Saint-Leu

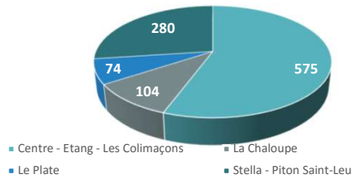
date de maj : 26/02/2019

Priorisation des opérations prévues dans le quartier PLH

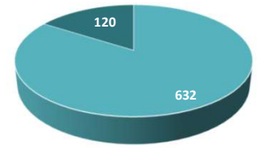
Quartier PLH	Nom	Initiative	Surface (ha)	Volume lgts PLH3+PLH4	Temporalité			Equipements
					2019-2021	2021-2024	PLH4	
Centre - Etang - Les Colimaçons	Colline group partie haute	Privée	0,53	40	0	40	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Colline Groupe partie basse	Privée	0,58	40	0	0	40	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Opération Saint-Leu Océan - concession	Publique	10,10	500	0	250	250	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Opération Saint-Leu Océan - Lot 1	Publique	1,28	75	75	0	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Opération Saint-Leu Océan - Lot 2	Publique	2,75	82	82	0	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	RHI sentier canal	Publique	2,43	80	0	0	80	non équipé
Centre - Etang - Les Colimaçons	SPAG	Privée	0,76	38	0	38	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	UC Petit Etang	Privée	5,42	60	60	0	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	Virapatrin	Privée	1,04	30	0	30	0	raccordable
Centre - Etang - Les Colimaçons	ZAD la salette	Publique	7,05	30	0	0	30	non équipé
Centre - Etang - Les Colimaçons	Zone AUs IFR	Privée	3,73	232	0	0	232	non équipé
La Chaloupe	Opération Casuarina	Privée	0,85	43	43	0	0	raccordable
La Chaloupe	ZAC Camélias	Privée	3,34	61	51	10	0	raccordé
Le Plate	RHI Le Plate site °1	Publique	1,12	26	0	26	0	raccordable
Le Plate	RHI Le Plate site n°2	Publique	4,59	48	26	22	0	raccordable
Stella - Piton Saint-Leu	Opération chemin Thénor	Privée	1,20	40	0	40	0	raccordable
Stella - Piton Saint-Leu	Terrain DE676	Privée	1,29	60	0	60	0	raccordable
Stella - Piton Saint-Leu	ZAC Roche Café CBO	Publique	2,51	180	120	60	0	raccordé
Stella - Piton Saint-Leu	Zone AUS privée Roche Café	Publique	3,40	120	0	0	120	raccordable

Répartition de la production de logements selon le quartier PLH

Répartition des logements (en volume) dans la commune pour le PLH3

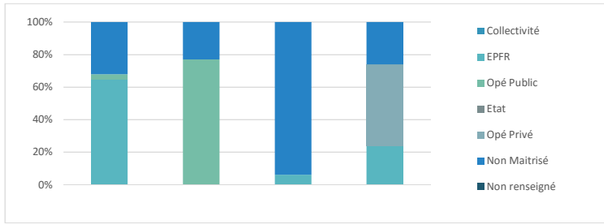


Répartition des logements (en volume) dans la commune pour le PLH4

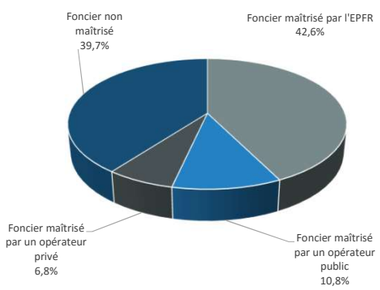


Etat de maîtrise foncière pour les opérations du PLH3

Type de maîtrise	Commune	Centre / Colimaçons	La Chaloupe	Le Plate	Stella - Piton Saint-Leu
Foncier maîtrisé par les communes ou TCO	**0,0%**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'EPFR	**42,6%**	64,5%	0,0%	6,2%	24,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur public	**10,8%**	3,5%	77,1%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par l'Etat / Région / Dpt	**0,0%**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Foncier maîtrisé par un opérateur privé	**6,8%**	0,0%	0,0%	0,0%	50,1%
Foncier non maîtrisé	**39,7%**	32,0%	22,9%	93,8%	26,0%
Non renseigné	**0,0%**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



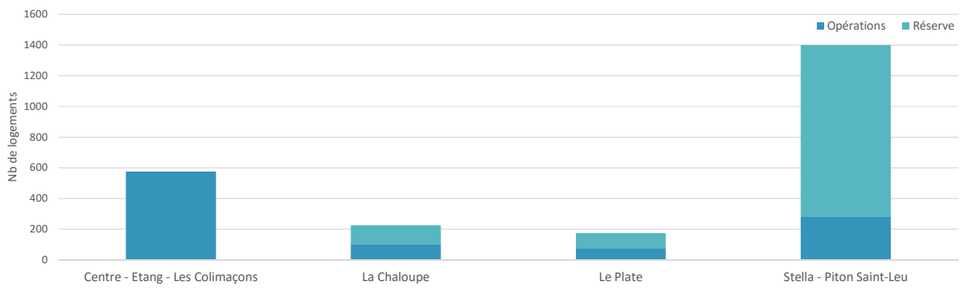
Etat de la maîtrise foncière



Etat d'équipement des fonciers du PLH3

Equipements	% logements
Non équipé	0,0%
Raccordable	76,7%
Raccordé	23,3%

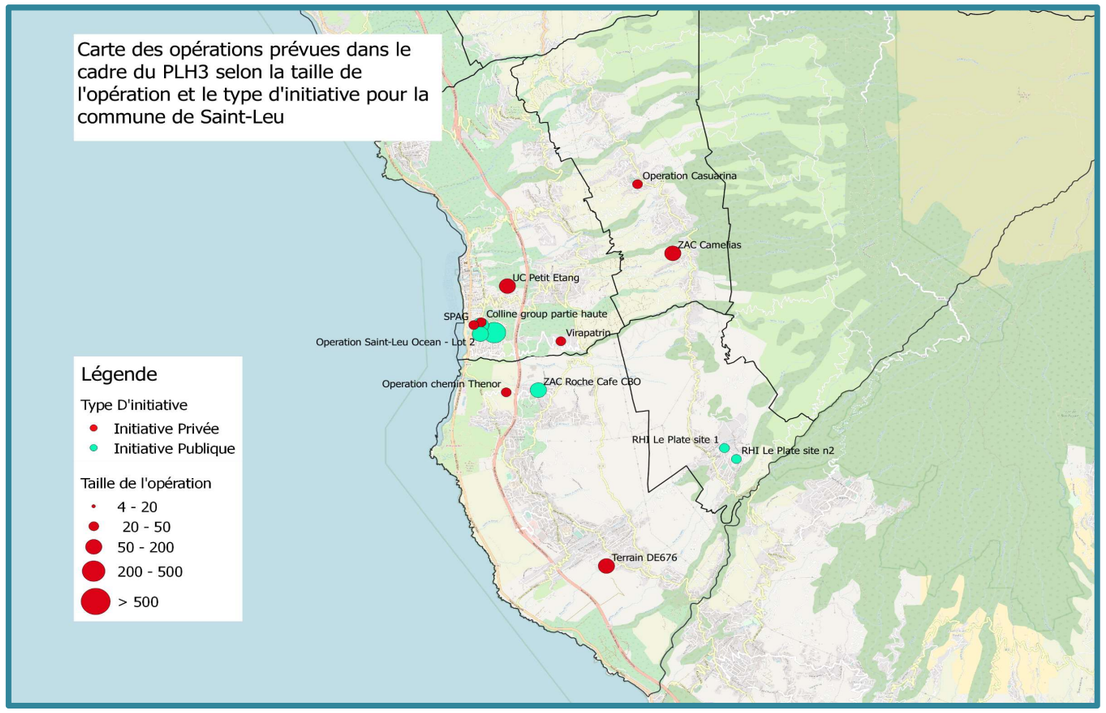
Etat de la réserve en logements dans le cadre de l'objectif PLH3



Source : Inventaire foncier PLH3 - Traitement cartographique Egis - NOVEMBRE 2018

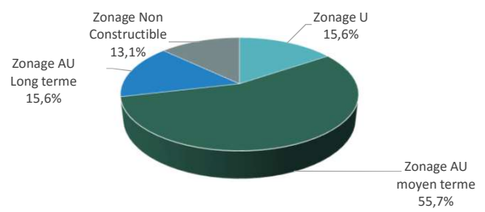
Saint-Leu

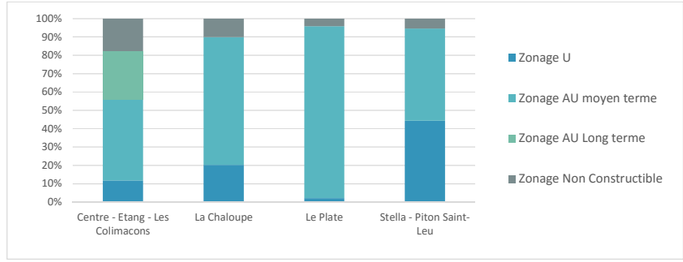
date de maj : 26/02/2019



Zonage PLU des opérations prévues au PLH3

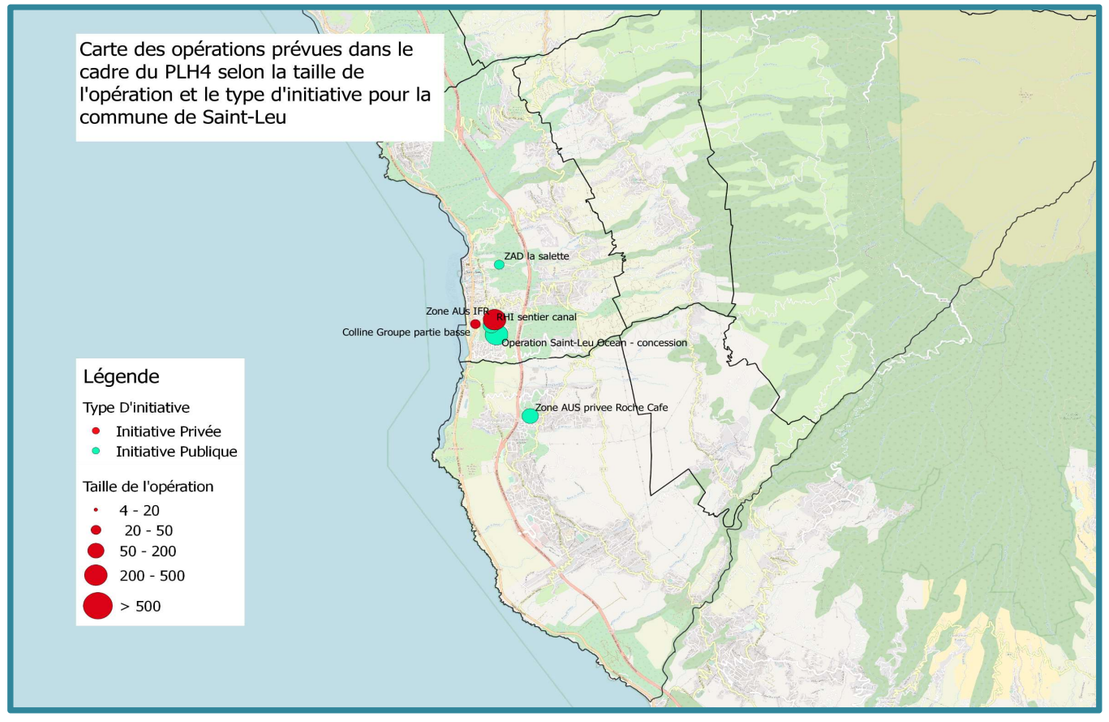
Zonage PLU	Commune	Centre - Etang - Les Colimacons	La Chaloupe	Le Plate	Stella - Piton Saint-Leu
Zonage U	**15,6%**	11,7%	20,2%	2,2%	44,3%
Zonage AU moyen terme	**55,7%**	44,4%	69,7%	93,7%	50,3%
Zonage AU Long terme	**15,6%**	26,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Zonage Non Constructible	**13,1%**	17,7%	10,0%	4,1%	5,4%





Volumes de logements programmés dans les quartiers PLH au sein de la commune

Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Centre - Etang - Les Colimaçons	Objectif PLH3 quartier	La Chaloupe	Objectif PLH3 quartier	Le Plate	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	457	2100	217	300-500	94	200-250	26	150-200
2021-2024	576		358		10		48	
Total PLH3	**1033**		**575**		**104**		**74**	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	**1067**		**-175**		**121**		**101**	
Au-delà de 2024 (PLH4)	752		632		0		0	



Période	Production Commune	Objectif PLH3 commune	Stella - Piton Saint-Leu	Objectif PLH3 quartier
2019-2021	457	2100	120	1300-1500
2021-2024	576		160	
Total PLH3	**1033**		**280**	
Objectif QPLH non programmé (réserve)	**1067**		**1120**	
Au-delà de 2024 (PLH4)	752		120	

Analyse des opérations et vision pour la stratégie foncière de demain ?

La commune de Saint Leu bénéficie d'une attractivité résidentielle exceptionnelle, couplée à un niveau d'accessibilité et de services élevés à l'échelle du TCO.
Cette attractivité a conduit à alimenter en partie la forte tension foncière sur son territoire et à la saturation de l'urbanisation de certains secteurs, en particulier Stella / Piton, pole secondaire.

Au regard de la situation foncière et de l'action publique menée, le développement de St Leu est aujourd'hui retourné entre l'essort du centre de Saint Leu, Ville relais, notamment avec l'opération phare de St Leu Océan, et la mise en veille du développement de Stella Piton, qui ne dispose plus de disponibilités foncières suffisantes pour assurer les objectifs de développement prescrits par le SCOT.
Le PLH3 est l'occasion d'acter de
la contribution du secteur centre de St Leu au rééquilibrage territorial sur la commune de l'offre de logements, en accompagnant et garantissant les conditions de sortie de l'opération Saint Leu Océan
le nécéssaire moratoire sur la faisabilité de la poursuite du développement sur le secteur de Stella Piton.

Prix de son attractivité, une des conditions principale à la réussite de St Leu Océan et au développement maitrisé du centre de St Leu sera la limitation et l'encadrement par l'action publique du développement du diffus sur la commune (densité développée, financement des équipements publics, typologie de produits, conditions de cession)..