

ÉDITION 2024



OBSERVATOIRE DU **SCoT** DU TERRITOIRE DE L'OUEST

Grands équilibres des usages de l'espace
Environnement & espaces naturels
Logement
Intensification urbaine
Transports & déplacements
Économie & artisanat

sommaire

CONTEXTE & MÉTHODOLOGIE

1
5

LES GRANDS ÉQUILIBRES DES USAGES DE L'ESPACE

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

LA PRÉSÉRATION DE L'ENVIRONNEMENT & 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	42
[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	84
[14 BIS] - POTENTIELS DE LOGEMENTS SUR LE FONCIER URBANISABLE EN EUR	88
[15] - ANALYSE DES REDÉPLOIEMENTS ET DES EXTENSIONS DANS L'ARMATURE URBaine	94
[16] - DENSITÉ DE LOGEMENTS DE L'ARMATURE URBaine ET DANS LES TRH	100
[17] - LOCALISATION DES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENT	106

LE LOGEMENT

113

[18] - NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS	115
[19] - PART DES LOGEMENTS AIDÉS DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX LOGEMENTS	121
[20] - PART DES LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS DANS LE TOTAL DE LOGEMENT DE LA COMMUNE DU PORT	126
[21] - NOMBRE D'HABITATS INDIGNES AYANT BÉNÉFICIÉ DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION	130
[22] - NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DE RETOUR DANS LES CIRCUITS DES MARCHÉS DU LOGEMENT	134

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

143

[23] - LINÉAIRE DE TRANSPORT COLLECTIF EN SITE PROPRE	145
[24] - DENSITÉ DE LOGEMENTS DANS UN RAYON DE 500 MÈTRES AUTOUR DES ZATT	148
[25] - LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	153
[26A] - LINÉAIRE DES CONSTRUCTIONS ROUTIÈRES	156
[26B] - VOIE VÉLO RÉGIONALE	159
[27] - COUVERTURE DU TERRITOIRES PAR LA FIBRE ET LA 4G/5G	162

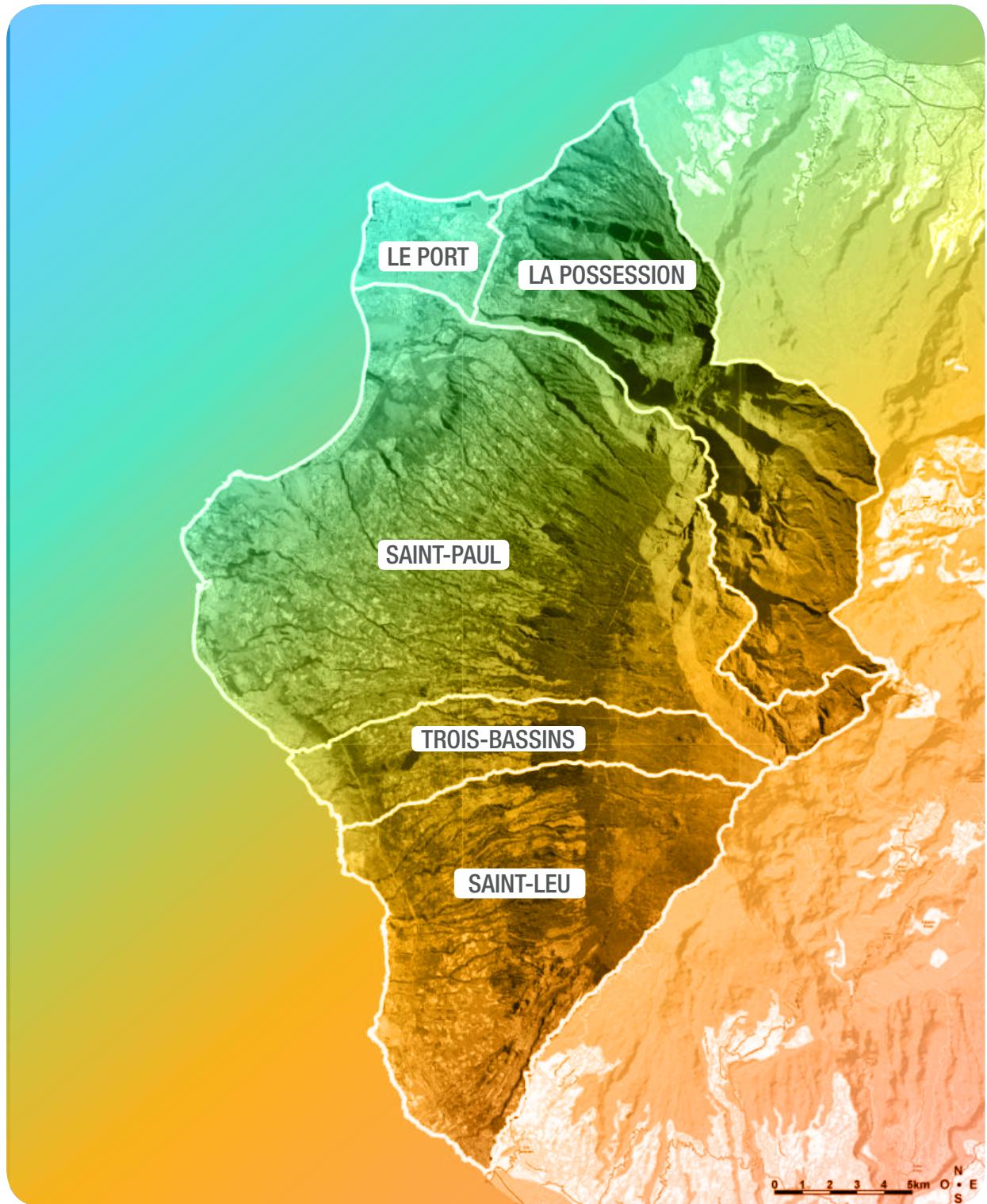
LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES

165

[28] - NOMBRE DE PARCELLE ET CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES AU SEIN DES ZA	167
[29] - NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS À VOCATION TOURISTIQUE DANS LES ESPACES VOUÉS AU TOURISME	178
[30] - PART DES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX	186

VOLET CONCLUSIF

191



LE TERRITOIRE DE L'OUEST



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.

Ce rapport a été mis à jour en 2021 et 2022. Il s'agit ici de la dernière actualisation du document (année 2023).

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.

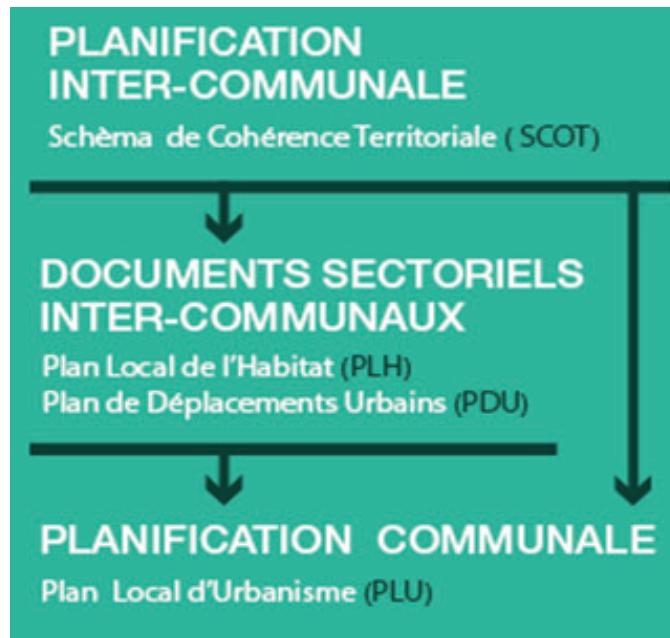


Figure 1 : Extrait de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme

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 disponibilités des données, de manière rétrospective, sur les 3 années qui se sont écoulées depuis l'arrêt du SCoT [2016, 2017 et 2018].
- 3. Une troisième étape d'analyse et d'expertise, permettant de faciliter la compréhension des résultats obtenus et d'expliquer les évolutions du territoire depuis l'approbation du SCoT sous le focal des orientations définies.

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

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

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

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

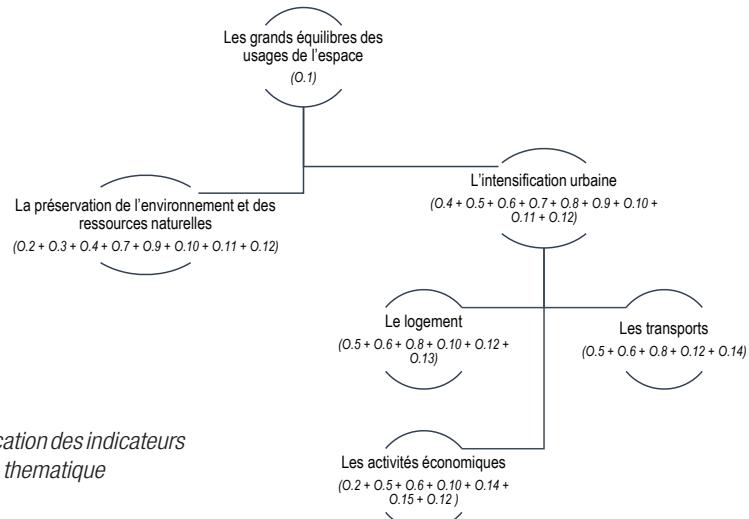


Figure 2 : Identification des indicateurs à renseigner par thématique

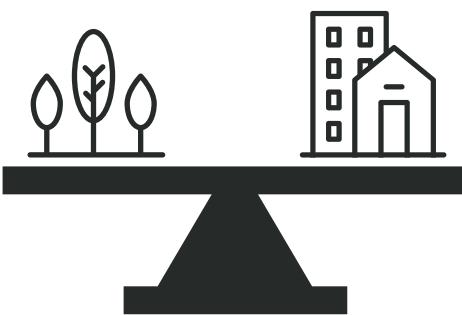
Ainsi donc un ensemble de 32 indicateurs ont été proposés par l'AGORAH et validés par le TCO qui s'intègre dans ce schéma de principe et font le lien avec l'ensemble des orientations du DOO du SCoT approuvé du TCO.

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
	[13] - Part des zonages à vocations urbaines en et hors des EUR
L'intensification urbaine	[14] - Part des logements autorisés en EUD et en EUP
	[14 bis] - Potentiels de logements sur le foncier urbanisable en EUR
	[15] - Analyse des redéploiements et des extensions dans l'armature urbaine
	[16] - Densité de logements de l'armature urbaine et dans les TRH
	[17] - Localisation des grands projets d'équipement
Le logement	[18] - Nombre de nouveaux logements
	[19] - Part des logements aidés dans le total de nouveaux logements
	[20] - Part des logements locatifs aidés dans le total de logement de la commune du Port
	[21] - Nombre d'habitats indignes ayant bénéficié de travaux d'amélioration
	[22] - Nombre de logements vacants de retour dans les circuits des marchés du logement
Les transports et déplacements	[23] - Identification du réseau de TCSP hiérarchisé
	[24] - Densité de logements dans un rayon de 500 mètres autour des ZATT
	[25] - Localisation des aires de stationnement
	[26 a et 26 b] - Modification / apparition de voiries et de leurs statuts
	[27] - Couverture du territoires par la fibre et la 4G/5G
Les activités économiques et artisanales	[28] - Nombre de parcelle et caractéristiques des parcelles au sein des ZA
	[29] - Nombre d'établissements à vocation touristique dans les espaces voués au tourisme
	[30] - Part des établissement commerciaux

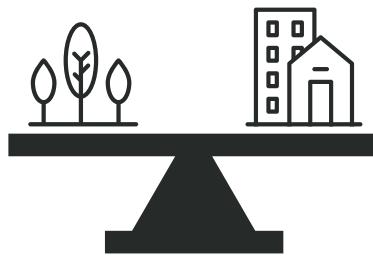
Le rapport est donc scindé en 5 parties incluant les résultats et analyses des indicateurs suivants :

Le symbole suivant est apposé à tous les indicateurs ayant fait l'objet d'une mise à jour en 2023





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./km² 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



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 : 30/05/2024

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 :

Evolution de l'étalement urbain à La Réunion				
Nom de la donnée	Date	Valeur (en ha)	Evolution moyenne	
Etat 0 officiel	1997	21 601	1997 > 2008	525 ha/an
Etat 2 officiel	2008	27 380		
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
TU intermédiaire 2021	Avril 2022	30 588		
TU intermédiaire 2022	Janvier 2023	30 659		
Evolution de l'étalement urbain du TCO				
Nom de la donnée	Année	Valeur (en ha)	Evolution moyenne	
Etat 0 officiel	1997	5 504	1997 > 2008	125ha/an
Etat 2 officiel	2008	6 876		
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
TU intermédiaire 2021	Avril 2022	7 738		
Tu intermédiaire 2022	Janvier 2023	7748		

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 règlementaire. Ainsi il est précisé que le développement urbain se fera à l'intérieur de l'espace urbain de référence ce qui signifie les espaces règlementairement 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 règlementaire.

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

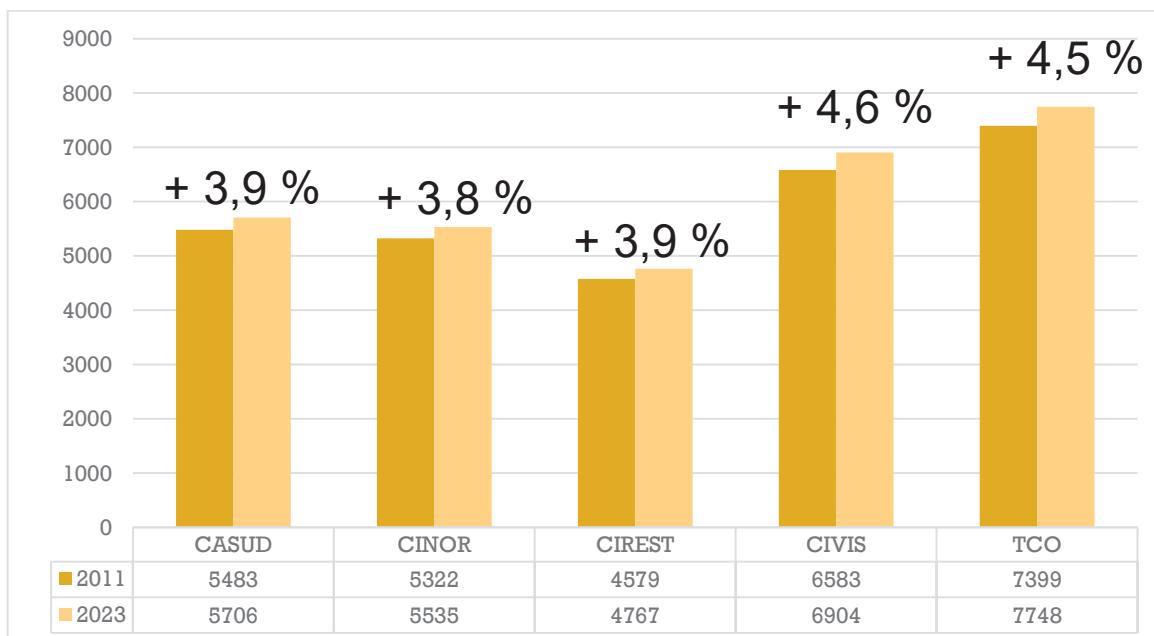


Figure 1 : Évolution de la tache urbaine (en hectares) entre octobre 2011 et janvier 2023

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 (+6,7 % entre 2011 et 2023).
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)

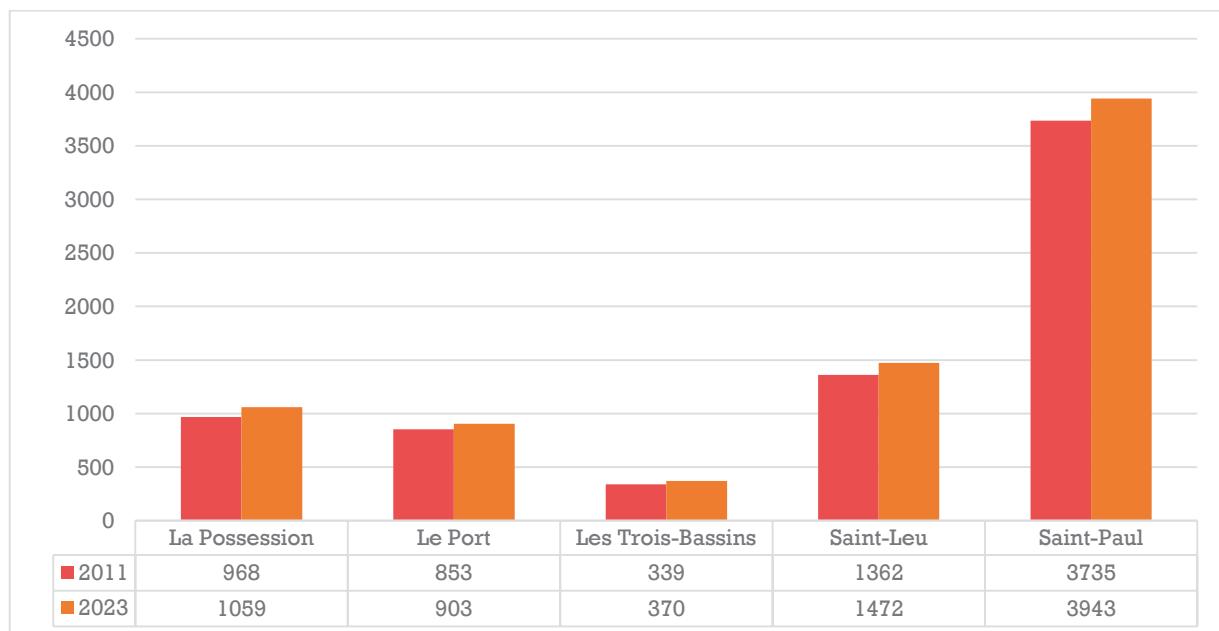


Figure 2: Evolution de l'étalement urbain par commune entre 2011 et 2023

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.
- La commune de la Possession montre quant à elle une relative stagnation du phénomène. 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.

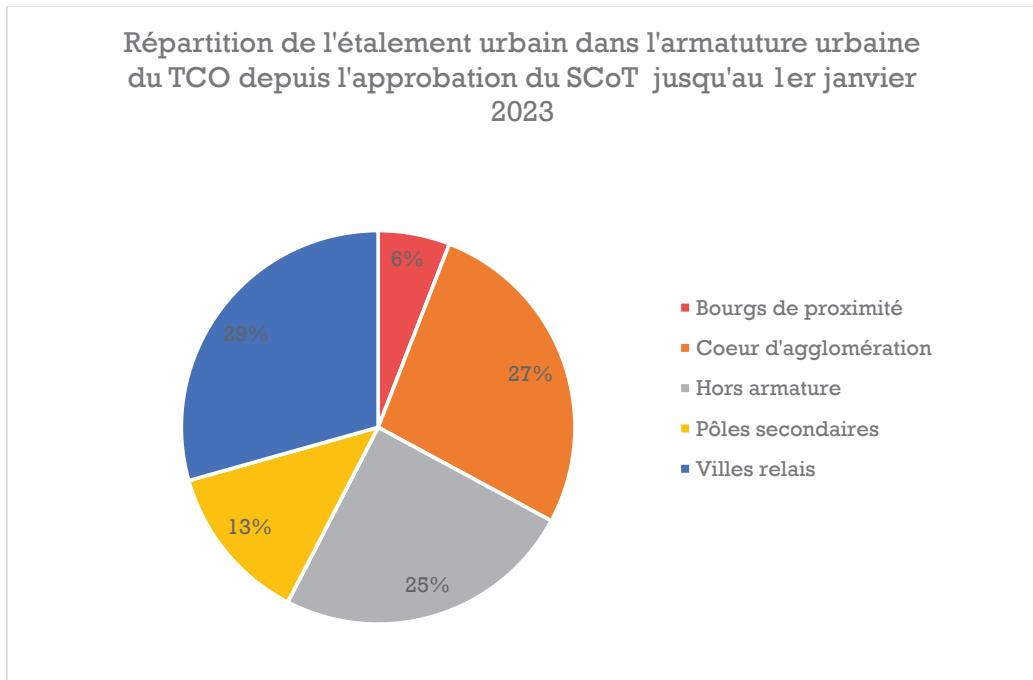


Figure 3: Répartition de l'étalement urbain dans l'armature urbaine du TCO depuis l'approbation du SCoT jusqu'au 1^{er} Janvier 2023

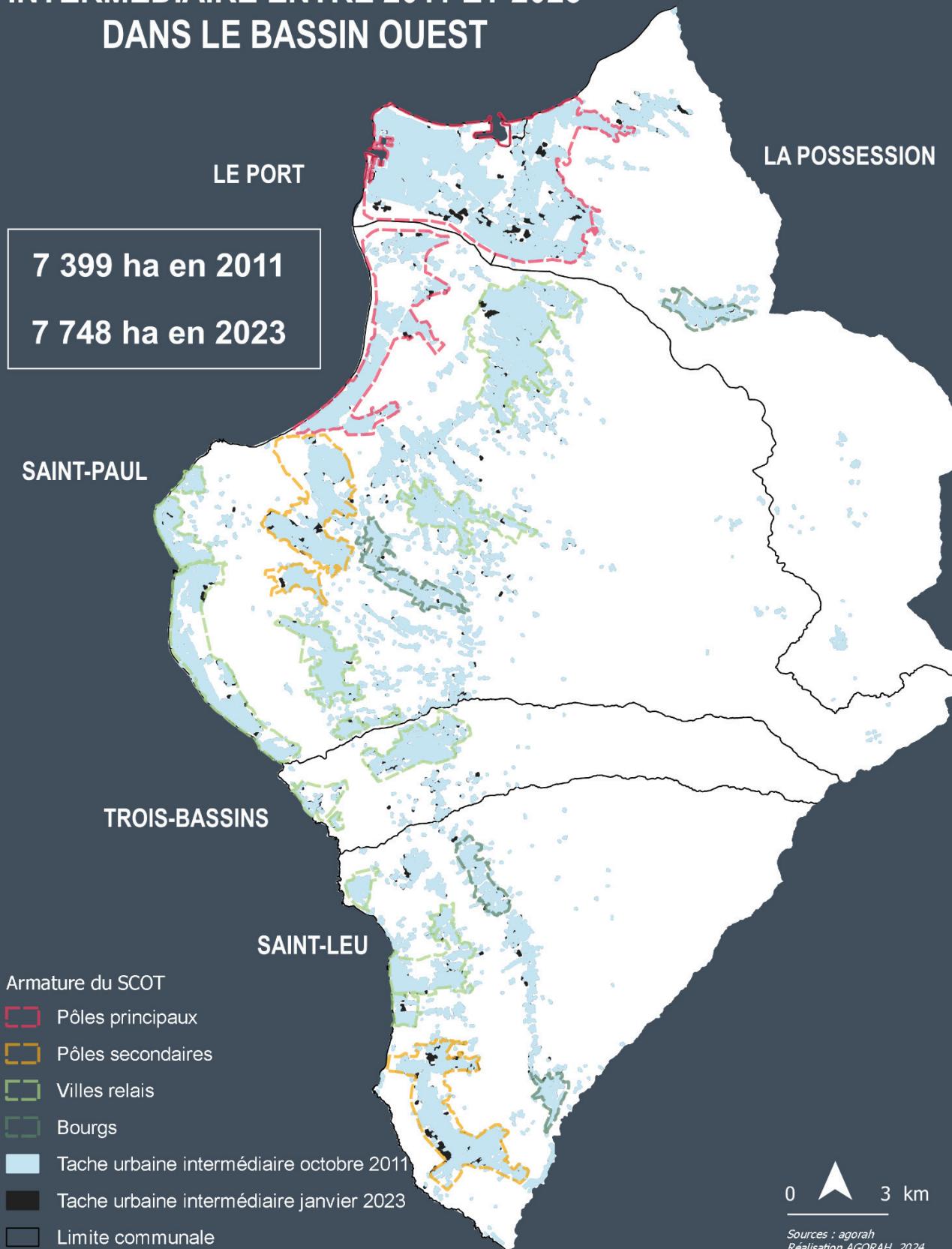
Enfin, si l'on regarde la consommation d'espace projetée sur l'armature du SCoT depuis sa date d'approbation, on peut établir les constats suivants :

- 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 (25%) 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 INTERMEDIAIRE ENTRE 2011 ET 2023 DANS LE BASSIN OUEST



INDICATEUR N°1

ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Dernière mise à jour : 30/03/2024

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	Les Trois-Bassins	Saint-Leu	Saint-Paul	Total
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
2021	10 917	303	3 955	10 514	20 113	45 802
2022	10 917	303	3 955	10 514	20 113	45 802

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. En 2021, l'évolution est un peu plus marquée par rapport aux années antérieures : + 84 ha par rapport à 2016 soit une augmentation de 30 ha par rapport à 2020.

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 due à la correction d'artefacts géographiques des données des PLU de la Possession et de Saint Paul.

En 2022, les chiffres sont inchangés par rapport à l'année précédente. 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.

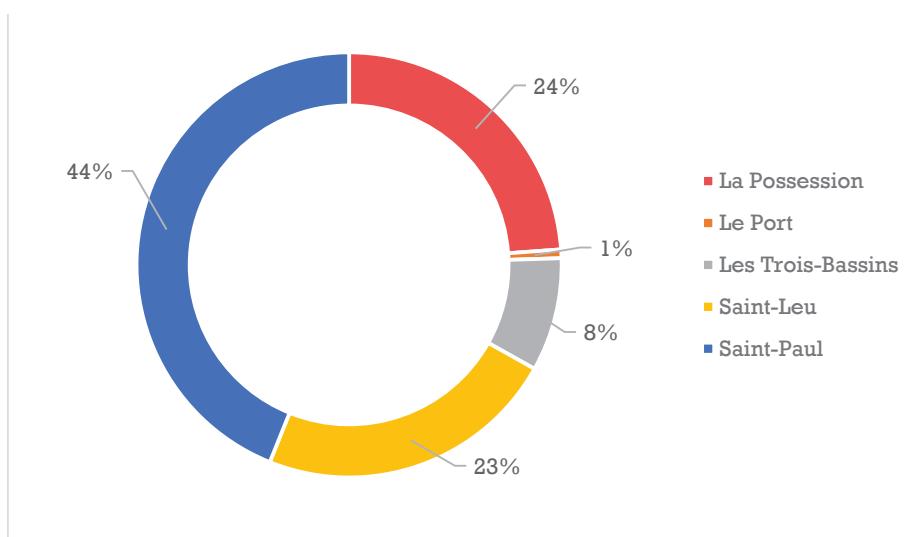


Figure 1 : Part des espaces naturels et agricole de chaque commune dans le total TCO en 2022

INDICATEUR N°2

ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS

Dernière mise à jour : 30/03/2024

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	7927
2017	1400	951	1288	4000	317	7956
2018	1413	951	1288	4000	317	7969
2019	1413	943	1288	3999	317	7959
2020	1413	945	1288	4000	317	7963
2021	1413	945	1288	3970	317	7932
2022	1413	945	1288	3970	317	7932

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 2021, cette surface urbaine a évolué de **5 hectares**. Par rapport à l'étude de la précédente période (2016-2020), la surface en hectare des espaces U et AU a diminué (- 31 hectares).

Cette évolution est en accord avec les principes de l'orientation O1 qui indique que toute consommation urbaine doit cesser.

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) puis reste stable de 2020 à 2021.

L'augmentation des surfaces urbanisées à 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).

Pour la commune de Saint-Paul, les surfaces en U et AU sont stables pour la période de 2016 à 2020. Cependant entre 2020 et 2021, ces dernières diminuent de 30 hectares. Le PLU a été modifié le 27 septembre 2021 et concerne notamment l'aménagement de la ZAC Savane des Tamarins à Plateau Caillou. Le tableau général des surfaces sur Plateau Caillou indique une diminution de - 31 hectares en zones AU après modification du PLU.

Les chiffres restent stables entre 2021 et 2022.

En conclusion, cette tendance conforme aux attentes du SCoT dans sa volonté de cesser toute consommation d'espace par l'espace urbain.

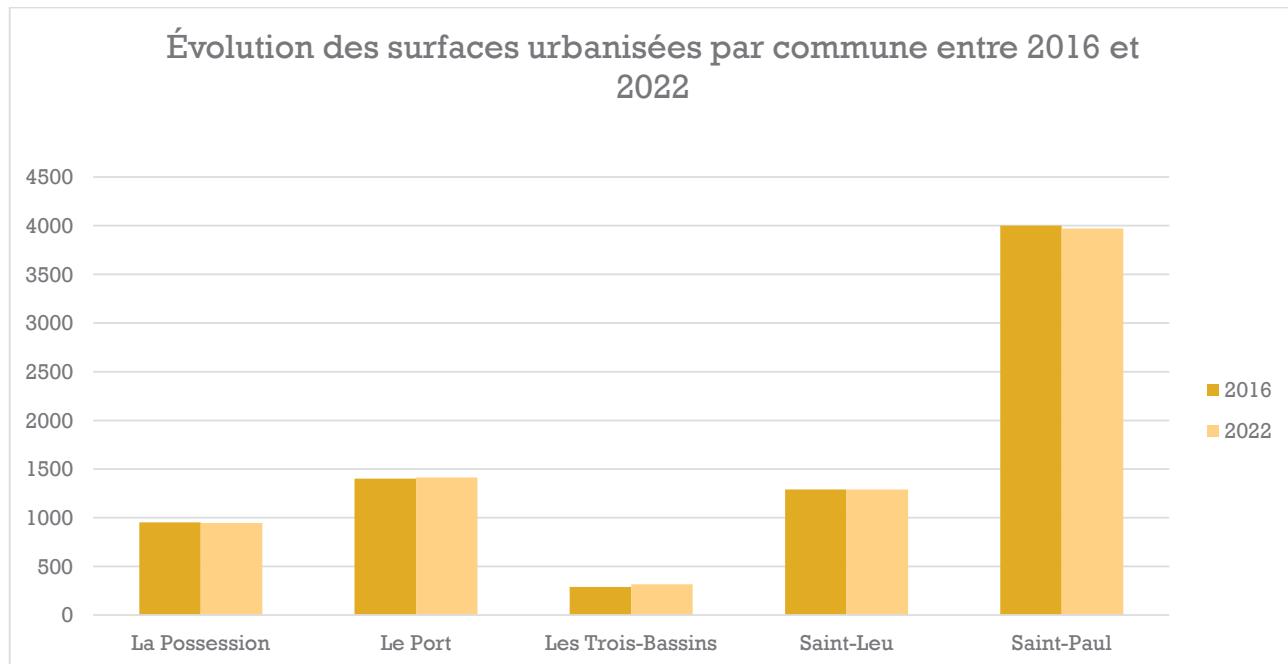


Figure 1: Évolution des surfaces urbanisées par commune entre 2016 et 2022

Paysage typique des mi-pentes de La Réunion





LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT & DES ESPACES NATURELS



LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT & 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.





ENJEUX SPÉCIFIQUES

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



LISTE DES INDICATEURS ASSOCIÉS

- [3]** - Espaces naturels, forestiers et littoraux du SAR protégés dans les PLU
- [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

Dernière mise à jour : 04/04/2024

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

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

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 :

2022

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	2222	14%	1394	6664	21%	1695	8886	19%
Espaces Naturels de Protection Forte (ENPF)	54	68	80%	21 452	21 575	99%	21 506	21 643	99,4%
Coupures d'Urbanisation (CU)	1128	1696	67%	611	637	96%	1739	2333	75%
Total	1 484	3 986	37%	23 457	28 876	81%	24 941	32 862	76%

Évolution 2016-2022

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%
2021	24 925	33 056	75%
2022	24 941	32 862	76 %

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 ».

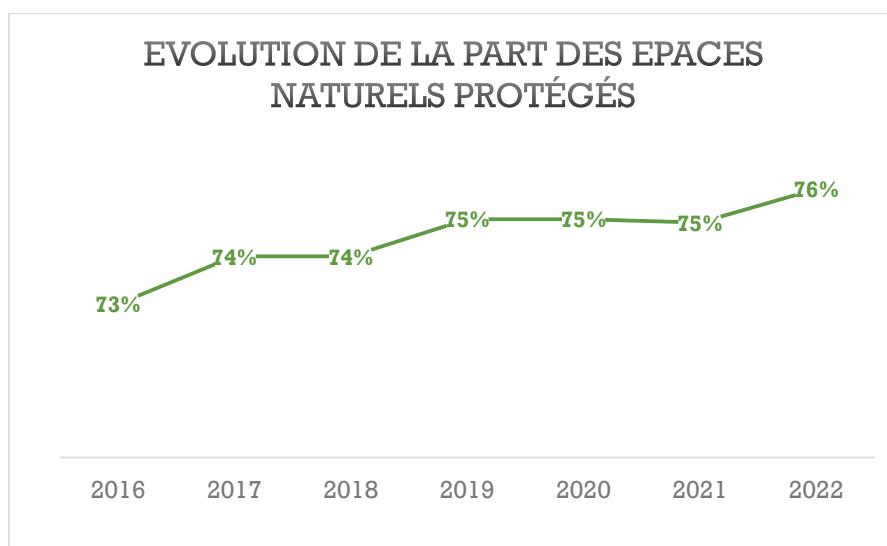
L'indicateur n°3 « espaces naturels, forestiers et littoraux du SAR protégées dans les PLU » **reprend les prescriptions 1,2 et 3 du SAR** relatives aux espaces de continuités écologiques, aux coupures d'urbanisations et aux espaces naturels de protections fortes identifiés à la carte de destination 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 2021, la part de ces espaces naturels, protégée dans les PLU des communes du TCO est de **75 % (24 925 ha)**, soit une augmentation de **2 points entre 2016 et 2021**.

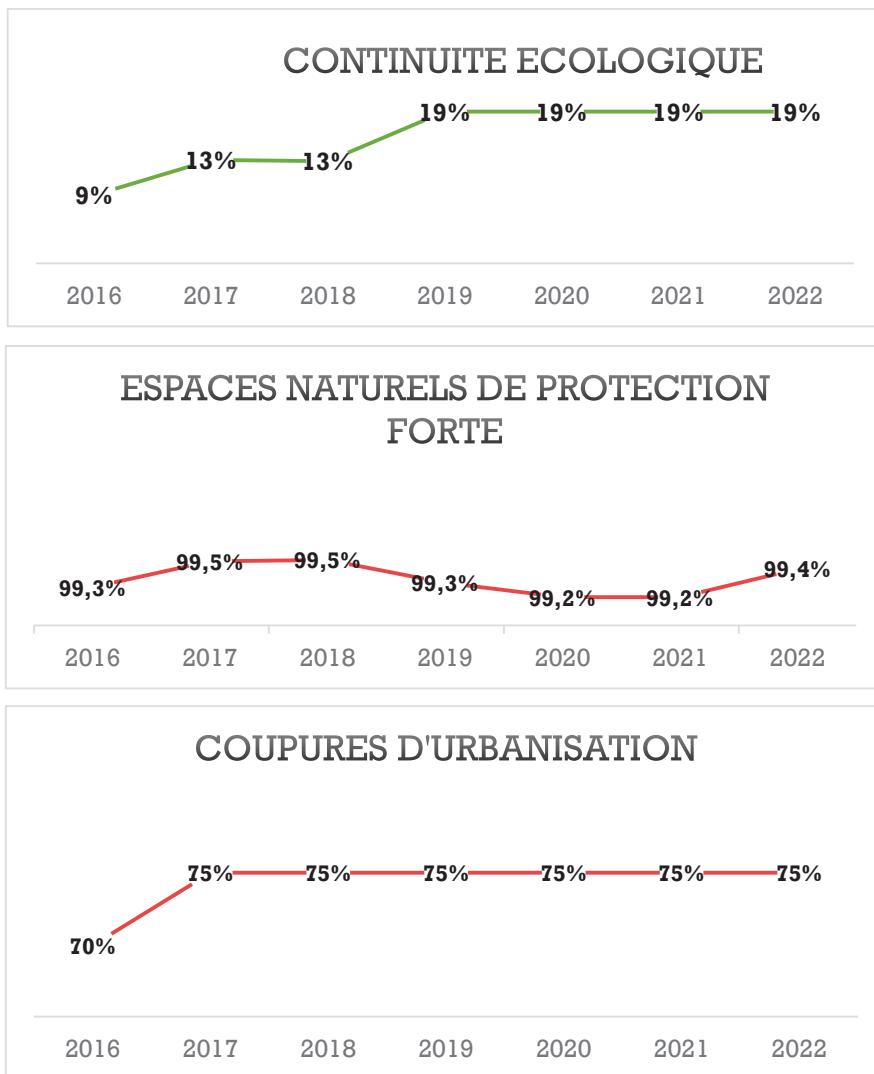


A l'échelle de l'île

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

- ✚ Les espaces de continuité écologique : **44 %**,
- ✚ Les espaces naturels de protection forte : **90 %**,
- ✚ Les coupures d'urbanisation : **84%**

A l'échelle du TCO



Part des espaces protégés du SAR sur le territoire du TCO

- La quasi-intégralité (99,4%) des espaces de protection forte du SAR situés sur le territoire du TCO bénéficient d'une protection à travers les règlements des différents PLU.
- 75% des coupures d'urbanisation sont protégées, soit la même part qu'à l'échelle régionale.
- Seul 19% des espaces de continuité écologique sont compatibles aux prescriptions du SAR, contre 35% à l'échelle de l'île.

Depuis l'approbation du PLU de la Possession en 2019 a permis une mise en compatibilité avec les orientations du SCOT et du SAR, entraînant ainsi une légère augmentation de la part des espaces naturels protégés dans ces deux communes, et donc sur le territoire du TCO.

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



INDICATEUR N°3 BIS

CONTINUITÉS ECOLOGIQUES AVERÉES ET POTENTIELLES PROTEGEÉS DANS LES PLU

Dernière mise à jour : 04/04/2024

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	13 289	18 240	73%	8 750	8 996	4 539	9 244
2017	13 207	18 241	72%	8 740	8 997	4 467	9 244
2018	13 211	18 242	72%	8 743	8 998	4 468	9 244
2019	13 299	18 279	73%	8 814	9 032	4 484	9 247
2020	13 299	18 279	73%	8 814	9 032	4 484	9 247
2021	13 301	18 279	73%	8 816	9 032	4 484	9 247
2022	13 301	18 279	73%	8 816	9 032	4 485	9 247

*CE = RB + CorE

ANALYSE

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

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

- D'une part **des réservoirs de biodiversité** correspondant à un sous-ensemble de ceux des espaces naturels, forestiers et agricoles dont les fonctions écologiques et paysagères sont particulièrement importantes.

- D'autre part **de corridors** permettant aux composantes floristiques et faunistiques de la biodiversité de circuler, et donc de vivre et de se développer.

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



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

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

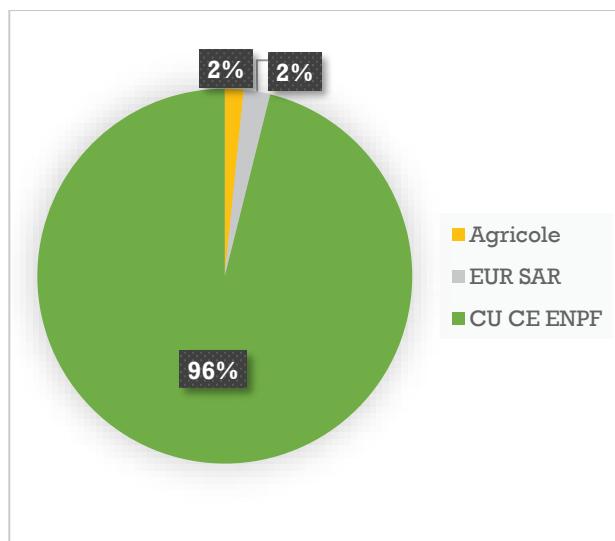
Les « **corridors écologiques** » assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

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

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

Les continuités écologiques avérées

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

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

Les continuités écologiques potentielles

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

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

Entre 2016 et 2022, 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.

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



INDICATEUR N°4

EVOLUTION ET REDEPLOIEMENT DES ESPACES AGRICOLES

Dernière mise à jour : 19/02/2024

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Préservation des espaces agricoles

ORIENTATION

O3 : Les espaces agricoles

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

Territoire de l'Ouest, Communes, communale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

“ DEFINITION

Surfaces des espaces agricoles dans les PLU des 5 communes du Territoire de l'Ouest

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 Territoire de l'Ouest
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
2021	65	420	4 424	7 948	1 352	14 209
2022	65	420	4 424	7 948	1 352	14 209

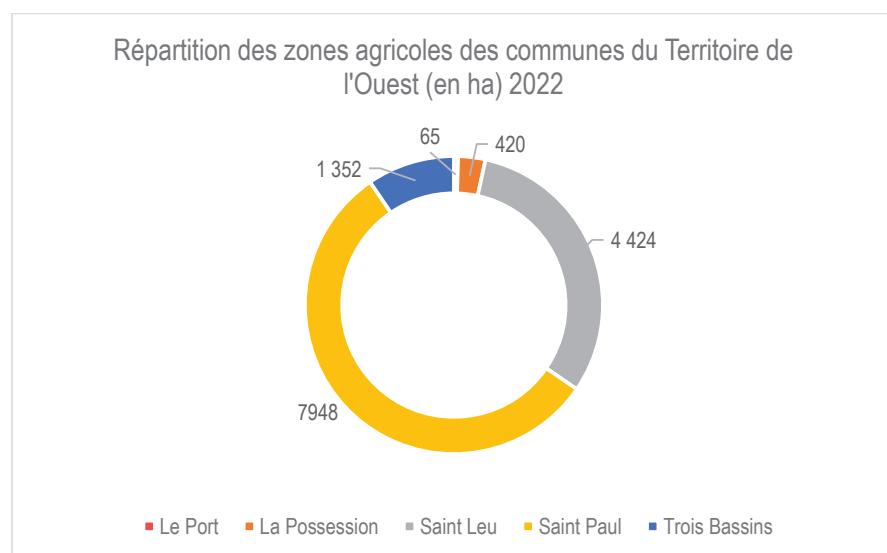


Figure 1: Répartition des zones agricoles des communes du Territoire de l'Ouest (en ha)

ANALYSE

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 naturelles protégées grâce à l'entretien des prairies
- Paysagères : que constituent les plaines cannières des mi-pentes et les grands espaces de prairies des Hauts
- Economiques et sociales : permises par le développement d'une agriculture performante, identitaire et de plus en plus soucieuse de son impact sur l'environnement

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

Les résultats rapportés 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 de l'Ouest, la surface des zones A a augmenté de 199 ha, passant de 14 010 ha en 2016 à 14 209 ha en 2022. 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 2022, aucune modification des documents d'urbanisme des communes du Territoire de l'Ouest, n'a impacté la sole agricole. La superficie agricole est donc restée stable par rapport à 2021.



INDICATEUR N° 5

Dernière mise à jour : 19/02/2024

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

Territoire de l'Ouest, Communes, communale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Hectare

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

“ 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, Territoire de l'Ouest, Région Réunion

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

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

PRECISION : 1/ 2 500

RESULTAT :

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

Tableau 1 : Répartition des lisières urbaines par type et par vocation définis au SCoT (en ha) (Sources : SCoT Territoire de l'Ouest; 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
2021	33,9	26	98,5	227,7	385,6

Tableau 2 : Répartition des lisières urbaines dans les PLU des communes du Territoire de l'Ouest (en ha) (Sources : SCoT Territoire de l'Ouest, Base PLU AGORAH; Réalisation : AGORAH)

ANALYSE

Les modifications des documents d'urbanisme sur les communes du Territoire de l'Ouest en 2022, n'ont pas eu d'impact sur les orientations liées aux lisières urbaines.

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).

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- 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 | <ul style="list-style-type: none">- 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 Territoire de l'Ouest.

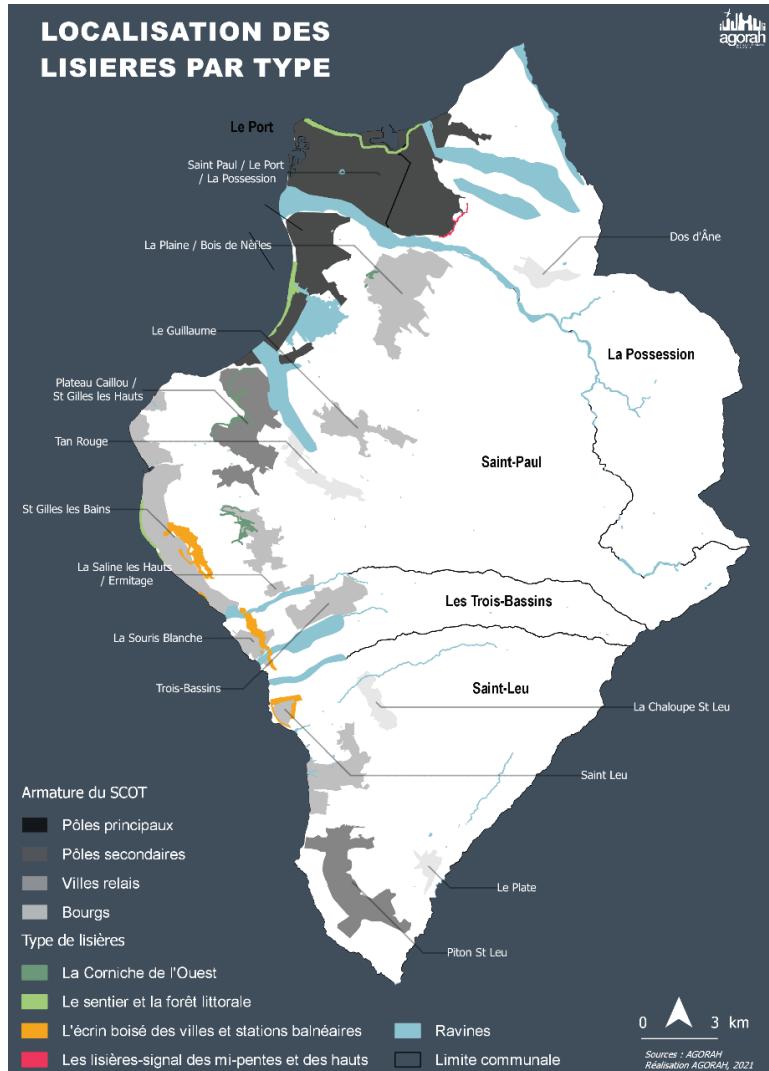
Ensuite, une approche à l'échelle des polarités prescrites par le SCoT, en croisant la vocation des lisières urbaines avec les zonages des PLU, permettra d'évaluer le niveau de protection des lisières urbaines, en cohérence avec la mise en œuvre active et vigilante de l'armature urbaine.

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.

Figure 1 : Localisation des lisières par type

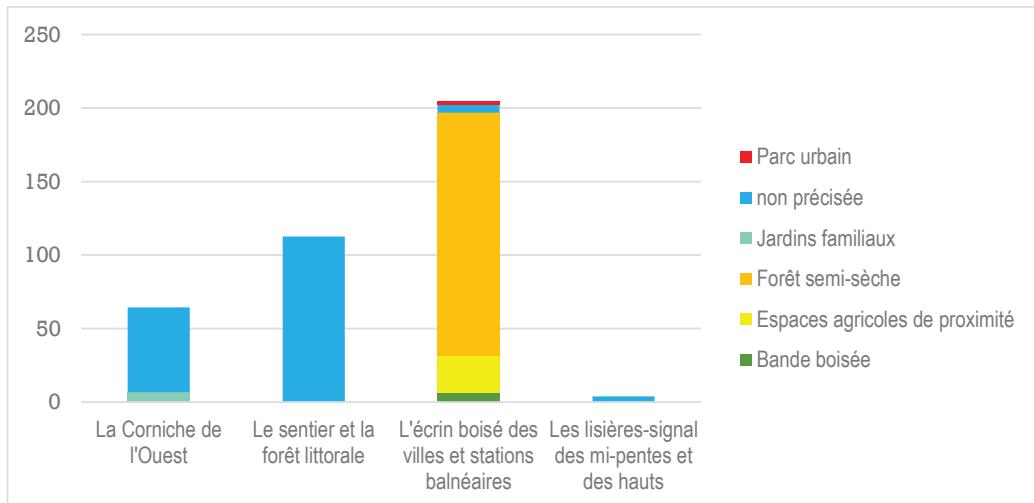


Les lisières urbaines du trait de côte, « Sentier et forêt littorale » constituent la seconde plus grande surface de lisières avec **112,7 ha** (29%). Elles correspondent à la façade littorale nord de la Possession et du Port, la forêt domaniale de la Côte sous le vent à Saint-Paul et l'espace boisé 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.



Graphique 1 : Répartition des lisières urbaines par vocation sur le territoire du Territoire de l'Ouest (en ha) (Sources : SCoT Territoire de l'Ouest; 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, 2020 et 2021.

On recense une modification de PLU sur le territoire du Territoire de l'Ouest en 2021. Il s'agit de la modification du PLU de Saint-Paul approuvé en conseil municipal du 3 septembre 2021, permettant l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC Savane des Tamarins. Le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins se situe à l'Ouest de Plateau-Caillou, entre la route des Tamarins et la ville de Plateau-Caillou, et couvre une surface de 90 ha. Cette opération prévoit la création de 2 000 logements, des commerces, des services de proximité, ainsi que des zones d'activités économiques et touristiques.

La modification du PLU intègre la suppression de la zone AU3st pour créer des zonages spécifiques en cohérence avec la réalisation de l'opération, notamment :

- Des zones à vocation de logements : AU3a (coeur urbain de la ZAC et zones commerciales), AU3b (quartiers périphériques), AU3c (zones résidentielles)
- Des zones économiques : AU3e
- Des zones touristiques et de loisirs : AU3h et Nto

LES LISIERES AU SEIN DU CŒUR D'AGGLOMERATION

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

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

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

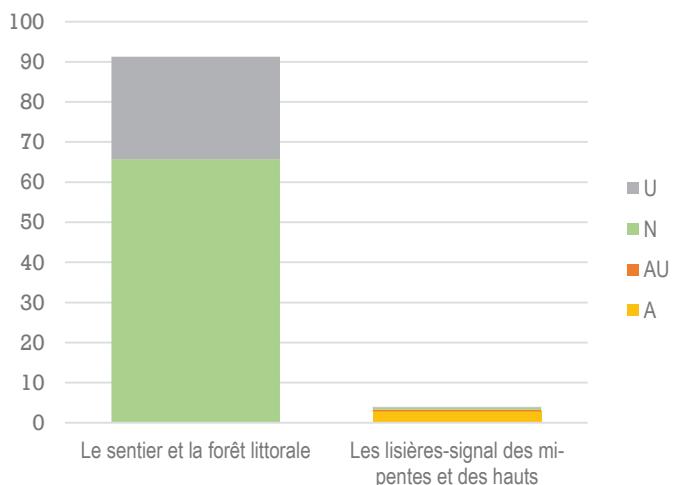
Le croisement avec les zonages des PLU montre que le zonage N représente près de 72% de ces lisières (65,6 ha), dont 39 ha de zones Nerl, qui protègent les espaces remarquables au PLU de Saint-Paul et du Port. Le zonage U couvre 25,5 ha (près de 28%) et correspond à la zone située en arrière du Port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

Au-delà du zonage des PLU, les lisières de sentier et forêt littorale sont traduites concrètement au sein des documents d'urbanisme des trois communes par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- Au Port, l'OAP Fil Vert entend valoriser des connexions aquatiques sur la façade océanique et aux abords de la Ravine à Marquet, matérialiser le principe de connexions piétonnes le long du littoral et conforter l'entrée de ville, notamment au niveau de l'échangeur de la Ravine à Marquet
- A la Possession, l'OAP sur le projet de front de mer prévoit la valorisation de plages vertes et de loisirs, de jardins littoraux, la création d'un mail littoral en déplacements doux, d'un bassin de baignade, la création d'une marina et d'un village des pêcheurs
- A Saint-Paul, l'OAP le Bassin de vie de Saint-Paul centre – front de mer englobe l'aménagement du front de mer dont la place du marché forain et aux poissons, le parc de loisirs, des équipements sportifs et une voie de circulation en mode doux

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

Répartition du zonage par type de lisières au sein du cœur d'agglomération (en ha)



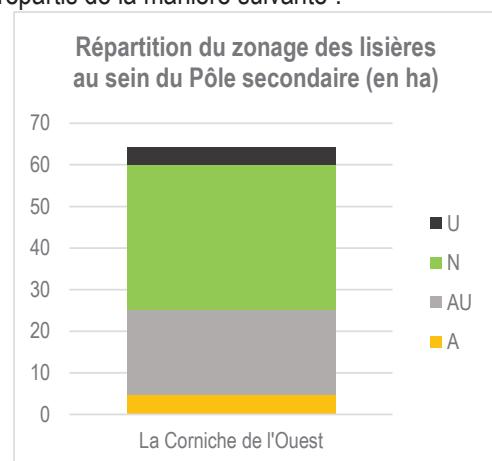
LES LISIERES AU SEIN DU POLE SECONDAIRE

Le Pôle secondaire n'est concerné que par un seul type de lisière, la Corniche de l'Est, qui doit permettre le traitement paysager des grosses opérations d'aménagement, entre, d'un côté, la route des Tamarins, et de l'autre, les villes de Plateau-Caillou et de la Saline les Hauts.

La modification du PLU de Saint-Paul le 3 septembre 2021, a modifié sensiblement la répartition des zonages sur le périmètre de cette lisière, en supprimant les zones AU3st de la ZAC Savane des Tamarins et permettre son ouverture à l'urbanisation.

Sur le périmètre de la Corniche de l'Est, **13,8 ha** des zones AU3st ont été répartis de la manière suivante :

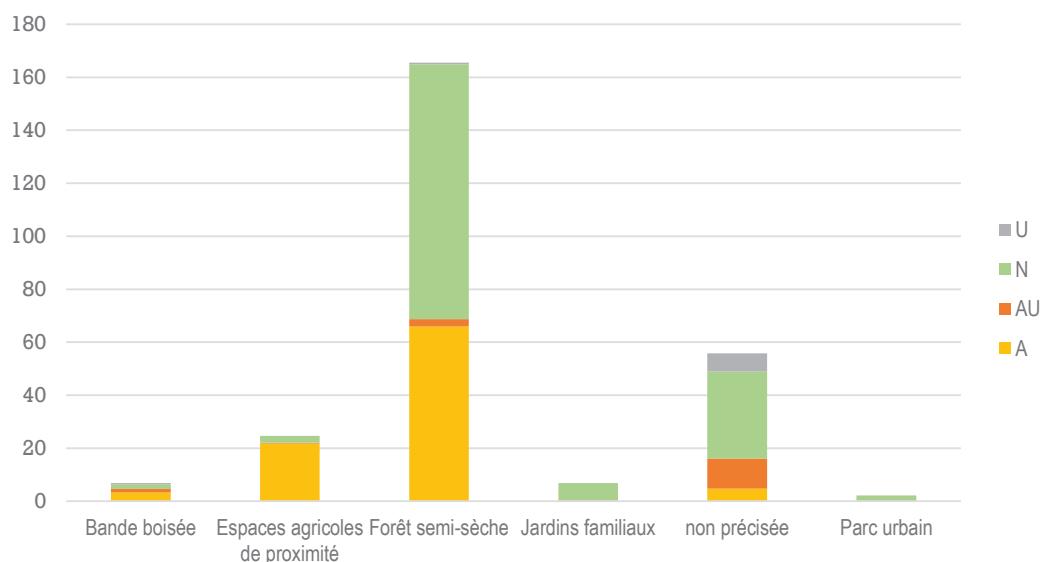
- **8,6 ha** en zones N :
 - o 4,3 ha de zone N, qui, en grande majorité sert d'interface entre la Route des Tamarins et les zones destinées à être urbanisées
 - o 4,3 ha de zone Nto, à vocation de tourisme et de loisirs
- **5,3 ha** en zones AU3 :
 - o 2,3 ha de zone AU3a dense (type R+4 à R+5)
 - o 0,6 ha de zones AU3b intermédiaire (type R+3)
 - o 1,5 ha de zones AU3c plus résidentielle (type R+2)
 - o 0,8 ha de zone AU3e économique et artisanale (hauteur 19m maximum)



LES LISIERES AU SEIN DES VILLES RELAIS

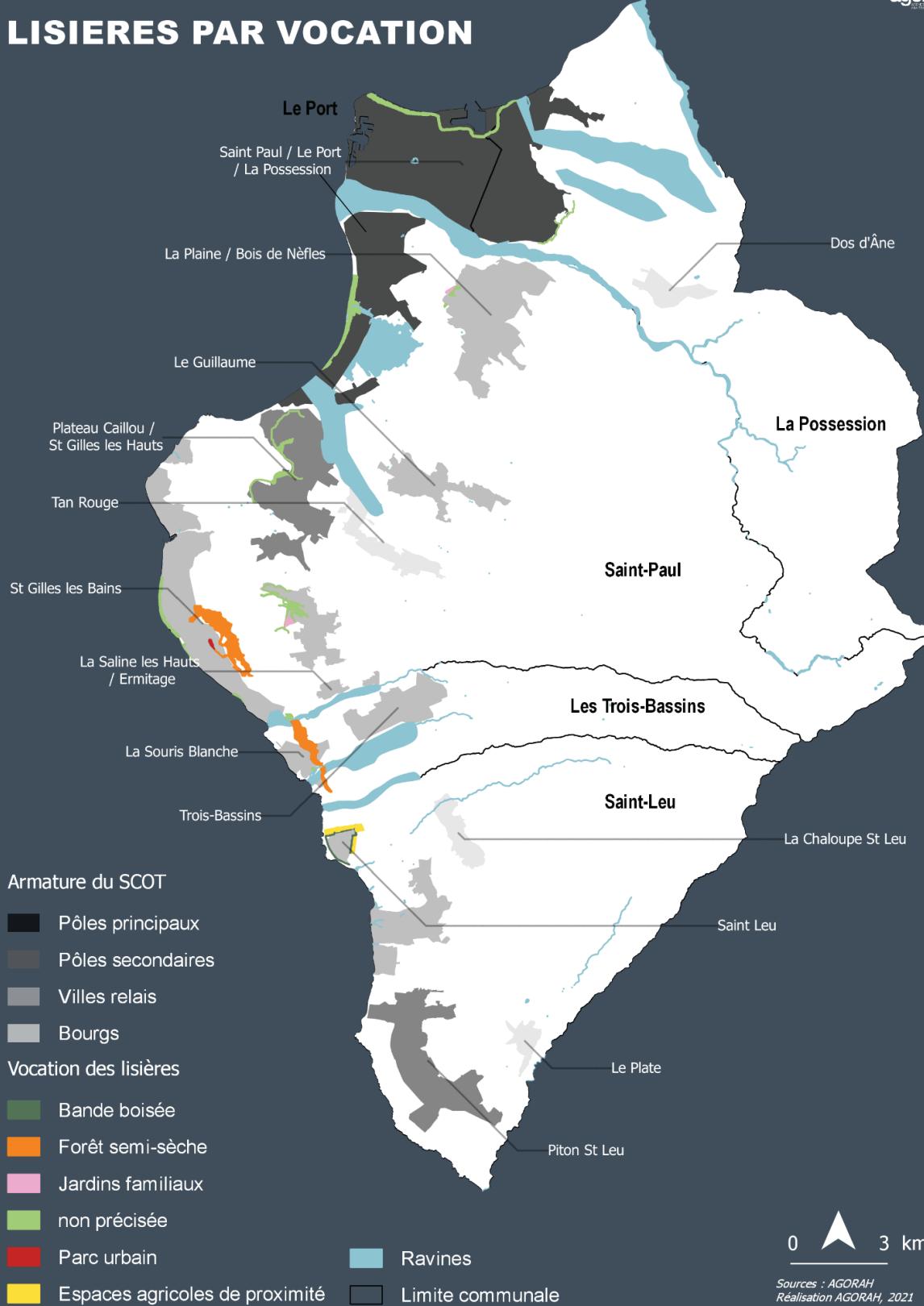
Au sein des villes-relais, le SCoT a déterminé une vocation pour une grande partie des lisières urbaines. Pour analyser le taux de protection des espaces de transition au sein des places urbaines de rang 3, le croisement est fait entre la vocation précisée par le SCoT et les zonages de PLU.

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



INDICATEUR N° 6

Dernière mise à jour : 30/05/2023

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

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

“ 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	4 088	5 282	8 652	2 222	20 437
2021	193	4 088	5 282	8 652	2 222	20 437
2022	193	4 088	5 282	8 652	2 222	20 437
2023	193	4 088	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
2021			37	162	14	213
2022	-	-	37	162	14	213
2023	-	-	35	129	12	177

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
2021	31	27	70	262	19	409
2022	31	27	70	262	19	409
2023	31	27	70	262	19	409
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
2016	24,7	108,4	69,9	268,0	33,6	504,5
AU	2,5	12,6	2,7	41,7	15,1	74,7
NB					2,3	2,3
U	22,2	95,8	67,2	226,3	16,1	427,5
2017	24,7	108,4	69,9	268,0	18,8	489,8
AU	2,5	12,6	2,7	41,7	6,3	65,9
U	22,2	95,8	67,2	226,3	12,5	423,9
2018	31,2	108,4	69,9	268,0	18,8	496,2
AU	2,0	12,6	2,7	41,7	6,3	65,3
U	29,2	95,8	67,2	226,3	12,5	430,9
2019	31,2	26,6	69,9	266,9	18,8	413,4
AU	2,0	1,1	2,7	40,7	6,3	52,8
U	29,2	25,6	67,2	226,3	12,5	360,7
2020	31,2	26,6	69,9	266,9	18,8	413,4
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
2021	31,15	26,69	69,92	262,11	18,81	408,69
AU	-	0,04	2,73	-	6,32	9,10
AUc	0,99	1,09	-	23,90	-	25,98
AUs	0,96	-	-	11,96	-	12,92
U	29,2	25,56	67,19	226,25	12,49	360,69
2022	31	27	69,9	262,11	18,8	408,67
AU	-	0,04	2,73	-	-	2,77
AUc	1	1,09	-	23,90	6,21	32,18
AUs	1	0,001	-	11,96	0,12	13,04
U	29,2	25,6	67,19	226,25	12,47	360,66
2023	31,15	26,69	69,92	262,11	18,79	408,67
AU	-	-	2,73		-	2,73
AUc	0,99	1,14	-	23,9	6,21	32,23
AUs	0,96	-	-	11,96	0,12	13,04
U	29,20	25,56	67,19	226,25	12,46	360,66

ESPACES U ET AU DES PLU EN PPRL INTERDICTION (EN HA)						
Année	Le Port	La Possession	Saint Leu	Saint Paul	Trois Bassins	TCO
2018	-	-	-	14,2	-	14,2
U	-	-	-	14,2	-	14,2
2019	-	-	1,9	14,2	0,01	16,1
U	-	-	1,9	14,2	0,01	16,1
2020	-	-	1,9	14,2	0,01	16,1
U	-	-	1,9	14,2	0,01	16,1
2021			1,9	14,2	0,01	16,1
U	-	-	1,9	14,2	0,01	16,1
2022	-	-	1,84	14,16	0,01	16
U	-	-	1,84	14,16	0,01	16
2023	-	-	1,84	14,16	0,01	16
U	-	-	1,84	14,16	0,01	16

ANALYSE

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

- ✚ 5 PPR Multirisque
- ✚ 3 PPR Littoraux
- ✚ 1 PAC « Hiérarchisation des risques de mouvements de terrains dans le Cirque de Mafate »
- ✚ **20 614 ha (38,4 %) concernés par un degré interdiction (en baisse de - 36 ha par rapport à 2022),**
- ✚ **Type de zonage (PPR et PPRL) en degré interdiction en 2023 :**
 - A : 3 305 ha, soit 16,2 % du territoire en interdiction
 - AU : 48 ha, soit 0,3 %, du territoire en interdiction
 - N : 16 884 ha, soit 81,9 % du territoire en interdiction
 - U : 377 ha, soit 1,8 % du territoire en interdiction
 - **408,67 ha d'espaces urbains** en PPR interdiction, sur l'ensemble du territoire du TCO.
 - **16 ha d'espaces urbains** en PPRL interdiction, sur 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 Cœur 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 2023, d'une superficie en interdiction en baisse (- 36 ha en PPRL) comparée à l'année précédente, de **20 614 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 177 ha** (en PPRL d'interdiction, soit **0,3% du territoire du TCO**.

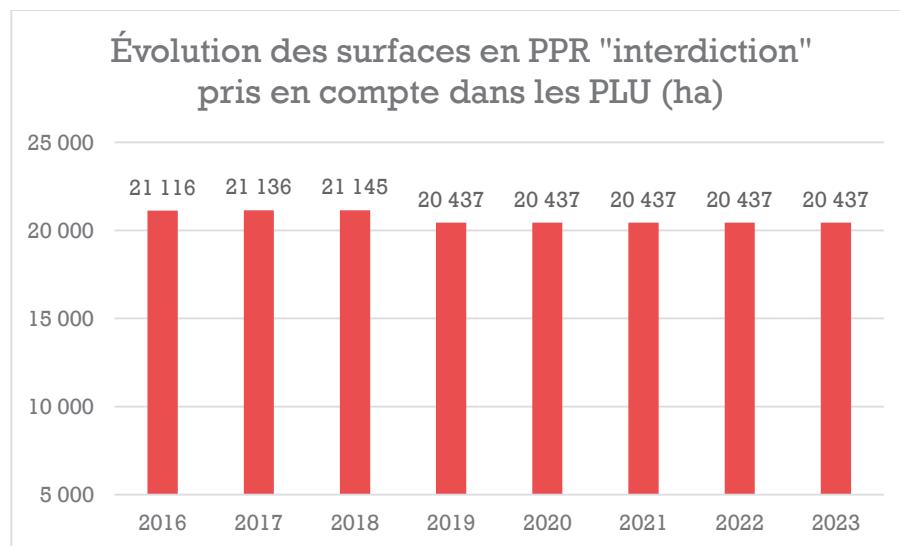
D'où l'importance de la minimisation de l'exposition du territoire face aux aléas forts et de l'enjeu spatial qui en résulte, pour un aménagement durable du territoire.

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

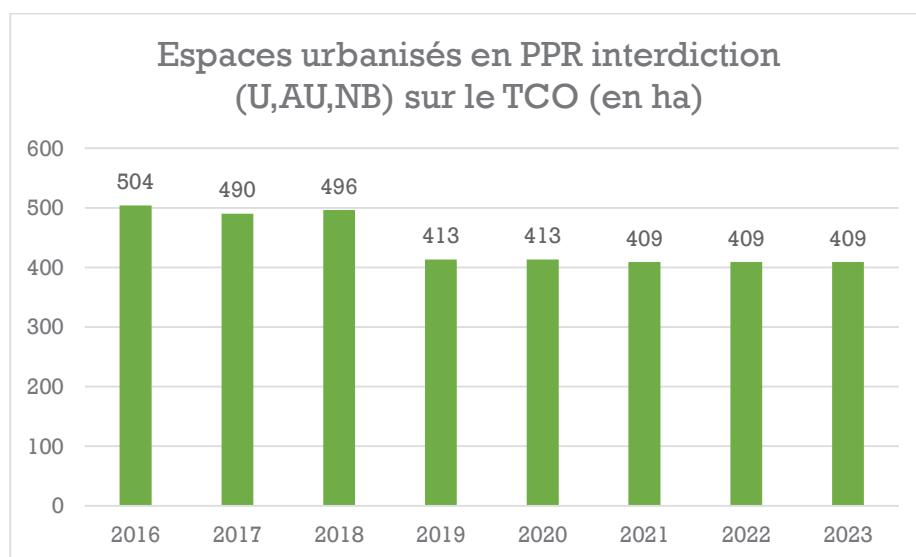
La prise en compte des risques naturels sur le territoire du TCO est donc antérieure à l'approbation du SCOT de 2016.



L'analyse des surfaces en PPR interdiction fait ressortir une tendance générale relativement stable sur la période 2016-2018. Sur la période suivante 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.

Sur les dernières années, de 2019 à 2023 une tendance à la stagnation est constatée. **Cette dynamique est normale et s'explique par le fait que qu'aucune procédure de modification ou de révision n'ait été engagée.**

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%.

L'année 2021 est venue confirmer cette tendance à la diminution, avec une baisse d'environ 5 ha (soit près de 409 ha d'espaces urbanisés en interdiction). Cette diminution est constatée uniquement sur le territoire de Saint-Paul, dans le zonage AU.

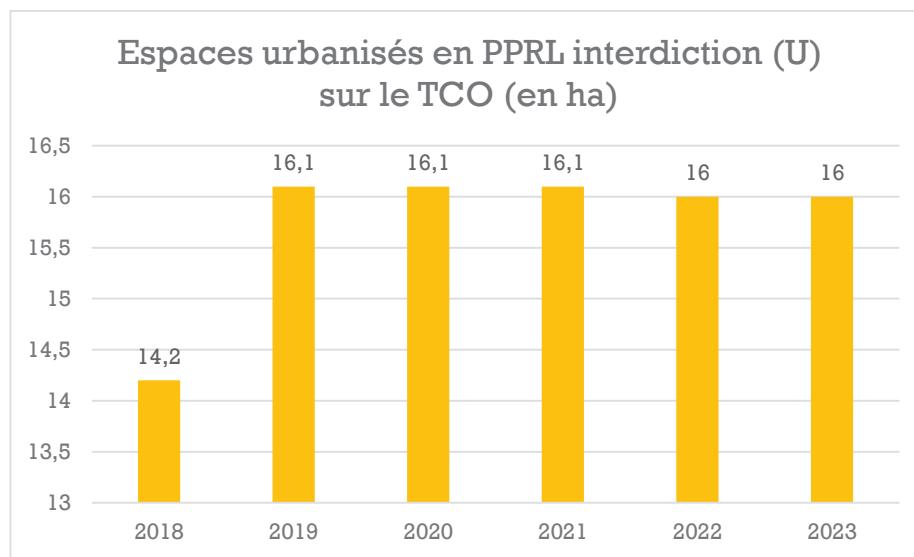
En 2023 le territoire intercommunal compte près de 7 932 ha en espace urbain (situation similaire à 2021). Depuis 2021, les espaces urbains en PPR de degré d'interdiction n'ont pas évolué (409 ha) représentant de ce fait toujours 5,2 % de l'ensemble du territoire en zone urbaine.

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 2019-2023, aucun changement n'est constaté, mis à part une tendance à la stagnation.

Le territoire intercommunal compte près de 7 932 ha en espace urbain en 2023, les surfaces en PPRL de degré d'interdiction en espaces urbanisés représentent 16,1 ha, soit 0,3 % de l'ensemble du territoire en zone urbaine.



INDICATEUR N° 7

Dernière mise à jour : 30/03/2024

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

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

“ 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						2022
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Le Port	55	55	55	55	55	55	
Uc			0	0	0	0	
Ue			43	43	43	43	
Uem	23	23	1	1	1	1	
Uem1	20	20					
Uep	12	12					
UP			12	12	12	12	
Uru3	0	0					
Total général	55	55	55	55	55	55	

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).

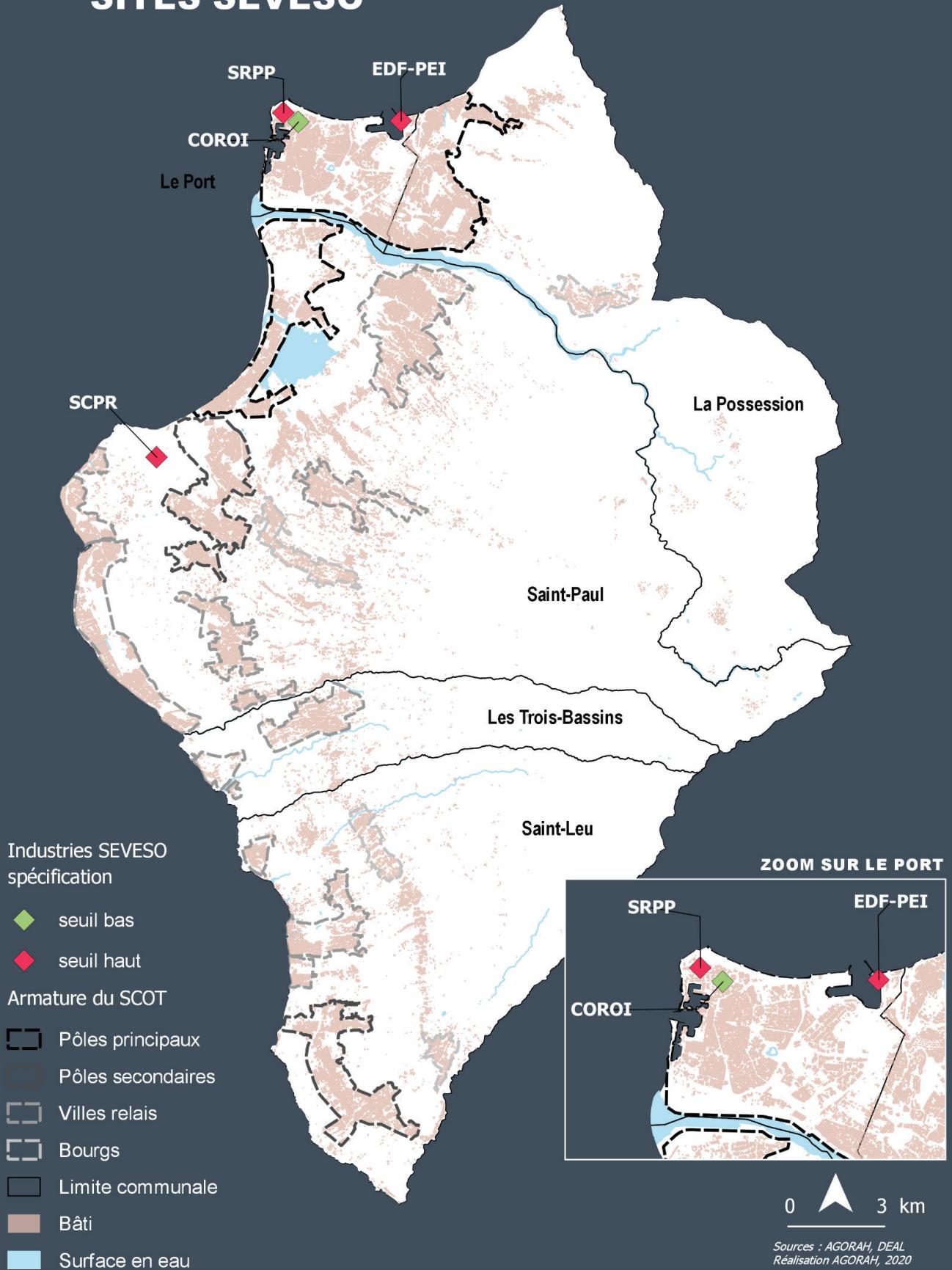
Depuis 2016, ces zones urbaines à proximité critique d'une installation SEVESO représentent 55 hectares. Ce chiffre n'évolue pas sur la période étudiée de 2016 à 2021.

La répartition de ces hectares évolue sur cette même période. Ainsi, de 2016 à 2018 les zones à proximité critique 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.

LOCALISATION DES SITES SEVESO





INDICATEUR N°8

Dernière mise à jour : 30/05/2024

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

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

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 la donnée de l'ARS les AEP du TCO.
- 2-Croisement spatial avec les communes.
- 3-Par type AEP et selon les communes, recherche (dans les documents d'urbanisme) dénombrement des éléments de protections réglementaires.
- 4-Calcul des surfaces des différents périmètres de protection présent dans les données SIG de l'ARS (PPR et ZSR).

SOURCES

DONNEE : PLU, ARS

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

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

PRECISION : 1/ 2 500

RESULTAT :

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre d'AEP	En cours de calcul	En cours de calcul	En cours de calcul	41	55	54	54
Surface des Périmètres de Protection Rapproché	En cours de calcul	En cours de calcul	En cours de calcul	1 485 ha	5 045 ha*	5 045 ha	5 045 ha
Surface des Zones de Surveillance Renforcée	En cours de calcul	En cours de calcul	En cours de calcul	5 378 ha	8 106 ha*	8 106 ha	8 106 ha

*Rectification des chiffres suite à une correction dans le croisement de donnée.

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 l'année 2022, les données proviennent toujours de l'ARS. On peut constater qu'il n'y a aucune évolution dans les surfaces des périmètres de Protection Rapproché et des périmètres de Zones de Surveillance Renforcée.

En revanche pour l'année 2022 on comptabilise 54 AEP au lieu de 55 pour l'année 2020. Ce captage manquant se situe dans les hauts de Saint-Paul.

En fonction du type d'AEP et de la commune, les dispositifs d'eau potable seront concernés par différentes mesures de protection. À savoir qu'au sein d'une même commune toutes les ressources ne sont pas officiellement protégées par des prescriptions attachées aux différents périmètres de protection.

Voici donc les trois types de Protection pour les captages :

- + 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.

Le tableau ci-dessous répartis les AEP selon leur type en fonction de leur localisation spatial. Il est à noter qu'une ressource localiser sur une commune n'alimente pas forcement la commune concernée :

Commune	Type AEP	PPI	PPR	ZSR	Origine
Possession	Forage : 3	X	X	X	Donnée ARS : captage, PPR et ZSR
	Captage : 3	X	X		
	Source/puits : 5	X	X	X	
Le Port	Forage : 13	X	X	X	Donnée ARS : captage, PPR et ZSR
Saint-Paul	Forage : 15	X	X	X	Donnée ARS : captage, PPR et ZSR
	Captage : 5	X	X	X	
	Sources/Puits : 4	X	X	X	
Trois-Bassins	Forage : 1	X	X	X	Donnée ARS : captage, PPR et ZSR
	Source/puits : 2	X	X	X	
Saint-Leu	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 côte à côte bénéficient 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.

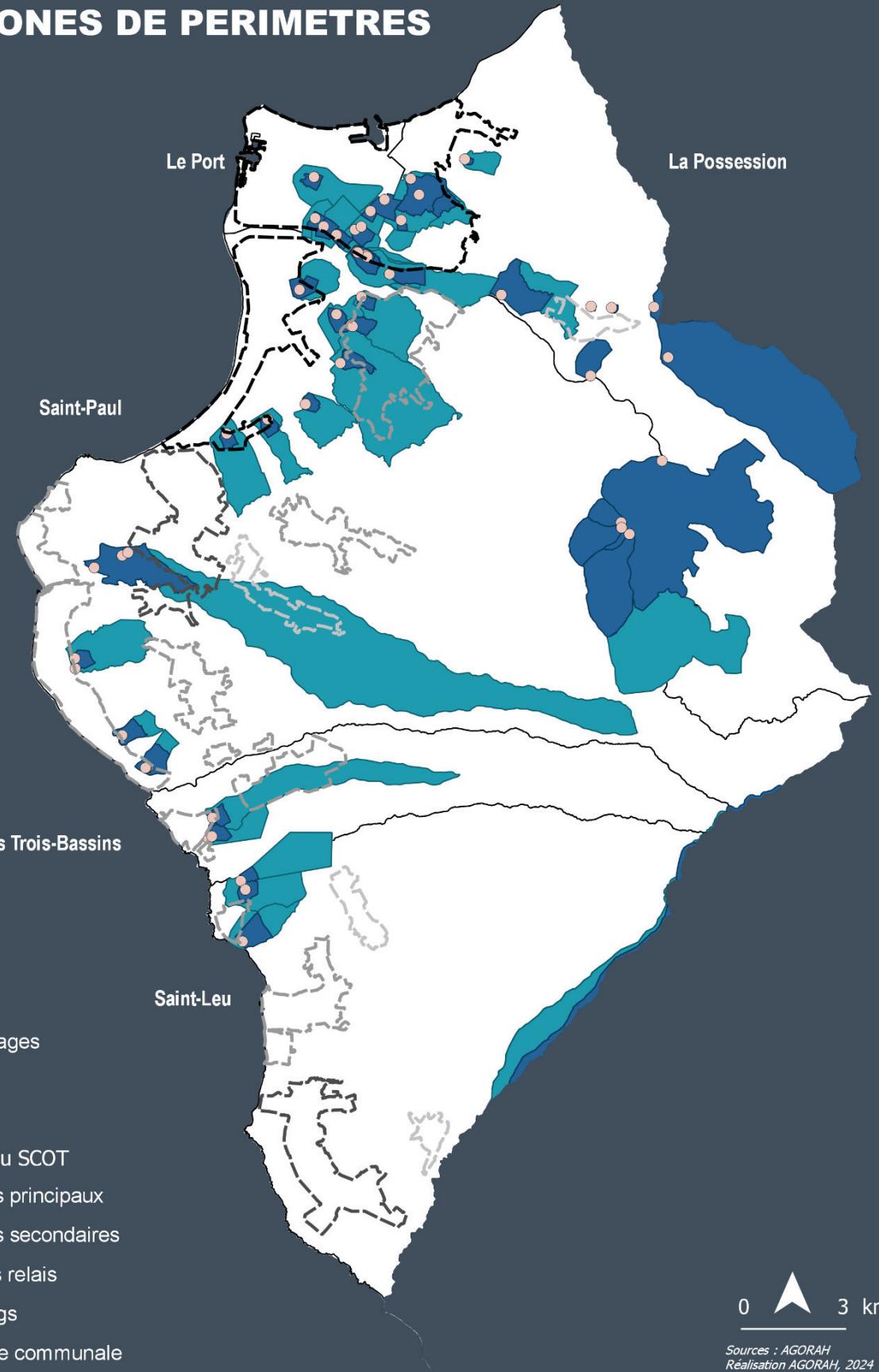
ZONE DE SURVEILLANCE RENFORCEE :

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 : 20/03/2024

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 2017 et 2022.
- 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 2022 et SITADEL 2017-2022. Il est à noter que pour les années avant 2021 l'AGORAH récupérait la donnée SITADEL avec la DEAL. Aujourd'hui L'AGORAH télécharge la donnée sur l'OpenData du gouvernement.

PRODUCTEUR : AGORAH

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES : L'actualisation de la base de données 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 2017 et 2022 qui sont concernés aujourd'hui par le réseau d'assainissement dans un rayon de 100 mètres.

Type armature	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total des années
Cœur d'agglomération	93	91	68	65	95	94	96	83
Pôles secondaires	90	81	91	78	87	77	91	87
Villes relais	77	79	63	75	74	68	78	74
Bourgs de proximité	7	11	2	5	9	5	40	8
Hors armature	37	42	31	32	25	28	32	34
Total	77	73	65	62	76	72	79	72

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).

Les résultats sont issus de la donnée du réseau d'assainissement 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, 62% en 2019. Puis elle remonte en 2020 avec 76%, 72 % en 2021 pour atteindre 79% en 2022.

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

En effet, si on se concentre sur l'armature du TCO on constate des différences importantes. Les coeurs d'agglomération, les pôles secondaires et les villes relais sont bien desservis par le réseau. En revanche, pour ce qui est des bourgs et des logements hors armature, ils ont un taux plus faible.

Ce constat amène à trois hypothèses :

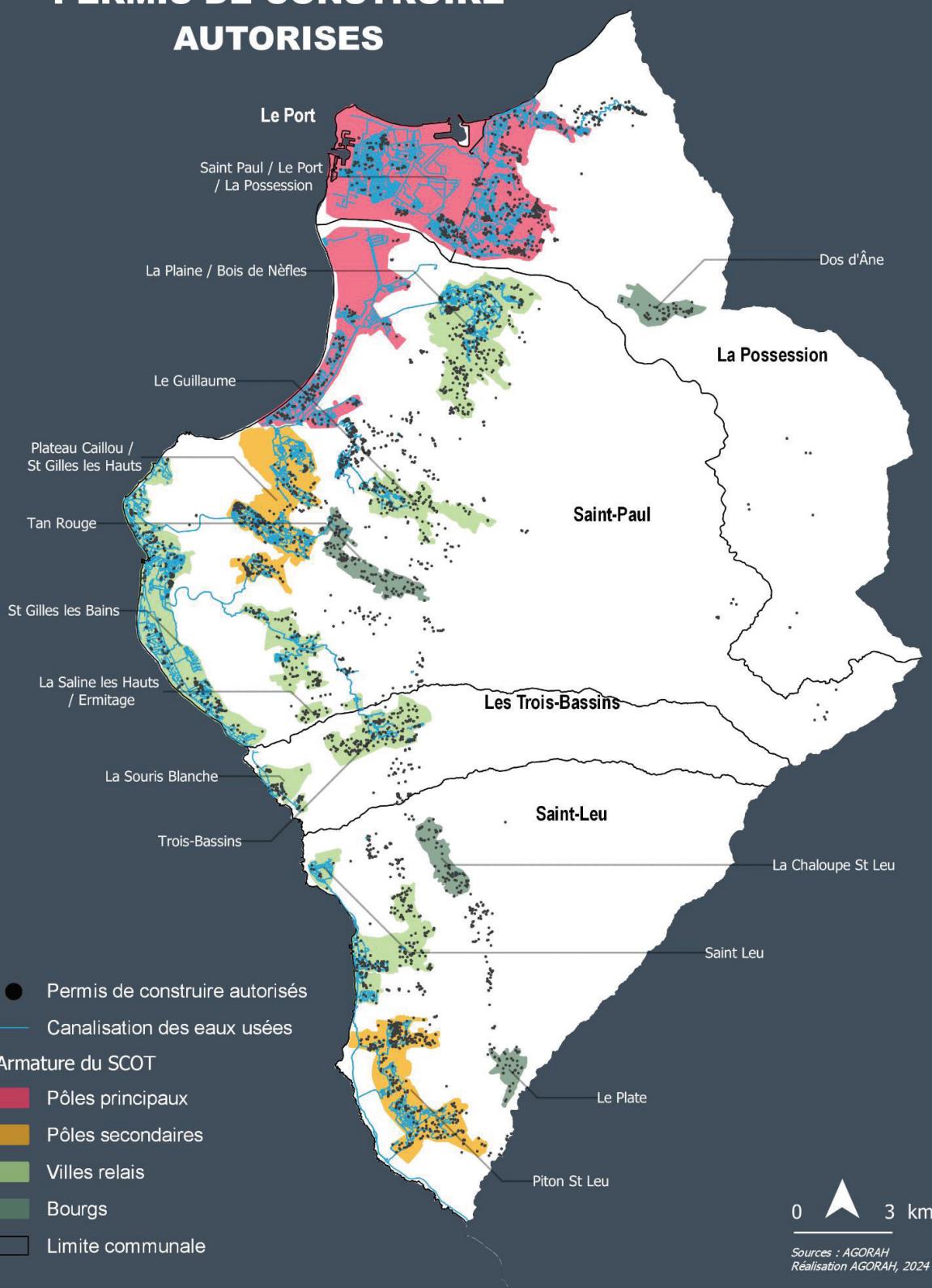
- + soit un manque de connaissance du réseau,
- + soit une part importante d'assainissement semi collectif,

- + 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



Sources : AGORAH
Réalisation AGORAH, 2024



INDICATEUR N°10

IDENTIFICATION DES SURFACES NOUVELLEMENT IMPERMÉABLES

Dernière mise à jour : 11/04/2024

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Gérer les eaux pluviales

ORIENTATION

O11 : La protection de la ressource en eau

TENDANCE ATTENDUE

Stable

ECHELLES DE CALCUL

Territoire de l'Ouest, 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.
- La mesure de l'artificialisation à travers les Fichiers fonciers est dépendante du niveau d'exactitude des déclarations effectuées par les propriétaires.
- 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. Ainsi, les flux observés, par exemple, sur la période 2016-2017 en N peuvent légèrement évoluer 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	7 758	16 844	2 609
La Possession	167 184	29 421	127 877	9 886	147 854	29 261	105 776	12 817
Saint-Leu	116 924	6 951	103 132	8 104	120 753	2 473	100 613	2 448
Saint-Paul	902 858	168 101	659 179	77 546	528 740	55 179	437 613	36 754
Les Trois-Bassins	51 664	0	51 664	0	63 726	966	62 760	0
Territoire de l'Ouest	1 318 733	277 055	947 304	94 374	888 284	95 637	723 606	69 041

Passage des sols naturels, agricoles et forestiers à un sol artificialisé entre 2018 et 2019					
Commune	naf_art	art_activite	art_habitat	art_mixte	art_inconnue
Le Port	61424	57246	3024	1154	0
La Possession	145638	14895	88008	0	42735
Saint-Leu	62095	0	61595	500	0
Saint-Paul	907714	268660	622316	11726	5012
Les Trois-Bassins	89642	0	89642	0	0
Territoire de l'Ouest	1266513	340801	864585	13380	47747

Passage des sols naturels, agricoles et forestiers à un sol artificialisé entre 2019 et 2020				
Commune	naf_art	art_activite	art_habitat	art_mixte
Le Port	126 579	121 492	5 087	0
La Possession	32 504	7 392	22 766	2 346
Saint-Leu	24 629	0	24 629	0
Saint-Paul	90 656	12 598	75 946	2 111
Les Trois-Bassins	7 957	0	7 957	0
Territoire de l'Ouest	282 325	141 482	136 385	4 457

Passage des sols naturels, agricoles et forestiers à un sol artificialisé entre 2020 et 2021					Passage des sols naturels, agricoles et forestiers à un sol artificialisé entre 2021 et 2022			
Commune	naf_art	art_activite	art_habitat	art_mixte	naf_art	art_activite	art_habitat	art_mixte
Le Port	2 053	300	1 753	0	40 685	37 148	3 537	0
La Possession	11 707	431	10 806	0	36 482	0	36 482	0
Saint-Leu	73 635	0	65 712	7 923	120 987	268	120 719	0
Saint-Paul	80 772	0	80 772	0	183 425	1 633	179 427	2 365
Les Trois-Bassins	16 133	500	15 633	0	38 821	2 093	36 728	0
Territoire de l'Ouest	184 300	1 231	174 676	7 923	420 400	41 142	376 893	2 365

Lecture des colonnes pour les flux 2018-2019 (en m²) :

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

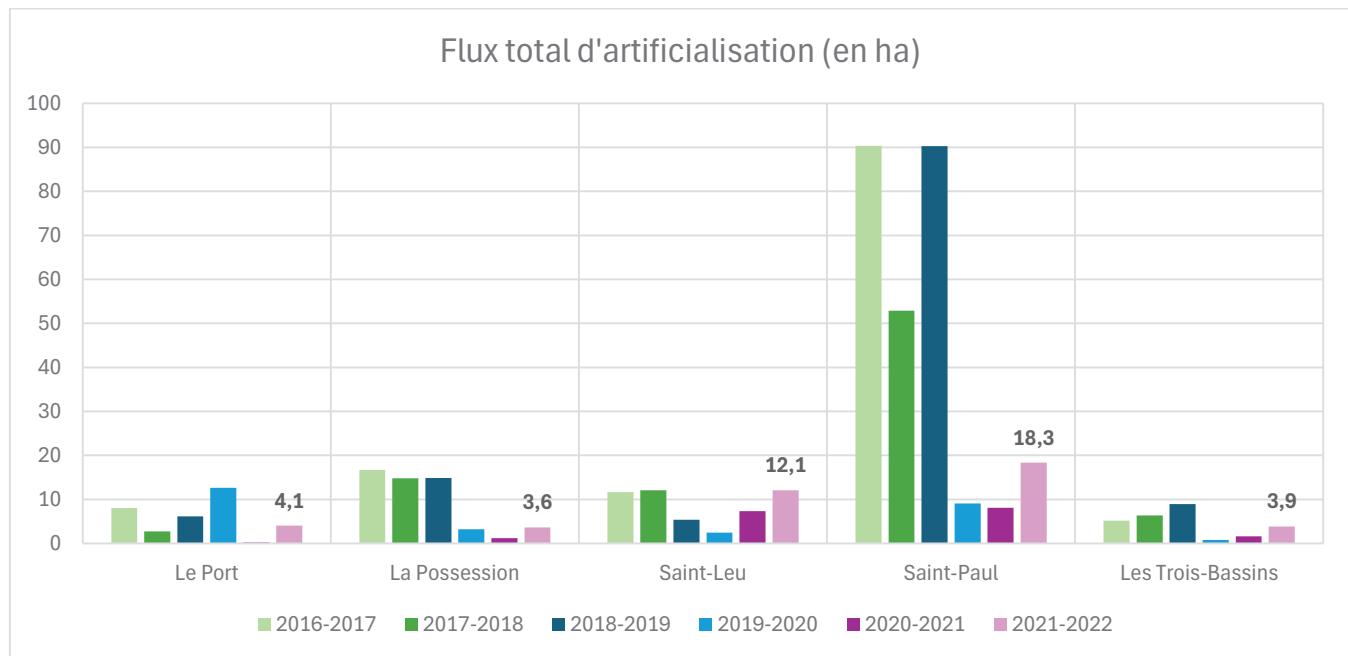
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de l'Ouest, approuvé le 29 juillet 2015, a défini trois enjeux thématiques relatifs à la ressource en eau dont celui d'améliorer la gestion du ruissellement pluvial et du risque inondation par l'aménagement du territoire (enjeu 2). Au niveau de l'ensemble 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.

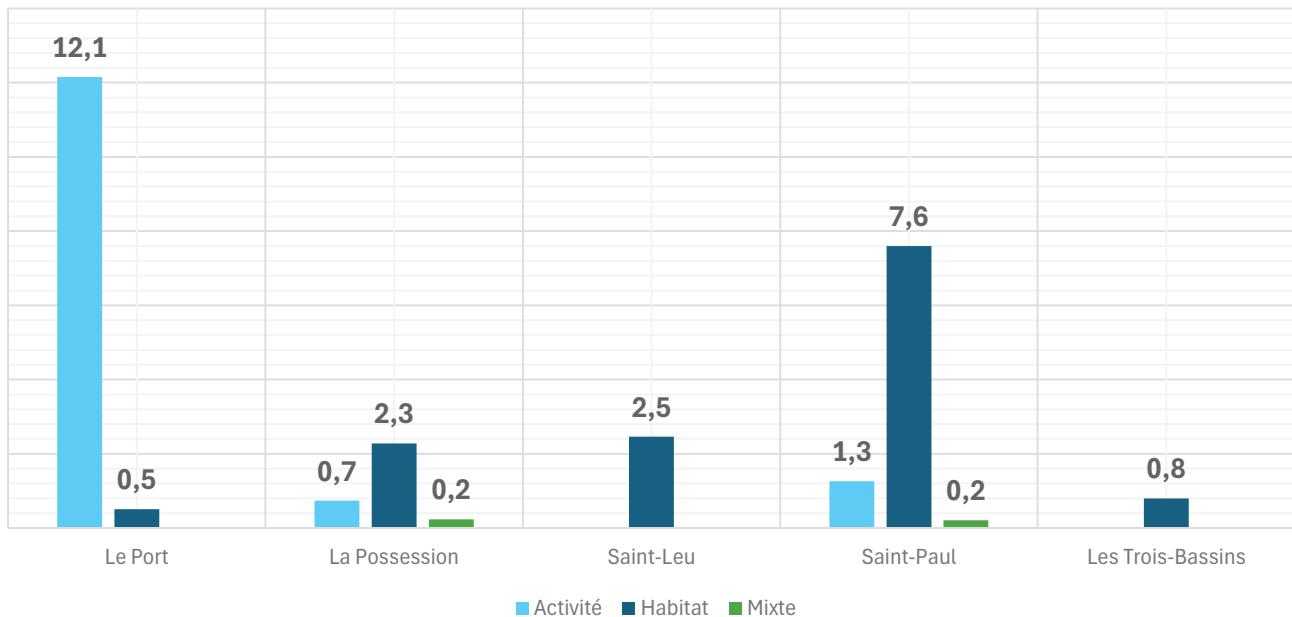


La période 2019-2020 marque une rupture critique dans la dynamique du flux annuel d'artificialisation observé depuis 2016. Si, en moyenne, le flux annuel d'artificialisation durant la période 2016-2019 s'élevait à 116 hectares, il a radicalement chuté sur la période 2019-2022 et est estimé à 30 hectares. Il atteint son plus bas niveau entre 2020 et 2021 à 18 hectares avant de connaître une recrudescence sur la période suivante circonscrite autour des 40 hectares.

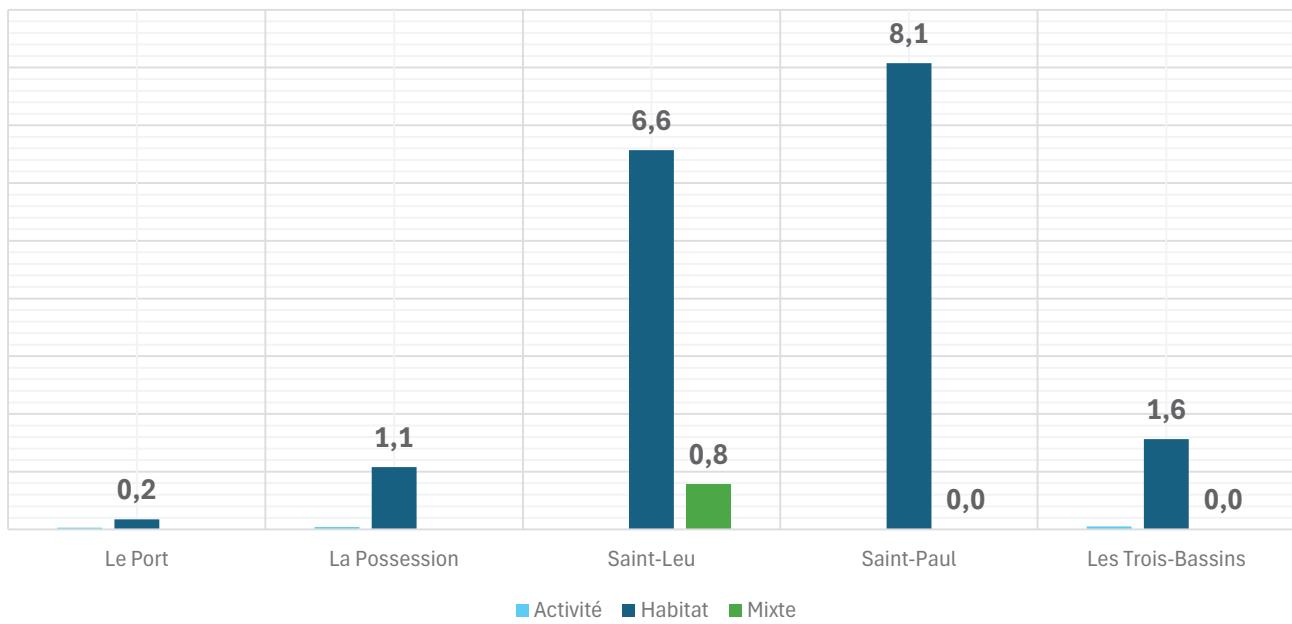
Cette division par 4 du flux annuel moyen d'artificialisation entre les deux périodes susmentionnées s'explique principalement par une meilleure maîtrise de la consommation des espaces NAF des communes de Saint-Paul (-85 % du flux annuel moyen sur les trois dernières années observées par rapport aux trois années précédentes) et de La Possession (-81 %).

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

Flux d'artificialisation sur la période 2019-2020 selon la destination (en ha)

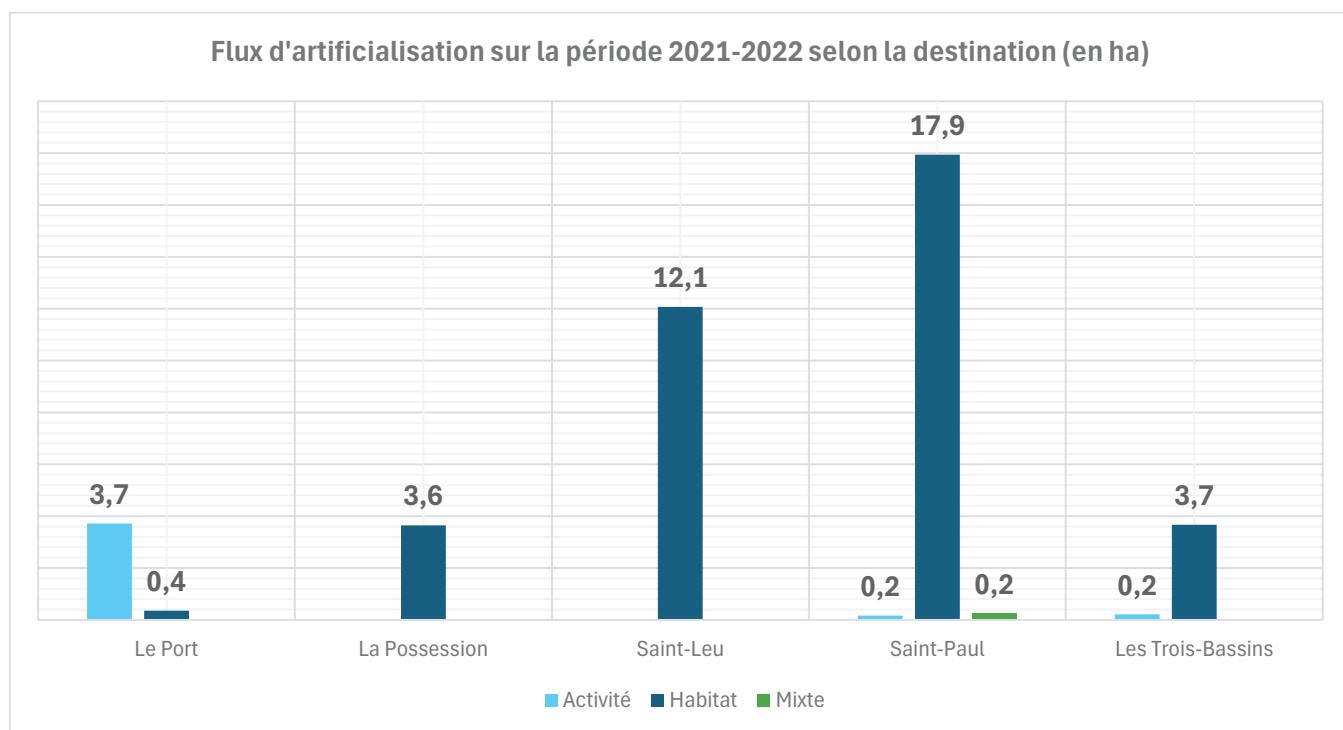


Flux d'artificialisation sur la période 2020-2021 selon la destination (en ha)



Sur la période 2019-2020, les communes les plus génératrices de surfaces nouvellement artificialisées sont Saint-Paul (32 %) et Le Port (45 %). Elles se différencient en revanche sur les usages de ces surfaces : 84 % du flux d'artificialisation à Saint-Paul a été destiné à de l'habitat contre seulement 4 % au Port. A contrario, 95 % du flux a été orienté vers de l'activité au Port quand dans le même temps 14 % l'a été à Saint-Paul.

Les flux d'artificialisation intervenus sur la période 2020-2021 ont été affectés à 95 % à de l'habitat, essentiellement sur les communes de Saint-Leu (38 %) et de Saint-Paul (46 %). Par rapport à la période précédente, seules deux communes ont présenté une augmentation de leur flux d'artificialisation : Saint-Leu (+4,9 hectares) et Trois-Bassins (+0,8 hectares).



Les surfaces nouvellement artificialisées sur la période 2021-2022 ont doublé en un an. Après deux années sous le seuil des 10 hectares, le flux d'artificialisation à Saint-Paul se fixe à hauteur de 18,3 hectares (soit +10,3 ha en un an), dont 98 % est affecté à de l'habitat. La commune de Saint-Leu retrouve une dynamique de consommation d'espaces NAF semblable aux périodes 2016-2017 et 2017-2018. La totalité des surfaces artificialisées créées est due à la production de logements. Au Port, depuis 2016, la perte des espaces NAF se réalise essentiellement au profit de l'activité. La période 2021-2022 n'échappe pas à cette règle puisque 91 % du flux d'artificialisation, soit 3,7 ha, a été destiné au soutien de l'activité économique.



INDICATEUR N° 11

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

Dernière mise à jour : 20/03/2024 - 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

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).

“ 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 : 20/03/2024 – 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 prétraitements 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 prétraitements 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 place :

« 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 à l'exutoire d'une présence d'hydrocarbures.

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

Exutoires 1^{ère} série au 18/01/2018 2^{ème} série au 05/03/2018

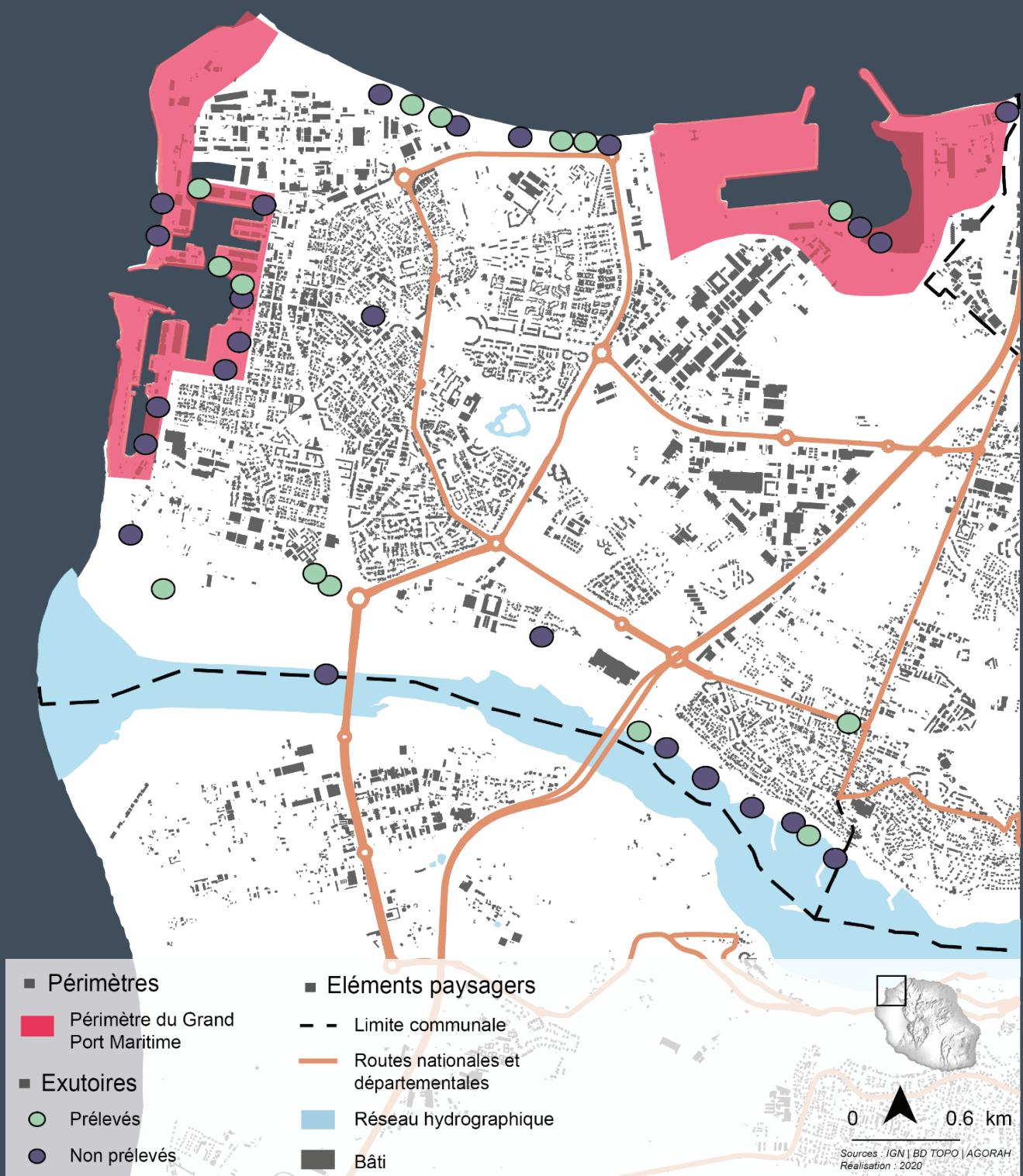
Berthollet	Central	<ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,9 ✓ MES : 607 mg/l ✓ Métaux : 658,8 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 7,6 ✓ MES : 202 mg/l ✓ Métaux : 284,3 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0,5 mg/l
Bordeaux		<ul style="list-style-type: none"> ✓ pH : 9,0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

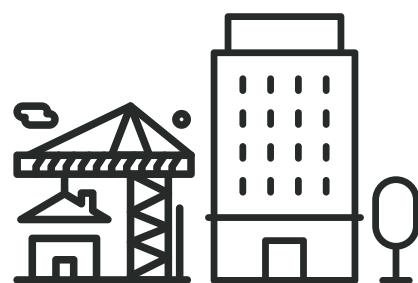
	✓ Hydrocarbure : pas d'analyse	✓ Hydrocarbure : 0 mg/l
Port est 2	✓ pH : 7,3 ✓ MES : 25 mg/l ✓ Métaux : 67 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse	✓ pH : 7,2 ✓ MES : 0 mg/l ✓ Métaux : 42,2 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0 mg/l
Capitainerie	✓ pH : 7,6 ✓ MES : 29 mg/l ✓ Métaux : 114,9 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse	✓ pH : 7,7 ✓ MES : 112 mg/l ✓ Métaux : 224,8 µg/l ✓ Hydrocarbure : 1,6 mg/l
ZI2 port est 1	✓ pH : 8,0 ✓ MES : 17 mg/l ✓ Métaux : 191,7 µg/l ✓ Hydrocarbure : pas d'analyse	✓ pH : 11,1 ✓ MES : 18 mg/l ✓ Métaux : 84,5 µg/l ✓ Hydrocarbure : 0,3 mg/l

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

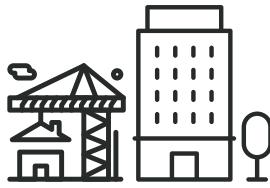
Ci-dessous la carte sur les exutoires qui ont fait l'objet d'une analyse :

LOCALISATION DES EXUTOIRES AU SEIN DU GRAND PORT MARITIME





L'INTENSIFICATION **URBAINE**



L'INTENSIFICATION URBAINE

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

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



ORIENTATIONS

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



LISTE DES INDICATEURS ASSOCIÉS

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



INDICATEUR

N°13

PART DES ZONAGES A VOCATION URBAINE EN ET HORS EUR

Dernière mise à jour : 30/03/2024

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

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

06 : 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 :

	2016			Total 2016	2017			Total 2017	2018			Total 2018	
	EUD	EUP	Hors EUR		EUD	EU P	Hors EUR		EUD	EU P	Hors EUR		
LE PORT	889	426	0	1 316	889	426	0	1 316	889	406	11	1 307	
Pôle principal	889	426	0	1 316	889	426	0	1 316	889	406	11	1 306	
<i>Hors armature</i>			0	0			0	0			0	0	
LA POSSESSION	790	67	0	857	790	67	0	857	790	67	0	857	
Bourg de proximité	98	2	0	100	98	2	0	100	98	2	0	100	
Pôle principal	692	65	0	757	692	65	0	757	692	65	0	757	
<i>Hors armature</i>			0	0			0	0			0	0	
SAINT-LEU	926	80	0	1 005	926	80	0	1 005	926	80	0	1 005	
Bourg de proximité	160	5	0	165	160	5	0	165	160	5	0	165	
Pôles secondaires	466	42	0	508	466	42	0	508	466	42	0	508	
Villes relais	300	32	0	332	300	32	0	332	300	32	0	332	
<i>Hors armature</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SAINT-PAUL	2 822	651	0	3 473	822	651	0	3 473	2822	651	0	3 473	
Bourg de proximité	185	6	0	190	185	6	0	190	185	6	0	190	
Pôle principal	459	317	0	775	459	317	0	775	459	317	0	775	
Pôles secondaires	528	146	0	674	528	146	0	674	528	146	0	674	
Villes relais	1 651	182	0	1 833	651	182	0	1 833	651	182	0	1 833	
<i>Hors armature</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TROIS BASSINS	224	38	0	262	210	29	42	281	210	29	42	281	
Villes relais	224	38	0	262	210	29	37	276	210	29	37	276	
<i>Hors armature</i>			0	0			5	5			5	5	
Total général	5 651	1 262	0	6 913	5 638	252	1	42	6 932	5 637	232	53	6 923

	2019			Total 2019	2020			Total 2020	2021			Total 2021
	EUD	EUP	Hors EUR		EUD	EUP	Hors EUR		EUD	EUP	Hors EUR	
LE PORT	889	406	11	1 307	889	406	11	1 307	889	406	11	1 307
Pôle principal	889	406	11	1 306	889	406	11	1 306	889	406	11	1 306
<i>Hors armature</i>			0	0			0	0			0	0
LA POSSESSION	753	64	38	855	753	63	41	857	753	63	41	857
Bourg de proximité	82	2	1	84	82	2	1	84	82	2	1	84
Pôle principal	672	63	31	766	672	62	34	768	672	62	34	768
<i>Hors armature</i>			5	5			5	5			5	5
SAINT-LEU	926	80	0	1 005	926	80	0	1 005	926	80	0	1 005
Bourg de proximité	160	5	0	165	160	5	0	165	160	5	0	165
Pôles secondaires	466	42	0	508	466	42	0	508	466	42	0	508
Villes relais	300	32	0	332	300	32	0	332	300	32	0	332
<i>Hors armature</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT-PAUL	2 822	651	0	3 473	2 822	657	1	3 480	2 833	632	1	3 466
Bourg de proximité	185	6	0	190	185	6	0	190	185	6	0	190
Pôle principal	459	317	0	775	459	317	0	775	459	317	0	775
Pôles secondaires	528	146	0	674	528	152	0	680	539	127	0	666
Villes relais	1 651	182	0	1 833	1 651	182	0	1 833	1 651	182	0	1 833
<i>Hors armature</i>	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1
TROIS BASSINS	210	29	42	281	210	29	42	281	210	29	42	281
Villes relais	210	29	37	276	210	29	37	276	210	29	37	276
<i>Hors armature</i>			5	5			5	5			5	5
Total général	5 600	1 230	91	6 922	5 600	1 235	95	6 931	5 611	1 210	95	6 916

	2022			Total 2022
	EUD	EUP	Hors EUR	
LE PORT	889	406	11	1307
Coeur d'agglomération	889	406	11	1306
Hors armature			0	0
LA POSSESSION	753	63	41	857
Bourgs de proximité	82	2	1	84
Coeur d'agglomération	672	62	34	768
Hors armature			5	5
SAINT-LEU	926	80	0	1005
Bourgs de proximité	160	5	0	165
Pôles secondaires	466	42	0	508
Villes relais	300	32	0	332
Hors armature	0	0	0	0
SAINT-PAUL	2833	632	1	3466
Bourgs de proximité	185	6	0	190
Coeur d'agglomération	459	317	0	775
Pôles secondaires	539	127	0	666
Villes relais	1651	182	0	1833
Hors armature	0	0	1	1
TROIS-BASSINS	210	29	42	281
Villes relais	210	29	37	276
Hors armature			5	5
Total général	5611	1210	96	6916

ANALYSE

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

Ces espaces représentent une surface de 7 229 ha en introduction du Document d'Orientation et d'Objectifs (p. 6 et 7 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 2022.

- ✚ 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.
- ✚ En 2021 cette diminution se poursuit : - 15 hectares d'espaces ouverts à l'urbanisation.
- ✚ En 2022, ce chiffre reste stable.

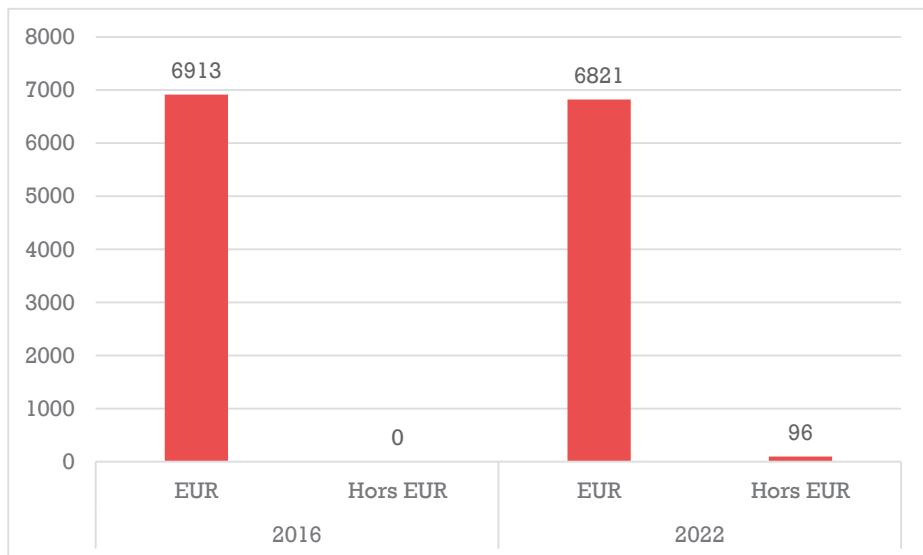


Figure 1: évolution des surfaces U/AU en et hors EUR sur le territoire du TCO (en ha)

- ✚ 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.
- ✚ En 2021, ces mêmes espaces ouverts à l'urbanisation hors de l'EUR restent stables (95 ha).
- ✚ EN 2022, ces surfaces restent stables (+ 1ha).

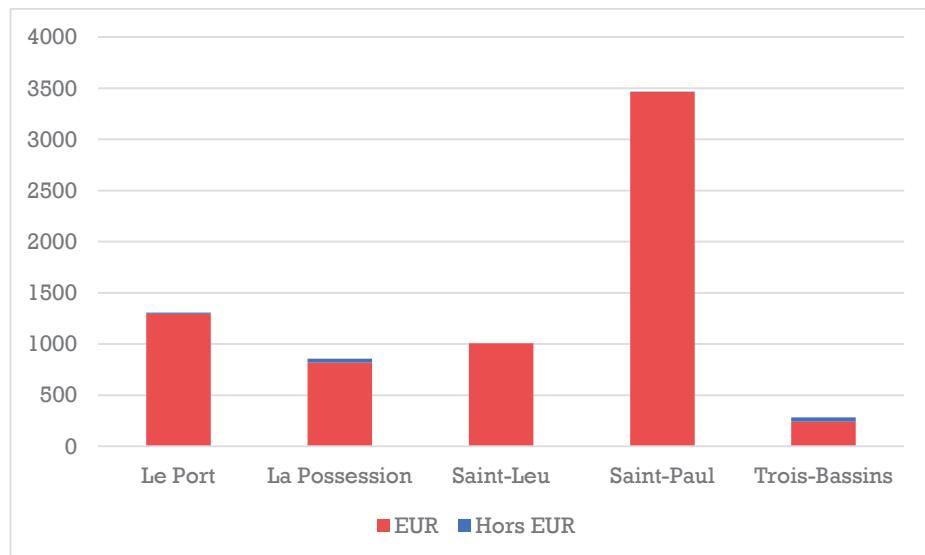
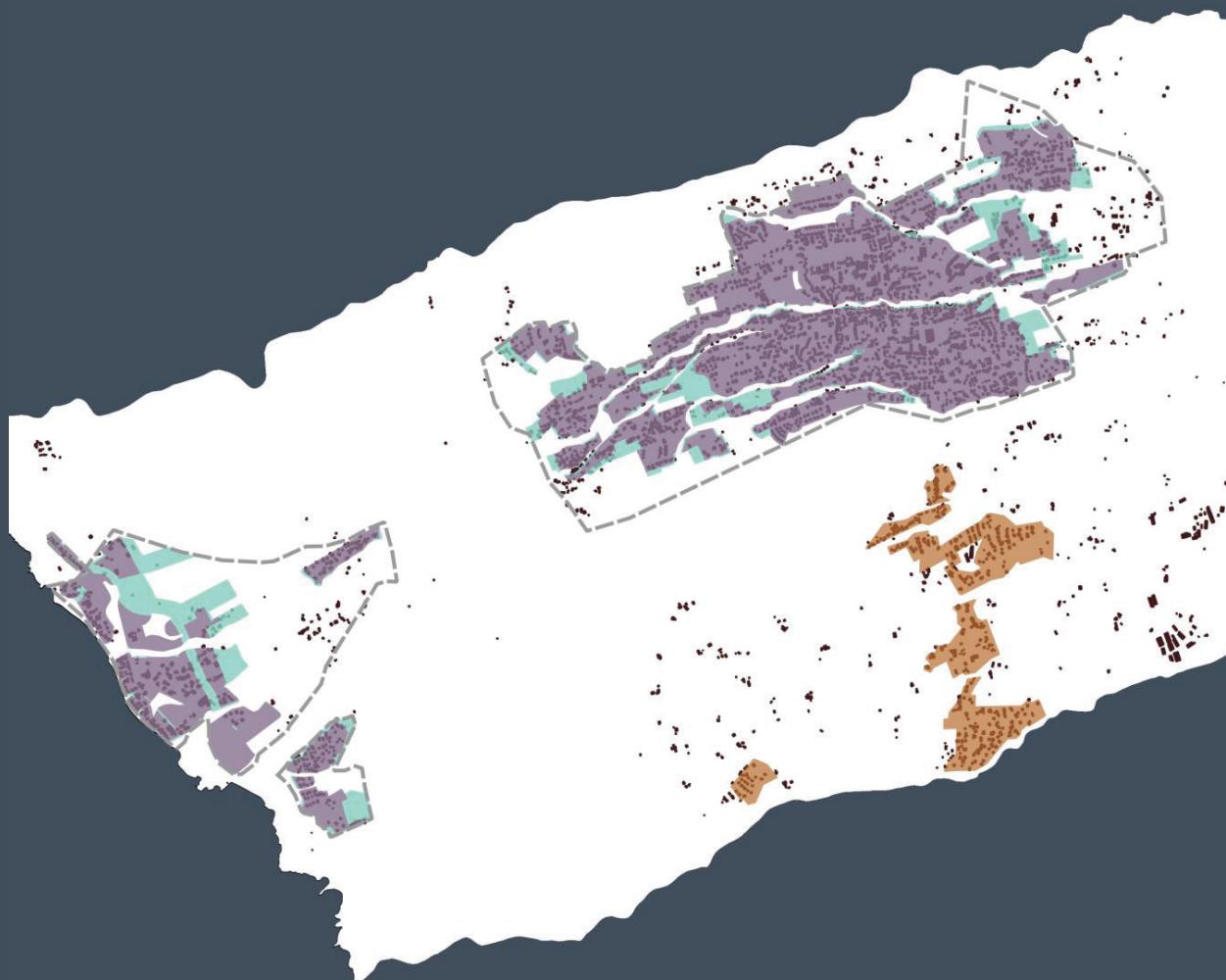


Figure 2: répartition des surfaces U/AU en et hors EUR par communes en 2022(en ha)

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 redéploiements.

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

Armature du SCOT

- Villes relais

- Bâties

0 500 m

Sources : AGORAH
Réalisation AGORAH, 2023



INDICATEUR N ° 14

PART DES LOGEMENTS PRODUITS EN EUD ET EN EUP

Dernière mise à jour : 30/05/2024

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 urbain 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 de 2017 à 2023 sur les 5 communes du TO
- 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 - PRU).

SOURCES

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

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

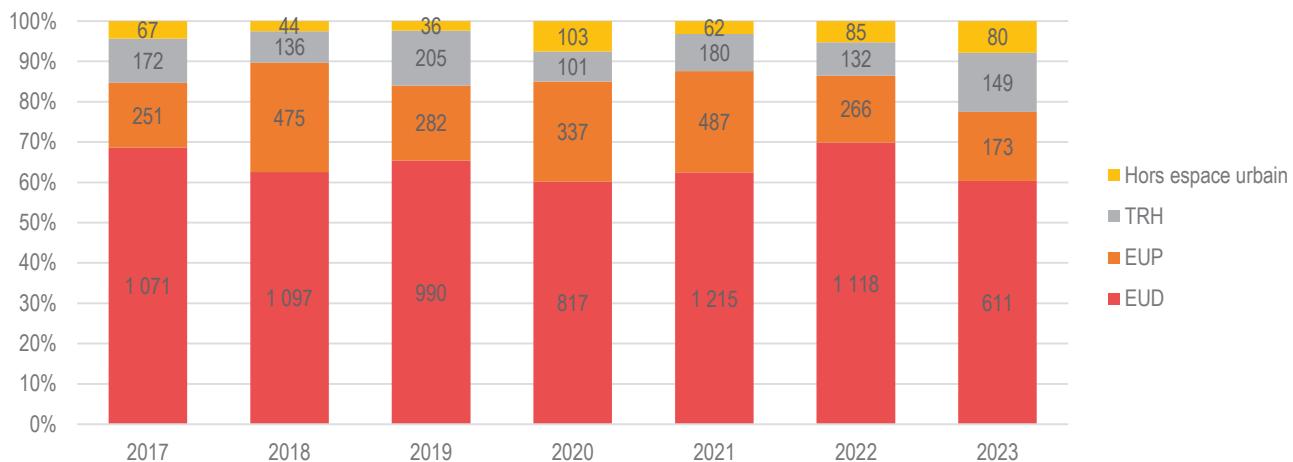
FREQUENCE DE MISE A JOUR : SITADEL en continu
Base AGORAH date de 2016 pas de mise à jour programmée

LIMITES : Les permis de construire autorisés ne sont pas égaux aux permis terminés. Sur la période 2017-2023, 395 logements n'ont pu être géo référencés. L'analyse suivante porte donc sur 96% des logements autorisés sur la période.

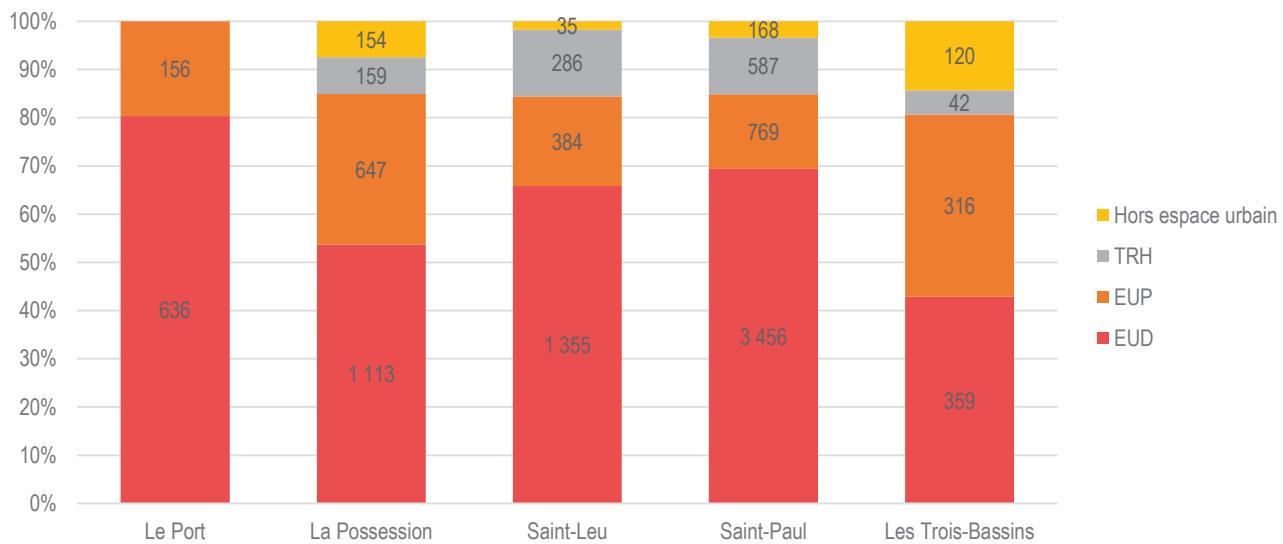
PRECISION : /

RESULTAT :

Nombre de logements autorisés selon les zonages du SAR



Nombre de logements par commune selon les zonages du SAR



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 64% sur la période 2017-2023 avec peu d'évolutions annuelles (maximum de 70% en 2022). L'urbanisation de nouveaux espaces prioritaires représentent entre 15% et 25% selon les années soit une moyenne de 21% sur la période.

A l'échelle des communes, le seuil minimal de production en EUD est dépassé pour 4 communes du TCO exception faite de la commune de Trois-Bassins avec une part de 43%. Pour trois d'entre-elles, il dépasse la moyenne de l'EPCI, au Port avec 80%, à Saint-Paul avec 69% et Saint-Leu avec 66%. Enfin, la commune de La Possession est en dessous de la tendance intercommunale avec 54% en EUD et 31% en EUP (en lien notamment avec une production en zone d'aménagement en Cœur d'agglomération).

Les territoires ruraux habités absorbent 10% des nouveaux logements autorisés depuis 2017 (oscillant entre 7% en 2020 et 15% en 2023) soit un total de 1 074 unités dont 587 sur la commune de Saint-Paul, 286 sur Saint-Leu, 159 sur La Possession et 42 sur Trois-Bassins.

PART EN ZAC

Nombre de logements autorisés selon leur localisation au regard des opérations d'aménagement



3 225 logements sur les 10 740 logements autorisés géolocalisés entre 2017 et 2023 sont implantés au sein d'une opération d'aménagement de type ZAC (ZAC-RHI et PRU) soit 30% (une valeur identique à la période précédemment étudiée 2017-2021). Ce taux peut paraître bas compte tenu du nombre important d'opérations d'aménagement en cours sur le TO 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 30% toutefois inférieur, si l'on regarde uniquement les logements locatifs sociaux construits en ZAC sur le TO sur la première période du PLH, ce chiffre beaucoup plus élevé passe à 70%.

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 opérations d'aménagement depuis 2017, période d'observation, est à nuancer selon les communes. En effet, ce taux atteint 45% sur la commune du Port avec les ZAC Rivière des Galets, quelques logements sur les RHI Say Piscine et Rivière des Galets et enfin la ZAC Mail de l'Océan. Ces opérations font partie du Cœur d'agglomération du TCO. Il passe à 43% sur la commune de La Possession avec l'opération Moulin Joli et Cœur de ville (la part de cette dernière est d'ailleurs en hausse depuis la prise en compte des données PC 2022 et 2023).

Sur la commune de Saint-Paul, la part en ZAC est légèrement supérieure la moyenne du TCO soit 31%, même si en termes de volume 48% des logements en opérations d'aménagement du TCO se sont réalisés sur cette commune. Il s'agit essentiellement de 3 opérations : le PRU du centre-ville de Saint-Paul, la ZAC Marie-Caze (ville relais de La Plaine-Bois de Nèfles) et la ZAC-RHI de l'Eperon (pôle secondaire). Enfin, cette proportion n'est respectivement que de 11% et 17% pour les communes de Trois-Bassins et de Saint-Leu (en progression sur cette dernière en raison des logements construits sur la ZAC Roche Café et 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 Savane des Tamarins 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.



INDICATEUR N°14 BIS

Dernière mise à jour : 11/04/2024

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

POTENTIEL DE LOGEMENTS SUR LE FONCIER URBANISABLE EN EUR

DEFINITION

Nombre théorique de logements constructibles sur le potentiel foncier identifié en EUR (espace urbain de référence) 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 2023¹

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.

¹ Pour en savoir plus : <http://peigeo.re>

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 2023 (en hectares)				
Commune	EUD	EUP	TRH	Total
Le Port	9,5	39		48,5
Cœur d'agglomération	9,5	39		48,5
La Possession	20,3	16,1	7,1	43,5
Cœur d'agglomération	16,1	16,1	-	32,2
Bourgs de proximité	4,2	-	-	4,2
Hors armature	-	-	7,1	7,1
Saint-Leu	65,5	31,4	31,6	128,5
Pôles secondaires	31,5	12,9	-	44,4
Villes relais	17,6	14,2	-	31,7
Bourgs de proximité	16,4	4,3	-	20,8
Hors armature	-	-	31,6	31,6
Saint-Paul	132,8	110,9	46	289,7
Cœur d'agglomération	6,5	2,6	-	9,1
Pôles secondaires	30,7	62,4	-	93,1
Villes relais	77,9	44,4	-	122,3
Bourgs de proximité	17,7	1,5	-	19,2
Hors armature	-	-	46	45,9
Les Trois-Bassins	13,6	11	3,1	27,7
Villes relais	13,6	11	-	24,6
Hors armature	-	-	3,1	3,1
Total				537,9

Nombre potentiel de logements et d'équivalents logements ²				
Commune	EUD	EUP	TRH	Total
Le Port	474	1 949	-	2 423
Cœur d'agglomération	474	1 949	-	2 423
La Possession	887 – 930	807	71 - 142	1 766 – 1 880
Cœur d'agglomération	803	807	-	2 510
Bourgs de proximité	85 - 127	-	-	85 - 127
Hors armature	-	-	71 - 142	71 - 142
Saint-Leu	2 429 – 2 594	1 157 – 1 200	317 - 633	3 903 – 4 427
Pôles secondaires	1 573	646	-	2 220
Villes relais	527	425	-	951
Bourgs de proximité	329 - 494	86 - 129	-	415 - 623
Hors armature	-	-	317 - 633	317 - 633
Saint-Paul	4 550 – 4 727	4 612 – 4 627	459 – 1 200	9 621 – 10 554
Cœur d'agglomération	326	127	-	453
Pôles secondaires	1 532	3 121	-	4 654
Villes relais	2 338	1 333	-	3 670
Bourgs de proximité	354 - 531	31 - 46	-	385 - 577
Hors armature	-	-	459 – 1 200	459 – 1 200
Les Trois-Bassins	407	331	31 - 62	769 - 800
Villes relais	407	331	-	738
Hors armature	-	-	31 - 62	31 - 62
Total				18 483 – 20 084

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

ANALYSE

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

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

La base « potentiel foncier » de l'Agorah datant de 2023 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 foncier disponible au sein des espaces urbains a été évalué à 1 985 hectares. Via la base de l'Agorah, il est estimé en 2023 à 1 035 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.

Parmi les 1 035 hectares de foncier réglementairement disponible n'ont été retenus que les espaces identifiés à vocation résidentielle aux PLU de chaque commune. En outre, les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU ont été exclus. Cet affinage permet d'aboutir à un calcul de logements théorique plus réaliste compte tenu de la destination et de l'usage du sol. Le potentiel foncier pour la production de logements est in fine évalué à 538 hectares.

Le premier tableau, présentant les surfaces des gisements fonciers, permet de souligner le fort potentiel foncier existant à Saint-Paul et à Saint-Leu. À Saint-Paul, les espaces fonciers potentiellement disponibles se répartissent de manière équilibrée au sein des EUD et des EUP. À Saint-Leu, ces espaces se situent pour moitié dans les EUD.

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

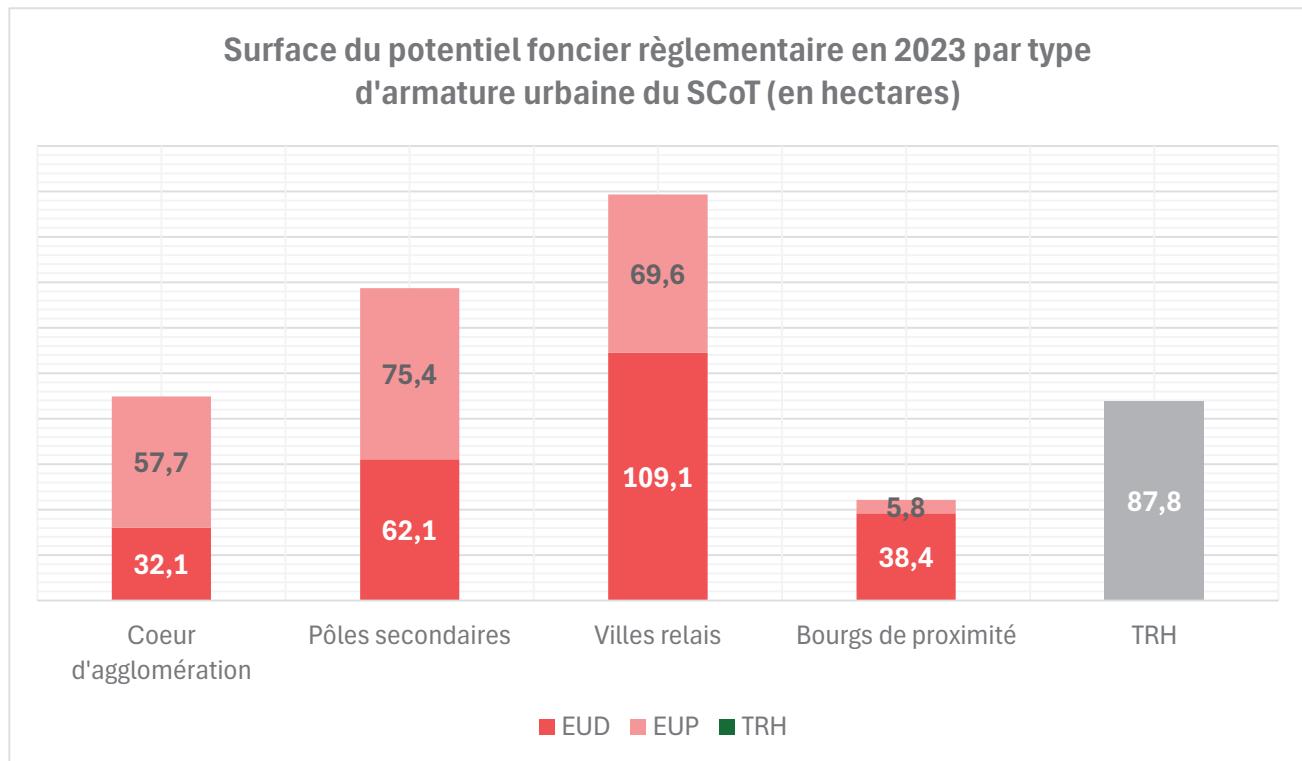
- ✚ Au moins 50 logements/hectare dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine,
- ✚ Au moins 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 3 de l'armature urbaine,
- ✚ Entre 20 et 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 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/hectare³,

le potentiel de logements dans les EUR varierait entre 18 483 et 20 084 en 2023.

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

Dans ce scénario où les besoins en logements jusqu'en 2026 (18 000) seraient entièrement comblés, la commune de Saint-Paul concentrerait près de 52 % des nouveaux logements sur le potentiel foncier règlementaire identifié.

Une analyse par armature urbaine du SCoT indique que les surfaces de foncier potentiellement disponible en 2023 sont localisées par ordre décroissant en villes relais (33 %), dans les pôles secondaires (26 %) et en cœur d'agglomération (17 %).



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 5 000 logements ($90 * 50 = 4 500$).

En retranchant les 3 185 logements autorisés entre 2017 et 2022 au volume de logements à réaliser sur la temporalité du SCOT dans le Cœur d'agglomération, le potentiel foncier disponible actuellement serait en mesure d'absorber entre 59 et 67 % du volume de logements restants à construire entre 2023 et 2026.

Cette même réflexion peut être menée à tous les niveaux dans l'armature du SCoT :

Armature urbaine du SCoT	Nombre de logements potentiellement réalisables sur le foncier disponible en 2023	Volume de logements à réaliser entre 2016 et 2026	Volume de logements autorisés entre 2017 et 2022 ⁴	Volume de logements à réaliser entre 2023 et 2026
Cœur d'agglomération / Pôle principal	4 500	9 900 - 10 800	3 185	6 715 – 7 615
Pôles secondaires	6 850	4 500 - 6 000	1 644	2 856 – 4 356
Villes relais	5 370	1 800 - 2 700	3 273	0
Bourgs de proximité et TRH	1 760 ⁵	900	1 378	0

Au sein des pôles secondaires, le foncier règlementairement disponible suffirait à couvrir entièrement les besoins en logements jusqu'en 2026. Dans les villes relais, les bourgs de proximité et les TRH, les volumes de logements à réaliser semblent aujourd'hui déjà avoir été atteints et même dépassés.

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.

⁴ Une partie des logements autorisés ne sont pas livrés dans le temps (volume estimé à 10 %).

⁵ Le calcul est réalisé en tenant compte uniquement du niveau plancher dans les bourgs de proximité et les territoires ruraux habités.



INDICATEUR N°15

EVOLUTION DES REDEPLOIEMENTS DANS L'ARMATURE URBAINE

Dernière mise à jour : 30/05/2024

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 urbaines du TCO entre 2016 et 2021 (en ha)

	Zonage PLU 2016	Zonage PLU 2021	
		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		30
	A & N	0	
Villes relais	AU & U		23
	A & N	37	
TRH et Hors ZPU	AU & U		12
	A & N	12	
Total		86	126

Evolution du zonage au sein des polarités urbaines du TCO entre 2016 et 2021 par commune (en ha)

Zonage PLU 2016		Le Port					
		Zonage PLU 2021					
		U	AU	AU & U	A	N	A & N
Cœur d'Agglomération	U				0	9	9
	AU				0	11,3	11,3
	A	0	0	0			
	N	0	1,5	1,5			
Total		0	1,5	1,5	0	20,3	20,3

Zonage PLU 2016		La Possession					
		U	AU	Total	A	N	Total
Bourgs de proximité	U				3,0	13,4	16,4
	AU				0	0	0
	A	0,1	0,9	1,0			
	N	0,1	0,0	0,1			
Cœur d'Agglomération	U				0,4	27,9	28,3
	AU				1,4	14,1	15,5
	A	0,3	4,5	4,8			
	N	18,8	10,6	29,4			
TRH et Hors ZPU	U				0	6,6	6,6
	AU				0	0	0
	A	0,7	0,0	0,7			
	N	1,0	3,8	4,8			
Total		21,0	19,8	40,8	4,8	62,0	66,8

Saint-Paul

	Zonage PLU 2016	Zonage PLU 2021					
		U	AU	Total	A	N	Total
Bourgs de proximité	U				0	0	0
	AU				0	0	0
	A	0	0	0			
	N	0	0	0			
Cœur d'Agglomération	U				0	0	0
	AU				0	0	0
	A	0	0	0			
	N	0	0	0			
Pôles secondaires	U				0	0,0	0,0
	AU				0,0	30,4	30,4
	A	1,1	0	1,1			
	N	0	0	0			
Villes relais	U				0	0	0
	AU				0	0	0
	A	0	0	0			
	N	0	0	0			
TRH et Hors ZPU	U				0	0,3	0,3
	AU				0,6	0,9	1,5
	A	0	0	0			
	N	0	0	0			
Total		1,1	0	1,1	0,6	31,6	32,2

Trois-Bassins

	Zonage PLU 2016	Zonage PLU 2021					
		U	AU	AU & U	A	N	A & N
Villes relais	U / NB				0,5	8,8	9,3
	AU				1,8	11,6	13,4
	A	6,1	12,2	18,3			
	N	2,9	15,7	18,6			
TRH et Hors ZPU	U / NB				1,3	1,3	2,6
	AU				0,4	0,7	1,1
	A	1,9	1,7	3,6			
	N	1,1	0,5	1,6			
Total		12,0	30,1	42,1	4,0	22,4	26,4

ANALYSE

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

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

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

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

Evolution des zones A & N et U & AU entre 2016 et 2021 sur le territoire du TCO :

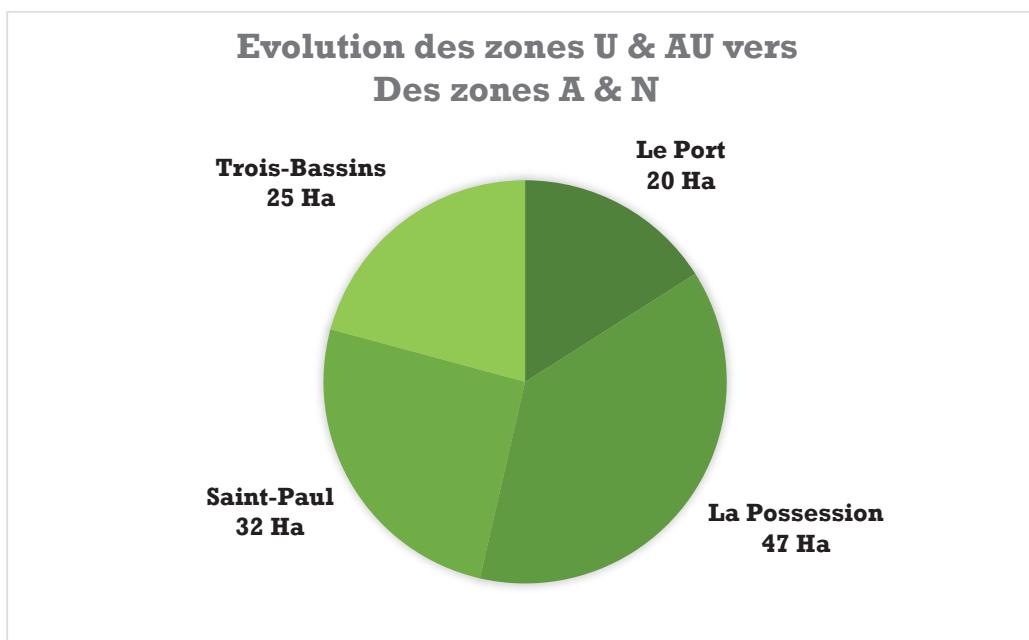
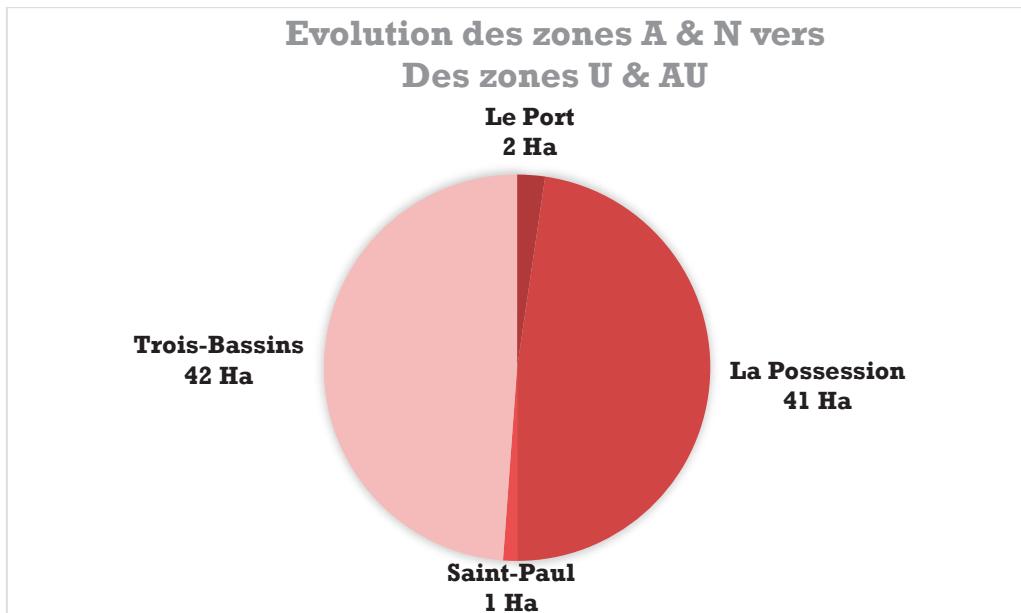
Zonage PLU 2021		
Zonage PLU 2016	U & AU	A & N
U & AU		126 ha (dont 12 ha en TRH)**
A & N	86 ha * (dont 12 ha en TRH)**	

+ ** TRH = zone U / AU hors ZPU

A l'échelle du TCO, les replois des zones à vocation urbaine (U & AU) vers les zones à vocation agricole et naturelle (A & N) ont évolué de **126 ha** entre 2016 et 2021. Durant cette même période, **86 ha** de zones A & N sont devenues des AU / U.

Il est à noter que 31 ha de zones AU/U ont été basculé en zone A ou N entre 2020 et 2021 (St-Paul))

A l'échelle Communale



A l'échelle communale, l'évolution des zonages dans les PLU entre 2016 et 2021 concernent majoritairement les communes dont le document a été révisés durant cette période :

- ✚ 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 O7 du DOO. En conséquence, ils ne remettent pas en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine de 7229 hectares susceptible d'accueillir des développements urbains, et 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 : 30/05/2024

ENJEU URBAIN

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

ORIENTATION

08 : 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
Total		83 903	28 533	112 436	6 446	17	

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
Total		84 386	28 574	112 960	6 521	17	

Evolution des densités entre 2016 et 2019

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. » :

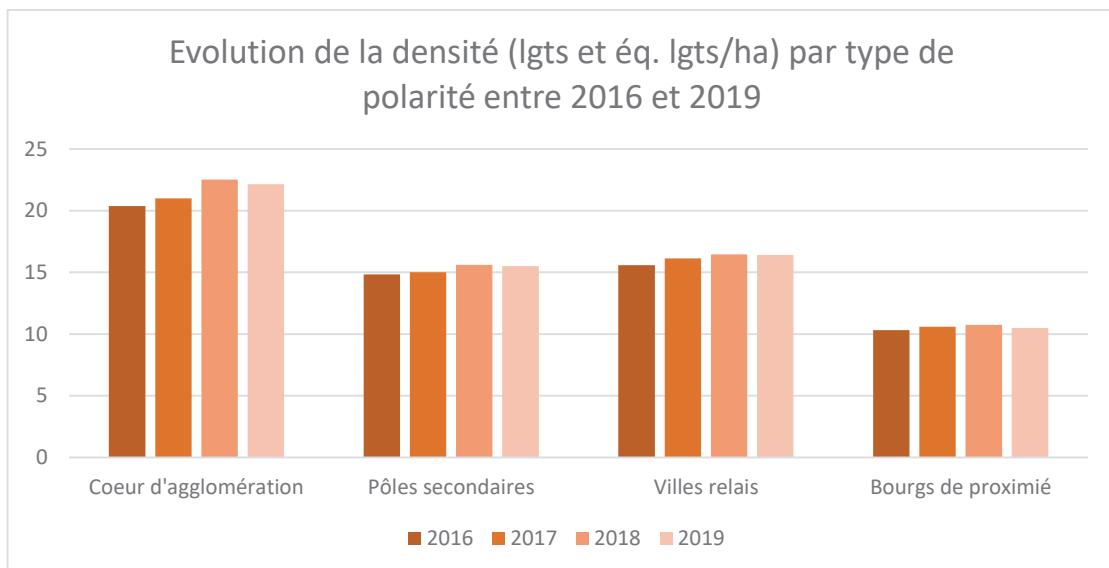
- ✚ Au moins 50 logements/hectare dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine.
- ✚ Au moins 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 3 de l'armature urbaine.
- ✚ Entre 20 et 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au niveau 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 (80m² 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

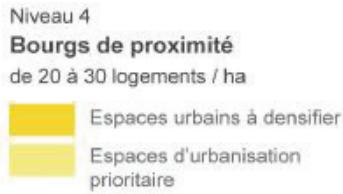
La densité moyenne globale sur la polarité de rang 3 « Saint-Gilles » est plus élevée que celle de Plateau Caillou, polarité de rang 2. Ces chiffres sont néanmoins à nuancer si l'on observe les capacités de densification des espaces urbains prioritaires (EUP) de chacun de ces 2 pôles. A titre d'exemple,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

Sur les TRH, les niveaux de densité sont quasi-similaires aux taux observés sur les Bourgs de proximités. La densité moyenne est passée de 9 lgts/ha (10 lgts / ha sur Bellemène – Bois Rouge) à 10 lgts/ha en 2019 soit une augmentation de 1 point.

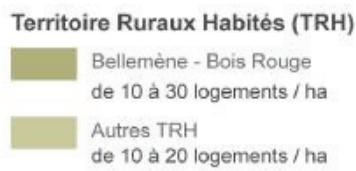
La part des logements sur ces territoires ruraux représente 6% du volume globale du parc du TCO.

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^{er} janvier 2019, **seuls 2 PLU sur 5 étaient compatibles au SCOT en vigueur** : Trois-Bassins (2017) et Le Port (2018). A noter tout de même que le PLU de la Possession a été approuvé le 12 juin 2019 et que les communes de Saint-Paul et de Saint-Leu ont lancé leur procédure de révision.



HORS ARMATURE URBNAINE



Sources :
extrait du SAR 2011 approuvé
édition DBW - TCO

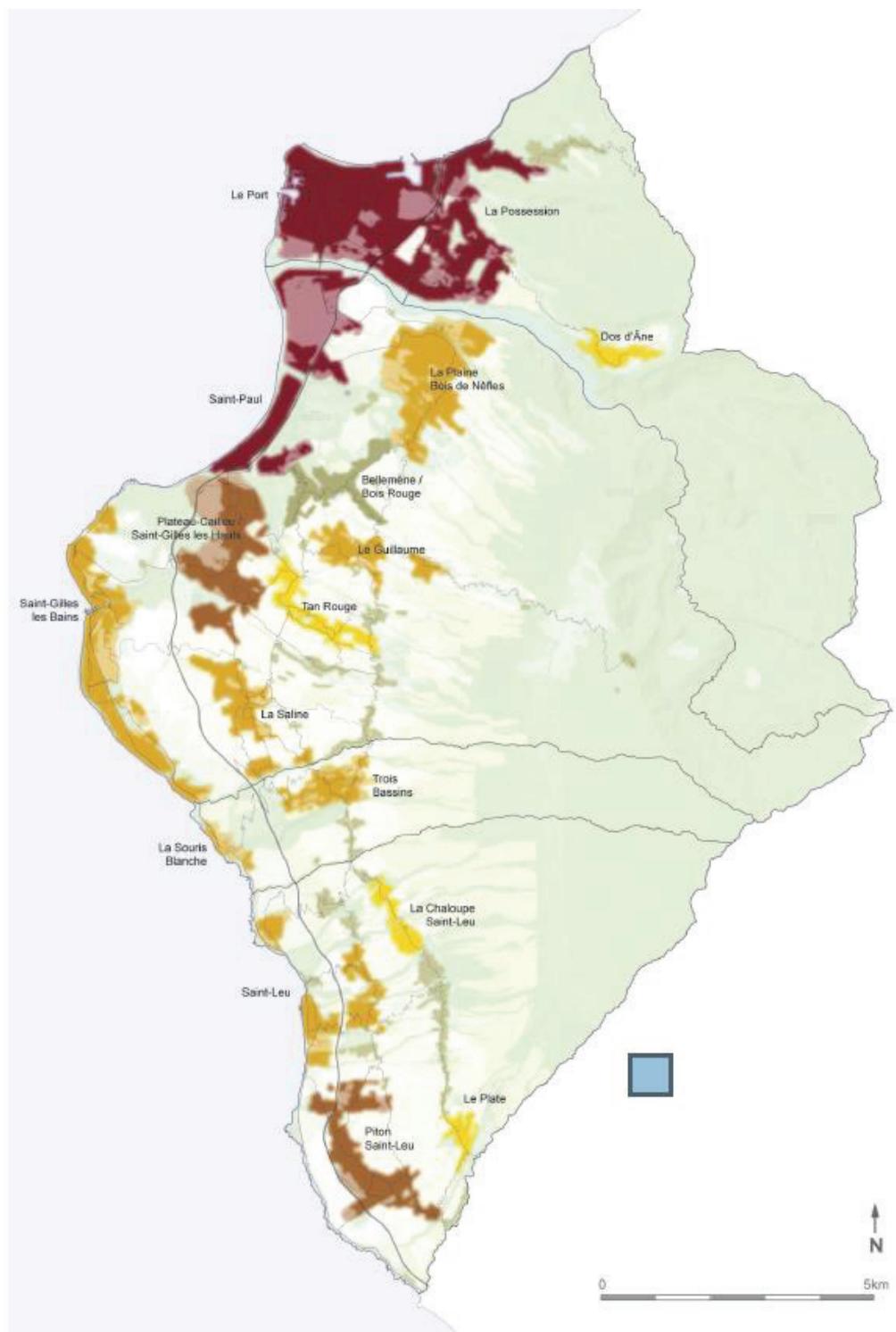


Figure 1 : Extrait de l'orientation O 8 du DOO

INDICATEUR N°17

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

LOCALISATION DES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

“ 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 DIFFERENTES ETAPES DE LA METHODE ET LES REGLES 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

DONNEES :

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

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

✚ 37 actions emblématiques, incluant :

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

▪ 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"> NPNRU Ariste Bolon-SIDR Haute «NOUVO LORIZON » : travaux en cours 	<ul style="list-style-type: none"> PRU : Poursuite des travaux pour les 4 pôles Pôle d'activités Henri Cornu : maîtrise foncière en cours pour une livraison dès 2025
Ecoquartiers	<ul style="list-style-type: none"> ZAC Coeur de Ville - Phase 2 : Poursuite des travaux : voiries 	<ul style="list-style-type: none"> ZAC Mail de l'Océan : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Taille de l'opération réduite et actualisation du programme de la 	<ul style="list-style-type: none"> ZAC Cambaie-Omega : Poursuite de la phase technique et réglementaire, et

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

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

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

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

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

❖ 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)

Le Port

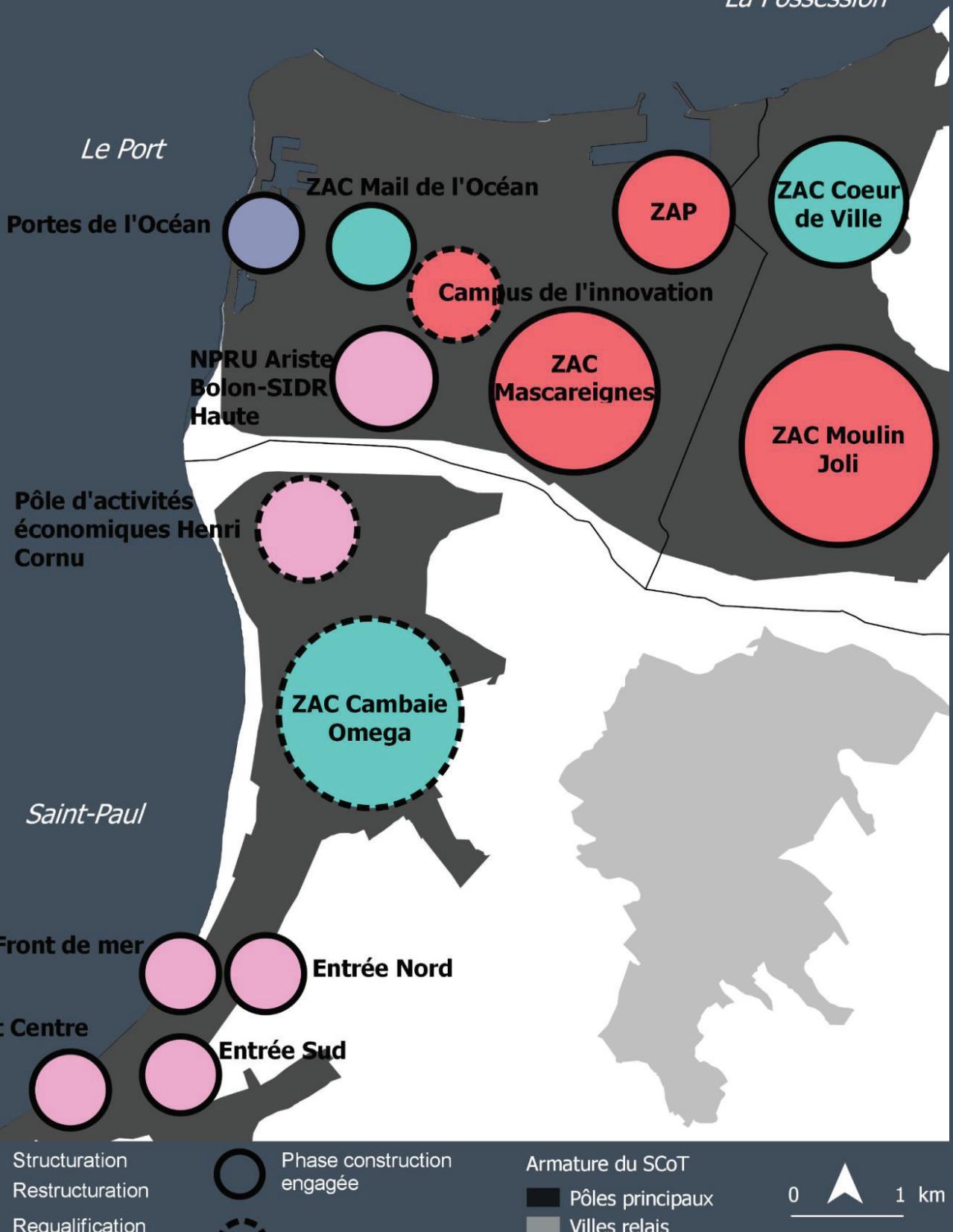
- ✚ Sur la ZAC Mail de l'Océan : quelques difficultés de commercialisation et de sécurisation des parkings, avec de nouvelles contraintes environnementales et des prévisions démographiques qui ont entraîné des modifications (notamment : réduction de superficie de l'opération, retrait des projets de commerce, 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

La Possession



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

○ 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 : 30/05/2024

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 TO

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 2023 au sein de la base SITADEL, sur l'ensemble des communes du TO
- 2- Géolocalisation des permis

SOURCES

DONNEE : SITADEL

PRODUCTEUR : Service de la donnée et des études statistiques (SDES) - Opendata

FREQUENCE DE MISE A JOUR : En continu

LIMITES :

- +
- L'actualisation de la base de données se fait en continu et les dernières années ne sont pas consolidées au moment de l'extraction ;
- +
- La source SITADEL ne permet pas de déterminer avec fiabilité les logements livrés. En effet, une partie des demandes d'autorisation d'urbanisme catégorisées en « autorisé » ne sont pas effectivement livrés dans le temps. Une hypothèse partagée par les acteurs estime cette part à 10% des logements autorisés.
- +
- L'amélioration méthodologique du traitement des données SITADEL permet désormais d'identifier le nombre de logements en démolition / reconstruction participant donc à une reconstitution de l'offre existante. Les chiffres indiqués sont donc différents de ceux présentés les années précédentes.

- +
- La géolocalisation des demandes d'autorisation d'urbanisme a été réalisé à partir des parcelles renseignées ou à défaut à partir des adresses lorsque l'information cadastrale était mal renseignée. Le seuil de fiabilité de cette géolocalisation à l'adresse a été fixé à 75%.

PRECISION :-

RESULTAT

Type et nom armature urbaine	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (non consolidé)	Période 2017-2023
Cœur d'agglomération	346	713	484	428	674	540	309	3 493
Saint Paul / Le Port / La Possession	346	713	484	428	674	540	309	3 493
Pôles secondaires	316	357	169	113	262	427	210	1 853
Piton St Leu	192	230	78	67	127	131	116	941
Plateau Caillou / St Gilles les Hauts	124	127	91	46	135	297	94	912
Villes relais	594	419	557	643	687	373	278	3 550
La Saline les Hauts / Ermitage	41	34	57	107	16	68	30	353
La Souris Blanche	8	18	44	153	24	29	26	302
Le Guillaume	66	16	26	24	90	10	47	279
Saint Leu	82	130	104	86	79	68	26	573
St Gilles les Bains	182	103	97	63	115	29	43	634
Trois-Bassins	65	30	117	123	60	48	25	467
La Plaine / Bois de Nèfles	151	89	113	87	303	120	81	943
Bourgs de proximité	84	101	73	34	98	62	49	501
La Chaloupe St Leu	17	55	16	14	15	13	12	141
Le Plate	7	15	17	4	9	27	13	92
Tan Rouge	46	23	28	10	62	18	22	209
Dos d'Âne	14	8	12	7	11	5	3	59
TRH	172	136	205	101	180	132	149	1 074
Hors armature	50	27	25	38	43	67	18	269
Localisation à la commune	53	19	73	25	161	27	39	395
Territoire de l'Ouest	1 614	1 771	1 586	1 382	2 105	1 626	1 051	11 135

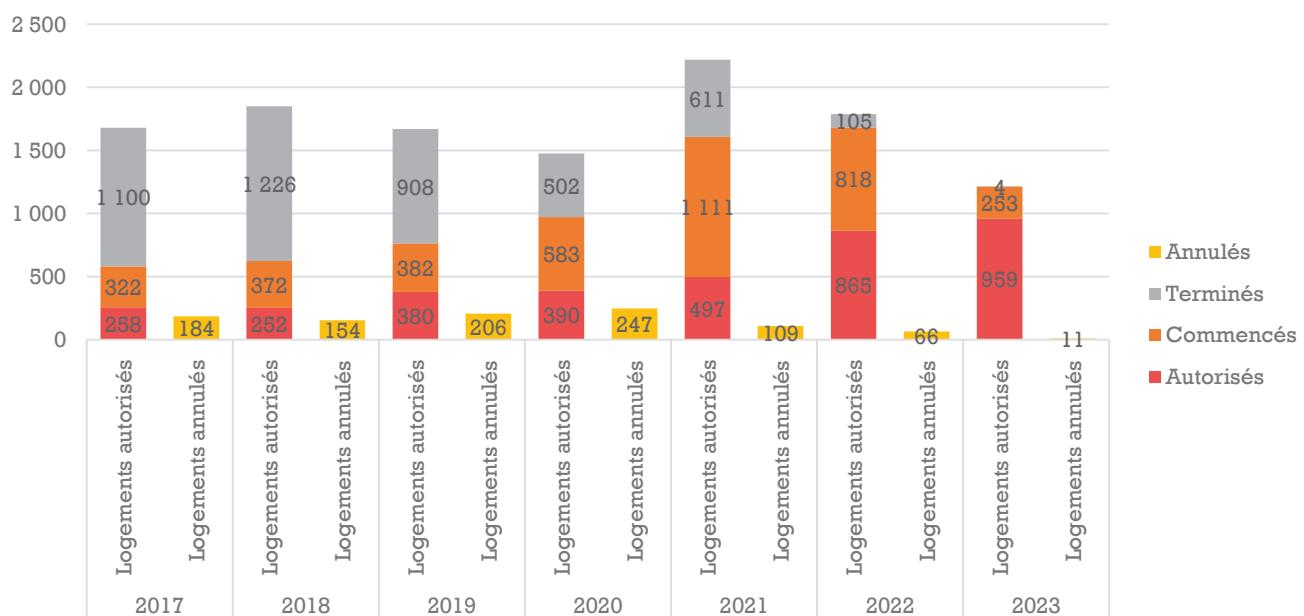
ANALYSE

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^{er} janvier 2017 qui sont ici analysées.

CALCUL DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION EN OFFRE NOUVELLE

Nombre de logements autorisés selon l'état connu de la DAU



*DAU : Demande d'Urbanisme

Sur la période considérée (2017-2023) les services instructeurs des demandes d'autorisations d'urbanisme ont autorisé la production de 12 875 logements à l'échelle intercommunale. Suite à cette décision favorable, une partie des pétitionnaires ont démarrés les travaux concernant 8 297 logements (dont 4 456 sont déjà terminés), d'autres au contraire ont abandonnés leurs projets et ont demandé l'annulation des autorisations pour un volume de 977 logements. Reste toutefois un nombre conséquent de logements autorisés (3 601) pour lesquels l'état d'avancement du projet n'est pas encore connu.

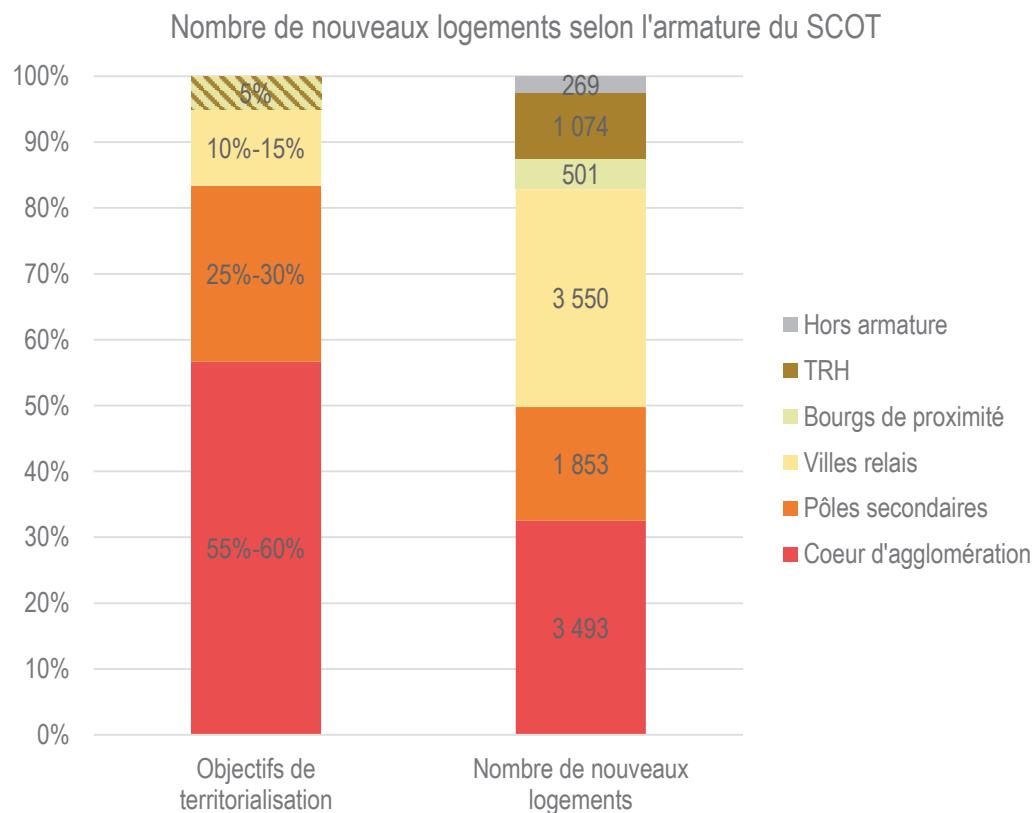
Afin d'estimer le nombre de logements réellement réalisés parmi ces derniers, une hypothèse selon laquelle 1 logement autorisé sur 10 est annulé, a été retenue. Sur la base de cette hypothèse, le nombre de logements autorisés suivis de travaux serait ainsi estimé à 3 241 logements, portant ainsi la production globale de logements entre 2017 et 2023 à 11 538 logements hors annulations.

Il faut noter toutefois qu'au sein de cette production, une partie de logements vient en reconstitution d'une offre précédente. En effet, entre 2017 et 2023 439 autorisations d'urbanisme prévoient une démolition de 477 logements contre une reconstruction 1 220 logements. En retirant les 56 logements à démolir dont le permis a été annulé et en appliquant

les mêmes hypothèses que précédemment, ce sont 403 logements qui ont été ou seront démolis contre une reconstruction de 1 003 logements, **soit un total de 11 135 logements en offre nouvelle sur l'ensemble du Territoire de l'Ouest, soit 1 591 logements par an, en dessous de l'objectif du SCOT**. Avec 1/4 des logements autorisés à l'échelle régionale, le TO est le territoire le plus dynamique de l'île devant la CINOR (1 470 log/an) et la CIVIS (1 416 log/an).

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

Sur les 11 135 logements autorisés entre 2017 et 2023, 4% (soit 395 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 1 853 logements autorisés, questionnant sur la vocation de ces derniers.

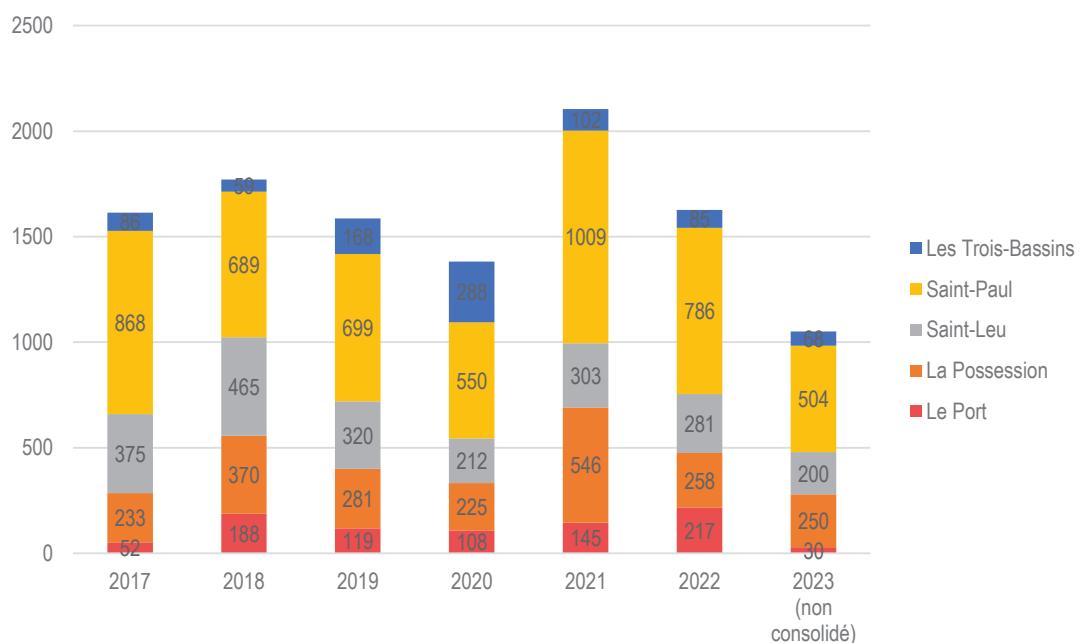
La confrontation de cette répartition aux principes de localisation de l'offre nouvelle posés par le Document d'Orientation et d'Objectifs interroge également. En effet, le DOO fixe les proportions de développement résidentiel selon les différents types d'armature urbaine :

- ✚ 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 nouveaux logements autorisés au sein du Cœur d'agglomération largement en dessous de l'objectif avec 33% ;
- ✚ Une part des logements autorisés au sein des villes relais (33%), largement supérieure à l'objectif de développement sur les pôles de rang 3 ;
Il faut toutefois distinguer trois catégories au sein des villes-relais:
 - La Plaine / Bois de Nèfles, territoire très dynamique avec 135 logements autorisés par an en moyenne, aussi dynamique que les Pôles secondaires ;
 - St Gilles les Bains et Saint-Leu qui ont des dynamiques de construction importantes (86 logements autorisés par an en moyenne),
 - Trois-Bassins, Le Guillaume, La Saline les hauts / Hermitage, et la Souris-Blanche qui présentent des dynamiques de construction plus faibles (50 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 (68% des logements autorisés sur ces deux types de territoire) ;
- ✚ Un écart important entre les objectifs de constructions nouvelles (entre 25 % et 30%) et le nombre de logements autorisés sur les pôles secondaires (17%) ;
- ✚ Enfin, 3% de la production nouvelle se situe en dehors de l'armature urbaine pour un volume de 269 logements.

RÉPARTITION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE



À l'échelle intercommunale, le rythme de production était en moyenne de 1 650 logements/an jusqu'en 2019 alors que 2020 est marquée par une baisse des autorisations, reportée notamment sur l'année suivante (2 105 logements autorisés en 2021). Concernant les années plus récentes, le niveau de construction en 2022 retombe au même niveau que celui

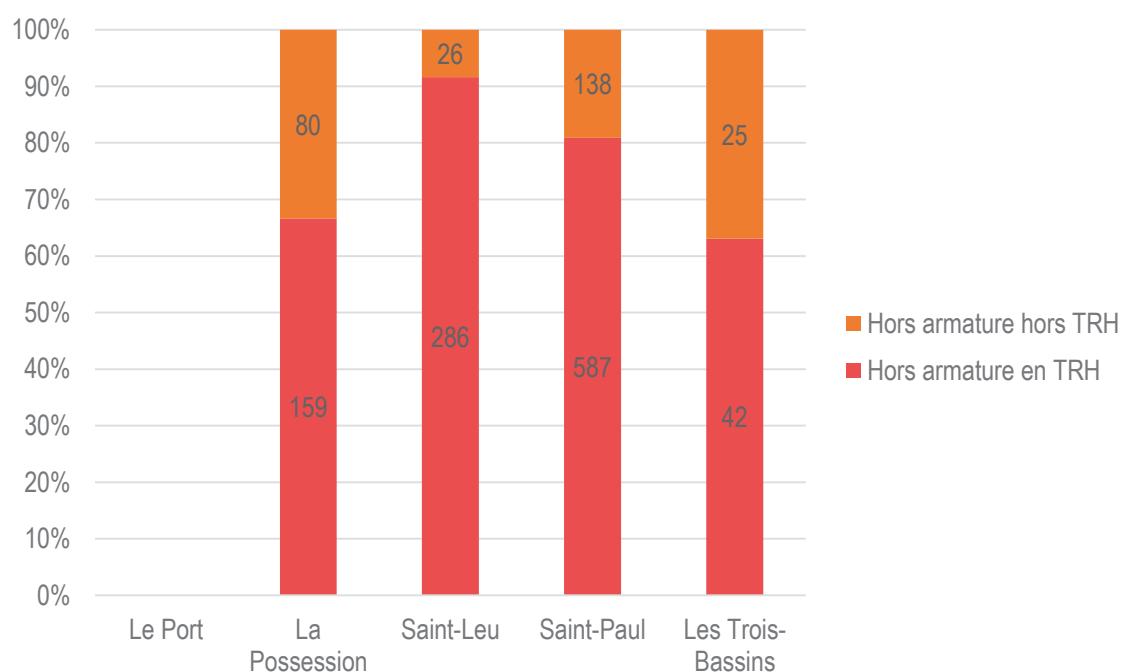
constaté sur la période 2017-2019 et bien que le niveau de construction ne soit pas totalement consolidé pour 2023, la tendance est à la baisse, potentiellement expliquée par la hausse des taux d'intérêts.

Dans le détail, Saint-Paul est l'un des territoires les plus dynamiques (environ 5 100 logements y ont été autorisés depuis 2017, soit 46% des autorisations délivrées sur le TO), suivi de La Possession et de Saint-Leu avec des volumes avoisinants les 2 160 logements.

En 2022, on note une baisse importante des projets de construction par rapport à l'année précédente sur toutes les communes sauf sur Le Port où le nombre de logements autorisés progresse de + 50%.

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

Sur les 10 740 logements autorisés géolocalisés (pour rappel, 395 logements ne sont pas géolocalisables), 1 342 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 725 logements autorisés, soit 54% du total du TO. Le volume est moins important sur les autres communes avec environ 312 logements sur Saint-Leu, 238 sur La Possession et 67 logements sur Les Trois-Bassins.

Hors armature, la production de nouveaux logements sur le TO se réalise principalement en TRH. On observe toutefois, qu'un logement autorisé hors armature sur cinq 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 37% 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

Dernière mise à jour : 30/05/2024

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

PART DES LOGEMENTS AIDÉS DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX 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 N-1 au 1^{er} janvier 2017, 2018, 2019 et 2020 au sein du RPLS ;
 - Récupération des données sur l'accession aidée à l'échelle communale auprès de partenaires : PSLA (livrés) et LES (financés) auprès de la DEAL et PTZ en open data ;
- 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, Opendata PTZ

PRODUCTEURS : DEAL, DGFiP

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Annuelle

LIMITES : Le total de nouveaux logements est calculé à partir de la source MAJIC au 1^{er} janvier 2021. 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 2020 et 2021 ;

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

PRECISION : -



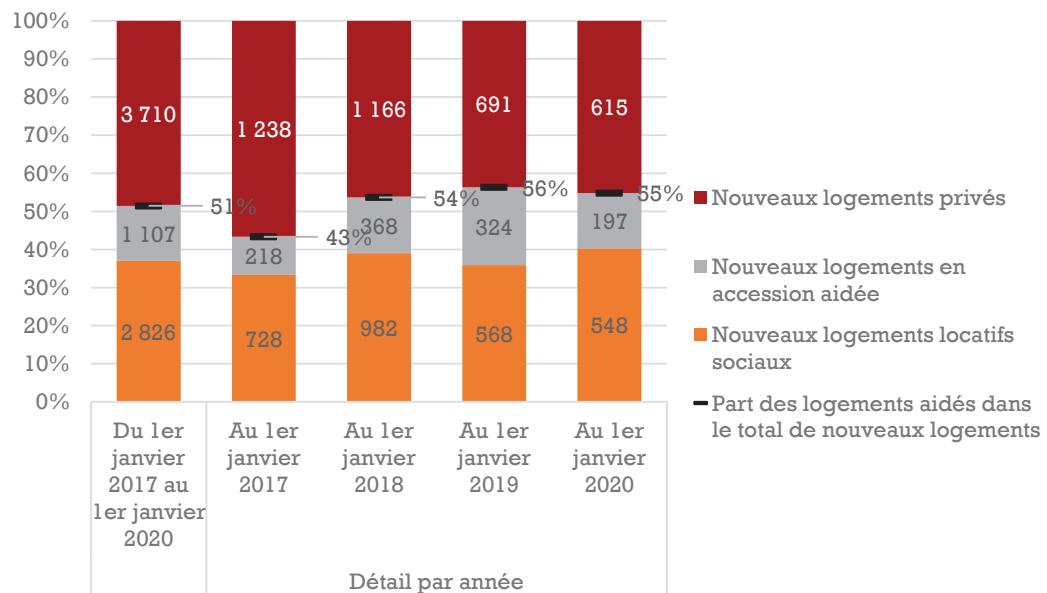
Coeur de ville - La Possession

RESULTAT :

	Commune	Nouveaux logements locatifs sociaux	PSLA	LES diffus	LES groupé	PTZ	Nouveaux logements privés	Total nouveau logements MAJIC
Au 1er janvier 2017	Le Port	86	0	1	20	12	9	128
	La Possession	208	0	0	0	33	399	640
	Saint-Leu	272	0	12	0	27	187	498
	Saint-Paul	383	9	16	31	43	358	840
	Les Trois-Bassins	10	0	1	1	0	28	40
	TCO	959	9	30	52	115	981	2 146
Au 1er janvier 2018	Le Port	81	0	0	26	24	62	193
	La Possession	356	0	3	11	55	127	552
	Saint-Leu	25	0	9	8	47	249	338
	Saint-Paul	563	0	20	16	101	473	1 173
	Les Trois-Bassins	24	0	1	0	9	48	82
	TCO	1 049	0	33	61	236	959	2 338
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
	TCO	568	5	44	10	265	691	1 583
Au 1er janvier 2020	Le Port	39	0	0	4	8	-28	23
	La Possession	125	0	0	0	41	68	234
	Saint-Leu	90	0	4	0	42	123	259
	Saint-Paul	294	0	1	0	83	459	837
	Les Trois-Bassins	0	0	0	0	14	-7	7
	TCO	548	0	5	4	188	615	1 360

ANALYSE

NOUVEAUX LOGEMENTS AIDES DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX LOGEMENTS ENTRE 2016 ET 2019 (PART ET VOLUME)



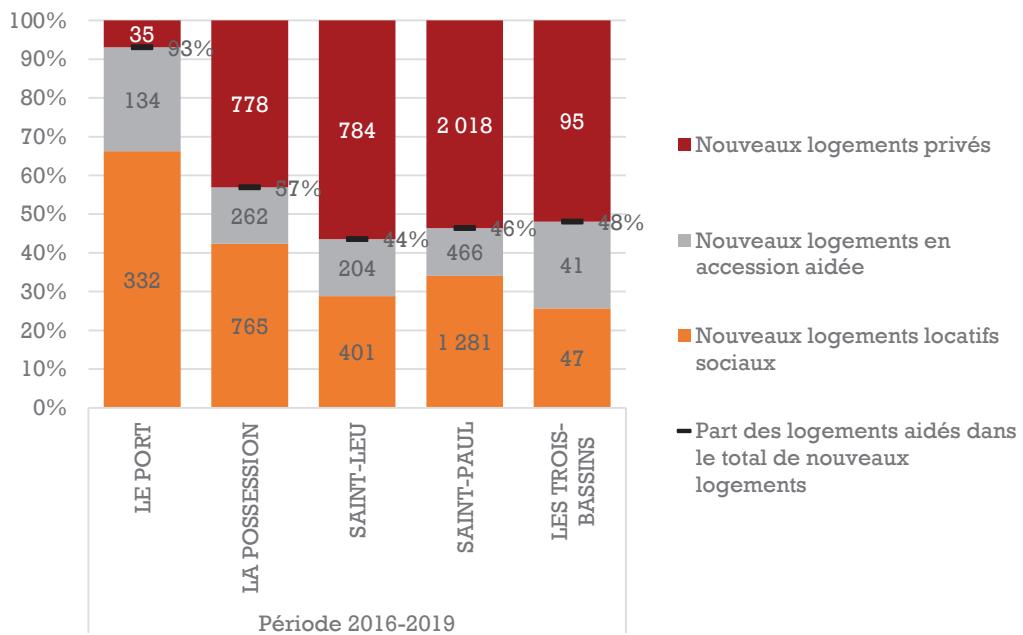
Afin de répondre à tous les besoins en logements, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) rappelle qu'à La Réunion, y compris à l'Ouest, tous systèmes de financement aidé compris, l'éligibilité au logement aidé concerne près de 3/4 des ménages dont plus de la moitié au logement locatif 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 les quatre années observées, 3 933 logements aidés ont été produits, ce qui représente 89% des objectifs de production en volume. La part de cette production dans la production globale est inférieure au seuil de 60% défini par le SCoT avec un peu moins d'1 logement sur 2 porté par le privé.

Dans le détail, 2017 a été l'année la plus dynamique concernant la production de logements aidés avec une livraison de 982 logements sociaux et 368 logement en accession aidée au 1^{er} janvier 2018, soit 54% de la production globale. Cette part tend à se stabiliser depuis 2018 malgré un taux en dessous des objectifs (55% au 1^{er} janvier 2020, contre 60% en objectifs).

NOUVEAUX LOGEMENTS AIDES DANS LE TOTAL DE NOUVEAUX LOGEMENTS PAR COMMUNE ENTRE 2016 ET 2019 (PART ET VOLUME)



Au niveau communal, la production de logements aidés est différenciée selon les territoires du TCO. Ainsi, la commune de Saint-Paul capte la majorité des nouveaux logements aidés du territoire avec 44 % de la production nouvelle sur la période 2016-2019, suivent les communes de la Possession (26%), Saint-Leu (15%) et du Port (12%). La commune de Trois-Bassins quant à elle ne capte que 2% de cette production avec 88 logements aidés.

L'analyse de la part de logements aidés dans la production nouvelle indique qu'aucune commune ne tend vers les objectifs posés par le DOO. Pour rappel, la commune du Port doit réduire sa part de logements locatifs sociaux à 50% à terme alors que sur la période observée, 466 logements aidés ont été programmés contre une production privée de 35 logements.

Sur les 4 autres communes, l'objectif est de produire au moins 60% de logements aidés, toutefois aucune d'entre elle n'a atteint cet objectif sur la période 2016-2019. La commune de La Possession se distingue toutefois avec un niveau de production proche de l'objectif, avec 1 027 logements aidés programmés sur un total de 1 805 logements.



INDICATEUR N°20

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

Dernière mise à jour : 19/03/2024

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

Communale

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Pourcentage

Nombre de logements

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 (en stock) sur la commune du Port chaque année entre 2016 et 2023 (au premier janvier de l'année n)
- 2- Récupération du nombre de résidences principales (utilisé pour le calcul du taux SRU) par année entre 2016 et 2023
- 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 : -

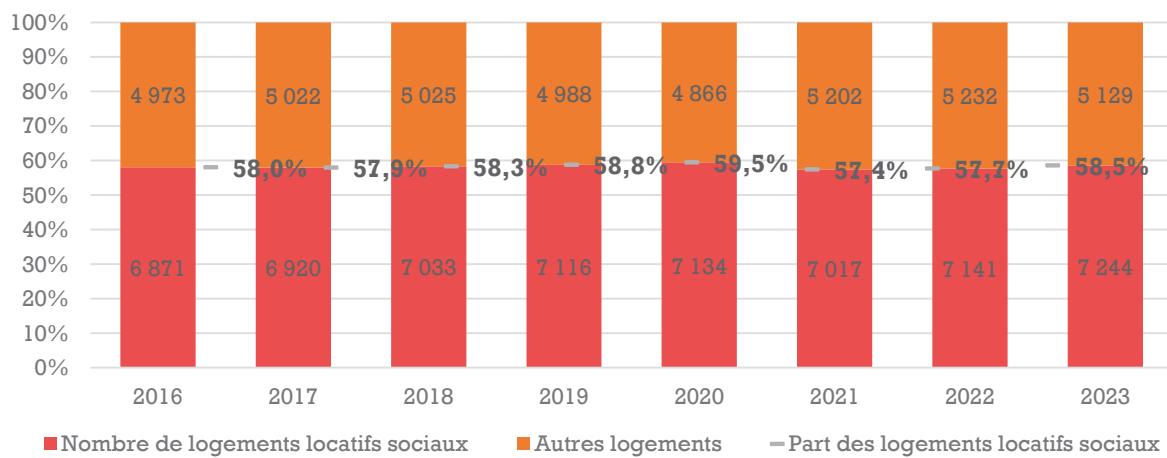
PRECISION : -

RESULTATS

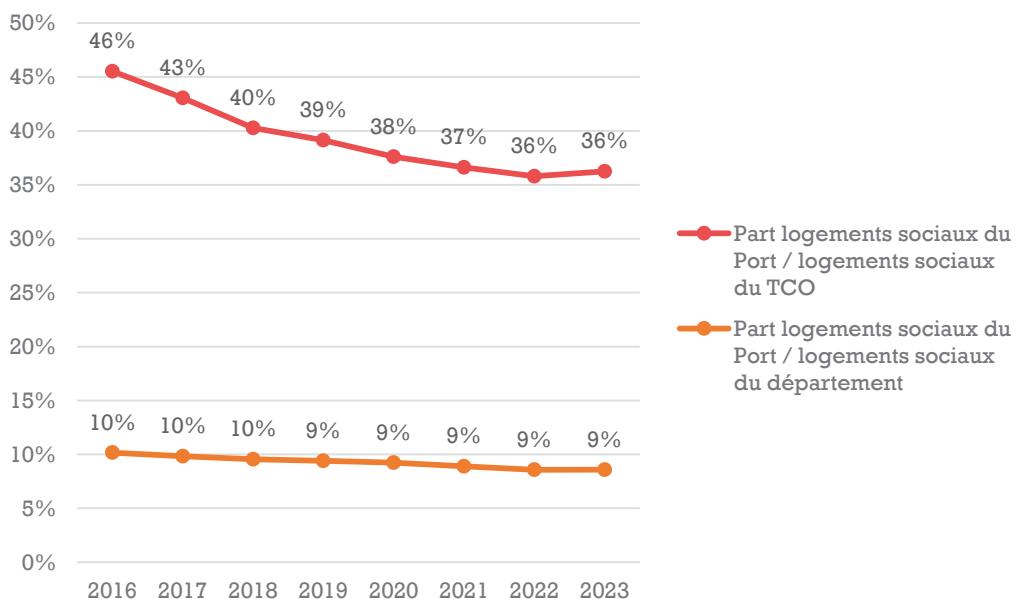
NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE LA COMMUNE DU PORT ENTRE 2016 ET 2023 (STOCK)

Année	Nombre de logements locatifs sociaux	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
2021	7 017	5 202	12 219
2022	7 141	5 232	12 373
2023	7 244	5 129	12 373

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LE TOTAL DES RESIDENCES PRINCIPALES DE LA COMMUNE DU PORT ENTRE 2016 ET 2023 (PART ET VOLUME)



PART DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE LA COMMUNE DU PORT PAR RAPPORT A L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DU TCO ET DU DEPARTEMENT ENTRE 2016 ET 2023



ANALYSE

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

Cet objectif n'est pas tout à fait enclenché car la faible dynamique de construction de logements libres ne compense pas la production de logements sociaux. En 2023, le parc locatif social représente ainsi **58,5% du parc de logements en résidences principales**. Cette part a légèrement augmenté entre 2021 et 2023.

Pour atteindre la baisse de la part de l'offre locative sociale attendue par le Document d'Orientation et d'Objectifs, la dynamique de construction de logements libres dans les années à venir devrait être plus importante que la production de logements sociaux.

Par ailleurs, les travaux de l'Observatoire régional de l'Habitat et du Foncier lancé par l'AGORAH en 2023 mettent en évidence les tendances suivantes :

- Sur la période 2020-2022, on compte 242 logements locatifs aidés financés sur la commune du Port (y compris LLI), ce qui représente plus de 50% des logements autorisés sur la commune.

- Parmis ces logements aidés financés, plus de **50% sont des logements intermédiaires** (80 PLS et 45 LLI). A cela s'ajoute 14 PSLA financés sur la période. Conformément à la réglementation en vigueur qui favorise la mixité sociale dans les QPV, il n'est notamment plus possible de construire de nouveaux LLTS et LLS dans le cadre du NPNRU de Ariste Bolon par exemple. Ainsi, bien que la dynamique de construction privée ne permet pas de compenser la part de logements sociaux sur la commune, on peut noter une certaine volonté de mixité sociale par les logements intermédiaires.

La comparaison entre la répartition du nombre de ménages sur le territoire de l'Ouest et celle du nombre de logements locatifs sociaux met en évidence l'importance du parc locatif social sur la commune du Port : en effet, le parc locatif social du Port concentre **36% du parc locatif social du TCO** en 2023 alors que la commune accueille seulement 15% des ménages (RP 2020). Un certain rééquilibrage de la répartition du parc locatif social est toutefois en cours entre les communes du TCO. En effet, en 2016 la commune du Port concentrait 46% de l'offre locative sociale de l'Ouest, cette part a donc diminué de 10 points entre 2016 et 2023.

INDICATEUR N°21

NOMBRE D'HABITATS INDIGNES AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AMÉLIORATION

Dernière mise à jour : 30/05/2023 – indicateur non mis à jour

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

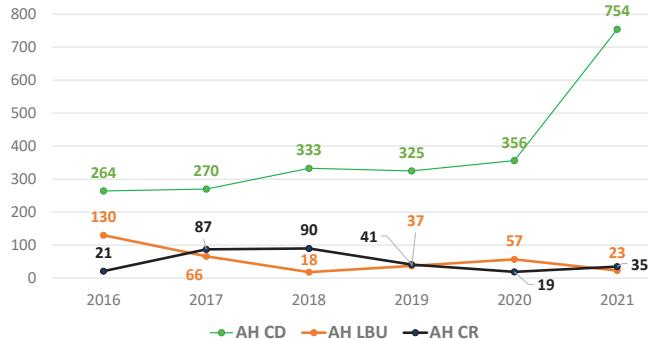


SOURCES

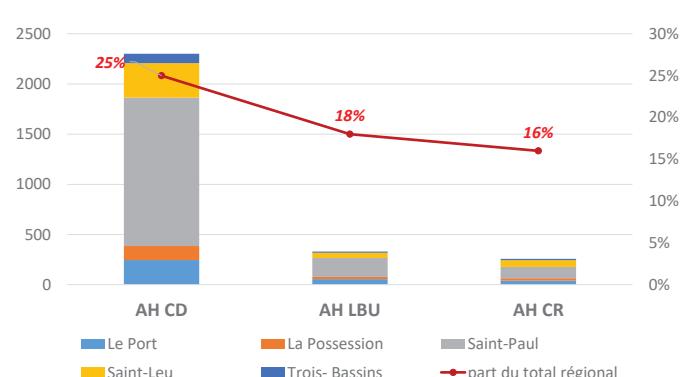
plus, une part de ces dossiers est cofinancée et se retrouve au sein de chaque fichier par financeur. Par conséquent, ces dossiers peuvent être comptabilisés plusieurs fois. En effet, sans mise en place d'un identifiant unique partagé, ces dossiers cofinancés tous financeurs confondus, ne peuvent être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

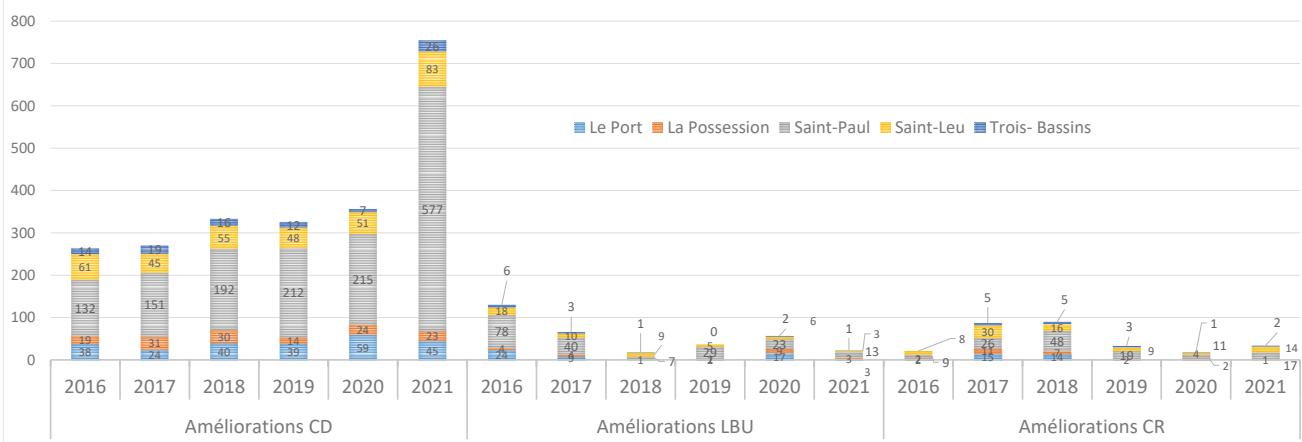
Répartition par année des améliorations financées par dispositif sur le TCO



Volume d'améliorations financées par dispositif périodes 2016-2021 et part du TCO



RÉPARTITION DU VOLUME D'AMÉLIORATIONS FINANCIÉES SELON LES DISPOSITIFS SUR LA PÉRIODE 2016-2021



Nombre et part d'améliorations financées sur la période 2016-2021 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)
Nombre de logements visités* par l'équipe PILHI	1 942	2 945	3 051
Sortis d'indignité (hors actions du PILHI)	407	670	702
dont détruits	32	82	82
dont erreur affectation	100	136	137
dont non indignes	254	336	339
dont ne relèvent pas du PILHI	21	116	144
Nombre de logements diagnostiqués (diagnostics bâtis + enquêtes sociales)	893	1 216	1 295
dont améliorations préconisées	206**	671	887
dont améliorations CD	114	161	186
dont améliorations LBU	57	35	45

* l'équipe PILHI s'est rendue sur place

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

Nombre d'améliorations préconisées depuis 2017 sur le TCO dans le cadre du 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吸orbe entre 25% et 16% de l'ensemble des dossiers d'améliorations de l'habitat financés en fonction des dispositifs existants, soit sur 6 années (2016-2021) :

- 2 302 améliorations légères bénéficiant d'une aide du Département,
- 331 améliorations lourdes au titre de la LBU,
- et 293 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 d'améliorations de l'habitat instruites auprès du Conseil Départemental qui progressent de manière importante sur la période (+ 132%, territoire de l'île où elles augmentent le plus) entre 2019 et 2021 avec plus du

doublement du nombre de dossiers financés entre 2020 et 2021. Ce constat confirme la tendance observée 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) mais aussi la stratégie du Département.

Cette forte progression du nombre de dossiers d'améliorations légères sur le TCO (+10 points entre 2019 et 2021¹), pour atteindre 32% du total des améliorations du Conseil Départemental financées sur l'ensemble du territoire en 2021, s'explique par l'augmentation importante des améliorations engagées sur la commune de Saint-Paul passant de 212 en 2019 à 577 en 2021. Cette commune capte sur l'ensemble de la période étudiée (2016-2021), 57% des améliorations LBU, 64% de celles du Conseil Départemental et 44% de celles du Conseil Régional. En effet, sur les deux autres dispositifs, celui de l'Etat et du Conseil Régional (ce dernier étant arrivé à échéance en décembre 2021), les dossiers instruits sur cette commune, comme quasiment sur l'ensemble des communes du TCO, représentent de très faibles volumes qui de plus ont tendance à diminuer (loin des niveaux de l'année 2016).

Comme à l'échelle régionale, il faut noter l'effondrement du nombre de dossiers d'améliorations lourdes LBU suite à l'arrêt de l'AL Accession, un nombre d'améliorations lourdes qui semblait reprendre en 2019 et 2020 malgré la crise sanitaire, mais qui s'infléchit de nouveau en 2021. D'ailleurs, le TCO n'absorbe que 18% du total des dossiers sur le plan régional soit moins 4 points par rapport aux précédentes mesures. Le contexte actuel incertain à plusieurs niveaux (international, national comme local), ne devrait pas corriger cette tendance pour l'année 2022.

Enfin, le volume des améliorations du Conseil Régional baisse à l'échelle régionale avec un dispositif qui s'est achevé fin 2021. Ce sont les années 2017 et 2018 qui ont été les plus favorables au TCO avoisinant la centaine de dossiers par an, permettant en complémentarité de sortir des situations bloquées non éligibles aux mesures des autres partenaires de la LHI et identifiées dans le cadre du PILHI.

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 diffus 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.

¹ Ce taux augmentant de + 2 points sur l'ensemble de la période (2016-2021) passant de 23 % à 25%.



INDICATEUR N° 22

Dernière mise à jour : 11/04/2024

ENJEU HABITAT

Diminuer le nombre de logements vacants

ORIENTATION

O13 : Les politiques publiques du logement

TENDANCE ATTENDUE

Diminution

ECHELLES DE CALCUL

Territoire de l'Ouest, Commune, Armature SCOT

OCCURRENCE

Annuelle

UNITE DE L'INDICATEUR

Volume de logements vacants

Part de logements vacants dans le parc total de logements

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

“ DEFINITION

D'après les données fiscales, un logement vacant est un logement qui est à la fois :

- un logement, c'est-à-dire un local à usage d'habitation (appartements ou maisons);
- habitable, c'est-à-dire clos, couvert et pourvu des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire);
- vacant, à savoir libre de toute occupation et non soumis à la taxe d'habitation au titre de la même année (non occupé au 1er janvier en application du 1° du I de l'article 1407 du CGI) ;
- et non déclaré comme résidence secondaire non plus;
- vide de meubles (ce qui exclue les meublés de tourisme).

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 (il est alors assujetti à la Taxe sur les Logements Vacants, TLV). Hors zone tendue, la vacance est considérée structurelle à partir de 2 ans d'inoccupation (dans ces zones non concernées par la TLV, la collectivité peut décider d'instaurer une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants, THLV).

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- Filtrer les logements vacants du parc public (chiffres considérés comme erronés dans la source utilisée) et ne retenir que les logements vacants du parc privé
- 3- Distinction des différentes durées de vacance des logements retenus
- 4- Analyse spatiale du phénomène de vacance

SOURCES

DONNEE : LOVAC

PRODUCTEUR : CEREMA

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Annuelle

LIMITES :

- ✚ La conception du fichier débute au mois de mars pour une disponibilité uniquement à partir du mois de mai.
- ✚ La mise à jour annuelle du fichier constraint à analyser la durée de vacance en années entières et non en mois.
- ✚ En raison de cette actualisation annuelle, il existe un biais de mesure : un logement vacant qui pourrait être à nouveau occupé durant l'année sera considéré malgré tout vacant sur toute l'année considérée. Entre le 1^e janvier et la date du traitement du fichier, il existe par conséquent un risque de surestimation des logements vacants.
- ✚ Cette surestimation est susceptible d'être aggravée par des logements « fiscalement vacants » correspondant en réalité à des locaux loués, voire non habitables (bâtiments à l'abandon, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition, et pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour.



Depuis cette année, une nouvelle source de données s'est substituée au fichier 1767 BISCOM utilisé dans les précédentes fiches. Les chiffres présentés ici peuvent en conséquence s'éloigner de ceux révélés par le passé. La conception du nouveau fichier, LOVAC, est détaillée en fin de fiche.

ANALYSE

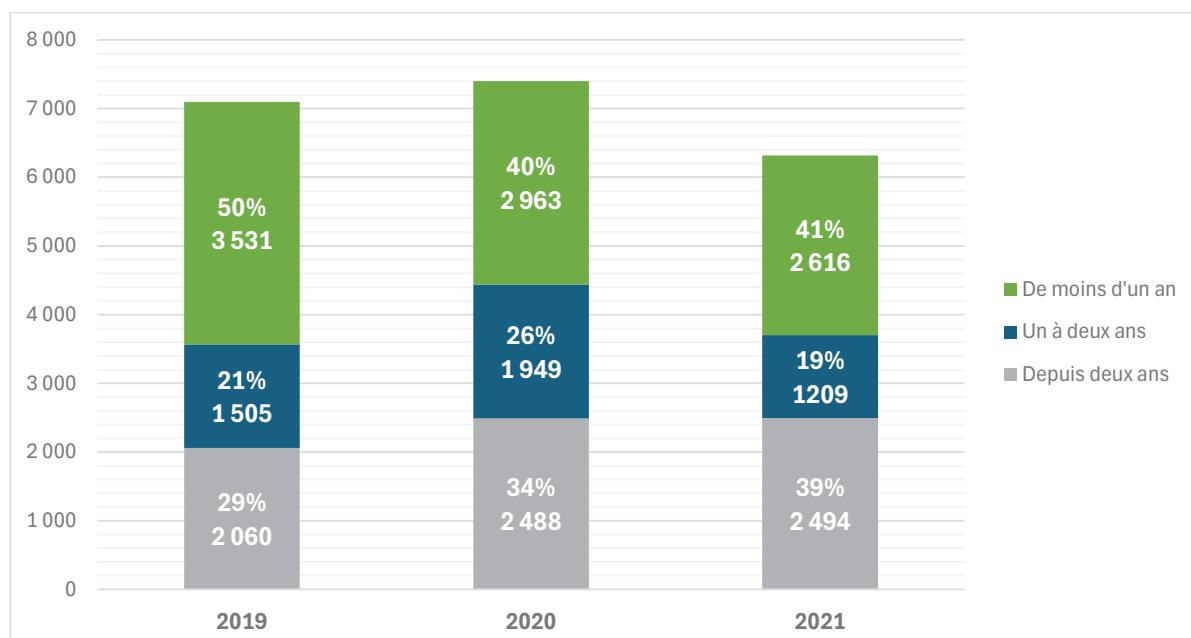
L'orientation O13 du DOO fournit les directives suivantes sur la problématique de la vacance :

« [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.

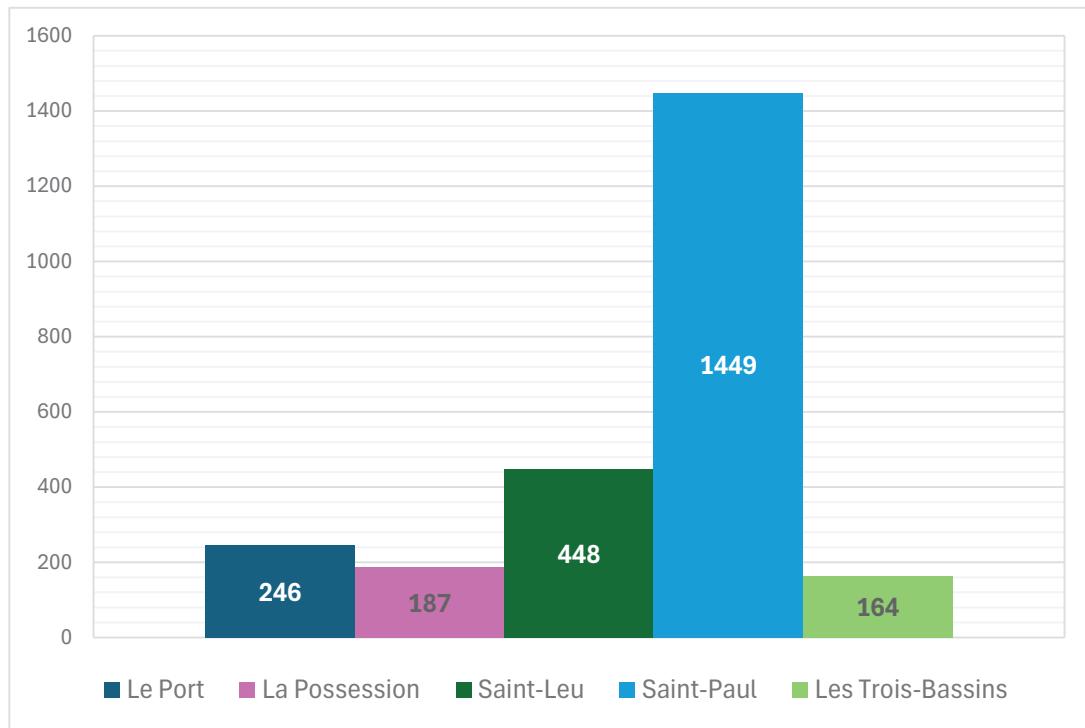
[...] des politiques d'amélioration et réhabilitation du parc existant] viseront à mettre en œuvre des projets de redéveloppement urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part significative des quelques **6 000** logements vacants. »

Selon le fichier LOVAC, issu du croisement du fichier 1767 BISCOM et des Fichiers Fonciers (voir annexe de cette fiche), il existait au 1^{er} janvier 2021, 6 319 logements privés vacants sur le Territoire de l'Ouest. Si l'on excepte la vacance conjoncturelle inférieure à 1 an, les logements privés vacants étaient au nombre de 3 703 dont 2 494 connaissent une vacance supérieure ou égale à 2 ans. 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.



Graphique 1 : Répartition du nombre de logements vacants dans le parc privé selon leur durée de vacance entre 2019 et 2021

L'analyse temporelle (graphique 1) montre qu'après un accroissement en 2020 (+24 %), le volume de logements vacants depuis au moins 1 an en 2021 retrouve son niveau de 2019 aux alentours de 3 700. Dans le détail, le nombre de logements vacants depuis au moins 2 ans a bondi entre 2019 et 2020 (+428) avant de se stabiliser l'année suivante. La répartition de ces logements au niveau communal est fournie ci-contre (graphique 2) :



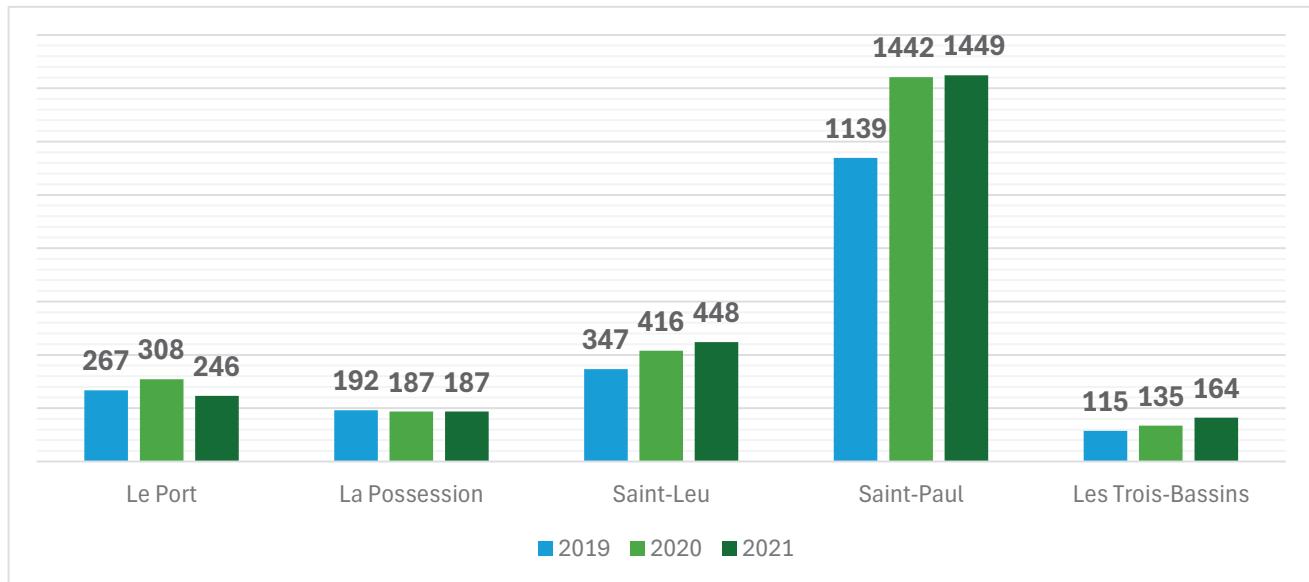
Graphique 2 : Distribution des logements vacants depuis au moins 2 ans par commune

La commune de Saint-Paul concentre 58 % des logements privés dont la vacance est supérieure ou égale à 2 ans sur le Territoire de l'Ouest mais ce total est à relativiser au regard de son parc privé beaucoup plus volumineux que celui des autres communes :

	Parc privé global	Taux de logements privés vacants depuis au moins 2 ans
Le Port	5 984	4,1%
La Possession	11 673	1,6%
Saint-Leu	14 245	3,1%
Saint-Paul	40 654	3,6%
Les Trois-Bassins	2 724	6,0%
Territoire de l'Ouest	75 280	3,3%

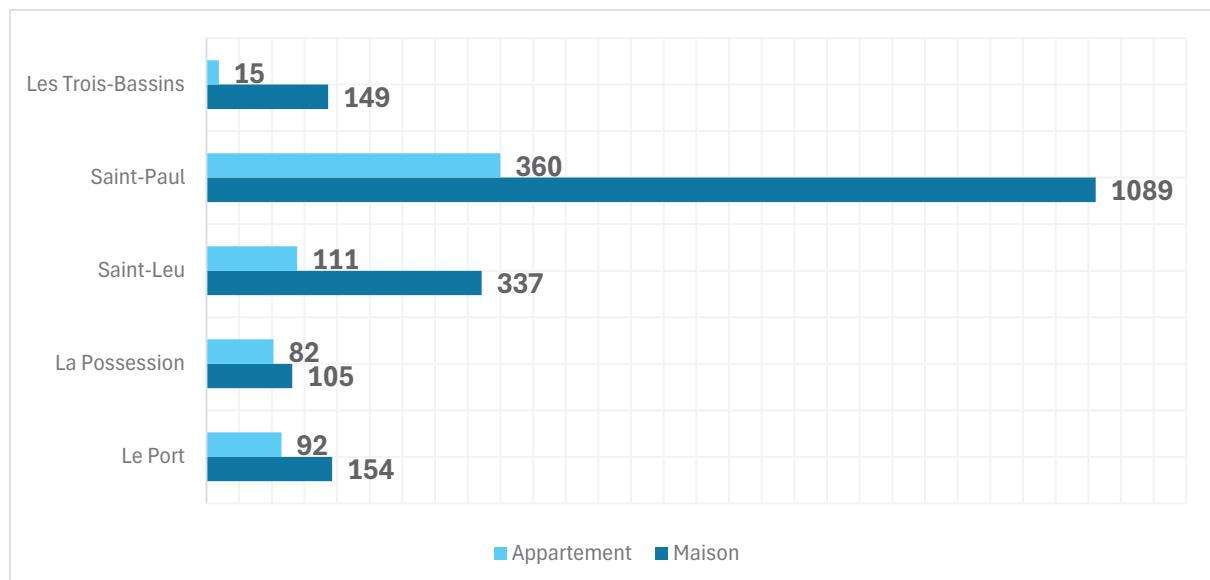
En somme, compte tenu de la dimension de chaque parc de logements privés, le taux de vacance est plus élevé au sein des communes de Trois-Bassins et du Port. La commune de Saint-Paul qui affiche le volume de logements vacants le plus important de l'intercommunalité se retrouve avec un taux de vacance proche de la commune de Saint-Leu.

Les logements privés vacants depuis au moins 2 ans présentent une dynamique haussière sur les communes de Saint-Leu, de Saint-Paul et de Trois-Bassins. En moyenne, les évolutions annuelles sont négatives au Port (-4 %) et à La Possession (-1 %) et positives à Trois-Bassins (+19 %), à Saint-Leu (+14 %) et à Saint-Paul (+13 %).



Graphique 3 : Répartition du nombre de logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé par commune entre 2019 et 2021

Le parc privé vacant (2 ans et plus) du Territoire de l'Ouest en 2021 se compose de 1 700 maisons et de 788 appartements. Cette composition se décline inégalement à l'échelle communale (graphique 4).

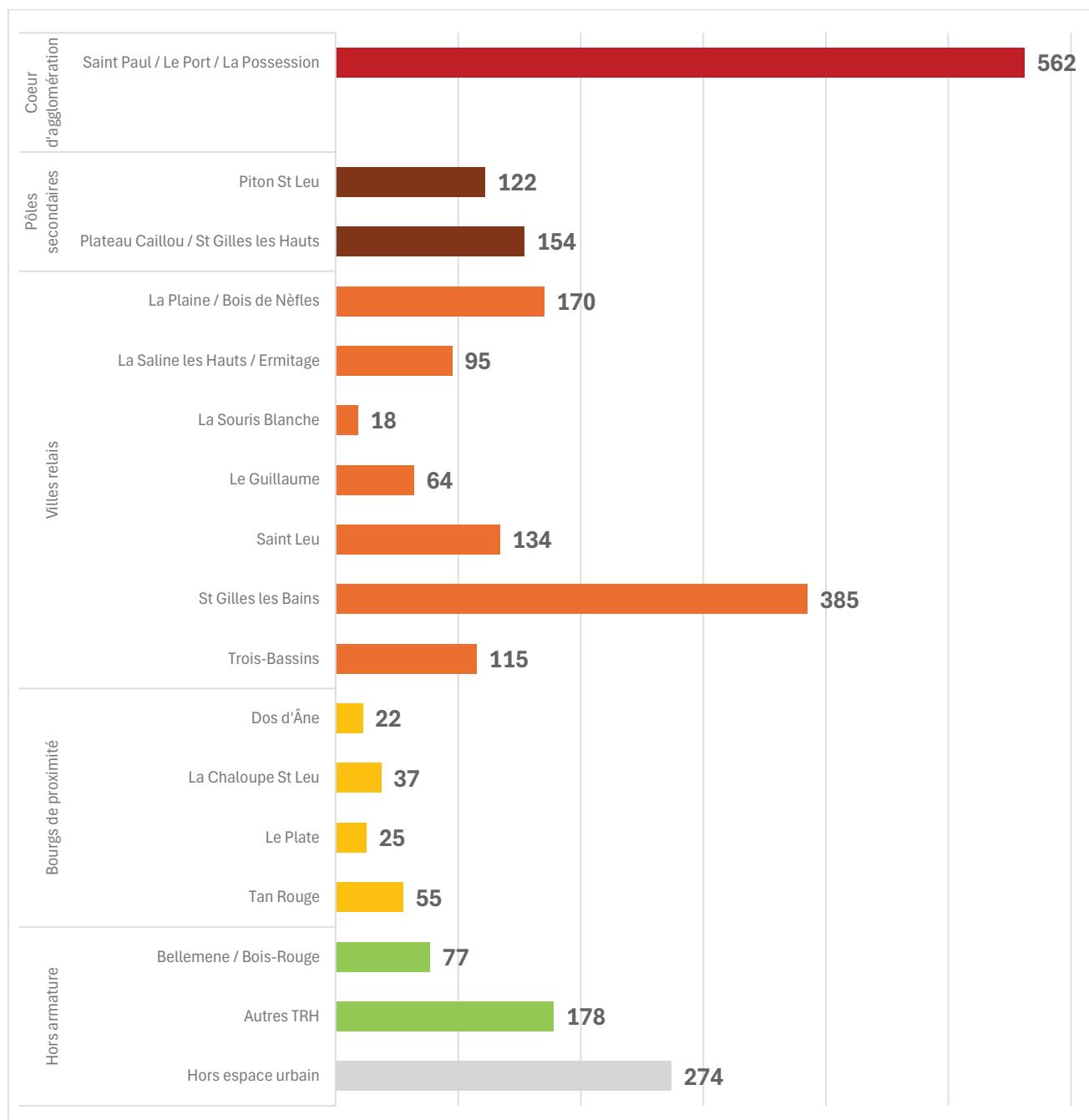


Graphique 4 : Nombre de logements vacants depuis au moins deux ans par nature de logement et par commune

La commune de Saint-Paul capte à elle seule, respectivement 59 % et 55 % des maisons et appartements vacants depuis au moins deux ans. À l'autre bout du spectre, La Possession ne concentre que 6 % des maisons vacantes depuis au moins 2 ans sur le Territoire de l'Ouest et Trois-Bassins uniquement 2 % des appartements vacants depuis au moins deux ans.

L'analyse des logements vacants selon l'armature urbaine du SCOT (graphique 5) met en exergue deux phénomènes :

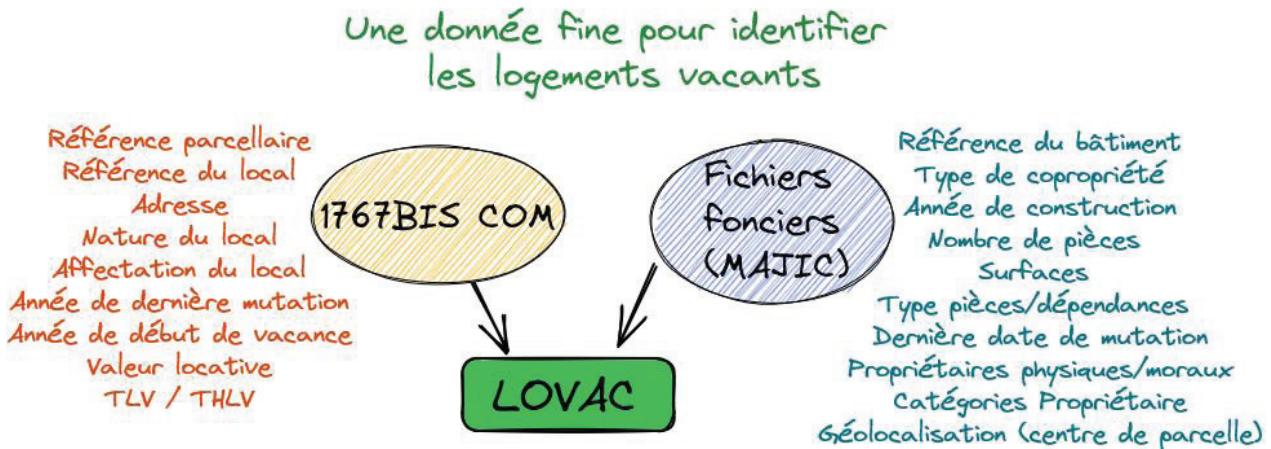
- ♦ Les logements vacants depuis au moins deux ans se localisent pour près d'un quart d'entre eux dans le Cœur d'agglomération, espace stratégique où se concentrent les emplois, les équipements et a fortiori les besoins en logements. En ce sens, ce secteur revêt une importance singulière voire prioritaire dans la stratégie de remise sur le marché des logements vacants.
- ♦ Saint-Gilles les Bains centralise 15 % des logements dont la vacance est supérieure à 2 ans. Ce chiffre masque cependant une réalité : le télescopage des locations saisonnières avec les logements vacants. Il a été mis au jour lors de l'étude sur les logements vacants sur le Territoire de l'Ouest réalisée par l'Agorah que certains logements étaient identifiés à tort comme vacants alors qu'il s'agissait de locations saisonnières.



Graphique 5 : Nombre de logements vacants depuis au moins deux ans selon l'armature urbaine du SCOT

ANNEXE

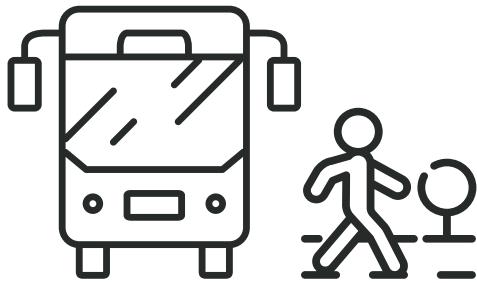
Le fichier LOVAC est un jeu de données sur les logements vacants issu du croisement du fichier 1767 BISCOM conçu par la DGFIP et des Fichiers Fonciers produits par le CEREMA. Accessible aux services de l'État, l'Anah et les collectivités territoriales et leurs groupements, il permet de caractériser finement chaque logement vacant à l'adresse.







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

○ 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 : 30/05/2024

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
2021	14,1
2022	

ANALYSE

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

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

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

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

En 2019, le territoire du TCO totalise 14,1 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.

Du côté du TCO, 2017 marque le coup d'arrêt pour raison budgétaire de bon nombre de projets au TCO, et les TCSP ont été particulièrement impactés.

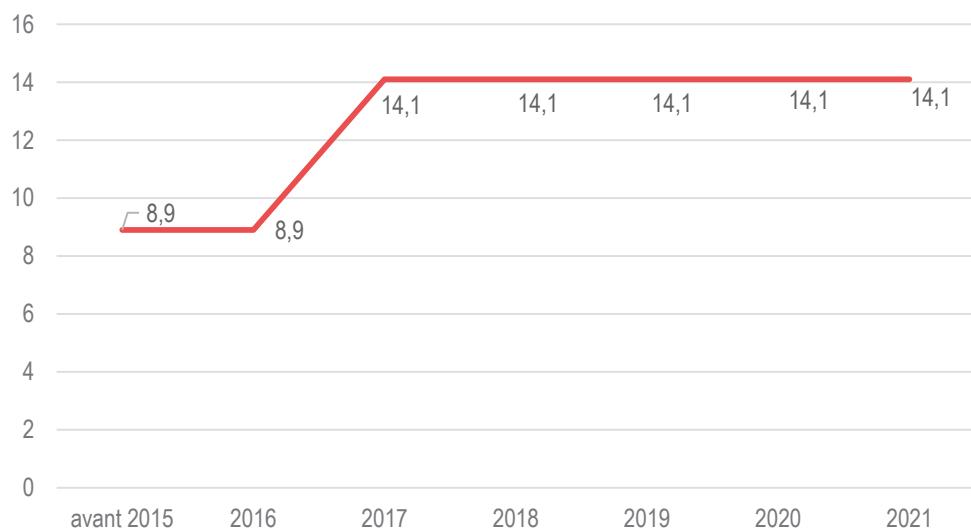
En 2020, dans un contexte particulier de crise sanitaire entraînant le report d'un certain nombre de projets, le territoire du TCO n'a enregistré aucune évolution de son linéaire de transport collectif en site propre.

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. 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...

Toutefois, l'année 2021 ne présente aucune réalisation de voies dédiées TCSP. Il faudra probablement attendre la livraison du PEM Le Port place Aimé Césaire prévue en fin d'année 2022 pour avoir une nouvelle section en voie dédiée.

A 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. Cette infrastructure devrait être mutualisée avec le projet 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 DE LOGEMENTS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DES ZATT

Dernière mise à jour : 06/12/2024



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

RESULTAT

ZATT	Armature urbaine	Avancement	Densité 2017	Densité 2018	Densité 2019	Densité 2020	Densité 2021	Evolution 2017-2021
SACRE COEUR	Cœur d'agglomération	Inactive	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	1,3%
DANSEUSES	Cœur d'agglomération	Attente	24,6	24,5	24,8	24,8	24,8	0,9%
LE PORT	Cœur d'agglomération	Active	25,7	25,8	27,0	26,8	28,7	11,5%
COEUR DE VILLE	Cœur d'agglomération	Active	18,6	19,4	21,7	21,7	21,8	17,1%
MAIRIE SAINT LEU	Villes relais	Active	10,0	10,2	10,2	10,2	10,2	1,5%
STELLA	Pôles secondaires	Inactive	6,3	6,4	6,6	6,5	6,6	4,8%
MAIRIE PITON	Pôles secondaires	Attente	9,5	9,6	9,7	9,7	9,7	2,5%
MOULIN JOLI	Cœur d'agglomération	Inactive	14,2	19,4	20,6	20,6	21,8	53,2%
CAMBAIE	Cœur d'agglomération	Attente	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	15%
GARE SAINT PAUL	Cœur d'agglomération	Active	18,8	18,8	20,8	20,8	20,6	9,5%
PLATEAU CAILLOU	Pôles secondaires	Attente	4,6	4,6	4,6	4,6	4 6	0,3%
ST GILLES HAUTS	Pôles secondaires	Active	13,6	13,7	14,4	14,4	14 5	6,9%
SALINE PRISAMI	Villes relais	Active	9,4	9,3	9,5	9,5	9,5	1,3%
MAIRIE 3 BASSINS	Villes relais	Active	12,6	12,4	13,0	12,8	13	3,3%
VILLE NOUVELLE 3 BASSINS	Villes relais	Attente	2,2	3	3,2	3	3	42,5%

ANALYSE

« Le SCoT souhaite développer l'urbanisation en fonction des transports publics et favoriser le recours aux modes actifs. A l'échelle des 5 communes de la communauté d'agglomération, sont localisées des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT), lieux de l'échange entre les modes, types et réseaux de transport : gares ou nœuds d'arrêts principaux du réseau. Les documents d'urbanisme locaux y associent des espaces prioritaires de réinvestissement ou de développement urbain. Une forte valorisation du sol urbain et des capacités significatives d'évolution du cadre bâti y sont recherchées. Dans un rayon de 500 mètres à partir de la localisation des ZATT, la densité minimale des opérations de développement urbain est, respectivement, de 50 logements/ha dans les places urbaines de rangs 1 et 2, et de 30 logements/ha dans les places urbaines de rang 3 ».

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

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

D'une façon générale, les évolutions des densités observées sont bien en-deçà des objectifs du SCoT. On peut toutefois remarquer que cette évolution est la plus significative dans les ZATT actives situées en cœur d'agglomération (Le Port, La Possession puis Saint-Paul) avec une évolution moyenne supérieure à 10% entre 2017 et 2021. La ZATT active de Saint-Gilles les Hauts (pôle secondaire) inaugurée en 2017, observe une croissance de sa densité de 6,2% en 2020 puis stagne en 2021, tandis que les ZATT actives situées dans les villes-relais enregistrent une évolution moyenne de 2,1%, en particulier Mairie Trois Bassins. La ZATT Saline Prisami, renommée « Augustin Catapoulé » et inaugurée en août 2019, est encore trop récente pour y observer une réelle évolution de l'urbanisation.

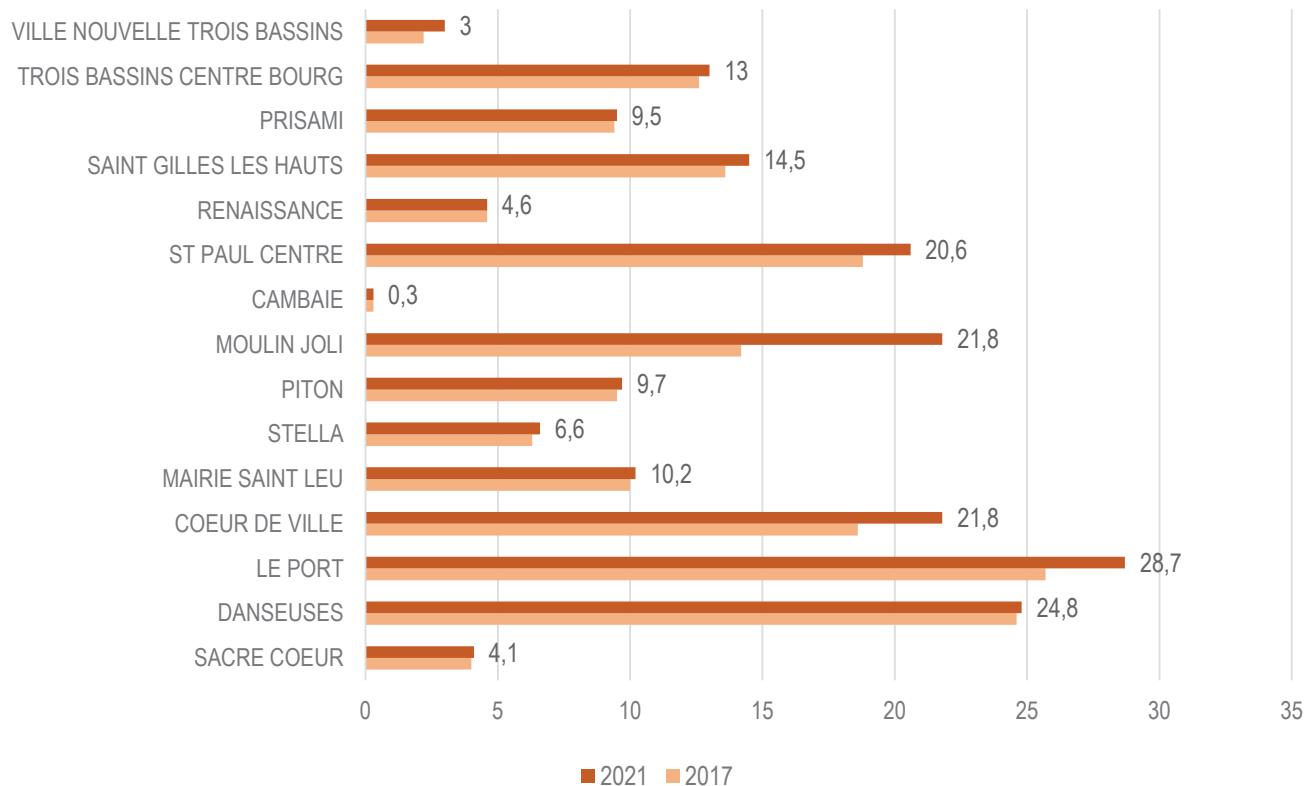
La ZATT Ville nouvelle Trois Bassins, bien qu'encore en projet, correspond à un secteur en pleine expansion urbaine de par son caractère de ville-relais nouvelle à urbaniser en priorité.

La forte croissance de densité enregistrée dans la ZATT Moulin Joli (+5,8% en 2021), ZATT pourtant inactive en l'absence de pôle d'échanges, est liée à l'aménagement de son quartier d'habitation densément peuplé.

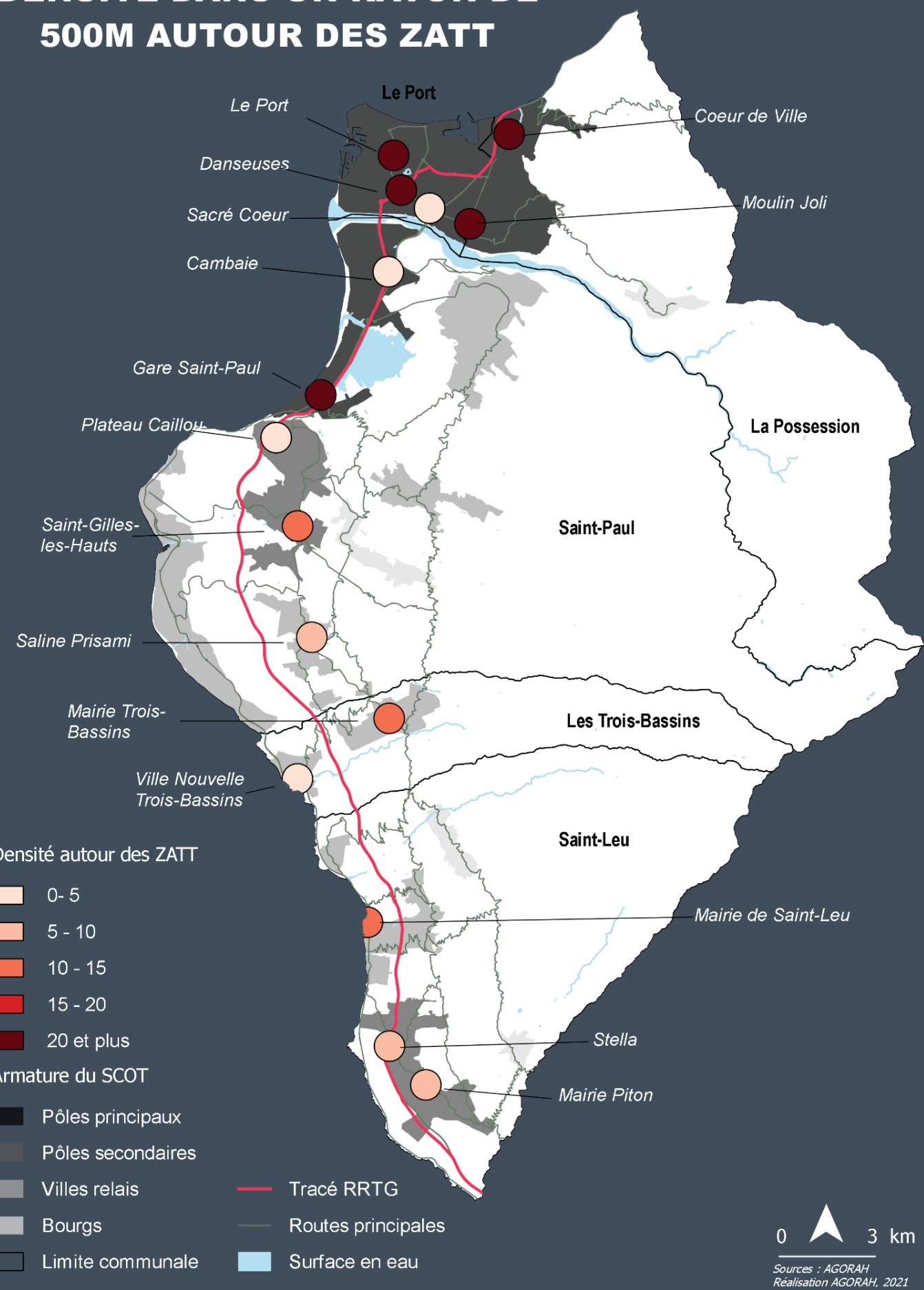
La ZATT Le Port (ex Aimé Césaire) située en cœur d'agglomération et en cours de travaux depuis 2021, sera livrée complètement fin 2022 avec l'ensemble des fonctionnalités transport dont le parking. Elle enregistre déjà une évolution de 7% de sa densité en 2021.

Cette dernière, comme un certain nombre de ZATT du TCO (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



INDICATEUR N° 25

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dernière mise à jour : 26/02/2024

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 covoituring 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 covoituring et de places disponibles correspondantes situées sur les communes du TCO

2- Ce calcul donne la valeur de référence des aires de covoituring 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	6
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
2021	0	1	1	3	1	6
2022	1	0	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
2021	0	12	60	110	30	212
2022	10	0	60	110	30	210

ANALYSE

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

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

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

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

Le territoire du TCO s'est principalement équipé pendant les années précédant l'approbation du SCOT de 2016, avec la réalisation des 5 aires suivantes : La Possession, Bellemène, l'Ermitage, Tabac et Colimaçons, soit un total de 182 places. En 2016, l'offre croît de 30 places supplémentaires avec l'achèvement de l'aire de l'Eperon. Avec 6 aires de stationnement correspondant à une capacité totale de 212 places, le TCO devient ainsi le territoire qui concentre la majorité des aires de covoiturage de l'île (au nombre total de 10).

Après une période de stabilité entre 2016 et 2020 sur l'ensemble du territoire du TCO, les communes de La Possession et du Port voit son offre totale décliner de 2 places, à la fois par la suppression de l'aire de La Possession (- 12 places), et par la création de l'aire du Sacré cœur (+ 10 places). En 2021, l'offre totale recensée s'élève à 210 places et 6 aires sur le territoire du TCO.

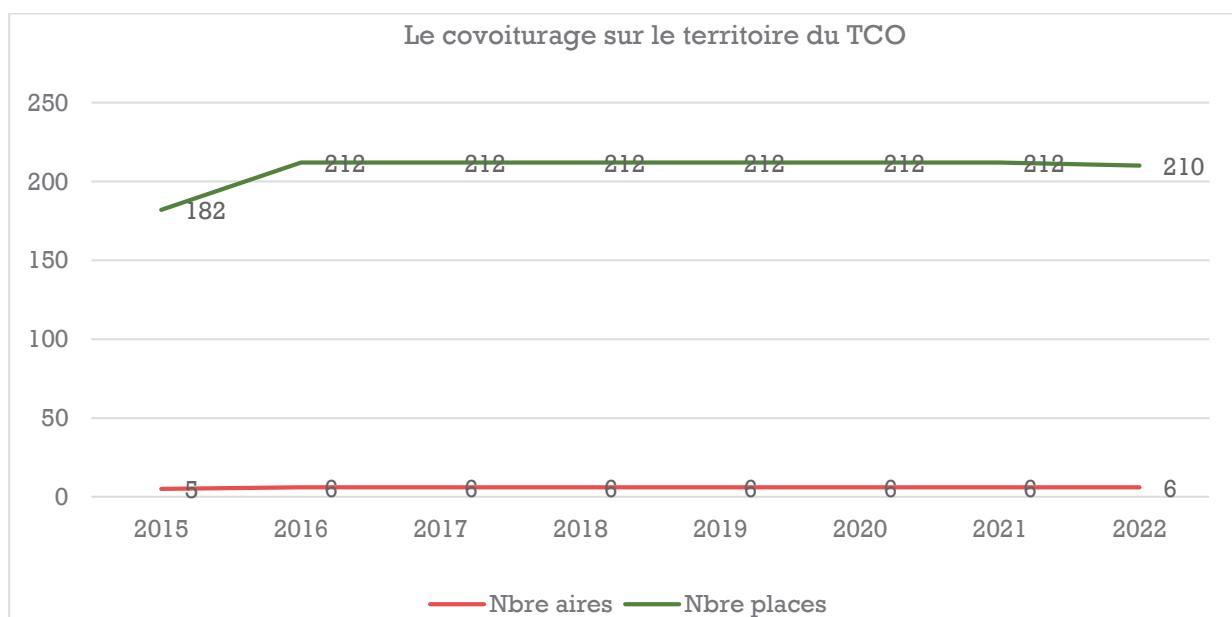
La suppression de l'aire de covoiturage de La Possession a été justifiée par un usage faible que l'on pourrait attribuer à un emplacement peu stratégique et une accessibilité routière pas directe depuis la RN1.

Relevons par ailleurs la démarche vertueuse de la Région de négociations et de partenariats avec les communes permettant ainsi de mener une prospection foncière autre que celle des délaissés de domanialité régionale.

En parallèle de l'aménagement du covoiturage, Karos, l'application smartphone nationale déclinée à la Réunion en 2017 met en relation les particuliers et entreprises avec des covoitureurs en fonction de leurs lieux de résidence et d'emploi.

2022 est en outre l'année de l'encouragement financier de la Région au covoiturage Karos avec la prise en charge partielle des frais des covoitureurs, responsable de l'explosion du nombre d'inscrits : 6200 inscrits en 2021 et 17200 inscrits en 2022. D'autres applications locales existent comme RunDrive et Covoiturage Réunion.

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





INDICATEUR N°26A

LINEAIRE DES CONSTRUCTIONS ROUTIERES

Dernière mise à jour : 30/05/2024

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 2016-2021 (%)
2016	1 799			+ 6
2017	1 816	+ 17	+ 0,9	
2018	1 818	+ 2	+ 0,1	
2019	1 852	+ 34	+ 1,9	
2020	1 858	+ 6	+ 0,3	
2021	1 907	+ 49	+ 2,6	

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 destinée 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.

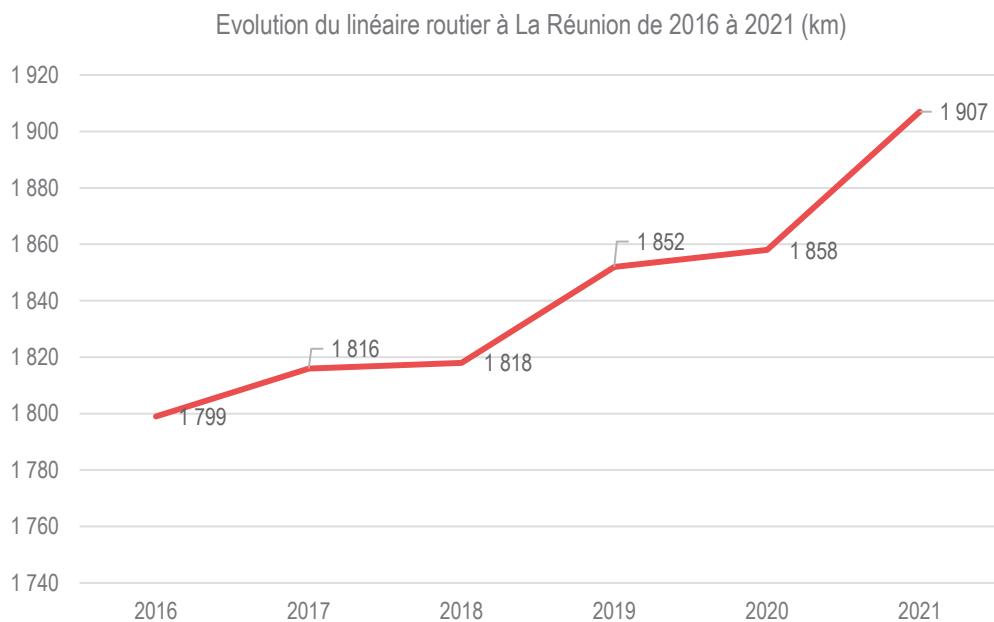
En complément, en 2017, la RN1 a fait l'objet d'aménagements aux niveaux des échangeurs les plus chargés en termes de trafic. C'est le cas du giratoire au droit de l'échangeur de Cambaie (vers la RD4) et de l'échangeur de Savanna (nouvelle insertion dans le sens Ouest - Sud et reconfiguration de la bretelle 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, des aménagements qualitatifs ont été réalisés sur une longueur de 6 km du RN : enrobés et minéralisation pour dégager la visibilité des passages piétons sur la RN7, axe mixte de Saint-Paul et bretelle de sortie de La Possession.

L'année 2021 ne présentant pas de projets routiers importants terminés, les évolutions du linéaire sont liées aux voies de nouveaux lotissements résidentiels et industriels, voies de bus en site propre, et divers mises à jour. Cet ensemble représente toutefois pas moins de 49 kilomètres, soit une progression de 2,6% depuis 2020 (6% depuis 2016).



Les dernières années, l'amélioration du réseau routier primaire et du maillage secondaire en faveur des liaisons entre les Hauts, les mi-pentes et les Bas s'est principalement opérée dans la partie Ouest de l'île. Peut-on alors présager à terme une concentration plus forte des projets routiers dans les autres secteurs du territoire régional ?

INDICATEUR

N° 26B

LA VOIE VELO REGIONALE

Dernière mise à jour : 30/05/2024

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
2021	1,9	382 927
Total	57,5	2 303 685



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 km.

Au cours de l'année 2020, l'effort de la collectivité régionale a porté sur le développement de l'offre cyclable sur un linéaire de 2,2 km à l'échelle de l'île, dont 0,43 km 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 0,2 km. Hors VVR, a été réalisé 0,25 km de piste cyclable au droit de l'échangeur de Savannah, en vue d'améliorer la desserte du CHOR et de permettre le raccordement à la RD4.

En 2021, ce sont 4,2 km de voies cyclables régionales qui ont été aménagées à l'échelle de l'île, dont 2,9 km sur le territoire du TCO. En termes de VVR, il s'agit de 1,9 km de voie verte sur la RN1A au niveau du giratoire Sabiani et 3 passerelles sur 0,037 km, ainsi que la sortie du giratoire sur 0,015 km. Hors VVR, les aménagements ont porté sur la requalification de la voie verte du nouveau Pont de la Rivière des Galets (0,965 km).

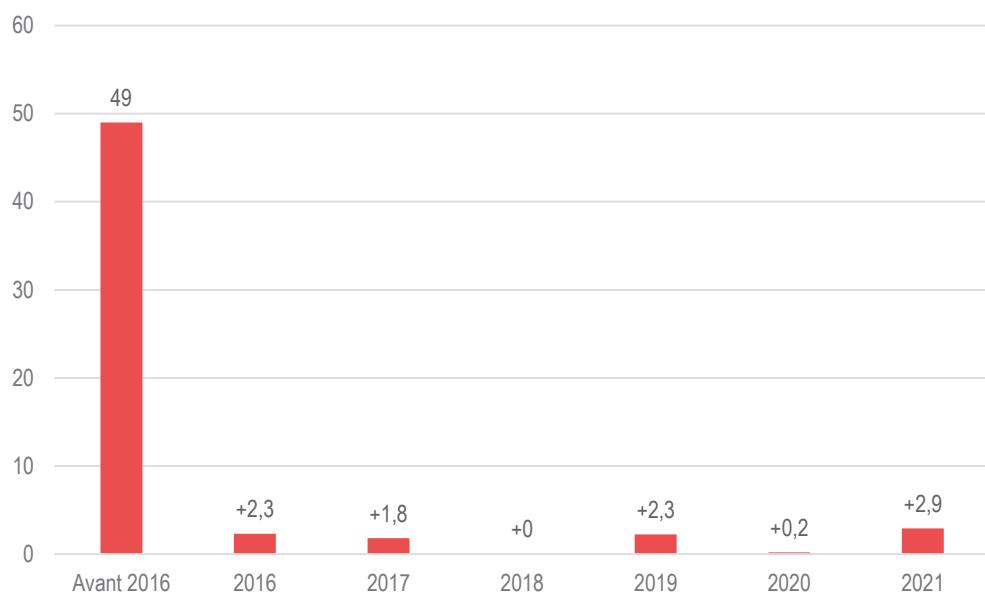
Sur les 121 km d'aménagements cyclables réalisés dans le territoire réunionnais en 2021, un peu plus de 57 km assurent la desserte des communes du TCO. De 2016 à 2021, le linéaire moyen annuel réalisé est de 1,4 km, et son évolution s'élève à 17,2%.

Forte de son succès, la fréquentation de la VVR, mesurée par un système de capteurs au sol, s'accroît entre 2016 et 2021 passant d'environ 344 841 à 382 927 cyclistes, soit une évolution de 11% sur cette période. Seule l'année 2020 marquée par la crise sanitaire et la période de confinement enregistre une baisse de 13% de sa fréquentation par rapport à 2019.

L'évolution kilométrique de la VVR est amenée à se poursuivre en vue de remplir l'objectif de la Région des 210 km projetés.

Au-delà de la VVR, le TCO porte une politique vélo globale ambitieuse « boostée » par la Covid qui comprend la poursuite du développement d'itinéraires cyclables sécurisés, des aménagements d'éclairage et de sécurisation, l'emport de vélos dans les bus, le déploiement des zones 30 en zones urbanisées pour une mixité des usages en faveur des modes actifs.

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





INDICATEUR N° 27

Dernière mise à jour : 30/05/2024

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

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

“ 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/le-marche-du-haut-et-tres-haut-debit-fixe-deploiements/> 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 %
2021 (au dernier trimestre)	>80%	> 80%	>80%	>80%	>50% et < 80%
2022 (au dernier trimestre)	>80%	> 80%	>80%	>80%	>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.

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.

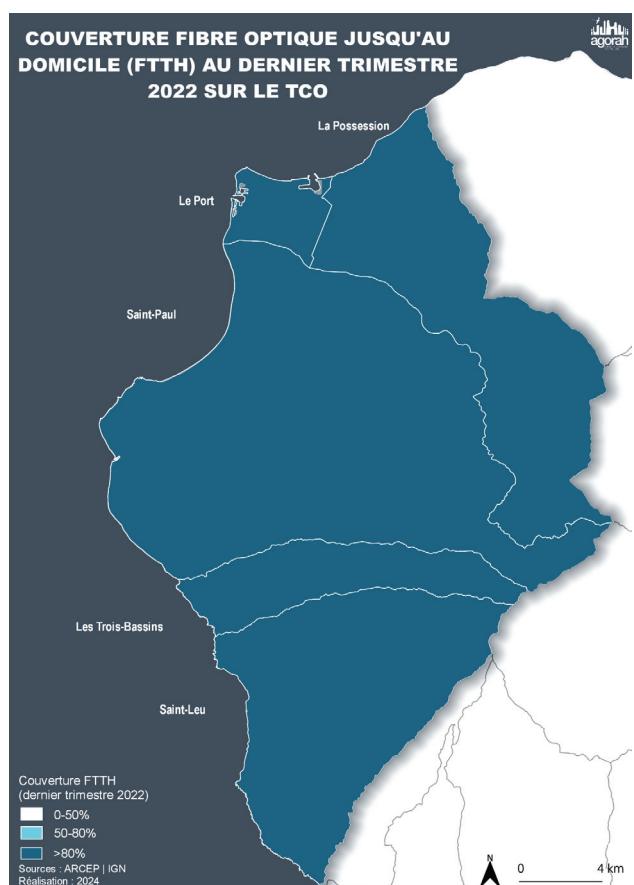
Seule la commune de Trois Bassins n'a pas encore atteint ce seuil avec un taux de couverture compris entre 50 % et 80 %.

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.

En 2021, ces chiffres sont identiques à l'année précédente.

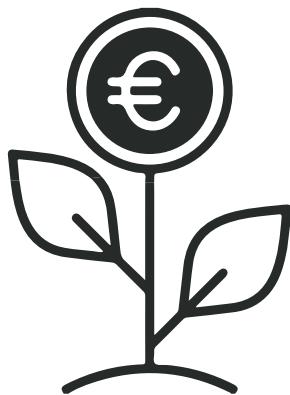
Au dernier trimestre de l'année 2022, la commune de Trois-Bassins atteint le seuil des plus de 80% de son territoire couvert par la fibre optique.

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.





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

○ 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 : 30/11/2024

ENJEU

Suivi du développement et de la structuration du tissu économique productif

ORIENTATION

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

TENDANCE ATTENDUE

Structuration et développement

ECHELLES D'ANALYSE

TCO, Communes, ZAE

OCCURRENCE

2016, 2018, 2020, 2022, 2024, 2026

NATURE DE L'INDICATEUR

Localisation spatiale
Surfaces (ha)

“ DEFINITION

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

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

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

SOURCES

DONNEES :

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

PRODUCTEURS : AGORAH, 5 communes du TCO

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Tous les 2 ans

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

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

RESULTATS :

1- CLASSIFICATION DES 31 ZAE RECENSEES EN 2016, SELON L'ARMATURE URBAINE SCOT :

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

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

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

ZC = zone commerciale / ZF = zone de fait

2- REPARTITION DES SURFACES DE ZAE PAR CATEGORIES SELON :

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

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

- Les surfaces des ZAE existantes relevées dans l'Observatoire du Foncier Economique AGORAH de 2016 à 2022 :

Surfaces des ZAE existantes relevées dans l'Observatoire du Foncier Economique AGORAH en 2016								
Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Rang 1 : Coeur d'agglomération - Pôle principal	385	75%	84 (*)	16%	11	2%	480 (*)	93,5%
Rang 2 : Pôles secondaires			12 (Portail St-Leu)	2%	6	1%	18	3,5%
Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité)			13 (9 ha à St-leu et 4 ha à St-Paul)	3%	3 (1 ha à St-Paul et 2 à Trois-Bassins)	1%	16	3%
Total	385	75%	109	21%	20	4%	514 (*)	100%

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

Surfaces des ZAE existantes relevées dans l'Observatoire du Foncier Economique AGORAH en 2018								
Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Rang 1 : Cœur d'agglomération – Pôle principal	385	77%	88 (*)	13%	11	2%	477 (*)	92%
Rang 2 : Pôles secondaires			20	4%	6	1%	26	5%
Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité)			13	3%	3	1%	16	3%
Total	385	77%	98	19%	20	4%	503 (*)	100%

(*) sans compter les 9,5 ha de ZC Sacré Cœur (activité uniquement commerciale de grande distribution) et 7,1 ha de ZC Chemin des Anglais

Surfaces des ZAE existantes relevées dans l'Observatoire du Foncier Economique AGORAH de 2020								
Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Rang 1 : Cœur d'agglomération – Pôle principal	385	73%	88 (*)	17%	11	2%	484 (*)	92%
Rang 2 : Pôles secondaires			20	4%	6	1%	26	5%
Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité)			13	2%	3	1%	16	3%
Total	385	73%	121	23%	20	4%	526 (*)	100%

(*) sans compter les 9,5 ha de ZC Sacré Cœur (activité uniquement commerciale de grande distribution) et 7,1 ha de ZC Chemin des Anglais

Surfaces des ZAE existantes relevées dans l'Observatoire du Foncier Economique AGORAH en 2022								
Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Rang 1 : Cœur d'agglomération – Pôle principal	359	72%	88 (*)	18%	11	2%	458 (*)	92%
Rang 2 : Pôles secondaires			20	4%	6	1%	26	5%
Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité)			13	3%	3	1%	16	4%
Total	359	73%	121	23%	20	4%	500 (*)	100%

(*) sans compter les 9,5 ha de ZC Sacré Cœur (activité uniquement commerciale de grande distribution) et 7,1 ha de ZC Chemin des Anglais



- LES SURFACES DE ZONAGES REGLEMENTAIRES A VOCATION ECONOMIQUE ISSUES DES PLU AU 1^{ER} JANVIER 2016

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

- Les surfaces de zonages règlementaires à vocation économique issues des PLU au 1er 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

SURFACES DE ZONAGES REGLEMENTAIRES A VOCATION ECONOMIQUE ISSUES DES PLU EN 2018								
Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Rang 1 : Cœur d'agglomération – Pôle principal	289 (1)	65%	106 (2)	24%	11	2%	405	91%
Rang 2 : Pôles secondaires (St-Paul et St-Leu)			20 (Portail St-Leu)	4%	5	1%	25	6%
Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité)			13 (9 ha à St-Leu et 4ha à St- Paul)	3%	1 (3) (à Trois- Bassins)	0,5%	14	3%
Total	289	65%	138	31%	18	4%	444	100%

SURFACES DE ZONAGES REGLEMENTAIRES A VOCATION ECONOMIQUE ISSUES DES PLU EN 2020								
Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Rang 1 : Coeur d'agglomération – Pôle principal	289 (1)	69%	80 (2)	19%	11	3%	380	91%
Rang 2 : Pôles secondaires (St-Paul et St-Leu)			20	5%	5	1%	25	6%
Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité)			13	3%	1	0,2%	14	3%
Total	289	69%	113	27%	17	4%	419	100%

SURFACES DE ZONAGES REGLEMENTAIRES A VOCATION ECONOMIQUE ISSUES DES PLU EN 2022								
Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Rang 1 : Coeur d'agglomération – Pôle principal	289 (1)	69%	80 (2)	19%	11	3%	380	91%
Rang 2 : Pôles secondaires (St-Paul et St-Leu)			20	5%	5	1%	25	6%
Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité)			13	3%	1	0,2%	14	3%
Total	289	69%	113	27%	17	4%	419	100%

ANALYSE

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

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

En 2022, 84% de la surface du territoire Ouest fait l'objet d'un zonage réglementaire de nature économique au sein de leur PLU, contre 80% en 2020, et 88 % en 2018.

Ce ne sont pas moins de 81 ha sans zonage réglementaire à vocation économique identifiés dans les PLU du territoire de l'Ouest, au sein des ZAE suivantes :

Dans le cœur d'agglomération (78,3 ha):

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ Village Artisanal 2○ ZAE Balthazar○ ZAE Cambaie○ ZAE D 2000○ ZAE Pierre Brossolette○ ZAE rue Saint-Louis○ ZC Savanna | <ul style="list-style-type: none">○ ZF Cambaie - Henri Cornu○ ZF Chemin des Anglais○ ZF Rue Saint-Louis○ ZF Savanna○ ZI Sud○ ZI Tamarins○ ZIC n1 |
|--|--|

Les zonages identifiés au sein des PLU dans le cœur d'agglomération étant les suivant : 1AUa, Ua, 2AUmut, U1b, U1c, U1f, Uca.

Dans les pôles secondaires (0,7 ha) :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ Lotissement artisanal de Plateau Caillou○ Village Artisanal de l'Eperon | <ul style="list-style-type: none">○ ZAC Portail○ ZAE Eperon |
|--|--|

Les zonages identifiés au sein des PLU dans les pôles secondaires étant les suivants : U3a, U3c,Ua.

Dans les villes relais (2,1 ha) :

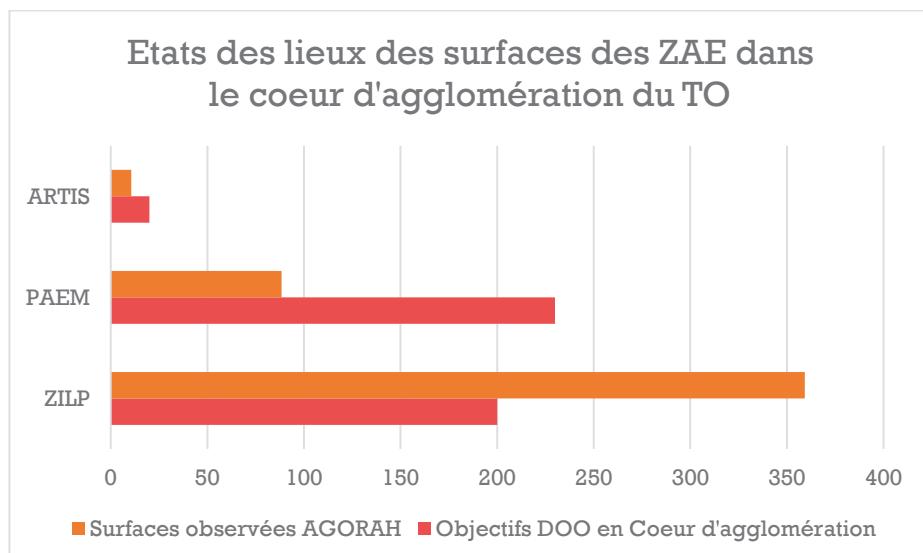
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">○ ZA Chemin Mnemonide○ ZAE Pointe des Chateaux | <ul style="list-style-type: none">○ ZAE Trapeze○ ZAE Vue Belle |
|---|---|

Les zonages identifiés au sein des PLU dans les villes relais étant les suivants : U5b, Ua, U2c, Uc.

Le DOO définit un objectif de surface minimale dédiée à l'économie productive de 525 ha, détaillée dans le tableau suivant :

Rang dans l'armature urbaine	ZILP	PAEM	ARTIS	Total
1 - CŒUR D'AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL	200 ha	230 ha	20 ha	450 ha
2 - Places urbaines de rang 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :				
Plateau Caillou - St Gilles les Hauts	5 ha	20 ha	5 ha	40 ha
Portail Piton Saint Leu		10 ha		
3 - Places urbaines de rang 3 ou VILLES RELAIS à :				
Saint Paul : Bois de Nèfles, Le Guillaume, La Saline		4 ha	6 ha	35,5 ha
Trois Bassins : Centre			4,5 ha	
Saint Leu : Centre / Pointe des Châteaux		21 ha		

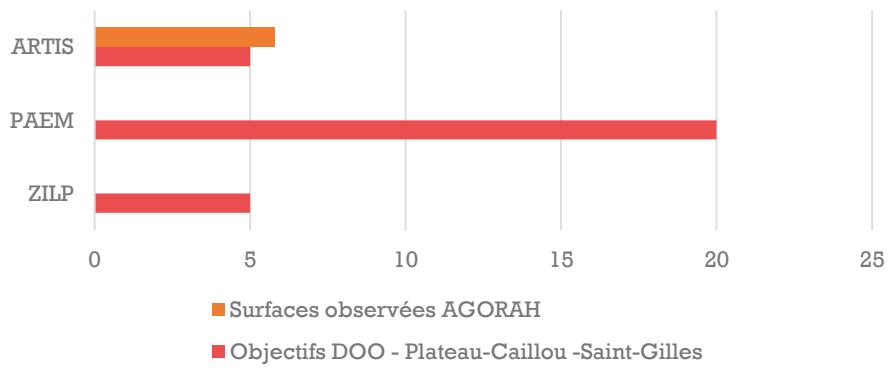
En 2022, le territoire fait état de 500 ha de surface observées au sein de l'observatoire du foncier économique de l'AGORAH, dont 419 ha avec un zonage à vocation économique.



Il est constaté une surface en ZILP bien supérieure à celle définie par le SCOT, de l'ordre 359,2 ha contre 200 ha prévus. Quant au PAEM et ARTIS, le contenu programmatique laisse encore une marge de manœuvre conséquente afin de répondre aux objectifs du SCOT. Il y est dénombré près de 10,6 ha sur les « ARTIS » et 88,4 ha sur les « PAEM ».

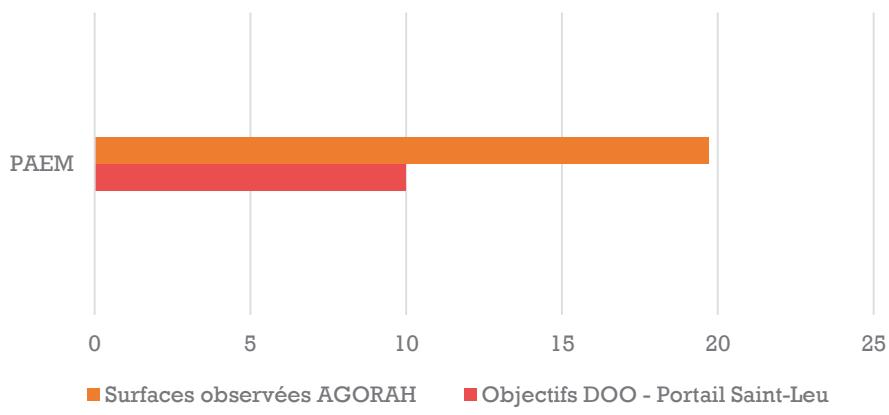
Dans le pôle secondaire Plateau Caillou – Saint-Gilles les Hauts, seul le rang « ARTIS » est concerné par la présence de zones d'activités économiques, avec une superficie légèrement supérieure (5,8 ha) prévue par le SCOT.

Etats des lieux des surfaces des ZAE dans les pôles secondaires - Plateau Caillou - Saint-Gilles les Hauts



Sur le pôle secondaire Portail Saint-Leu, on dénombre près de 20 ha de foncier en zones d'activités économiques, près du double identifié par le SCOT.

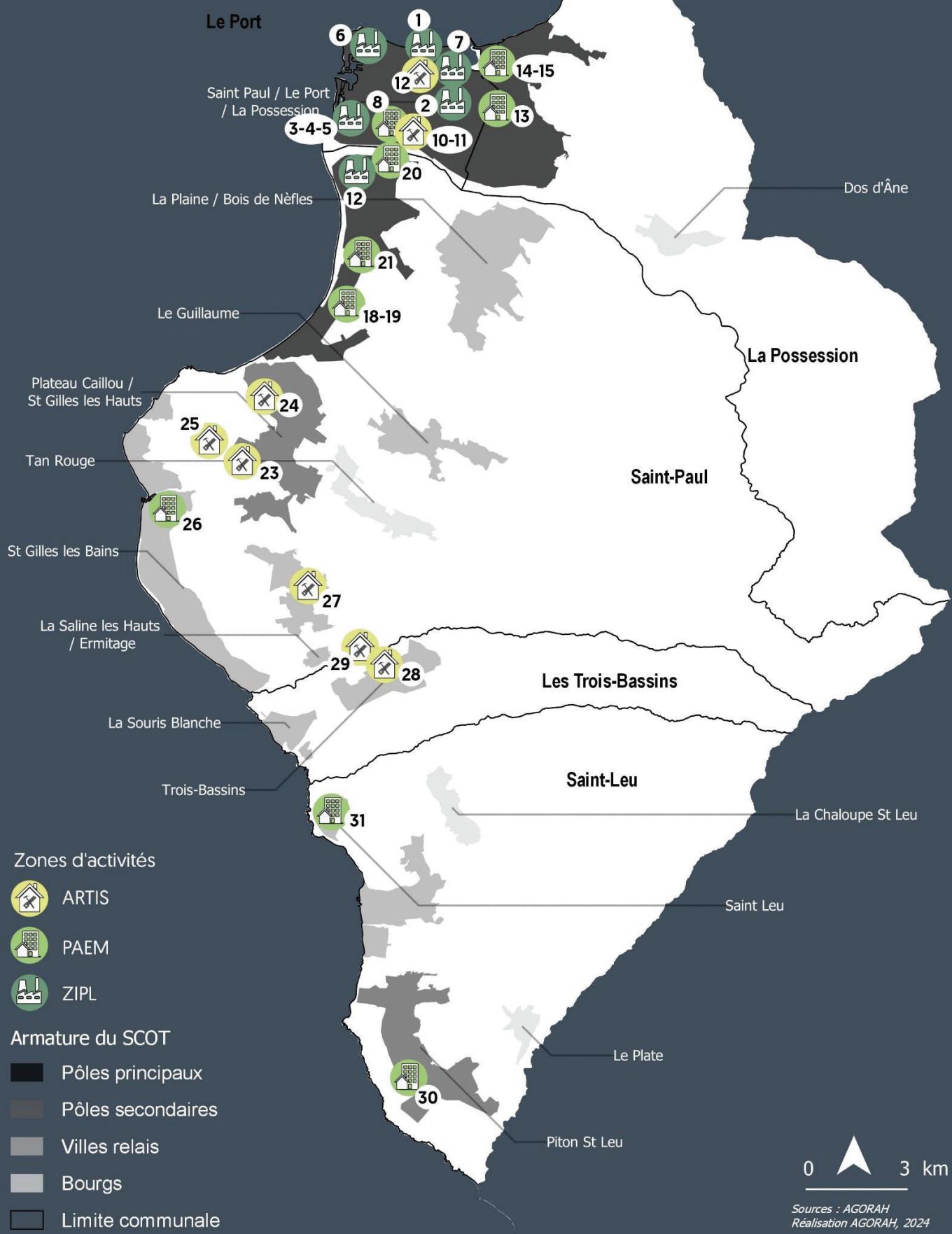
Etats des lieux des surfaces des ZAE dans les pôles secondaires - Portail Saint-Leu



Quant au Villes relais :

- Le territoire de Trois-Bassins recense près de 2,2 ha de ZAE, sur les 4,5 ha prévus par le SCOT
- Les espaces identifiés, Saint-Paul : Bois de Nèfles, Le Guillaume et La Saline, sur les 6ha dans les « ARTIS » on dénombre 1,04 ha. Dans les « PAEM » 4,13 ont été recensé pour un objectif de 4ha programmé dans le DOO.

Zones d'activités économiques en 2022





INDICATEUR N°29

LOCALISATION ET EVOLUTION DES EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS TOURISTIQUES

Dernière mise à jour : 30/05/2024

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 structure 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, 2023) :
- 2- Evolution des aménagements et équipements touristiques sur les sites stratégiques identifiés dans le SCOT

SOURCES

DONNEES : Base des Equipements AGORAH, Base de données SOUBII 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 d'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 :

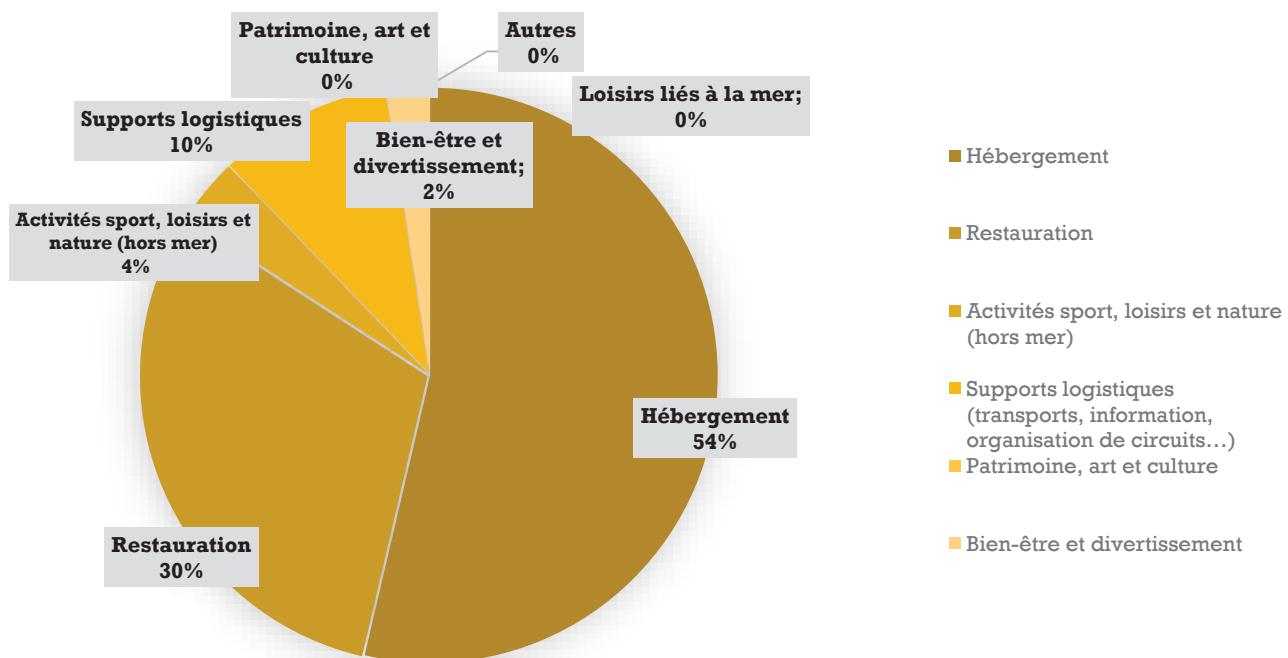
COMPOSITION DE L'OFFRE TOURISTIQUE PAR COMMUNE

Nombre de structures touristiques selon leur nature par commune du TCO en 2017 & 2023

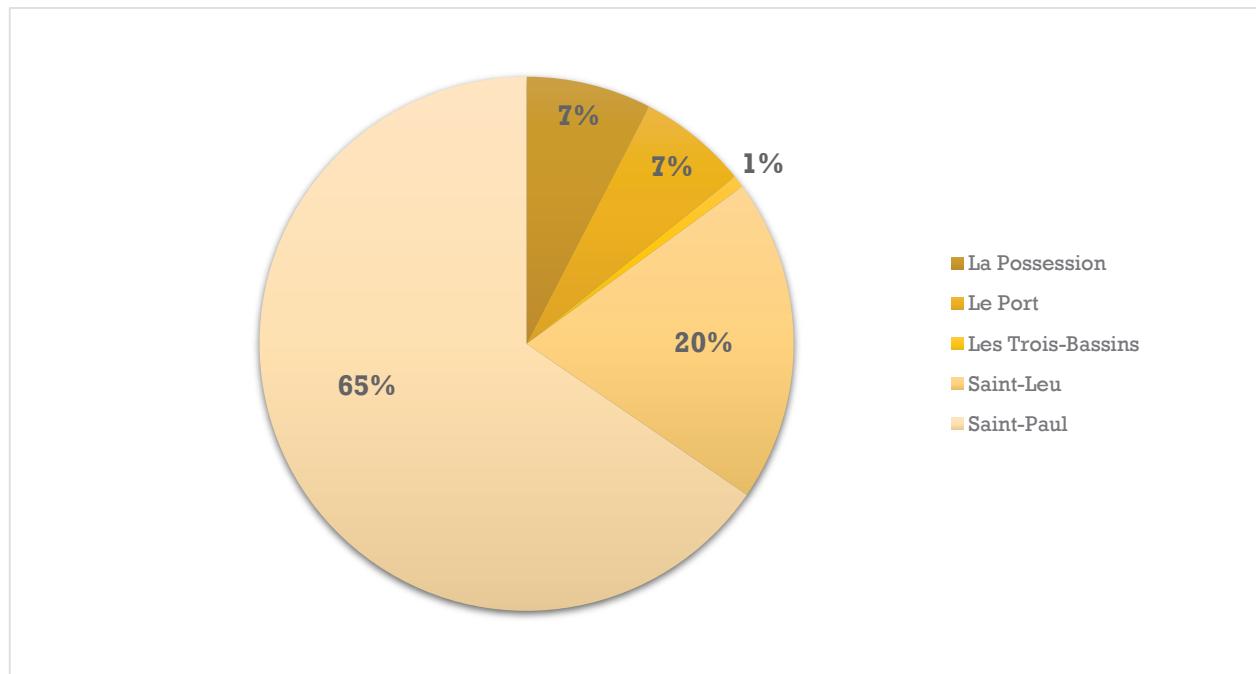
Types de structures touristiques	La Possession		Le Port		Saint-Paul		Trois-Bassins		Saint-Leu	
	2017	2023	2017	2023	2017	2023	2017	2023	2017	2023
Hébergement	33	44	0	2	248	281	2	2	89	90
Restauration	23	25	33	48	249	249	3	3	23	41
Activités sport, loisirs et nature (hors mer)	1	3	0	0	31	40	31	1	28	33
Supports logistiques	6	8	9	10	32	46	32	2	6	11
Patrimoine, art et culture	0	0	2	1	36	31	36	0	15	16
Bien-être et divertissement	2	2	5	5	29	29	29	0	5	7
Loisirs liés à la mer	0	0	6	6	22	31	22	0	7	14
Autres	0	0	1	0	4	1	4	0	1	0

Sources : Base SOUBIK 2017 & 2023 (IRT), AGORAH

Répartition de l'offre touristique par type en 2023



Répartition de l'offre touristique par commune en 2023



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

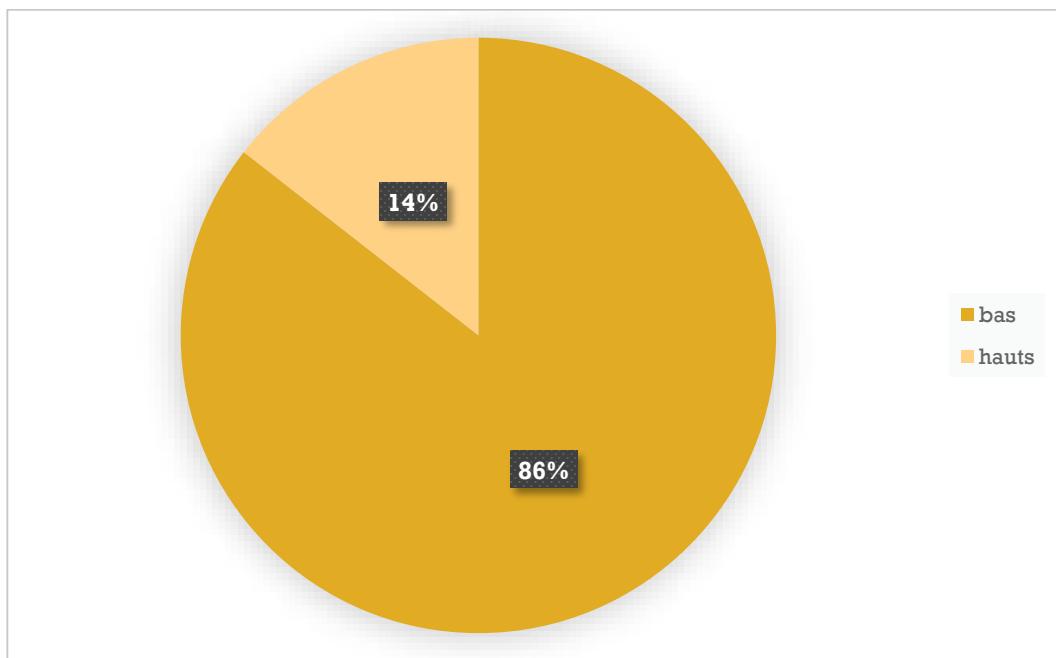
Nombre de structures touristiques par sites identifiés par le SCOT du TCO en 2017

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

	Mafate	50	5%
	Petite France	32	3%
	<i>La Chaloupe St-Leu-Colimaçons</i>	23	2%
	Le Plate	4	0,4%
HORS SITES STRATEGIQUES		30	3%
	<i>La Possession</i>	15	2%
	<i>Le Port</i>	15	2%
Total TCO		953	100%

Sources : Base SOUBIK 2017 (IRT), AGORAH

Répartition de l'offre touristique haut/bas en 2023



Recensement des principales opérations d'aménagement en lien avec le développement touristique par sites stratégiques identifiés dans le SCOT du TCO en 2017, 2019 et 2021

SITES STRATEGIQUES	Projets d'aménagements et opérations en lien avec le développement du tourisme		
	2017	2019	2021
ZONES LITTORALES			
Centres urbains avec relation ville-mer			
Centre ville de la Possession	<ul style="list-style-type: none"> • Réflexion sur le projet d'aménagement du front de mer 	<p>Sentier littoral Possession-St-Paul</p> <p>1,9 kms réalisés (report 2020)</p> <p>Phase Etudes sur la valorisation du front de mer : marina, restauration, village de pêcheurs, bassin de baignade, abri côtier, amphithéâtres, plages vertes de loisirs, jardins, mail littoral (2019)</p>	<p>En cours (crise COVID)</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cours / finalisation prévue pour 2023
Centre ville du Port	<ul style="list-style-type: none"> • Phase Etudes Opération Portes de l'Océan (secteur Port Ouest) • Projet de nouvelles conditions d'accueil pour les croisiéristes 	<p>Lancement dispositif Action Cœur de ville (2018) (secteur Port Ouest) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement phase opérationnelle Portes de l'Océan (programmation 1er îlot) • Phase Etudes : Réhabilitation de la friche culturelle et économique (site d'anciennes activités portuaires et du chemin du fer) • Projet de gare maritime pour Ferry Réunion Maurice 	<ul style="list-style-type: none"> • Entrée en phase opérationnelle des Portes de l'Océan
Saint-Paul Centre	<p>Dans le cadre du PRU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Front de mer : Lancement de réaménagements paysagers • Réalisations : débarcadère, réhabilitation de bâtiments patrimoniaux, aires de jeu, promenade piétonne, • Pôle Hôtel de ville : Lancement des aménagements de valorisation culturelle et patrimoniale (dont activités) 	<p>Poursuite des travaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 5 octobre 2021 signature de la convention Fonds Friches • Destruction de deux anciennes écoles pour la rénovation du marché forain • Puis création de commerces et logements valorisant la façade littorale
Saint-Leu Centre	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement scénographique de l'espace de loisirs du Four à Chaux • Restauration des salines de la Pointe au Sel • Projet de modernisation et d'extension du port de plaisance 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite de l'aménagement de l'espace du Four à Chaux • Projet de travaux sur le port et projet de capitainerie (2018) • Extension du parking de Kelonia (Pointe des Châteaux) • Projet d'aménagement d'un parcours d'interprétation à la Salette 	<ul style="list-style-type: none"> • la communauté d'agglomération a poursuivi la commercialisation de sites / équipements touristiques et de loisirs tels que le camping, le four à Chaux, et la Pointe de Trois-Bassins.

<p>Stations touristiques avec une relation ville mer (St-Gilles Bains et lagon st-paulois)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projet de village touristique à St-Gilles les Bains • Etudes de faisabilité : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bassins de baignade (St-Gilles Les Bains, Cap la Houssaye) ✓ Requalification des espaces publics du centre-ville de St-Gilles (PRU) ✓ Recul des restaurants de plage de l'Ermitage ✓ Valorisation et restauration de la frange littorale boisée de l'Ermitage les Bains ✓ ZAC St-Gilles (Ermitage) 	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement de l'étude de faisabilité du village touristique (travaux prévus dès 2019) • Réalisation du bassin de baignade de Boucan Canot 	<ul style="list-style-type: none"> • Projet de la ZAC
<p>Nouvelle polarité touristique (Souris Blanche)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valorisation de la Pointe de Trois-Bassins 	<p>Poursuite de l'aménagement</p>	

<p>ZONES DE MI-PENTES ET DES HAUTS : DEVELOPPEMENT DU TOURISME RURAL</p>

<p>Saint-Paul</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de structuration du bourg du Guillaume • Etudes : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bassin des Cormorans ✓ ZAC Eperon—extension du village artisanal et mise en valeur du site de la vieille usine • Réflexion sur le développement touristique du Tour des Roches 	<p>En cours</p>	
<p>Trois-Bassins</p>	<p>Rénovation du gîte des Tamarins</p>	<p>Labellisation du gîte rénové en Guest House « Esprit Parc National »</p>	

<p>HAUTS ET SITES D'EXCEPTION : OPERATIONS D'AMENAGEMENT</p>

<p>Dos d'Ane</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement de la structuration de la 1ère porte de Parc National de l'île : <ul style="list-style-type: none"> - Valorisation du Pôle Loisirs Nature - Structuration du bourg - Projets de site d'expo et de vente artisanal et de valorisation des structures touristiques etc. 	<p>Lancement appel à projet Pôle Loisirs</p>	
<p>Mafate</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projet d'étude de valorisation écotouristique du cirque de Mafate • Plan d'actions du schéma Directeur d'Aménagement des îlets de Mafate (SDAI) • Etude ZAC Sans souci—mise en valeur de l'entrée de Mafate —sentier canalisation des orangers et hébergement touristique 	<ul style="list-style-type: none"> • Etudes en cours dont une sur les accès à Mafate (SGH) • Lancement du schéma expérimental d'aménagement de 4 îlets • Lancement des études de faisabilité d'un bureau d'information touristique (La Nouvelle) 	<ul style="list-style-type: none"> •

Petite France	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Etude de valorisation touristique du bourg</i> • <i>Réflexions sur l'aménagement du Maïdo</i> • <i>Projet de réhabilitation de l'ancien parc hôtel du Maïdo en écolodge</i> 	En cours	
La Chaloupe St-Leu-Colimaçons	<i>Etude faisabilité d'un téléphérique St-Leu-Cilaos</i>	En cours	
Le Plate		<i>Opération de structuration du centre bourg (travaux d'aménagement qualitatif dans l'espace urbain)</i>	

Sources : Données AGORAH, rapport d'activités 2018 et 2021 TCO, SDTAR, SDAI, SGH

ANALYSE

Le PADD du SCoT approuvé du TCO a établi un objectif général de redynamisation de l'économie touristique de l'Ouest, première place touristique de La Réunion. Cet objectif est décliné dans l'orientation O15 B du DOO. L'analyse suivante se fait l'état des lieux de l'offre touristique du TCO en 2017 et 2023 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 représente que 16% de l'offre touristique dont 4% en lien avec la mer concentrées au niveau des stations touristiques st-paulaises. 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.

ETAT DES LIEUX EN 2023

En 2023, le TCO comptabilise 1 080 structures à vocation touristique répartis de la façon suivante :

- Plus de la moitié de ces structures sont dédiées à l'hébergement (54%) ;
- 30 % à la restauration ;
- 10% pour les activités de supports logistiques.
- Les 6 % restant se répartissant entre les activités de bien-être et de divertissement, au sport loisir et nature, au patrimoine.

Une grande majorité des structures à vocation touristiques sont localisées sur la commune de Saint-Paul (708 structures) suivie ensuite par la commune de Saint Leu (212 structures).

En 2023, 86% des structures à vocation touristiques sont situées dans les bas.

EVOLUTIONS 2017-2023

D'après le rapport d'activités TCO 2021 :

- ⊕ La pandémie de COVID 19 a continué à impacter les secteurs du tourisme, de la culture et de la coopération en 2021.
- ⊕ Le Territoire de la Côte Ouest reste extrêmement attractif pour les entreprises, pour preuve un fort nombre de demandes de foncier économique et d'immobilier en 2021 et l'implantation d'1/3 des établissements actifs de l'île.
- ⊕ Le TCO a poursuivi son travail de fonds sur les projets structurants tels que la création d'un Bureau d'Information Touristique à La Nouvelle – Mafate et la validation du futur skate-park de l'espace culturel et loisirs du Four à Chaux.
- ⊕ La communauté d'agglomération a poursuivi la commercialisation de sites / équipements touristiques et de loisirs tels que le camping, le four à Chaux, et la Pointe de Trois-Bassins.
- ⊕ Enfin, la culture, très fortement impactée par la crise, a fait l'objet d'une attention particulière avec un soutien conséquent du TCO à travers le maintien des financements à la création et à la diffusion de spectacles vivants, au développement d'une offre intercommunale d'enseignements artistiques et la valorisation de son patrimoine.

L'évolution du nombre de structures à vocation touristique (+ 127 structures) malgré la crise COVID est donc en adéquation avec les objectifs du PADD du SCOT TCO qui vise à redynamiser l'économie touristiques de l'Ouest, première place touristique de l'île.

Cependant, il existe un déséquilibre dans la répartition des structures entre les hauts et les bas du TCO.



INDICATEUR N°30

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

Dernière mise à jour : 30/05/2024

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 présente : les équipements commerciaux

TENDANCE ATTENDUE

Equilibre spatial - Cohérence avec l'armature urbaine -

ECHELLES D'ANALYSE

TCO, Communes

OCCURRENCE

2016, 2018, 2020, 2022, 2024, 2026

NATURE DE L'INDICATEUR

Localisation spatiale

Dénombrement

“ DEFINITION

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

METHODE DE CALCUL DE L'INDICATEUR

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

SOURCES

DONNEES :

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

PRODUCTEURS :

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

FREQUENCE DE MISE A JOUR : Tous les 2 ans

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

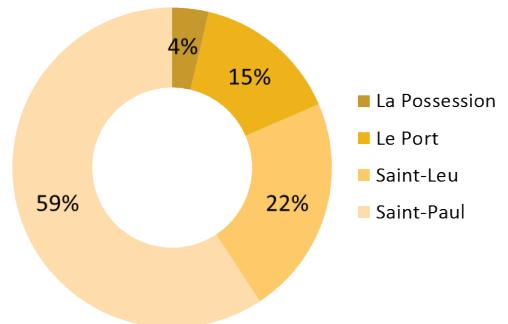
PRECISION : Echelles de l'espace urbain de référence et de l'établissement commercial

RESULTATS :

LOCALISATION ET REPARTITION TERRITORIALE DES GMS DANS L'OUEST

Nombre de GMS par commune et selon l'armature urbaine en 2016

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



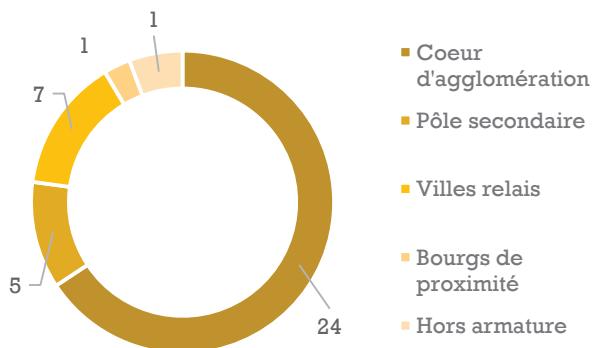
Répartition du nombre de GMS par commune en 2016

Nombre de GMS par commune et selon l'armature urbaine en 2023

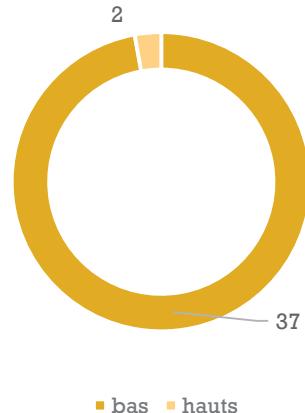
	La Possession	Le Port	Saint-Leu	Saint-Paul	Les Trois-Bassins	TCO
Coeur d'agglomération	4	7		13		24
Pôle secondaire			4	2		6
Villes relais			2	4	1	7
Bourgs de proximité			1			1
Hors armature				1		1
Total	4	7	7	20	1	39

Nombre de GMS par pôle urbain et localisation Hauts et Bas en 2023

Typologie urbaine	Nom du pôle	Nb de GMS
Coeur d'agglomération	La Possession	4
	Le Port	7
	Saint-Paul	13
Pôles secondaires	Piton St Leu	3
	Plateau Caillou / St Gilles les Hauts	2
Villes relais	La Plaine / Bois de Nèfles	1
	Trois Bassins	1
	Saint Leu	2
	St Gilles les Bains	3
Bourg de proximité	Le Plate	1
Hors armature	Hors armature	1
Total TCO		39

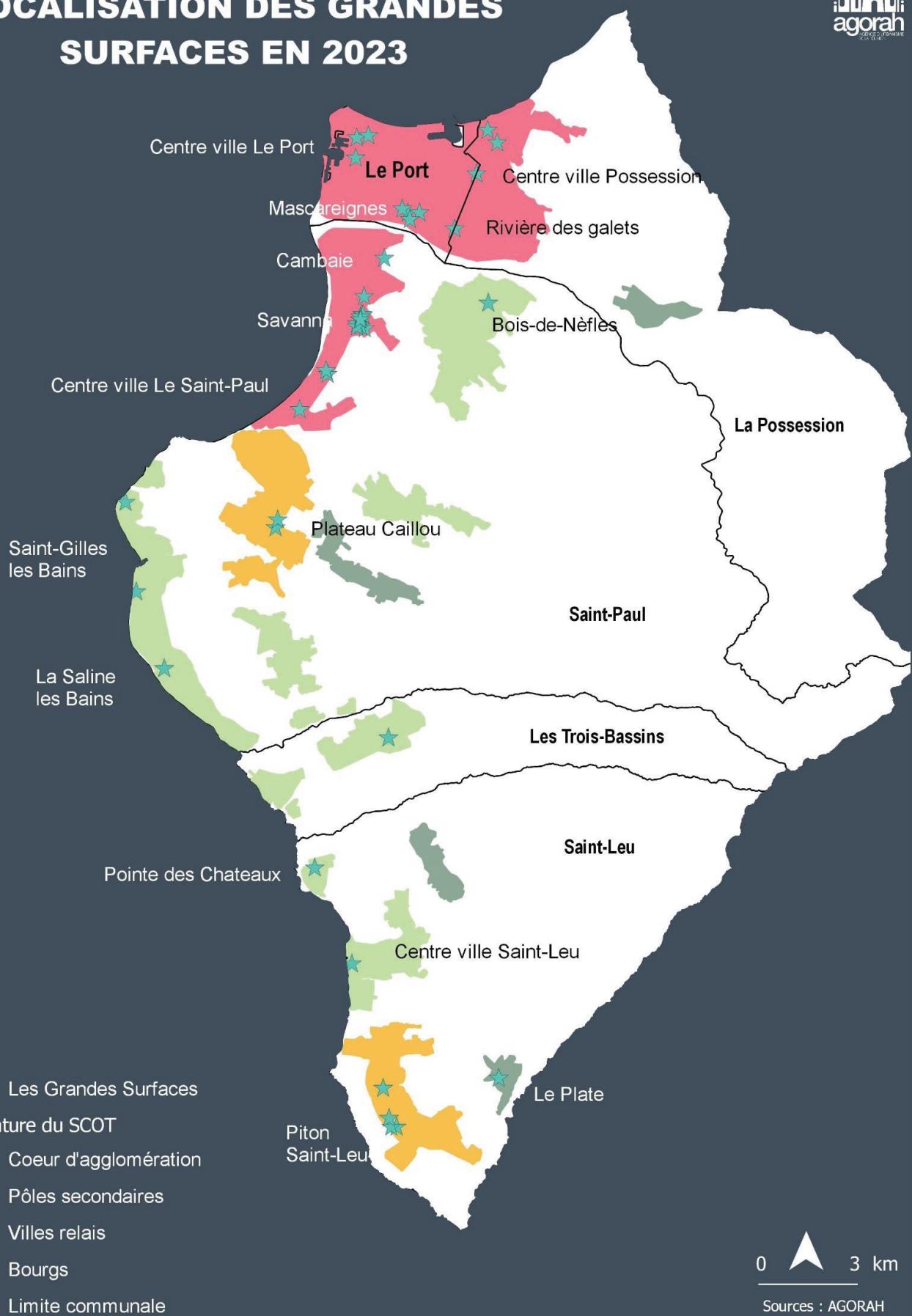


Répartition du nombre de GMS selon l'armature urbaine



Répartition Hauts et Bas du nombre de GMS

LOCALISATION DES GRANDES SURFACES EN 2023



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.

L'analyse suivante se fait l'état des lieux des Grandes et Moyennes Surfaces commerciales en 2023, via les données disponibles et l'évolution de celles-ci au regard du SCOT.

Pour ce faire, le suivi du contexte commercial des grandes et moyennes surfaces portera en grande partie sur les données issues de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) qui statue annuellement sur les demandes d'autorisations d'exploitation commerciale (pour des surfaces de vente supérieures à 1000 m²).

L'amélioration de la connaissance et l'exploitation d'ancienne donnée sur le territoire de l'Ouest ont permis d'identifier des établissements non recensés, faisant ressortir des établissements supplémentaires sur les zones suivantes :

- Les Trois Bassins,
- L'Eperon,
- Et la Possession.

Concernant l'année 2023, aucun nouveau projet de grande surface a été acté selon la CDAC.

NB : Les informations disponibles de la CDAC nous permettent d'avoir un historique depuis 2010.

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.

Néanmoins nous pouvons observer que la zone littorale a un fort impact sur les stratégies d'installations de l'offre commerciale (GMS). Le constat est le même depuis 2016, le cœur d'agglomération et le littoral balnéaire regroupe près de 80 % de l'offre commerciale (de plus de 1 000 m²), malgré une population de plus en plus importante dans les zones de mi-pentes et des hauts.

Dans ces zones de mi-pentes et des hauts, nous pouvons quand même retrouver une certaine offre commerciale dites de « proximité », de type supérettes (- de 400 m²) ou boutiques, qui permettent de répondre aux besoins quotidiens et de première nécessité. D'où la nécessité d'un développement d'offre commerciale structurante à cette échelle.

En 2023, comme les années précédentes le constat reste similaire : l'offre commerciale est à améliorer pour les habitants des hauts, qui ne se situent pas en pôle principale ou secondaire. Ce constat n'est donc pas en adéquation avec l'objectif du SCOT qui vise à améliorer la répartition de l'offre d'équipements commerciaux.



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 attendu du SCoT du TCO et le constat fait à partir des données disponibles et de l'analyse et expertise de l'AGORAH sur le territoire du TCO.

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

- En vert, une bonne corrélation entre les objectifs du SCoT et les dynamiques territoriales actuelles ;
- En bleu, une bonne corrélation avec quelques alertes entre les objectifs du SCoT et les dynamiques territoriales actuelles ;
- En noir, peu ou pas de corrélation entre les objectifs du SCoT et les dynamiques territoriales actuelles ;
- En blanc, 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	En 2022, les chiffres sont inchangés par rapport à l'année précédente. Cette tendance est également conforme aux attentes du SCoT
02 - Évolution des espaces urbanisés	Surface stable	Stabilisation des surfaces entre 2020 et 2022
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. Surface stable en 2022
03Bis - Continuités écologiques avérées et potentielles protégées dans les PLU	Meilleure prise en compte	Entre 2016 et 2022, part des continuités écologiques hors EUR en quasi stagnation
04 – Évolution et redéploiement des espaces agricoles	Surface stable	En 2022, pas d'impact sur la sole agricole – surface stable
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	Limiter l'urbanisation	Pas d'évolution des espaces urbains à proximité des installations classées
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. Alertes pour la situation au sein des bourgs et hors armature urbaine.
10 – Identification des surfaces nouvellement imperméables	Surface stable	En 2021 nouvelle hausse des espaces nouvellement artificialisés
11 – Identification de dispositifs de retenue et d'infiltration des eaux pluviales		Barrage 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	Stabilisation 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	Au 1 ^{er} Janvier 2019 seuls 2 PLU /5 étaient compatibles avec le SCOT
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. Alertes : 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 mais les objectifs ne sont pas encore atteints
20 – Part des logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales de la commune du Port	Baisse	Rééquilibrage en cours et diminution du taux de l'offre locative sociale
21 – Nombre d'habitats indignes ayant bénéficié d'une amélioration	Augmentation	Environ 6000 bâtis indignes, 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 covoitage	Stable ou légère progression	Stabilisation du nombre d'aires de covoitage et des places disponibles depuis 2016
26 a – Linéaires des constructions routières	Progression	EN 2021 pas de projets routiers importants achevés

Indicateurs	Tendance attendue	Constat
26 b – La voie vélo régionale	Légère progression	En 2021, + 2,9km de voie cyclable
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	Rééquilibrage territorial nécessaire mais évolution du nombre de structure touristique malgré la crise covid
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

17

Cohérence avec le SCoT

Résultats proches ou atteints par rapport aux objectifs du SCoT

12

Ecart avec le SCoT

Ecart entre la réalité du terrain et les attentes du SCoT

04

Alerte par rapport au SCoT

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

AGORAH

agence d'urbanisme de La Réunion

2 rue d'Emmerez de Charmoy,

CS 71062, 97495 ST-DENIS CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com

Direction de publication : AGORAH

Conception : AGORAH

Illustrations & Photographies : Freepik, Remy RAVON,
AGORAH

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

© 2024

OBSERVATOIRE DU **SCoT** DU TERRITOIRE DE L'OUEST