

RÉAFFIRMER LE PRINCIPE D'ÉCONOMIE D'ESPACE



ÉVALUATION DE LA
MISE EN ŒUVRE

DU S.A.R.

Schéma d'Aménagement Régional



Avril
2018

Ce que dit le SAR 2011

Le SAR de 2011 fait de la maîtrise de l'étalement urbain l'un des enjeux essentiels de l'aménagement à La Réunion. Cet enjeu est traduit notamment dans l'orientation « Réaffirmer le principe d'économie d'espace » rattaché à l'objectif n° 1 du SAR : « Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels ».

Favoriser la densification :

La densité minimale des projets d'urbanisation est, quel que soit le niveau de centralité, dans un rayon de 500m autour des gares et des stations du réseau régional de transport guidé ou des TCSP, de 50 logements par hectare.

Cette densité minimale se décline dans les nouvelles centralités de l'armature urbaine, soit :

- + **Pôles principaux et secondaires** : 50 log/ha ;
- + **Pôles relais** : 30 log/ha ;
- + **Bourgs de proximité** : 20 log/ha ;
- + **Territoires ruraux habités** : 10 log/ha.

Limiter les extensions urbaines :

Pour préserver les grands équilibres spatiaux, le volume total des espaces affectés aux extensions urbaines destinées à répondre aux besoins en matière de logements et de services est limité à 1 300 hectares (+ 100ha dans les TRH, + 500ha dans les zones d'activités économiques) repartis précisément au sein de l'armature urbaine.

Ce qu'il faut retenir...

Le présent document synthétise l'analyse du SAR de 2011 sur l'orientation « Réaffirmer le principe d'espace » sur les questions d'étalement urbain et de la densité urbaine.

- ✚ Historiquement, l'étalement urbain va progresser sur l'ensemble du littoral et des mi-pentes à partir du début des années 1980, en dehors de la côte Sud-Est, et va profondément marquer le paysage réunionnais. Ainsi, la tache urbaine a progressé de 8193 ha entre 1997 et 2016, soit 455 ha par an en moyenne. Cette progression a tendance à ralentir ces dernières années.
- ✚ D'un point de vue réglementaire, l'analyse de la base POS/PLU permet de réaliser une détection de changement. Par rapport aux 1300 hectares maximum prescrits pour les extensions d'urbaines, un peu plus du 1/3 des communes (9 communes) ont utilisées environ 1/4 de possibilités d'extension prévues au SAR. Ces dernières sont donc relativement contenues depuis l'approbation du SAR.
- ✚ Plus spécifiquement, à l'intérieur des zonages U et AU en vigueur, il existe des espaces non encore urbanisés. Au regard des centralités du SAR, la répartition des réserves foncières est assez homogène. Les villes relais, les bourgs et les TRH abritent quasiment autant de réserves foncières que les pôles principaux et secondaires. De plus, des espaces dits de dents creuses sont encore un potentiel peu exploité dans les logiques d'aménagement à la Réunion au regard des chiffres calculés.
- ✚ L'analyse fine de la densité urbaine via les indicateurs denses, étalés et dispersés indique que les zones denses et étalées progressent en parallèle et quasi-proportionnellement à l'augmentation de la tache urbaine sur les différentes années étudiées alors que les zones dispersées connaissent un tassement sur cette même période.
- ✚ La densité de logement quant à elle a légèrement augmenté à La Réunion puisqu'elle est passée de 10,7 en 2011 à 11,6 log/ha en 2016. Si la tendance se poursuit au même rythme (0,9 point en 5 ans) les objectifs en terme de densité prévus au SAR liés aux objectifs de production de logement et aux extensions urbaines, ne seront pas atteints. En parallèle, les densités dans les opérations d'aménagement étudiées depuis 2011 semblent respectées. Cependant, peu de Zones d'Aménagement Concertées ont été créées depuis 2011.
- ✚ La reconduction des dispositifs de financement des opérations d'aménagement comme le FRAFU reste une priorité afin de maintenir la production de logements et de respecter les densités dans les opérations d'aménagement prescrites par le Schéma d'Aménagement Régional en 2011.
- ✚ Cependant ; au-delà des prescriptions du SAR et de ces données chiffrées, des logiques d'aménagement spécifiques sont à mettre en place à La Réunion afin de favoriser un développement cohérent et durable du territoire réunionnais.
- ✚ Ainsi d'un point de vue architectural, il s'agit par exemple de favoriser des formes architecturales plus compactes comme l'habitat de type intermédiaire qui associe compacité du bâti et qualité de vie. A La Réunion, il peut également être intéressant d'intervenir sur le tissu pavillonnaire déjà existant et de proposer une densification de ce dernier à l'image du projet BIMBY. C'est la raison pour laquelle les réflexions sur la ville de demain sont essentielles, sur l'anticipation du territoire et sur la prospective d'un aménagement respectueux, attentifs à son contexte et à ses contraintes géographiques ou naturelles, pour assurer aux réunionnais le meilleur cadre de vie.



PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

LE TISSU URBAIN

TACHE URBAINE 2016



29 919 ha
+ 8 193 ha

PROGRESSION DE LA TACHE URBAINE
ENTRE 1996 ET 2016

PROSPECTIVE DE LA TACHE URBAINE À 2030



SCHÈMA OPTIMISTE

31 639 ha



SCHÈMA PESSIMISTE

40 047 ha

POTENTIEL FONCIER EN 2016

46 % en zone U

54 % en zone AU



2 900 ha

+ 610 ha
de dents
creuses en
2016

DENSITÉ HORIZONTALE

+ 59 ha par an
DE ZONES DENSES
entre 2012-2016

+ 74 ha par an
DE ZONES ÉTALÉES
entre 2012-2016

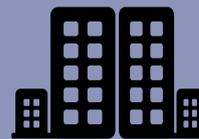
- 14 ha par an
DE ZONES DISPERSÉES
entre 2012-2016

DENSITÉ DE LOGEMENTS



10,7

LOGEMENTS / HA
EN 2011



11,6

LOGEMENTS / HA
EN 2016

16.3 LOGEMENTS / HA

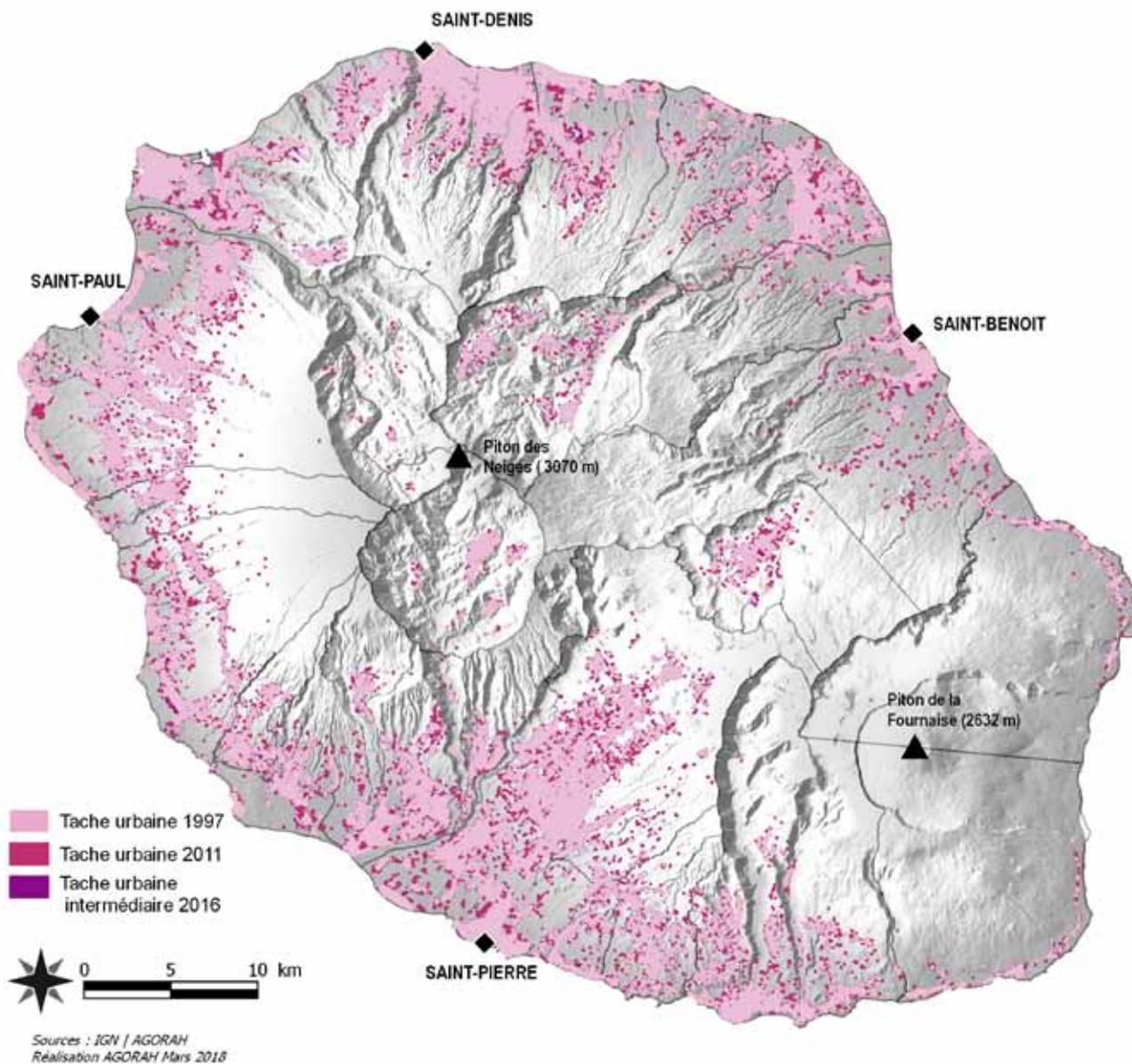
DENSITÉ ESTIMÉE À 2030 [EN RESPECTANT LES PRESCRIPTIONS DU SAR]

5

OPÉRATIONS EN ZAC PROGRAMMÉES APRÈS LA DATE D'APPROBATION DU SAR



ÉVOLUTION DE L'URBANISATION ENTRE 1997 ET 2016



Cette fiche fait partie d'une série de 7 fiches de synthèse. Chaque fiche est associée à un rapport thématique complet dans lequel figurent les sources de données et les analyses détaillées. L'AGORAH remercie tous les partenaires ayant contribué à la production de ces documents.



Direction de publication : AGORAH

Conception : AGORAH

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

© 2018

agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

