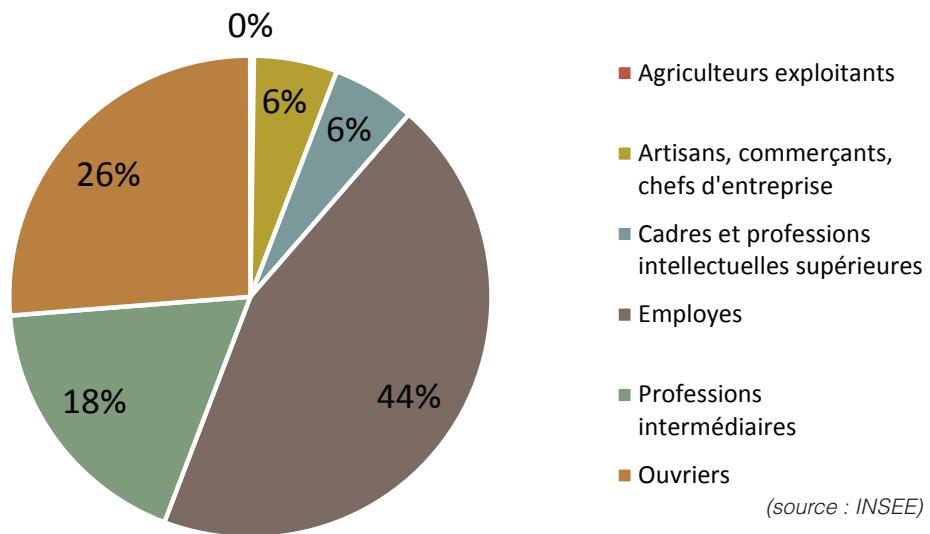
Le taux d'inactifs sur l'ensemble du panel approche les 27,8%. Ce taux est supérieur au taux communal (25,88%), mais inférieur aux taux intercommunal (30,56%) et régional (32,3%).

Ceci bien s'explique du fait que la commune de La Possession avec celles du Port et de Saint-Paul constituent l'un des quatre pôles principaux de développement économique de l'île.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN 2011



ESTIMATION DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE PAR CSP EN 2011



CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

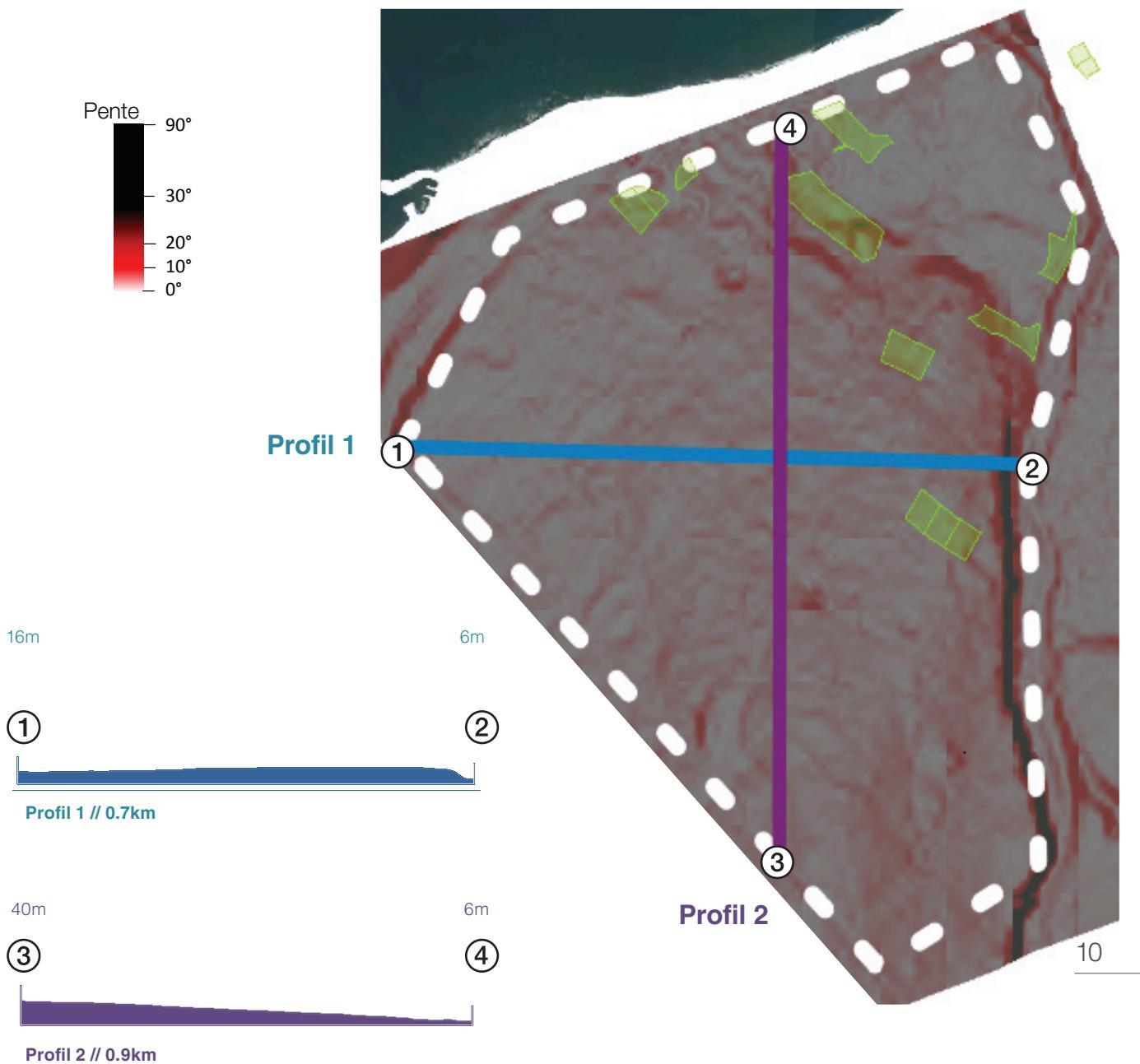
Au niveau hydrographique, l'aire d'étude est encadrée dans sa partie Nord par la Grande Ravine des Lataniers.

Selon le profil en travers (cf. profil 1) de la zone d'étude, cette dernière présente sur près de 700 m une déclivité de 16 à 6 mètres. La topographie est relativement plane et caractéristique de la bande littorale.

De même, le profil en long (cf. profil 2) montre une déclivité très légèrement pentue sur près de 800 m. Ce profil met en une pente douce du littoral vers les mi-pentes situées en dehors de l'aire d'étude.

Les terrains de l'aire d'étude sont tous localisés dans des pentes inférieures à 10°, facilitant ainsi la mise en œuvre des constructions.





CONTEXTE HISTORIQUE

En comparant les fonds de cartes suivants à différentes temporalités (1957, 1980 et 2010), il est possible de suivre la progression de l'urbanisation et les mutations qui se sont opérées sur la zone d'étude.

Ainsi, à la fin des années 50, les constructions observées sur l'aire d'étude se sont faites le long d'un des axes principal de desserte de l'île, permettant de relier le Sud et l'Ouest au Nord, via la Montagne puis Saint Denis, mais également le long des voiries de desserte interne du quartier (rue Waldeck Rochet et rue de la boulangerie).

Comme on peut le voir sur les fonds de carte, en une vingtaine d'années, un développement urbain s'est opéré sur l'aire d'étude. L'ouverture de la route du littoral en 1963 puis son élargissement en 1976, et la proximité de la commune avec les pôles de développement économique du Nord (Saint-Denis) et de l'Ouest (Le Port, Saint-Paul...) ont contribué à l'attractivité de ce territoire. Ainsi, il est constaté dans les années 80, que les nouvelles constructions se sont implantées le longs des nouvelles voies créées. Le réseau viaire s'est développé et structuré.

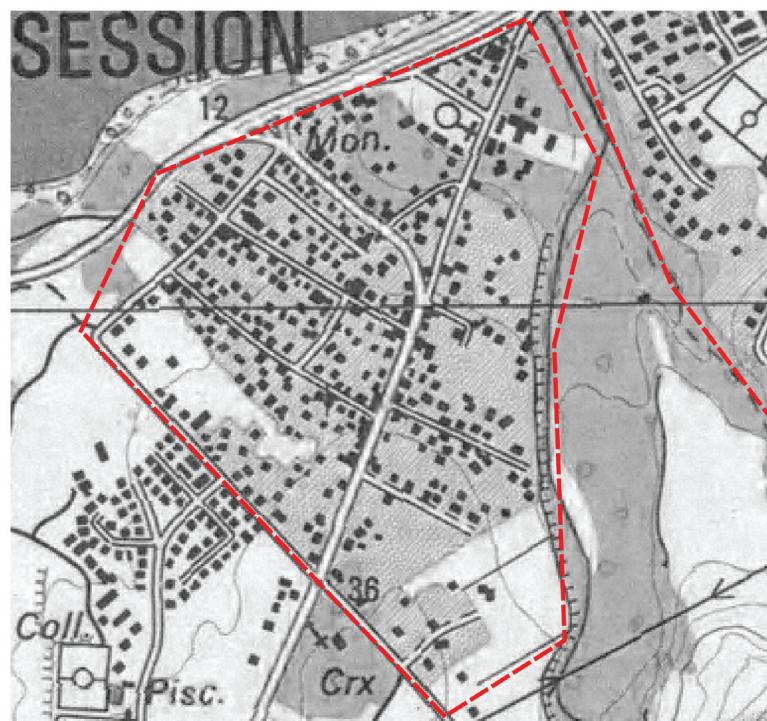
Entre 1980 et 2010, l'urbanisation de l'aire d'étude va progresser et se densifier. Ainsi, l'intensification de l'urbanisation sur ce secteur va se faire le long du maillage viaire existant et des nouvelles voies de desserte créées.

La zone d'étude se caractérise ainsi par un tissu urbain relativement dense (densité de la tache urbaine : 28,3 logements/ha) et présentant un velum diversifié le long des principales voies de desserte. Toutefois, l'habitat individuel demeure prédominant.

1957



1980



2010





diagnostic

diagnostic environnemental

Sur le périmètre, aucun périmètre de Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) n'est identifié.

Le territoire n'est concerné ni par l'aire d'adhésion du Parc ni par le cœur du Parc National. Il est à noter cependant que la Charte du Parc National promeut pour les communes adhérentes, une politique contractuelle de développement durable dans l'aire d'adhésion. La Commune de La Possession ayant par délibération du 12 novembre 2014 du Conseil Municipal adhéré à la Charte du Parc National.

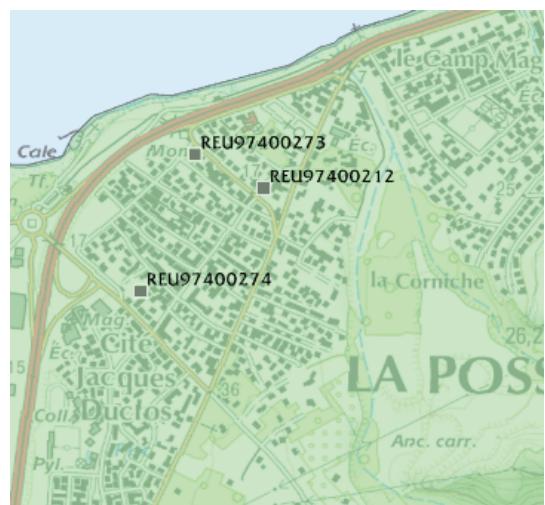
La zone d'étude est bordée dans sa partie Nord par la Grande Ravine des Lataniers.

Selon l'inventaire des bases de données BASOL, il n'est pas recensé de sites ou d'activités polluantes dans la zone d'études.

Selon l'inventaire des bases de données BASIAS, trois sites sont recensés, il s'agit de :

- ✚ REUNIPLAST (REU97400273), activité : fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...) et stockage de produits chimiques - activité terminée depuis 2000 ;
- ✚ Société PASCAL ASTRUC – CALPARE (REU97400212), rue d'Anchaing – activité en cours ;
- ✚ Garage JULIE (REU97400274), Atelier de rénovation carrosserie et peinture, 20 rue Sarda Garriga, activité terminée.

source : site internet BASIAS - Inventaire historique de sites industriels et d'activités de service



En conséquence, les espaces d'aménagement potentiel ne seront pas impactés par des dispositifs de protection environnementale.

Légende

/// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

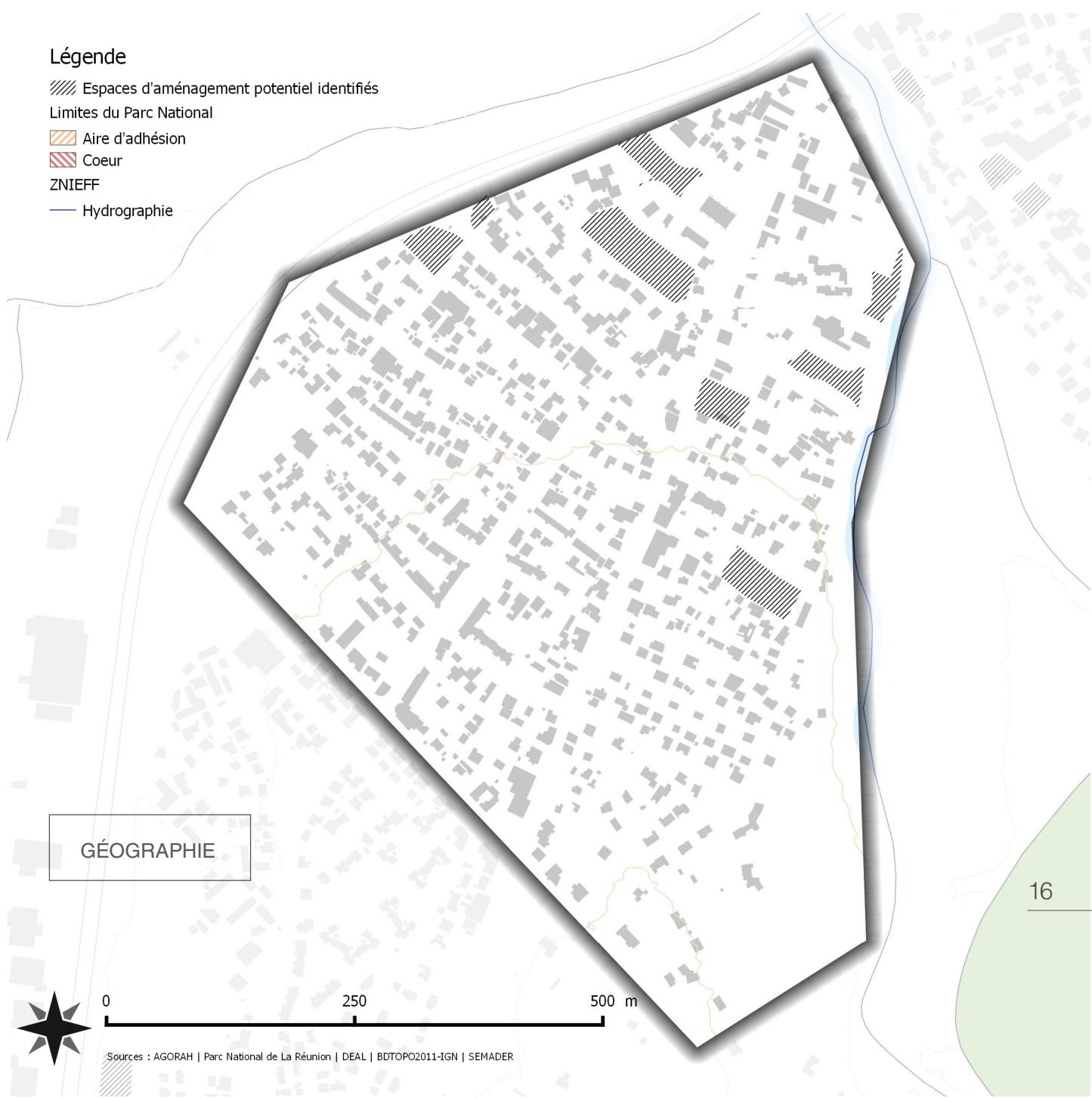
Limites du Parc National

■ Aire d'adhésion

■ Coeur

ZNIEFF

— Hydrographie



diagnostic règlementaire

SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL (SAR)

Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, la vocation urbaine est prédominante dans le quartier.

En effet, les espaces urbanisés à densifier (EUD), représentent près de 92,4% de la zone à l'étude. La surface d'espace d'urbanisation prioritaire (EUP) est marginale et s'élève à 1,9 hectare, soit 4,4% de l'aire d'étude.

Enfin, 1,3 hectare d'espaces sont protégés comme continuité écologique, représentant 3% de l'aire d'étude.

Aussi, tous les espaces d'aménagement potentiel sont classés en espaces urbanisés à densifier, parfois en limite des continuités écologiques. Ces parcelles se rattachent au pôle principal de la micro région Ouest. Selon l'armature urbaine, le pôle principal fixe la densité minimale des projets d'urbanisation à 50 logements par hectare, soit un potentiel de constructibilité sur la zone d'étude de 80 logements.



Légende

/// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

 Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Destination générale des sols du Schéma
d'Aménagement Régional approuvé le
22/11/2011

 Agricole

 Espace d'urbanisation prioritaire

 Espace urbanisé à densifier

 Territoires ruraux habitées

 Continuité écologique

 Coupure d'urbanisation

 Espace naturel de protection
forte terrestres

**DIAGNOSTIC
RÉGLEMENTAIRE : SAR**



0

250

500 m

Sources : AGORAH | Région Réunion | SEMADER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de La Possession s'applique sur le quartier du centre-ville. Il a été approuvé le 9 mars 2005. Il est à noter que le PLU est en cours de révision générale depuis mai 2012 et devrait être opposable, selon le planning prévisionnel, à partir du second semestre 2017. Une révision simplifiée du PLU a été approuvée le 12 décembre 2012 relative à l'opération d'aménagement « ZAC Cœur de Ville » qui se situe le long de la rue Leconte de Lisle entre la Ravine des Lataniers au Nord et la Ravine à Marquet au Sud.

Sur la zone d'étude, les zonages réglementaires au PLU se répartissent comme suit :

- ✚ 39,6 hectares de zones urbaines (zone U),
- ✚ 3 hectares de zones à urbaniser (zone AU),
- ✚ 1,3 hectares de zones naturelles (zone N).

Ainsi, près de 90% de la surface du territoire étudié est classée en zone urbaine.

Selon le PLU actuellement en vigueur, le centre-ville de La Possession est classé zone UA caractérisée par un regroupement de la majorité des commerces, des services et des équipements publics de la commune, notamment le long des rues Leconte de Lisle et Sarda Garriga. C'est aussi un secteur de construction à usage d'habitation, caractérisée par un tissu urbain relativement dense. Une partie au Sud de l'aire d'étude est classée en zone AUv, périmètre ayant fait l'objet de la révision simplifiée du PLU en décembre 2012.

L'identification a permis de définir près de 1,8 hectare d'espaces d'aménagement potentiel, sur l'ensemble des zonages réglementaires. Aussi, en excluant les espaces naturels, soit près de 1 670 m², il y a près de 1,6 hectare d'espaces d'aménagement potentiel en zone urbaine et constructibles à court terme.

Légende

//// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

□ Perimètre de 500m autour des monuments historiques

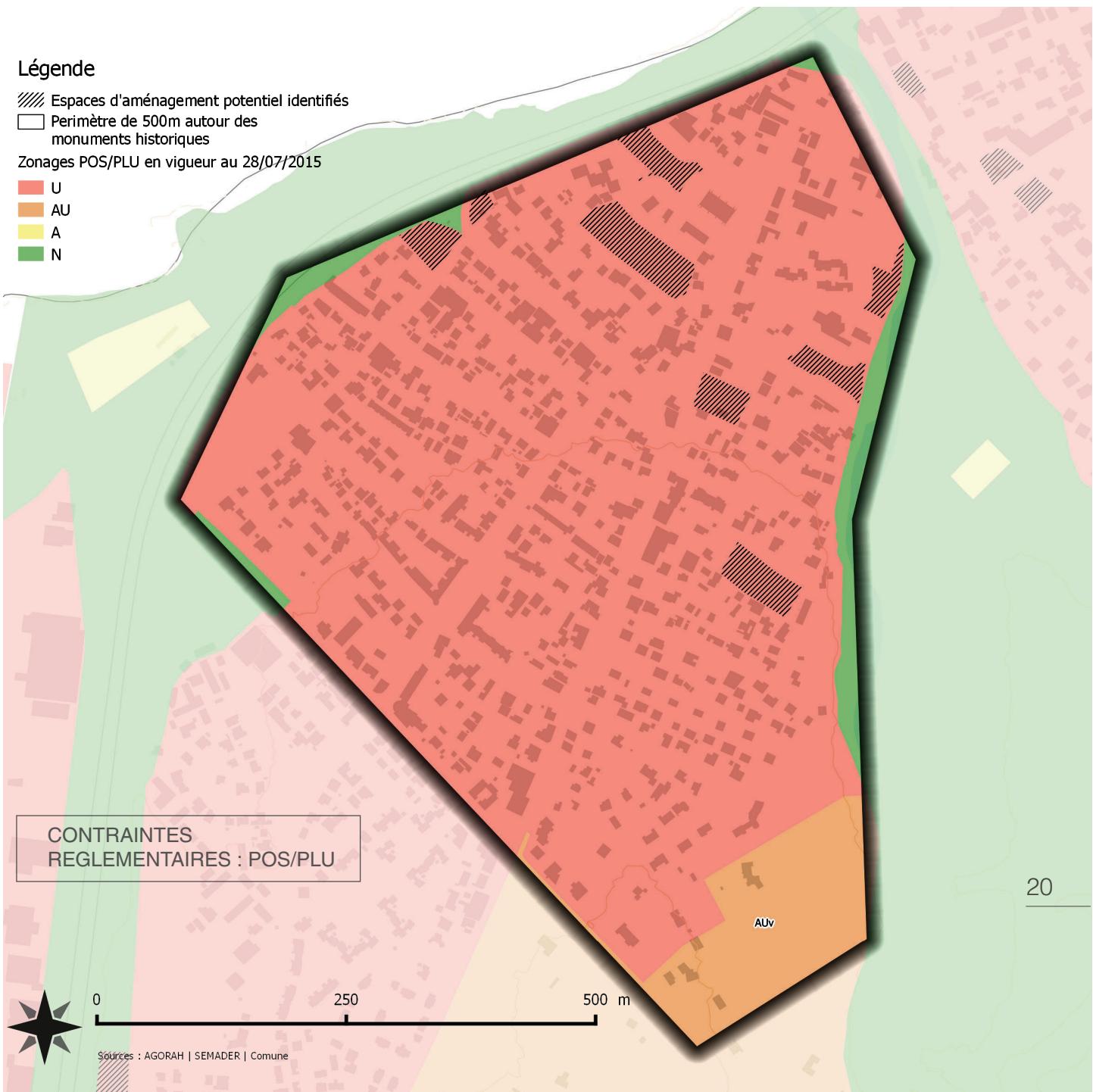
Zonages POS/PLU en vigueur au 28/07/2015

U

AU

A

N



PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Concernant les risques naturels, une partie du territoire à l'étude est comprise dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR). En effet, un peu plus de 18,7 hectares sont en zone de prescription et près de 1,38 hectare sont en zone d'interdiction. Les zones d'interdiction sont exclusivement localisées en zones naturelles.

De plus, il est à noter que la quasi-totalité des espaces d'aménagement potentiel sont localisés en zone de prescription. Il s'agit de zones constructibles soumises à des prescriptions tenant compte des aléas inondation et mouvement de terrain (à des niveaux d'intensité différente) auxquels elles peuvent être potentiellement exposées. Seule une partie de parcelle est située en zone d'interdiction.

Plus précisément, la grande majorité des espaces identifiés sont situés en zonage B3, concerné par un aléa inondation faible ou nul et un aléa mouvement de terrain modéré à faible ou nul.



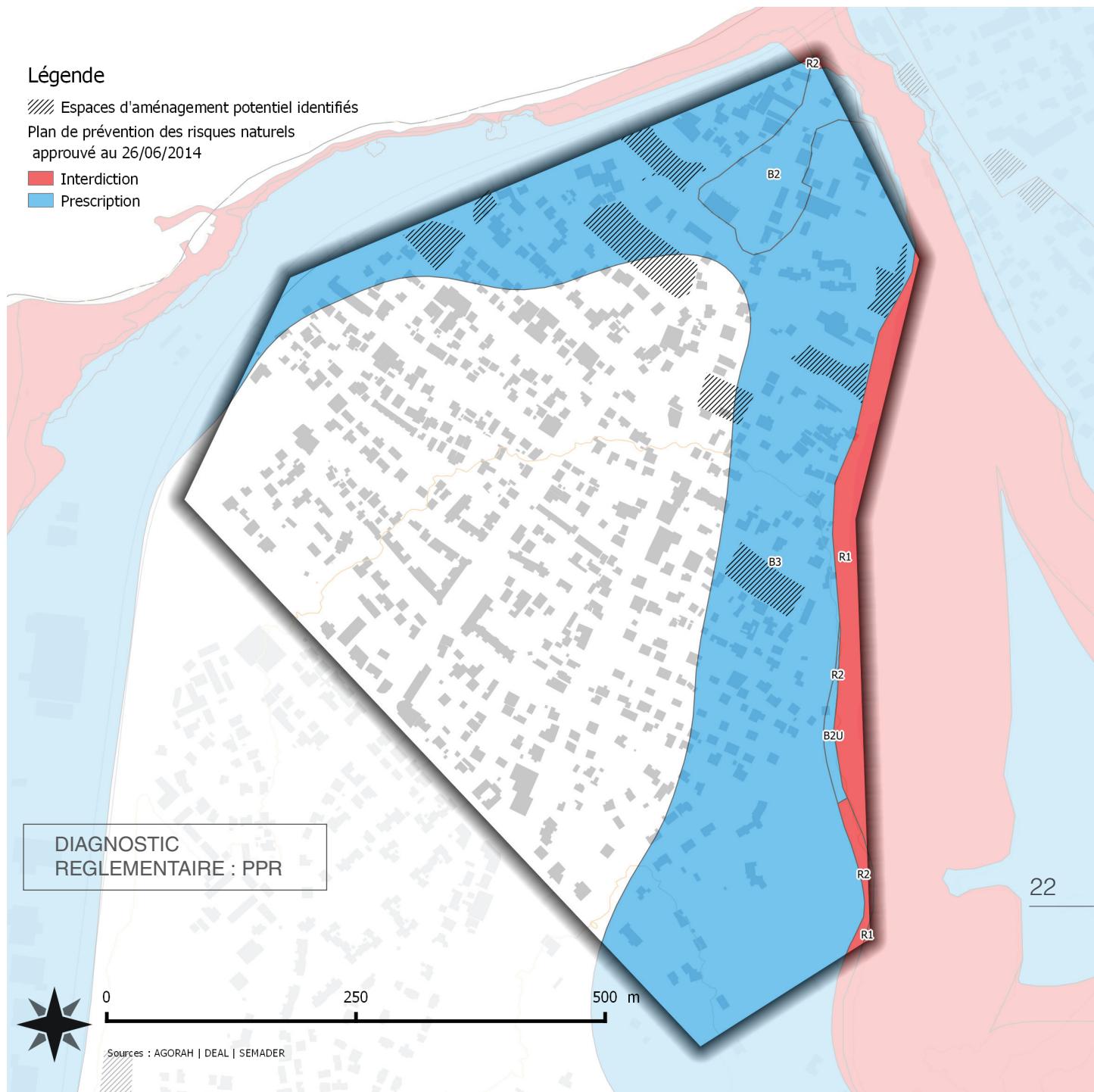
Légende

/// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

Plan de prévention des risques naturels
approuvé au 26/06/2014

■ Interdiction

■ Prescription



dynamique économique

ZONES D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES

En matière de développement économique, il n'y a pas de Zones d'Activités Economiques (ZAE) identifiées sur la zone d'étude. Toutefois, les fonctions centrales de commerces, services, activités et équipements sont présentes.

De plus, le quartier se situe à proximité de plusieurs zones d'activités de la commune de La Possession tels que la ZA Balthazar et la ZA de la Ravine à Marquet (production artisanale). On peut également noter la proximité de la zone d'étude avec les différentes grandes zones d'activités présentes sur la commune du Port (Port maritime, ZI 1, 2 et 3, ZAC 2000) et qui représentent des viviers d'emplois importants.

Concernant le tissu commercial, il a été observé lors de la visite de terrain de nombreux commerces des différentes gammes (de base, de proximité et supérieur) et services au sein de la zone d'étude localisés essentiellement sur les deux axes principaux du quartier (rue Sarda Garriga et rue Leconte de Lisle).

Il est également à noter que la localisation de la zone d'étude permet une relative proximité avec des services et commerces à rayonnement intercommunal, tels que le centre commercial Sacré-Cœur ou encore le Multiplexe Ciné Cambaie, ...

La zone d'étude étant très bien maillée, l'ensemble des espaces d'aménagement potentiel identifiés ont un accès relativement rapide et aisément aux centralités du quartier, ainsi qu'aux divers services et commerces de plus grande importance localisés au sein du bassin de vie Ouest de La Réunion.

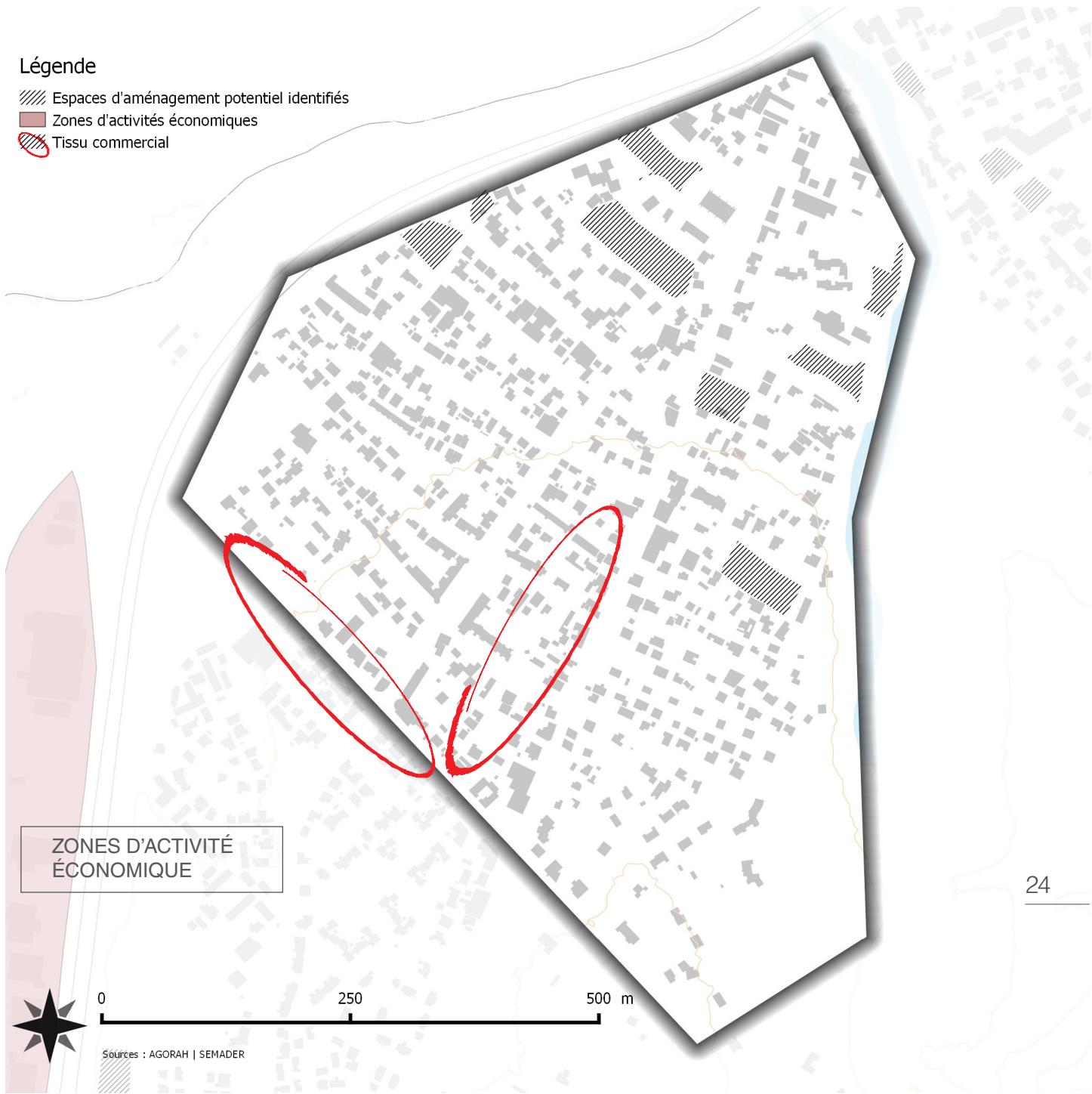


Légende

/// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

■ Zones d'activités économiques

● Tissu commercial



ÉQUIPEMENTS

Sur l'aire d'étude du centre-ville, 15 équipements ont été recensés en 2015. On note, entre autre, la présence de la Mairie et des services municipaux, la maison de quartier, un lieu de culte, un groupe scolaire, une médiathèque, un plateau polyvalent, des parcs et jardins, des locaux communaux...

Le nombre d'équipements pour 1000 habitants est de 6,2, ce qui est important comparé au niveau régional qui est de 5,4 équipements pour 1000 habitants et intercommunal de 5,5 pour le TCO.

Il est à noter que le taux régional d'équipements a connu une augmentation significative en 10 ans puisqu'il était de 4,5 équipements pour 1000 habitants en 2005. Celui du TCO, supérieur au niveau régional, a également augmenté, le taux d'équipements pour 1000 habitants en 2005 s'élevant à 4,9.

L'importance du taux constatée sur le périmètre s'explique par la concentration des équipements, services, commerces etc. dans le centre-ville de la commune.

Par rapport à la localisation des espaces d'aménagement potentiels identifiés sur la zone d'étude, les différents équipements (équipement de santé, administratif, eau, enseignement, culture, sportif, ...) se situent à des distances faibles.



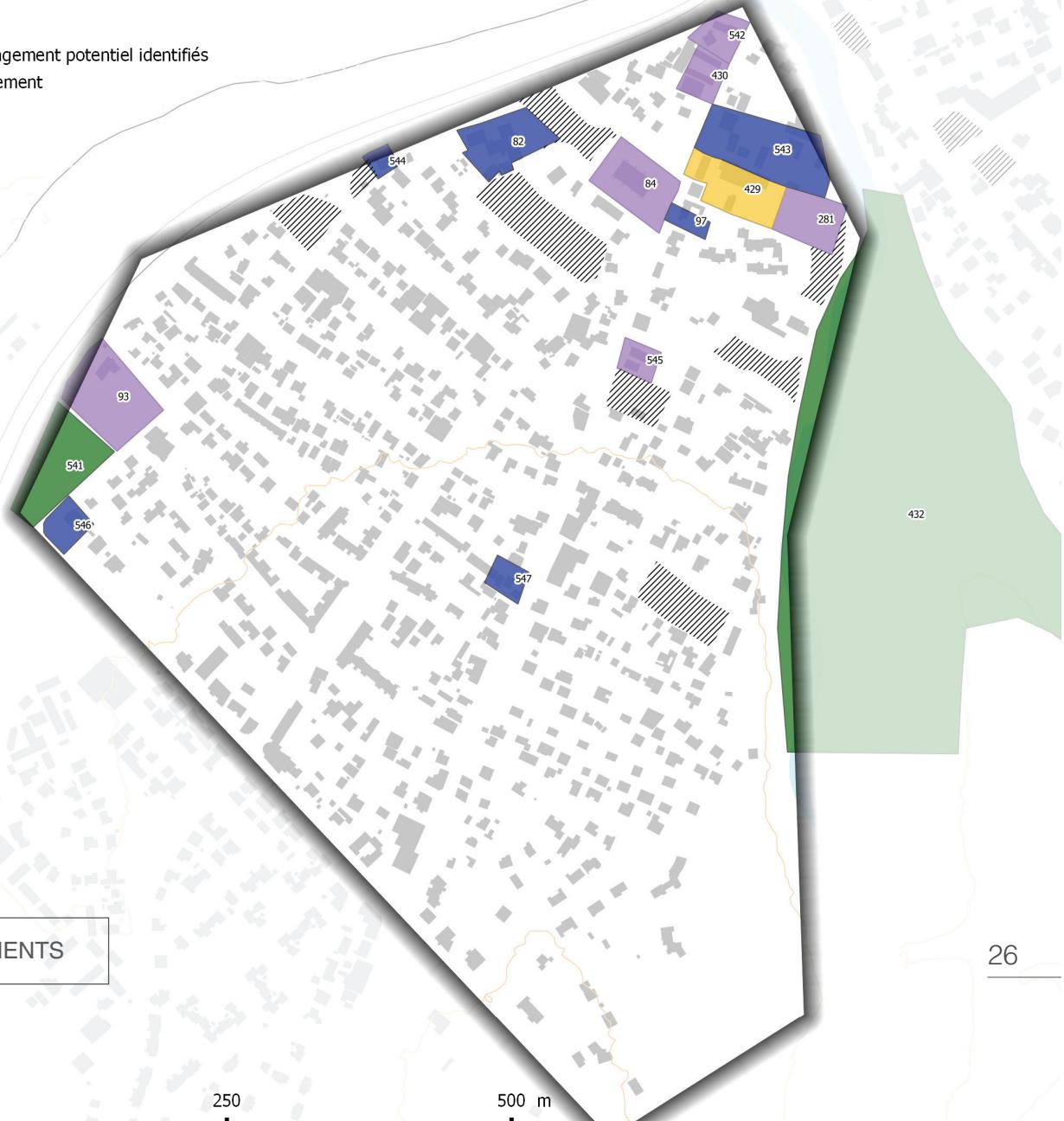
Identifiant équipement	Type d'équipement
82	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
84	CINÉTIÈRE - LIEU DE CULTE
93	MAISON DE QUARTIER
97	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
281	PLATEAU POLYVALENT
429	PRIMAIRE (ELEMENTAIRE)
430	MÉDIATHÈQUE
432	PARKS, JARDIN ET SITES D'INTERET TOURISTIQUE
541	PARKS, JARDIN ET SITES D'INTERET TOURISTIQUE
542	LOCAL COMMUNAL / LOCAL ASSOCIATIF
543	SERVICE DU DÉPARTEMENT
544	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
545	LOCAL COMMUNAL / LOCAL ASSOCIATIF
546	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
547	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX

Légende

Espaces d'aménagement potentiel identifiés

Grands types d'équipement

- Administratif
- Culture/Sport
- Eau Potable
- Enseignement
- Parc et Jardin
- Santé



ÉQUIPEMENTS

0

250

500 m

26



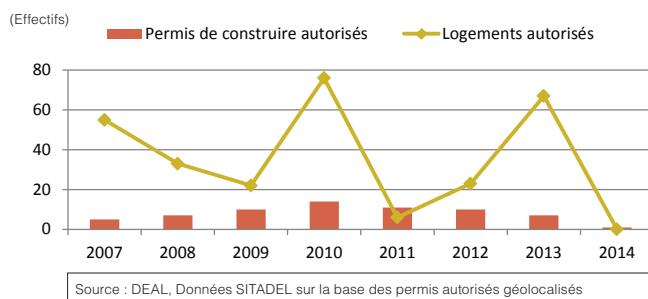
Sources : AGORAH | SEMADER

dynamique de l'habitat et structure urbaine

La carte ci-contre met en avant une dynamique de construction s'appuyant sur des logements collectifs et de l'habitat individuel, se concentrant sur la partie Ouest et Sud-Ouest de la zone d'étude. Ainsi, les permis autorisés entre 2012 et 2014 dépassent souvent les 10 logements, voire plus.

En ce sens, la diversité de l'habitat existante sur ce quartier est renforcée par la construction de nouveaux logements collectifs. La densification du centre-ville de La Possession se fait donc par des opérations de logements collectifs dans les dents creuses du tissu urbain déjà relativement dense.

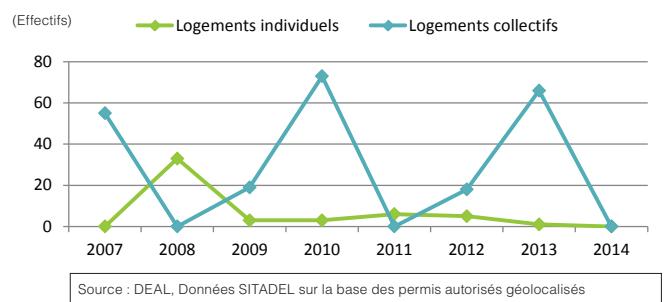
Les espaces d'aménagement potentiel identifiés devraient ainsi s'inscrire dans une structure urbaine diversifiée (grands collectifs, petits collectifs, habitat individuel, logements sociaux et privés).



En termes de dynamique de construction, l'évolution entre 2007 et 2014 révèle une certaine irrégularité, comme l'atteste le graphique ci-contre. Ainsi, on remarque une hausse significative du nombre de logements autorisés en 2010 et 2013.

Pour les années 2010 et 2013, l'écart entre le nombre de logements autorisés et le nombre de permis de construire est relativement significatif, et peut s'expliquer par l'approbation de projets de logements collectifs ou d'opération de logements type « permis valant division ».

A contrario, pour l'année 2011, le nombre de permis délivrés se révèle être supérieur à la production de logements autorisés. Ainsi, ces autorisations de production ont été destinées à des projets autres que de l'habitat, soit pour des équipements ou des locaux d'activités etc.



Ce graphique révèle que les opérations de logements collectifs se sont engagées de façon ponctuelle dans le temps au gré probablement d'opportunité foncière, financière, etc.

Si le nombre de logements individuels autorisés a connu une hausse en 2008, suivie d'une baisse en 2009, celui-ci semble s'être stabilisé pendant quelques années aux alentours de 5 logements/an.

A contrario, le logement collectif, a connu de très forts pics en 2010 (73 logements) et en 2013 (66 logements).

La densification sur ce quartier se concrétiserait en grande partie par de l'habitat collectif.

NB : Les permis de construire autorisés comprennent, pour chaque année, les permis de construire déposés à l'année n-1 et autorisés à l'année n, ainsi que les permis de construire déposés et autorisés à l'année n. Pour l'année 2014, les données relatives au nombre de permis de construire déposés ne sont pas disponibles et peut expliquer la baisse observée sur le graphique.

Légende

//// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

- + Permis de construire autorisés
de 2012 à 2014

Concentration des permis de construire autorisés
(en nombre de logement)

■ Moins de 5

■ 5 à 10

■ 10 à 15

■ 15 à 20

■ plus de 20

CONSTRUCTION

0

250

500 m

28



Sources : DEAL | SEMADER | AGORAH

LOGEMENT SOCIAL

Sur le site à l'étude, 1 126 logements ont été recensés en 2011 selon les données de l'INSEE.

Le centre-ville de La Possession regroupe des ensembles de logements sociaux localisés sur la cartographie sur la partie centrale de l'aire d'étude. Les sites identifiés présentent des concentrations de logements s'élevant jusqu'à une centaine de logements.

La structure urbaine est donc marquée par de nombreux bâtis d'habitat individuel et des collectifs. De façon générale, le bâti affiche un skyline relativement varié, témoignant de la diversité fonctionnelle de ce quartier mais où le velum moyen est relativement bas.

Les espaces d'aménagement potentiel identifiés sont localisés à de faibles distances des logements sociaux existants.



Légende

/// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

+ RPLS Residence

Concentration de logements sociaux
(en nombre de logement)

moins de 30

30 à 60

60 à 90

90 à 120

plus de 120

LOGEMENT
SOCIAL

0

250

500 m

30



Sources : AGORAH | DEAL | SEMADER

LOGEMENT PRÉCAIRE ET INSALUBRE

Selon l'inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) dressé sur la période 2006-2008 et actuellement en cours d'actualisation, 49 bâtiments insalubres ont été recensés sur l'aire d'étude du centre-ville.

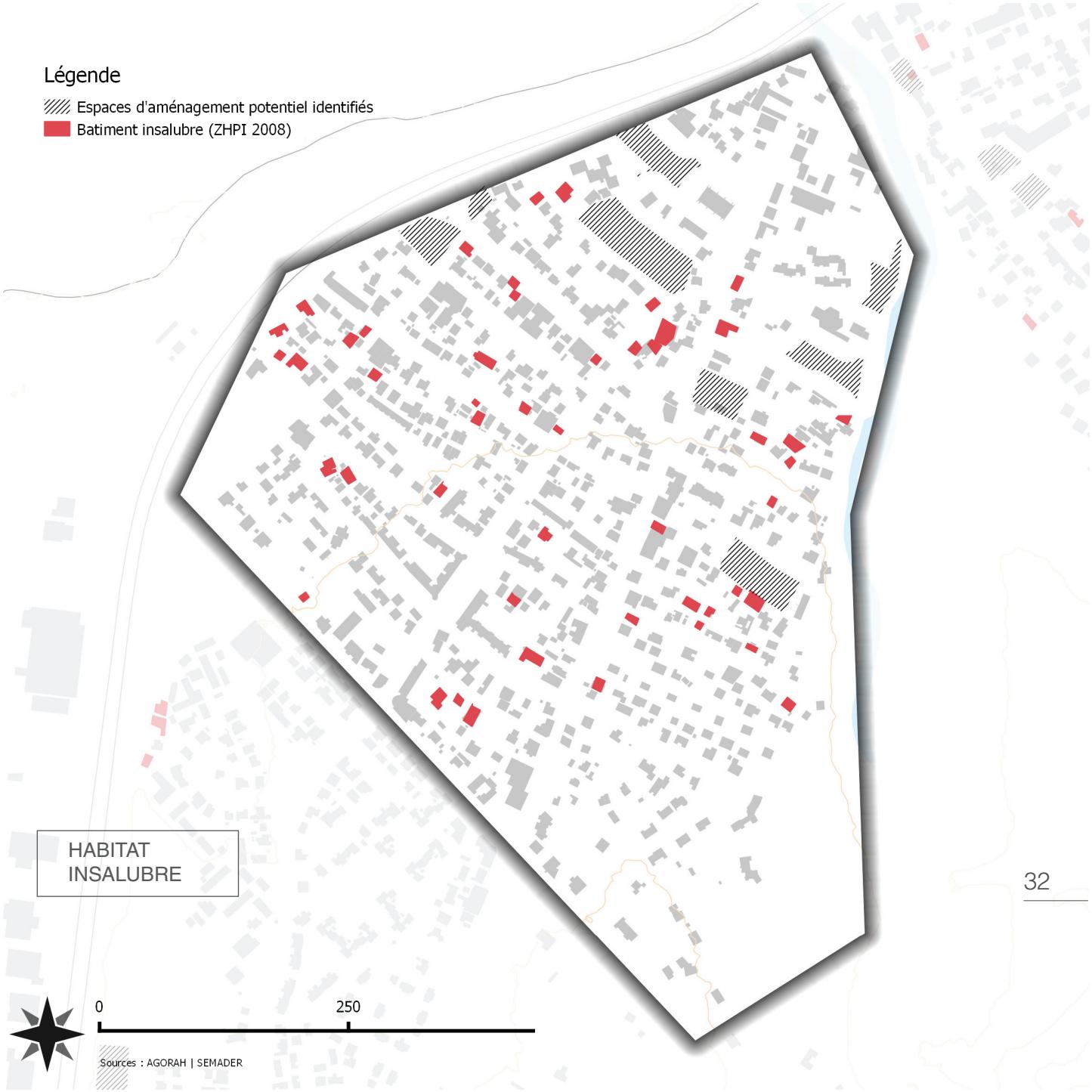
Ces bâtis précaires et insalubres sont répartis sur l'ensemble du quartier, et peuvent être relativement proches des espaces d'aménagements potentiels identifiés. Ils sont pour la plupart situés dans des voies résidentielles.

Aucune parcelle identifiée n'était occupée en 2006-2008 par un bâtiment précaire ou insalubre.



Légende

- Espaces d'aménagement potentiel identifiés
- Batiment insalubre (ZHPI 2008)



INDICE DE VERTICALITÉ

L'AGORAH a défini un nouvel indicateur : l'indice de verticalité, qui permet de mesurer la densité réelle du tissu urbain en s'appuyant pour cela sur la hauteur de chaque bâtiment. Le bâti pris en compte comprend à la fois les logements, mais aussi les bâtiments industriels, les immeubles de bureaux, les bâtis administratifs, religieux et les équipements publics, etc.

En excluant préalablement les bâtiments à hauteur « nulle », un découpage des bâties est réalisé sur la base d'un carroyage (carreau de 50 mètres de côté) afin de calculer un indice de couverture bâti. Ce dernier permet par la suite un rééchelonnement de la hauteur moyenne des bâties de chaque carreau, traduisant ainsi un indice de verticalité.

Ceci permet de dégager trois formes urbaines :

- ✚ les maisons individuelles,
- ✚ les maisons individuelles denses et/ou immeubles espacés,
- ✚ les immeubles denses et/ou grands bâtiments.

Ainsi, sur la carte précédente, et bien que l'aire d'étude concerne le centre-ville, on remarque que la maison individuelle (soit un bâti de hauteur basse) prédomine sur la zone d'étude. A ce titre, la visite de terrain a pu confirmer l'étendue du tissu d'habitat individuel.

Les maisons individuelles denses et/ou immeubles espacés sont localisées le long des voies principales de desserte du quartier (rue Baptiste Justin, rue de la Boulangerie, rue Leconte de Lisle). Enfin, et bien que l'aire d'étude corresponde au centre-ville de la commune, on ne recense aucun immeuble dense et/ou grand bâtiment.

L'analyse de la tache urbaine représentant 90% de la superficie du périmètre, conforte le caractère urbain de ce quartier.

La majorité des terrains d'aménagement potentiel identifiés sont localisés principalement dans le tissu d'habitat individuel, souvent en dents creuses de ce dernier.



Légende

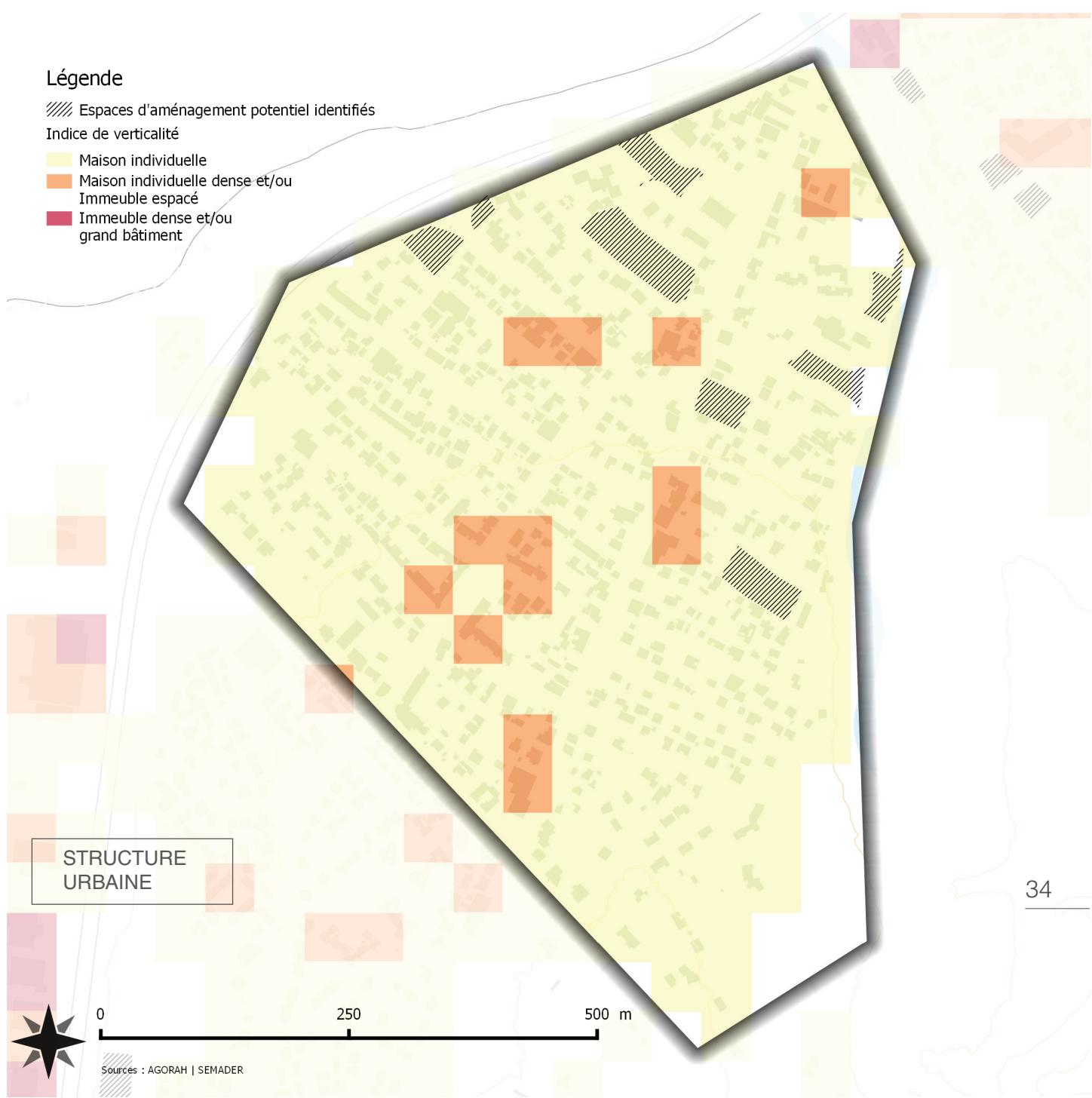
/// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

Indice de verticalité

■ Maison individuelle

■ Maison individuelle dense et/ou Immeuble espacé

■ Immeuble dense et/ou grand bâtiment



dynamique de transports et mobilités

RÉSEAU ROUTIER

Au sein du territoire à l'étude, on note un maillage assez important du réseau routier, caractéristique d'un centre urbain.

Plusieurs voiries principales bordent et traversent ce quartier, notamment la N1E à partir duquel de nombreuses voies de desserte plus résidentielle se ramifient et dessinent la trame circulatoire. La circulation et l'accessibilité sont aisées en raison d'un nombre de voies importantes, d'une largeur suffisante ...

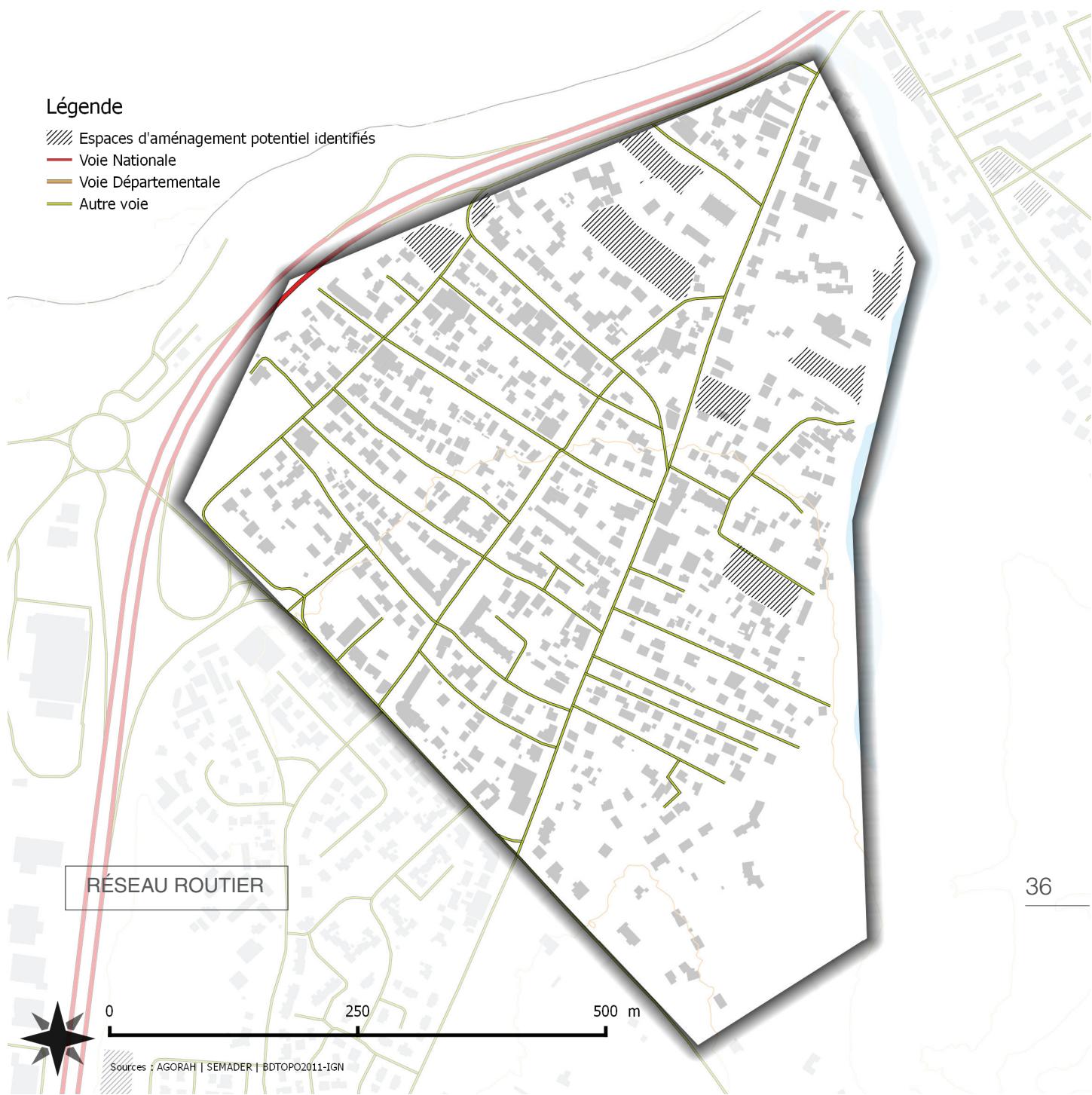
Les espaces d'aménagement potentiel localisés sur l'aire d'étude sont tous situés à proximité d'une voie carrossable, hormis les deux parcelles situées le plus à l'Est et à proximité de la zone naturelle accessibles par une sente piétonne étroite.

De plus, la topographie du site étant relativement plane, l'accessibilité des parcelles sera d'autant plus facilitée.



Légende

- Espaces d'aménagement potentiel identifiés
- Voie Nationale
- Voie Départementale
- Autre voie



MOBILITÉS DOUCES ET ALTERNATIVES

La zone d'étude est dépourvue de voies vélos. Pourtant la largeur des voies et la topographie du quartier devraient favoriser la mise en œuvre de voies vélos dédiées sur les voies de desserte comprises dans le périmètre d'étude.

De plus, en matière de mobilité alternative, le site à l'étude est bien desservi par les transports en commun. On dénombre cinq ligne de bus totalisant 8,7 km de long (lignes n°7 – 9B – 12 – 6 - 4). Ces lignes permettent de relier le centre-ville aux différents quartiers de La Possession mais également aux communes alentours.

L'accès aux transports des espaces d'aménagement potentiel est relativement aisé.

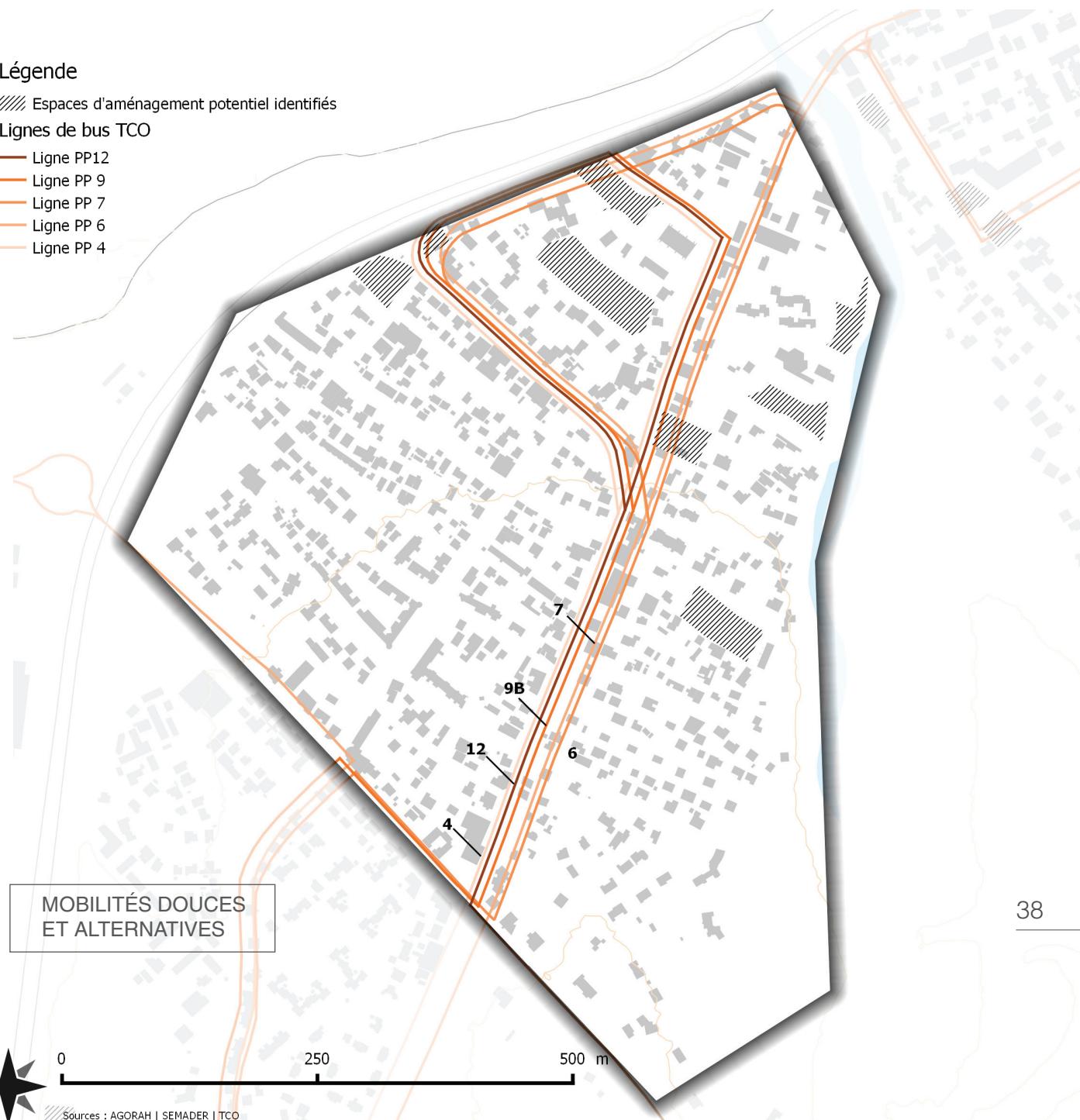


Légende

//// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

Lignes de bus TCO

- Ligne PP12
- Ligne PP 9
- Ligne PP 7
- Ligne PP 6
- Ligne PP 4



Sources : AGORAH | SEMADER | TCO



synthèse

L'ensemble des thématiques abordées tout au long de ce document permet de mettre en avant les principales caractéristiques du site étudié :

- ✚ Un quartier à densifier.
- ✚ Une topographie faiblement marquée.
- ✚ Un territoire peu impacté par les risques naturels en termes réglementaires.
- ✚ Une structure urbaine marquée par une relative diversité d'habitat et une mixité fonctionnelle importante.
- ✚ Une diversité de formes d'habitat à renforcer.
- ✚ Une dynamique de construction relativement irrégulière sur la période de 2007 à 2014.
- ✚ Un tissu commercial et des services relativement important.
- ✚ Des équipements structurants.
- ✚ Un réseau viaire développé.
- ✚ Une mobilité douce et alternative développée.

carte des potentialités de constructibilité

Le recensement opéré par la SEMADER et l'AGORAH a permis d'identifier des parcelles d'aménagement potentiel pour une surface totale de 1,8 hectare. Le diagnostic du territoire et la visite de site réalisée ont permis de mieux appréhender l'aire d'étude du centre-ville. Aussi, il est possible de classifier les potentialités de constructibilité en fonction de différents enjeux : réglementaires, environnementaux, proximité des équipements, ou encore accessibilité

Les parcelles identifiées **en vert** sur la carte, occupent une surface totale de 1,3 hectare. Elles représentent des potentialités de constructibilité à court terme, sans présager du statut foncier de ces dernières. Chacune des parcelles ont une surface supérieure à 400 m². Les documents d'urbanisme réglementaires (SAR, PLU) y autorisent dès à présent l'urbanisation. Les contraintes environnementales sur ces dernières n'interdisent en rien leur constructibilité, bien qu'elles puissent être soumises à prescription du PPR. La proximité des voies de desserte (moins de 10 mètres), des lignes de bus et des équipements (moins d'1,5 kilomètre d'un équipement scolaire) leur confèrent une plus-value à la fois en termes de réalisation technique et financière, mais également en termes d'attractivité.

Ces parcelles représentent la majorité des espaces d'aménagement potentiel identifiés.

Les parcelles identifiées **en orange** sur la carte, représentent une surface totale de 2 961 m². Elles représentent des potentialités de constructibilité à moyen terme, sans présager du statut foncier de ces dernières. Cet espace a une surface supérieure à 400 m².

Les documents d'urbanisme réglementaires (SAR, PLU) y autorisent l'urbanisation. Ils suggèrent ainsi l'autorisation de constructions lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone. Les contraintes environnementales sur ces dernières n'interdisent en rien leur constructibilité, quoiqu'elles puissent parfois être soumises à prescription du PPR. Toutefois, les voies de desserte et les équipements sont plus éloignés. Certaines parcelles ne pourront être constructibles qu'après réalisation d'équipements internes et de leur viabilisation. Ceci impacte donc les coûts techniques pour la réalisation de ces opérations et l'attractivité de ces dernières, relativement limitée à ce jour.

Dans sa méthodologie, l'AGORAH a défini une troisième catégorie : Les parcelles identifiées **en rouge**, qui désignent les parcelles représentant des potentialités de constructibilité à très long terme, voire inconstructible.

Il n'y a pas de parcelles identifiées en rouge sur la carte, car elles ne répondent pas aux caractéristiques retenues.

Légende

Potentialité d'aménagement

Court terme

Moyen terme

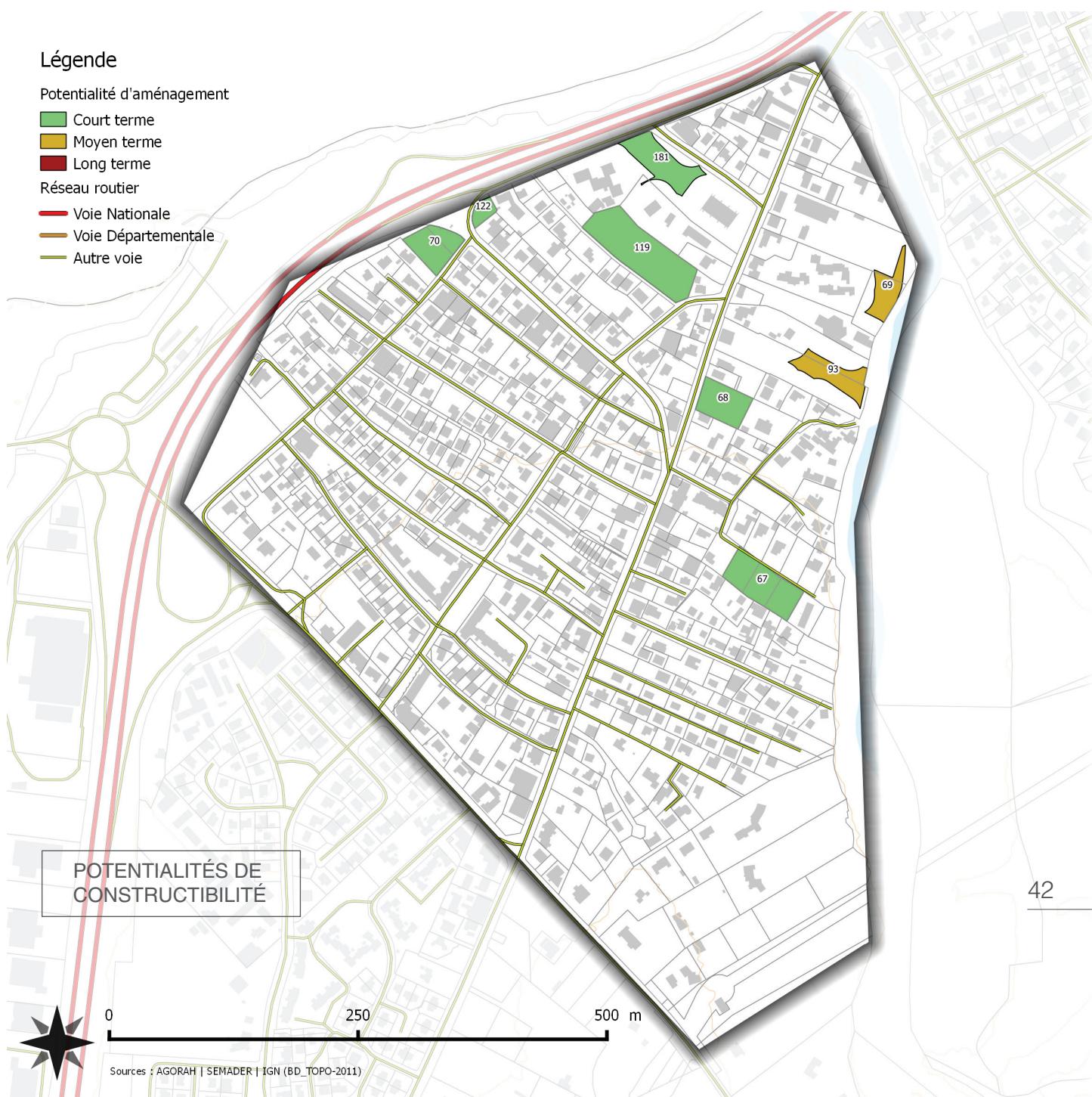
Long terme

Réseau routier

Voie Nationale

Voie Départementale

Autre voie



POTENTIALITÉS DE
CONSTRUCTIBILITÉ

0

250

500 m

Sources : AGORAH | SEMADER | IGN (BD_TOPO-2011)

tableau de synthèse

LEGENDE :

Identifiant parcellaire : Chaque parcelle identifiée comme potentiellement aménageable s'est vue attribuée un identifiant par l'AGORAH. On retrouve cet identifiant sur la carte des potentialités.

Surface : Les différentes parcelles ont été recensées sans distinction de surface. Toutefois on dissocie :

- Les parcelles supérieures ou égales à 400 m².
 - Les parcelles inférieures à 400 m² (constructibilité jugée trop limitée).

POS/PLU : Chaque parcelle recensée a vu sa constructibilité potentielle confrontée au règlement du Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme de la commune concernée.

- Si la parcelle est classée en zone urbanisée.
 - Si la parcelle est classée en zone à urbaniser.
 - Si la parcelle est classée en zone agricole ou naturelle

SAR : Chaque parcelle recensée a vu sa constructibilité potentielle confrontée au Schéma d'Aménagement Régional en vigueur à La Réunion :

- Si la parcelle est classée en espaces urbanisés à densifier (EUD) ou en territoires ruraux habités (TRH).
 - Si la parcelle est classée en espaces d'urbanisation prioritaire (EUP)
 - Si la parcelle est classée en espaces naturels et agricoles protégés.

PPR : Chaque parcelle recensée a vu sa constructibilité potentielle confrontée au règlement au Plan de Prévention des Risques en vigueur sur la commune concernée ;

- Si la parcelle n'est pas concernée par le règlement du PPR ou est soumise à prescription de ce dernier.
 - Si la parcelle est concernée par un aléa fort ou une interdiction du PPR, puisque toute construction de logements est interdite.

ZNIEFF : Concernant Zone Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF), on dissociée :

- Les parcelles concernées par une ZNIEFF de type 2 ou hors périmètre des ZNIEFF.
 - Les parcelles comprises au sein d'une ZNIEFF de type 1.

PNRUN : Concernant le périmètre du Parc National, on dissocie :

- Les parcelles comprises dans l'aire d'adhésion du Parc National, ou en dehors de ce périmètre.
 - Les parcelles localisées au sein du Cœur du Parc National.

Équipement scolaire : Pour chaque parcelle recensée, il a été mesuré la distance à vol d'oiseau par rapport au premier équipement scolaire à proximité :

- Si la distance est inférieure ou égale à 1,5 km.
 - Si la distance est supérieure

Transports collectifs : Pour chaque parcelle, il a été déterminé l'existence d'une ligne de bus à proximité :

- Si la distance est inférieure ou égale à 250 mètres.
 - Si la distance est supérieure

Voirie : Pour chaque parcelle, il a été déterminé l'existence d'une voie de desserte à proximité :

- S'il existe une voie de desserte à 10 mètres autour de la parcelle.
 - Si cette distance est supérieure



agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

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

© 2015 / semader / agorah

