



# INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

# LOI CLIMAT ET RESILIENCE – OBSERVATOIRES DE L’HABITAT ET DU FONCIER INDICATEURS COMPLEMENTAIRES

## CONTEXTE

Le titre V "Se loger" de la loi Climat et Résilience (LCR) votée le 22 août 2021 impose désormais la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier au niveau des intercommunalités, au plus tard trois ans après qu'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ait été rendu exécutoire.

Ces observatoires ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible en recensant :

- les friches constructibles,
- les locaux vacants,
- les secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée,
- les secteurs où la surélévation des constructions existantes est possible dans les secteurs à enjeux,
- les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans les secteurs urbanisés,
- les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques dans les zones urbaines.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique.

Ces observatoires doivent rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Un décret du 12 octobre 2022 permet essentiellement d'adapter les dispositions réglementaires des anciens dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier tout en détaillant certains suivis (parcs de logements, offre foncière). Ces analyses tiendront compte de la programmation et de la planification locale. Il fait également référence aux données qui sont mises à disposition par l'Etat dans le cadre de l'observatoire national de l'artificialisation des sols. Plus généralement l'interopérabilité entre les référentiels, observatoires et standards d'échange est encouragée.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH3, la communauté d'agglomération du TCO dispose d'un observatoire, structuré et réalisé par l'AGORAH, lui permettant de suivre la mise en œuvre des orientations et objectifs portés par le document de programmation et le cas échéant, prendre les mesures nécessaires pour réorienter les écarts observés.

Ainsi, afin de répondre au mieux aux exigences de la Loi Climat et Résilience, et comme demandé par le TCO, l'AGORAH a défini des indicateurs complémentaires présentés ci-après.





# INDICATEUR N°17

## ANALYSE DE LA CONJONCTURE DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS

### ORIENTATION

O4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Loi climat et Résilience

### OBJECTIF

N°14 : Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat

### TENDANCE ATTENDUE

Aucune

### ECHELLES DE CALCUL

Intercommunale, Communale, Quartier

### OCCURRENCE

Annuelle

### UNITE DE L'INDICATEUR

Volume et niveaux de prix médians des transactions immobilières et foncières

Niveaux de loyers médians

### DEFINITION

La connaissance et le suivi des marchés immobilier et foncier permettent d'appréhender les flux de transactions annuelles et les tendances de prix pratiqués sur le territoire. L'observation des marchés est un préalable indispensable à la mise en place de stratégies publiques éclairées. Elle met en lumière le rapport existant entre l'offre et de la demande, et fournit en ce sens une certaine idée des besoins en termes d'accès au logement pour les habitants.

Il s'agit ainsi d'analyser les volumes des transactions immobilières et foncières par segment (maison, appartement, terrains à bâtir) ainsi que les montants financiers associés, mais aussi d'analyser les niveaux de prix locatifs à partir du zonage isoloyer.

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

- 1- Transactions immobilières et foncières :
  - Géolocalisation des transactions à l'échelle des quartiers PLH
  - Calcul des volumes des biens vendus et des niveaux de prix pratiqués (1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> quartile, médiane, moyenne)
- 2- Loyers :
  - Croisements du zonage isoloyer et des quartiers PLH
  - Relevé des niveaux de loyers médians appliqués

### SOURCES

#### DONNEES :

- DV3F
- OLPR, ADIL/AGORAH (agences immobilières et enquête ménages)
- API de données immobilières (moissonnage d'annonces immobilières)

#### PRODUCTEUR :

- Direction des Finances Publiques / CEREMA ;
- ADIL/AGORAH

#### FREQUENCE DE MISE A JOUR : annuelle

- + **LIMITES** : Les prix médians annuels fournis sont le reflet des transactions réalisées durant une année N. Par conséquent, d'une année à l'autre, les biens vendus ne sont pas identiques, ce qui peut engendrer une évolution erratique des prix sur la période observée.

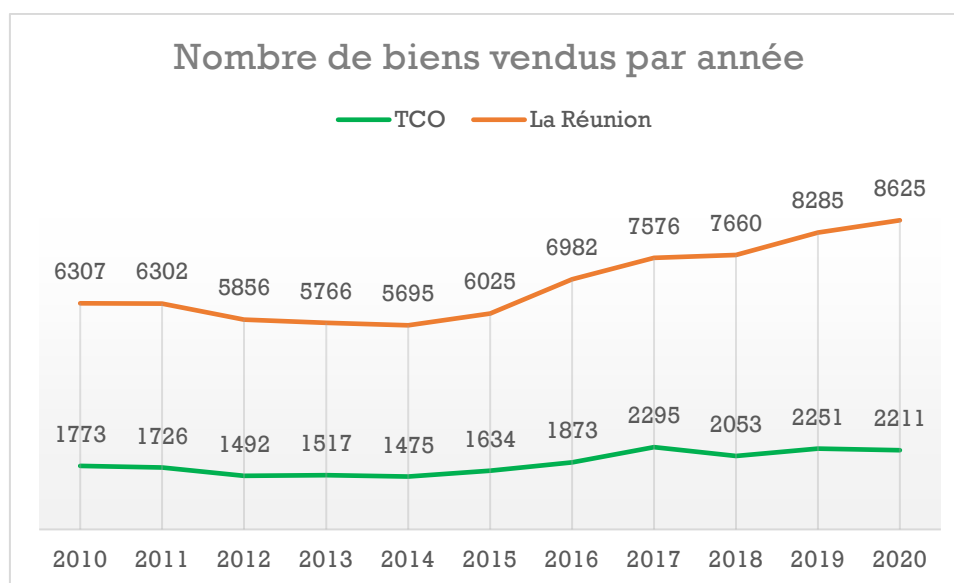


- + L'incomplétude des données pour l'année en cours et pour l'année N-1 dans le fichier DV3F ne permet pas de connaître les dynamiques récentes à l'œuvre sur les marchés. D'où la nécessité de compléter cette première strate d'analyse par des données issues des annonces immobilières.



## ANALYSE

### MARCHÉ DES TRANSACTION IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES



Depuis 2015, La Réunion connaît une **croissance robuste du volume des transactions** sur les marchés immobilier et foncier. Dans un climat de **baisse du taux de crédit immobilier**, lequel a atteint un niveau historiquement bas en 2019, les ventes<sup>1</sup> ont franchi un **seuil record** cette même année (**8 285**).

Malgré la **légère hausse du taux moyen des crédits à l'habitat** en 2020 et la **contraction des demandes de crédit des ménages** lors du confinement, la dynamique des ventes n'a pas faibli. Le nombre de biens vendus tutoie désormais la barre des 9 000 biens vendus. En 5 ans, entre 2016 et 2020, les ventes ont augmenté de **24 % à La Réunion**. Les chiffres de 2020 n'étant pas consolidés à 100 %, l'augmentation devrait en toute vraisemblance être encore plus marquée. Les dynamiques de vente au TCO et à l'échelle régionale sont identiques entre 2010 et 2017 avant de connaître une rupture à partir de 2018. Sur le territoire Ouest, le pic du volume de ventes est atteint en 2017 avec 2 295 biens vendus puis connaît une baisse prononcée de 11 % en 2018 avant de stagner à nouveau autour des 2 000 biens vendus les deux années suivantes.

Si les marchés se sont montrés **résilients** face à la crise sanitaire en 2020, les effets du Covid-19 ne pourront réellement être évalués qu'en 2021, compte tenu des délais moyens généralement observés entre l'offre d'achat, le compromis de vente et la signature de l'acte définitif de vente (3 à 4 mois).

<sup>1</sup> Le nombre de biens vendus ici correspond à la somme des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir



Les tendances de prix entre 2016 et 2020 sont à la hausse pour les trois segments étudiés dans la micro-région Ouest :

Segment	Prix médian 2016-2020	Prix médian au m <sup>2</sup> 2016-2020	Évolution annuelle moyenne du prix médian au m <sup>2</sup> entre 2016 et 2020
<b>Maison</b>	265 000 €	2 907 €/m <sup>2</sup>	+ 3,0 %
<b>Appartement</b>	170 000 €	3 257 €/m <sup>2</sup>	+ 2,6 %
<b>Terrain à bâtir</b>	135 000 €	362 €/m <sup>2</sup>	+ 10,2 %

L'évolution annuelle moyenne la plus marquée sur la période 2016-2020 s'observe sur le marché des terrains à bâtir (+10,2 %). Alors qu'en 2016, les ventes étaient conclues à un prix médian de 279 €/m<sup>2</sup>, cinq ans plus tard le prix médian s'élève à 362 €/m<sup>2</sup>.

Segment	Nombre de biens vendus	Prix médian 2016-2020	Prix médian au m <sup>2</sup> 2016-2020	Évolution annuelle moyenne du prix médian au m <sup>2</sup> entre 2016 et 2020
<b>Maison ancienne</b>	3 331	268 000 €	2 922 €/m <sup>2</sup>	+ 2,9%
<b>Maison récente</b>	166	259 910 €	2 621 €/m <sup>2</sup>	+ 3,0%
<b>Maison neuve</b>	154	194 200 €	2 304 €/m <sup>2</sup>	+ 4,5%
<b>Appartement ancien</b>	2 820	152 173 €	2 987 €/m <sup>2</sup>	+ 0,7%
<b>Appartement récent</b>	357	229 500 €	4 148 €/m <sup>2</sup>	Non significatif
<b>Appartement neuf</b>	476	239 775 €	4 387 €/m <sup>2</sup>	+ 4,8%

Les deux segments du marché immobilier présentent des dynamiques contraires en fonction de l'ancienneté : tandis que pour les maisons, les prix médians sont plus élevés sur le marché de l'ancien, pour les appartements, ils le sont sur le marché du neuf.

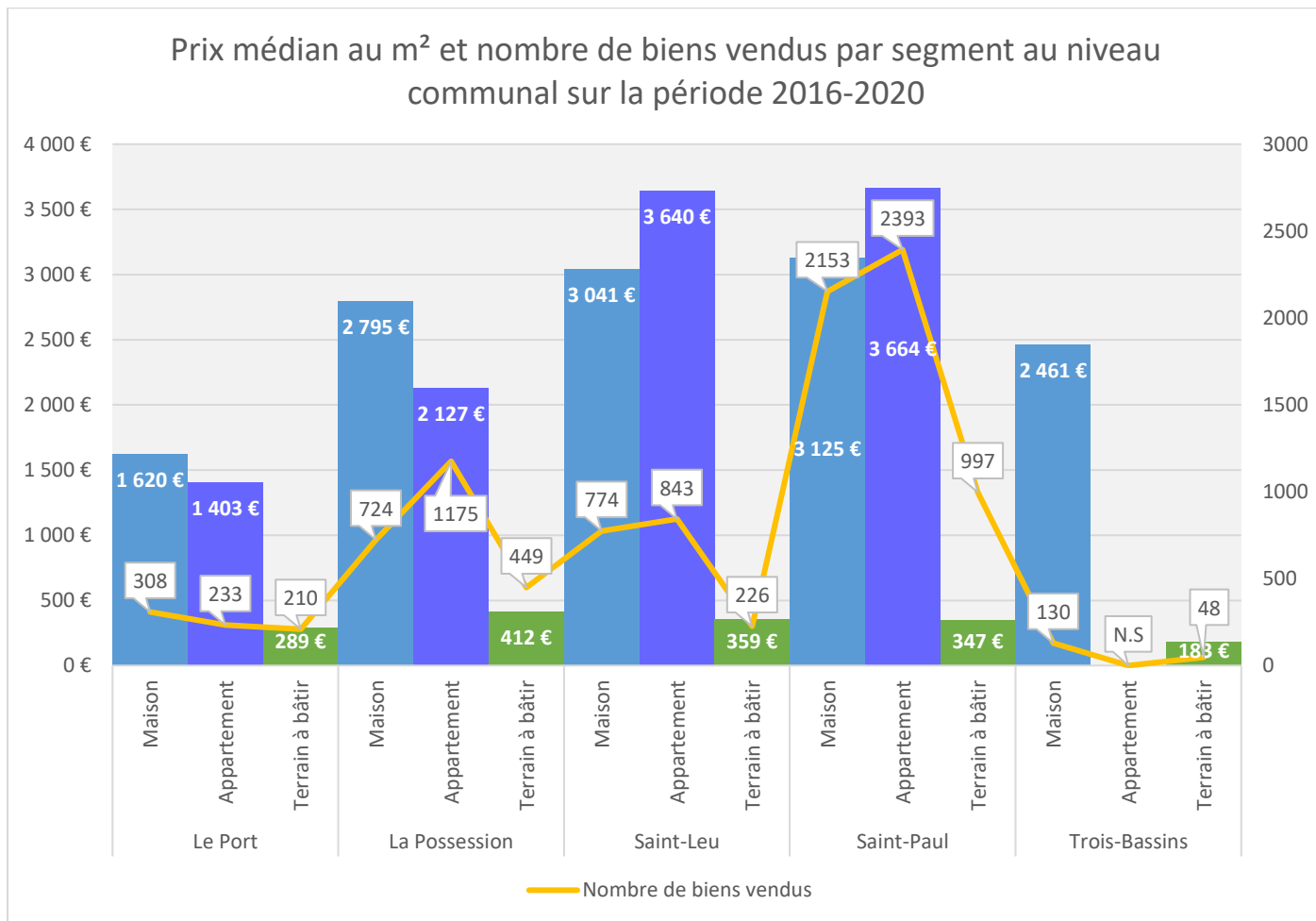
À noter que le prix de vente médian des maisons anciennes surpasse celui des appartements neufs (268 000 € > 239 775 €) mais rapportés à la surface des biens, les prix médians au m<sup>2</sup> s'inversent totalement en défaveur des appartements neufs (2 922 €/m<sup>2</sup> < 4 387 €/m<sup>2</sup>). L'écart est tel qu'il existe un ratio de 1,5 entre les deux niveaux de prix. En revanche, les prix au m<sup>2</sup> sont similaires sur le marché des maisons anciennes et le marché des appartements anciens.

Le marché de l'immobilier neuf dans sa globalité affiche des tendances de prix plus dynamiques que le marché du récent ou de l'ancien. Les biens vendus sont plus nombreux depuis 2016, l'offre semble ainsi plus abondante, mais les prix continuent pourtant à augmenter dans le même temps.

Les taux d'intérêt, qui jusqu'en 2019 connaissaient des niveaux historiquement bas, ont longtemps poussé à l'achat et à l'investissement des ménages désireux d'acquérir un bien immobilier. Ce marché sous tension a favorisé à la fois l'envolée des ventes mais aussi des prix.

Cette tendance pourrait toutefois s'inverser dans un contexte d'incertitudes économique et de tension géopolitique avec la guerre en Ukraine qui a occasionné un mouvement inflationniste d'ampleur. D'autant plus que les conditions d'emprunt ne sont plus aussi avantageuses à la suite d'une remontée brutale des taux d'intérêt. Ces deux facteurs risquent d'affecter durablement le pouvoir d'achat immobilier des ménages.



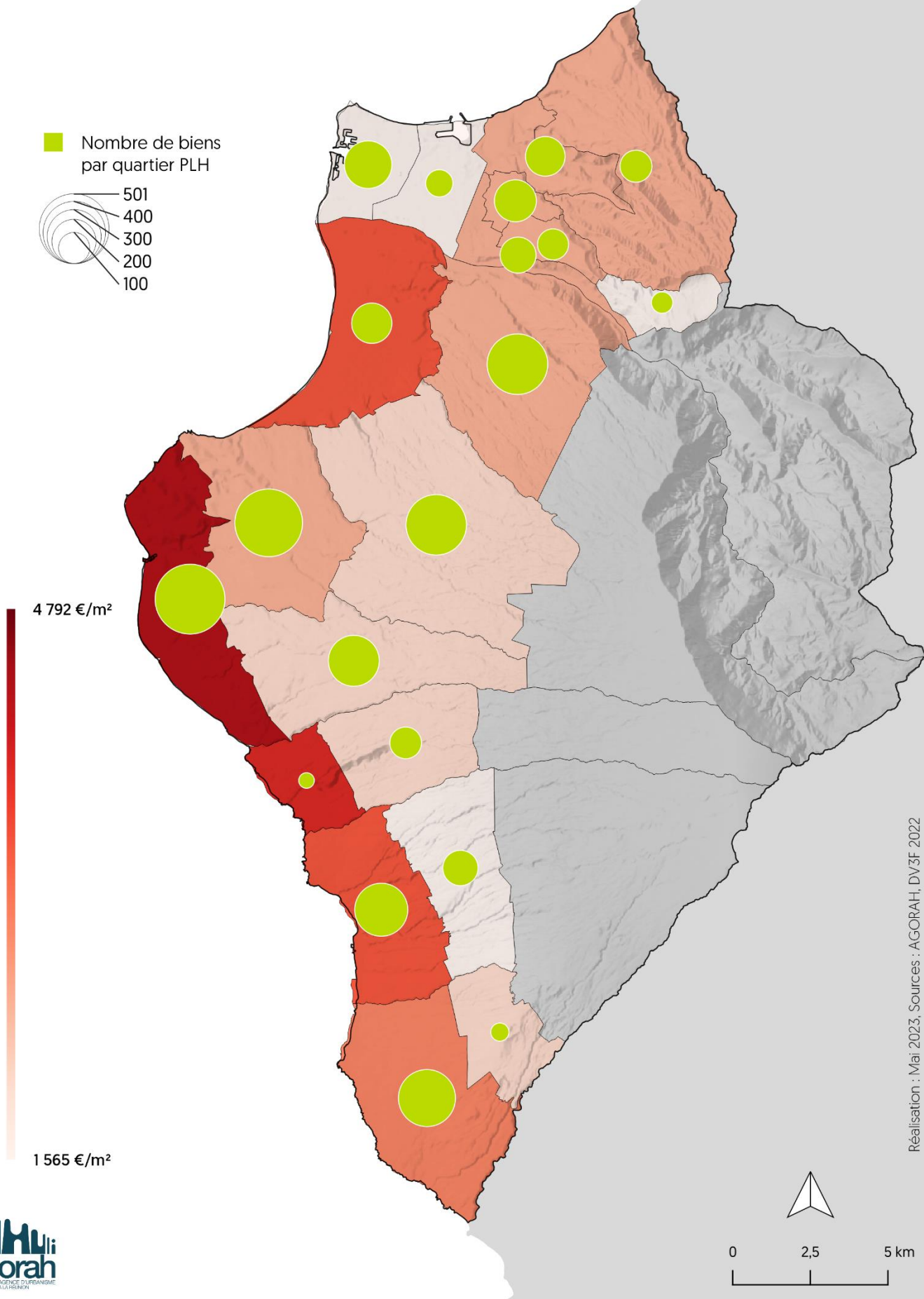


Entre 2016 et 2020, le TCO est l'intercommunalité qui enregistre le plus grand nombre de ventes de maisons et de terrains à bâtir, représentant respectivement sur chaque marché 26 % et 33 % des ventes totales sur l'île. C'est à Saint-Paul qu'on retrouve les volumes les plus importants de maisons et de terrains à bâtir vendus. La commune concentre dans le même temps les ventes les plus élevées d'appartements, 2 393, soit 51 % des ventes du TCO. Sur chacun de ces trois segments, c'est le quartier PLH de Saint-Gilles les Bains qui truste les ventes.

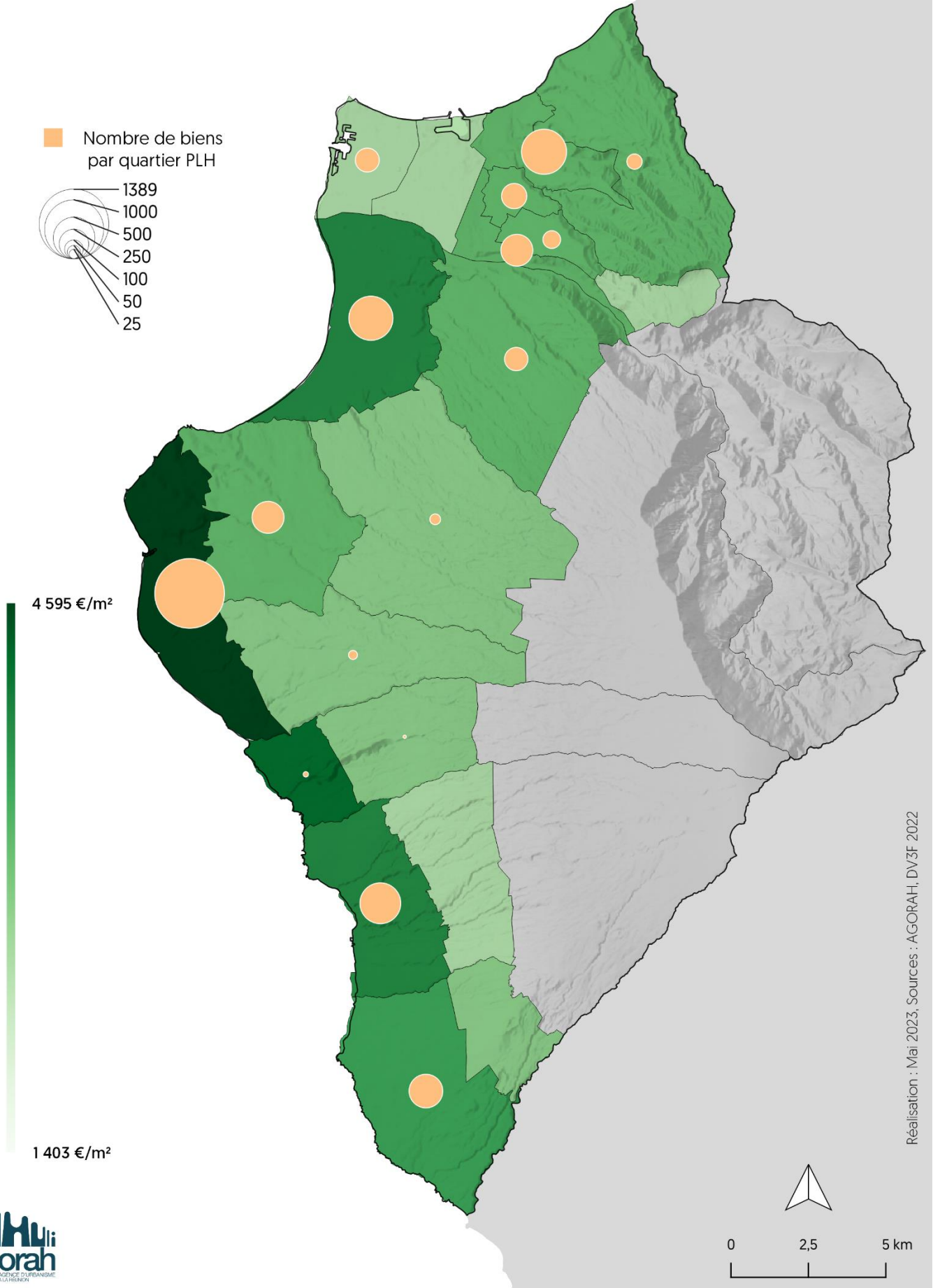
Au niveau des prix, les appartements les plus chers sont vendus à Saint-Paul, en centre-ville (3 000 €/m<sup>2</sup>) et à Saint-Gilles les Bains (3 975 €/m<sup>2</sup>) et à Saint-Leu au sein du quartier « Centre – Étang – Les Colimaçons » (3 908 €/m<sup>2</sup>). Concernant la localisation des ventes de maisons les plus onéreuses, les communes de Saint-Paul et Saint-Leu se talonnent toujours de très près et ce sont encore une fois les mêmes quartiers PLH qui se démarquent. Pour les terrains à bâtir, en revanche, l'ordre est bousculé. La commune de La Possession, qui enregistre le deuxième plus gros volume de ventes après Saint-Paul, affiche un prix médian nettement au-dessus des autres territoires. C'est dans les quartiers PLH de « la Rivière des Galets » (413 €/m<sup>2</sup>), de « ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse » (438 €/m<sup>2</sup>) et du « Centre-ville / Ravine à Marquet » (509 €/m<sup>2</sup>) que les terrains à bâtir sont les plus chers.



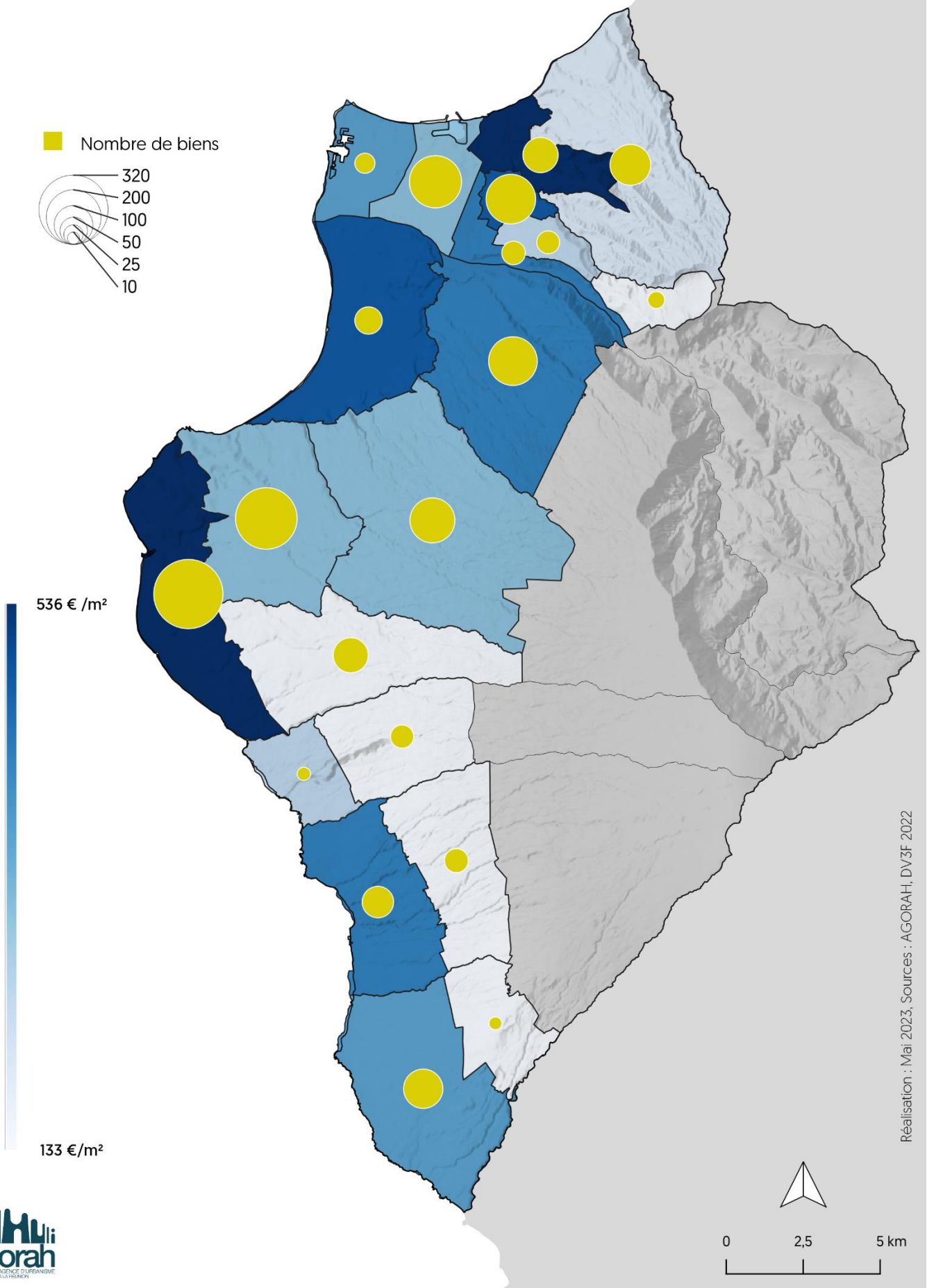
# Marché des maisons entre 2016 et 2020 au TCO



# Marché des appartements entre 2016 et 2020 au TCO



## Marché des terrains à bâtir entre 2016 et 2020 au TCO



## MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN 2021

Le niveau de loyer, plus élevé sur le Territoire de la Côte Ouest (11,20 €/m<sup>2</sup> hors charges) que sur les autres intercommunalités, démontre une forte attractivité de ce territoire. Cela peut notamment s'expliquer par la structure du parc :

- La taille des logements : plus la surface est petite, plus son coût est élevé (coûts de construction plus élevés, anticipation d'une vacance potentielle face à une mobilité des locataires plus importante sur ce type de logement, offre peu abondante) ;
- L'ancienneté des logements : plus un logement est récent, plus il est cher (La hausse du coût du foncier, du prix des matériaux mais aussi l'amélioration du confort des logements entraînent une hausse du niveau de loyer) ;
- L'ancienneté du locataire : La relocation augmente le niveau de loyer (La Réunion ne faisant pas partie de la liste des zones tendues, fixées par décret du gouvernement, le niveau de loyer est librement ajusté lors d'un nouvel emménagement) ;
- Le type de gestion : La gestion par agence augmente le niveau de loyer (les portefeuilles des agences immobilières sont majoritairement constitués de petits appartements plutôt récents, souvent situés dans des secteurs bien dotés en termes d'équipements et de services de proximité, d'où des niveaux de loyers plus élevés).

La structure du parc n'est toutefois pas le seul déterminant du loyer, la présence de bassins d'emplois et le caractère balnéaire de la zone littorale peuvent également être des éléments explicatifs. En effet, le caractère balnéaire amène les propriétaires à occuper leurs logements en tant que résidences secondaires ou à les proposer en logements occasionnels, diminuant ainsi l'offre disponible sur le marché locatif privé. Sur le littoral balnéaire, la part de ce type de logements atteint ainsi 13% en 2019, un taux en hausse de 14%/an depuis 2013.

L'analyse isoloyers, basée sur le regroupement d'IRIS ou de communes<sup>2</sup>, proposée par l'Observatoire des Loyers Privés à La Réunion montre ces écarts entre la zone balnéaire, voire certains IRIS des mi-pentes, et le reste du territoire.

En effet plusieurs zones avec des niveaux de loyers élevés peuvent être observées :

- Le littoral balnéaire s'étendant du Centre-Ville de Saint-Paul à celui de Saint-Leu ;
- Les mi-pentes de Saint-Paul : Quartier Plateau-Caillou / Saint-Gilles les Hauts - hors secteur du Bernica, partie basse du quartier Saline les Hauts et partie basse de la Plaine-Bois de Nêfles) ;
- Les bas de la Possession, proche notamment des pôles d'emplois du Port et de Saint-Denis.

À l'inverse, sur l'ensemble du TCO, seuls 5 quartiers (les deux quartiers du Port, Dos d'âne, le Plate et la Chaloupe) présentent des niveaux de loyers inférieurs ou égal à 10,00 €/m<sup>2</sup>.

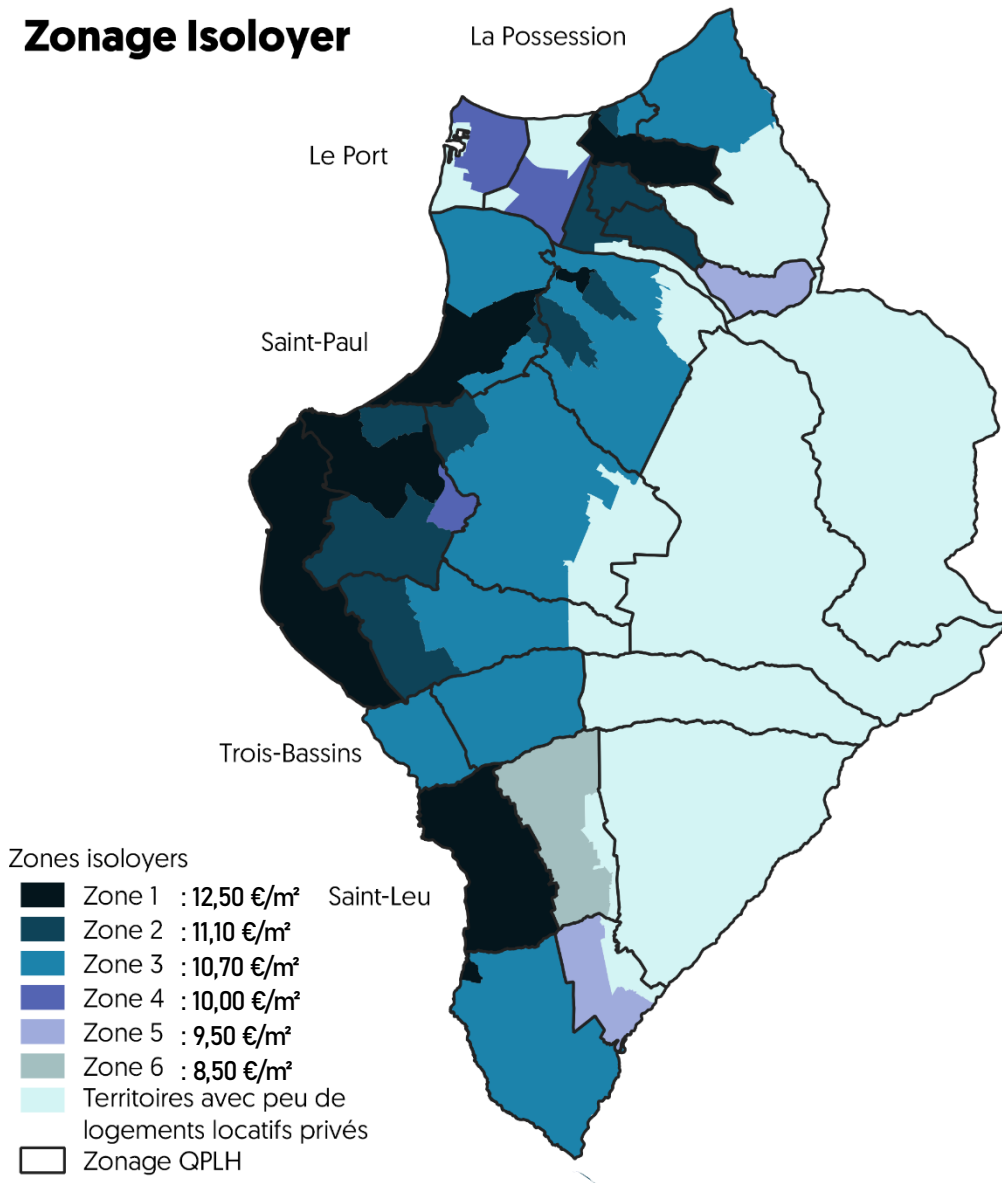
---

<sup>2</sup> Selon le volume du parc locatif privé, le zonage isoloyer peut reposer sur une échelle infracommunale ou sur l'échelle communale. Sur le TCO, 4 communes sur 5 ont été analysées à l'échelle des IRIS, en raison d'un parc locatif privé moins important sur la commune de Trois-Bassins, l'analyse porte sur l'intégralité de la commune.





# Zonage Isoloyer



0 4 km  
Réalisation 2023



## INDICATEUR

## N° 18

## L'OFFRE FONCIERE DISPONIBLE

 **ORIENTATION**

O4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Loi climat et Résilience

 **OBJECTIF**

N°14 : Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat

 **TENDANCE ATTENDUE**

Aucune

 **ECHELLES DE CALCUL**

Intercommunale, Communale, Quartier

 **OCCURRENCE**

Annuelle

**UNITE DE L'INDICATEUR**

Surfaces en dents creuses et potentiels fonciers hors espaces urbanisés

 **DEFINITION**

En complément de l'analyse de la consommation du foncier stratégique pour l'habitat (indicateur 11), l'offre foncière est ici analysée dans son ensemble en distinguant :

- L'espace non urbanisé de plus de 200 m<sup>2</sup> dans le tissu urbain, ce sont les dents creuses ;
- L'espace non urbanisé hors du tissu urbain, c'est le potentiel foncier

Le tissu urbain, ou enveloppe urbaine, correspond à l'ensemble des zones urbanisées (et non urbaines au sens réglementaire des documents d'urbanisme !), dont le périmètre est tracé autour des espaces bâtis et contigus. Ces espaces doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Les constructions isolées au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers ne sont pas considérées en tant qu'enveloppe urbaine. En revanche, l'enveloppe urbaine peut inclure des espaces non bâtis : les dents creuses.

Le potentiel foncier, quant à lui, se définit par les espaces AU du Plan Local d'Urbanisme, non bâtis, se trouvant à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

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

- Identification des parcelles en « potentiel foncier » et caractérisation entre « dents creuses » et « espaces non urbanisés » ;
- Localisation des parcelles identifiées ;
- Qualification du potentiel foncier (propriété publique / privée, zonage PLU, indivision...)

**SOURCES**

**DONNEES** : Base Permanente POS/PLU, Cadastre, Fichiers fonciers standards (MAJIC), Potentiel foncier, Mutabilité des espaces déjà urbanisés

**PRODUCTEUR** : AGORAH

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

**LIMITES** :



Nombre théorique de production de logements par l'application du PLU en vigueur

Les fichiers fonciers standards sont une base de données issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. Bien qu'il existe des mécanismes de contrôle, les déclarations effectuées par les propriétaires sont sujettes à des erreurs.

L'actualisation de la donnée POS/PLU dépend de la mise à disposition de la donnée par les communes.

Le calcul du nombre théorique de production de logements n'a pas une précision opérationnelle : il se base sur les règles du PLU encadrant l'emprise maximale au sol, le maintien d'une surface perméable et la hauteur de construction. Ne sont pas prises en compte, les règles concernant les distances de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, les places de parking et les règles particulières de prise en compte des constructions voisines de la parcelle (notamment par rapport aux hauteurs des bâtis des parcelles voisines)



## RESULTAT

	COEUR D'AGGLOMERATION	POLES SECONDAIRES	VILLES RELAIS	BOURGS DE PROXIMITE	HORS ARMATURE	TOTAL GENERAL
DENTS CREUSES	80	67	128	40	48	362
ENVELOPPES URBAINES	2 314	1 294	3 891	585	154	8 239
	3%	5%	3%	7%	31%	4%

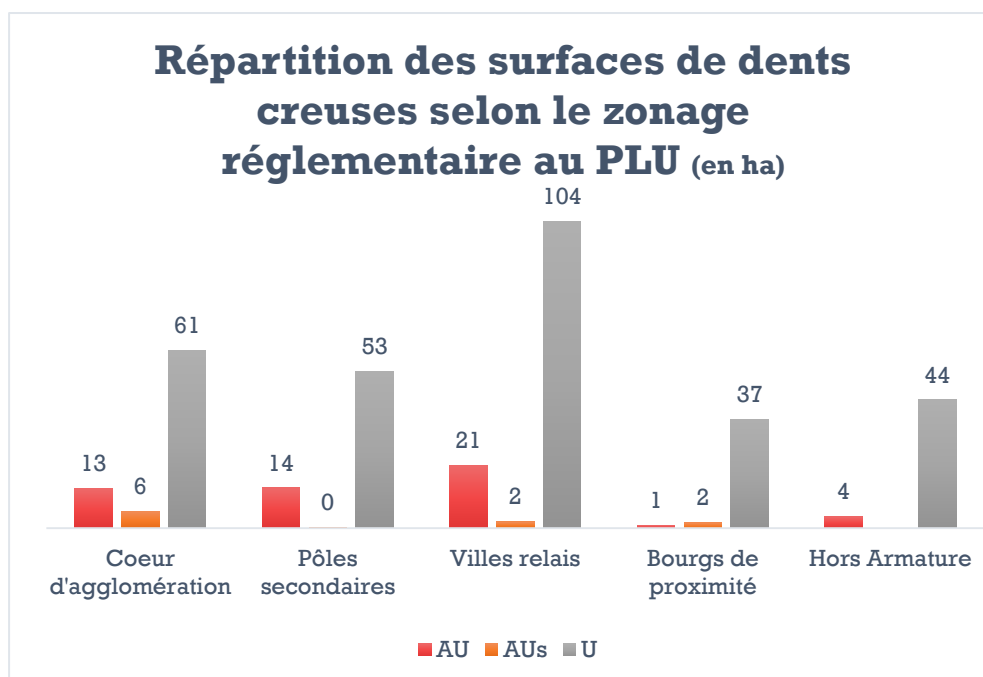
Tableau 1 : Part des dents creuses au sein des enveloppes urbaines (ha)

	Cœur d'agglomération	Pôles secondaires	Villes relais	Bourgs de proximité	Hors Armature	Total général
LE PORT	33					33
LA POSSESSION	33			3	4	40
SAINT-LEU		36	17	16	16	85
SAINT-PAUL	13	31	87	21	26	179
TROIS BASSINS			24		2	25
<b>Total général</b>	<b>80</b>	<b>67</b>	<b>128</b>	<b>40</b>	<b>48</b>	<b>362</b>

Tableau 2 : Répartition des surfaces de dents creuses par commune et armature SCoT Ouest (en ha)

	LA POSSESSION		LE PORT		SAINT-LEU		SAINT-PAUL		TROIS BASSINS		TOTAL GENERAL	
PRIVEES	35	87%	17	51%	76	90%	152	85%	19	77%	299	82%
PUBLIQUES	5	13%	16	49%	9	10%	27	15%	6	23%	64	18%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>40</b>		<b>33</b>		<b>85</b>		<b>179</b>		<b>25</b>		<b>363</b>	

Tableau 3 : Répartition des surfaces de dents creuses par commune, selon le type de propriété (en ha et en %)



		COEUR D'AGGLOMERATION		POLES SECONDAIRES		VILLES RELAIS		BOURGS DE PROXIMITE		HORS ARMATURE		TOTAL GENERAL	
		%		%		%		%		%		%	
<b>POTENTIEL DE MUTABILITE MOYEN</b>	Surface (ha)	<b>71</b>	26%	<b>55</b>	20%	<b>92</b>	33%	<b>26</b>	9%	<b>32</b>	12%	<b>275</b>	76%
	Production lgts max / PLU	<b>8 558</b>	30%	<b>5 599</b>	20%	<b>9 798</b>	34%	<b>2 123</b>	7%	<b>2 598</b>	9%	<b>28 676</b>	77%
<b>POTENTIEL DE MUTABILITE QUASI NUL</b>	Surface (ha)	<b>8</b>	9%	<b>13</b>	14%	<b>36</b>	42%	<b>14</b>	16%	<b>16</b>	18%	<b>87</b>	24%
	Production lgts max / PLU	<b>1 150</b>	13%	<b>1 230</b>	14%	<b>3 596</b>	42%	<b>1 375</b>	16%	<b>1 305</b>	15%	<b>8 656</b>	23%
<b>TOTAL GENERAL</b>	Surface (ha)	<b>80</b>	22%	<b>67</b>	19%	<b>128</b>	35%	<b>40</b>	11%	<b>48</b>	13%	<b>362</b>	
	Production lgts max / PLU	<b>9 708</b>	26%	<b>6 829</b>	18%	<b>13 393</b>	36%	<b>3 499</b>	9%	<b>3 903</b>	10%	<b>37 332</b>	

Tableau 4 : Evaluation du potentiel de production maximale de logements par l'application des règles du PLU en vigueur en dents creuses selon l'armature urbaine du SCoT (en surfaces par hectare et en nombre de logements)



## ANALYSE

### Précautions de lecture préalables :

Les résultats de la donnée Mutabilité des espaces déjà urbanisés sont issus d'une application simplifiée des règles d'urbanisme, à l'échelle de chaque parcelle des enveloppes urbaines préalablement définies autour des espaces bâtis. L'application stricte d'un règlement d'urbanisme est complexe car il prend en compte également l'environnement de la parcelle visée.

C'est pourquoi le calcul de la production maximale théorique de logements se base sur l'accès aux réseaux et les trois règles du Plan Local d'Urbanisme qui contraignent particulièrement la constructibilité des parcelles : l'emprise maximale au sol des constructions, la hauteur maximale des constructions et le pourcentage des espaces perméables.

Cette production théorique de logement est nuancée par une notation de la capacité théorique de ces parcelles à se densifier, basée sur un faisceau d'indices (taille des parcelles, indivisions, présence d'un bâti ou pas, etc...). La mutabilité théorique des parcelles est répartie selon trois classes : "Potentiel de mutabilité quasi nul", "Potentiel de mutabilité faible", "Potentiel de mutabilité moyen".

Les chiffres de production maximale de production de logements sont des chiffres théoriques et n'augure aucunement de leur faisabilité opérationnelle. Les résultats de production maximale théorique de production de logements décrits dans cette analyse, ne constituent donc pas un objectif à atteindre. Ils doivent permettre d'estimer et de localiser les possibilités de développement urbain permises par l'application du PLU en vigueur, à l'intérieur des espaces déjà urbanisés. Par ailleurs, même si les résultats de cette donnée sont exprimés en nombre de logements, il s'agit bien d'un outil de mesure de potentiel de développement urbain théorique qui comprend la notion de mixité fonctionnelle (logements et équipements liés aux besoins de la population).

### L'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine telle que définie infra, correspond à 97% aux Espaces Urbains de Référence définies à l'O6 du SCoT (en incluant les TRH villages). Celle-ci précise que *"les espaces urbains à densifier et les espaces d'urbanisation prioritaire, sont ceux dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation"*. L'enveloppe urbaine représente 15% du territoire du TCO avec plus de 8 200 ha.

### La caractérisation des espaces de dents creuses

Au sein de ces enveloppes urbaines, les dents creuses représentent une surface de plus de 350 ha, soit 4% de ces espaces urbanisés. Une exception tout de même sur les Territoires Ruraux Habités où les dents creuses constituent 31% de leur enveloppe urbaine. La surface moyenne des dents creuses est de 800 m<sup>2</sup> environ, voir même 750 m<sup>2</sup> si l'on retire les parcelles concernées par une indivision. Néanmoins, les cas d'indivision concernent une part mineure des dents creuses (6% de la surface totale des dents creuses sur le territoire du TCO).

La maîtrise foncière constitue un enjeu dans la mobilisation des dents creuses. Sur le territoire du TCO, 80% des dents creuses sont de propriétés privées. Ratio que l'on retrouve dans l'ensemble des communes de l'Ouest, à l'exception du Port où les dents creuses se partagent de manière quasi égale, entre propriétés publiques et propriétés privées. Les dents creuses "publiques" sont au deux tiers, des propriétés communales.

Du point de vue réglementaire, 80% des surfaces des dents creuses se situent en zones U du PLU. Ce zonage permet un aménagement à court terme de ces dents creuses.

### Les potentiels théoriques de production de logements

On estime à plus de 35 000, le nombre de logements théoriquement constructibles au sein des dents creuses, dont 28 000 (75%) semblent bénéficier d'un potentiel de mutabilité.

La localisation de ce potentiel théorique peut concourir à l'orientation O5 du SCoT et l'objectif 5 du PLH, concernant l'armature urbaine du SCoT puisqu'il se situe à près de 50% sur les espaces urbains en Cœur d'agglomération et Pôles secondaires (14 000 logements) et 33% au sein des Villes relais (9 000 logements). On constate que les Villes relais constituent l'espace qui concentre le plus dents creuses avec 90 ha.

En ce qui concerne les autres espaces urbains, le nombre de dents creuses est plus important dans les Territoires ruraux habités que dans les Bourgs de proximité. Les orientations du PLH encadrent plus spécifiquement ces deux espaces : il est attendu une densité entre 20 et 30 logements par hectare en Bourg de proximité, et entre 10 et 20 logements par hectare en TRH. Les valeurs de production potentielle théorique de logements présentées dans le tableau 4, sont donc à nuancer aux regards de ces objectifs de densité.





# INDICATEUR N° 19

**RECENSEMENT DES SECTEURS OU LA DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION RESTE INFÉRIEURE AU SEUIL RESULTANT DE L'APPLICATION DES RÈGLES DES DOCUMENTS D'URBANISME OU PEUT ÊTRE OPTIMISÉE**

## ORIENTATION

O4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Loi climat et Résilience

## OBJECTIF

N°14 : Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat

## TENDANCE ATTENDUE

Aucune

## ECHELLES DE CALCUL

Intercommunale, Communale, Quartier

## OCCURRENCE

Annuelle

## UNITE DE L'INDICATEUR

Ecart entre les logements présents et le nombre théorique de production de logements par application du PLU

## “ DEFINITION

L'analyse du foncier se base en particulier sur le recensement des éléments facilitant à l'optimisation du foncier dans les espaces déjà urbanisés, tel que les secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée.

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

- Recensement des densités minimales souhaitées par les PLU ;
- Calcul du nombre théorique de production de logements en application des règles du PLU (emprise au sol et hauteur des constructions) à la parcelle selon les zonages PLU en vigueur ;
- Calcul du nombre de logement existant ;
- Comparaison du nombre de logements théoriques avec le nombre de logements présents sur ces mêmes parcelles.

## SOURCES

**DONNEES** : Base Permanente POS/PLU, Cadastre, Majic, Mutabilité des espaces déjà urbanisés

**PRODUCTEUR** : AGORAH, DGFIP

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

**LIMITES** : Les fichiers fonciers standards sont une base de données issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. Bien qu'il existe des mécanismes de contrôle, les déclarations effectuées par les propriétaires sont sujettes à des erreurs.

L'actualisation de la donnée POS/PLU dépend de la mise à disposition de la donnée par les communes.

Le calcul du nombre théorique de production de logements n'a pas une précision opérationnelle : il se base sur les règles du PLU encadrant l'emprise maximale au sol, le maintien d'une surface perméable et la hauteur de construction. Ne sont pas prises en compte, les règles concernant les distances de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, les places de parking et les règles particulières de prise en compte des constructions voisines de la parcelle (notamment par rapport aux hauteurs des bâtis des parcelles voisines).

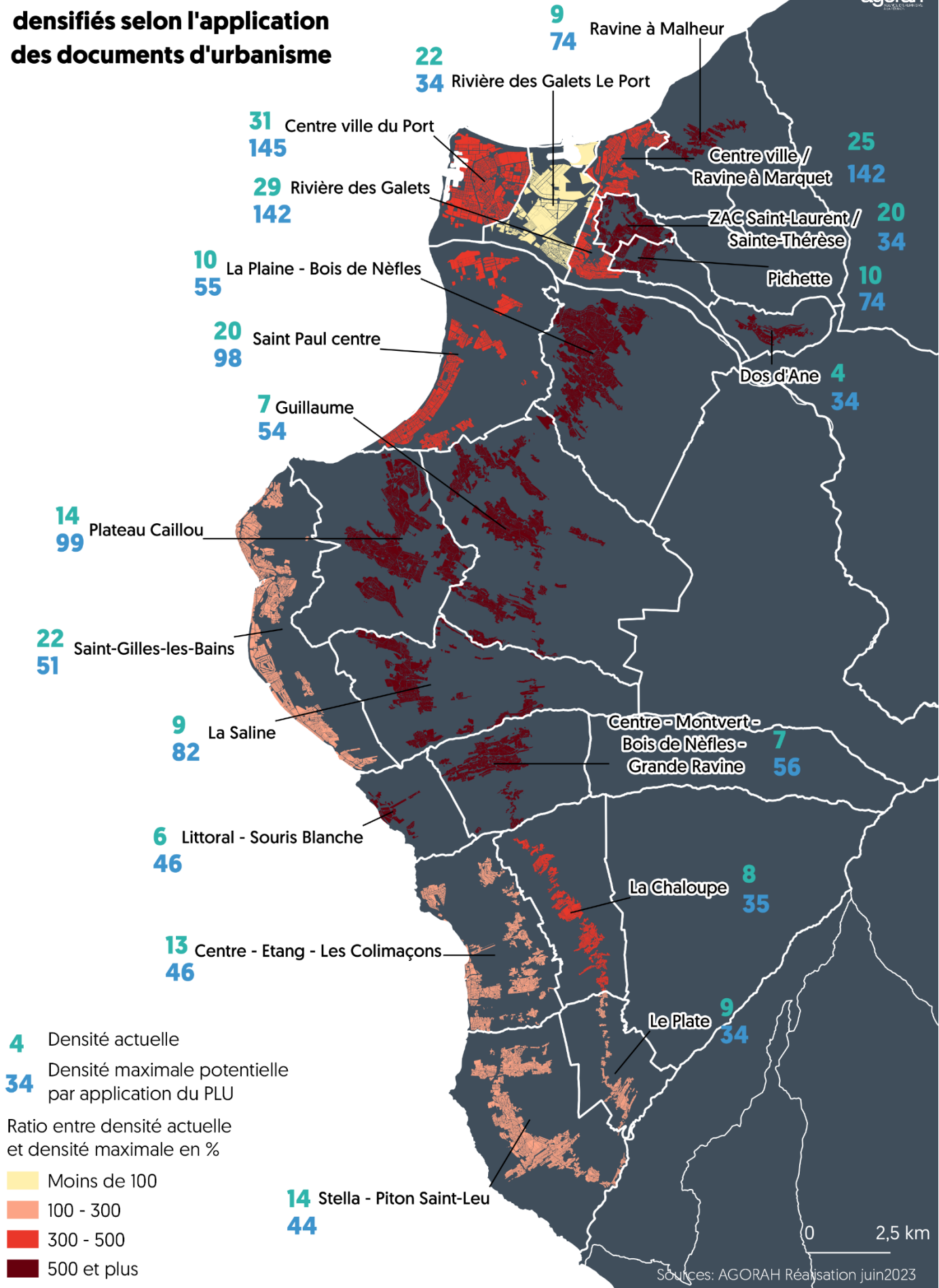


## RESULTAT

DENOMINATION QUARTIER PLH	ARMATURE SCOT	DONNEES MAJIC			LOGEMENTS POTENTIELS THEORIQUES EN DENSIFICATION	SURFACES ENVELOPPES URBAINES	DENSITE ACTUELLE	DENSITE THEORIQUE EN DENSIFICATION	DENSITE ATTENDUE ARMATURE
		Nombre Lgts	Equivalent lgts	Total Logts					
CENTRE VILLE DU PORT	Pôle Principal	11 671	4 787	16 458	76 281	525	31	145	50
ZAC SAINT-LAURENT / SAINTE-THERESE	Pôle Principal	3 764	143	3 907	24 773	197	20	126	50
RIVIERE DES GALETS	Pôle Principal	3 735	770	4 505	22 368	158	29	142	50
PLATEAU CAILLOU	Pôle secondaire	10 197	753	10 950	74 850	759	14	99	50
RIVIERE DES GALETS LE PORT	Pôle Principal	2 188	8 795	10 983	17 296	504	22	34	50
SAINT PAUL CENTRE	Pôle Principal	6 268	4 921	11 189	54 993	562	20	98	50
STELLA - PITON SAINT-LEU	Pôle secondaire	6 682	923	7 605	23 691	536	14	44	50
PICHETTE	Pôle Principal	1 469	10	1 479	11 361	153	10	74	50
CENTRE VILLE / RAVINE A MARQUET	Pôle Principal	4 097	1 228	5 325	30 594	216	25	142	50
LITTORAL - SOURIS BLANCHE	Ville relais	407	42	449	3 603	78	6	46	30
GUILLAUME	Ville relais	7 143	310	7 453	54 089	997	7	54	30
LA PLAINE - BOIS DE NEFLES	Ville relais	7 594	241	7 835	72 268	763	10	95	30
SAINT-GILLES-LES-BAINS	Ville relais	12 165	2 883	15 048	34 381	675	22	51	30
LA SALINE	Ville relais	4 422	214	4 636	43 632	534	9	82	30
CENTRE - ETANG - LES COLIMAÇONS	Ville relais	5 500	794	6 294	21 790	470	13	46	30
CENTRE - MONTVERT - BOIS DE NEFLES - GRANDE RAVINE	Ville relais	2 392	229	2 621	20 895	375	7	56	30
LE PLATE	Bourgs Proximité	1 041	41	1 082	4 183	121	9	34	20 à 30
LA CHALOUPÉ	Bourgs Proximité	2 077	130	2 207	9 574	270	8	35	20 à 30
DOS D'ANE	Bourgs Proximité	657	54	711	6 502	194	4	34	20 à 30
RAVINE A MALHEUR	Bourg de proximité	1 326	3	1 329	11 381	154	9	74	50
MAFATE	Terr.Ruraux Habités			-		0	-	-	10 à 20

Tableau 5 Comparaison des densités actuelles, des densités maximales potentielles par application du PLU et des densités attendues par le SCoT des enveloppes urbaines du TCO par quartier PLH (lgts/ha)

# Localisation des secteurs sous densifiés selon l'application des documents d'urbanisme



**4** Densité actuelle  
**34** Densité maximale potentielle par application du PLU

Ratio entre densité actuelle et densité maximale en %

- Moins de 100
- 100 - 300
- 300 - 500
- 500 et plus

0 2,5 km

## ANALYSE

### Précautions de lecture préalables :

Les résultats de la donnée Mutabilité des espaces déjà urbanisés sont issus d'une application simplifiée des règles d'urbanisme, à l'échelle de chaque parcelle des enveloppes urbaines préalablement définies autour des espaces bâtis. L'application stricte d'un règlement d'urbanisme est complexe car il prend en compte également l'environnement de la parcelle visée.

C'est pourquoi le calcul de la production maximale théorique de logements se base uniquement sur les trois règles du Plan Local d'Urbanisme qui contraignent particulièrement la constructibilité des parcelles : l'emprise maximale au sol des constructions, la hauteur maximale des constructions et le pourcentage des espaces perméables.

Cette production théorique de logement est nuancée par une notation de la capacité théorique de ces parcelles à se densifier, basée sur un faisceau d'indices (taille des parcelles, indivisions, présence d'un bâti ou pas, etc....). La mutabilité théorique des parcelles est répartie selon trois classes : "Potentiel de mutabilité quasi nul", "Potentiel de mutabilité faible", "Potentiel de mutabilité moyen".

Les résultats de production maximale théorique de production de logements décrits dans cette analyse, ne constituent pas un objectif à atteindre. Ils permettent d'estimer, dans les grandes lignes, et de localiser les possibilités de développement urbain permises par l'application du PLU en vigueur. Par ailleurs, même si les résultats de cette donnée sont exprimés en nombre de logements, il s'agit bien d'un outil de mesure de potentiel de développement urbain théorique qui comprend la notion de mixité fonctionnelle (logements et équipements liés aux besoins de la population).

### Potentiel de densification des espaces urbanisés

La densité actuelle et la densité maximale potentielle par l'application du PLU, ont été calculées à l'échelle des enveloppes urbaines à l'intérieur des quartiers PLH.

La cartographie montre que les efforts théoriques de densification sont plus présents dans espaces ruraux du TCO, c'est-à-dire les Hauts de Saint-Paul et de La Possession (Ravine à malheur, Dos-D'Ane et Pichette), ainsi que la commune de Trois-Bassins. Cet effort est moindre sur le littoral de Saint-Gilles et la commune de Saint-Leu, hormis le quartier de La Chaloupe Saint-Leu.

En ce qui concerne les espaces ruraux du TCO, ce constat semble correspondre à une morphologie urbaine très lâche sur ces territoires, basée en grande partie sur un modèle de "Cases à terre". Dans ces espace, les règlements des PLU sont plus permissifs en termes de volume de constructibilité afin d'encourager leur densification.

Lorsqu'on observe le Cœur d'agglomération, et en particulier, es centres villes du Port, de Saint-Paul et de la Possession (regroupant le quartier de la Rivière galets / Possession), il semble qu'un effort significatif de densification est possible malgré des formes urbaines plus compactes. On peut l'interpréter par des règles de PLU encore plus orientées vers une densification plus importantes de ces espaces.

A noter, le cas particulier de la Rivière des Galets / le Port, où la densité actuelle semble correspondre globalement à celle attendue par l'application du PLU.

Le tableau 1 permet de comparer les différentes densités (actuelles, potentielles théoriques, attendues par le SCoT). On observe que certains potentiels maximaux de densification sont bien supérieurs aux attentes du SCoT. On précise que l'objectif de cette donnée n'est pas d'appliquer cette densité maximale théorique par l'application du PLU sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine. Elle permet en revanche de constater que les règles du PLU, tend à approcher des attentes du SCoT en permettant des densités plus importantes sur certaines opérations. D'une manière générale, ces règles de PLU permettent une densification des espaces urbains mixant différentes densités.

On constate aussi que, sur certains quartiers, les densités maximales théoriques sont assez proches des attentes du SCoT. C'est les cas du Littoral - Souris Blanche, Centre - Etang - Les Colimaçons, Le Plate, La Chaloupe, Dos-D'âne, c'est-à-dire les bourgs de proximité et certaines Ville-Relais.

Enfin, on observe 2 cas particuliers : Rivière des Galets Le Port (34 lgts/ha) et Stella - Piton Saint-Leu (44 lgts/ha), où la densité théorique maximale par l'application du PLU est inférieure aux attentes du SCoT (50 lgts/ha).



# INDICATEUR N° 20

## RECENSEMENT DES SURFACES POTENTIELLEMENT RÉALISABLES PAR SURÉLEVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### ORIENTATION

O4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Loi climat et Résilience

### OBJECTIF

N°14 : Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat

### TENDANCE ATTENDUE

Aucune

### ECHELLES DE CALCUL

Intercommunale, Communale, Quartier

### OCCURRENCE

Annuelle

### UNITE DE L'INDICATEUR

Nombre de logements théorique en surélévation

### “ DEFINITION

L'analyse du foncier se base en particulier sur le recensement des éléments facilitant à l'optimisation du foncier dans les espaces déjà urbanisés, tel que les surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes.

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

- Calcul de la hauteur des bâtis existants et du nombre de logements correspondant ;
- Recensement des hauteurs maximales permises par les PLU ;
- Comparaison entre la hauteur des bâtis existants et la hauteur maximale permise par les PLU ;
- Calcul du nombre de logements possiblement constructibles, grâce à la construction de nouveaux étages sur l'emprise actuelle du bâti.

### SOURCES

**DONNEES** : Base Permanente POS/PLU, Cadastre, Base des équipements de l'AGORAH, MAJIC, Mutabilité des espaces déjà urbanisés

**PRODUCTEUR** : AGORAH, DGFIP

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

**LIMITES** : Les fichiers fonciers standards sont une base de données issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. Bien qu'il existe des mécanismes de contrôle, les déclarations effectuées par les propriétaires sont sujettes à des erreurs.

L'actualisation de la donnée POS/PLU dépend de la mise à disposition de la donnée par les communes.

Le calcul du nombre théorique de production de logements n'a pas une précision opérationnelle : il se base sur les règles du PLU encadrant l'emprise maximale au sol, le maintien d'une surface perméable et la hauteur de construction. Ne sont pas prises en compte, les règles concernant les distances de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, les places de parking et les règles particulières de prise en compte des constructions voisines de la parcelle (notamment par rapport aux hauteurs des bâtis des parcelles voisines)



## RESULTAT

	COEUR D'AGGLOMERATION	POLES SECONDAIRES	VILLES RELAIS	BOURGS DE PROXIMITE	HORS ARMATURE	TOTAL GENERAL
<b>SURRELEVATION IMPOSSIBLE</b>	3 320	5 334	9 732	2 227	4 798	25 418
<b>1 ETAGE SUPPLEMENTAIRE</b>	3 566	3 160	6 310	1 485	1 950	16 471
<b>2 ETAGES SUPPLEMENTAIRES</b>	4 395	2 311	3 244	401	65	10 416
<b>3 ETAGES SUPPLEMENTAIRES</b>	3 924	164	365		2	4 455
<b>4 ETAGES SUPPLEMENTAIRES</b>	3 378	42	17			3 437
<b>5 ETAGES SUPPLEMENTAIRES ET PLUS</b>	172					172
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>18 755</b>	<b>11 011</b>	<b>19 668</b>	<b>4 113</b>	<b>6 815</b>	<b>60 369</b>

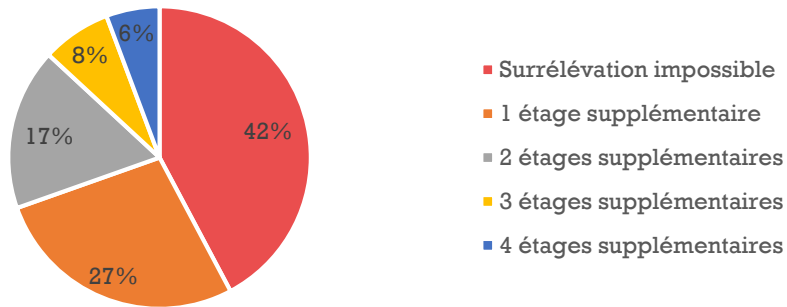
Nombre de bâtis surrélevables selon l'armature urbaine

NBRE D'ETAGES SUPP	COEUR D'AGGLOMERATION	POLES SECONDAIRES	VILLES RELAIS	BOURGS DE PROXIMITE	HORS ARMATURE	TOTAL GENERAL
<b>1 ETAGE SUPPLEMENTAIRE</b>	4028	2523	5913	1168	1781	15413
<b>2 ETAGES SUPPLEMENTAIRES</b>	14387	5818	8271	1077	163	29716
<b>3 ETAGES SUPPLEMENTAIRES</b>	23570	810	1473		5	25858
<b>4 ETAGES SUPPLEMENTAIRES</b>	26088	172	162			26422
<b>5 ETAGES SUPPLEMENTAIRES ET PLUS</b>	4262					4262
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>72335</b>	<b>9323</b>	<b>15819</b>	<b>2245</b>	<b>1949</b>	<b>101671</b>

Nombre de logements par étage supplémentaire selon l'armature urbaine



### Répartition des cas de surélévation théoriquement possible sur le TCO



## ANALYSE

### Précautions de lecture préalables :

Les résultats de la donnée Mutabilité des espaces déjà urbanisés sont issus d'une application simplifiée des règles d'urbanisme, à l'échelle de chaque parcelle des enveloppes urbaines préalablement définies autour des espaces bâtis. L'application stricte d'un règlement d'urbanisme est complexe car il prend en compte également l'environnement de la parcelle visée.

C'est pourquoi le calcul de la production maximale théorique de logements se base uniquement sur les trois règles du Plan Local d'Urbanisme qui contraignent particulièrement la constructibilité des parcelles : l'emprise maximale au sol des constructions, la hauteur maximale des constructions et le pourcentage des espaces perméables.

Cette production théorique de logement est nuancée par une notation de la capacité théorique de ces parcelles à se densifier, basée sur un faisceau d'indices (taille des parcelles, indivisions, présence d'un bâti ou pas, etc....). La mutabilité théorique des parcelles est répartie selon trois classes : "Potentiel de mutabilité quasi nul", "Potentiel de mutabilité faible", "Potentiel de mutabilité moyen".

Les résultats de production maximale théorique de production de logements décrits dans cette analyse, ne constituent pas un objectif à atteindre. Ils permettent d'estimer, dans les grandes lignes, et de localiser les possibilités de développement urbain permises par l'application du PLU en vigueur. Par ailleurs, même si les résultats de cette donnée sont exprimés en nombre de logements, il s'agit bien d'un outil de mesure de potentiel de développement urbain théorique qui comprend la notion de mixité fonctionnelle (logements et équipements liés aux besoins de la population).

Dans ce cas particulier d'estimation des capacités de surélévation, il est impossible, à l'échelle d'un territoire intercommunal, de présumer de la capacité technique, réglementaire (accès notamment) de surélever les bâtis existants. Cette estimation est donc d'autant plus théorique.

### Les capacités de surélévation

Sur les plus de 60 000 parcelles bâties recensées à l'intérieur des espaces urbanisés du TCO, on observe que plus de 40% (25 000) atteignent déjà les hauteurs maximales permises par les PLU en vigueur. Ce constat est d'autant plus vrai et logique dans les TRH (70%). De manière tout aussi logique, l'essentiel des potentialités de surélévation se situe dans le Cœur d'agglomération puisque seuls 20% des parcelles bâties atteignent les hauteurs maximales.

Cette analyse des capacités de surélévation aborde différentes stratégies de mutation du tissu urbain :

- Une densification qui pourra se révéler ponctuelle et par opportunité : il s'agit des surélévations avec 1 étage supplémentaire qui concerne plus du ¼ des parcelles bâties (16 000 environ). De prime abord, ce type de densification ne s'envisage pas dans une stratégie d'ensemble et ne permet pas de produire assez de logements pour atteindre un équilibre opération pour les aménageurs (environ 1 logement supplémentaire par parcelle en moyenne).
- Une densification qui pourrait s'envisager par surélévation ou démolition reconstruction : cela concerne les surélévations avec l'ajout de 2 à 4 étages supplémentaires et concerne près du ¼ des parcelles bâties (14 000 environ). Ce sont des opérations qui semblent plus lourdes, qui nécessitent plus d'ingénieries, donc plus à même d'être menées par des aménageurs professionnels. Ces 2 types de surélévations permettraient de produire théoriquement 4 logements supplémentaires par parcelles en moyenne.
- Une densification qui s'oriente davantage vers la démolition/reconstruction : les surélévations supérieures à 4 étages supplémentaires. Elles concerneraient de 6% des parcelles bâties. Elles permettraient la construction de 10 logements supplémentaires par parcelle en moyenne.



**INDICATEUR****N° 21****RECENSEMENT DES FRICHES CONSTRUCTIBLES** **ORIENTATION**

O4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Loi climat et Résilience

 **OBJECTIF** **TENDANCE ATTENDUE**

Aucune

 **ECHELLES DE CALCUL**

Intercommunale, Communale, Quartier

 **OCCURRENCE**

Annuelle

**UNITE DE L'INDICATEUR**

Nombre et surfaces des friches (en ha)

 **DEFINITION**

Au sens du code de l'urbanisme, l'article L 111-26, définit comme friche :

[...] « Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

Cette définition fait ressortir une appréciation englobante de situations pouvant être assimilées à de la « friche ».

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

- 1) Recensement cartographique et caractérisation des friches par les communes ;  
Une proposition méthodologique a été réalisée aux communes afin de recenser et caractériser les friches de leurs territoires. Il s'agit à partir de la définition donnée par la loi Climat & Résilience et d'exemples de friches de caractériser la friche selon leur vocation, le type de propriété et la présence ou non de bâti.
- 2) Localisation des parcelles « friches ».

**SOURCES**

**DONNEES** : Recensement cartographique

**PRODUCTEUR** : Communes / TCO / AGORAH

**FREQUENCE DE MISE A JOUR** : Annuelle

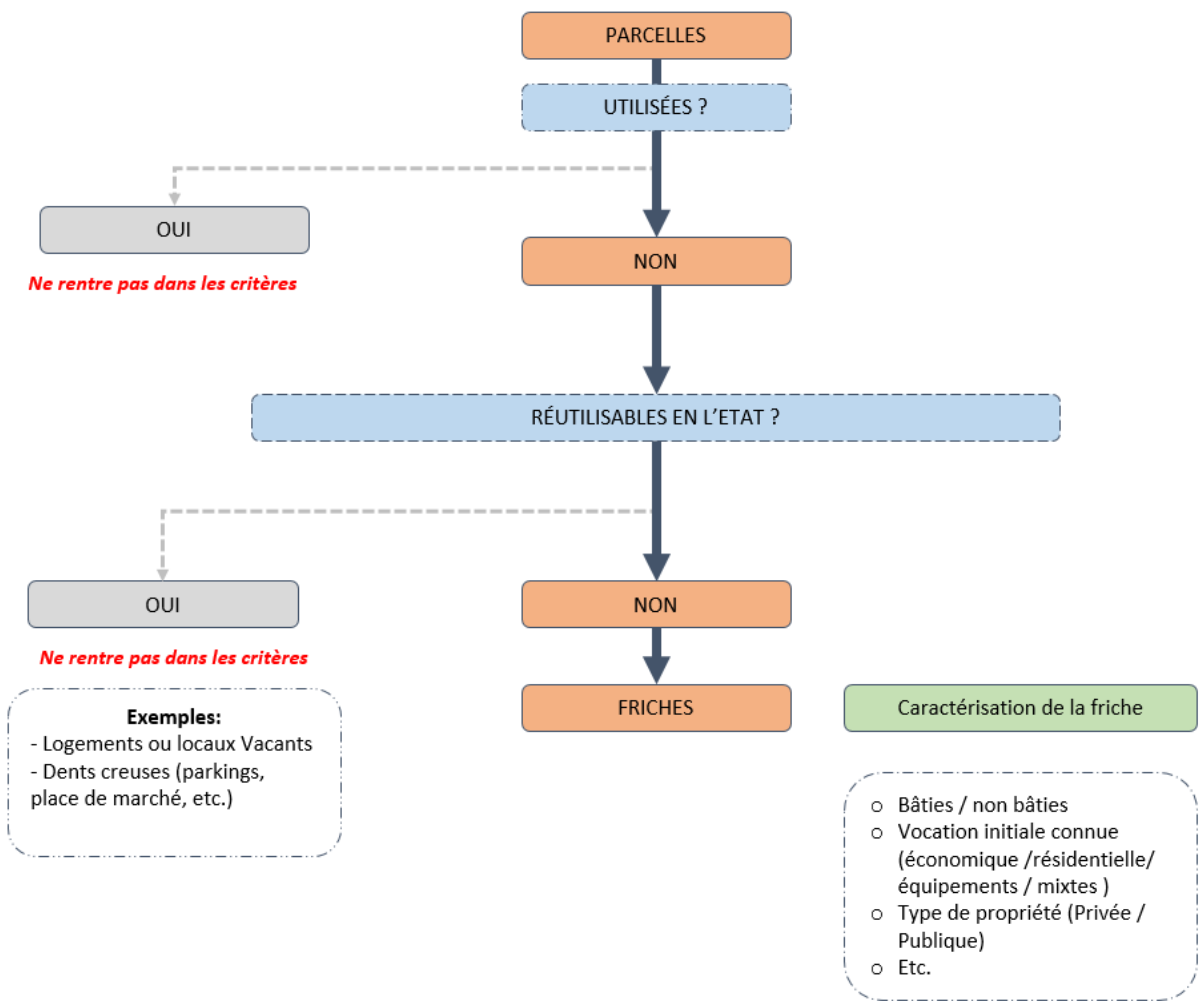
**LIMITES** :

- Remontée de données limitée à la connaissance terrain ;
- Transmission des données : 2 communes sur 5



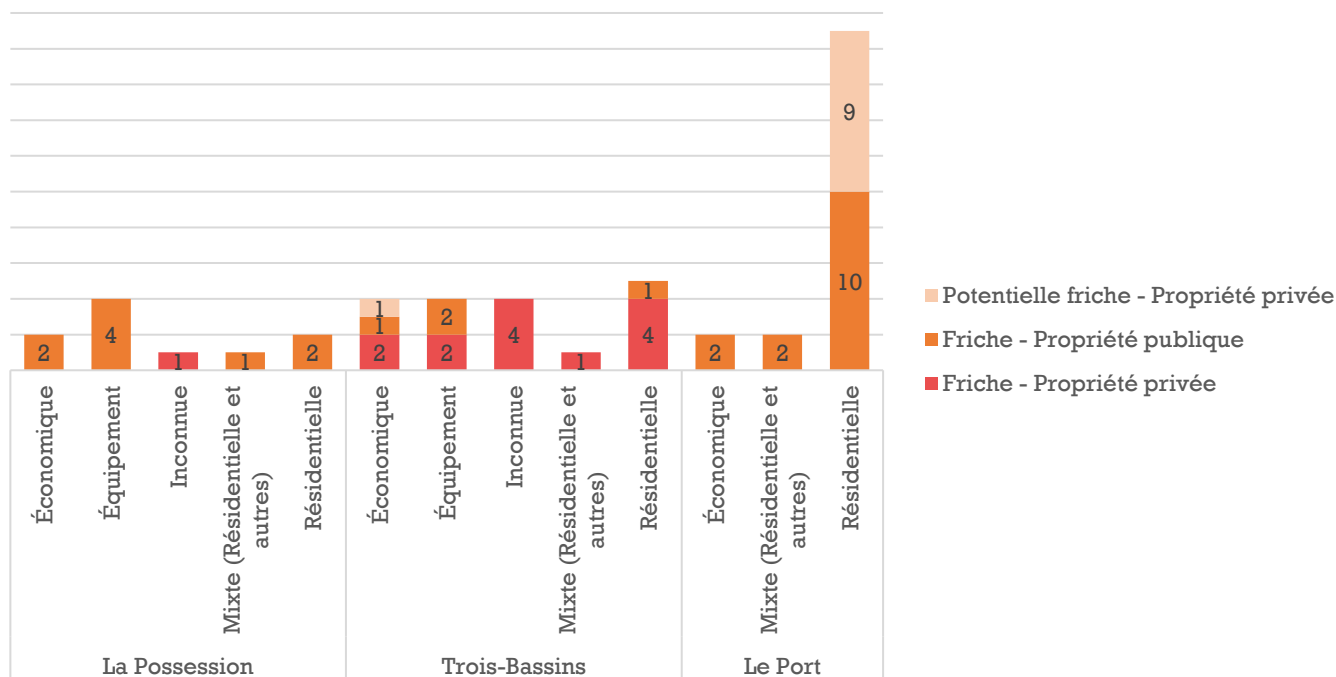
Afin de faciliter l'identification des friches urbaines, un schéma d'appréciation est présenté ci-dessous.

### SCHÉMA D'APPRECIATION DE LA DEFINITION DE LA FRICHE



## RESULTAT

### Friches recensées par les communes selon leur vocation initiale et le type de propriété



De nombreux outils permettent la mise en place d'une stratégie foncière ou de remobilisation de friches. La loi Climat & Résilience est venue encourager la requalification des friches urbaines dans l'objectif de lutter contre l'artificialisation des sols. D'où l'importance d'établir un diagnostic des friches sur chaque territoire.

Grâce à un travail partenarial avec les communes, un recensement (toujours en cours pour 2 communes sur 5) a été réalisé sur la base de leur connaissance du territoire.

Les données provisoires récoltées indiquent 41 friches recensées. Sur les communes de la Possession et du Port, il s'agit essentiellement de friches sur du foncier public alors que sur Trois-Bassins, sur les 17 friches recensées 14 appartiennent à des propriétaires privés.

Une grande partie de ces friches sont bâties (34 sur les 41) et donc considérées comme déjà artificialisées. Cette notion d'artificialisation est importante puisqu'elle peut permettre, suivant certaines conditions, de bénéficier d'une aide du Fonds vert afin d'équilibrer les bilans économiques déficitaires de projets de recyclage des friches.





# INDICATEUR N° 22

## RECENSEMENT DES SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES DANS LES SECTEURS URBANISÉS

### ORIENTATION

O4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Loi climat et Résilience

### OBJECTIF

N°14 : Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat

### TENDANCE ATTENDUE

Aucune

### ECHELLES DE CALCUL

Intercommunale, Communale, Quartier

### OCCURRENCE

Annuelle

### UNITE DE L'INDICATEUR

Mètre carré / Hectare

### DEFINITION

Cette fiche constitue un état-zéro de la mesure des surfaces non imperméabilisées dans les secteurs urbanisés. Le millésime étudié et qui compose la situation de référence est 2021.

Il s'agit d'estimer en premier lieu le volume de surfaces perméables et d'établir de cette manière un stock servant de base pour évaluer les années suivantes les flux sortants ou entrants d'espaces perméables.

Cet indicateur est, par conséquent, amené à évoluer dès sa prochaine actualisation et ainsi s'approcher de la méthodologie employée pour le calcul de l'indicateur 10 de l'Observatoire du SCOT qui traite, à l'inverse, les surfaces nouvellement imperméables.

### DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA METHODE ET LES REGLES DE CALCUL DE L'INDICATEUR

1. Identification parmi les 13 subdivisions fiscales (*suf*) existantes au sein des fichiers fonciers standards (MAJIC) des subdivisions perméables et imperméables
2. Appariement des données attributaires de MAJIC avec les données géométriques du cadastre pour obtenir une couche SIG des parcelles perméables et imperméables
3. Croisement de la nouvelle couche parcellaire avec la tache urbaine (secteurs urbanisés)
  - Mesure et agrégation des surfaces de *suf* perméables dans les secteurs urbanisés à l'échelle des quartiers PLH
4. Calcul du ratio de surfaces perméables et imperméables au sein d'une même parcelle
5. Retenir le ratio majoritaire pour catégoriser entièrement la parcelle en perméable ou imperméable
  - Mesure et agrégation des surfaces parcellaires perméables dans les secteurs urbanisés à l'échelle des quartiers PLH

### SOURCES

**DONNEES :** Fichiers fonciers

**PRODUCTEUR :** CEREMA

**FREQUENCE DE MISE A JOUR :** Annuelle

**LIMITES :**

- + Les fichiers fonciers standards sont une base de données issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. Bien qu'il existe des mécanismes de contrôle, les déclarations effectuées par les propriétaires sont sujettes à des erreurs.
- + La notion d'imperméabilisation, qui est assez restrictive, se rapproche grandement dans ce cas-ci de la notion d'artificialisation pour faciliter ainsi sa mesure.



## ANALYSE

Le décret du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier vient préciser les modalités d'application de l'article 205 (n° 2021-1104) de la loi Climat et résilience.

Ce décret fait évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH) en observatoires de l'habitat et du foncier (OHF).

Ces observatoires dotent les collectivités de nouveaux moyens de lutte contre l'artificialisation des sols et de maîtrise de la ressource foncière (trajectoire Zéro Artificialisation Nette). Ils ambitionnent ainsi d'analyser l'offre foncière disponible, dans une logique de mise en adéquation de la maîtrise des coûts et de gestion économe de l'espace, en s'appuyant sur une série d'indicateurs parmi lesquels figure le « **recensement, dans les secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** ».

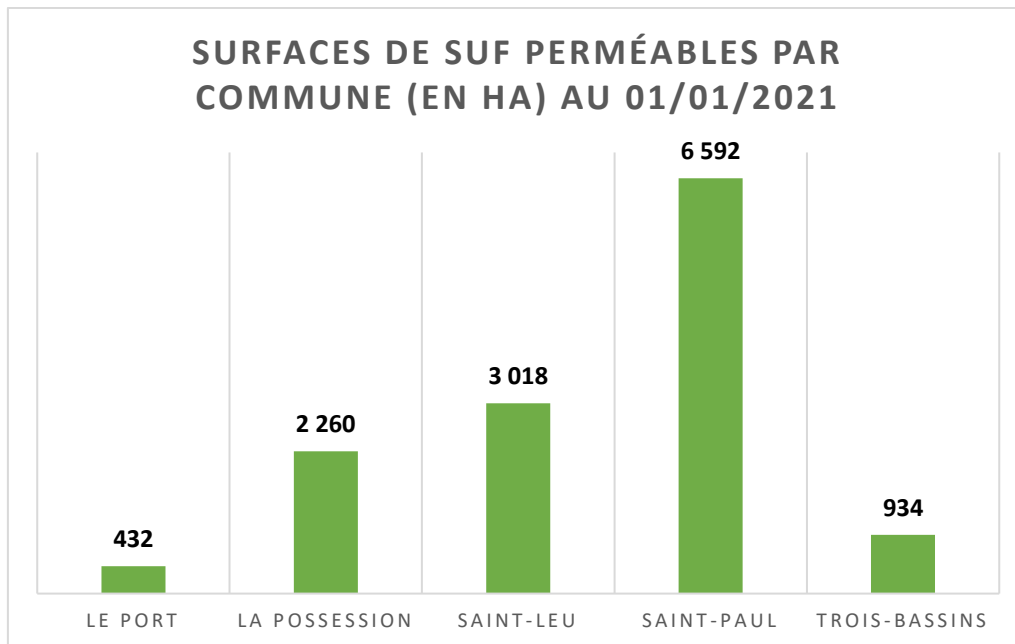
Le CEREMA propose depuis 2014 une classification des subdivisions fiscales relative à leur état d'artificialisation. Cette répartition, issue d'analyses terrain et cartographiques, a été testée par les acteurs du territoire et réutilisée dans le cadre d'études locales :

Catégorie de la suf	Signification	Classification
01	Terres	Non artificialisé
02	Près	Non artificialisé
03	Vergers	Non artificialisé
04	Vignes	Non artificialisé
05	Bois	Non artificialisé
06	Landes	Non artificialisé
07	<b>Carrières</b>	<b>Artificialisé</b>
08	Eaux	Non artificialisé
09	<b>Jardins</b>	<b>Artificialisé</b>
10	<b>Terrains à bâtir</b>	<b>Artificialisé</b>
11	<b>Terrains d'agrément</b>	<b>Artificialisé</b>
12	<b>Chemin de fer</b>	<b>Artificialisé</b>
13	<b>Sol</b>	<b>Artificialisé</b>

Afin de répondre à l'objectif de recensement des surfaces non imperméabilisées, et tenant compte de la définition de l'imperméabilisation stipulant qu'elle désigne les espaces pour lesquels l'eau ne peut s'infiltrer, cette classification a été réorganisée :

Catégorie de la suf	Signification	Classification
01	<b>Terres</b>	<b>Perméable</b>
02	<b>Près</b>	<b>Perméable</b>
03	<b>Vergers</b>	<b>Perméable</b>
04	<b>Vignes</b>	<b>Perméable</b>
05	<b>Bois</b>	<b>Perméable</b>
06	<b>Landes</b>	<b>Perméable</b>
07	Carrières	Imperméable
08	<b>Eaux</b>	<b>Perméable</b>
09	<b>Jardins</b>	<b>Perméable</b>
10	Terrains à bâtir	Imperméable
11	<b>Terrains d'agrément</b>	<b>Perméable</b>
12	Chemin de fer	Imperméable
13	Sol	Imperméable



**CALCUL PAR SUBDIVISION FISCALE**

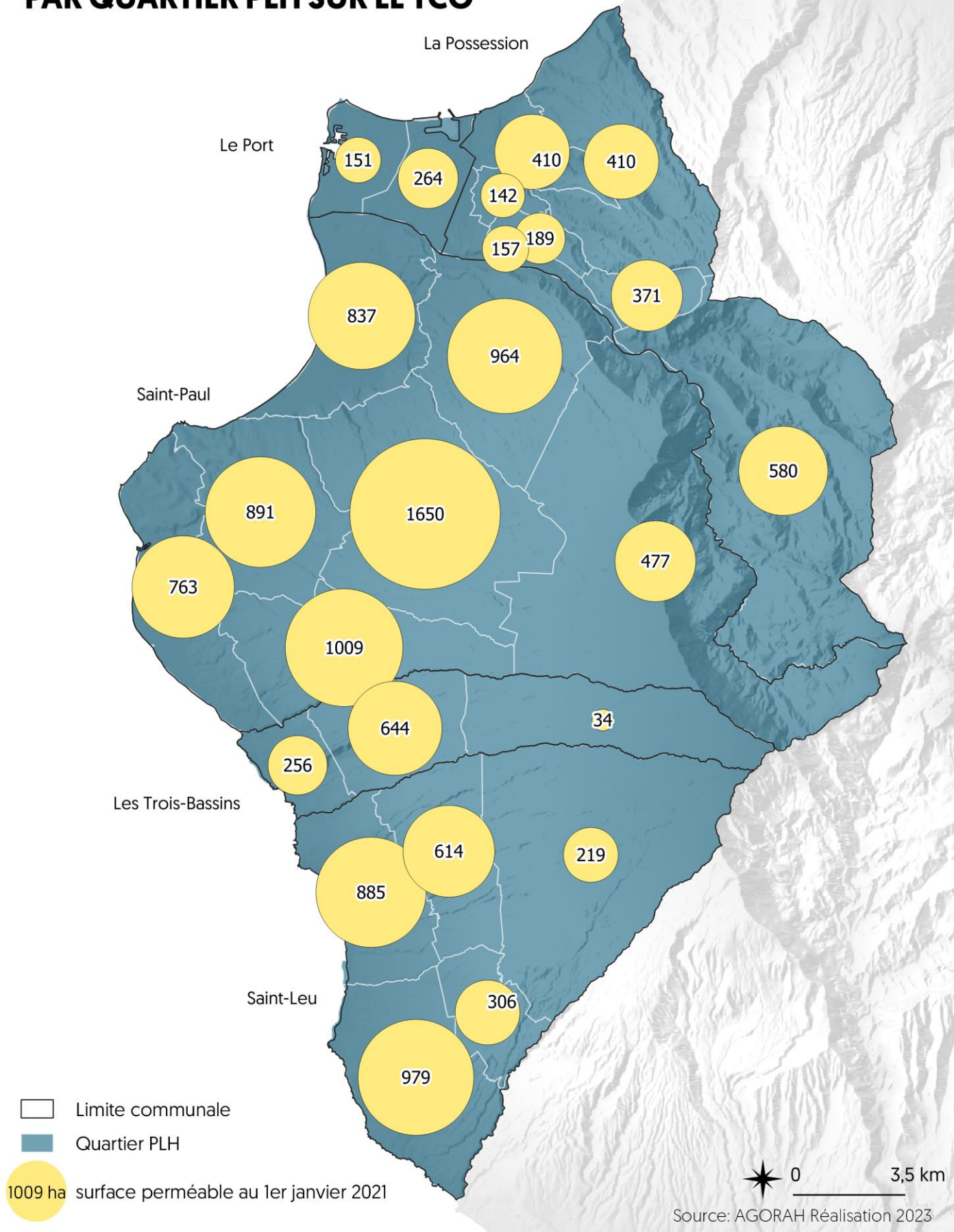
Au 1<sup>er</sup> janvier 2021<sup>3</sup>, le TCO comptabilise 13 236 hectares de surfaces perméables (agrégation des subdivisions fiscales). La commune de Saint-Paul recense à elle seule la moitié de ces espaces avec 6 592 hectares. Les communes de Saint-Leu et de La Possession contribuent conjointement à 40 % du total. Le Port représente la commune la moins dotée en espaces perméables (3%).

---

<sup>3</sup> Millésime les plus récent des fichiers fonciers standards



# SURFACES PERMÉABLES (EN HA) AU SEIN DE LA TACHE URBAINE PAR QUARTIER PLH SUR LE TCO



À Saint-Paul, les espaces perméables se retrouvent en quantité équilibrée sur chacun des quartiers PLH (entre 12 et 15 %), exception faite de Mafate (7%) et du quartier de Guillaume qui se démarque avec un territoire très pourvu en surfaces perméables (25 % du total communal).

La grande majorité des espaces perméables à Saint-Leu se concentre dans les quartiers suivants :

- Centre - Etang - Les Colimaçons (885 ha, soit 29 %)
- Stella - Piton Saint-Leu (979 ha, soit 32 %)

À La Possession, le centre-ville est doté de 18 % des surfaces perméables de la commune. Un ratio identique au quartier de la Ravine à Malheur. La partie du cirque de Mafate, située à La Possession, détient logiquement la plus grande part avec 26 %.

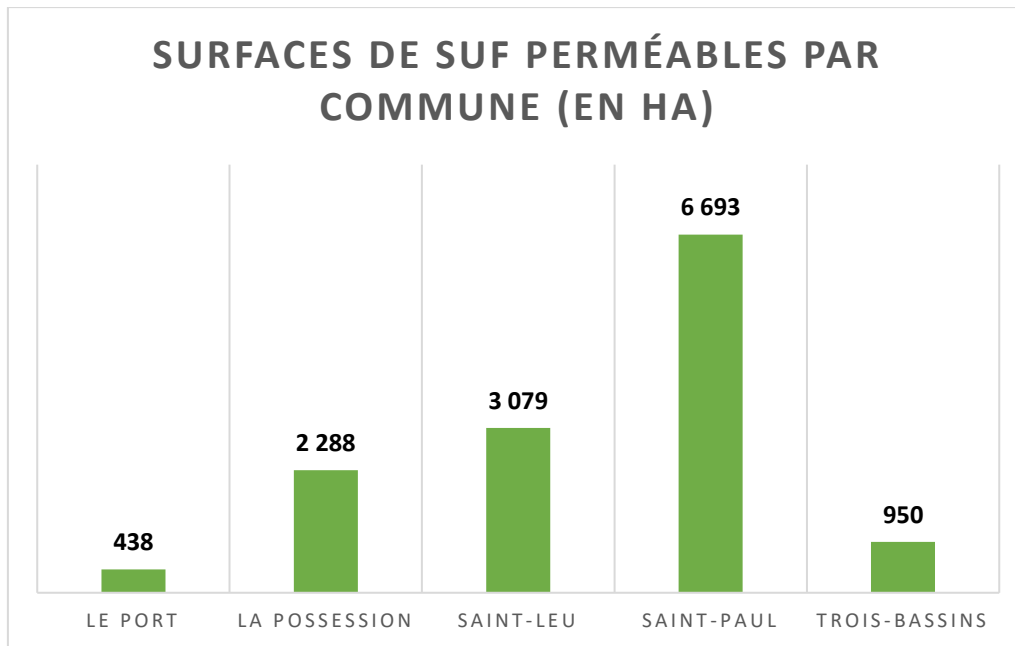
Le grand quartier PLH composé du centre-ville de Trois-Bassins et des territoires de Montvert, Bois de Nèfles et la Grande Ravine englobe 644 ha de surfaces perméables de la commune soit 69 %.

## CALCUL PAR PARCELLE

Contrairement à la subdivision fiscale qui n'est pas une unité géographiquement représentable, la parcelle cadastrale a l'avantage de pouvoir offrir un visuel cartographique des surfaces perméables sur le TCO.

Le calcul par parcelle nécessite de retenir la surface, perméable ou imperméable, dominante au sein d'une parcelle. Autrement dit, si une parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> comporte une subdivision fiscale de SOL estimé à 400 m<sup>2</sup> (catégorisée comme imperméable) et une subdivision de JARDIN estimée à 600 m<sup>2</sup> (catégorisée comme perméable), alors la parcelle entière est classée comme perméable.

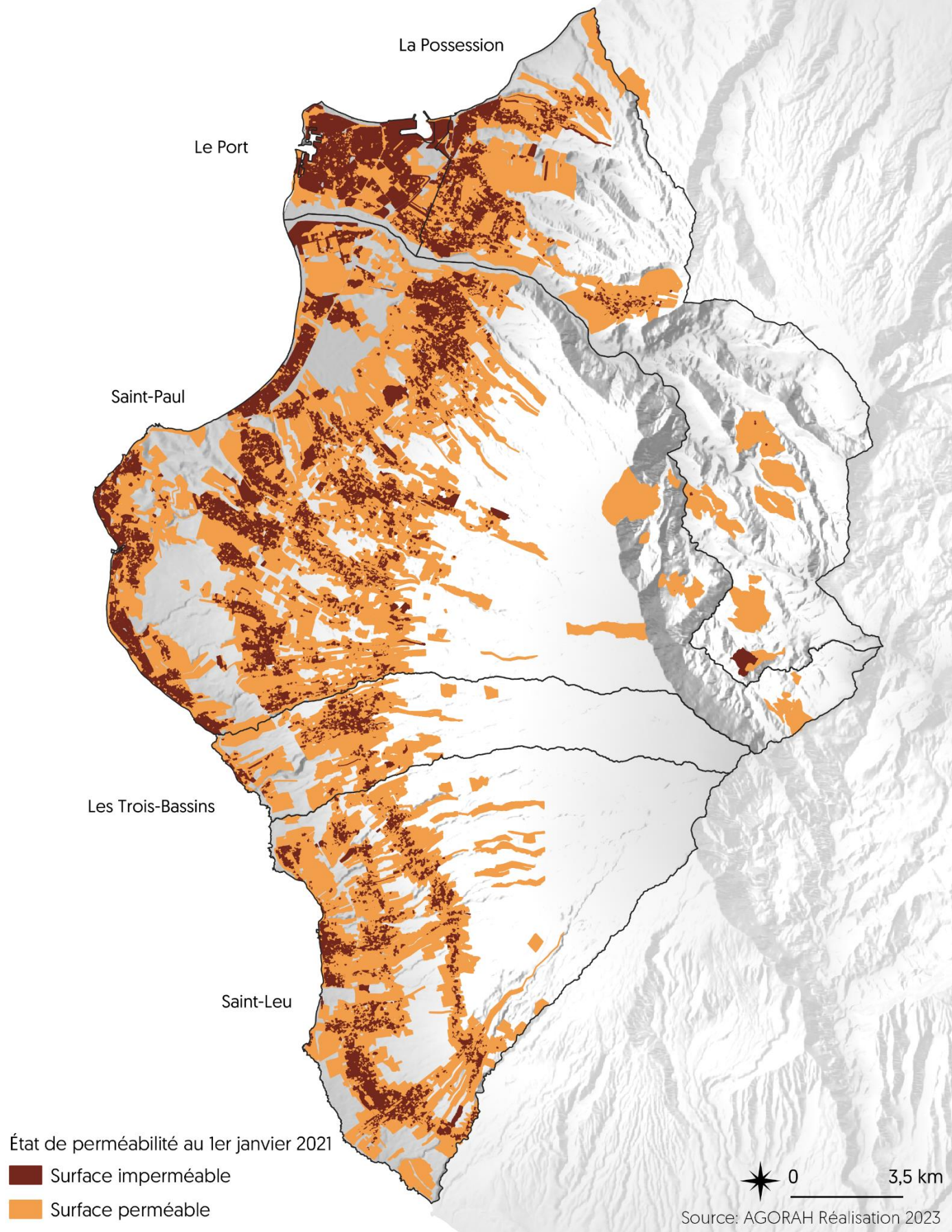
Cependant, il apparaît que l'écart entre le calcul par subdivision fiscale et le calcul par parcelle donnent des résultats assez similaires, démontrés par le graphique suivant :



Pour éviter toute redondance, le lecteur se référera à l'analyse précédemment effectuée. Seule une représentation cartographique de ces parcelles perméables constituera la plus-value de cette section.



# ÉTAT DE PERMÉABILITÉ DES PARCELLES AU SEIN DE LA TACHE URBAINE SUR LE TCO



**INDICATEUR****N° 23****RECENSEMENT DES ESPACES NON BATIS NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DANS LES ZONES URBAINES (RÈGLEMENTAIRE)** **ORIENTATION**

Loi climat et Résilience

 **OBJECTIF**

Protection des continuités écologiques

 **TENDANCE ATTENDUE**

Stable

 **ECHELLES DE CALCUL**

Intercommunale, Communale, Quartier

 **OCCURRENCE**

Annuelle

**UNITE DE L'INDICATEUR**

Superficie (ha)

**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 Document d'Orientation Objectifs (DOO) du SCOT TCO en type d'espaces : « avérés », ou « potentiels ».

L'indicateur n° 22 de l'Observatoire PLH du TCO permet d'analyser les continuités écologiques avérées et potentielles protégées dans les zones N des PLU. Le présent indicateur permettra d'analyser les continuités écologiques potentielles dans les zones U et AU des PLU.

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

Calcul des surfaces de continuités écologiques « avérées » non bâties classées en U ou AU dans les PLU des parcelles non bâties. Croisement entre les couches :

- Continuités écologiques (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité)
- Zonages U et AU des PLU ;
- BD topo bâti ;
- BD topo route.

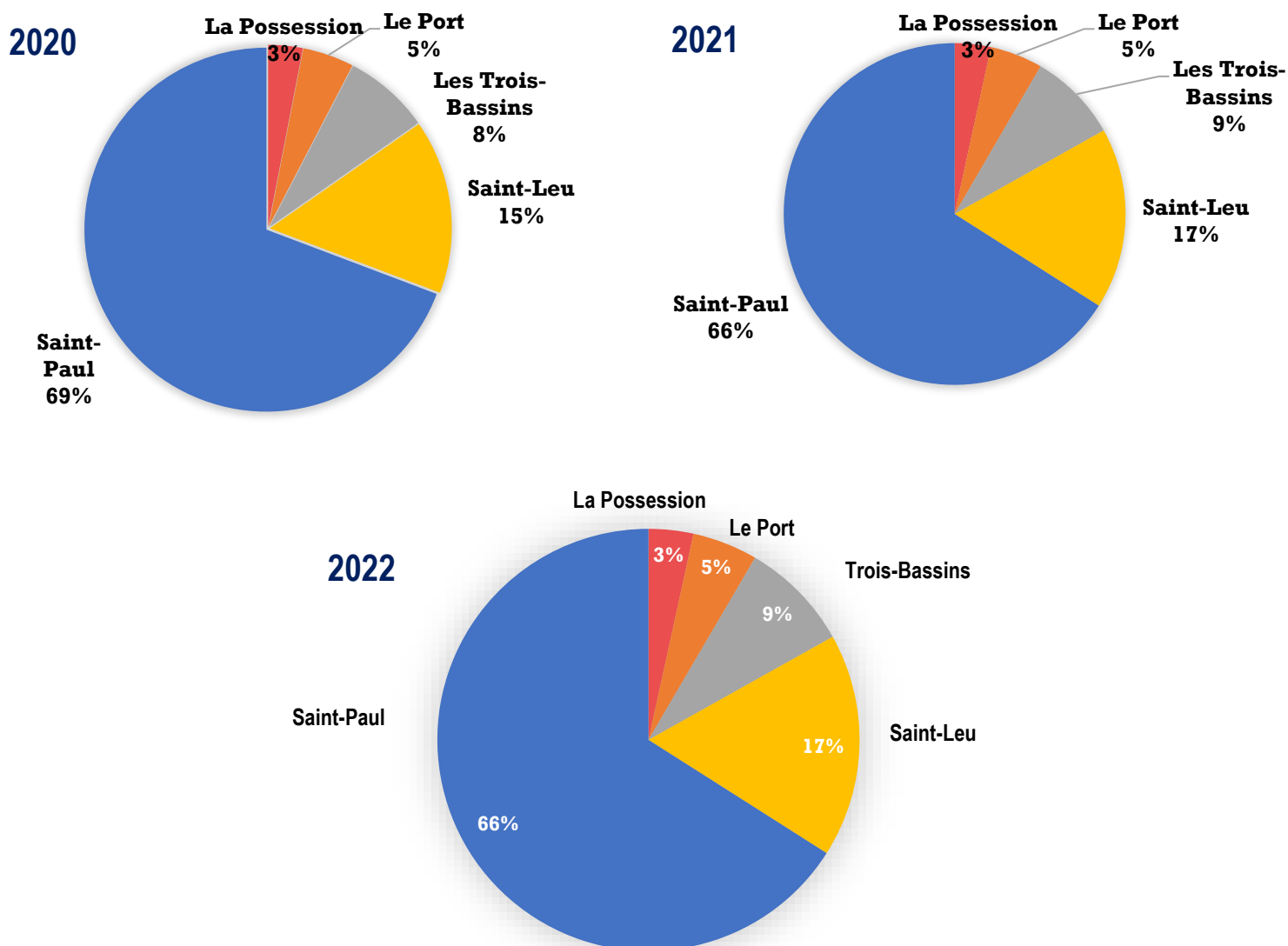
**SOURCES****DONNEES** : Base permanente des POS&PLU, SAR, BD corridors\_reservoirs écologiques de la DEAL, Couche bâtie Cadastre**PRODUCTEUR** : AGORAH, Région Réunion, DEAL**FREQUENCE DE MISE A JOUR** : Annuelle**LIMITES** : La qualité de la base de données dépend de la remontée des informations de la part des communes et des EPCI partenaires.

## RESULTATS

### Evolution des continuités écologiques non bâties en zone U & AU sur les communes du TCO entre 2020 et 2022

Commune	2020 (en ha)	2021 (en ha)	2023 (en ha)	Evol. 2020-2022 (ha)
La Possession	7,3	7,3	7,3	0
Le Port	10,8	10,6	10,6	+0,1
Les Trois-Bassins	18,1	18,0	18,0	+0,1
Saint-Leu	36,6	36,5	36,5	+0,1
Saint-Paul	164,0	140,5	140,5	+23,5
<b>Total</b>	<b>236,8</b>	<b>212,9</b>	<b>213,0</b>	<b>+23,9</b>

### Part des continuités écologiques non bâties en zone U & AU des communes du TCO



## ANALYSE

Les continuités écologiques, au sens de l'indicateur font référence à l'identification des réseaux écologiques de la Réunion réalisée par la DEAL en 2014. Dans tous les cas, les **continuités écologiques (CE)** ou trame verte et bleue, sont en effet constituées :

- D'une part **des réservoirs de biodiversité (RB)** 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 ( C )** permettant aux composantes floristiques et faunistiques de la biodiversité de circuler, et donc de vivre et de se développer.



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

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

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

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

Dans l'état actuel des choses la démarche d'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (le SRCE) a permis d'identifier tant pour les réservoirs de biodiversité que pour les corridors écologiques, des constituants respectivement «avérés» et «potentiels» :

- Les réservoirs de biodiversité **avérés** sont les habitats naturels en bon état de conservation, essentiellement dans les Hauts. La plupart sont déjà protégés par le cœur du Parc ;
- Les corridors **avérés** sont les zones identifiées par des experts où des habitats naturels forment localement des continus entre deux réservoirs ;
- Les réservoirs de biodiversité **potentiels** sont les espaces semi-naturels qui présentent encore des reliques de végétation naturelle ;
- Les corridors **potentiels** sont des zones situées entre des réservoirs de biodiversité proches, c'est-à-dire pour lesquels la distance n'est pas un frein aux échanges.

Ces continuités écologiques « potentiels » (réservoirs de biodiversité et corridors) couvrent une grande partie du territoire de la côte ouest. Bien qu'elles soient classées majoritairement en zone N & A dans les PLU, une part non négligeable de ces espaces sont situés en zone urbaine. En effet, ces espaces « urbains » constituent des couloirs de transit pour la faune entre deux espaces de continuités écologiques avérées. Près de **1 357 ha de continuités écologiques** sont classées en zone U et AU sur **7 200 ha soit 18,8 %** de l'espace urbain de référence du TCO inscrit dans le SCOT. Au regard de sa « large » couverture sur le territoire, et de sa quasi non évolution ces dernières années, il a été jugé plus opportun d'observer uniquement l'évolution des continuités écologiques avérées dans le cadre de ces indicateurs.

Le principe méthodologique appliqué pour le calcul de cet indicateur consiste à **observer la part (en %) des continuités écologiques « avérés » (RB + C) des espaces non bâtis situés sur les zones U et AU des PLU en vigueur.**



**En 2022, 213 ha d'espaces de continuité écologiques** sont situés sur des secteurs classés en zone U et AU dans les PLU des communes du TCO. On observe qu'une forte majorité de ces espaces classés en zone U & AU se situe sur le territoire saint-paulois, avec 140,5 ha, soit 66% sur l'ensemble du TCO. Sur les autres communes, Saint-Leu dispose de 36,5 ha (15%), Trois-Bassins 18 ha (9%), le Port 10,6 ha (5%) et la Possession (7,3 %).

Entre 2020 et 2022, on observe 23,9 ha d'espaces de continuités écologiques en moins sur les zones U et AU. Cette évolution est issue en grande majorité d'une procédure de modification du PLU de Saint Paul du 3 septembre 2021, qui réduit la surface allouée à l'urbanisation du projet de ZAC Savane des Tamarins sur le secteur de Plateau Cailloux.

**Nota bene** : *il faut voir dans ces espaces « perdus » qui bénéficient aujourd'hui d'un zonage N, un renforcement de leur statut de protection. Le maintien en zonage U / AU de ces CE avérées, aurait probablement engendré une altération de la qualité écologique de ces espaces.*

En effectuant une analyse un peu plus approfondie sur espaces de CE avérées en zone U / AU, ces espaces sont doivent accueillir des opérations d'aménagement qui sont aujourd'hui identifiés dans les documents de planifications, comme par exemple : la ZAC savane Tamarin et l'Ecocité sur Saint-Paul, ou encore le projet d'aménagement Saint-Leu Océan.



## INDICATEUR

## N° 24

## INVENTAIRES DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

 **ORIENTATION**

O4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Loi climat et Résilience

 **OBJECTIF**

N°14 : Mieux encadrer et coordonner le développement des opérations d'habitat

 **TENDANCE ATTENDUE**

Aucune

 **ECHELLES DE CALCUL**

Intercommunale, Communale, Quartier

 **OCCURRENCE**

Annuelle

**UNITE DE L'INDICATEUR**

Nombre et surfaces (ha) des ZAE

 **DEFINITION**

L'analyse du foncier se base en particulier sur le recensement des éléments facilitant à l'optimisation du foncier dans les espaces déjà urbanisés, tel que la prise en compte des inventaires des zones d'activité économique.

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

Dans le cadre de l'Observatoire du SCOT, un indicateur est déjà existant sur cette thématique (Indicateur N°28). Celui-ci apporte des informations sur le nombre de parcelles et les caractéristiques des parcelles au sein des zones d'activité (ex : classification selon les catégories du SCOT : ZILP, PAEM ou ARTIS).

**SOURCES**

**DONNEES** : Recensement ZAE, SIRENE, LOCOMVAC

**PRODUCTEUR** : AGORAH, INSEE, DGFIP

**FREQUENCE DE MISE A JOUR** : Annuelle

**LIMITES** :

*Dernière mise à jour : 30/11/2020 – Refonte méthodologique en cours*



## RESULTATS :

### 1- Classification des 31 ZAE recensées en 2016, selon l'armature urbaine SCOT :

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

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

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










ZC = zone commerciale / ZF = zone de fait

## 2- Répartition des surfaces de ZAE par catégories selon :

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

Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
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%
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>39%</b>	<b>285</b>	<b>54%</b>	<b>35,5</b>	<b>7%</b>	<b>525,5</b>	<b>100%</b>

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

Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
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%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>75%</b>	<b>109</b>	<b>21%</b>	<b>20</b>	<b>4%</b>	<b>514 (*)</b>	<b>100%</b>

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



- Les surfaces de zonages réglementaires à vocation économique issues des PLU au 1<sup>er</sup> janvier 2016

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

- Les surfaces de zonages réglementaires à vocation économique issues des PLU au 1<sup>er</sup> janvier 2018

(1) - 28,5 ha sur la ZI Sud et -0,5 ha sur la ZAE D2000

(2) – 2 ha sur la ZF Cambaie - Henri Cornu / + 1 ha sur la ZAE Pierre Brossolette / + 2 ha sur la ZAE Balthazar

(3) – 0,6 ha sur la ZA Chemin Mnémonide

Armature urbaine	ZILP		PAEM		ARTIS		Total	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
<b>Rang 1 : Coeur d'agglomération – Pôle principal</b>	<b>289 (1)</b>	<b>65%</b>	<b>106 (2)</b>	<b>24%</b>	11	2%	<b>405</b>	<b>91%</b>
<b>Rang 2 : Pôles secondaires (St-Paul et St-Leu)</b>			20 (Portail St- Leu)	4%	5	1%	25	6%
<b>Rang 3 : Villes relais (voir rang 4 : Bourg de proximité)</b>			13 (9 ha à St-Leu et 4ha à St- Paul)	3%	<b>1 (3)</b> (à Trois- Bassins)	0,5%	<b>14</b>	<b>3%</b>
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>65%</b>	<b>138</b>	<b>31%</b>	<b>18</b>	<b>4%</b>	<b>444</b>	<b>100%</b>



## ANALYSE

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

### ETAT DES LIEUX 2016

#### ❖ Au regard des périmètres de ZAE recensés dans l'OFE AGORAH

En 2016, le territoire Ouest abrite 31 zones d'activités économiques de production.

A l'échelle de l'ensemble du territoire, on observe un écart d'une dizaine d'hectares entre les objectifs de surfaces minimales dédiées à l'économie productive (525 ha) et la surface totale de ZAE à vocation de production recensées dans l'OFE (514 ha) qui s'explique pour l'essentiel par le retrait des 9,4 ha de centre commercial de la ZC Sacré Cœur qui avait initialement une vocation d'activités mixtes. Au niveau des typologies de ZA et de leur répartition sur leur territoire, on constate quelques déséquilibres dans les catégories de ZA et leur répartition territoriale.

### Les ZILP

Elles sont établies uniquement sur le cœur d'agglomération en lien avec la proximité de l'infrastructure portuaire : les deux tiers des surfaces sur la commune du Port et le tiers restant en prolongement vers le Sud, au niveau de la zone de fait Henri Cornu sur la commune de St-Paul. Les 5 ha prévus en ZILP sur le pôle secondaire de Plateau Caillou sont reclassés en zone ARTIS (option proposée par le SCOT).

Les ZILP sont fortement surreprésentées avec une couverture de 76% du foncier économique total du territoire Ouest au lieu des 38% initialement prévus. Cet écart s'explique en grande partie par la vaste emprise de la zone de fait Henri Cornu. Ce site héberge une large majorité d'activités liées au secteur « logistique, transport et commerce de gros » sont largement prédominantes, et bien peu de services aux entreprises, ce qui permet de le classer dans la catégorie des ZILP. Néanmoins si l'on soustrait les 122 ha de cette zone de fait au total des superficies de ZILP, la surreprésentation de cette catégorie de ZAE sur le territoire est moindre, passant à 263 ha pour un objectif minimal de 200 ha prévu par le SCOT.

On retiendra donc que les prévisions « à minima » de foncier dédié aux activités industrielles, portuaires et logistiques sont déjà dépassées, malgré des besoins encore significatifs d'espace supplémentaires comme en atteste le vaste déploiement de la zone de fait Henri-Cornu, ainsi que le projet d'aménagement de la zone arrière portuaire au niveau du Port Est sur près de 90 ha.

### Les PAEM et zones ARTIS

Le poids important d'espaces à vocation industrielle et logistique se traduit par une sous-représentation en surfaces dédiées aux deux autres catégories de ZAE que sont les PAEM et les zones ARTIS.

En 2016, ces dernières n'ont pas encore été développées à la hauteur des ambitions du SCOT (25% de surfaces au lieu des 61% prévus) que ce soit dans le cœur d'agglomération, les pôles secondaires et les villes relais de mi-pentes et en particulier des hauts.



A une échelle plus fine, des nuances sont perceptibles.

Concernant les zone ARTIS, au niveau du cœur d'agglomération, les 3 sites recensés sur la commune du Port ne couvrent qu'un peu plus de la moitié des surfaces prévues (11 des 20 ha fixés) et dans les villes relais et bourgs des hauts moins d'un tiers des objectifs surfaciques sont atteints (3ha sur 10,5 ha). En effet les deux zones artisanales de Trois-Bassins gardent encore un potentiel minimum de déploiement de 2 ha, quant aux secteurs des hauts de St-Paul (Saline, Guillaume, Bois de Nèfles), ils sont encore loin de bénéficier des 6 ha d'ARTIS prévus, une seule petite zone artisanale étant pour l'heure recensée à Vue Belle (1 ha).

En revanche à mi-pentes, les pôles secondaires saint-paulois sont dotés de 3 sites ARTIS établis sur Plateau Caillou et le secteur de l'Eperon, qui honorent l'objectif minimal d'espaces attendus, le dépassant même d'1 ha (6 ha). On notera que le projet de site d'activités artisanales prévu sur Piton St-Leu dans le texte du SCOT (mais pas dans le tableau chiffré -> Erreur ?) a été considéré comme PAEM au sein de la ZAC du Portail.

Concernant enfin les PAEM, le niveau d'enveloppe foncière visée ne semble pas au rendez-vous, en particulier sur le cœur d'agglomération et les pôles secondaires. En effet, bien que concentrant 11 des 14 PAEM du territoire, le cœur d'agglomération répartis sur les 3 communes de la Possession, du Port et de St-Paul ne dispose pour l'heure que d'un peu plus d'un tiers de l'espace dédié prévu au SCOT (84 ha sur 230 ha). Cela laisse à penser que l'enveloppe foncière envisagée par le SCOT pour cette catégorie, a au final profité au développement des ZILP. Ce transfert de destination des ZAE met à nouveau en lumière le déploiement important qu'ont connu les activités industrialo-portuaires et logistiques en lien avec le développement du Grand Port Maritime de la Réunion, devenu hub de transbordement régional en 2016. Une mutation de vocation des zones d'activités du cœur d'agglomération est donc à l'œuvre dès 2016.

Au niveau des pôles secondaires, l'enveloppe des 20 ha de PAEM fixée pour le secteur de Plateau Caillou-Renaissance, probablement dans le cadre du projet de ZAC Renaissance III ne se concrétise pas sur le terrain. Seule la commune de St-Leu dispose d'une PAEM de 12 ha au niveau de la ZAC du Portail, cadrant bien avec les seuils de surfaces du SCOT.

Au niveau des villes relais des PAEM sont identifiées :

- + l'une à MontRoquefeuil sur St-Paul correspondant aux 4 ha prévus au SCOT,
- + l'autre à la Pointe des Châteaux sur St-Leu, et dont les 9 ha devraient être complétés par un projet d'extension à moyen terme, qui devrait permettre de se rapprocher du quota minimal de 21 ha du SCOT fixé pour le secteur.

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

En 2016, 92% de la surface de ZAE de l'Ouest font l'objet d'un zonage réglementaire de nature économique au sein de leur PLU de référence.

Ne bénéficient pas encore de ce classement règlementaire spécifique, les sites d'activités suivants :

- + commune de St-Paul :
  - ✓ ZAE rue St-Louis (U1b et U1c)
  - ✓ ZF rue St-Louis (U1b et U1c)
  - ✓ ZF de Savanna (U1f)
  - ✓ ZAE de Vue Belle (U5b)
- + commune du Port : ZF de Chemin des Anglais (Apf).



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

Le déséquilibre entre d'une part catégories de sites d'activités et d'autre part la localisation au sein de l'armature urbaine, constaté dans l'analyse réalisée au niveau des périmètres ZAE de l'OFE, se confirme au niveau de la répartition des surfaces de PLU à vocation économique, mais de façon moins marquée. La surreprésentation des ZILP du cœur d'agglomération sur le territoire du TCO semble un peu moins lourde en considérant les PLU : 68% des zones réglementaires de nature économique contre 75% des périmètres de ZAE de l'OFE. Ces zones souvent de grande taille et anciennement implantées, font en effet pour certaines l'objet de réajustements réglementaires selon les changements d'affectation qui peuvent s'y opérer (habitat, équipements publics etc.). Cette analyse réglementaire est également plus favorable aux superficies de PAEM du cœur d'agglomération et de la ZAC du Portail (29% au niveau des PLU contre 22% au niveau des périmètres observés), mais toujours insuffisamment par rapport aux prévisions du SCOT (54%).

A cet égard, et dans un souci de rééquilibrage territorial, les efforts d'aménagement devront donc porter dans les prochaines années, sur les PAEM ainsi que les zones ARTIS situées au niveau des villes relais, en particulier dans les mi-pentes et les Hauts. La régularisation réglementaire des PAEM en zone de nature économique citées précédemment (sites d'activités de Rue St-Louis, Savanna et Chemin des Anglais) et de la zone ARTIS de Vue Belle permettrait un gain de près de 10 ha de foncier en faveur de l'activité productive hors industrie.





## INDICATEUR

## N° 25

## NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS SUR DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS ET SUR DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION

 **ORIENTATION**

Loi climat et Résilience

 **OBJECTIF**

-

 **TENDANCE ATTENDUE**

Aucune

 **ECHELLES DE CALCUL**

Intercommunale, Communale, Quartier

 **OCCURRENCE**

Annuelle

**UNITE DE L'INDICATEUR**

Nombre de logements

 **DEFINITION**

Nombre de logements autorisés annuellement par commune au sein de la tache urbaine et en zones U et AU des PLU.

**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 entre 2020 à 2022 sur les 5 communes du TCO ;
- 2- Calcul de la part dans les zonages U et AU par commune.

**SOURCES****DONNEES** : Base SITADEL permis de construire, Base permanente POS&PLU AGORAH**PRODUCTEUR** : SDES, AGORAH**FREQUENCE DE MISE A JOUR** : Annuelle**LIMITES** :

- La base SITADEL 2020-2022 comporte 1 787 permis sur le TCO. La géolocalisation a permis de géoréférencer 1 659 permis, soit 93% de la base. Ces traitements font ainsi apparaître une perte de 137 permis qui ne peuvent être localisés à l'échelle infracommunale sur le territoire.
- La consolidation des données se fait de manière continue sur une période de 5 ans.
- 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.
- Une reconstitution de logement est parfois réalisée. Cette reconstitution peut s'évaluer à hauteur de 10%.



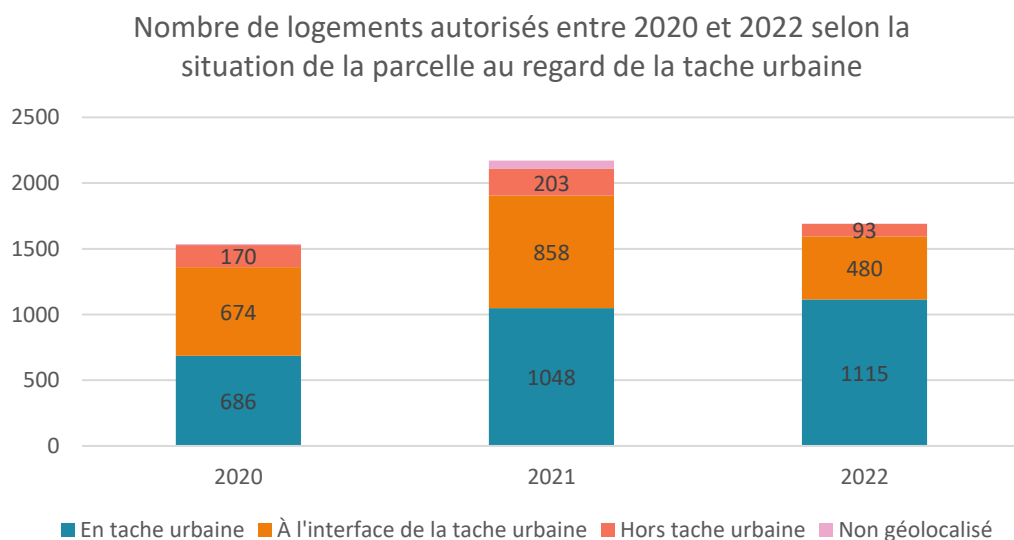
## RESULTAT

Localisation de la parcelle	En tache urbaine	À l'interface de la tache urbaine	Hors tache urbaine	Non géolocalisées	Total général
Totalement ou partiellement en U	2647	1203	151	0	<b>4002</b>
Totalement ou partiellement AU	135	379	291	0	<b>806</b>
Totalement ou partiellement en U et en AU	20	362	0	0	<b>382</b>
Totalement ou partiellement A	20	32	15	0	<b>66</b>
Totalement en N	27	35	8	0	<b>70</b>
Parcelles non géolocalisées	0	0	0	72	<b>72</b>
<b>Total</b>	<b>2848</b>	<b>2012</b>	<b>466</b>	<b>72</b>	<b>5398</b>

## ANALYSE

### Analyse des dynamiques de constructions entre 2020-2022 au sein des espaces déjà urbanisés :

Afin de caractériser un espace en fonction de son urbanisation, la tache urbaine peut être un indicateur de référence. Toutefois, la construction de la tache urbaine est basée sur les bâtis et non sur les limites parcellaires. Ainsi, une même parcelle peut être située en tache urbaine et hors tache urbaine, elle sera alors considérée comme à l'interface de la tache urbaine.

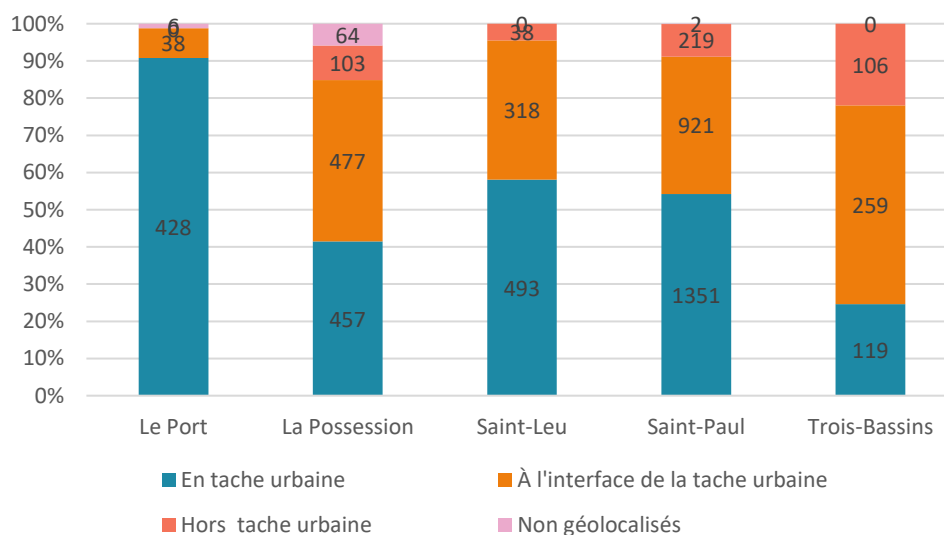


Ainsi entre 2020 et 2022, l'essentiel de l'urbanisation se réalise au sein de la tache urbaine ou à proximité de celle-ci. En effet, 53 % des logements autorisés sont localisés à l'intérieur de la tache urbaine, 37% se situent en lisière et participent donc potentiellement à l'extension de l'urbanisation et 9% sont situés à l'extérieur des espaces déjà urbanisés.



Annuellement, malgré un volume de logements similaire entre 2021 et 2022, une progression de la part de logements autorisés à l'intérieur de la tache urbaine est observée (+18 points entre 2021 et 2022) en lien avec une baisse du nombre d'autorisations sur des parcelles situées à l'interface de la tache urbaine.

Nombre de logements autorisés entre 2020 et 2022 par commune, selon la situation de la parcelle au regard de la tache urbaine



À l'échelle communale, l'analyse est différenciée selon les territoires. En effet, sur la commune du Port 91% des logements autorisés entre 2020 et 2022 se situent au sein de la tache urbaine alors qu'à l'inverse, la densification du tissu existant ne représente qu'un quart des nouveaux logements sur la commune de Trois-Bassins. Sur les autres territoires, cette part oscille entre 42 et 58%. Ainsi, à l'exception de la commune du Port, une part relativement importante de logements est autorisée sur des parcelles en lisière de l'urbanisation existante.

### **Analyse des dynamiques de constructions entre 2020-2022 au sein des espaces ouverts à l'urbanisation :**

Afin d'analyser la dynamique de construction sur les zones ouvertes à l'urbanisation, il convient d'analyser la production de logements sur les zones U et AU des PLU.

**Aussi, les limites inhérentes à la base de données SITADEL utilisée pour cet exercice et celles d'une automatisation des traitements de croisement SIG amènent à rester prudent sur les analyses qui suivent.** Pour rappel, les limites identifiées :

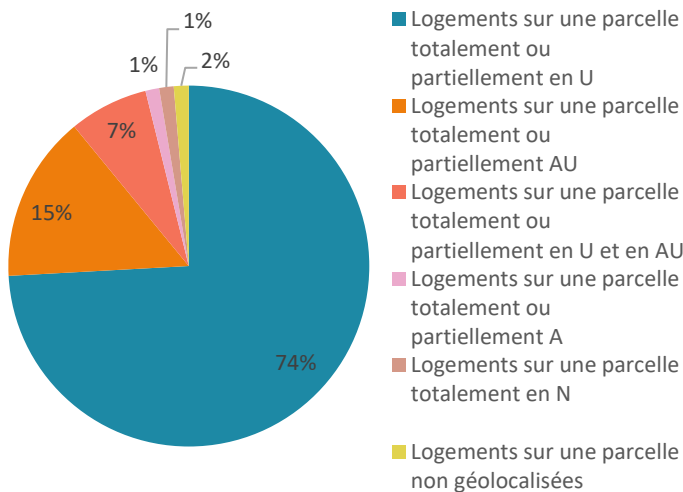
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation partielle d'un terrain et d'une division parcellaire, une des nouvelles parcelles peut se voir attribuer l'identifiant de la parcelle initiale, sans que celle-ci ne soit la partie à urbaniser. Ainsi, au cours des traitements SIG, au moment de la géolocalisation de la parcelle, une correspondance peut être établie entre la parcelle découpée et le cadastre, mais ne correspondra pas à la réalité. En effet cette parcelle identifiée pourra être située en zone agricole ou naturelle, alors que le permis concernerait plutôt une autre parcelle issue de la division.
- Le découpage des zonages des PLU n'étant pas toujours fidèle au découpage parcellaire, plusieurs types de zonages peuvent exister sur une même parcelle. Un choix méthodologique a été réalisé afin de prendre en compte ce phénomène : la partie urbanisée est celle correspondant au zonage le moins contraignant. *Exemple :*



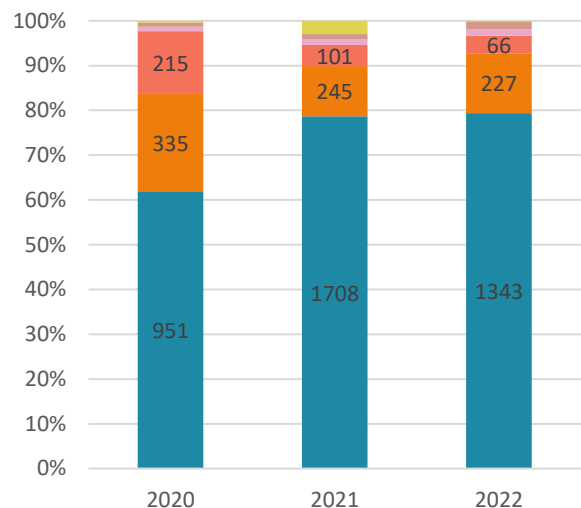
*pour une parcelle située pour 100 m<sup>2</sup> en U et 2500 m<sup>2</sup> en N, le nombre de logements produits sur la parcelle sera affecté à la zone U.*

Toutefois la production de logements étant possible sur le zonage U mais aussi sur le AU, lorsque ces deux zonages seront présents sur une parcelle, aucune distinction ne sera réalisée.

Nombre de logements autorisés selon le zonage PLU



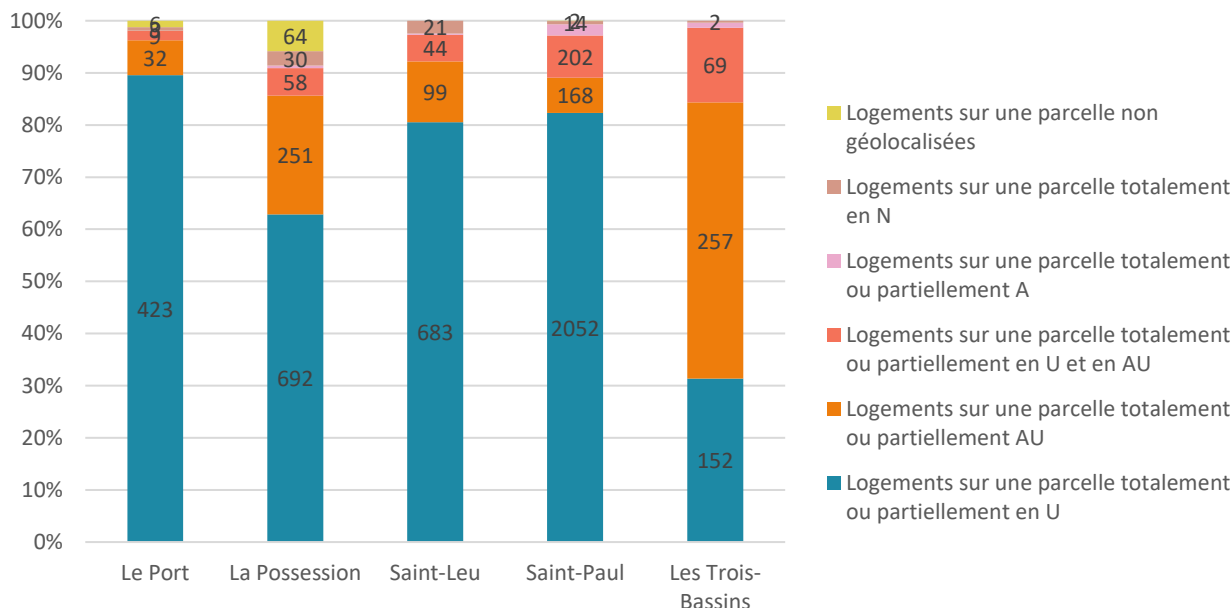
Nombre de logements autorisés par an selon le zonage PLU entre 2020 et 2022



Sur la base des hypothèses et des limites présentées ci-dessus, une très grande majorité des logements autorisés entre 2020 et 2022 se situeraient sur les zones U et AU (96%). Les zonages A et N auraient quant à eux accueillis environ 137 logements à l'échelle du Territoire de l'Ouest, représentant 2% de la production de logements.

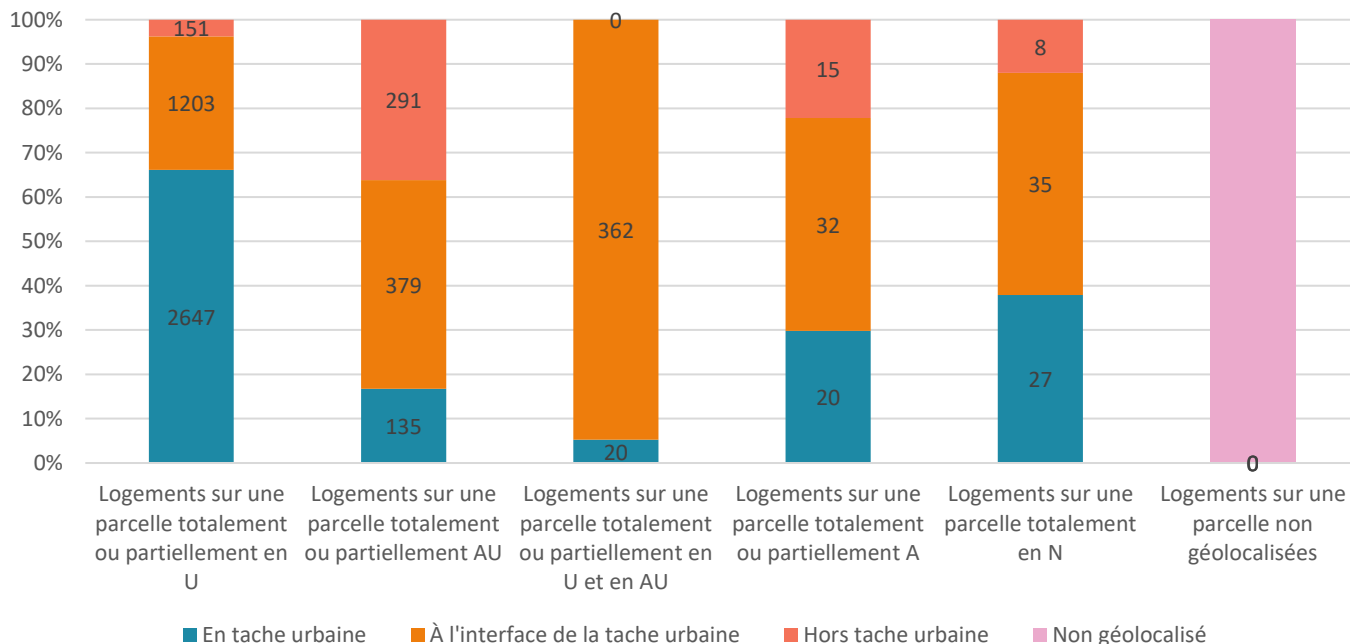


### Nombre de logements autorisés par commune selon le(s) zonage(s) PLU de la parcelle



À l'échelle communale, Trois-Bassins se distingue des autres territoires avec une production de logements qui est davantage réalisée sur des parcelles en AU (53%). En effet, sur les 4 autres communes les nouveaux logements autorisés se situent majoritairement en zone U : 63% pour la Possession, 81% pour Saint-Leu, 82% pour Saint-Paul et jusqu'à 90% pour la commune du Port.

### Nombre de logements autorisés entre 2020 et 2022 selon le zonage du PLU et au regard de la tache urbaine



L'analyse croisée de la production de logement au regard des zones ouvertes à l'urbanisation et aux dynamiques d'urbanisation est intéressante puisqu'elle permet de vérifier si les vocations des zonages définis au sein des PLU est respectée.

Ainsi, sur les trois dernières années, 2/3 des logements autorisés sur des parcelles en U se situent à l'intérieur de la tache urbaine. Sur ce zonage, il y a donc une tendance globale à densifier le tissu existant malgré un volume conséquent de constructions à la lisière entre les espaces déjà urbanisés et ceux qui ne le sont pas encore.

Sur les parcelles en AU, la production est davantage réalisée en lisière de l'urbanisation existante mais la part de logements autorisés hors tache urbaine est également importante avec 36% des logements sur ce zonage.

Enfin, sur des parcelles comprenant les deux zonages U et AU, quasiment l'intégralité des logements se situent à l'interface de la tache urbaine.

