

ÉDITION  
2021



# OBSERVATOIRE DU SCOT

# TCO

Territoire de la Côte Ouest  
Mise à jour 2021

# sommaire

## CONTEXTE & MÉTHODOLOGIE

1

## LES GRANDS ÉQUILIBRES DES USAGES DE L'ESPACE

5

[0] - ÉVOLUTION DE LA TACHE URBAINE	7
[1] - ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	13
[2] - ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS	15

## LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES NATURELS

19

[3] - ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET LITTORAUX DU SAR PROTÉGÉS DANS LES PLU	22
[3 BIS] - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AVÉRÉES ET POTENTIELLES PROTÉGÉES DANS LES PLU	26
[4] - ÉVOLUTION ET REDÉPLOIEMENT DES ESPACES AGRICOLES (EN HA)	30
[5] - PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES ZONES EN LISIÈRES URBAINES ET DANS LES RAVINES AU SEIN DES ESPACES URBAINS	33
[6] - PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES ZONES SOUMISES À UN RISQUE NATUREL	41
[7] - PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES PÉRIMÈTRES SEVESO ET DU GRAND PORT MARITIME	50
[8] - PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES PÉRIMÈTRES DES CAPTAGES ET SERVITUDES ASSOCIÉES	53
[9] - CORRÉLATION ENTRE RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES & PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	58
[10] - IDENTIFICATION DES SURFACES NOUVELLEMENT IMPERMÉABLES	62
[11] - IDENTIFICATION DES DISPOSITIFS DE RETENUE ET D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES	68
[12] - IDENTIFICATION DES INSTALLATIONS DE PRÉTRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES AYANT POUR EXUTOIRE FINAL DES BASSINS PORTUAIRES DU GRAND PORT MARITIME	69



## L'INTENSIFICATION URBAINE

# 74

[13] - PART DES ZONAGES À VOCATIONS URBAINES EN ET HORS DES EUR	76
[14] - PART DES LOGEMENTS AUTORISÉS EN EUD ET EN EUP	82
[14 BIS] - POTENTIELS DE LOGEMENTS SUR LE FONCIER URBANISABLE EN EUR	85
[15] - ANALYSE DES REDÉPLOIEMENTS ET DES EXTENSIONS DANS L'ARMATURE URBAINE	91
[16] - DENSITÉ DE LOGEMENTS DE L'ARMATURE URBAINE ET DANS LES TRH	95
[17] - LOCALISATION DES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENT	101

## LE LOGEMENT

# 108

[18] - NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS	110
[19] - PART DES LOGEMENTS AIDÉS DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX LOGEMENTS	115
[20] - PART DES LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS DANS LE TOTAL DE LOGEMENT DE LA COMMUNE DU PORT	120
[21] - NOMBRE D'HABITATS INDIGNES AYANT BÉNÉFICIÉ DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION	122
[22] - NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DE RETOUR DANS LES CIRCUITS DES MARCHÉS DU LOGEMENT	126

## LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

# 131

[23] - IDENTIFICATION DU RÉSEAU DE TCSP HIÉRARCHISÉ	133
[24] - DENSITÉ DE LOGEMENTS DANS UN RAYON DE 500 MÈTRES AUTOUR DES ZATT	136
[25] - LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	141
[26A] - LINÉAIRE DES CONSTRUCTIONS ROUTIÈRES	144
[26B] - VOIE VÉLO RÉGIONALE	147
[27] - COUVERTURE DU TERRITOIRES PAR LA FIBRE ET LA 4G/5G	150

## LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES

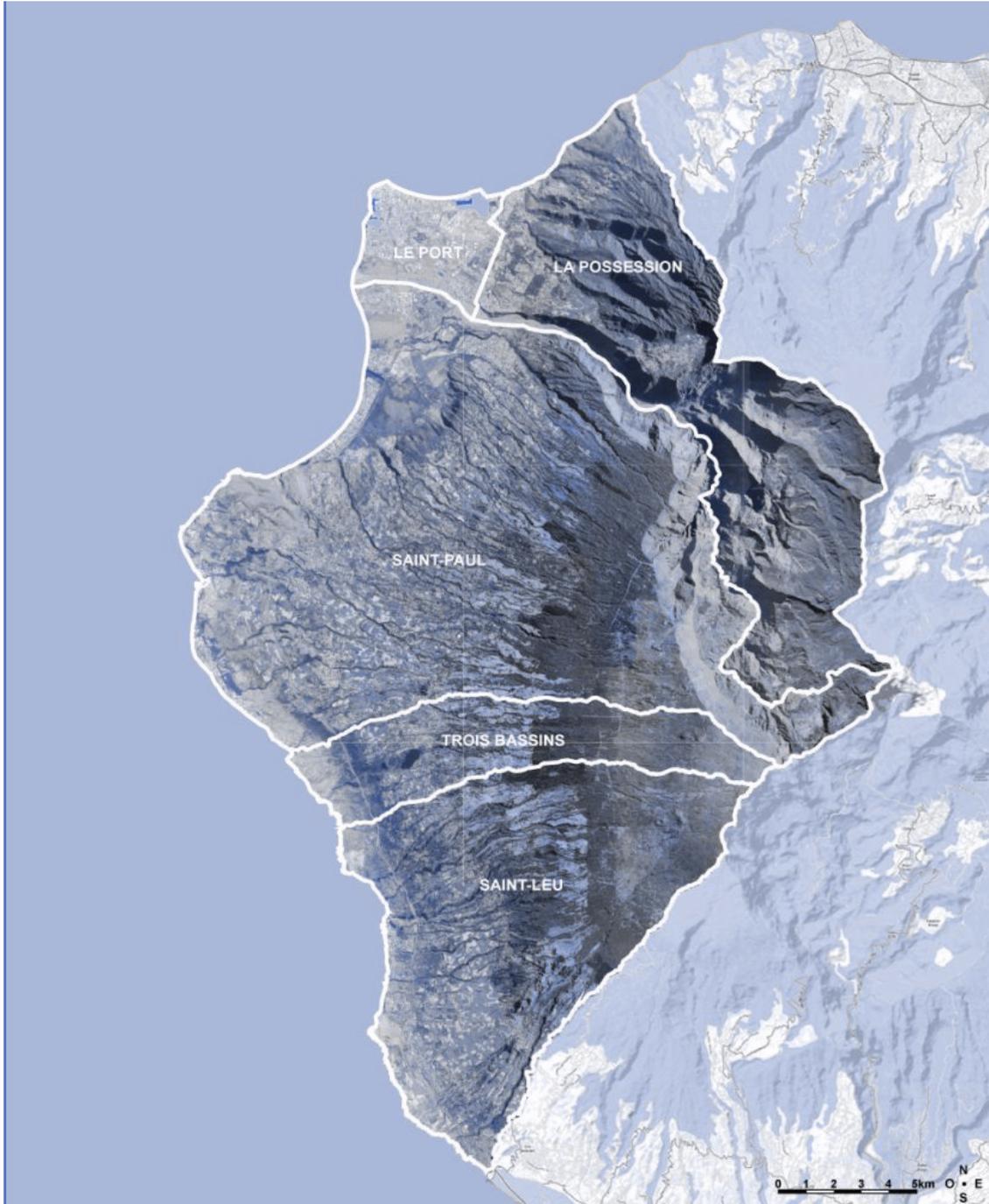
# 153

[28] - NOMBRE DE PARCELLE ET CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES AU SEIN DES ZA	155
[29] - NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS À VOCATION TOURISTIQUE DANS LES ESPACES VOUÉS AU TOURISME	164
[30] - PART DES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX	172

## VOLET CONCLUSIF

# 179





# LE TERRITOIRE DU TCO



## CONTEXTE & MÉTHODOLOGIE

Dans le cadre de la mise en œuvre du Scot TCO approuvé le 21 décembre 2016, l'AGORAH accompagne le TCO dans la mise en place d'un observatoire pour le suivi de l'application territoriale des orientations définies dans le document d'urbanisme.

Un premier rapport a été produit en 2020 présentant un ensemble d'indicateurs permettant d'apprécier l'évolution du territoire à travers le focal de différentes thématiques induites par les orientations définies par le document de planification. Le présent rapport est une actualisation des indicateurs produits en 2020.

## 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.

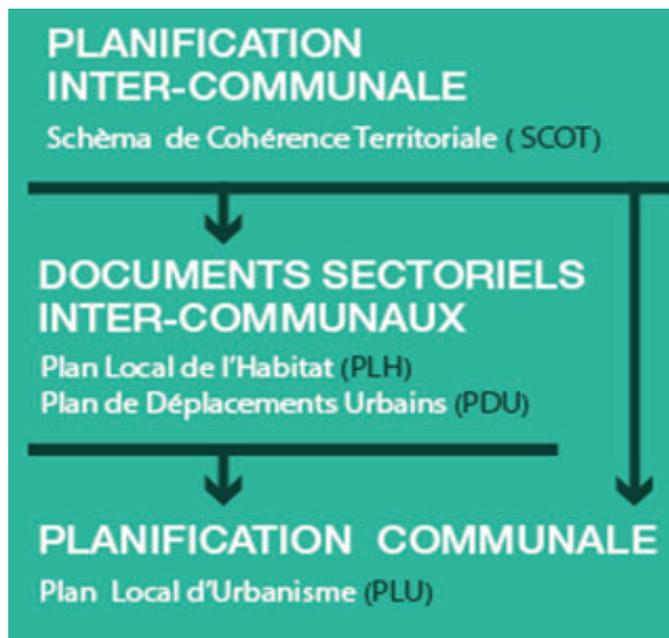


Figure 1 : Extrait de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme

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 méthodologique

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 mené 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 à déterminer les analyses thématiques à réaliser et à construire les indicateurs. La fréquence d'actualisation a été déterminé pour chacun d'eux ainsi que 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 disponibilité 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'explicitier 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 :

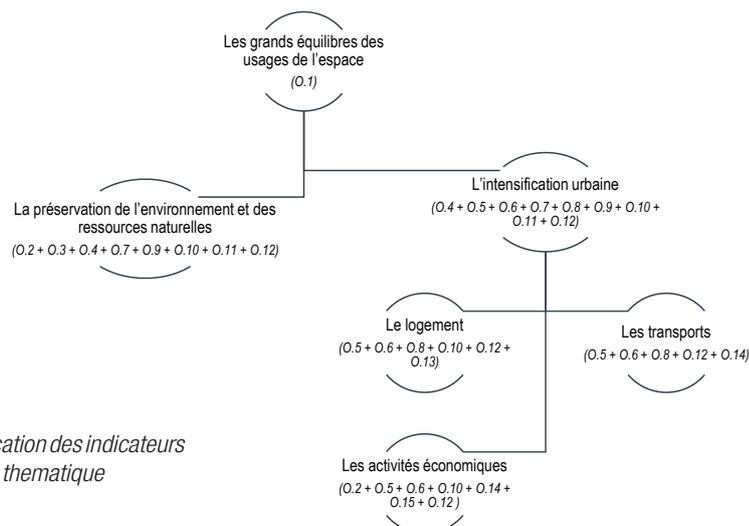


Figure 2 : Identification des indicateurs a renseigner par thématique

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 orientations du DOO du SCoT approuvé du TCO.

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 
	[3bis] – 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 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
L'intensification urbaine	[13] - Part des zonages à vocations urbaines en et hors des EUR 
	[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 
Le logement	[17] - Localisation des grands projets d'équipement 
	[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 
Les transports et déplacements	[22] - Nombre de logements vacants de retour dans les circuits des marchés du logement 
	[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 a et 26 b] - Modification / apparition de voiries et de leurs statuts 
Les activités économiques et artisanales	[27] - Couverture du territoires par la fibre et la 4G/5G 
	[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

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

**Le symbole suivant est apposé à tous les indicateurs ayant fait l'objet d'une mise à jour en 2021**





# 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 constitue l'ambition portée par le SCoT et doit 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./km<sup>2</sup> s'agissant de l'espace raisonnablement habitable- et où les besoins de développement et d'aménagement sont importants pour les dix années à venir.

Ainsi, un principe fondateur d'où découle l'ensemble des orientations 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
- 6 – Les espaces urbains de référence, l'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire



## LISTE DES INDICATEURS ASSOCIÉS

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

# INDICATEUR N°0

## MESURE DE L'ÉTALEMENT URBAIN DU TCO

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### **ENJEU ENVIRONNEMENTAL**

Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

### **ORIENTATION**

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

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

### **TENDANCE ATTENDUE**

Stabilisation progressive

### **ECHELLES DE CALCUL**

Armature SCoT, Communes.

### **OCCURRENCE**

Annuelle

### **UNITE DE L'INDICATEUR**

Hectare

### **DEFINITION**

Evolution de la tache urbaine

### **DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 :

1. Sélection du bâti à caractère urbain et des surfaces d'activité issus de la BD Topo de l'IGN.
2. Création des zones tampon de 20 m autour des bâtiments,
3. 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 :**

<b>Evolution de l'étalement urbain à La Réunion</b>				
Nom de la donnée	Date	Valeur (en ha)	Evolution moyenne	
Etat 0 officiel	1997	21 601		
Etat 2 officiel	2008	27 380	1997 > 2008	525 ha/an
Changement de méthode				
	2008 calc 2011	27 655		
Etat 3 officiel	2011	28 755	2008 calc 2011 > 2011	366 ha/an
Changement de méthode : TU intermédiaire				
TU intermediaire 2011	Octobre 2011	29 366		
TU intermediaire 2012	Janvier 2013	29 441		
TU intermediaire 2013	Janvier 2014	29 557		
TU intermediaire 2014	Janvier 2015	29 661		
TU intermediaire 2015	Janvier 2016	29 794		
TU intermediaire 2016	Janvier 2017	29 919	2011 > 2016	111ha/an
TU intermediaire 2017	Janvier 2018	30 078		
TU intermediaire 2018	Janvier 2019	30 242		
TU intermediaire 2019	Janvier 2020	30 384		
TU intermediaire 2020	Janvier 2021	30 481	2016 > 2020	140ha/an

<b>Evolution de l'étalement urbain du TCO</b>				
Nom de la donnée	Année	Valeur (en ha)	Evolution moyenne	
Etat 0 officiel	1997	5 504		
Etat 2 officiel	2008	6 876	1997 > 2008	125ha/an
Changement de méthode				
	2008 calc 2011	6 962		
	2011	7 257	2008 calc 2011 > 2011	98ha/an
Changement de méthode : TU intermédiaire				
TU intermediaire 2011	Octobre 2011	7 399		
TU intermediaire 2012	Janvier 2013	7 422		
TU intermediaire 2016	Janvier 2017	7 569	2011 > 2016	34 ha/an
TU intermediaire 2019	Janvier 2020	7 665		
TU intermediaire 2020	Janvier 2021	7 711	2016 > 2021	35,5ha/an

## ANALYSE

Toute réflexion sur l'étalement urbain à La Réunion commence par le constat d'un territoire fortement contraint. D'une superficie modeste, très accidentée et menacée par de nombreux risques naturels, La Réunion présente une forte sensibilité à la consommation d'espace.

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. 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.

Le DOO du SCoT du TCO ne fait pas directement référence à la limitation de l'étalement urbain mais plutôt au principe général d'équilibre des espaces.

Ainsi il est précisé en O1 : « L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection -valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers est assurée comme suit :

- Quelques 46 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels.
- 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'O7. »

La notion d'équilibre des espaces est très proche de la notion de limitation de l'étalement urbain, cependant l'angle choisi par la collectivité est une vision réglementaire. Ainsi il est précisé que le développement urbain se fera à l'intérieur de l'espace urbain de référence ce qui signifie les espaces réglementairement constructibles des PLU (zones U et AU) en vigueur. Or, il est également intéressant d'observer la dynamique de consommation d'espace de manière générale en décorrélant cette notion de la vision réglementaire.

C'est l'objet de la tache urbaine qui permet de modéliser le tissu urbain de La Réunion et son évolution depuis plusieurs décennies.

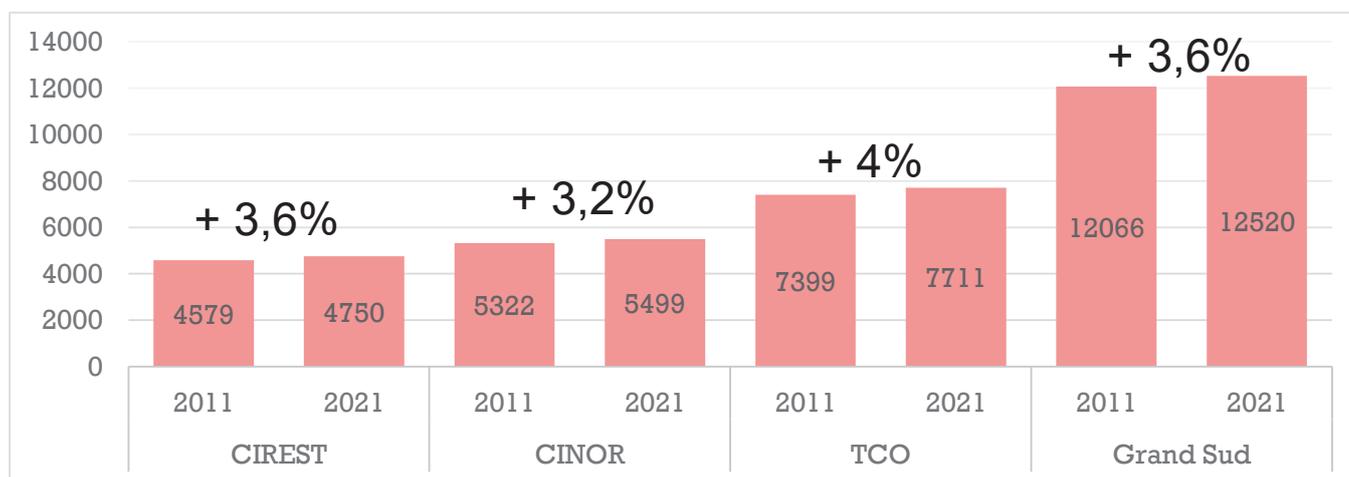


Figure 1 : Évolution de la tache urbaine (en hectares) entre octobre 2011 et janvier 2021 (par bassin de vie et niveau de centralité)

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 :

1. L'étalement urbain à La Réunion s'est atténué depuis une dizaine d'année comparativement à la décennie précédente ;
2. En valeur relative un rapide comparatif avec les autres bassins de vie du territoire de La Réunion montre, que l'étalement urbain est le plus important ces dix dernières années sur le territoire du TCO.
3. Néanmoins et pour nuancer le constat précédent, la dynamique d'étalement urbain est moins importante sur le TCO ces 4 dernières années comparativement aux 5 années précédentes (de 30% à 25% de l'étalement urbain de La Réunion)

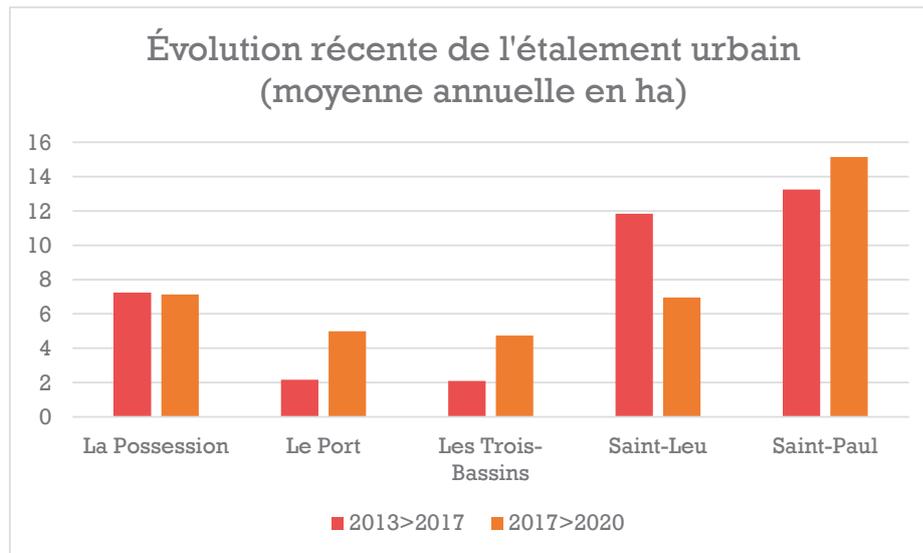


Figure 2: Evolution de l'étalement urbain

Au niveau communal, l'analyse montre plusieurs dynamiques selon les communes. La commune de Saint Leu connaît jusqu'à présent un étalement urbain important, certainement imputable à la zone d'activité du Portail, qui a tendance à s'atténuer franchement depuis l'approbation du SCOT du TCO. La commune de la Possession montre quant à elle une stagnation du phénomène à un niveau relativement haut. 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 de reprise de l'étalement urbain ces trois dernières années.

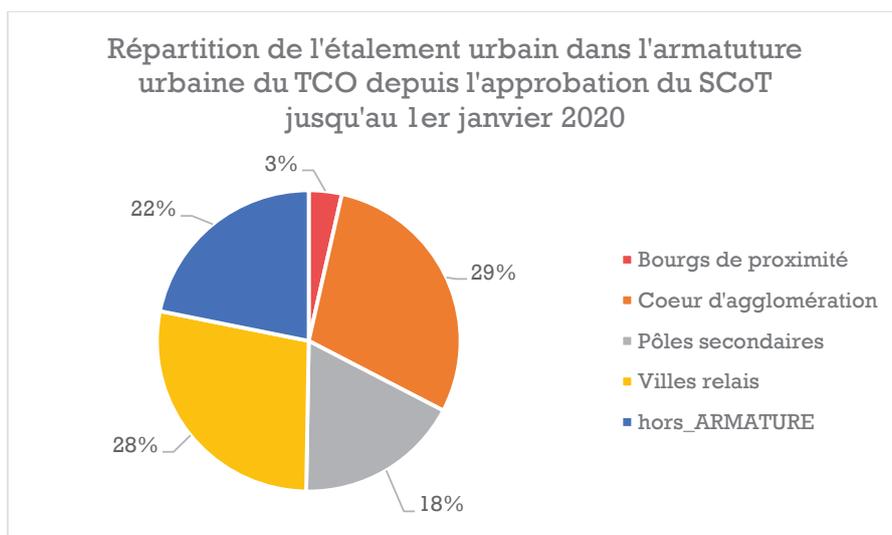


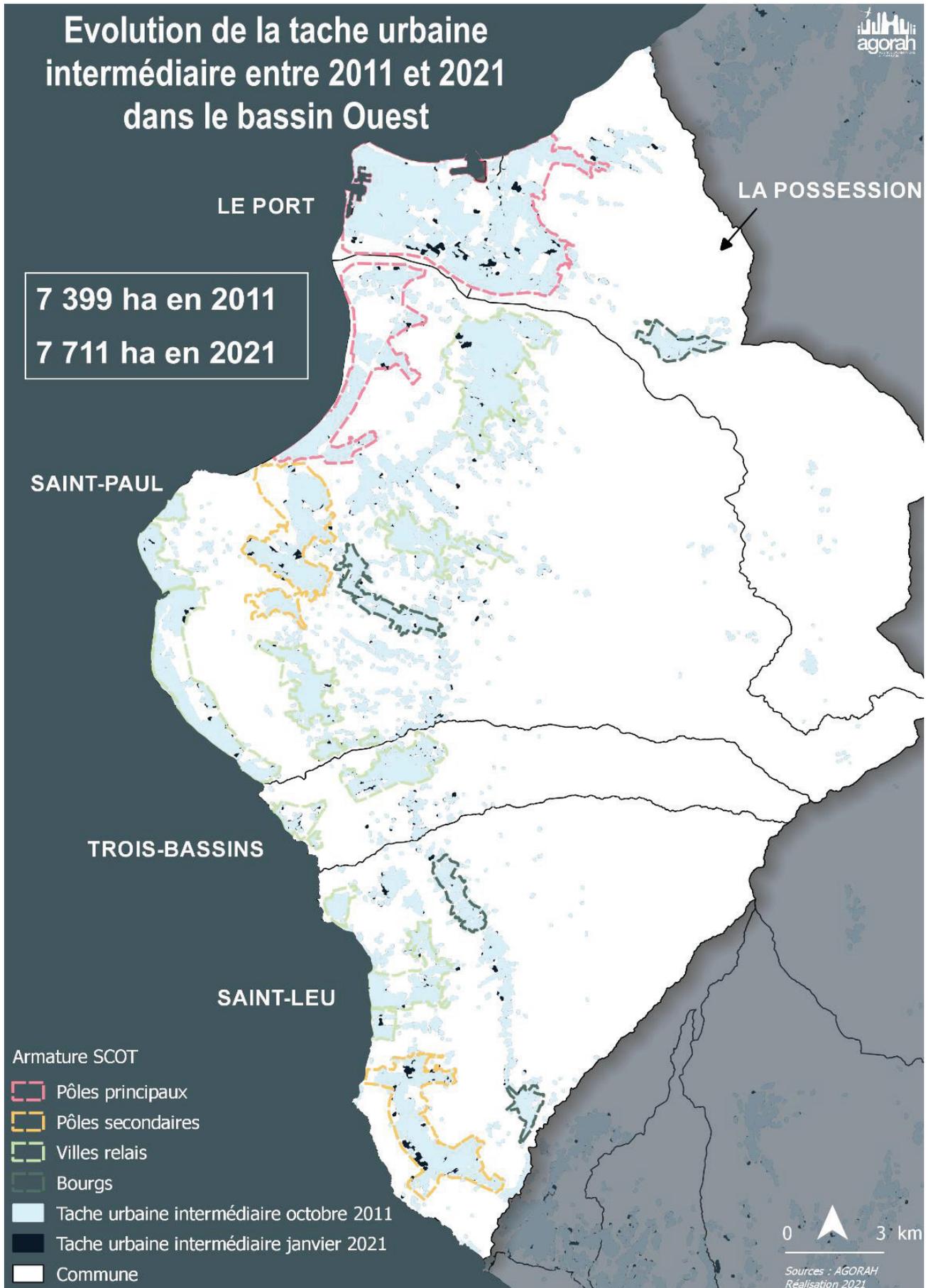
Figure 3: Répartition de l'étalement urbain dans l'armature urbaine du TCO depuis l'approbation du SCoT jusqu'au 1er janvier 2020

Enfin, si l'on regarde la consommation d'espace 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 en valeur absolue. Ce constat est à relativiser puisqu'il y a de nombreuses villes relais sur le territoire du TCO
- Une proportion importante (plus de 1/5<sup>ème</sup>) de l'étalement urbain s'effectue en dehors de l'armature du SCoT.

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. Sur la carte suivante, on voit bien la répartition de cet étalement urbain sur le territoire du TCO. L'armature urbaine est représentée par les pointillés colorée et les tâches noires représentent toutes les nouvelles poches urbaines apparues en dix ans. On peut notamment distinguer les nombreuses petites poches localisées hors de l'armature du SCoT.

## Evolution de la tache urbaine intermédiaire entre 2011 et 2021 dans le bassin Ouest



# INDICATEUR N°1

## ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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

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

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

2- Ce calcul donne la valeur de référence des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3- 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

**PRECISION** : 1/ 2 500

## RESULTAT :

Année	La Possession	Le Port	Trois-Bassins	Saint-Leu	Saint-Paul	Total général
2016	10 897	289	3 936	10 514	20 082	45 718
2017	10 897	289	3 955	10 514	20 082	45 737
2018	10 897	303	3 955	10 514	20 082	45 751
2019	10 919	303	3 955	10 514	20 083	45 775
2020	10 917	303	3 955	10 514	20 082	45 772

## 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 de l'AGORAH 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 54 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. Le différentiel entre 2019 et 2020 est simplement dû à la correction d'artefacts géographiques des données des PLU de la Possession et de Saint Paul.

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.

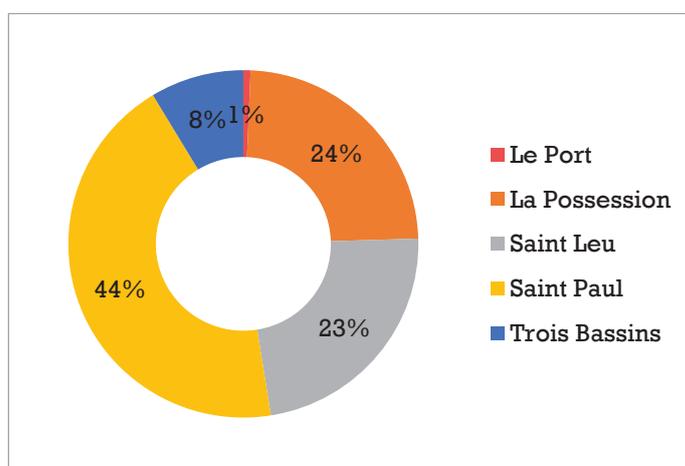


Figure 1 : Part des espaces naturels et agricole de chaque commune dans le total TCO en 2020

# INDICATEUR N° 2

## ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### ENJEU ENVIRONNEMENTAL

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

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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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	<b>7927</b>
2017	1400	951	1288	4000	317	<b>7956</b>
2018	1413	951	1288	4000	317	<b>7969</b>
2019	1413	943	1288	3999	317	<b>7959</b>
2020	1413	945	1288	4000	317	<b>7963</b>

## 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 2020, cette surface urbaine a évolué de **36** hectares. Par rapport à l'étude de la précédente période (2016-2019), la surface en hectare des espaces U et AU a très légèrement augmenté (+ 4 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.

Sur la période 2016-2019, la commune de La Possession est la seule commune à voir ses surfaces diminuer (- 8 ha). Sur la période 2019-2020, une légère augmentation des surfaces U et AU est constatée (+ 2 hectares).

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. Depuis 2018, il n'y a pas d'évolution de surfaces urbanisées au sein de ces deux communes.

L'évolution est due à 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. Plus récemment, la commune de La Possession a mis en révision son PLU (déclassement de la zone A pour permettre la finalisation du projet Cœur de Ville).

**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.**

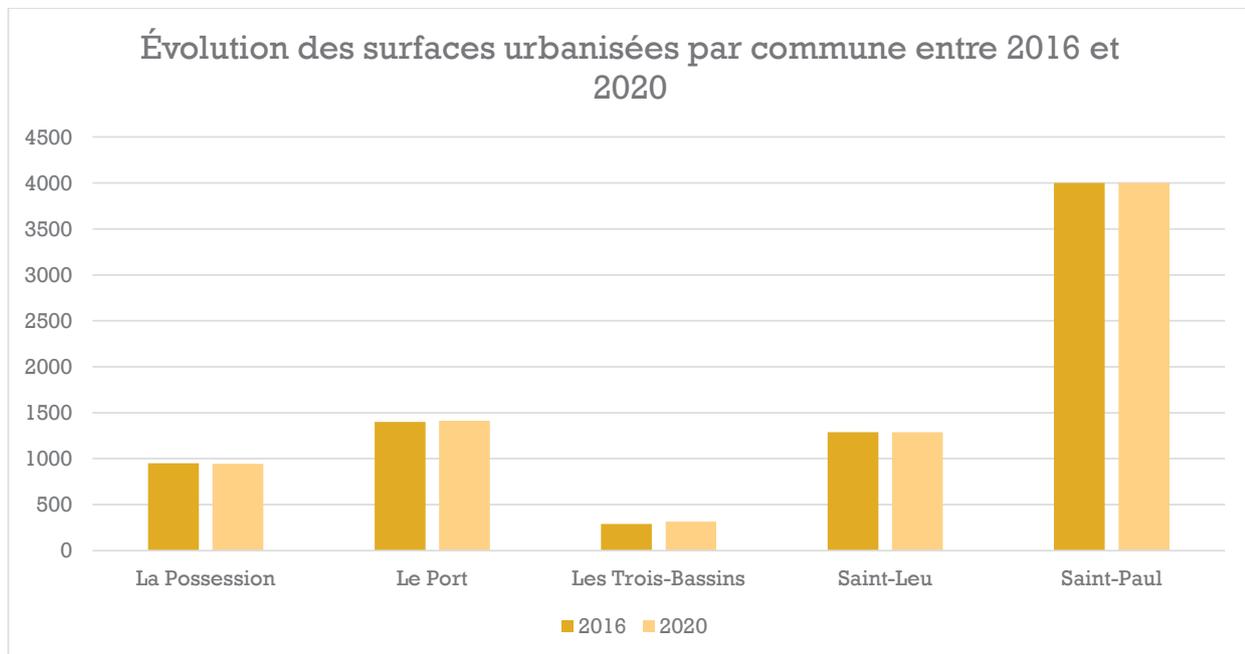


Figure 1: Évolution des surfaces urbanisées par commune entre 2016 et 2020

Paysage typique des mi-pentes de La Réunion





**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 durable 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

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



## Liste des indicateurs associés

- [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 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



# INDICATEUR N°3

## ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET LITTORAUX DU SAR PROTEGES DANS LES PLU

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 :****2019**

Espaces naturels, forestiers et littoraux protégés dans le SAR	Zonages A dans les PLU			Zonages N dans les PLU			Total CE, ENPF, CU		
	Protégés	Total A	%	Protégés	Total N	%	Protégés	Total	%
Continuités Ecologiques (CE)	301	2 223	14%	1 393	6 204	22%	1 694	9 067	19%
Espaces Naturels de Protection Forte (ENPF)	54	68	79%	21 424	21 575	99%	21 478	21 652	99,20%
Coupures d'Urbanisation (CU)	1 128	1 696	67%	618	637	97%	1 746	2 335	75%
<b>Total</b>	<b>1 483</b>	<b>3 987</b>	<b>37%</b>	<b>23 435</b>	<b>28 416</b>	<b>82%</b>	<b>24 918</b>	<b>33 054</b>	<b>75%</b>

**2020**

Espaces naturels, forestiers et littoraux protégés dans le SAR	Zonages A dans les PLU			Zonages N dans les PLU			Total CE, ENPF, CU		
	Protégés	Total A	%	Protégés	Total N	%	Protégés	Total	%
Continuités Ecologiques (CE)	301	2223	14%	1393	6664	21%	1694	9067	19%
Espaces Naturels de Protection Forte (ENPF)	54,49	68,46	80%	21 430	21 575,33	99%	21 484	21 653	99,2%
Coupures d'Urbanisation (CU)	1128	1696	67%	619	637	97%	1747	2336	75%
<b>Total</b>	<b>1 484</b>	<b>3 987</b>	<b>37%</b>	<b>23 441</b>	<b>28 876</b>	<b>81%</b>	<b>24 925</b>	<b>33 056</b>	<b>75%</b>

**Évolution 2016-2020**

Année	Espaces protégées (A&N) dans les PLU	Total espaces CE, ENPF, CU	% espaces protégées
2016	23 862	32 879	73%
2017	24 444	32 882	74%
2018	24 436	33 041	74%
2019	24 918	33 054	75%
2020	24 925	33 056	75%

## 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 ».

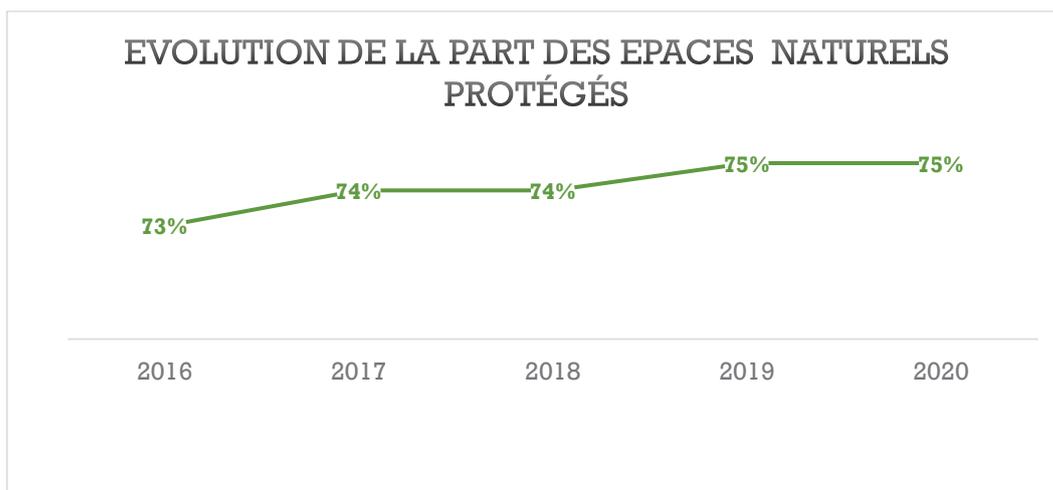
**L'indicateur n°3** « espaces naturels, forestiers et littoraux du SAR protégés dans les PLU » **reprend les prescriptions 1,2 et 3 du SAR** relatives aux espaces de continuités écologiques, aux coupures d'urbanisations et aux espaces naturels de protections fortes identifiés à la carte de destination 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 de 2011 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 **75% (24 918 ha)**, soit une augmentation **de 2 points entre 2016 et 2019**.



## A l'échelle de l'île

Si l'on compare ces résultats à l'échelle de de l'île, la part des espaces naturels (par type) bénéficiant d'une protection dans les PLU est répartie de la manière suivante<sup>1</sup> :

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

---

<sup>1</sup> Résultats issus des indicateurs environnementaux du SAR 2019

# INDICATEUR N° 3<sup>BIS</sup>

## CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AVERÉES ET POTENTIELLES PROTÉGÉES 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 Potentiels (CE)			Réservoirs Biodiversités Potentiels (RB)		Corridors Ecologiques Potentiels (CorrE)	
	N (en ha)	Total CE (en ha)	% N	N (en ha)	Total RB (en ha)	N (en ha)	Total CorrE (en ha)
2016	13289	18240	73%	8750	8996	4539	9244
2017	13207	18241	72%	8740	8997	4467	9244
2018	13211	18242	72%	8743	8998	4468	9244
2019	13299	18279	73%	8814	9032	4484	9247
2020	13299	18279	73%	8814	9032	4484	9247

\*CE = RB + CorrE

## 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.

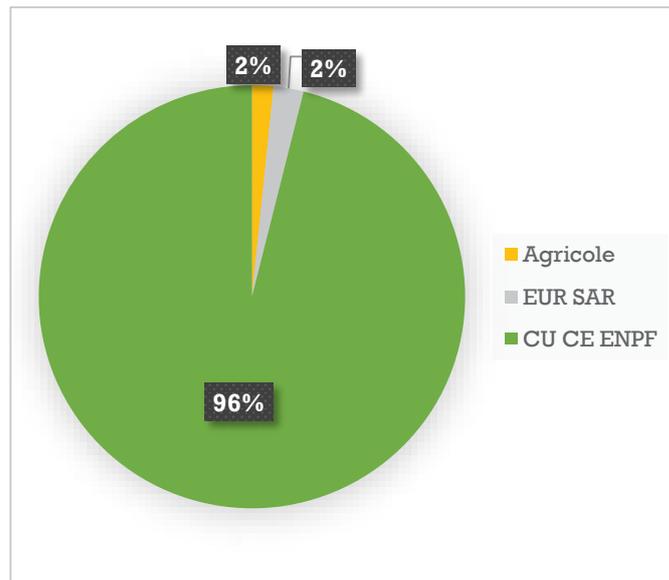
Les « **corridors écologiques** » assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

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 SAR<sup>1</sup>. Les mesures à appliquer sur ces espaces sont inscrites dans l'orientation O2 du DOO, qui se réfère 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.**

<sup>1</sup> 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 classés en zone N dans les PLU en vigueur, si elles se situent en dehors des espaces urbains de références<sup>2</sup>. 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 2020, cette part des continuités écologiques situées hors EUR SCOT bénéficiant d'un zonage N n'a quasiment pas évoluée, oscillant entre 72% et 73%.

**L'évolution depuis 2016 des documents d'urbanisme de 3 communes n'a pas eu d'impact significatif sur l'évolution de cet indicateur.**

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.

---

<sup>2</sup> *Espaces Urbains de Références à la date d'approbation du SCOT*



# INDICATEUR N° 4

## EVOLUTION ET REDEPLOIEMENT DES ESPACES AGRICOLES

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Préservation des espaces agricoles

### ORIENTATION

O3 : Les espaces agricoles

### TENDANCE ATTENDUE

Stable

### ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes, communale

### OCCURRENCE

Annuelle

### UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

### “ DEFINITION

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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 POSSIBLESOURCES

**DONNEE** : Base permanente 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 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	7 948*	1 352	14 211*
2020	65	420	4 424	7 948	1 352	14 209

\*la mise à jour de la base POS-PLU en 2020 a impacté les résultats de l'analyse précédente

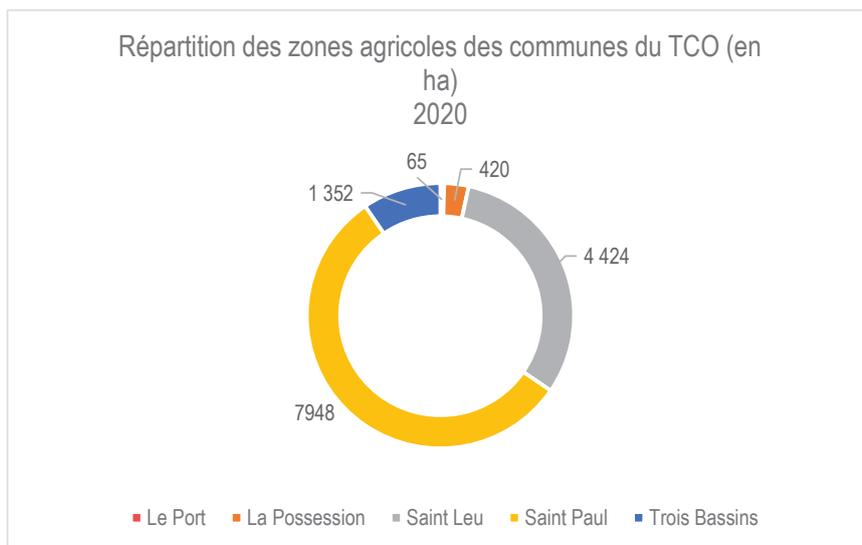


Figure 1: Répartition des zones agricoles des communes du TCO (en ha)

**ANALYSE**

La mise à jour de la Base POS-PLU en 2020, a permis de rectifier la surface agricole de la commune de Saint-Paul, comme indiqué dans le tableau ci-dessus. En effet, le Tribunal Administratif a annulé, dans son jugement du 27 novembre 2014, le classement de la parcelle BW 0028 en zone A, au PLU de Saint-Paul, approuvé le 27 septembre 2012.

La révision simplifiée du 6 septembre 2018 a eu pour objet de procéder à l'application de ce jugement en classant cette parcelle en zone U6c, pour une surface totale d'1,1 ha.

La préservation, et même la reconquête, des espaces agricoles constituent 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 naturels 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, ces espaces 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.

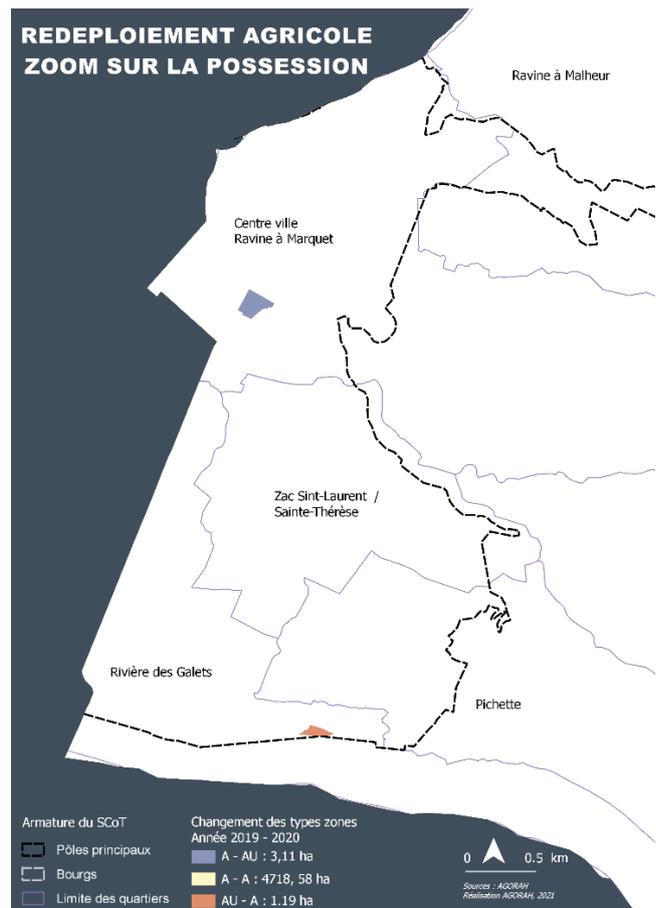
De façon globale sur le territoire du TCO, la surface des zones A a augmenté de 199 ha, passant de 14 010 ha en 2016 à 14 209 ha en 2020. Cette évolution a été portée par la révision générale du PLU de Trois-Bassins le 21 février 2017 et celle de la Possession le 12 juin 2019. La révision générale du PLU du Port le 17 décembre 2019, a maintenu la même enveloppe de zone A, correspondant à l'espace du triangle agricole du Port.

En 2020, seules les zones agricoles de la commune de La Possession ont évolué. La révision allégée approuvée en conseil municipal du 15 décembre 2020, a eu pour objet de finaliser la programmation de la ZAC Cœur de Ville. Elle concerne un espace agricole contiguë à l'opération, d'une surface de 4,2 ha, et vise à rendre constructible une partie de ce secteur (2,8 ha) en la classant en zone AUav.

Ce projet a été élaboré dans le cadre de la compatibilité à l'orientation O3 du SCoT TCO, qui stipule que « Toute distraction d'espace agricole, [...], ouvre droit à l'application du principe de compensation. ». La commune, considérant que la révision générale de son PLU du 12 juin 2019, avait déjà diminué ses zones constructibles de 1,6 ha au profit des zones agricoles,

a procédé au redéploiement des 1,2 ha restant, en classant une zone AUst (zone AU stricte) en zone A, comme indiqué sur la carte ci-contre.

Ainsi, la surface agricole totale du TCO a diminué de 2 ha en une année, passant de 14 211 ha en 2019, à 14 209 ha en 2020.



# INDICATEUR N° 5

## PRISE EN COMPTE DANS LES PLU DES ZONES EN LISIÈRES URBAINES ET DES RAVINES AU SEIN DES ESPACES

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

### ORIENTATION

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

### TENDANCE ATTENDUE

### ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes, communale

### 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 urbaines
- 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						Total général
		Bande boisée	Espaces agricoles de proximité	Forêt semi-sèche	Jardins familiaux	Parc urbain	Non précisée	
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
	<b>Total général</b>	<b>6,8</b>	<b>24,7</b>	<b>165,5</b>	<b>6,9</b>	<b>2,1</b>	<b>179,6</b>	<b>385,6</b>

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
	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
2020	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

## METHODOLOGIE

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.

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.

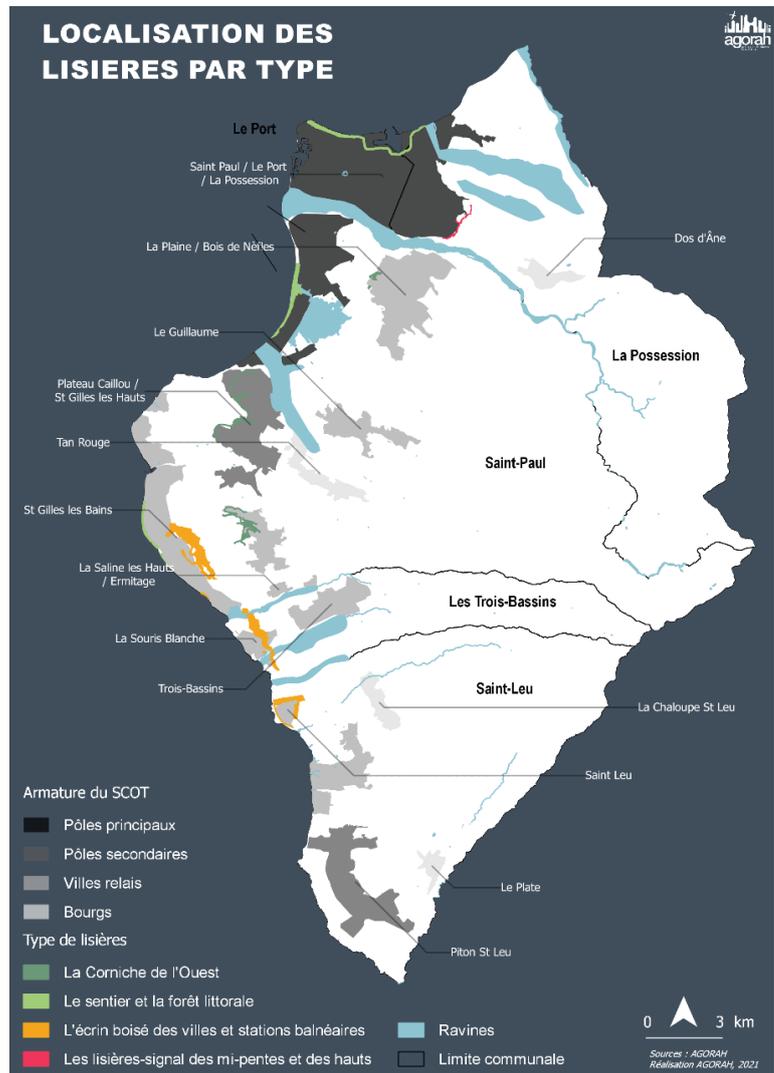
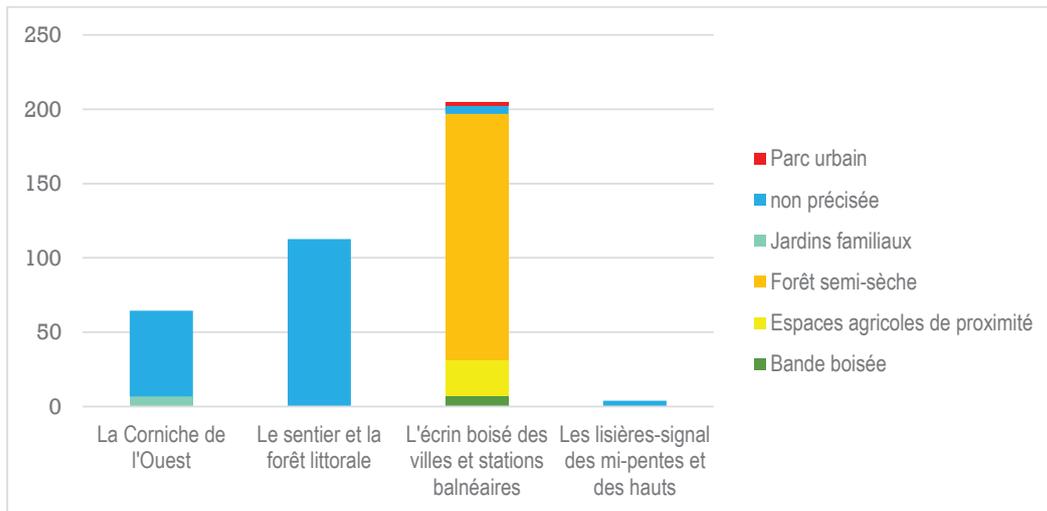


Figure 1 : Localisation des lisières par type



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 LISIERES URBAINES DANS LES PLU

Le tableau 2 affiche la répartition des lisières selon leur zonage dans les PLU en 2016, 2019 et 2020.

Entre 2019 et 2020, on dénombre 3 modifications de PLU sur le territoire du TCO. Il s'agit de la révision simplifiée du PLU de La Possession approuvé le 15 décembre 2020, la modification de droit commun du PLU du Port en date du 10 février 2020 et la modification simplifiée N°12 du PLU de Saint-Leu approuvée au 30 janvier 2020.

On constate que les évolutions des documents d'urbanisme des communes du TCO en 2020, n'ont pas eu d'impact les zonages des espaces de lisières, qui sont restés exactement les mêmes qu'en 2019.

## 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.

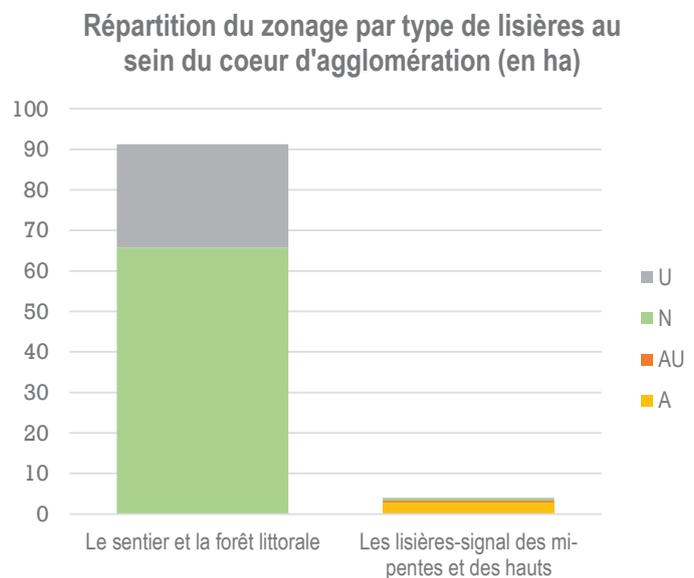
La mise en œuvre des lisières urbaines du trait de côte doit permettre la valorisation du littoral et l'aménagement d'espaces naturels publics de proximité, mais le SCoT ne leur précise pas une vocation particulière. Elles représentent une surface de **91 ha** sur le cœur d'agglomération.

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.



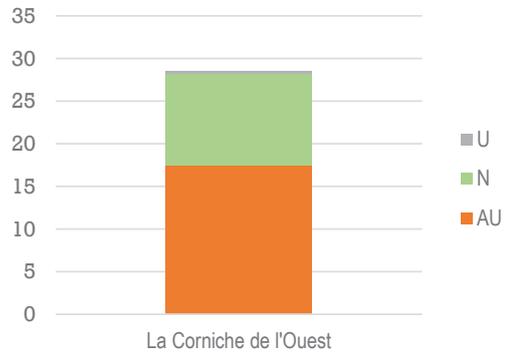
### LES LISIERES AU SEIN DU POLE SECONDAIRE

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.

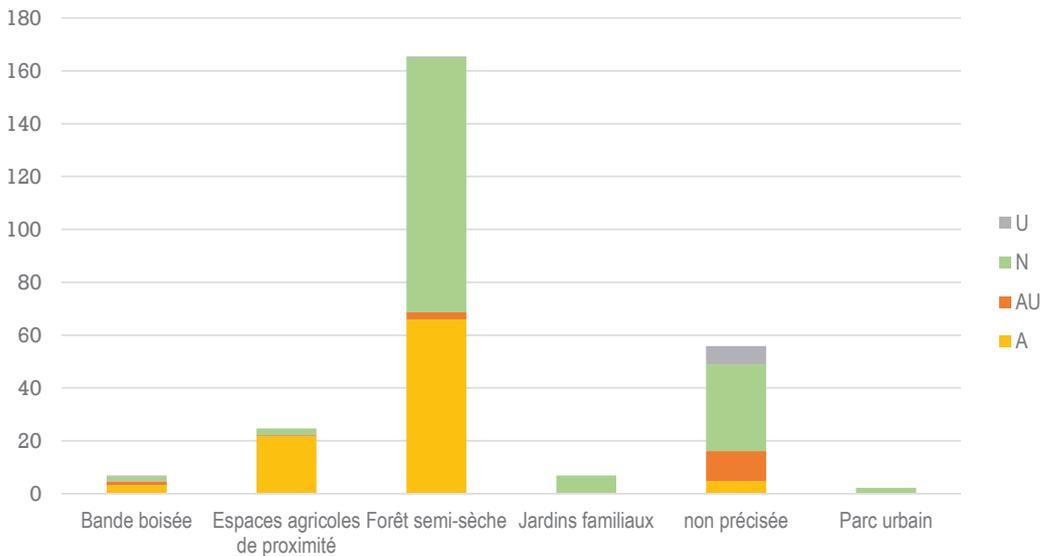
Répartition du zonage des lisières au sein du Pôle secondaire (en ha)



### 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.

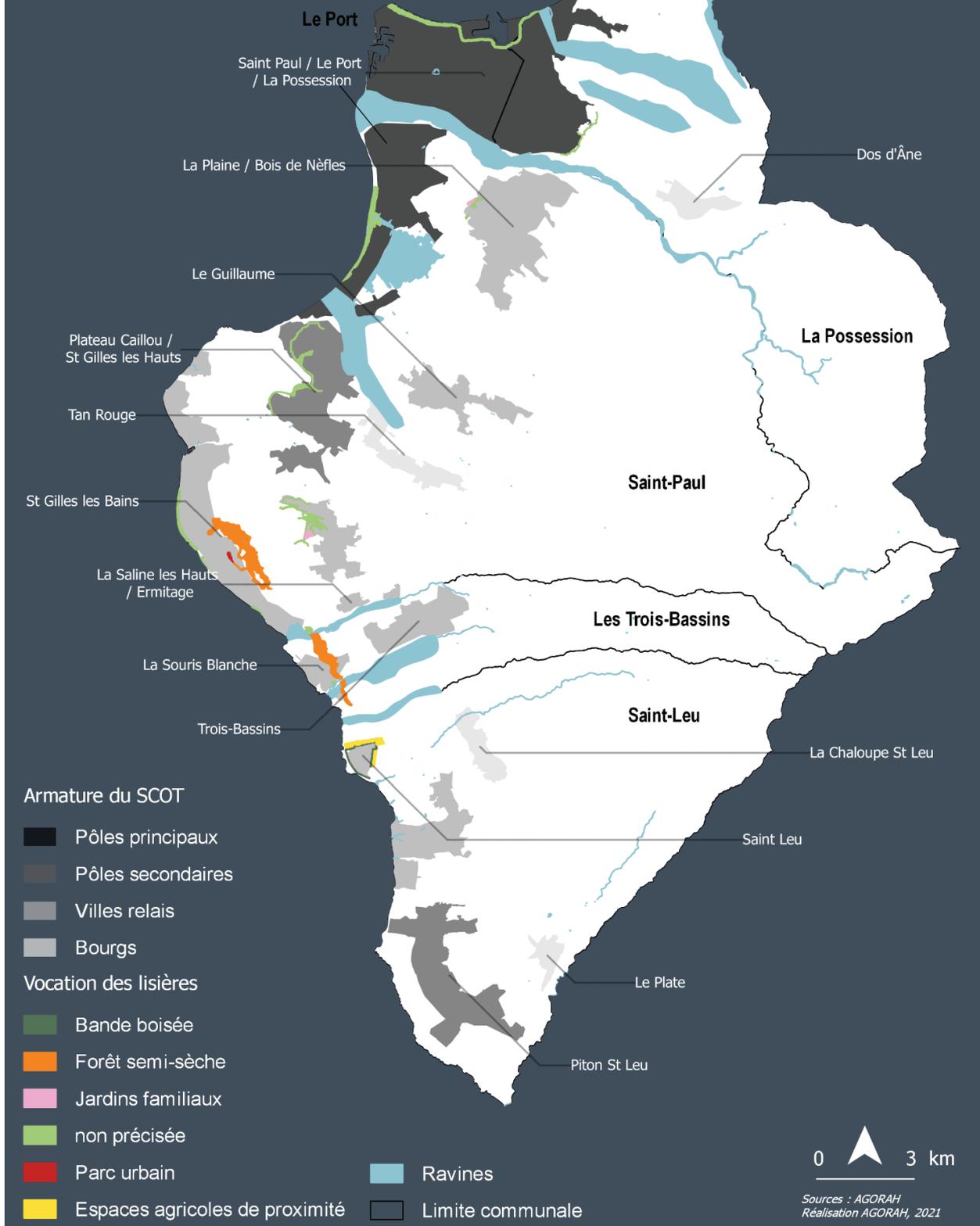
- La bande boisée, d'une surface de 6,8 ha, constitue une limite entre l'espace urbain de la Pointe-des-Châteaux et les espaces agricoles de proximité. Elle est protégée par une zone Ad pour 3,2 ha et une zone N pour 1,8 ha, soit 74% de sa surface.

- Les lisières à vocation de jardins familiaux doit 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 LISIÈRES PAR VOCATION



Sources : AGORAH  
Réalisation AGORAH, 2021



# INDICATEUR N° 6

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

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### **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 COMMUNNES (EN HA)					
Le Port	La Possession	Saint Leu	Saint Paul	Trois Bassins	TCO
1 716	11 862	11 802	24 082	4 272	53 735

ESPACES PPR EN DEGRE INTERDICTION PRIS EN COMPTE DANS LES PLU (EN HA)						
Année	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
2020	193	4088	5 282	8 652	2 222	20 437

ESPACES PPRL EN DEGRE INTERDICTION PRIS EN COMPTE DANS LES PLU (EN HA)						
Année	Le Port	La Possession	Saint Leu	Saint Paul	Trois Bassins	TCO
2018	-	-	-	162		162
2019	-	-	37	162	14	213
2020	-	-	37	162	14	213

**ESPACES URBAINS DES PLU APPROUVÉS EN ZONE D'INTERDICTION**

ESPACES U ET AU DES PLU EN PPR INTERDICTION (EN HA)						
Année	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
2020	31	27	70	267	19	413

DETAIL DES ESPACES U ET AU DES PLU EN PPR INTERDICTION (EN HA)						
Année	Le Port	La Possession	Saint Leu	Saint Paul	Trois Bassins	TCO
<b>2016</b>	<b>24,7</b>	<b>108,4</b>	<b>69,9</b>	<b>268,0</b>	<b>33,6</b>	<b>504,5</b>
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
<b>2017</b>	<b>24,7</b>	<b>108,4</b>	<b>69,9</b>	<b>268,0</b>	<b>18,8</b>	<b>489,8</b>
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
<b>2018</b>	<b>31,2</b>	<b>108,4</b>	<b>69,9</b>	<b>268,0</b>	<b>18,8</b>	<b>496,2</b>
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
<b>2019</b>	<b>31,2</b>	<b>26,6</b>	<b>69,9</b>	<b>266,9</b>	<b>18,8</b>	<b>413,4</b>
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
<b>2020</b>	<b>31,2</b>	<b>26,6</b>	<b>69,9</b>	<b>266,9</b>	<b>18,8</b>	<b>413,4</b>
AU	-	0,04	2,73	-	6,32	9,09
AUc	0,99	1,09	-	23,89	-	25,98
AUs	0,96	-	-	16,76	-	17,73
U	29,2	25,56	67,18	226,25	12,49	360,69

ESPACES U ET AU DES PLU EN PPRL INTERDICTION (EN HA)						
Année	Le Port	La Possession	Saint Leu	Saint Paul	Trois Bassins	TCO
<b>2018</b>	-	-	-	<b>14,2</b>	-	<b>14,2</b>
U	-	-	-	14,2	-	14,2
<b>2019</b>	-	-	<b>1,9</b>	<b>14,2</b>	<b>0,01</b>	<b>16,1</b>
U	-	-	1,9	14,2	0,01	16,1
<b>2020</b>	-	-	<b>1,9</b>	<b>14,2</b>	<b>0,01</b>	<b>16,1</b>
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 2020 :
  - **A : 3 305 ha**, soit 16,2 % du territoire en interdiction
  - **AU : 53 ha**, soit 0,3 %, du territoire en interdiction
  - **N : 16 718 ha**, soit 81,8 % 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 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 chapitre 2 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 2020, d'une superficie similaire à l'année précédente, 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**.

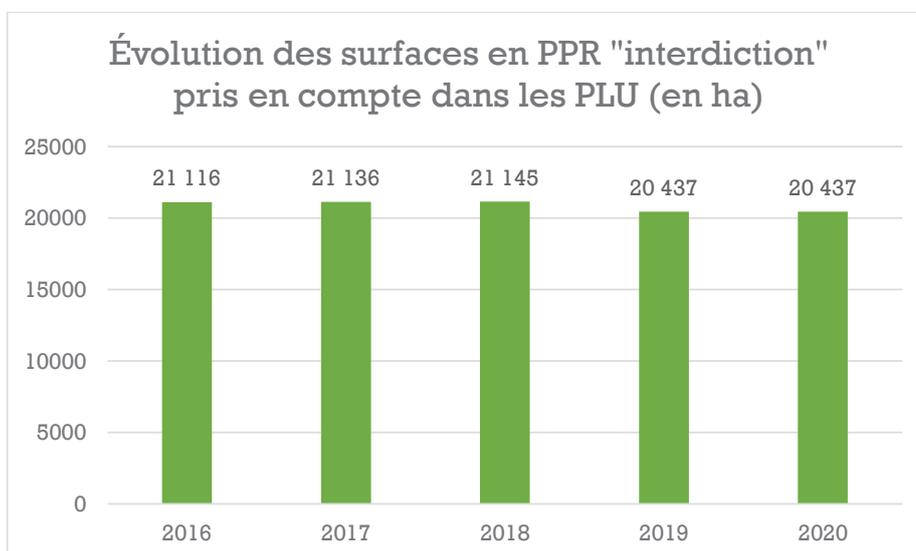
D'où l'importance de la minimisation de l'exposition du territoire face aux aléas forts et de l'enjeu spatial qui en résulte, pour un aménagement durable du territoire.

### 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.



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.

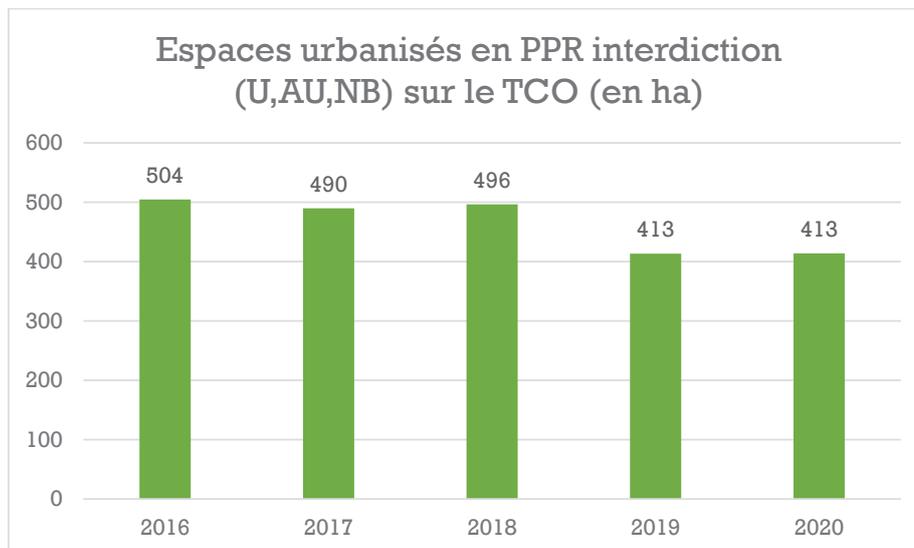
Entre 2019 et 2020, une tendance à la stagnation est observée. Cette dynamique découle directement du fait qu'aucune procédure de modification ou de révision de PPR n'ait été engagée.

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 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

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.

## PART DES ESPACES URBANISÉS EN ZONE D'INTERDICTION



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 2020 (avec une stagnation sur la période 2019-2020), soit une diminution de 18%. Le facteur induisant cette 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 2020, fait ressortir que les communes du Port et de Saint-Paul sont les plus exposées dans une proportion qui reste marginale (cette répartition étant identique à l'année 2019).

	Le Port	La Possession	Saint-Leu	Saint-Paul	Trois-Bassins	TCO
Espaces urbanisés des PLU en PPR interdiction en 2020 (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

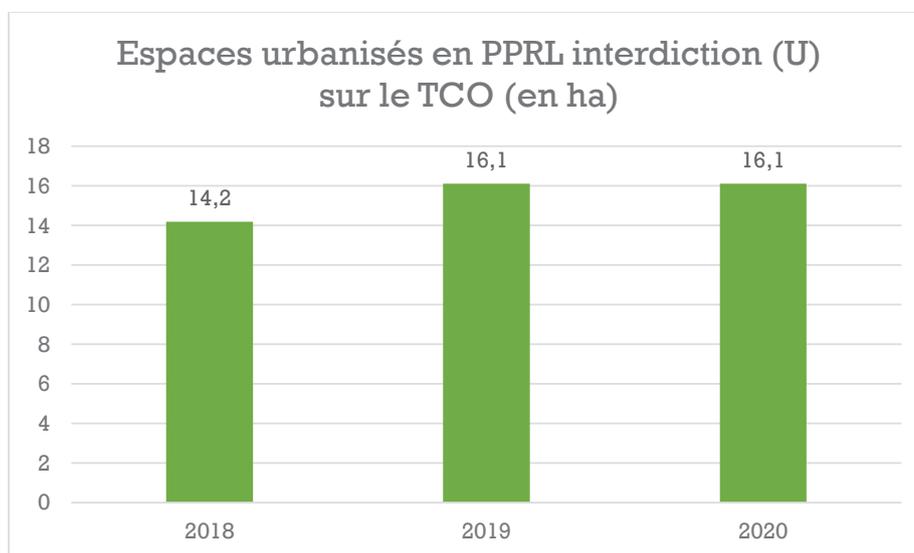
Le territoire intercommunal compte près de 7 962 ha en espace urbain en 2020 (contre 7 960 ha en 2019), les surfaces en PPR de degré d'interdiction représentent 413 ha, soit 5% l'ensemble du territoire en zone urbaine.

### 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. Et sur l'intervalle 2019-2020, aucun changement n'est constaté, mis à part une tendance à la stagnation.

Le territoire intercommunal compte près de 7 962 ha en espace urbain en 2020, les surfaces en PPRL de degré d'interdiction représentent 16,1 ha, soit 0,2 % de l'ensemble du territoire en zone urbaine.

# INDICATEUR N° 7

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

Dernière mise à jour : 30/11/2021



### 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

Hectares

### DEFINITION

Limiter l'urbanisation résidentielle à proximité critique des installations SEVESO

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 (source : Geolab), PLU

**PRODUCTEUR** : AGORAH

**FREQUENCE DE MISE A JOUR** : En continu

**LIMITES** : donnée SIG SEVESO sensible non communicable par les services de l'état. La donnée a été dessinée à partir d'un fichier numérisé.

**PRECISION** : 1/ 2 500

## RESULTAT :

Communes & libellé PLU	PPRT SRPP				
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Le Port</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
<i>Uc</i>			0	0	0
<i>Ue</i>			43	43	43
<i>Uem</i>	23	23	1	1	1
<i>Uem1</i>	20	20			
<i>Uep</i>	12	12			
<i>UP</i>			12	12	12
<i>Uru3</i>	0	0			
<b>Total général</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

Tableau 1: répartition en hectares des zones urbaines ou naturelles concerné par un risque technologique

## 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. Néanmoins, un croisement spatial a pu être réalisé grâce à une donnée SEVESO créée par la société Geolab à partir d'un document numérisé.**

Les résultats du croisement de donnée font ressortir que seule la commune de Le Port est concernée par une urbanisation à proximité critique des installations SEVESO (SRPP : dépôts d'hydrocarbure).

Depuis 2016, ces zones urbaines à proximité critique d'une installation SEVESO représentent 55 hectares. Ce chiffre n'évolue pas sur la période étudiée de 2016 à 2020.

La répartition de ces hectares évolue sur cette même période. Ainsi, de 2016 à 2018 les zones à proximité critiques des installations SEVESO sont attribuées majoritairement à des secteurs mixtes d'activités économiques (Uem) ou à des

zones destinées à des installations touristiques ou sportives (Uep). Ce sont des zones de lisières entre les zones industrielles et résidentielles et ne concernent pas de futures zones résidentielles.

Avec la révision générale du PLU de la commune de Le Port en 2018, les zones à proximité critique des installations SEVESO sont attribuées à des installations portuaires (UP).

**Ces observations sont donc en accord avec les objectifs du DOO qui indique de limiter l'urbanisation résidentielle à proximité « critique » des installations correspondantes.**



# INDICATEUR N° 8

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

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### **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

### **DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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	2020
<b>Nombre d'AEP</b>	En cours de calcul	En cours de calcul	En cours de calcul	41	55
<b>Surface des Périmètres de Protection Rapproché</b>	En cours de calcul	En cours de calcul	En cours de calcul	1 485 ha	50 449 ha
<b>Surface des Zones de Surveillance Renforcée</b>	En cours de calcul	En cours de calcul	En cours de calcul	5 378 ha	81 060 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.

Pour cette année 2021, l'AGORAH a récupéré des données, en provenance de l'ARS, concernant les points de captages et les périmètres de protection (PPR et ZSR). Ces données sont plus complètes que les données utilisées en 2020. D'où une différence dans les chiffres mentionnée dans ce document.

On comptabilise 55 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) : obligatoires, qui correspondent à l'emprise de l'ouvrage et dont seules les activités liées à l'exploitation sont autorisées ;
- les Périmètres de Protection Rapprochée (PPR) : obligatoires, des prescriptions et des interdictions y sont définies en fonction des activités ayant un impact sur la ressource présentes ;
- les Zones de Surveillance Renforcée (ZSR) : non obligatoires, correspondent à l'aire d'alimentation du captage et impose en général le respect de la réglementation en vigueur.

Commune	Type AEP	PPI	PPR	ZSR	Origine
<b>Possession</b>	Forage : 3	X	X	X	Donnée ARS : captage, PPR et ZSR
	Captage : 3	X	X		
	Source/puits : 5	X	X	X	
<b>Le Port</b>	Forage : 11	X	X	X	Donnée ARS : captage, PPR et ZSR

<b>Saint-Paul</b>	Forage : 15	X	X	X	Donnée ARS : captage, PPR et ZSR
	Captage : 8	X	X	X	
	Source : 2	X	X	X	
<b>Trois-Bassins</b>	Forage : 1	X	X	X	Donnée ARS : captage, PPR et ZSR
	Source/puits : 2	X	X	X	
<b>Saint-Leu</b>	Forage : 1	X	X	X	Donnée ARS : captage, PPR et ZSR
	Captage : 1	X	X	X	
	Source/puits : 1	X	X	X	

Seul quelques AEP se trouvant sur la Possession ne bénéficient pas de ZSR. Pour les autres communes les AEP se trouvant cote à cote bénéficie d'une seule zone de surveillance rapprochée.

La délimitation des périmètres de protection bénéficie d'un arrêté préfectoral que l'on peut retrouver, pour certains, dans les documents d'urbanisation des communes concernées.

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 RENFORCEE (P.P.R) :**

Quelques exemples d'interdiction

- + Le camping, le bivouac et le caravaning ;
- + 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.

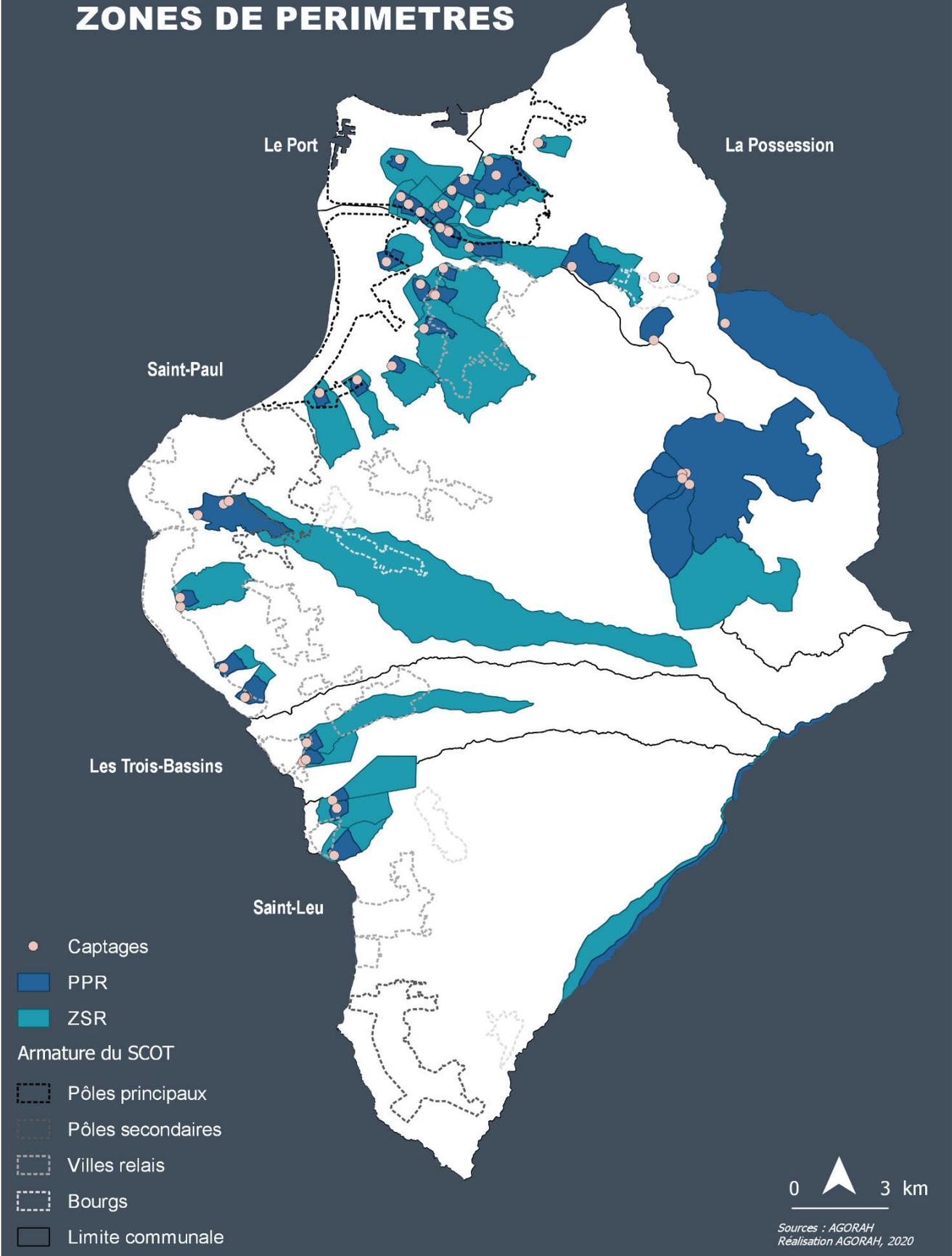
#### **ZONE DE SURVEILLANCE RENFORCEE :**

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.

# LOCALISATION DES AEP ET ZONES DE PERIMETRES



# INDICATEUR N° 9

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

Dernière mise à jour : 30/11/2020 - dans l'attente de la base de données SITADEL actualisée

### **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.

### **DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 2021 et SITADEL 2008-2019

**PRODUCTEUR** : TCO

**FREQUENCE DE MISE A JOUR** : En continu

**LIMITES** : L'actualisation de la base de donnée SITADEL se fait en continue 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** : 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
<b>Cœur d'agglomération</b>	93	91	68	65	77
<b>Pôles secondaires</b>	90	81	91	78	86
<b>Villes relais</b>	77	79	63	75	74
<b>Bourgs de proximité</b>	7	11	2	5	7
<b>Hors armature</b>	37	42	31	32	36
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>73</b>	<b>65</b>	<b>62</b>	<b>70</b>

## 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 2020, 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, 77% des logements sont proches du réseau d'assainissement. Cette tendance diminue dans le temps avec 73% en 2017, 65% en 2018, et 62% 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 cœurs 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.

Ce constat amène trois hypothèses :

- + soit un manque de connaissance du réseau,
- + soit une part importante d'assainissement semi collectif,

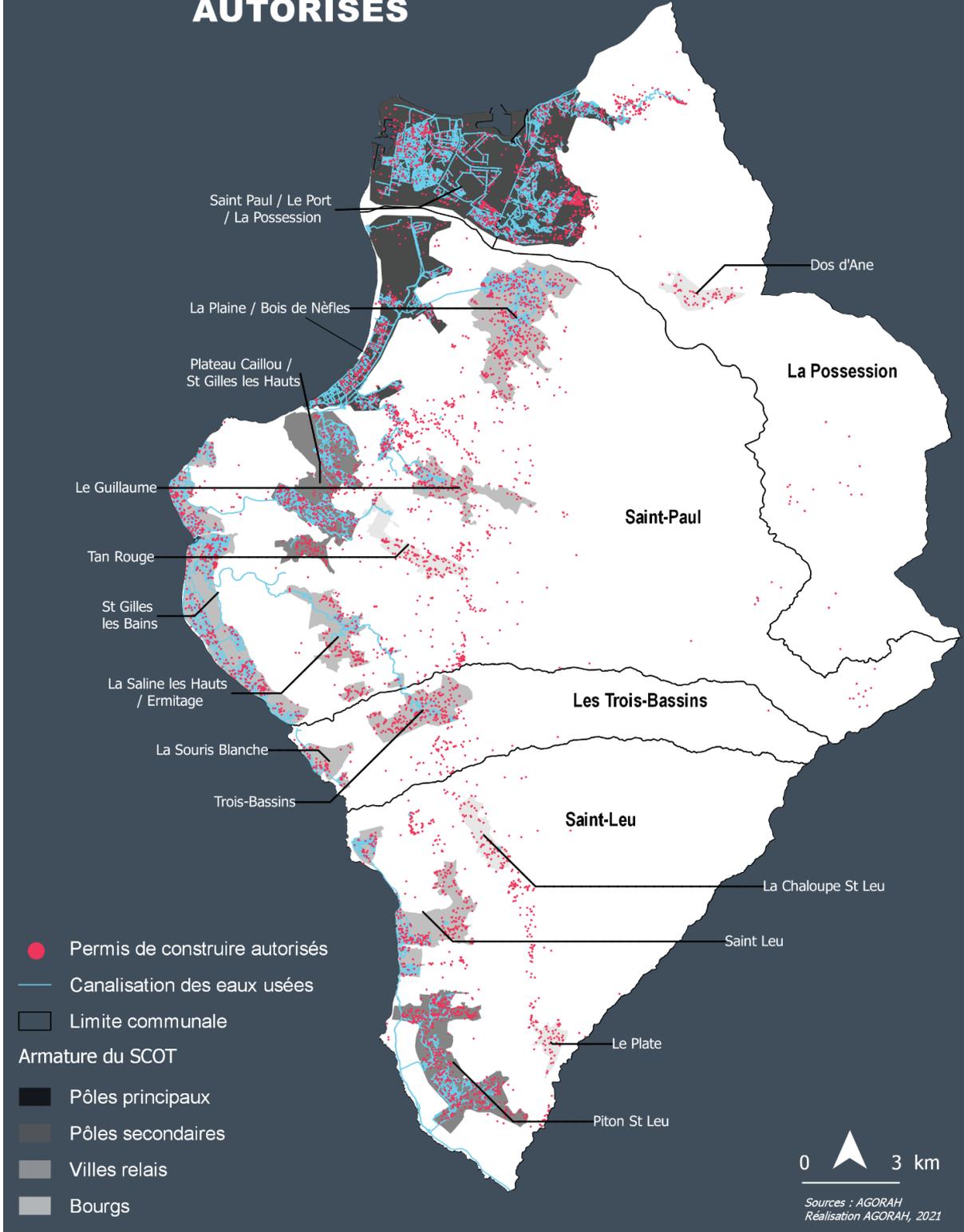
+ soit une tendance non conforme au SCoT.

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.



# RESEAU D'EAUX USEES ET PERMIS DE CONSTRUIRE AUTORISES



# INDICATEUR N° 10

## IDENTIFICATION DES SURFACES NOUVELLEMENT IMPERMEABLES

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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.

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 ;
- + Les données sont consolidées d'année en année. Les flux observés, par exemple, sur la période 2016-2017 en N seront différents en N+1.

## 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	80 103	72 582	7 521	0	27 211	7 364	17 238	2 609
La Possession	167 184	29 421	127 877	9 886	147 854	29 261	105 776	12 817
Saint-Leu	116 924	5 688	103 132	8 104	120 753	2 473	115 832	2 448
Saint-Paul	903 857	159 832	667 173	76 852	528 740	50 951	441 035	36 754
Les Trois-Bassins	51 664	0	51 664	0	63 726	966	62 760	0
<b>TCO</b>	<b>1 319 732</b>	<b>267 793</b>	<b>957 097</b>	<b>94 842</b>	<b>888 284</b>	<b>91 015</b>	<b>742 641</b>	<b>54 628</b>

Commune	Passage des sols naturels, agricoles et forestiers à un sol artificialisé entre 2018 et 2019				
	naf_art	art_activite	art_habitat	art_mixte	art_inconnue
Le Port	61 424	56 852	2 803	1 769	0
La Possession	148 659	14 397	91 527	0	42 735
Saint-Leu	53 586	0	53 086	500	0
Saint-Paul	902 864	266 867	622 397	8 589	5 011
Les Trois-Bassins	89 642	0	89 642	0	0
<b>TCO</b>	<b>1 256 175</b>	<b>338 116</b>	<b>859 455</b>	<b>10 858</b>	<b>47 746</b>

Lecture des colonnes pour les flux 2018-2019 (en m<sup>2</sup>) :

**naf\_art** : Flux entre NAF et artificialisé, sur la période 2018-2019

**art\_activite** : Flux NAF vers artificialisé destiné à l'activité sur la période 2018-2019

**art\_habitat** : Flux NAF vers artificialisé destiné à l'habitat sur la période 2018-2019

**art\_mixte** : Flux NAF vers artificialisé destiné au mixte sur la période 2018-2019

**art\_inconnue** : Flux NAF vers artificialisé dont la destination est inconnue sur la période 2018-2019

**naf\_art** = art\_activite + art\_habitat + art\_mixte + art\_inconnue (valable quelle que soit la période étudiée)

## ANALYSE

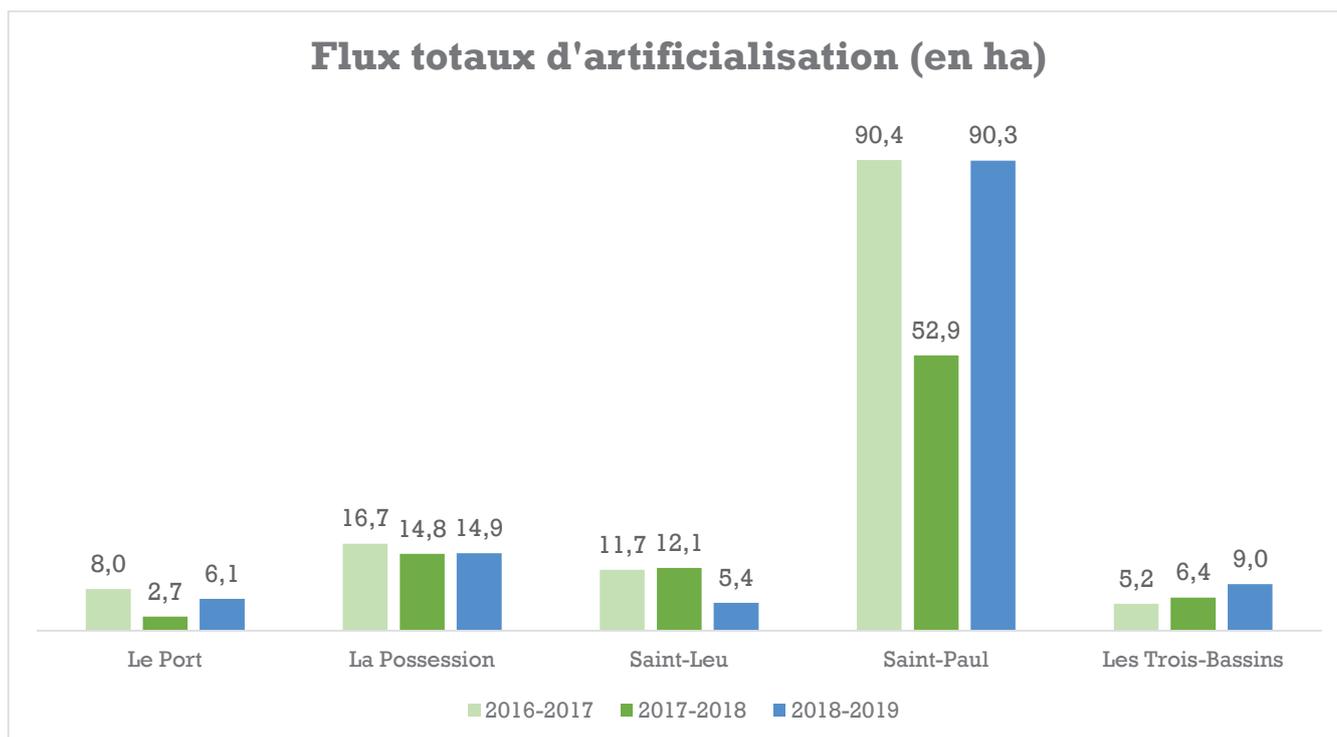
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de l'Ouest, approuvé le 29 juillet 2015, a défini trois enjeux thématiques relatifs à la ressource en eau dont celui d'améliorer la gestion du ruissellement pluvial et du risque inondation par l'aménagement du territoire (enjeu 2). Au niveau de l'ensemble 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 nu constituent une source importante de pollution, notamment pour les milieux coralliens en y transférant 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 constituent 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 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 construction, 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 d'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.



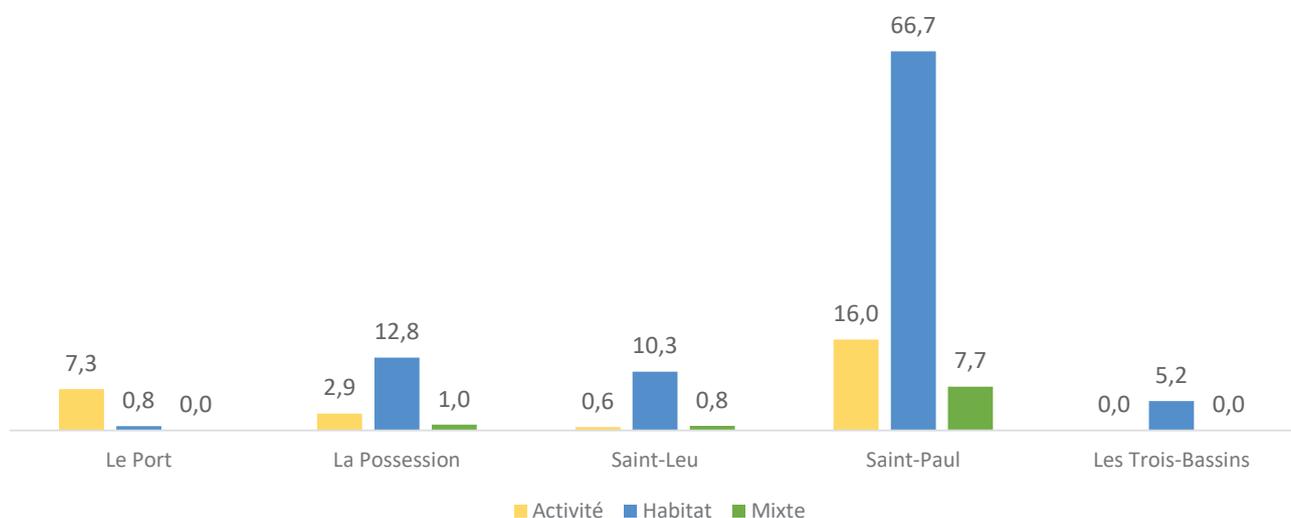
Après une nette diminution constatée sur la période 2017-2018, le flux d'artificialisation sur la période 2018-2019 retrouve globalement un niveau déjà observé 2 ans auparavant. Alors que le TCO comptait plus de 132 hectares de surfaces nouvelles artificialisées entre 2016 et 2017, il n'en a comptabilisé « que » 89 hectares sur la période 2017-2018 avant de recenser 126 hectares de terres nouvellement artificialisées entre 2018 et 2019.

Si la commune de Saint-Leu fait figure de bonne élève avec une maîtrise de son flux d'artificialisation sur la dernière période étudiée (+5,4 ha), Saint-Paul, qui a pourtant connu la plus forte baisse de flux d'artificialisation entre 2017 et 2018, se distingue a contrario avec une recrudescence de ses nouvelles surfaces artificialisées (+90,3 ha).

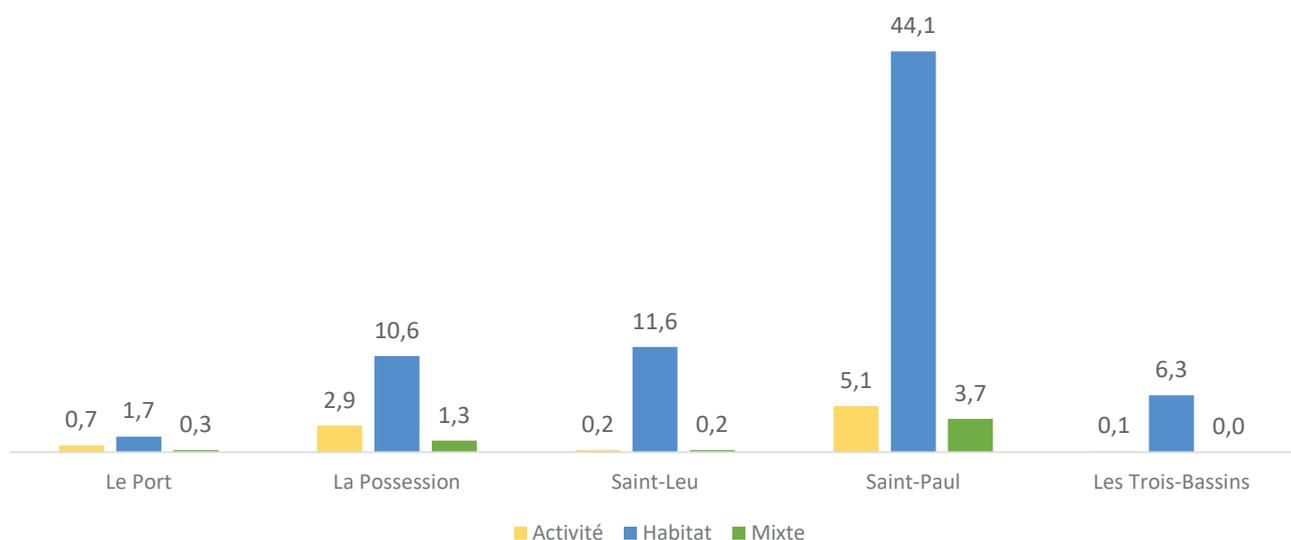
À noter que seule la commune de Trois-Bassins enregistre une augmentation continue de son flux d'artificialisation sur les 3 périodes observées, avec un différentiel de +20,6 hectares en 3 ans

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

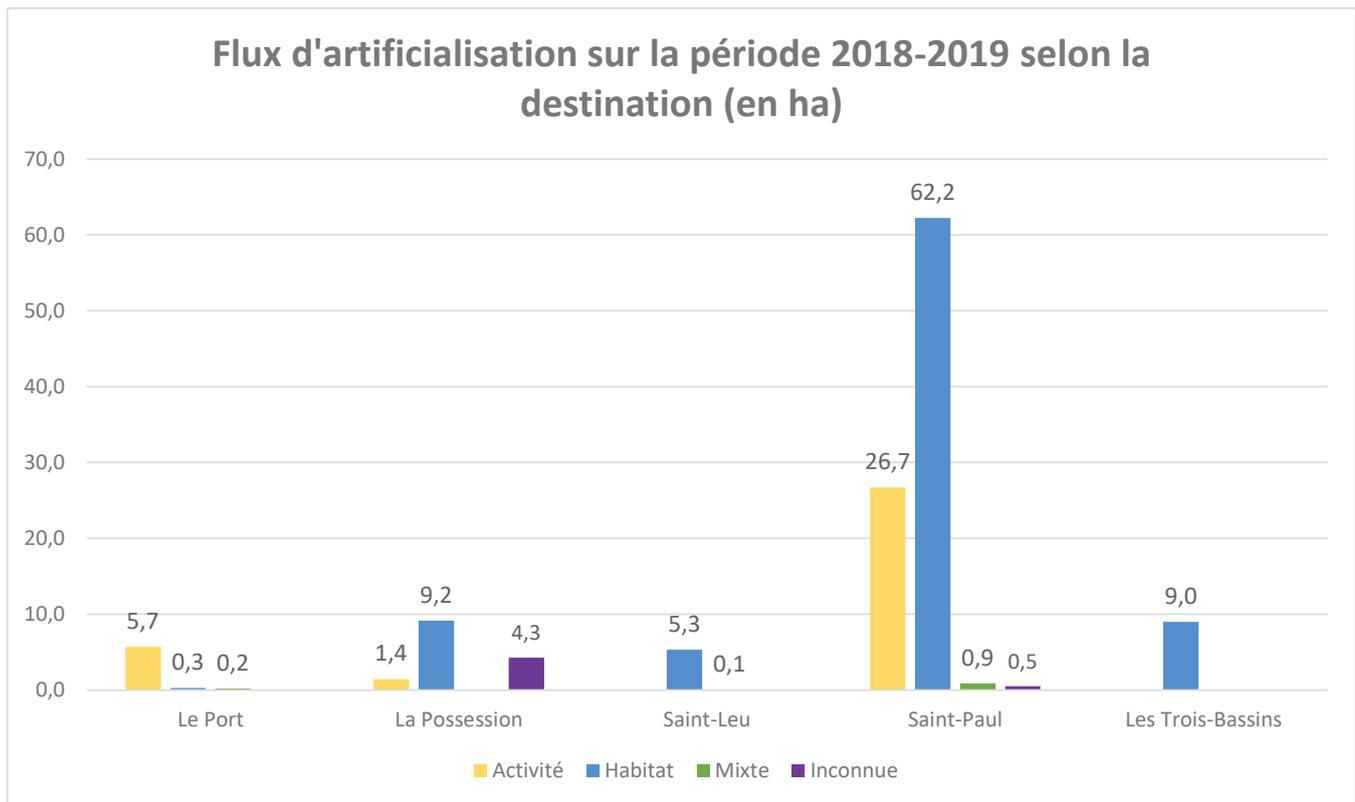
### Flux d'artificialisation sur la période 2016-2017 selon la destination (en ha)



### 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, 8 % à du mixte et 74 % 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 84 % des flux totaux toutes destinations confondues.



Comme pour les périodes précédentes, les flux d'artificialisation sur la période 2018-2019 sont destinés essentiellement à de l'habitat (68 % des flux totaux).

Deux points créent néanmoins une différence avec les constats antérieurs :

- Entre 2018 et 2019, les flux orientés vers de l'activité n'ont jamais été aussi importants et représentent 27 % des flux totaux toutes destinations confondues, localisés principalement sur la commune de Saint-Paul
- Sur cette même période, il existe une part de flux d'artificialisation dont la destination est inconnue (4 %). Elle se concentre essentiellement sur la commune de La Possession

# INDICATEUR N° 11

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

Dernière mise à jour : 30/11/2020 - Pas d'évolution depuis 2020 - Données non communiquées

### **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 :**

# INDICATEUR N° 12

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

Dernière mise à jour : 30/11/2020 – Pas de mise en place de nouvelles installations de prétraitements sur le territoire - Pas d'évolution depuis 2020

### **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

### **DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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** : Commune

**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** : observations 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** : observations 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** : observations visuelles a l'exutoire d'une présence d'hydrocarbures.

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

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

	✓ Hydrocarbure : pas d'analyse	✓ Hydrocarbure : 0 mg/l
<b>Port est 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ pH : 7,3</li> <li>✓ MES : 25 mg/l</li> <li>✓ Métaux : 67 µg/l</li> <li>✓ Hydrocarbure : pas d'analyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ pH : 7,2</li> <li>✓ MES : 0 mg/l</li> <li>✓ Métaux : 42,2 µg/l</li> <li>✓ Hydrocarbure : 0 mg/l</li> </ul>
<b>Capitainerie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ pH : 7,6</li> <li>✓ MES : 29 mg/l</li> <li>✓ Métaux : 114,9 µg/l</li> <li>✓ Hydrocarbure : pas d'analyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ pH : 7,7</li> <li>✓ MES : 112 mg/l</li> <li>✓ Métaux : 224,8 µg/l</li> <li>✓ Hydrocarbure : 1,6 mg/l</li> </ul>
<b>ZI2 port est 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ pH : 8,0</li> <li>✓ MES : 17 mg/l</li> <li>✓ Métaux : 191,7 µg/l</li> <li>✓ Hydrocarbure : pas d'analyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ pH : 11,1</li> <li>✓ MES : 18 mg/l</li> <li>✓ Métaux : 84,5 µg/l</li> <li>✓ Hydrocarbure : 0,3 mg/l</li> </ul>

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.

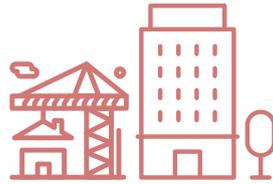
Ci-dessous la carte sur les exutoires qui ont fait l'objet d'une analyse :

# 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

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

# INDICATEUR N° 13

## PART DES ZONAGES A VOCATION URBAINE EN ET HORS EUR

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Contenir l'étalement urbain

La priorité à l'intensification urbaine

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

TCO, Communes, communale

### 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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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** : 1/ 2 500

**RESULTAT :**

Communes	2016			Total 2016	2017			Total 2017	2018			Total 2018	2019			Total 2019	2020			Total 2020
	EUD	EUP	Hors EUR		EUD	EUP	Hors EUR		EUD	EUP	Hors EUR		EUD	EUP	Hors EUR		EUD	EUP	Hors EUR	
<b>Le Port</b>	<b>889</b>	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>1 316</b>	<b>889</b>	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>1 316</b>	<b>889</b>	<b>406</b>	<b>11</b>	<b>1 307</b>	<b>889</b>	<b>406</b>	<b>11</b>	<b>1 307</b>	<b>889</b>	<b>406</b>	<b>11</b>	<b>1 307</b>
Pôle principal	889	426	0	1 316	889	426	0	1 316	889	406	11	1 306	889	406	11	1 306	889	406	11	1 306
Hors armature			0	0			0	0			0	0			0	0			0	0
<b>La Possession</b>	<b>790</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>857</b>	<b>790</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>857</b>	<b>790</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>857</b>	<b>753</b>	<b>64</b>	<b>38</b>	<b>855</b>	<b>753</b>	<b>63</b>	<b>41</b>	<b>857</b>
Pôle principal	692	65	0	757	692	65	0	757	692	65	0	757	672	63	31	766	82	2	1	84
Bourgs de proximité	98	2	0	100	98	2	0	100	98	2	0	100	82	2	1	84	672	62	34	768
Hors armature			0	0			0	0			0	0			5	5			5	5
<b>Saint-Leu</b>	<b>936</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>1 015</b>	<b>935</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>1 015</b>	<b>935</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>1 015</b>	<b>935</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>1 015</b>	<b>935</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>1 015</b>
Pôles secondaires	466	42	0	508	466	42	0	508	466	42	0	508	466	42	0	508	171	5	0	176
Villes relais	298	32	0	331	298	32	0	330	298	32	0	330	298	32	0	330	0	0	0	0
Bourgs de proximité	171	5	0	176	171	5	0	176	171	5	0	176	171	5	0	176	466	42	0	508
Hors armature	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	298	32	0	330
<b>Saint-Paul</b>	<b>834</b>	<b>661</b>	<b>0</b>	<b>3 495</b>	<b>834</b>	<b>661</b>	<b>0</b>	<b>3 495</b>	<b>834</b>	<b>661</b>	<b>0</b>	<b>3 495</b>	<b>834</b>	<b>661</b>	<b>0</b>	<b>3 495</b>	<b>834</b>	<b>661</b>	<b>1</b>	<b>3 496</b>
Pôle principal	459	317	0	775	459	317	0	775	459	317	0	775	459	317	0	775	185	6	0	190
Pôles secondaires	541	156	0	697	541	156	0	697	541	156	0	697	541	156	0	697	459	317	0	775
Villes relais	651	182	0	1 833	651	182	0	1 833	651	182	0	1 833	651	182	0	1 833	0	0	1	1
Bourgs de proximité	185	6	0	190	185	6	0	190	185	6	0	190	185	6	0	190	541	156	0	697
Hors armature	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	651	182	0	1 833
<b>Trois-Bassins</b>	<b>225</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>263</b>	<b>210</b>	<b>29</b>	<b>42</b>	<b>281</b>												
Villes relais	225	38	0	263	210	29	37	276	210	29	37	276	210	29	37	276			5	5
Hors armature			0	0			5	5			5	5			5	5	210	29	37	276
Total général	675	272	0	6 947	660	262	42	6 964	660	242	53	6 955	622	240	91	6 954	622	239	95	6 957

## 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 économe. 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 du DOO). 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** correspondant aux classements U, AU et NB dans les PLU des communes du TCO, et leurs évolutions de 2016 à 2020.

- ✚ En 2016, les espaces ouverts à l'urbanisation dans les cinq PLU représentent **6 947** hectares.
- ✚ En 2017, cette surface est de 6 964 ha. On observe donc une augmentation de **17 hectares** des espaces ouverts à l'urbanisation au sein des PLU des communes du territoire du TCO entre 2016 et 2017.
- ✚ En 2018, 2019 et 2020, les espaces ouverts à l'urbanisation au sein des PLU des différentes communes diminuent (figure 1). Par rapport à 2017, on observe une diminution de 9 hectares.

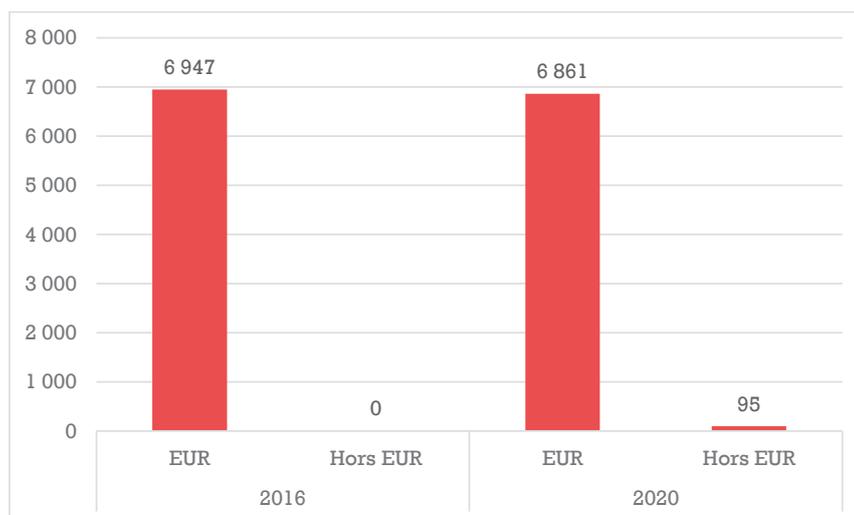


Figure 1: évolution des surfaces U/AU en et hors EUR sur le territoire du TCO (en ha)

- + **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).
- + En 2020, ces espaces ouverts à l'urbanisation hors de l'espace urbain de référence continuent d'augmenter (+ 4 hectares par rapport à 2019). Ces 4 hectares sont situés au sein de l'armature urbaine.

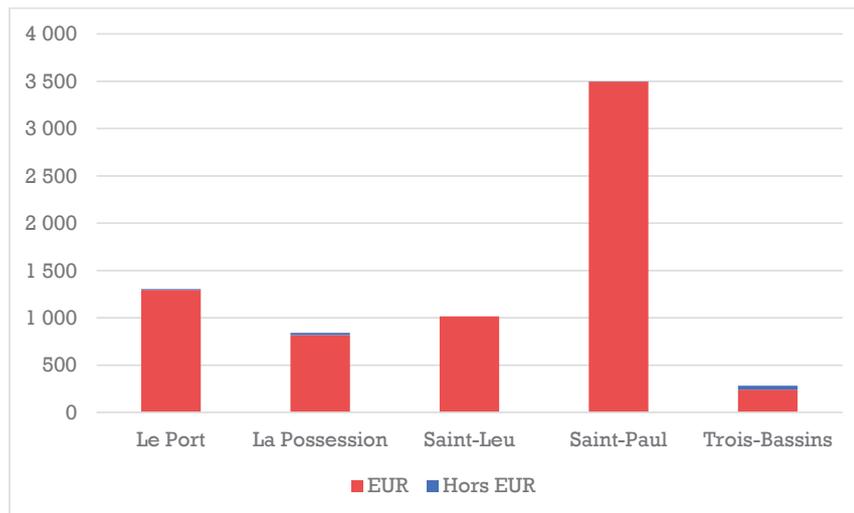
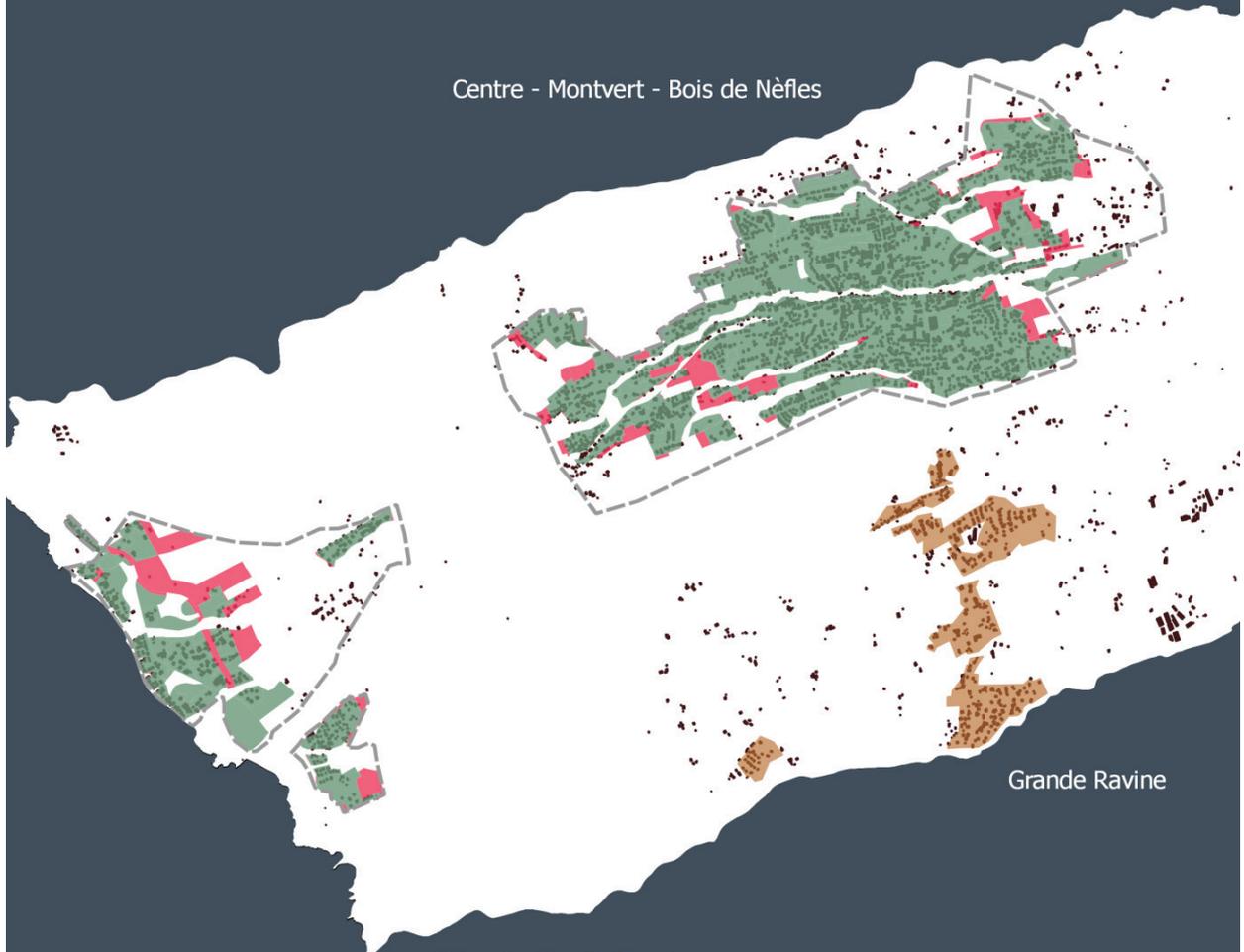


Figure 2: répartition des surfaces U/AU en et hors EUR par communes en 2020 (en ha)

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 de redeploiements.

# PART DES ZONAGES A VOCATIONS URBAINES EN ET HORS EUR



Zonage U et AU

- En Espace Urbain de Référence
- Hors Espace Urbain de Référence

SAR

- Territoires ruraux habités

Limite communale

■ Bâti

Armature du SCoT

Villes relais



Sources : AGORAH  
Réalisation : AGORAH, 2020

# INDICATEUR N° 14

## PART DES LOGEMENTS PRODUITS EN EUD ET EN EUP

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### ENJEU URBAIN

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.

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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

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

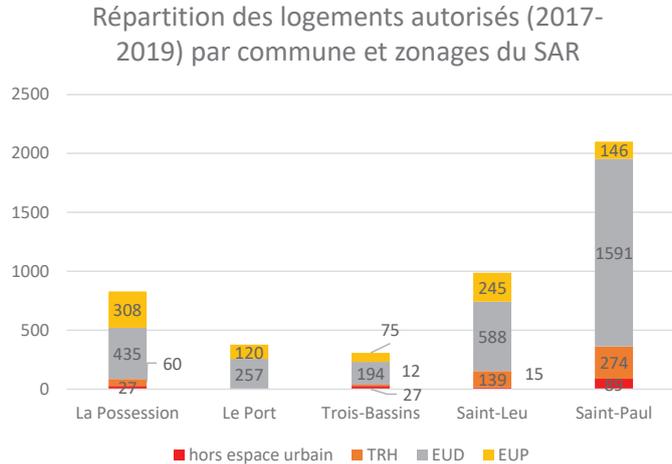
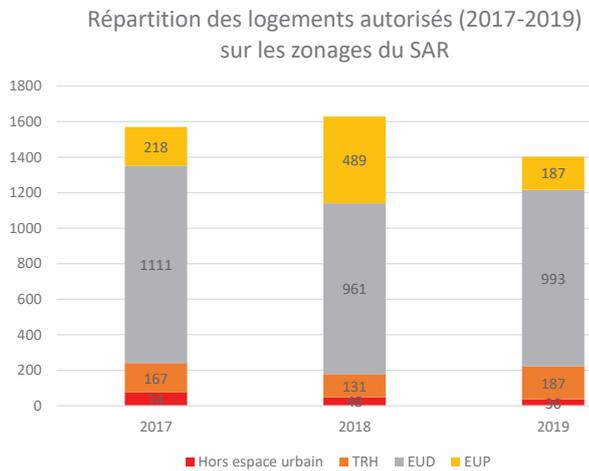
**PRODUCTEUR** : Base SITADEL (DEAL) - Base opérations d'aménagement (AGORAH)

**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 2017-2019, 811 logements n'ont pu être géo référencés. L'analyse suivante porte donc sur 85% des logements autorisés sur la période.

**PRECISION** : /

## RESULTAT :



## 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 2017 sur le TCO se font majoritairement dans les espaces urbains à densifier conforme au minima de 50% prescrit au SCOT, soit une proportion de 67% sur la période 2017-2019 avec toutefois, des années fluctuantes, en effet ce taux passant de 71% en 2017 à 59% en 2018 pour ré atteindre le taux de 2017 de 71% en 2019. En 2018, cette dynamique de construction moins représentée en EUD se fait 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 l'ensemble des communes du TCO comme souhaité par le SCOT. Pour deux d'entre-elles, il dépasse la moyenne de l'EPCI, légèrement au Port avec 68% et plus largement à Saint-Paul avec 76%. Pour les trois autres communes, il avoisine la moyenne soit 60% pour Saint-Leu et 63% pour Trois-Bassins (à noter que pour cette dernière, 9% sont identifiés hors espace urbain soit 27 logements). Enfin, la commune de

La Possession est en dessous de la tendance intercommunale avec 52% en EUD et presque 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 11% des nouveaux logements autorisés depuis 2017 (en progression de 34 logements) soit 485 unités dont 274 sur la commune de Saint-Paul, 139 sur Saint-Leu, 60 sur La Possession et 12 sur Trois-Bassins.

## **PART EN ZAC**

Un peu moins de 905 sur les 4 600 logements<sup>1</sup> entre 2017 et 2019 ont été autorisés en ZAC soit 20% (une valeur identique à la période précédemment étudiée 2016-2018). Ce taux peut paraître bas 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 de 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 construits 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 2017, période d'observation, est à nuancer selon les communes. En effet, ce taux atteint 43% sur la commune de La Possession avec l'opération Cœur de ville, entrée en phase de construction. Il passe à 17% sur la commune du Port avec les ZAC Rivière des Galets et quelques logements sur les RHI Say Piscine et Rivière des Galets. Ce taux est en forte chute sur le Port (53% sur la période 2016-2018) du fait de logements programmés sur la ZAC Mail de l'Océan en 2016. 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 comme pour Le Port soit 16%, même si en termes de volume 36% des logements en ZAC du TCO se sont réalisés sur cette commune. Il s'agit essentiellement de 2 opérations : ZAC-RHI de l'Eperon (pôle secondaire) et la ZAC Marie-Caze (ville relais La Plaine-Bois de Néfles). Enfin, cette proportion n'est respectivement que de 4% et 12% pour les communes de Trois-Bassins et de Saint-Leu (en progression sur cette dernière en raison des logements construits sur la ZAC Camélias à la Chaloupe).

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 et l'opération Renaissance 3 avance difficilement sur le plan opérationnel, cette dernière concernant le pôle secondaire de Plateau Caillou sur lequel doivent porter les démarches urbaines énoncées au SCOT.

---

<sup>1</sup> Nombre géolocalisé



# INDICATEUR N° 14 BIS

## POTENTIEL DE LOGEMENTS SUR LE FONCIER URBANISABLE EN EUR

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### ENJEU ENVIRONNEMENTAL

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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 hectares 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 hectares)

### SOURCES

**DONNEE** : Base potentiel foncier 2020<sup>1</sup>

**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.

<sup>1</sup> 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 règlementaire en 2020 (en hectares)				
Commune	EUD	EUP	TRH	Total
<b>Le Port</b>	<b>2,4</b>			<b>2,4</b>
Cœur d'agglomération	2,4			2,4
<b>La Possession</b>	<b>5,98</b>	<b>17,64</b>	<b>6,19</b>	<b>29,81</b>
Cœur d'agglomération	1,79	17,64	-	20,24
Bourgs de proximité	4,19	-	-	4,19
Hors armature	-	-	6,19	6,19
<b>Saint-Leu</b>	<b>56,06</b>	<b>30,94</b>	<b>33,06</b>	<b>120,07</b>
Pôles secondaires	30,60	0,84	-	31,44
Villes relais	12,94	30,1	-	43,04
Bourgs de proximité	12,53	-	-	12,53
Hors armature	-	-	33,06	33,06
<b>Saint-Paul</b>	<b>327,46</b>	<b>223,42</b>	<b>41,06</b>	<b>591,94</b>
Cœur d'agglomération	5,48	195,60	-	201,08
Pôles secondaires	169,96	0,94	-	170,90
Villes relais	131,15	26,88	-	158,03
Bourgs de proximité	20,87	-	-	20,87
Hors armature	-	-	41,06	41,06
<b>Les Trois-Bassins</b>	<b>7,95</b>	<b>5,32</b>	<b>2,95</b>	<b>16,22</b>
Villes relais	7,95	5,32	-	13,27
Hors armature	-	-	2,95	2,48
<b>Total</b>				<b>752,6</b>

Nombre potentiel de logements et d'équivalent logements <sup>2</sup>				
Commune	EUD	EUP	TRH	Total
<b>La Possession</b>	<b>214 – 256</b>	<b>882</b>	<b>62 - 124</b>	<b>1 158 – 1 262</b>
Cœur d'agglomération	130	882	-	1 012
Bourgs de proximité	84 - 126		-	84 - 126
Hors armature	-	-	62 - 124	62 - 124
<b>Saint-Leu</b>	<b>2 291 – 2 478</b>	<b>1 604</b>	<b>389 - 779</b>	<b>4 284 – 4 861</b>
Pôles secondaires	1 530	42	-	1 572
Villes relais	388	903	-	1 291
Bourgs de proximité	373 - 560	-	-	373 - 560
Hors armature	-	-	389 - 779	389 - 779
<b>Saint-Paul</b>	<b>12 520 – 12 729</b>	<b>10 633</b>	<b>409 – 1 151</b>	<b>23 562 – 24 513</b>
Cœur d'agglomération	87	9 780	-	9 867
Pôles secondaires	8 498	47	-	8 545
Villes relais	3 518	806	-	4 324
Bourgs de proximité	417 - 626	-	-	417 - 626
Hors armature	-	-	409 – 1 151	409 – 1 151
<b>Les Trois-Bassins</b>	<b>239</b>	<b>160</b>	<b>30 - 59</b>	<b>429 - 458</b>
Villes relais	239	160	-	399
Hors armature	-	-	30 - 59	30 - 59
<b>Total</b>				<b>29 433 – 31 094</b>

## 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

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SDP

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 2020 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 hectares alors que dans la base de l'Agorah, il est estimé à 760 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.

Le premier tableau présentant les surfaces des gisements fonciers permet de souligner le fort potentiel foncier existant à Saint-Paul et à Saint-Leu. Pour ces deux communes, les espaces fonciers potentiellement disponibles sont localisés principalement en EUD.

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

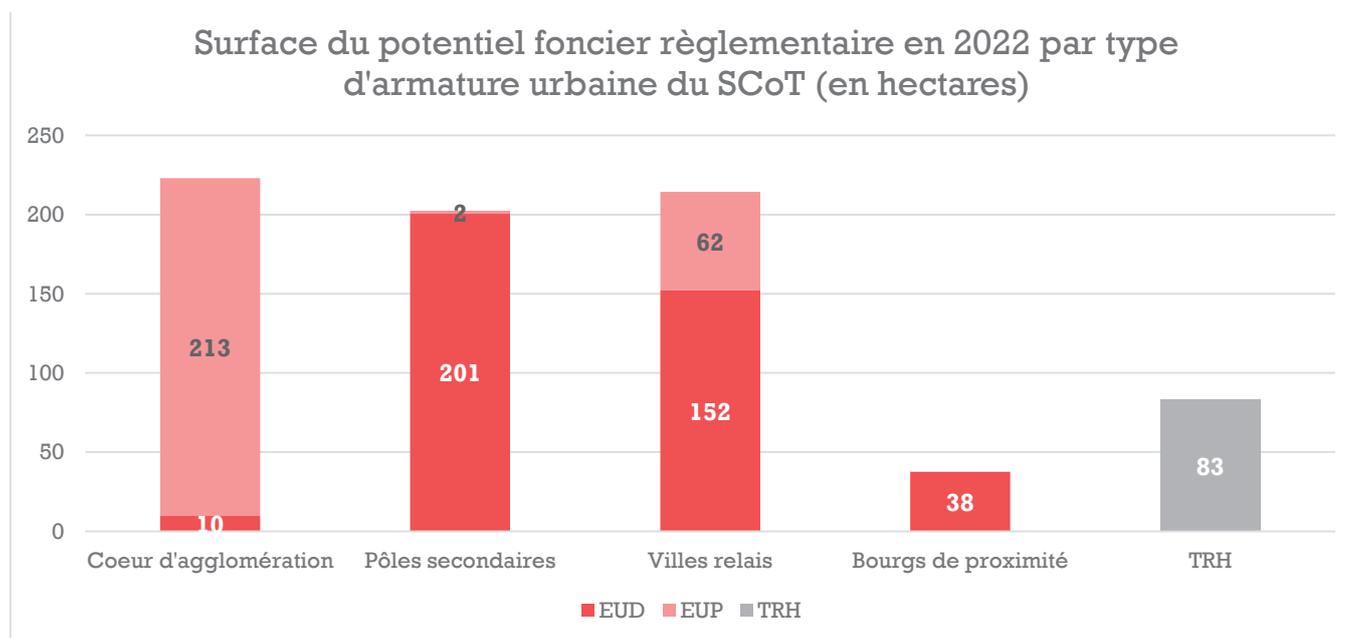
- + Au moins 50 logements/hectare dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine,
- + Au moins 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 3 de l'armature urbaine,
- + Entre 20 et 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 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/hectare<sup>3</sup>,

le potentiel de logements dans les EUR varierait entre 29 433 et 31 094 en 2020. 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 78 % des nouveaux logements et la commune de Saint-Leu plus de 15 % des nouveaux logements sur le potentiel foncier réglementaire identifié.

Une analyse par armature urbaine du SCoT démontre que le potentiel disponible est équitablement réparti entre les 3 premiers niveaux d'armature que sont le cœur d'agglomération, les pôles secondaires et les villes relais.

---

<sup>3</sup> 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 11 150 logements ( $223 * 50 = 11 150$ ). 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).

En retranchant les 1 486 logements autorisés entre 2017 et 2019 dans le Cœur d'agglomération, le potentiel foncier disponible serait ainsi en mesure d'absorber complètement les besoins en logements supplémentaires. Cette réflexion peut être menée à tous les niveaux dans l'armature du 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 2019
Cœur d'agglomération / Pôle principal	11 150	9 900 - 10 800	1 486
Pôles secondaires	10 150	4 500 - 6 000	776
Villes relais	6 420	1 800 - 2 700	1 552
Bourgs de proximité et TRH	1 590 <sup>4</sup>	900	672

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

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 règlementaire 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.
- + 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 pourrait donc être affecté à de l'activité économique, à de l'équipement, etc.



# INDICATEUR N° 15

## EVOLUTION DES REDEPLOIEMENTS DANS L'ARMATURE URBAINE

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 2016	Zonage PLU 2020	
		AU & U	A & N
Bourgs de proximité	AU & U		17
	A & N	1	
Cœur d'Agglomération	AU & U		44
	A & N	36	
Pôles secondaires	AU & U		0
	A & N	0	
Villes relais	AU & U		23
	A & N	37	
TRH et Hors ZPU	AU & U		12
	A & N	12	
<b>Total</b>		<b>86</b>	<b>95</b>

## ANALYSE

Le SCOT rappelle 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).

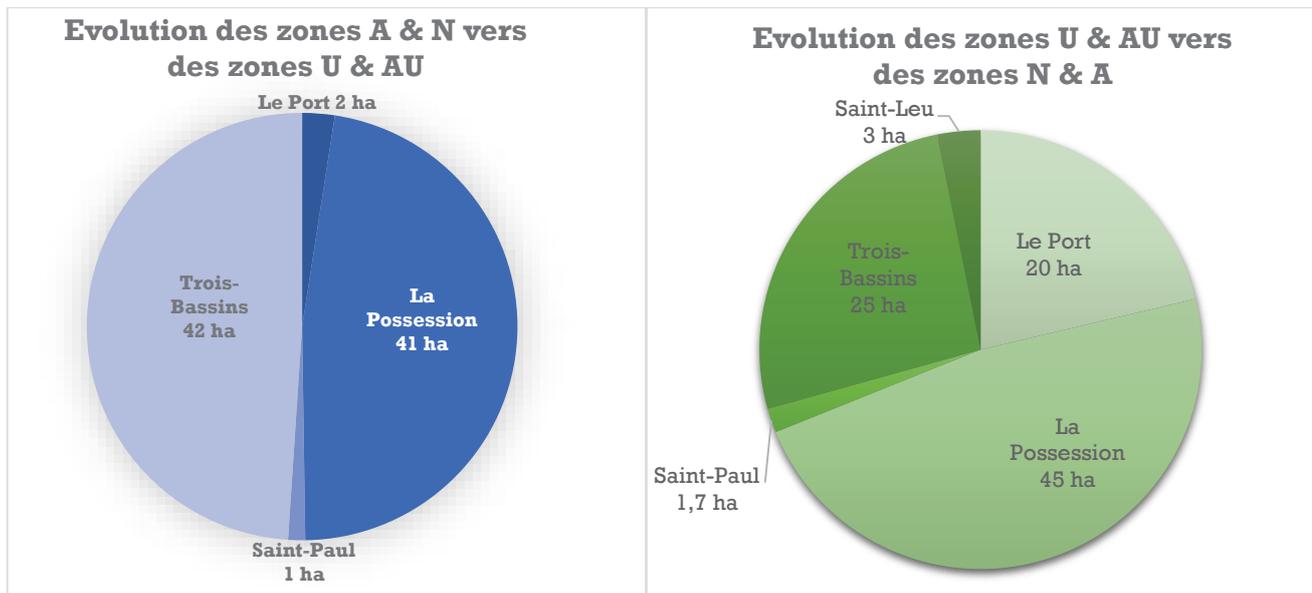
**Evolution des zones A & N et U & AU entre 2016 et 2020 sur le territoire du TCO :**

		Zonage PLU 2020	
Zonage PLU 2016	U & AU	A & N	
U & AU		95 ha (dont 12 ha en TRH)**	
A & N	86 ha * (dont 12 ha en TRH)**		

+ \*\* TRH = zone U / AU hors ZPU

A l'échelle du TCO, les reploiements des zones à vocation urbaine ( U & AU ) vers les zones à vocation agricole et naturelle (A & N) ont évolué de **95 ha** de 2016 à 2020. Durant cette même période, la surface des zones U & AU anciennement A & N s'élève à **86 ha**, soit **9 ha de moins** que celle des zones à vocation agricole et naturelle.

**A l'échelle Communale**



A l'échelle communale, l'évolution des zonages dans les PLU entre 2016 et 2020 concernent majoritairement les communes dont le document a été révisés durant cette période :

- + Près de  $\frac{3}{4}$  **des surfaces** redéployées en zones agricole ou naturel sont situées sur les communes de la Possession (**46 ha**) et de Trois Bassins (**25 ha**)
- + **86 ha** de surfaces à vocation urbaine ont été nouvellement créés sur le TCO, dont la grande majorité sur les communes de la Possession (**41 ha**) et de Trois Bassins (**42 ha**).
- + La commune du Port n'a créé que **2 ha** de zones U & AU contre **20 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 07 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 correspondants à la surface des espaces urbains de référence.



## INDICATEUR

# N° 16

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

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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

### “ DEFINITION

Densité de logements au sein des polarités du SCOT

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 polarités de l'armature urbaine 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 + éq. 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
<b>Total</b>		<b>83 903</b>	<b>28 533</b>	<b>112 436</b>	<b>6 446</b>	<b>17</b>	

### 2019

Type d'armature	Rang polarité	Nombre de Logements	Nombre éq. Lgts	Nombre Lgts + éq. Lgts	Surfaces (ha)	Densité moyenne (Lgts + éq. Lgts/ha)	Densité Minimale SCOT (Lgts/ha)
Coeur d'agglomération	1	30 533	22251	52784	2 346	22	50
Pôles secondaires	2	14 267	1721	15988	1 028	16	50
Villes relais	3	28 902	4065	32967	2 010	16	30
Bourgs de proximité	4	3 695	190	3885	356	11	20-30
Bellemène – Bois Rouge	TRH	2 157	109	2266	215	10	10-30
TRH	TRH	4 832	236	5068	440	10	10-20
<b>Total</b>		<b>84 386</b>	<b>28 574</b>	<b>112 960</b>	<b>6 521</b>	<b>17</b>	

### Evolution des densités entre 2016 et 2018

Type d'armature	Densité moyenne (2016)	Densité moyenne (2019)	Evolution
Cœur d'agglomération	20	22	+ 2
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. » :

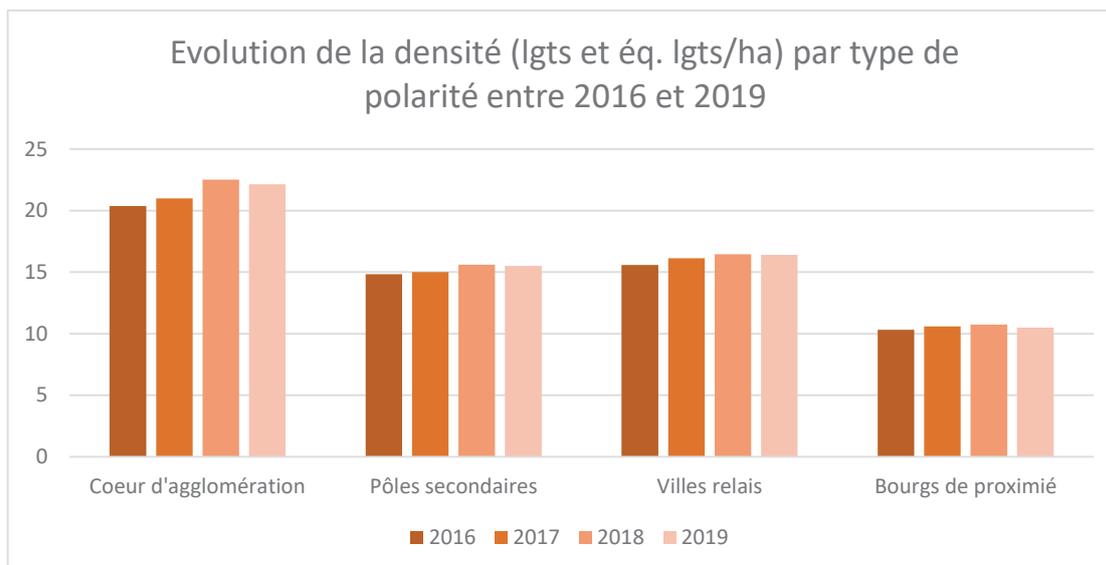
- + Au moins 50 logements/hectare dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine.
- + Au moins 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 3 de l'armature urbaine.
- + Entre 20 et 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 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.



La mise en perspective de ces résultats, montre une certaine modularité à différentes échelles. En 2019, la densité moyenne du **Cœur d'agglomération de rang 1** (Le Port / Possession / Saint-Paul) **s'élevait à 22 lgts/ha**. En dézoomant sur ce territoire on peut noter des différences assez marquées sur différents secteurs. La commune du Port affiche une densité moyenne de 26 lgts/ha. A contrario, Saint Paul, sur sa partie en Cœur d'agglomération de rang 1 présente une densité plus « relâchée » avec 16 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<sup>2</sup> 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 marquées sont à noter sur certains secteurs spécifiques :

Polarité	Nom de la polarité	Densité (lgts/ha)
Rang 2	Plateau Caillou/ St-Gilles les Hauts	15
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 m<sup>2</sup> 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 lgts/ha en 2019 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<sup>er</sup> 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.

Niveau 1  
**Coeur d'agglomération**  
 au moins 50 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

Niveau 2  
**Pôles secondaires**  
 au moins 50 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

Niveau 3  
**Villes relais**  
 au moins 30 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

Niveau 4  
**Bourgs de proximité**  
 de 20 à 30 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

**HORS ARMATURE URBAINE**

**Territoire Ruraux Habités (TRH)**

- Bellemène - Bois Rouge de 10 à 30 logements / ha
- Autres TRH de 10 à 20 logements / ha

Sources :  
 extrait du SAR 2011 approuvé  
 edit. DBW - TCO

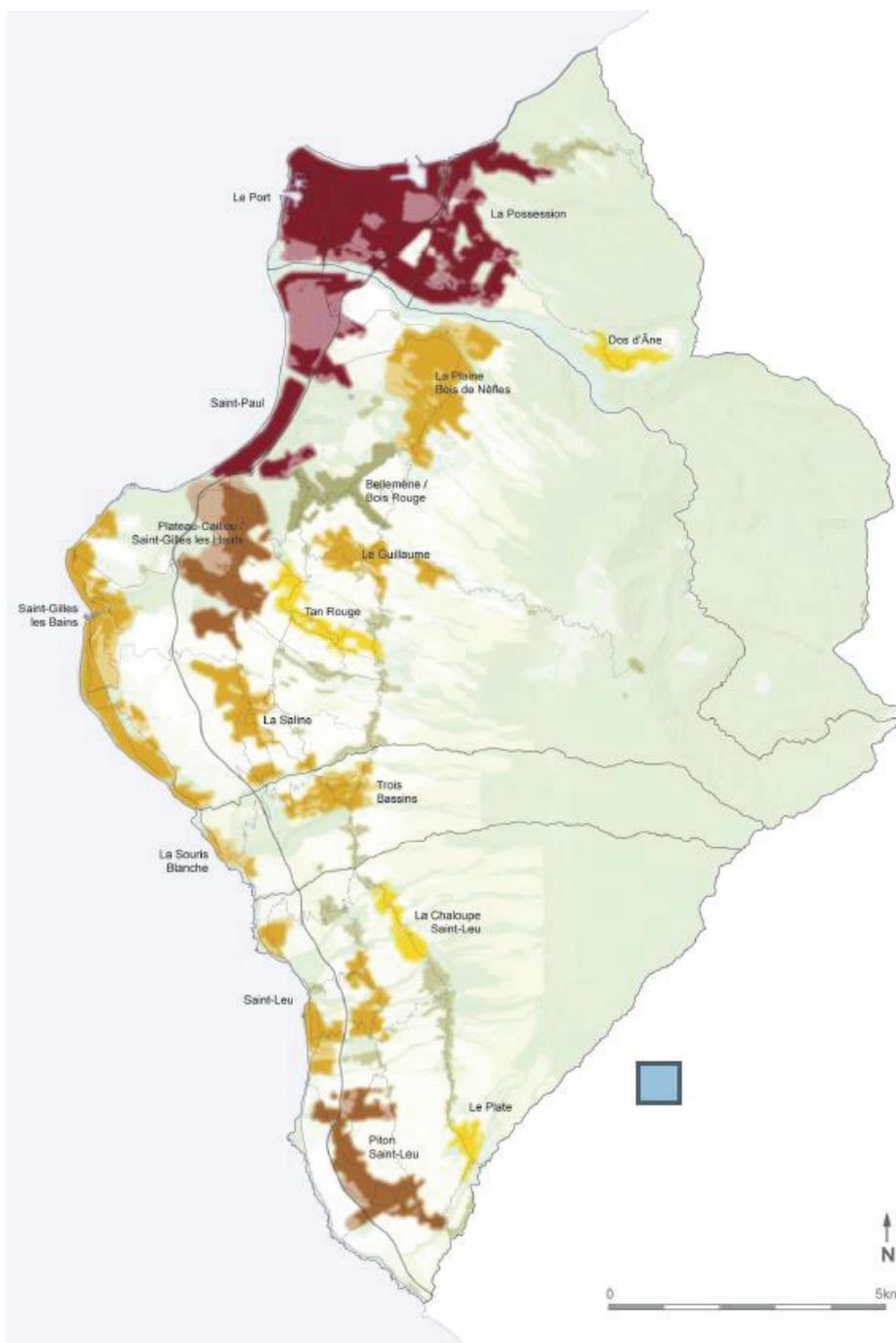


Figure 1 : Extrait de l'orientation O 8 du DOO



# INDICATEUR N° 17

## LOCALISATION DES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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 DE CALCUL

TCO, Communes

### OCCURRENCE

Tous les 5 ans : 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) et d'équipement du Grand Port Maritime de La Réunion (GPMDLR)

### DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA MÉTHODE ET LES RÈGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

- 1- Mise à jour du recensement des principaux projets urbains et équipements programmés jusqu'en 2021 (hors commerce et habitat)
- 2- Etat d'avancement des opérations en 2021
- 3- Cartographie des opérations par type et stade d'avancement en 2021

### SOURCES

#### DONNÉES :

- + Base des équipements AGORAH
- + Rapport d'activités 2020 du GPM
- + Rapport de performance 2020 du TCO
- + Projet Partenarial d'Aménagement Ecocité : Le contrat (dec.2020)
- + Plan Guide Ecocité
- + Echanges GIP Ecocité

**PRODUCTEURS** : AGORAH, GIP Ecocité, GPMDLR, 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** : -

## RESULTAT

Le SCOT entend rendre possible dans les années à venir, la réalisation de grands projets d'équipements et de services sur le territoire Ouest, en particulier :

- + autour du GPMDLR avec l'aménagement de la ZAP ainsi que le développement et la réorganisation des ports Est et Ouest,
- + via la mise en œuvre du projet Eco Cité.

### ❖ PROJET ECOCITE

#### ▪ PROGRAMMATION 2020-2030 :

**Périmètre** : 5000 ha, centre-ville de St-Paul, Plaine Cambaie-Savanna, coeur de ville de La Possession et ville du Port

**Objectifs** à terme en 2050 :

- + Création de 20 000 emplois
- + 2 milliards d'investissement publics
- + ~ une soixantaine de projets urbains incluant équipements et services structurants pour le territoire Ouest

**Seconde phase opérationnelle 2020-2030** : Programme d'actions issu du Projet Partenarial d'Aménagement 2020-2030 signé en décembre 2020, incluant :

- + 14 opérations d'aménagement :

	La Possession	Le Port	Saint-Paul
6 restructurations		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>NPNRU Ariste Bolon-SIDR Haute</b> : espaces publics et équipements divers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PRU centre-ville</b> sur 4 pôles (191 ha) :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Entrée Nord</b> : commerces, bureaux, mail piéton, jardins Deck et Creusé</li> <li>✓ <b>Entrée Sud</b> (grotte du peuplement et cimetière marin) : espaces de détente et commerces</li> <li>✓ <b>Front de mer</b> : délocalisation d'équipements publics, services et commerces, équipements culturels, hôtel, requalification des marchés, réaménagements paysagers</li> <li>✓ <b>Ilot Centre</b> : valorisation culturelle et patrimoniale, commerces, bureaux et délocalisation de l'hôtel de ville</li> </ul> </li> <li>• <b>Pôle d'activités économiques Henri Cornu</b> (24 ha) : artisanat, industrie, logistique</li> </ul>
3 Ecoquartiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Coeur de Ville</b> (34 ha) (2015-2025) : bureaux, commerces, services, mail commercial, équipements culturels et de loisirs, jardins partagés, établissements scolaires, services administratifs,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Mail de l'Océan</b> (3,6 ha) (2015-2025) : commerces et services, nouveaux espaces publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Cambaie-Omega</b> (4 secteurs de 76 ha) :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Oméga « Ville active »</b> : activités et services (centre d'affaires, commerces, hôtel...)</li> <li>✓ <b>Oméga « Coeur de vie »</b> : logements, services et équipements du quotidien (groupe scolaire, gymnase, cabinet médical, commerces)</li> <li>✓ <b>Parc des loisirs</b> : espace vert et agricole</li> </ul> </li> </ul>

	structures petite enfance et sénior		✓ <b>Plaine des loisirs</b> : activités culturelles et sportives
4 structurations de nouveaux quartiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Moulin Joli (172 ha) (2014-2024)</b> : commerces, bureaux, établissements scolaires, services administratifs, structures d'accueil petite enfance et sénior, pôle médical, équipements sportifs et de loisirs, parc de loisirs</li> <li>• <b>ZAP (87 ha)</b> : projet de zone d'activités industrielles, tertiaires et logistiques arrière portuaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Campus de l'innovation</b> sur la ZAC du Triangle de l'Oasis, dont PACD : centre de formation, campus universitaire, bureaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Mascareignes</b> : équipements publics, tertiaires et commerces</li> </ul>
1 requalification (*)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Action Cœur de ville</b>, dont : <b>Portes de l'Océan</b> (commerces, bureaux, hôtel, ateliers) et friche culturelle et économique</li> </ul>	(*) En périphérie de l'Ecocité projet de requalification de la <b>zone commerciale Savanna</b>

+ 37 actions emblématiques, incluant :

La Possession	Le Port	Saint-Paul
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valorisation du front de mer</b> : marina, esplanade, restauration, village de pêcheurs, bassin de baignade, abri côtier, amphithéâtres, plages vertes, jardins, mail littoral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actions autour du port de plaisance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>REuse</b> : recyclage des eaux usées</li> <li>• <b>Projet SWAC</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Scénarisation de sites littoraux</b> à identité patrimoniale - lien ville/mer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projet « Fil vert »</b> : valorisation des espaces publics naturels/boisés notamment littoraux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Scénarisation de sites littoraux</b> à identité patrimoniale - lien ville/mer</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projet « Terres fertiles »</b> (agriculture urbaine)</li> <li>• <b>Connexion des centres urbains par un sentier littoral ouest</b> de 22 km (continuum entre les 3 villes)</li> <li>• <b>Appels à projet urbain</b> innovants (filière bioclimatique et nouveaux usages)</li> <li>• ...</li> </ul>		

▪ **ETAT D'AVANCEMENT DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT EN 2021 PAR COMMUNE**

Opérations	La Possession	Le Port	Saint-Paul
Restructurations		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>NPNRU Ariste Bolon-SIDR Haute «NOUVO LORIZON »</b> : travaux en cours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PRU</b> : Poursuite des travaux pour les 4 pôles</li> <li>• <b>Pôle d'activités Henri Cornu</b> : maîtrise foncière en cours pour une livraison dès 2025</li> </ul>

Ecoquartiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Cœur de Ville - Phase 2</b> : Poursuite des travaux : voiries mobilité douce, cœur commerçant et de services avec une halle marchande, équipements culturels et de loisirs, services administratifs, collège</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Mail de l'Océan</b> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Taille de l'opération réduite et actualisation du programme de la ZAC au profit de logements sociaux et d'un projet de poumon vert (retrait des projets de commerces et d'école)</li> <li>✓ Réalisations : 4 îlots sur 13 (logements et clinique)</li> <li>✓ Travaux en cours sur 3 autres îlots (voirie et logements sociaux)</li> <li>✓ Etude de faisabilité pour du logement locatif intermédiaire sur 2 autres îlots</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Cambaie-Omega</b> : Poursuite de la phase technique et réglementaire, et début de la phase opérationnelle :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Finalisation du schéma d'aménagement, du schéma directeur des espaces publics, et des études de faisabilité dont Cité de la gastronomie</li> <li>✓ Concertation publique en décembre 2020</li> <li>✓ DUP et lancement des expropriations</li> <li>✓ Evaluation environnementale et création de la ZAC fin 2021</li> </ul> </li> </ul>
Structuration de nouveaux quartiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Moulin Joli</b> : Poursuite des travaux du parc de loisirs et des équipements sportifs. Une majorité de la ZAC achevée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Campus de l'innovation</b> : Poursuite de la phase de définition du projet dont le PACD :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Finalisation du plan de financement et de la maîtrise d'ouvrage,</li> <li>✓ Lancement de la tranche 2 (programmation immobilière)</li> <li>✓ Début des travaux fin 2021</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZAC Mascareignes</b> : Poursuite des travaux</li> </ul>
Requalifications		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Action Cœur de ville</b> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Finalisation des études du programme global en 2020</li> <li>✓ Poursuite de la phase opérationnelle « <b>Portes de l'Océan</b> » (activités et logements) avec poursuite de la programmation sur le 1er îlot près de la darse Titan et début de commercialisation en 2021</li> <li>✓ Poursuite des réflexions sur les friches culturelles et économiques dont les « Maisons des ingénieurs » (siège social du GPM et Port Center)</li> <li>✓ Etudes en cours pour la requalification des entrées de ville</li> <li>✓ Prévu fin 2021 : démarrage des</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Réflexion en cours de requalification de la <b>zone commerciale Savanna</b></i></p>

		travaux de maisons des ingénieurs et de signalisation pour la mobilité douce, et signature d'une convention immobilière avec Action Logement	
--	--	--	--

#### ▪ ETAT D'AVANCEMENT DE QUELQUES ACTIONS EMBLEMATIQUES EN 2021 PAR COMMUNE

La Possession	Le Port	Saint-Paul
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valorisation du front de mer</b> : Poursuite des études et des travaux malgré un retard pris (livraison prévue en 2023)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projet de SWAC</b> toujours à l'étude</li> <li>• <b>REuse</b> : Poursuite des études</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Scénarisation de sites littoraux</b> en cours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projet « Fil vert »</b> : Poursuite des études et concertation publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Scénarisation de sites littoraux</b> en cours</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projet « Terres fertiles »</b> : Concertation publique, évaluation environnementale et concession à un groupement de professionnels pour la création et l'exploitation d'une plateforme de production et d'un site de démonstration</li> <li>• <b>Connexion des centres urbains par un sentier littoral</b> : 85% des travaux réalisés en forêt domaniale de St-Paul</li> <li>• <b>Appels à projet urbain</b> innovant (filère bioclimatique et nouveaux usages) en cours</li> <li>• <b>Atelier Lab'EcoCité</b> : Définition du laboratoire d'idées et d'expérimentations de la ville durable (mars 2020)</li> </ul>		

#### ❖ ETAT D'AVANCEMENT 2021 DU PROGRAMME STRATEGIQUE 2019-2023 DU GPMDLR

Grand Port Est	Grand Port Ouest
Poursuite de la sécurisation et de la réorganisation du port Est : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Début de <b>transfert du poste pétrolier</b></li> <li>✓ Commande de <b>portiques</b> à conteneur et d'une <b>grue spéciale</b> biomasse</li> <li>✓ Livraison d'un <b>bras de déchargement</b> des hydrocarbures au deuxième semestre 2021</li> <li>✓ Réalisation d'un <b>nouveau terre-plein</b></li> <li>✓ Lancement du <b>projet de gare maritime</b></li> <li>✓ Lancement de la <b>reconfiguration du terminal à conteneurs</b> travaux de rénovation du terminal sucrier</li> <li>✓ Confortement de l'<b>éclairage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Réorganisation du port de la Pointe des Galets</b> : réalisation d'un schéma d'aménagement directeur, et lancement de la maîtrise d'oeuvre des travaux</li> <li>✓ <b>Projet de « Maisons des Ingénieurs »</b> : études, acquisition du site inscrit, et création du nouveau siège social prévue pour fin 2021</li> <li>✓ <b>Projet de centre de réparation navale</b> (ancien Terminal céréalier) : lancement avec acquisition d'un élévateur à bateaux et d'un dock flottant</li> <li>✓ Lancement de la <b>reconstruction du poste 1 pour la pêche</b></li> </ul>

#### ❖ DYNAMIQUES D'EQUIPEMENT PAR COMMUNE

##### La Possession

- ✚ Bon avancement des conceptions d'équipements et services sur le cœur de ville et quasi achèvement de l'opération Moulin Joli
- ✚ Etoffement en commerces, bureaux, équipements scolaires et sportifs, espaces de loisirs et services administratifs, qui structure et dynamise la commune
- ✚ Démarrage des travaux autour de la ZAP
- ✚ Une ouverture sur la mer retardée (projet de valorisation du front de mer), mais toujours à l'ordre du jour

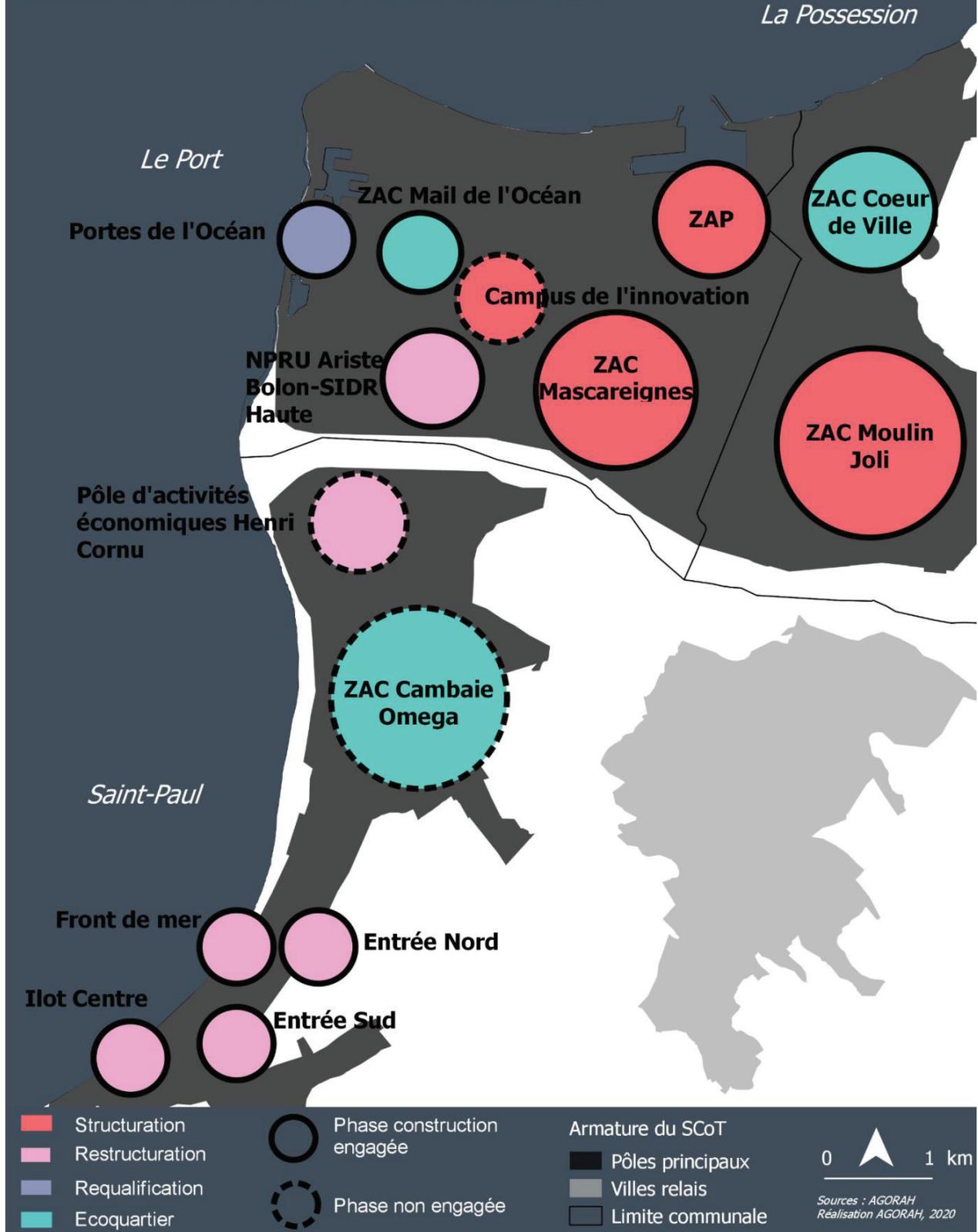
## Le Port

- + Poursuite des travaux de restructuration du centre-ville (programmation Action Cœur de Ville) et de requalification de certains quartiers (Ariste Bolon...) qui préfigurent l'implantation de nouveaux commerces, services et équipements
- + Efforts d'ouverture vers la mer avec une poursuite d'aménagements permettant de requalifier et de redynamiser les pourtours du Port Ouest en lien avec le centre-ville (Portes de L'Océan)
- + Sur la ZAC Mail de l'Océan : quelques difficultés de commercialisation et de sécurisation des parkings, avec de nouvelles contraintes environnementales et des prévisions démographiques qui ont entraîné des modifications (notamment : réduction de superficie de l'opération, retrait des projets de commerce, d'école et de miniplex au profit du développement potentiel d'activités tertiaires et d'autres services) et un retard de mise en œuvre du programme
- + De grands projets d'infrastructures et d'équipements en phase de démarrage opérationnel (travaux lancés ou imminents) (Campus de l'innovation, PACD, ZAP, réorganisation du Port Est, projet « Fil vert »)
- + Une infrastructure portuaire qui s'étoffe et se modernise

## Saint-Paul

- + Démarrage de la phase opérationnelle pour l'aménagement des secteurs de la Plaine de Cambaie via de nouveaux services, commerces et équipements, espaces culturels et de loisirs, ainsi que la première opération de reconversion du site 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, REUse)
- + Un centre-ville qui poursuit ses efforts de requalification avec la poursuite ou l'engagement des travaux sur les 4 pôles
- + Des efforts d'ouverture du centre-ville vers la mer via une scénarisation de sites littoraux en cours, et la finalisation à court terme de l'aménagement du front de mer avec le sentier littoral situé en forêt domaniale
- + La poursuite de la réflexion sur le devenir du quartier de Savanna, dont la vitalité commerciale et le devenir sont remis en question par les projets voisins.

# ETAT D'AVANCEMENT DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ECOCITE DU PPA 2020-2030 EN 2021



Attention date de réalisation 2021



# 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

# INDICATEUR N° 18

## NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### ENJEU HABITAT

Produire suffisamment de logements

### ORIENTATION

O13 : Les politiques publiques du logement

### TENDANCE ATTENDUE

Croissance

### ECHELLES DE CALCUL

TCO, Communes, Armature SCoT

### OCCURRENCE

Annuelle

### UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre de logements

### “ DEFINITION

Nombre de logements autorisés sur les 5 communes du TCO

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

1- Sélection des logements autorisés, commencés, ou terminés dont la déclaration favorable est survenue entre 2017 et 2019 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 continue 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	2019
<b>Cœur d'agglomération</b>	<b>464</b>	<b>337</b>	<b>687</b>	<b>462</b>
Saint Paul / Le Port / La Possession	464	337	687	462
<b>Pôles secondaires</b>	<b>352</b>	<b>328</b>	<b>303</b>	<b>145</b>
Piton St Leu	143	194	180	58
Plateau Caillou / St Gilles les Hauts	209	134	123	87
<b>Villes relais</b>	<b>532</b>	<b>601</b>	<b>425</b>	<b>526</b>
La Plaine / Bois de Nèfles	181	153	92	104
La Saline les Hauts / Ermitage	28	37	35	16
La Souris Blanche	12	8	12	52
Le Guillaume	27	66	17	19
Saint Leu	110	85	131	107
St Gilles les Bains	151	187	109	109
Trois-Bassins	23	65	29	119
<b>Bourgs de proximité</b>	<b>61</b>	<b>80</b>	<b>50</b>	<b>57</b>
Dos d'Âne	11	14	6	11
La Chaloupe St Leu	15	21	11	12
Le Plate	10	7	16	16
Tan Rouge	25	38	17	18
<b>Hors armature</b>	<b>208</b>	<b>224</b>	<b>164</b>	<b>213</b>
En TRH	150	167	131	187
Hors TRH	58	57	33	26
<b>Non spatialisé</b>	<b>569</b>	<b>146</b>	<b>251</b>	<b>414</b>
<b>Total général</b>	<b>2186</b>	<b>1716</b>	<b>1880</b>	<b>1817</b>

## 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.

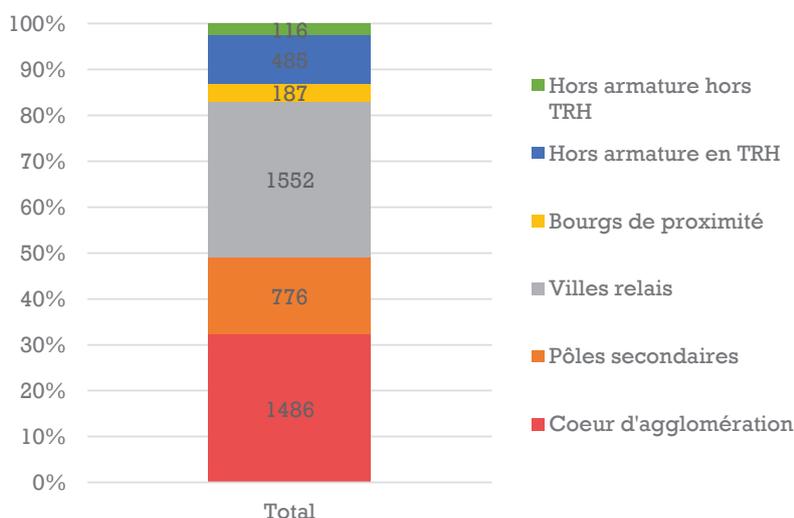
Le SCoT ayant été approuvé le 21 décembre 2016, ce sont les dynamiques de construction depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 qui sont ici analysées. La donnée 2016 dans le tableau ci-dessus est présentée à titre indicatif et peut servir de référence.

Sur les trois années observées (2017, 2018 et 2019), 5 413 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, présentant une moyenne annuelle de 1 780 logements.

Dans le détail, 2018 a été légèrement plus dynamique que l'année précédente en termes de logements autorisés (+10%), alors qu'en 2019 la tendance repart à la baisse en raison notamment d'une baisse de projets autorisés sur le Cœur d'agglomération.

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

Sur les 5 413 logements autorisés entre 2017 et 2019, 15% (soit 811 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 plus de logements autorisés que le Cœur d'agglomération. Les deux pôles secondaires arrivent loin derrière avec 776 logements autorisés, questionnant sur la vocation de ces derniers.

La confrontation de cette répartition aux principes de localisation 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 :

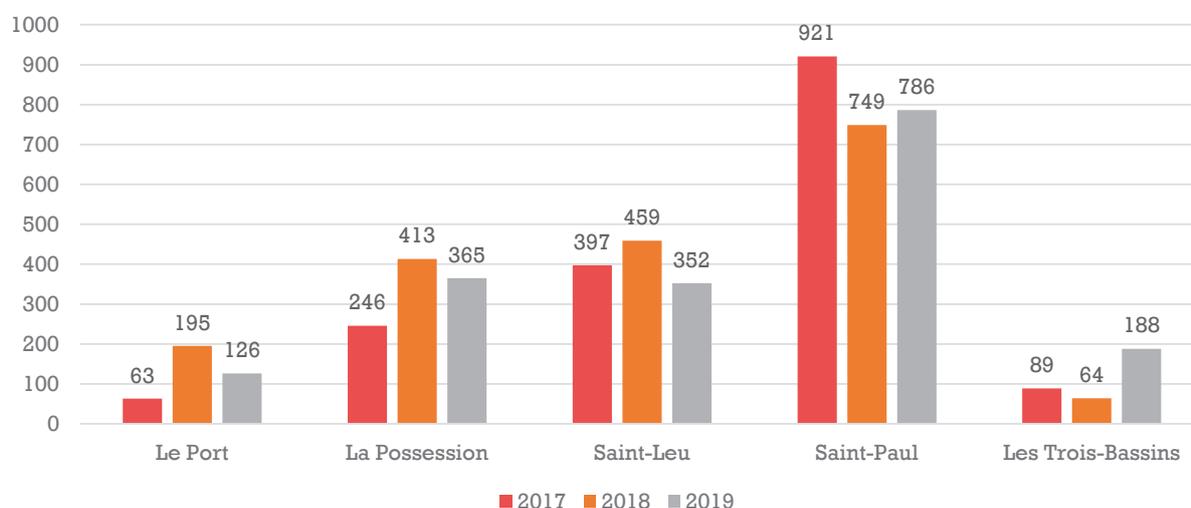
- + Entre 55% et 60% en Cœur d'agglomération ;
- + Entre 25% et 30% dans les pôles secondaires ;

- + Entre 10 et 15% dans les villes relais ;
- + Environ 5% dans les bourgs de proximité et territoires ruraux habités.

Or 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 (34%), largement supérieure 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 construction plutôt faibles (+40 logements autorisés par an en moyenne) ;
- + Une part de logements autorisés dans les bourgs de proximité et les territoires ruraux habités largement supérieure aux objectifs (15% contre 5% attendus), avec une grande majorité de ces logements étant située en TRH (72% des logements autorisés sur ces deux types de territoire) ;
- + Un écart important entre les objectifs de constructions nouvelles et le nombre de logements autorisés sur les pôles secondaires.

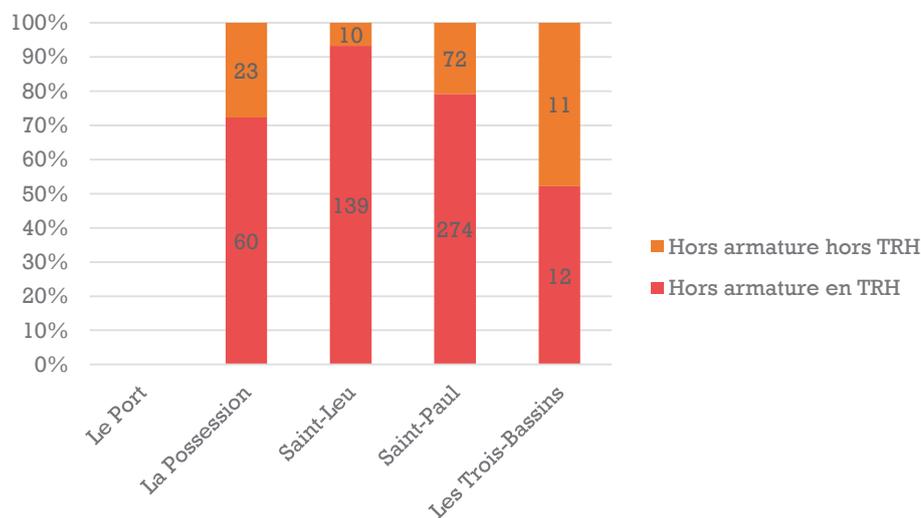
## RÉPARTITION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE



Au niveau communal, Saint-Paul est le territoire le plus dynamique : environ 2 460 logements y ont été autorisés depuis 2017, soit 45% des autorisations délivrées sur le TCO. On note toutefois une baisse de 20% des projets de construction autorisés entre 2017 et 2018 sur cette commune, alors que sur La Possession et Le Port, les tendances sont inversées (respectivement +166 et +133 logements autorisés par rapport à 2017). En 2019, le niveau de construction est moins dynamique qu'en 2018 sur les communes du Port (-35%), de Saint-Leu (-23%) et de la Possession (-12%) alors que sur Trois-Bassins, la production de logements a été multipliée par trois sur cette période.

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

Sur les 4 602 logements autorisés entre 2017 et 2019 (ayant été géolocalisés), 601 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 logements 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 346 logements autorisés, soit 58% du total du TCO. Le volume est moins important sur les autres communes avec environ 150 logements sur Saint-Leu, 83 sur La Possession et 23 logements sur Les Trois-Bassins.

Hors armature, la production de nouveaux logements sur le TCO se réalise principalement en TRH. On observe toutefois, que près d'un logement sur cinq autorisé hors armature n'est pas localisé en TRH. Il peut s'agir :

- + de logements autorisés au sein des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL),
- + de 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 près de la moitié de logements autorisés hors armature et hors TRH. Ce pourcentage est toutefois à relativiser au vu du faible nombre de logements autorisés hors armature sur la commune.



# INDICATEUR N° 19

## PART DES LOGEMENTS AIDÉS DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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 de logements

### “ 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,
- les logements en accession aidée (PSLA, LES, PTZ).

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N+2.

**PRECISION : -**



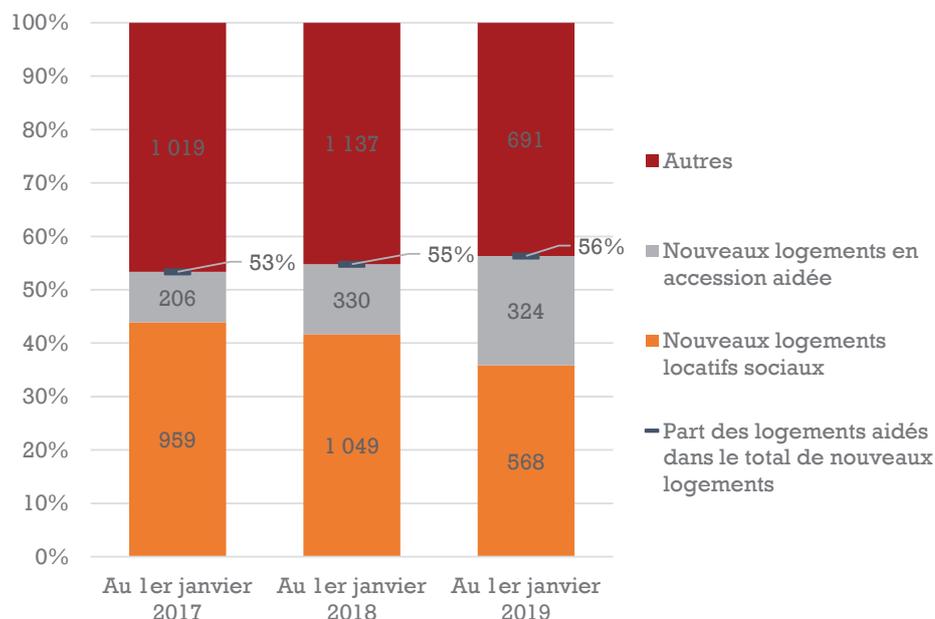
Coeur de ville - La Possession

**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
	<b>TCO</b>	<b>959</b>	<b>9</b>	<b>30</b>	<b>52</b>	<b>115</b>	<b>981</b>	<b>2 146</b>
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
	<b>TCO</b>	<b>1 049</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>61</b>	<b>236</b>	<b>959</b>	<b>2 338</b>
Au 1er janvier 2019	Le Port	102	0	2	2	23	5	134
	La Possession	209	0	8	3	70	60	350
	Saint-Leu	14	5	7	1	42	204	273
	Saint-Paul	220	0	27	4	115	413	779
	Les Trois-Bassins	23	0	0	0	15	9	47
	<b>TCO</b>	<b>568</b>	<b>5</b>	<b>44</b>	<b>10</b>	<b>265</b>	<b>691</b>	<b>1 583</b>

## ANALYSE

### NOUVEAUX LOGEMENTS AIDES DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX LOGEMENTS ENTRE 2016 ET 2018 (PART ET VOLUME)



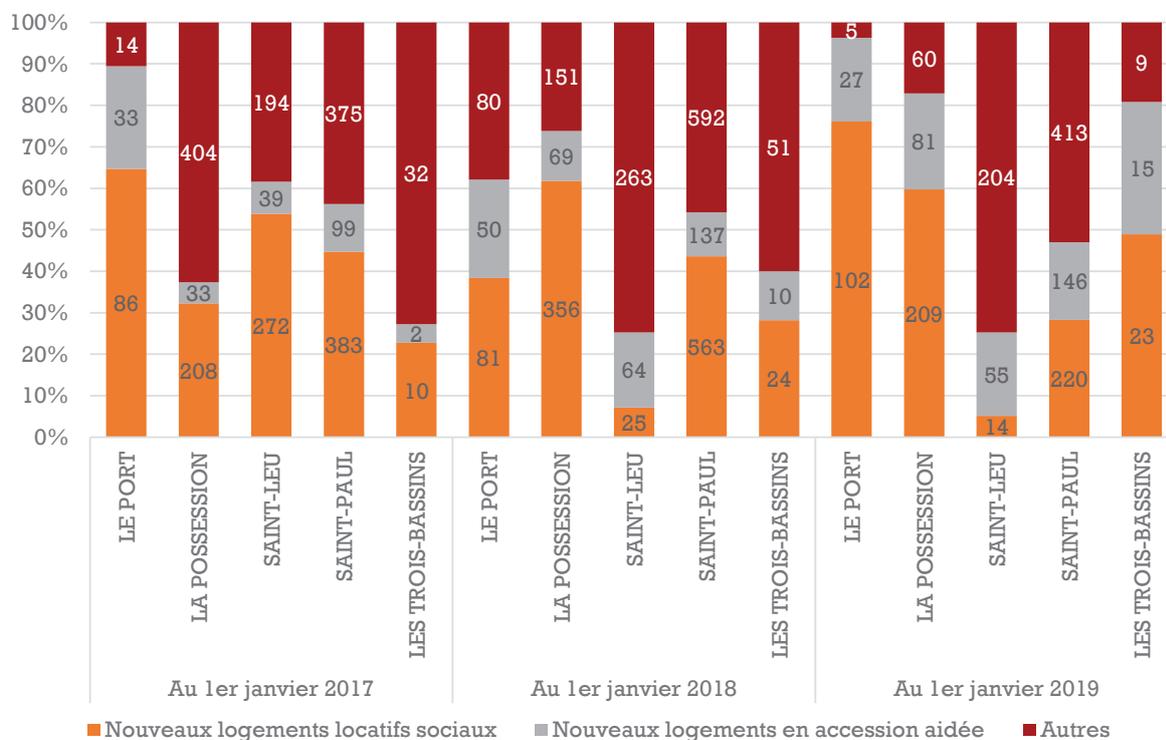
Afin de répondre à tous les besoins en logements, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) rappelle qu'à La Réunion, y compris à l'Ouest, tous systèmes de financement aidé compris, l'éligibilité au logement aidé concerne près de 3/4 des ménages dont plus de la moitié au logement locatif 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. S'agissant du cas particulier de la commune du Port, où le parc locatif social représente près de 60% du parc résidentiel, l'objectif à terme est de réduire ce taux aux environs de 50%.

Sur des deux années 2016 (au 1<sup>er</sup> janvier 2017) et 2017 (au 1<sup>er</sup> janvier 2018), cet objectif de production est respectée (en volume) avec respectivement 1 165 et 1 379 logements achevés. En 2018, il faut noter en revanche une baisse de la production de logements aidés (-35% par rapport à 2017).

Sur les trois années observées, malgré une tendance à la hausse la part des logements aidés dans le total de nouveaux logements reste en dessous de l'objectif (56% au 1<sup>er</sup> janvier 2018, contre 60% en objectifs).

## NOUVEAUX LOGEMENTS AIDES DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX LOGEMENTS PAR COMMUNE ENTRE 2016 ET 2018 (PART ET VOLUME)



Au niveau communal, la production de logements aidés est différenciée selon les territoires du TCO. Ainsi, en 2018 (au 1<sup>er</sup> janvier 2019) deux communes captent l'essentiel des nouveaux logements aidés : Saint-Paul (41%) et la Possession (33%).

Sur la Possession comme sur la commune des Trois-Bassins, la faible production de logements privés en 2018, respectivement 17% et 19%, permet à ces communes de respecter, voire largement dépasser l'objectif de production de logements aidés fixé à 60% du total des nouveaux logements.

Sur les communes de Saint-Paul et Saint-Leu en revanche, la tendance est inverse. Malgré une production importante de logements aidés, la part du privé reste relativement élevée et ne permet pas de respecter l'objectif du SCOT.

Enfin, sur la commune du Port, avec près de la totalité (96%) de nouveaux logements aidés dans le total de nouveaux logements, l'objectif à terme de faire diminuer à 50% le taux de logements aidés ne pourra pas être atteint si la tendance observée en 2018 se maintient.

# INDICATEUR N° 20

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

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### ENJEU HABITAT

Réduire le taux de logements sociaux sur la commune du Port

### 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

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

- 1- Calcul du nombre de logements locatifs sociaux sur la commune du Port chaque année entre 2016 et 2020
- 2- Récupération du nombre de résidences principales (utilisé pour le calcul du taux SRU) par année entre 2016 et 2020
- 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 utilisé pour le calcul du taux SRU (DEAL)

**PRODUCTEUR** : DEAL

**FREQUENCE DE MISE A JOUR** : Annuelle

**LIMITES** : -

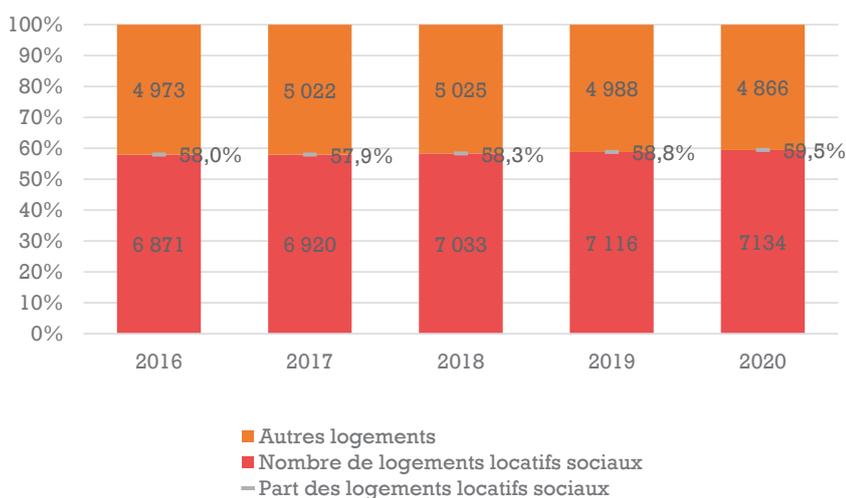
**PRECISION** : -

## RESULTAT

Année	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre des autres logements	Nombre de Résidences Principales
2016	6 871	4 973	11 844
2017	6 920	5 022	11 942
2018	7 033	5 025	12 058
2019	7 116	4 988	12 104
2020	7 134	4 866	12 000

## ANALYSE

### LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LE TOTAL DES RESIDENCES PRINCIPALES DE LA COMMUNE DU PORT ENTRE 2016 ET 2020 (PART ET VOLUME)



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 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 environ un point entre 2018 et 2020, en raison d'une croissance du parc locatif social alors que le parc des résidences principales est en baisse.

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 (38% du parc locatif social contre 15% des ménages en 2020). **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 concentrait 45% de l'offre locative sociale de l'Ouest, cette part diminuant de près de 8 points au 1<sup>er</sup> janvier 2020.**

# INDICATEUR N° 21

## NOMBRE D'HABITATS INDIGNES AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AMÉLIORATION

### ENJEU HABITAT

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 fond 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.

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

- 1- Nombre de dossiers d'améliorations financés par année, par commune et par financeur
- 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 dispositif 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 – Mise à disposition annuelle dans le cadre de l'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne de l'AGORAH (ORHI)

**LIMITES** : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des partenaires. En l'état, il s'agit d'améliorations financées pour lesquelles on ne connaît pas l'avancement des travaux. De

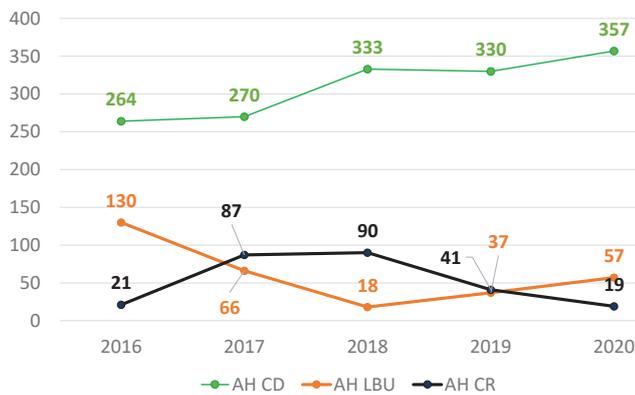


## SOURCES

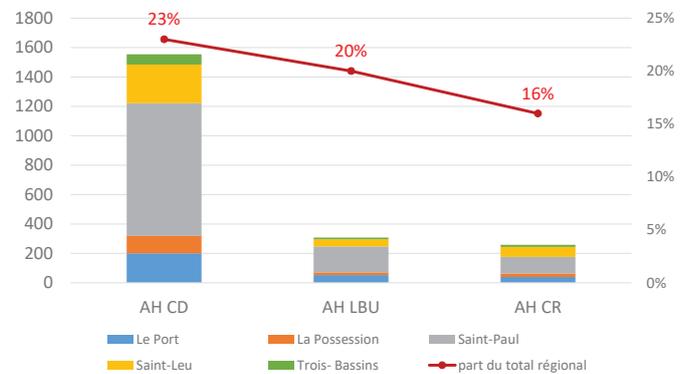
plus, une part de ces dossiers est cofinancée et se retrouve au sein de chaque fichier par financeur. Par conséquent, ces dossiers peuvent être comptabilisés plusieurs fois. En effet, sans mise en place d'un identifiant unique partagé, ces dossiers cofinancés tous financeurs confondus, ne peuvent être convenablement quantifiés. 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.

## RESULTAT

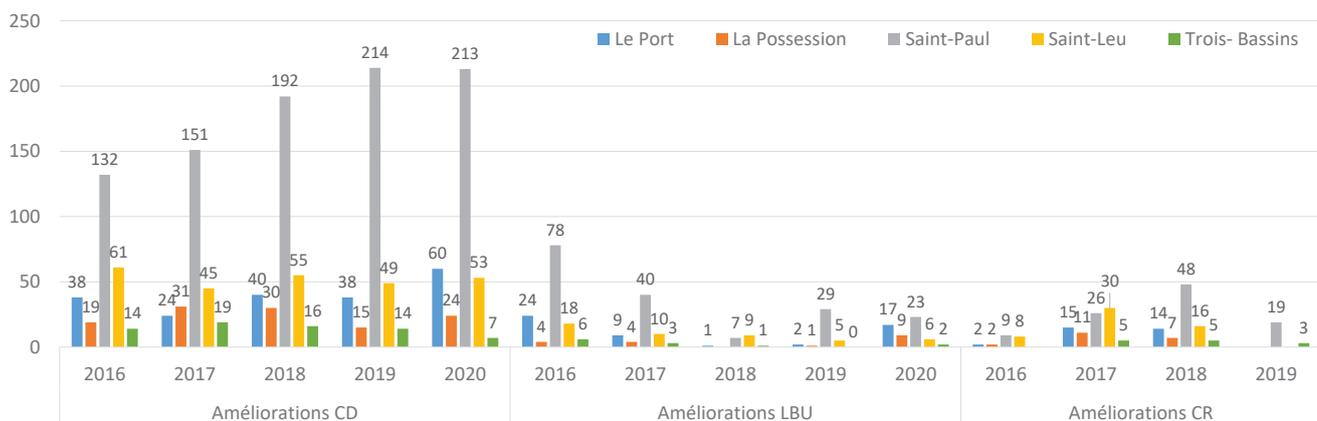
Répartition par année des améliorations financées par dispositif sur le TCO



Volume d'améliorations financées par dispositif période 2016-2020 et part du TCO



Répartition du volume d'améliorations financées selon les dispositifs sur la période 2016-2020



Nombre et part d'améliorations financées sur la période 2016-2020 sur le TCO et par commune, issues des dispositifs améliorations lourdes LBU, améliorations légères Conseil Départemental et améliorations de l'habitat du Conseil Régional

Date de la situation	2017 (mars)	2018 (novembre)	2019 (octobre)
<b>Nombre de logements visités*</b> par l'équipe PILHI	1 942	2 945	3 051
<b>Sortis d'indignité</b> (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
<b>Nombre de logements diagnostiqués</b> (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

\* l'équipe PILHI s'est rendue sur place

\*\* les relogements n'ont pas été traduits en action bâti ce qui est possibles pour les années suivantes

Nombre d'améliorations préconisées depuis 2017 sur le TCO dans le cadre de leur PILHI

## 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 16% et 23% de l'ensemble des dossiers d'améliorations de l'habitat financés en fonction des dispositifs existants, soit sur 5 années (2016-2020) :

- 1 554 améliorations légères bénéficiant d'une aide du Département,
- 308 améliorations lourdes au titre de la LBU,
- et 258 dossiers issus du dispositif de la Région.

Ces volumes d'améliorations de l'habitat ne pouvant se sommer, il est important de rappeler que sur le plan régional :

- 70% des dossiers d'améliorations légères du Conseil Départemental sont sans cofinancement ;
- ce taux est de 62% pour les dossiers financés par la Région ;
- ce taux oscille entre 31% et 77% selon les années pour les améliorations instruits par la DEAL.

Des demandes auprès du Conseil Départemental qui progressent sur la période (+ 35%) et qui confirment 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 57% des améliorations LBU, 58% de celles du Conseil Départemental et 44% de celles du Conseil Régional. En seconde position, on retrouve la commune de Saint-Leu avec respectivement 17%, 16% et 26%. 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 semble reprendre en 2019 et 2020 malgré la crise sanitaire.

Enfin, le volume des améliorations du Conseil Régional baisse à l'échelle régionale entre 2018 et 2019 soit - 27% (passant de 550 à 399). Cette diminution s'accroît entre 2019 et 2020 pour atteindre - 54% du fait du contexte de COVID19. Pour le TCO, Cette tendance baissière se constate plus fortement dans l'Ouest avec - 54% sur chacune des périodes. Une baisse donc sur ce territoire plus forte entre 2018 et 2019, et qui suit la tendance régionale sur les deux dernières années concernant le dispositif du Conseil Régional.

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 surestimé avec un parc indigne plus proche des 6 000 logements (un chiffre à consolider à partir du dénombrement des améliorations réalisées non encore disponible 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, soit détruits, soit rénovés, ou encore ne sont plus affectés à cette fonction voire 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, représentaient un total de 867 logements dont une grande majorité sont des améliorations en diffuses et pour une petite part (de manière « groupée ») sont réalisées 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'une enquête sociale, évalué fin 2019 à 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.

# INDICATEUR N° 22

## NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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.

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

- 1- Identification et comptabilisation des locaux vacants affectés uniquement à de l'habitation
- 2- Distinction des différentes durées de vacance des logements retenus

### SOURCES

**DONNEE** : Fichier des locaux vacants 1767 BISCOM

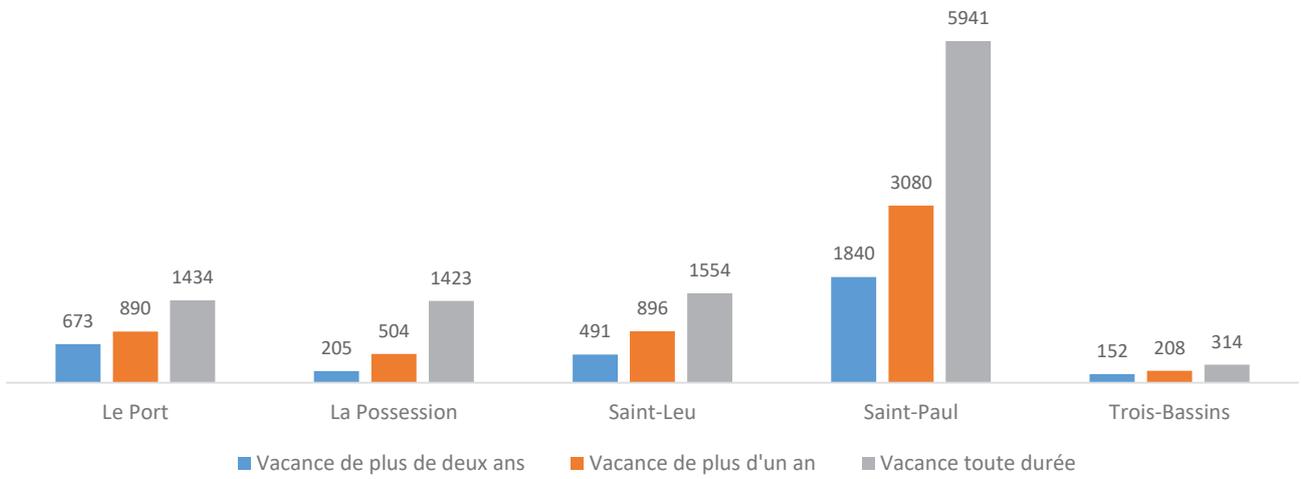
**PRODUCTEUR** : DGFIP

**FREQUENCE DE MISE A JOUR** : Annuelle

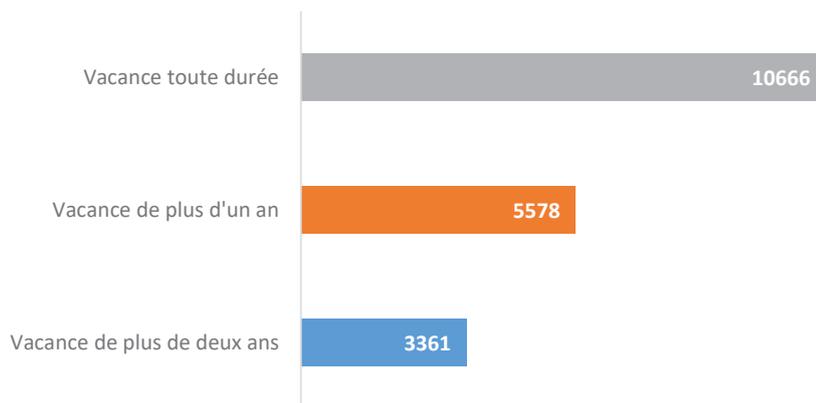
**LIMITES** : - Le fichier ne peut être demandé que selon un calendrier défini sur l'année N. Il est alors impossible de récupérer les fichiers des années antérieures.

- + La mise à jour annuelle du fichier (au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier et la date du traitement du fichier, il existe par conséquent un risque de surestimation des logements vacants.

### Nombre de logements vacants au 01/01/2020 par commune



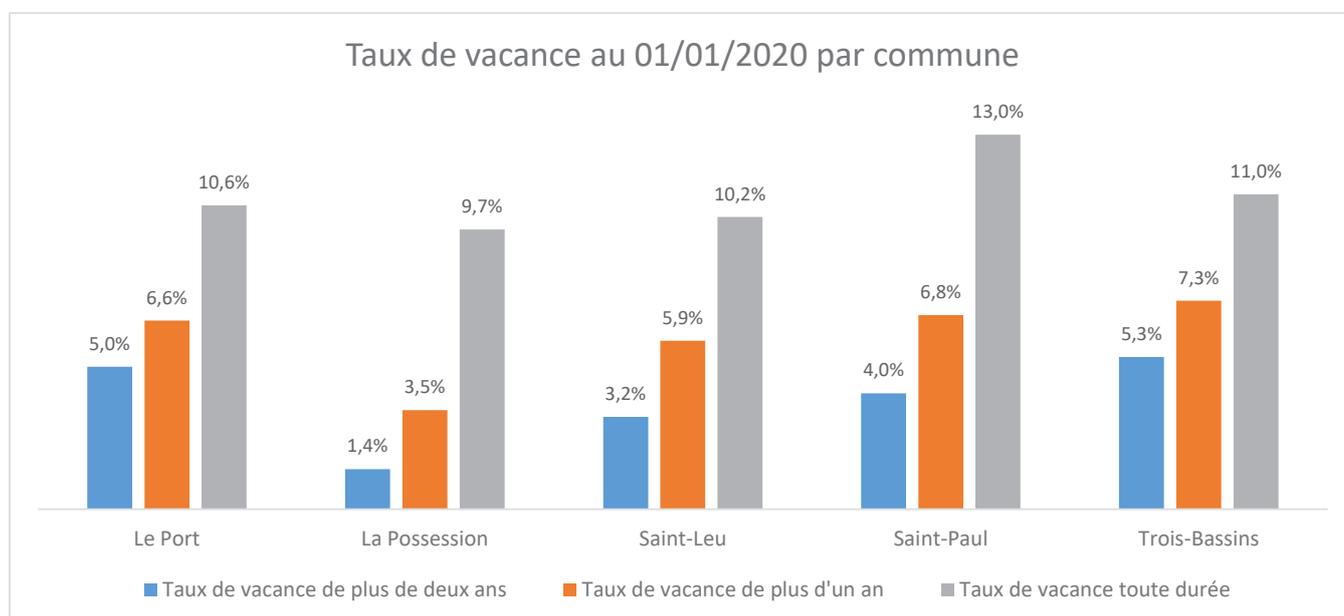
### Nombre de logements vacants au 01/01/2020 sur le TCO par catégorie de vacance



D'après les fichiers fonciers de la DGFIP issus de l'application MAJIC, le TCO comptabilise, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 91 784 logements répartis sur chaque commune de la manière suivante :

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

Le rapport du nombre de logements vacants sur le nombre de logements dans le parc total donne un taux de vacance pour chaque catégorie de vacance :



## 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 **6 000** logements vacants. »

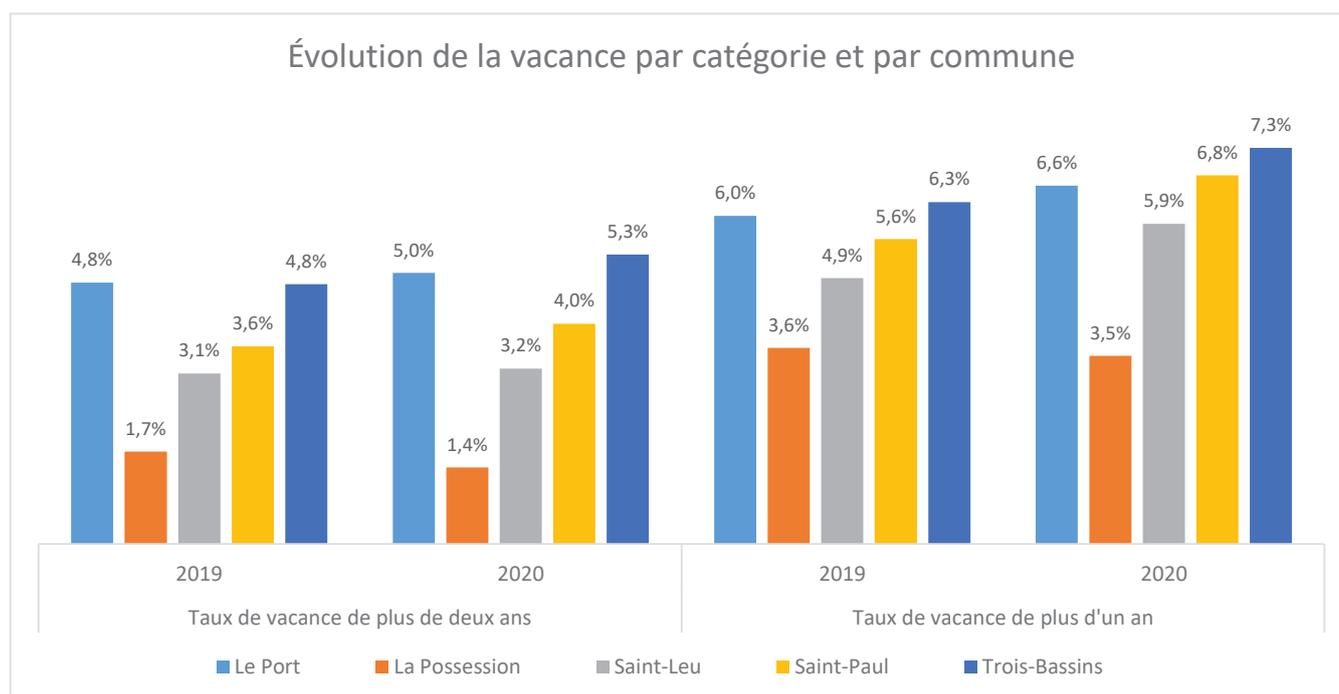
Selon le fichier 1767 BIS COM, il existait au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 10 666 logements vacants sur le territoire Ouest. Si l'on excepte la vacance conjoncturelle inférieure à 1 an, les logements vacants étaient au nombre de 5578. Ce volume constitue l'essentiel des logements pour lesquels des actions 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, de Saint-Paul et de Le 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, en outre, le taux de vacance toute durée le plus élevé avec 13 %. Le taux de vacance conjoncturelle (moins d'un an) y atteint 6,2 %. 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.

En deux ans, hormis à La Possession, le taux de vacance de plus d'un an a augmenté dans toutes les autres communes :

- + 0,6 point au Port,
- + 1 point à Saint-Leu et à Trois-Bassins,
- + 1,2 point à Saint-Paul,

Pour la vacance de plus de deux ans, l'augmentation est tout de même moins significative, oscillant entre + 0,1 point à Saint-Leu et + 0,5 point à Trois-Bassins.





Logement privé vacant - En centre-ville ancien



# LES TRANSPORTS & DÉPLACEMENTS



## LES TRANSPORTS & DÉPLACEMENTS

La volonté politique exprimé 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 clé de l'efficacité 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] 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
- [26a]** - Linéaire des constructions routières
- [26b]** - Voie vélo régionale
- [27]** - Modification / apparition de voiries et de leurs statuts
- [28]** - Couverture du territoires par la fibre et la 4G/5G



# INDICATEUR N° 23

## LINÉAIRE DE TRANSPORT COLLECTIF EN SITE PROPRE

Dernière mise à jour : 30/11/2021



### 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

Kilomètres de voies dédiées

### DEFINITION

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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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	14,1
2018	14,1
2019	14,1
2020	14,1

## 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 les 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 14,1 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'à fin 2016, 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 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.

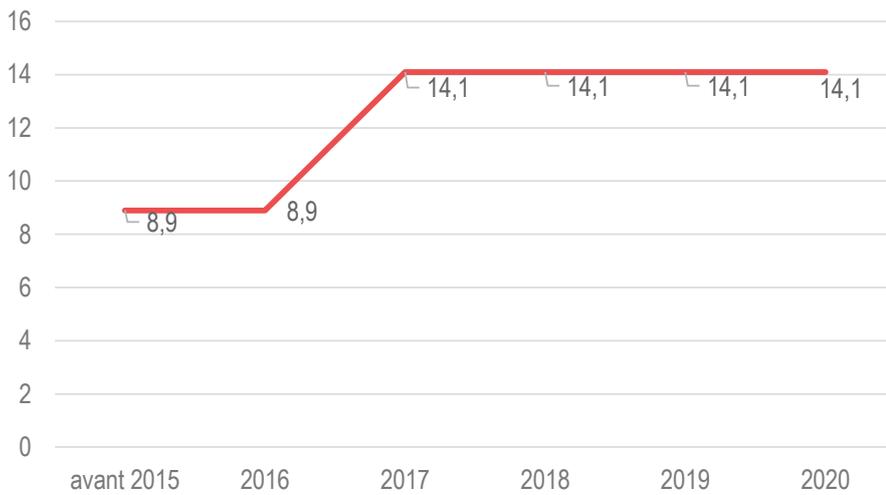
En 2020, dans un contexte particulier de crise sanitaire entraînant le report d'un certain nombre de projets, le territoire du TCO n'a enregistré aucune évolution de son linéaire de transport collectif en site propre.

Néanmoins, la poursuite progressive de l'aménagement des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) et la réorganisation du réseau Kar'Ouest de 2019 devraient être des accélérateurs de ce type d'aménagements, que l'on pourra mieux mesurer dans les années à venir.

La feuille de route des prochaines années est en effet ambitieuse : déploiement d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dans le cadre notamment de l'Ecocité, Itinéraires Privilégiés complémentaires, transport par câble...

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 s'apparenter à du BHNS, sur lequel viendraient se rabattre les Itinéraires Privilégiés.

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



# INDICATEUR N° 24

## DENSITÉ DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DES ZATT

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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

Nombre de logements 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.

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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 logements et d'équivalents logements dans chaque zone tampon de 500 mètres autour des ZATT
- 6 - Croisement spatial avec l'armature urbaine

### SOURCES

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

**PRODUCTEURS** : 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	Densité 2020	Evolution 2017-2020
SACRE COEUR	Cœur d'agglomération	Inactive	4,0	4,0	4,1	4,1	1,3%
DANSEUSES	Cœur d'agglomération	Attente	24,6	24,5	24,8	24,8	0,9%
LE PORT	Cœur d'agglomération	Active	25,7	25,8	27,0	26,8	4,3%
COEUR DE VILLE	Cœur d'agglomération	Active	18,6	19,4	21,7	21,7	16,3%
MAIRIE SAINT LEU	Villes relais	Active	10,0	10,2	10,2	10,2	1,6%
STELLA	Pôles secondaires	Inactive	6,3	6,4	6,6	6,5	3,5%
MAIRIE PITON	Pôles secondaires	Attente	9,5	9,6	9,7	9,7	2%
MOULIN JOLI	Cœur d'agglomération	Inactive	14,2	19,4	20,6	20,6	44,8%
CAMBAIE	Cœur d'agglomération	Attente	0,3	0,3	0,3	0,3	15%
GARE SAINT PAUL	Cœur d'agglomération	Active	18,8	18,8	20,8	20,8	10,6%
PLATEAU CAILLOU	Pôles secondaires	Attente	4,6	4,6	4,6	4,6	0,3%
SAINTE GILLES LES HAUTS	Pôles secondaires	Active	13,6	13,7	14,4	14,4	6,2%
SALINE PRISAMI	Villes relais	Active	9,4	9,3	9,5	9,5	1%
MAIRIE TROIS BASSINS	Villes relais	Active	12,6	12,4	13,0	12,8	2,2%
VILLE NOUVELLE TROIS BASSINS	Villes relais	Attente	2,2	3	3,2	3	40,6%

## 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'agglomération (Le Port, La Possession puis Saint-Paul) avec une évolution moyenne de 10,6% entre 2017 et 2020. La ZATT « active » de Saint-Gilles les Hauts (pôle secondaire) inaugurée en 2017, observe une croissance de sa densité de 6,2%, tandis que les ZATT « actives » situées dans les villes-relais enregistrent une évolution moyenne de 2,1%. La ZATT Saline Prisami, renommée « Augustin Catapoulé » et inaugurée en août 2019, est encore trop récente pour y observer une évolution de l'urbanisation.

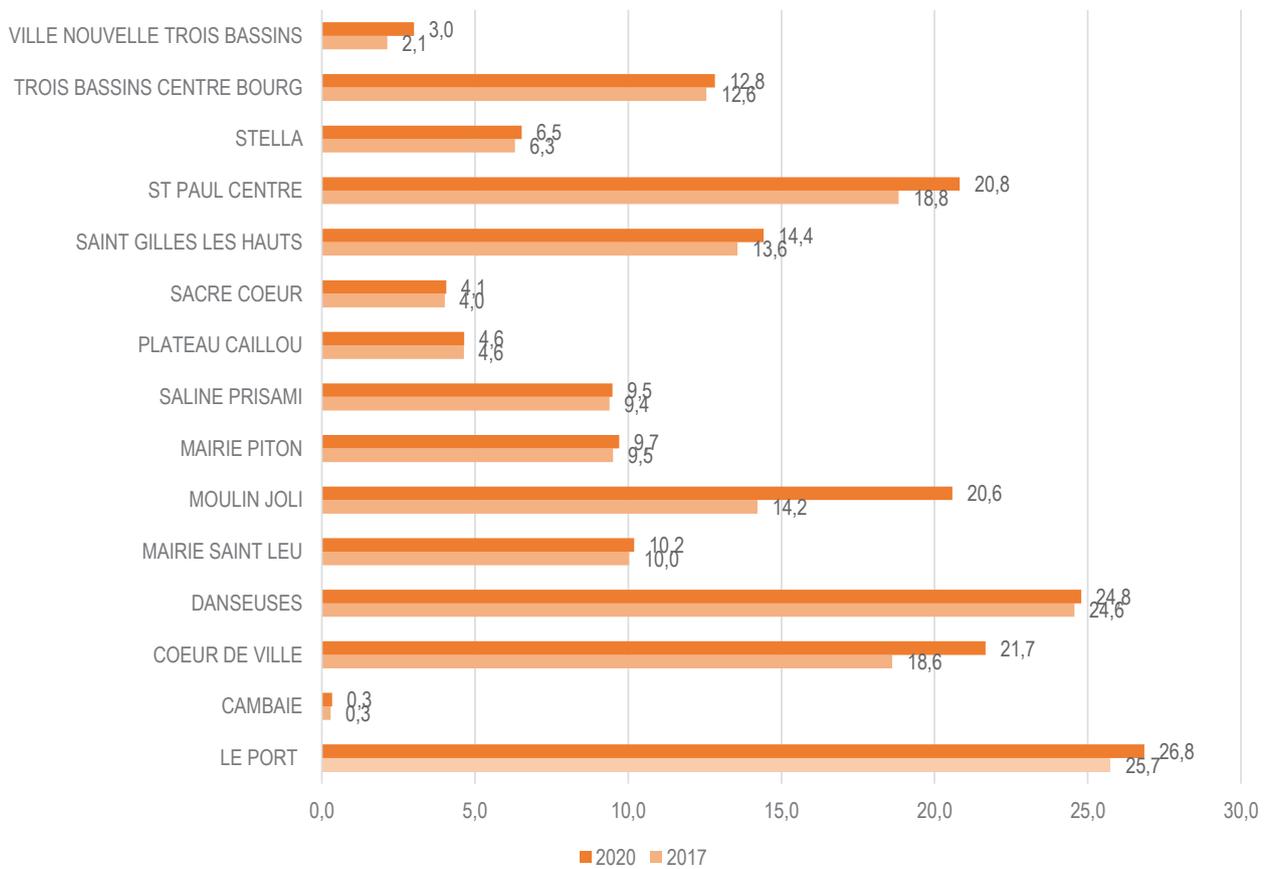
La ZATT de la ville nouvelle de Trois-Bassins, bien qu'encore en projet, correspond à un secteur en pleine expansion urbaine de par son caractère de ville-relais nouvelle à urbaniser en priorité (évolution de la densité de +40,6%).

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 2020, soit +44,8% 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.

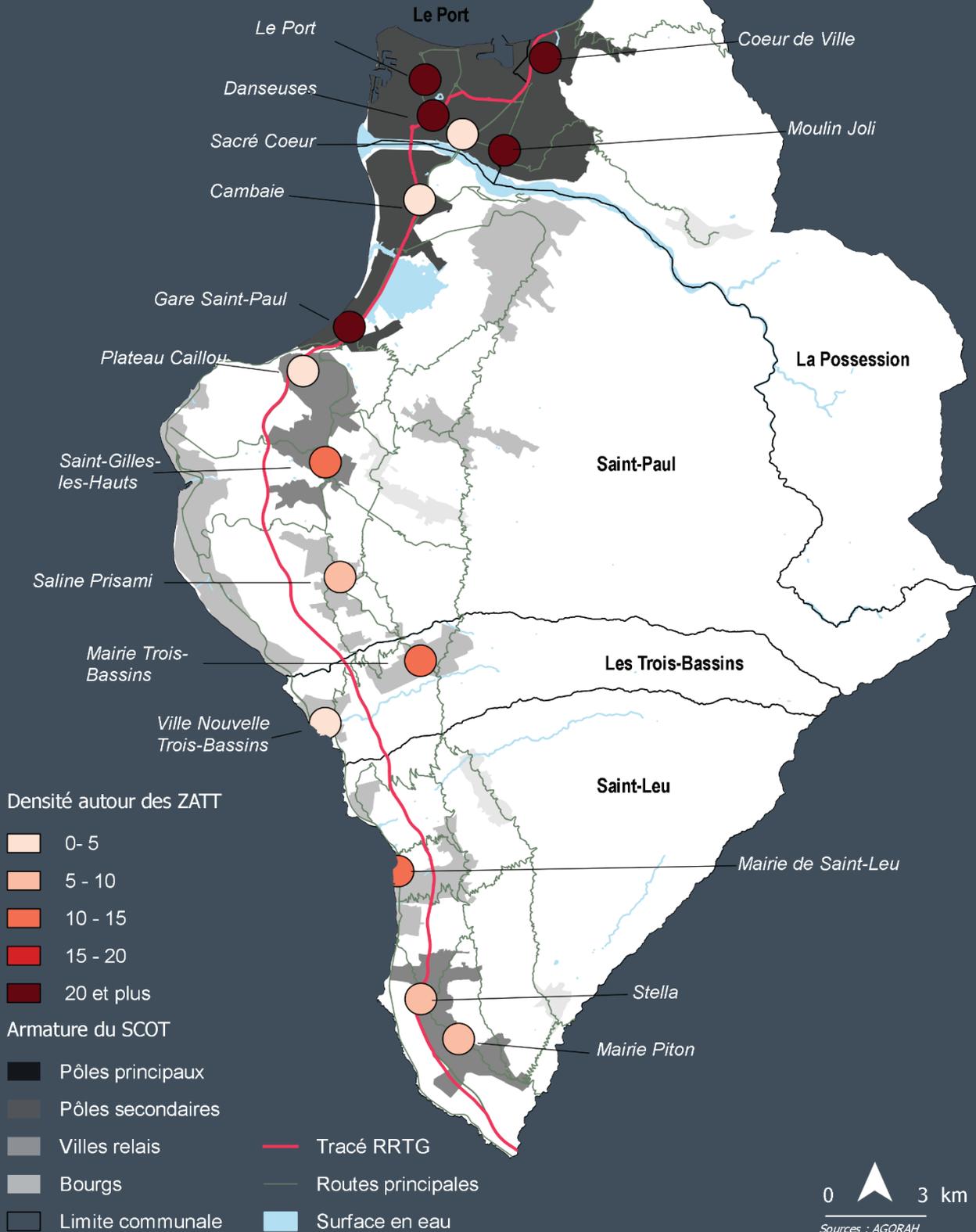
La ZATT Le Port (ex Aimé Césaire) située en cœur d'agglomération est en cours de travaux depuis mars 2021. Sa livraison complète sera effective en 2022 avec l'ensemble des fonctionnalités transport et la construction du parking.

Cette dernière, comme un certain nombre de ZATT du TCO (les Danseuses au Port, Cambaie, la gare routière et Plateau Caillou à Saint-Paul, puis 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, ont été achevées en 2021.

Evolution de la densité autour des ZATT (log/ha)



# DENSITE DANS UN RAYON DE 500M AUTOUR DES ZATT



0 3 km

Sources : AGORAH  
Réalisation AGORAH, 2021



# INDICATEUR N° 25

## AIRES DE COVOITURAGE

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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

### DEFINITION

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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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** : 1/ 2 500

## RESULTAT

### Nombre d'aires de covoiturage

Année	Le Port	La Possession	Saint Leu	Saint Paul	Trois Bassins	Total TCO
2016	0	1	1	2	1	5
2017	0	1	1	3	1	6
2018	0	1	1	3	1	6
2019	0	1	1	3	1	6
2020	0	1	1	3	1	6

### Nombre de places disponibles des aires de covoiturage

Année	Le Port	La Possession	Saint Leu	Saint Paul	Trois Bassins	Total TCO
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
2020	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.

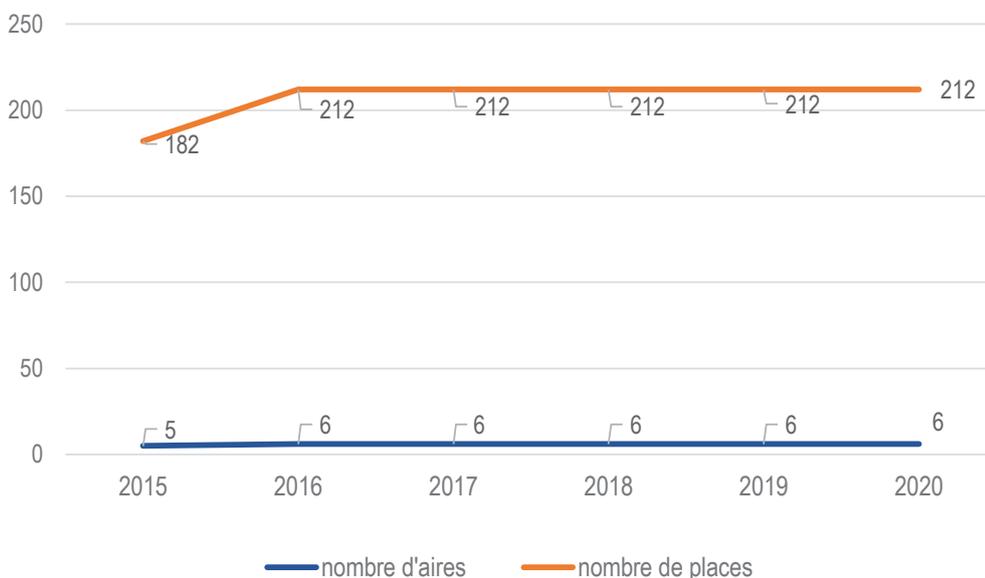
Le territoire du TCO s'est principalement équipé pendant les années précédant l'approbation du SCOT de 2016, avec la réalisation des 5 aires suivantes : La Possession, Bellemène, l'Ermitage, Tabac et Colimaçons, soit un total de 182 places. En 2017, l'offre croît de 30 places supplémentaires avec l'achèvement 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 2020, le territoire du TCO ne présente aucune évolution en termes de covoiturage (aires ou places de stationnement supplémentaires).

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 de « voiture partagée » (covoiturage, autopartage) dans leur conception.

Le covoiturage sur le territoire du TCO



# INDICATEUR N° 26A

## LINEAIRE DES CONSTRUCTIONS ROUTIERES

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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 de voirie

### “ DEFINITION

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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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

**DONNEES** : Base permanente IGN et données Région

**PRODUCTEUR** : Région

**FREQUENCE DE MISE A JOUR** : En continu

**LIMITE** : 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 revêtu (km)	Evolution (km)	Evolution annuelle (%)	Evolution 2016-2020 (%)
2016	1 799			+ 3,3
2017	1 816	+ 17	+ 0,9	
2018	1 818	+ 2	+ 0,1	
2019	1 852	+ 34	+ 1,9	
2020	1 858	+ 6	+ 0,3	

## 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 59 km de voies supplémentaires, soit une évolution sur la période de 3,3%.

En 2017, 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).

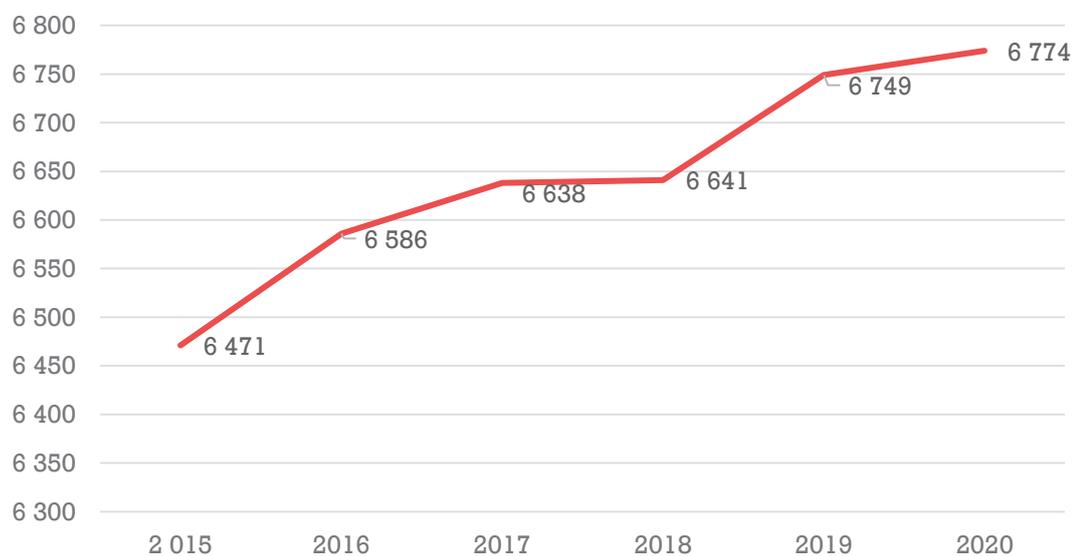
En 2019, les accès au Port et à Plateau Caillou ont également été améliorés grâce à des aménagements de sécurité au droit de l'échangeur du Port Est et de plusieurs aménagements de bretelles de sortie.

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 2023 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 de la Route des Hauts de l'Est (territoires CIREST et CINOR).

Courant 2020, ce sont des aménagements qualitatifs d'entretien qui ont été réalisés sur le réseau national : enrobés et minéralisation afin de dégager la visibilité notamment pour les passages piétons sur la RN7, l'axe mixte de Saint-Paul et la bretelle de sortie de La Possession.

Les dernières 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 à la Réunion entre 2015 et 2020 (km)





## INDICATEUR

# N° 26B

## LA VOIE VELO REGIONALE

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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

Kilomètres de voie aménagés pour le vélo

### 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

### DESCRIPTION DES DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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

Année	Nombre de km	Fréquentation
Avant 2016	49	/
2016	2,3	344 841
2017	1,8	363 416
2018	/	437 247
2019	2,3	414 618
2020	0,2	360 636
<b>Total</b>	<b>55,6</b>	<b>1 920 758</b>



## 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 dédié 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 2020, un peu plus de 55 kilomètres assurent la desserte des communes du TCO. De 2016 à 2020, le linéaire moyen annuel réalisé est d'environ 1,3 kilomètre.

Au 31/12/20, l'effort de la collectivité régionale a porté sur le développement de l'offre cyclable sur un linéaire de 2,2 kilomètres à l'échelle de l'île, dont 0,43 kilomètre sur le territoire du TCO. Il s'agit sur la RN1A de l'axe partagé de l'ouvrage métallique de l'Etang Saint-Paul sur un linéaire de 0,2 kilomètre. Hors VVR, a été réalisé 0,25 kilomètre de piste cyclable sur trottoir au droit de l'échangeur de Savannah, en vue d'améliorer la desserte du CHOR et de permettre le raccordement à la RD4.

A l'horizon 2021-2022, plusieurs aménagements de la VVR sont prévus d'être engagés, comme :

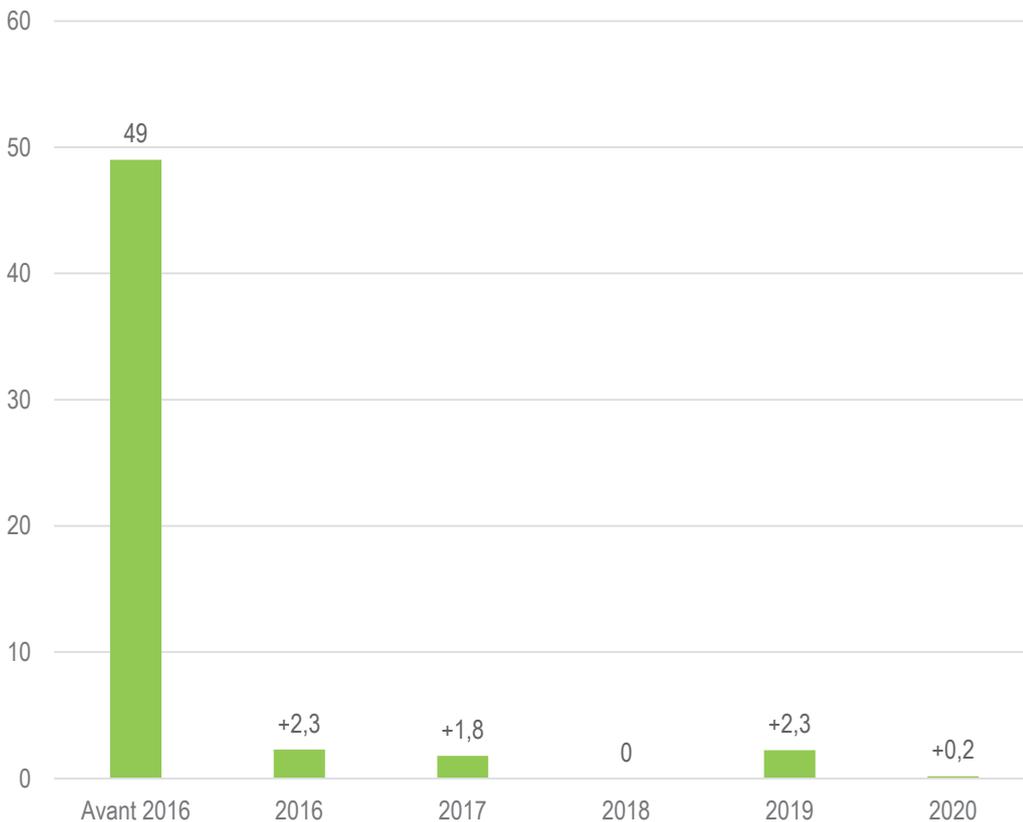
- sur la Nouvelle Route du Littoral, la piste cyclable d'une longueur de 7 kilomètres,
- à Saint-Paul sur la RN1, l'élargissement du cheminement cyclable en site propre de Cambaie, sur la RN1A, la création d'une piste cyclable au droit du giratoire Sabiani, et des requalifications de cheminements au Cap La Houssaye,
- au Port sur la RN1, la requalification du cheminement cyclable en site propre de la Rivière des Galets, suite à la mise en service du nouvel ouvrage.

Forte de son succès, la fréquentation de la VVR s'est accrue, passant de 344 841 cyclistes en 2016 à 414 618 cyclistes en 2020, soit une évolution positive de +4,6% sur cette période. L'année 2020 marquée par la crise sanitaire et la période de confinement enregistre inéluctablement une baisse de la fréquentation avec 360 636 cyclistes.

Son évolution kilométrique annuelle est amenée à se poursuivre en vue de remplir l'objectif de la Région des 210 kilomètres projetés.

Au-delà de la VVR stricto sensu, le TCO porte une politique vélo globale ambitieuse « boostée » par la COVID qui comprend la poursuite du développement d'itinéraires cyclables sécurisés (46 kilomètres réalisés au 31/12/2020), des aménagements d'éclairage et de sécurisation, l'emport de vélos dans les bus, en zones urbanisées le déploiement des zones 30 pour une mixité des usages en faveur des modes doux.

Evolution de la Voie Vélo Régionale sur le territoire du TCO jusqu'en 2020 (km)



# INDICATEUR N° 27

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

Dernière mise à jour : 30/11/2021

### 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

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

--

### 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 (au dernier trimestre)	> 50% et < 80 %	> 80%	> 25% et < 50 %	> 50% et < 80 %	<10 %
2018 (au dernier trimestre)	> 50% et < 80 %	> 80%	> 80%	> 80%	> 25% et < 50 %
2019 (au dernier trimestre)	> 80%	> 80%	> 80%	> 80%	> 50% et < 80 %
2020 (au dernier trimestre)	> 50% et < 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 %.

En 2020, ces taux restent stables à l'exception de la commune du Port qui voit son taux de couverture en fibre optique diminuer. Au dernier trimestre 2020, entre 50 et 80% du territoire de la commune est couvert par la fibre optique. En 2019, plus de 80% du territoire communal était couvert par la fibre optique.

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.

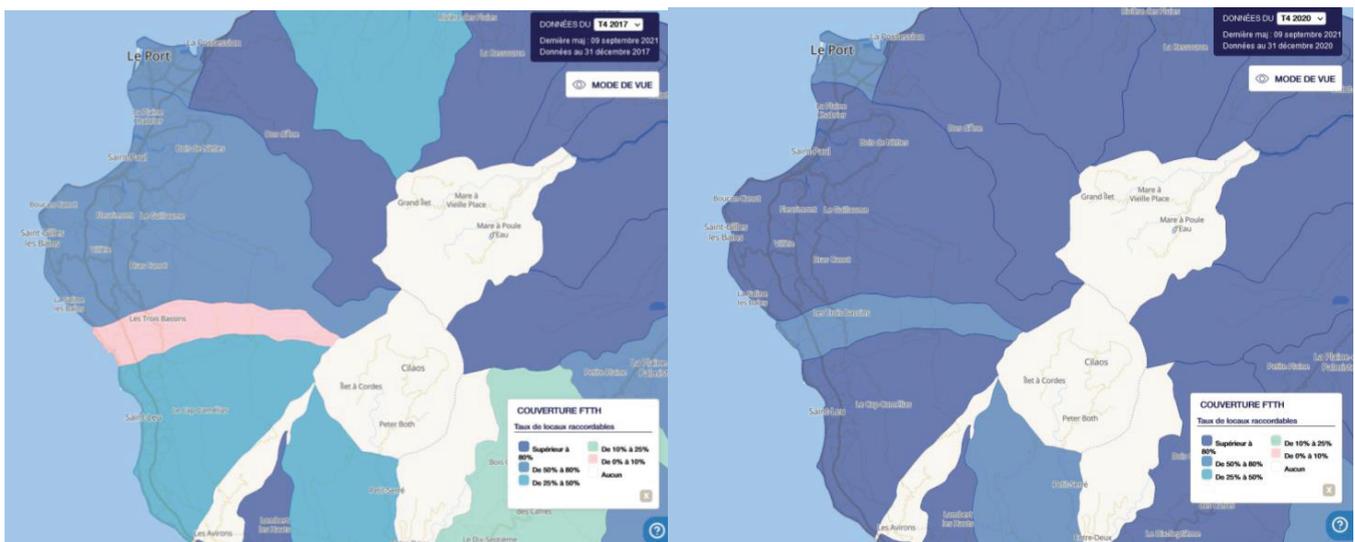


Figure 1: Taux de couverture sur le territoire du TCO au dernier trimestre 2017

Figure 2: Taux de couverture sur le territoire du TCO au dernier trimestre 2020



# LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES & ARTISANALES



## LES ACTIVITÉS 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 15 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 établissements commerciaux dans les Hauts

# INDICATEUR N° 28

## EVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Dernière mise à jour : 30/11/2020 – mise à jour tous les deux ans

### 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<sup>er</sup> 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
<b>Rang 1 : Coeur d'agglomération – Pôle principal</b>	<b>Le Port :</b> 1- ZAE Belvédère 2- ZAE D 2000 3- ZI Tamarins 4- EcoParc 5- ZI Sud 6- ZIC n1 7- ZI 2&3  <b>Saint-Paul :</b> 17- ZF Cambaie - Henri Cornu	<b>Le Port :</b> 8- ZAE Pierre Brossolette 9- ZF Chemin des Anglais  <b>La Possession :</b> 13- ZAE Balthazar 14- ZA Ravine a Marquet 15- ZAE Ravine a Marquet 16- ZF Moulin Joli  <b>Saint-Paul :</b> 18- ZAE rue Saint-Louis 19- ZF Rue Saint-Louis 20- ZAE Cambaie 21- ZF Savanna 22- ZC Savanna	<b>Le Port :</b> 10- Village Artisanal 1 11- Village Artisanal 2 12- Zone artisanale
<b>Rang 2 : Pôles secondaires</b>		<b>Saint-Leu :</b> 30- ZAC Portail	<b>Saint-Paul :</b> 23- Village Artisanal de l'Eperon 24- Lotissement artisanal Plateau-Caillou 25- ZAE Eperon
<b>Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité)</b>		<b>Saint-Paul :</b> 26- ZAE Trapeze  <b>Saint-Leu :</b> 31- ZAE Pointe des Châteaux	<b>Saint-Paul :</b> 27- ZAE Vue Belle  <b>Trois Bassins (rang 4 : Bourg de proximité) :</b> 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)	(%)
<b>Rang 1 :</b> Coeur d'agglomération – Pôle principal	200	38%	230	44%	20	4%	450	<b>86%</b>
<b>Rang 2 :</b> 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	<b>8%</b>
<b>Rang 3 :</b> 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	<b>7%</b>
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>39%</b>	<b>285</b>	<b>54%</b>	<b>35,5</b>	<b>7%</b>	<b>525,5</b>	<b>100%</b>

- 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)	(%)
<b>Rang 1 :</b> Coeur d'agglomération – Pôle principal	385 	75%	84 (*) 	16%	11 	2%	480 (*) 	<b>93,5%</b>
<b>Rang 2 :</b> Pôles secondaires			12 (Portail St-Leu) 	2%	6	1%	18 	<b>3,5%</b>
<b>Rang 3 :</b> 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 	<b>3%</b>
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>75%</b>	<b>109</b>	<b>21%</b>	<b>20</b>	<b>4%</b>	<b>514 (*)</b>	<b>100%</b>

(\*) 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<sup>er</sup> janvier 2016

Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Rang 1 : Coeur 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%
<b>Total</b>	<b>320</b>	<b>68%</b>	<b>135</b>	<b>29%</b>	<b>18</b>	<b>4%</b>	<b>472</b>	<b>100%</b>

- Les surfaces de zonages réglementaires à vocation économique issues des PLU au 1<sup>er</sup> 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 : Coeur 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%
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>65%</b>	<b>138</b>	<b>31%</b>	<b>18</b>	<b>4%</b>	<b>444</b>	<b>100%</b>

## 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 règlementaire 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).

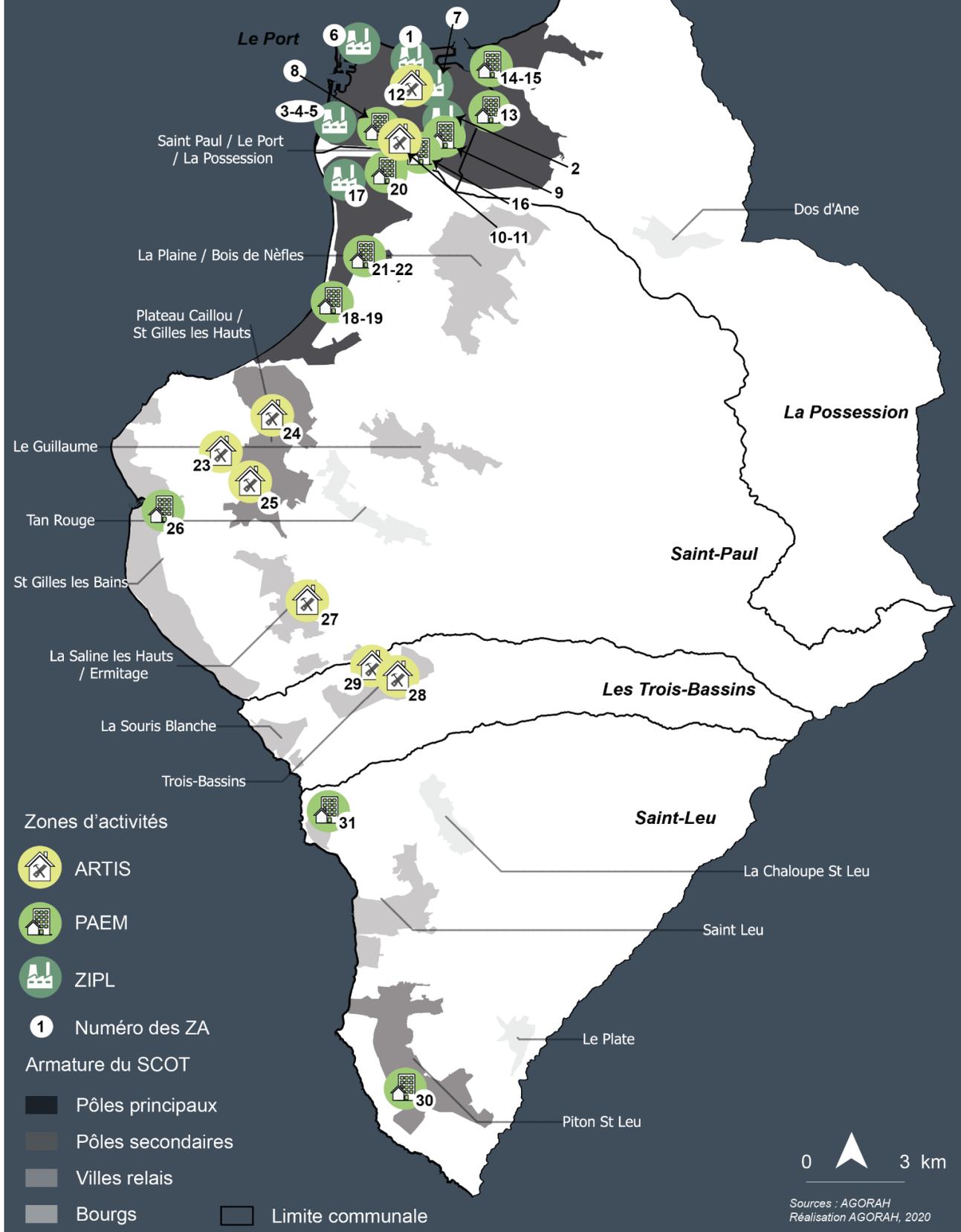
A l'inverse, en 2016 les zones commerciales du Sacré Cœur et de Savanna ainsi qu'une moitié de la zone de fait de Cambaie-Henri Cornu sont couvertes par un classement en zone à vocation économique « mixte ».

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 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 DU TCO



Sources : AGORAH  
Réalisation AGORAH, 2020

## 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 reclassée 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.

# INDICATEUR N° 29

## LOCALISATION ET EVOLUTION DES EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS TOURISTIQUES

Dernière mise à jour : 30/11/2020 – mise à jour tous les deux ans

### 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

Dénombrement

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)

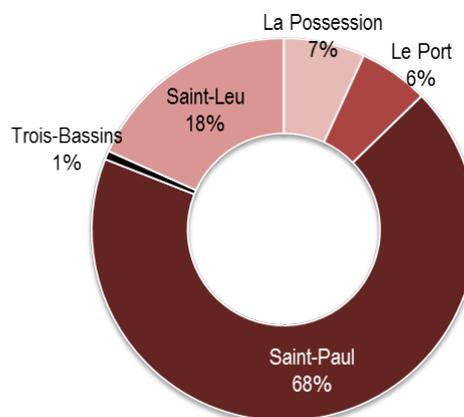
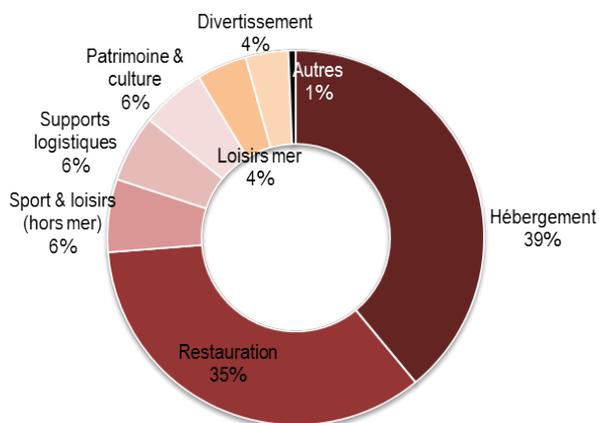
- + sur le littoral :
  - ✓ 10 sites relation ville-mer :
    - les 3 centres villes de la Possession, du Port et de St-Paul
    - les 5 stations touristiques de Saint Gilles les Bains (Boucan Canot, St-Gilles centre, Saline et Trou d'eau) et le centre-ville de Saint-Leu
  - ✓ la nouvelle station touristique 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
  - ✓ Ilets 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
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>56</b>	<b>651</b>	<b>7</b>	<b>174</b>	<b>953</b>

Sources : Base SOUBIK 2017 (IRT), AGORAH

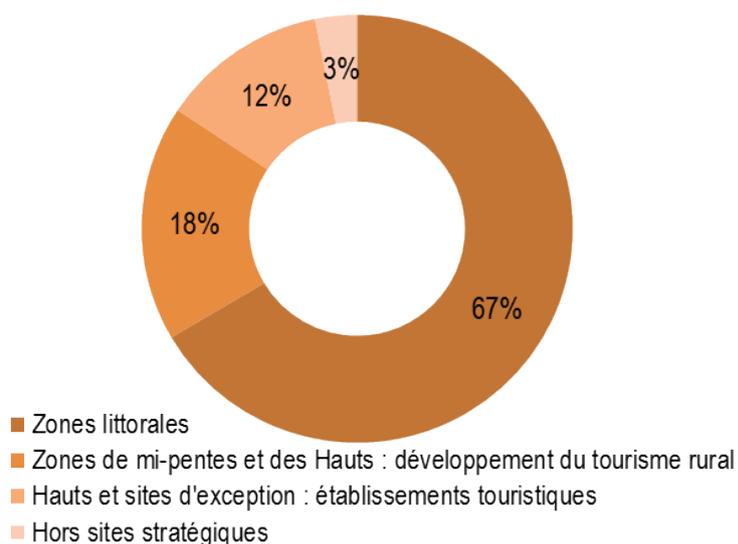


**REPARTITION DE L'OFFRE TOURISTIQUE SELON LES SITES STRATEGIQUES DEFINIS PAR LE SCOT**

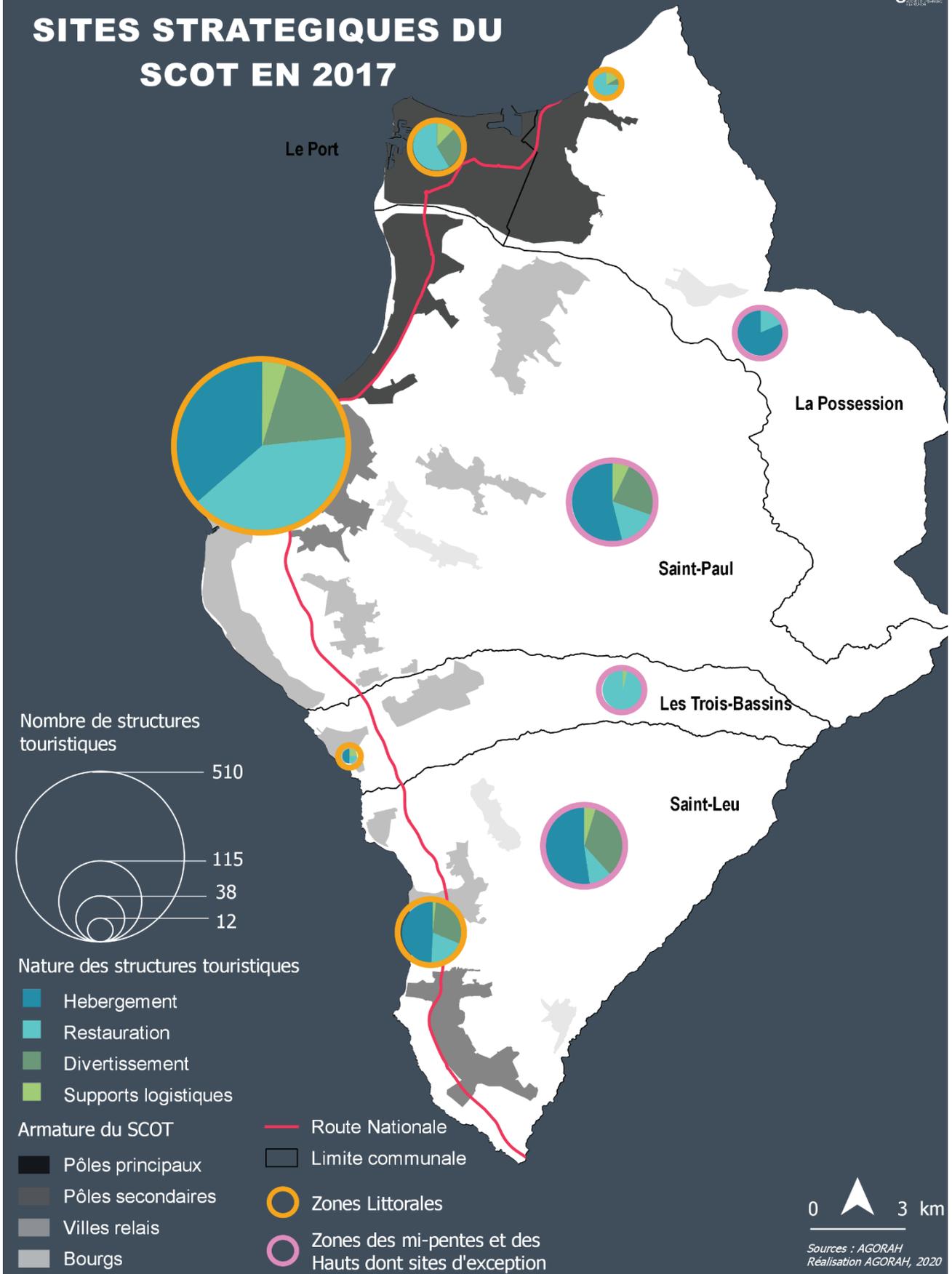
*Nombre de structures touristiques par sites identifiés par le SCOT du TCO en 2017*

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

Sources : Base SOUBIK 2017 (IRT), AGORAH



# OFFRE TOURISTIQUE DES SITES STRATEGIQUES DU SCOT EN 2017



0 3 km

Sources : AGORAH  
Réalisation AGORAH, 2020

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

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

## 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.

# INDICATEUR N° 30

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

Dernière mise à jour : 30/11/2020 – mise à jour tous les deux ans

### 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 présentielle : 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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.

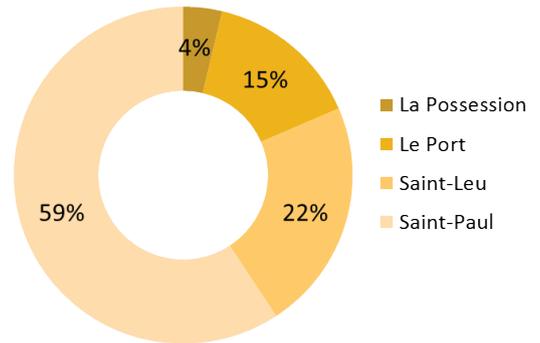
**PRECISION :** Echelles de l'espace urbain de référence et de l'établissement commercial

## RESULTATS :

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

*Nombre de GMS par commune et selon l'armature urbaine*

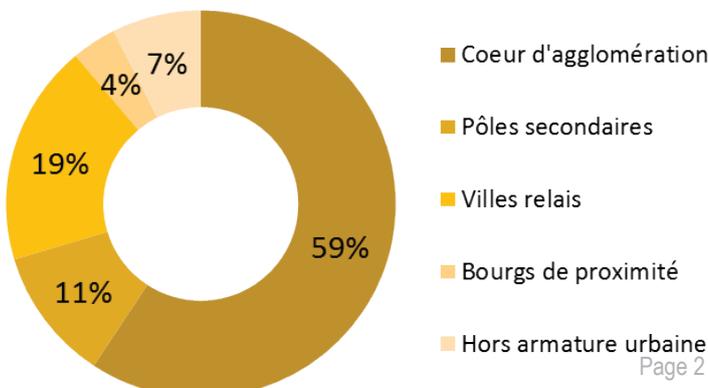
Typologie urbaine	La Possession	Le Port	Saint-Leu	Saint-Paul	TCO
Coeur d'agglomération	1	4		11	16
Pôle secondaire			3		3
Villes relais			2	3	5
Bourgs de proximité			1		1
Hors armature				2	2
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>27</b>



*Répartition du nombre de GMS par commune*

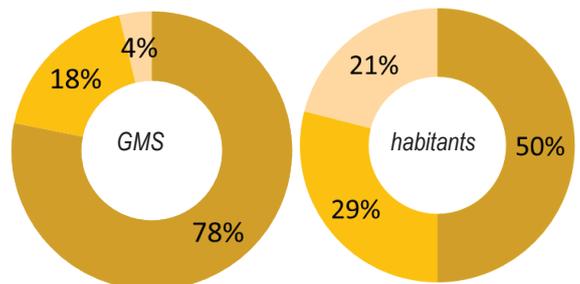
*Nombre de GMS par pôle urbain et localisation Hauts/Mi-pentes/Bas*

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
<b>Total TCO</b>		<b>27</b>



*Répartition du nombre de GMS selon l'armature urbaine*

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

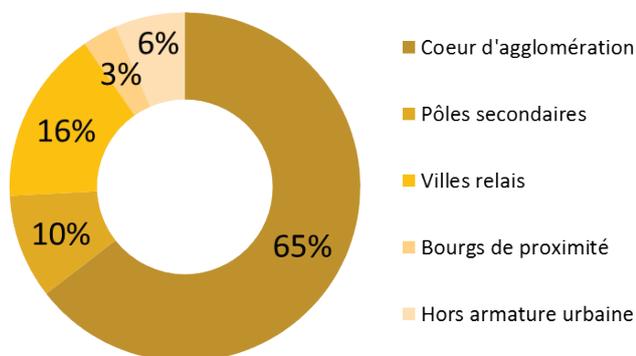


■ Zone littorale/Bas ■ Mi-pentes ■ Hauts

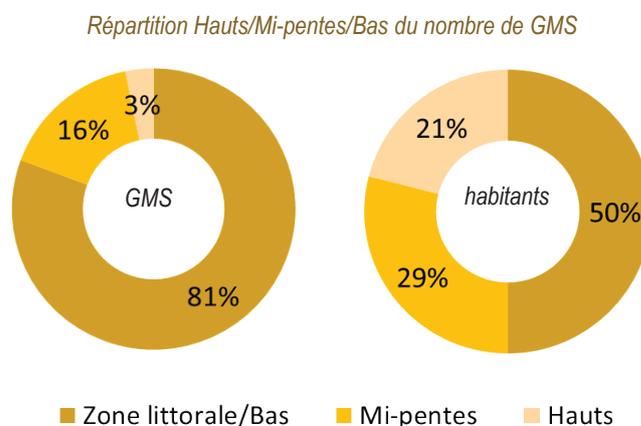
## LOCALISATION ET REPARTITION TERRITORIALE DES GMS DANS L'OUEST EN 2018

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

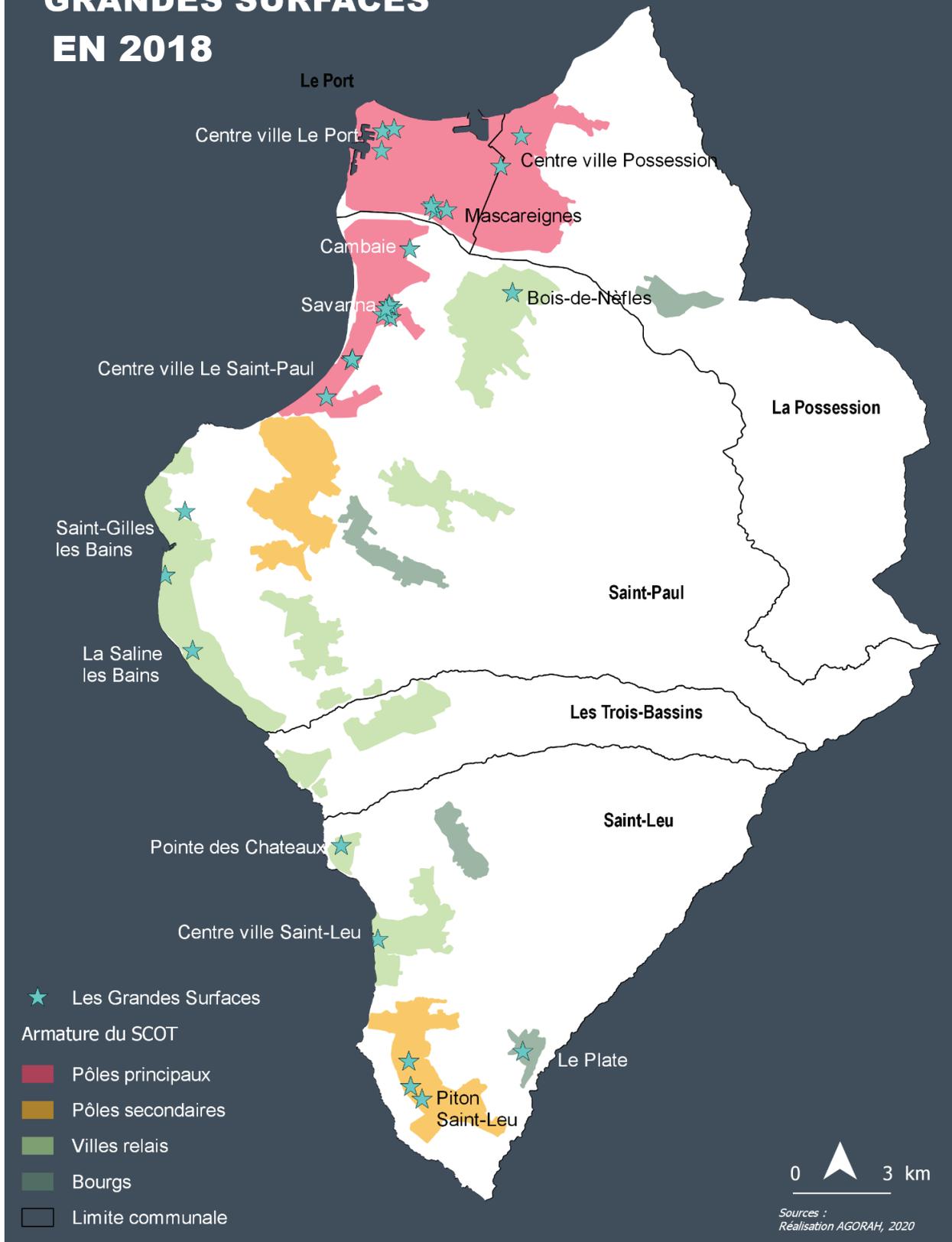
Typologie urbaine	Nom du pôle	Nb GMS	Evolution 2016-2018
<b>Coeur d'agglomération</b>	La Possession	2	<b>+ 4 dont :</b> <b>+1 (ZAC Cœur de ville)</b> <b>+3 (ZC Sacré Cœur)</b>
	Le Port	7	
	Saint Paul	11	
<b>Pôles secondaires</b>	Piton St Leu (mi-pentes)	3	-
<b>Villes relais</b>	Saint Leu	2	-
	La Plaine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



Répartition du nombre de GMS selon l'armature urbaine



# 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 Nêfles 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 m<sup>2</sup>) 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 1000m<sup>2</sup>, 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'accroître 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 Nêfles) 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 Cœur 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, le tableau ci-dessous présente la liste des indicateurs, la tendance attendue 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, pas de données disponibles.

Indicateurs	Tendance attendue	Constat
00 - Mesure de l'étalement urbain du TCO		Une partie de l'étalement urbain s'effectue hors de l'armature urbaine du TCO
01 - Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers	Surface stable	Variation de 0,1% entre 2016 et 2020
02 - Évolution des espaces urbanisés	Surface stable	Variation faible des surfaces en U et AU des PLU entre 2016 et 2020
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
03Bis - Continuités écologiques avérées et potentielles protégées dans les PLU	Meilleure prise en compte	Augmentation des continuités écologiques protégées dans les PLU
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	Meilleure prise en compte	Les paysages plutôt bien pris en compte mais pas d'évolution positive

Indicateurs	Tendance attendue	Constat
06 – Prise en compte dans les PLU des zones soumises à un risque naturel	Diminution des surfaces	Amélioration de la connaissance des risques au travers des PPR
07 – Prise en compte dans les PLU des périmètres SEVESO		Zones a proximité critique des installations Seveso attribuées à des installations portuaires
08 – Prise en compte dans les PLU des périmètres des captages et servitudes associées	Zonage en adéquation avec les périmètres	Prise en compte non homogène dans les documents d'urbanisme
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 au sein des bourgs et hors armature urbaine.
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		Donnée non disponible
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 stations 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	Très légères augmentations des espaces à vocation urbaine hors EUR
14 – Part des logements produits en EUD et EUP	Progression en EUD	Objectif atteint pour l'ensemble des communes
14 bis – Potentiel de logements sur le foncier urbanisable en EUR		Quel que soit le niveau étudié, le potentiel foncier disponible sur le TCO suffirait à couvrir les besoins de logements estimés dans le SCoT
15 – Évolution des redéploiements dans l'armature urbaine	Respect de l'armature urbaine	Evolutions conformes à l'orientation 07 du DOO
16 – Densité de logements de l'armature urbaine et dans les TRH	Respect des densités préconisées	Densité moyenne actuelle en légère hausse
17 – Localisation des grands projets d'équipements et de services	Développement	Plusieurs débuts de travaux et de réflexions
18 – Nombre de nouveaux logements	Croissance	Objectif atteint. Alerte : persistance de nouveaux logements en dehors de l'armature urbaine
19 – Part des logements aidés dans le total de nouveaux logements	Croissance	L'indicateur se rapproche de l'objectif du SCoT
20 – Part des logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales de la commune du Port	Baisse	Taux encore supérieur (60 %) par rapport à l'objectif du Scot (50%). Un certain rééquilibrage de la répartition du parc locatif social est opéré entre les communes du TCO
21 – Nombre d'habitats indignes ayant bénéficiés d'une amélioration	Augmentation	Environ 6000 bâtis indigne, 1300 diagnostics réalisés dont plus de la moitié d'améliorations préconisées
22 – Nombre de logements vacants	Diminution	Plus de 5% de logements vacants dans les communes du Port et de Trois Bassins
23 – Linéaire de transport collectif en site propre	Progression	Stagnation du linéaire depuis 2017
24 – Densité dans un rayon de 500m autour des ZATT	Augmentation ou stabilisation	Peu de ZATT actives, mais densification autour des périmètres ZATT
25 – Aires de covoiturage	Stable ou légère progression	Stabilisation du nombre d'aires de covoiturage et des places disponibles depuis 2016
26 a – Linéaires des constructions routières	Progression	53 km de voies supplémentaires depuis 2016 (soit plus 3,3% de linéaire)

Indicateurs	Tendance attendue	Constat
26 b – La voie vélo régionale	Légère progression	Pas d'amélioration mais politique volontariste du TCO en faveur des modes doux
27 – Couverture du territoire 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 bon
28 – Évolution des zones d'activités économiques	Structuration et développement	Recul d'une partie du foncier économique, mais rééquilibrage de l'armature des zones d'activités
29 – 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 sont en phase opérationnelle et des travaux d'aménagement se poursuivent (exemple du lien ville-mer sur Saint-Leu et Saint-Paul)
30 – 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

01

**Absence ou non communication des données**

**Cohérence avec le SCoT**

Résultats proches ou atteints par rapport aux objectifs du SCoT

16

12

**Ecart avec le SCoT**

Ecart entre la réalité du terrain et les attentes du SCoT

**Alerte par rapport au SCoT**

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

05





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



[www.agorah.com](http://www.agorah.com)  
Crédit photographiques et illustrations: AGORAH, TCO  
© 2021

