

2015

Urbanisme



AIRE D'ÉTUDE
ÉTANG-SALÉ-LES-HAUTS

éditorial

La SEMADER souhaite disposer d'outils de prospective urbaine afin de lui permettre de mieux diagnostiquer le territoire et anticiper son développement opérationnel futur. Pour ce faire, l'AGORAH accompagne la SEMADER dans la définition et la mise en œuvre méthodologique de « Cahiers urbains », sorte de « portraits de quartier » adaptés aux besoins de l'aménageur. L'objectif est, sur la base de répertoire de données croisées (sur les contraintes d'urbanisme réglementaire, la composition urbaine, les équipements publics, le développement économique, les transports et la mobilité, le marché de l'habitat, ...), de définir un potentiel de constructibilité du quartier et de sa typologie d'urbanisation.

19 « Cahiers urbains » sont réalisés, portant sur 19 quartiers localisés dans différentes communes de l'île et qui ont été préalablement identifiés et expertisés par la SEMADER.

Le territoire à l'étude dans ce « Cahier urbain » se trouve à l'Etang-Salé les Hauts et englobe le centre-ville de cette commune.



sommaire

introduction	1
localisation	3
méthodologie	4
estimation des données démographiques de l'aire d'étude	5
contextes	7
contexte démographique	7
contexte géographique	9
contexte historique	11
diagnostic	14
diagnostic environnemental	15
diagnostic règlementaire	17
schéma d'aménagement régional (SAR)	17
plan local d'urbanisme	19
plan de prévention des risques naturels	21
dynamique économique	23
zones d'activité économique	23
équipements	25
dynamique de l'habitat et structure urbaine	27
logement social	29
logement précaire et insalubre	31
indice de verticalité	33
dynamique de transports et mobilités	35
réseau routier	35
mobilités douces et alternatives	37
conclusion	39
carte des potentialités de constructibilité	41
tableau de synthèse	43



introduction

localisation

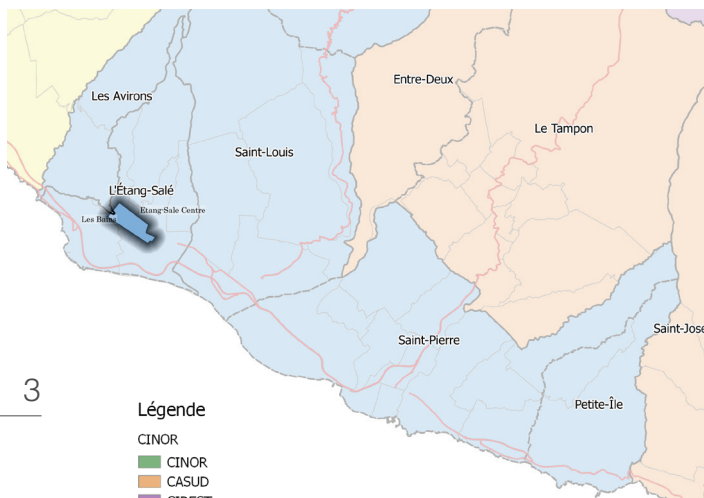
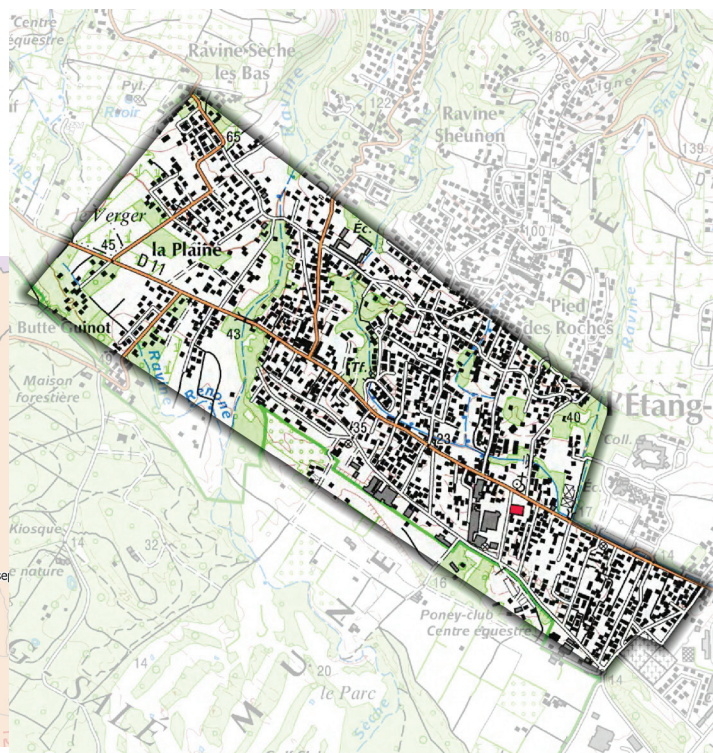
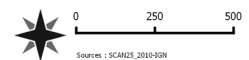
Localisée sur le territoire de la CIVIS, l'aire d'étude est située à l'Étang-Salé et plus particulièrement à l'Étang-Salé les Hauts où se situe également le centre-ville de la commune. Cette zone s'étend sur un périmètre de 151 hectares. Les principaux quartiers, lieux dits et villes environnants sont :

- + L'Étang-Salé les Bains,
- + Les Avirons,
- + Saint-Louis

Cette zone se trouve également à proximité des communes des Avirons au Nord et de Saint-Louis, au Sud.

Contrairement à la majorité des centres villes des communes littorales de La Réunion, celui de l'Étang-Salé est situé dans la partie haute de son territoire. La zone d'étude est organisée autour d'une rue principale, l'avenue Raymond Barre. Elle traverse le centre-ville de l'Étang-Salé du Nord au Sud.

Cette zone est accessible via la Route Nationale 1 grâce à un échangeur dédié à l'accessibilité de l'Étang-Salé et des Avirons. Le centre est relié à la RN1 par la départementale 17 qui permet un accès jusqu'à l'avenue Raymond Barre. Plusieurs routes départementales jalonnent le territoire communal et permettent un accès vers l'Étang-Salé les Bains, une liaison entre les Hauts de la commune mais aussi vers Les Avirons et Saint-Louis.



Légende

- CINOR
- CINOR
- CASUD
- CIREST
- CIVIS
- TCO
- Commune
- Grand quartier
- Route Nationale



0 1 2 km

Source : BDTOPO2011-IGN | Commune

méthodologie

En s'appuyant sur des enquêtes de terrain, puis géolocalisés par l'AGORAH, la SEMADER a recensé 8,3 hectares d'espaces d'aménagement potentiel répartis sur l'ensemble des zonages réglementaires.

En complément, l'AGORAH a développé une méthodologie s'appuyant sur le croisement de bases de données, qui a permis d'identifier également 6,8 hectares d'espaces d'aménagement potentiel dans les zones urbaines (zone U) et à urbaniser (zone AU).

Aussi, les deux approches mises en œuvre par la SEMADER et l'AGORAH étant différentes, il s'avère que les parcelles identifiées peuvent être soit identiques soit en complémentarité.

Les bases de données utilisées sont :

- ✚ Le PCI-Vecteur 2015 les données MajiC de la DGFiP ;
- ✚ Le PPR 2015 de la DEAL ;
- ✚ La BD TOPO 2011 de l'IGN ;
- ✚ La base permanente POS-PLU de l'AGORAH (2015) ;
- ✚ Le SAR de La Région ;
- ✚ Les IRIS de l'INSEE.

Le traitement opéré sur ces bases de données est le suivant :

1. Extraction des zones U et AU des POS/PLU ;
2. Prise en compte des zones U et AU hors zonage « interdiction » du PPR ;
3. Exclusion des zones U et AU dans la tache urbaine ;
4. Exclusion de toutes les zones ne permettant pas la construction (ZA, routes, 50 pas géométriques, ...) ;
5. Intégration des références cadastrales ;

6. Regroupement parcellaire par identifiant unique et suppression des parcelles bâties dont la surface est inférieure à 500 m² ;

7. Regroupement parcellaire jointif.

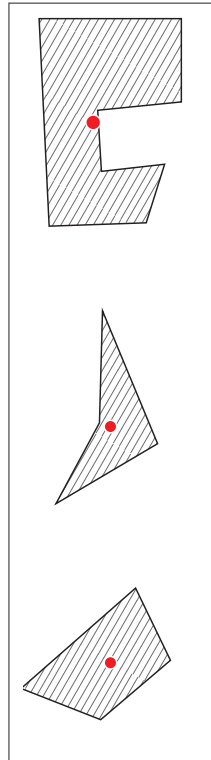
L'AGORAH a souhaité compléter sa méthodologie en nourrissant l'analyse du territoire ci-après par une visite de terrain, afin de se rendre compte concrètement des mutations opérées, des facteurs non-documentaires, des composantes et des réelles potentialités de constructibilité.



MÉTHODOLOGIE D'ESTIMATION DES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES DE L'AIRE D'ÉTUDE

Les chiffres sur la démographie ne relèvent pas d'enquêtes sociales menées sur l'aire d'étude mais sont une estimation calculée à partir des données de recensement de la population 2011 de l'INSEE suivant ce procédé :

SCHÉMA : EXEMPLES DE CENTROÏDES DE PARCELLES

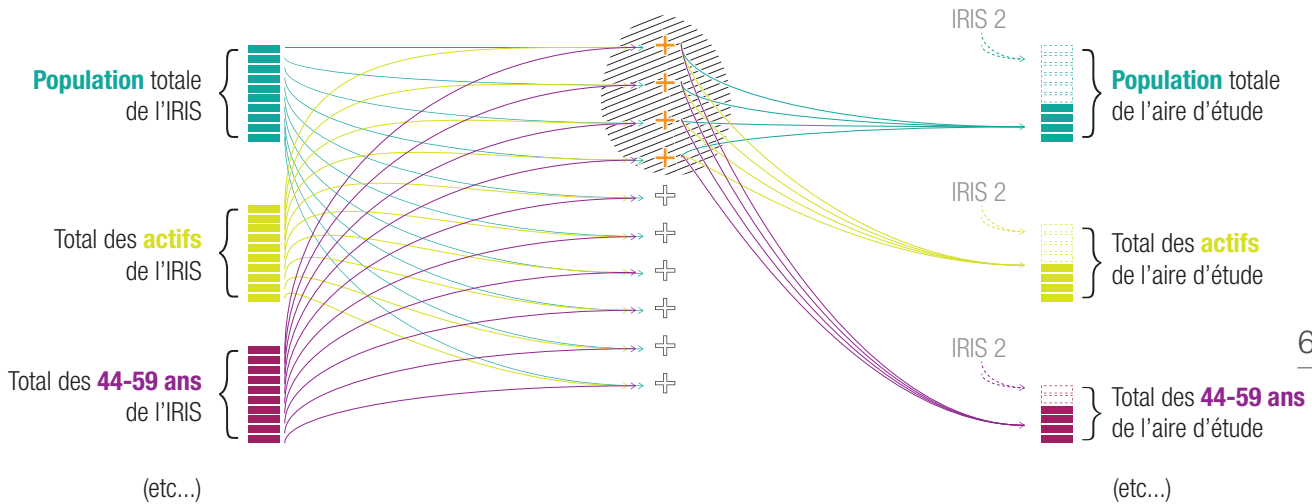
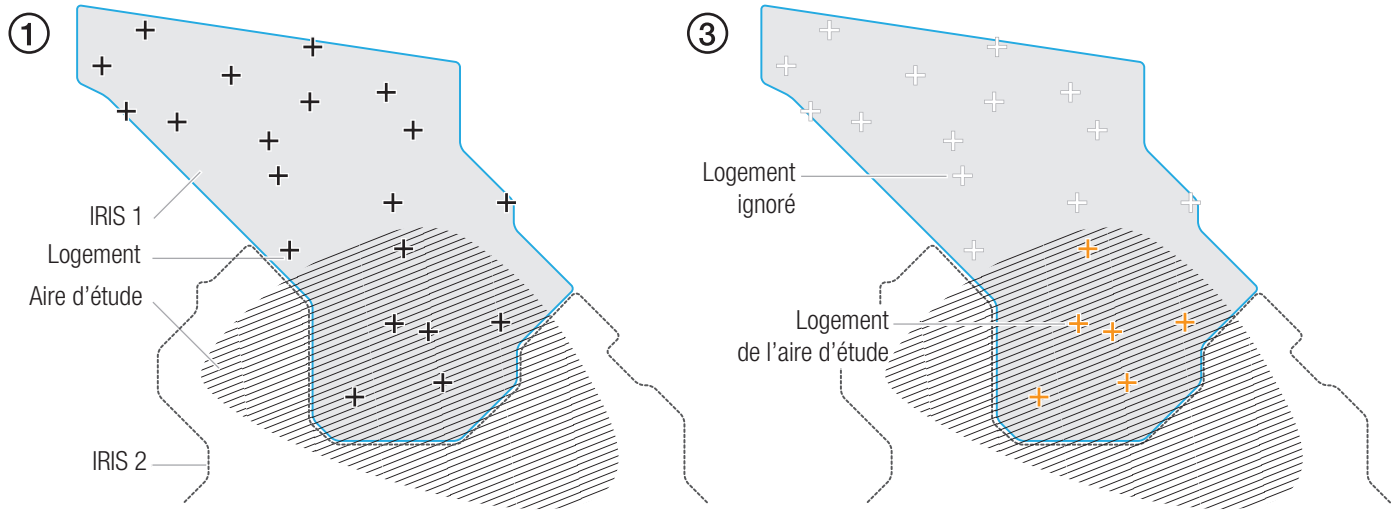


- ① : **Comptage** du nombre de logement contenu dans les quartiers infra-communaux (IRIS) ;
- ② : **Répartition** des chiffres du recensement associé aux IRIS à chacun des logements
(par exemple : $\text{population_par_logement} = \frac{\text{population_IRIS}}{\text{nombre_de_logement}}$) ;
- ③ : **Extraction** des logements localisés en aire d'étude ;
- ④ : **Agrégation** des valeurs démographiques réparties par logement sur la zone d'étude ;

Pour plus de précision, la donnée logement est créée par une extraction de la donnée bâti décrivant les locaux de la base MAJIC 2012 de la DGFiP pour lesquels ne sont gardés que les locaux de type maison ou appartement affectés à de l'habitation.

Cette donnée est ensuite géolocalisée en l'associant au centroïde de la parcelle correspondante. (Cf schéma ci-contre)

SCHÉMA :
ESTIMATION DES DONNÉES
DÉMOGRAPHIQUES DE L'AIRE D'ÉTUDE



contextes

CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Les chiffres sur la démographie ne relèvent pas d'enquêtes sociales menées sur l'aire d'étude, mais sont une estimation calculée à partir des données de recensement de la population 2011 de l'INSEE.

La méthode d'estimation des données démographiques suit le procédé suivant :

- a) Comptage du nombre de logement contenu dans les quartiers infra-communaux (IRIS) ;
- b) Répartition des chiffres du recensement associé aux IRIS à chacun des logements
(par exemple : $\text{population_par_logement} = \frac{\text{population_IRIS}}{\text{nombre_de_logement}}$) ;
- c) Extraction des logements localisés en aire d'étude ;
- d) Agrégation des valeurs démographiques réparties par logement sur la zone d'étude.

La donnée logement est créée par une extraction de la donnée bâti décrivant les locaux de la base MAJIC 2012 de la DGFIP pour lesquels ne sont gardés que les locaux de type maison ou appartement affectés à de l'habitation. Cette donnée est ensuite géolocalisée en l'associant au centroïde de la parcelle correspondante.

La zone d'étude accueillait, lors du recensement 2011 effectué par l'INSEE, 3 929 habitants. Ce quartier accueille plus de 29% de la population de l'Étang-Salé. Ce territoire est marqué par un taux assez important de desserrement des ménages entre 1999 et 2011 avec -1,5% chaque année durant cette période. Un taux légèrement supérieur à la tendance réunionnaise qui est de 1,36%, ce taux est en corrélation avec la baisse de la taille des ménages. Ce desserrement entraîne une multiplication du nombre de ménages et ainsi des besoins en logements de plus en plus important.

Le desserrement des ménages s'explique par trois causes principales qui sont :

- ✚ Une hausse du nombre de familles monoparentales (de 158 en 1999 à 270 en 2011),
- ✚ Une décohabitation des jeunes créant leur propre ménage,
- ✚ Un vieillissement de la population.

Sur la zone d'étude, l'indice de jeunesse est de 2,22 et la taille des ménages de 2,7 ce qui montre que la population est relativement jeune avec notamment une part importante de famille avec enfant(s).

Ainsi, la pyramide des âges confirme que les tranches d'âges les plus représentées au sein de la zone d'étude sont les moins de 30 ans qui composent à plus de 42% la population du quartier. Toutefois, les plus de 60 ans sont également représentés puisqu'ils composent 14% de la population.

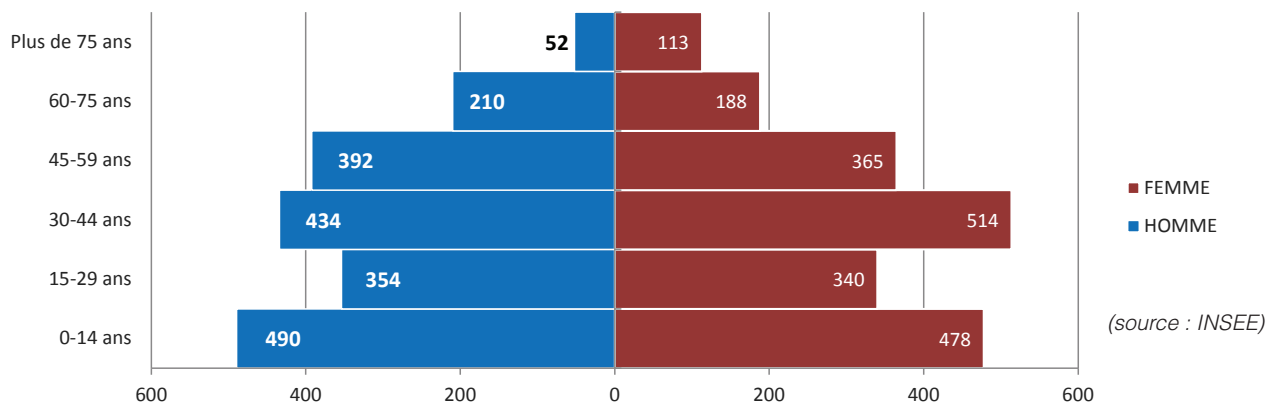
1 814 actifs ont pu être recensés dans la zone d'étude en 2011. Agés de 15 à 64 ans, ces actifs sont majoritairement des employés (33%). Les professions intermédiaires (23%) et les ouvriers (26%) sont des catégories professionnelles également bien représentées dans cette zone.

Dans ce quartier habitent aussi, dans une moindre mesure, les cadres et les professions intellectuelles supérieures et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Les agriculteurs exploitants restent, quant à eux, rares au sein de la zone d'étude puisqu'ils représentent moins de 2% des actifs de la zone.

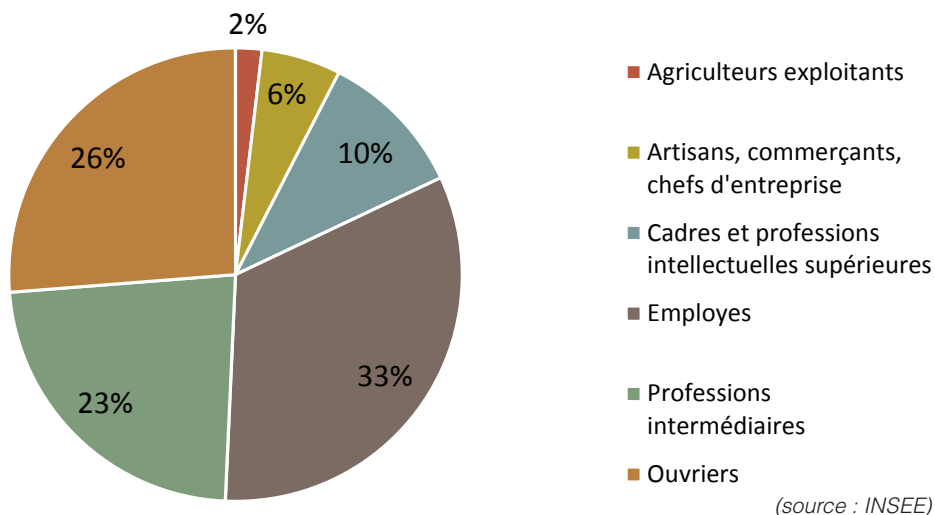
Saint-Pierre reste le principal bassin d'emploi de la zone Sud de La Réunion. On note une proximité entre la zone d'étude et ce pôle économique majeur du Sud.

Le taux d'inactifs sur l'ensemble de la population du quartier est de 29%. Ce taux est semblable à la moyenne communale qui atteint également les 29%. Bien qu'assez élevé, ce taux est resté en deçà des taux intercommunal (31%) et régional (32,29%).

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN 2011



ESTIMATION DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE PAR CSP EN 2011





CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Le quartier de l'Étang-Salé les Hauts possède une topographie hétérogène et assez plane. En effet, la zone d'étude est caractéristique des zones situées entre le littoral et les mi-pentes de La Réunion. Ce quartier possède également un lieu-dit nommé la Plaine, qui vient donc confirmer cette topographie clémente.

Le profil 1 montre que seuls 15 mètres de dénivelé positif ont pu être relevés sur une distance de 1,2 kilomètre. Ainsi, les abords de l'avenue Raymond Barre, artère principale de la zone d'étude dispose d'un relief très peu marqué avec une pente moyenne de 1,25%.

Le profil 2 est plus marqué mais reste lui aussi particulièrement clémente avec seulement 46 mètres de dénivelé positif entre les deux extrémités de la zone d'étude. Toutefois, au sortir de la zone d'étude, côté Est, le relief s'accroît de plus en plus.

Les espaces d'aménagement identifiés sont donc situés au sein du quartier de l'Étang-Salé les Hauts et disposent de surfaces généralement planes puisque principalement situées dans la partie Sud de la zone d'étude.



31m

48m

①

②



Profil 1 // 1.2km

68m

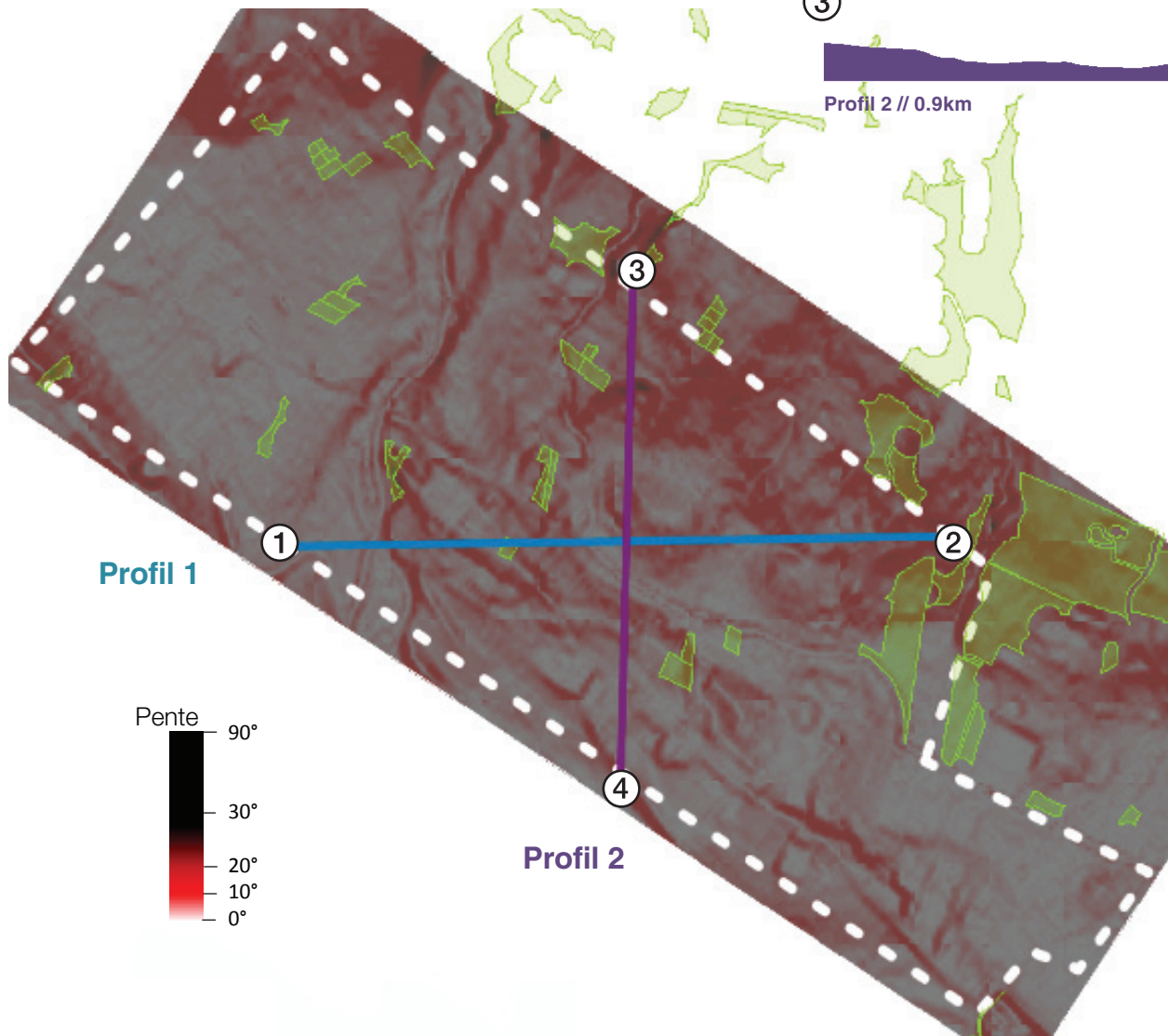
20m

③

④

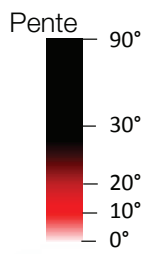


Profil 2 // 0.9km



Profil 1

Profil 2



10

CONTEXTE HISTORIQUE

En comparant les fonds de cartes suivants à différentes temporalités (1957, 1980 et 2010), il est possible de suivre la progression de l'urbanisation et les mutations qui s'y sont opérées.

Ainsi, en 1957, l'urbanisation du centre de l'Étang-Salé se concentrait autour de la route principale permettant la traversée de la ville. Les constructions ne sont que très peu présentes. Quelques maisons étaient également construites le long de la route départementale 19, axe permettant de relier le centre de l'Étang-Salé avec les Hauts de la commune.

Entre 1957 et 1980, l'urbanisation de cette zone a particulièrement évolué. Les habitations se sont multipliées. De nouveaux axes routiers ont également été aménagés. Ainsi, les maisons se concentrent de part et d'autres de ces dessertes routières. Malgré le fait que les constructions se répartissent sur l'ensemble de la zone d'étude on note une concentration des habitations sur la partie en aval de l'avenue Raymond Barre. Ainsi, en 1980, le territoire entre dans une phase d'urbanisation et cette dernière se concentre majoritairement le long de l'avenue Raymond Barre même si celle-ci commence à gagner les mi-pentes de la commune.

En 2010, l'urbanisation de ce territoire est encore plus prégnante notamment sur le centre-ville. En effet en trente ans, le nombre de constructions présentes sur cette zone a été décuplé. On remarque notamment une densification importante du cœur de ville ainsi que des abords de l'avenue Raymond Barre.

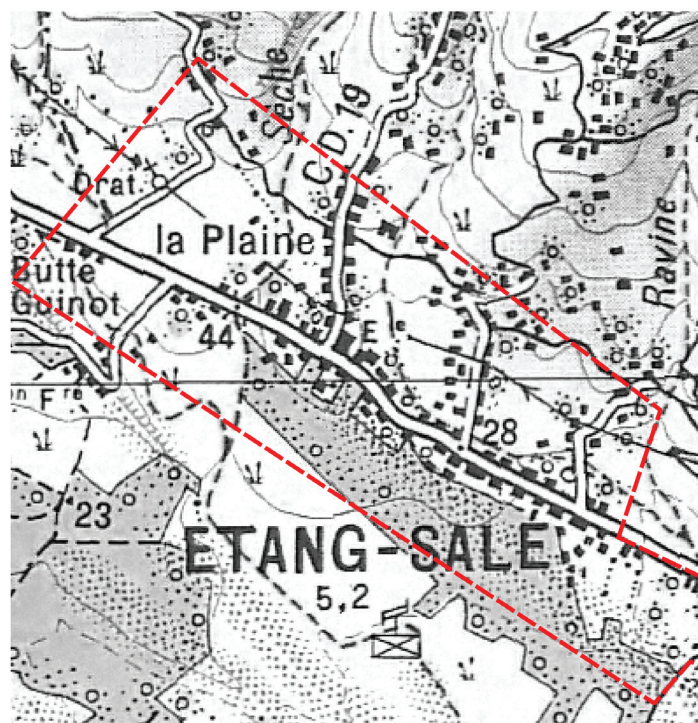
Le changement le plus visible est l'urbanisation très importante en amont de l'avenue Raymond Barre. Le foncier disponible se raréfiant sur le centre-ville, les constructions se sont faites plus en hauteur et sur des espaces à la fois libres et facilement accessibles. De nouveaux axes de communication ont permis une meilleure desserte du territoire et donc le développement de nombreuses constructions autour de ces derniers.

Les constructions de logements individuels, le plus souvent de maisons en R+1, sont les plus présentes sur ce territoire. Toutefois, des projets de petit collectif ont également été menés notamment en centre-ville. Ainsi, l'urbanisation du cœur de ville se caractérise par la présence de maisons individuelles, de petit collectif mais également beaucoup de commerces et de services. La partie en amont de l'avenue

Raymond Barre accueille principalement des maisons individuelles réparties de part et d'autres des voies de communication.

L'urbanisation de cette zone d'étude s'est accélérée depuis les années 1980. La construction de nouveaux axes de communication a facilité l'accessibilité vers des espaces jusque-là non construits.

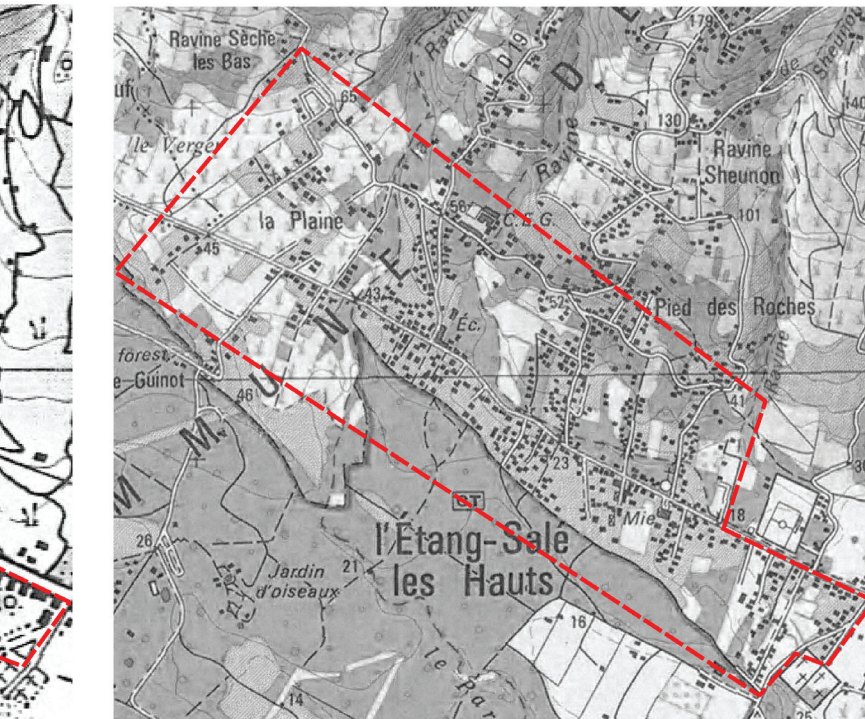
1957



Bien que l'habitat soit principalement pavillonnaire, le tissu urbain reste assez dense et organisé, du fait du manque de foncier disponible et de la topographie favorable de cette zone d'étude. Depuis les années 1980, l'urbanisation a donc gagné les mi-pentes où les prix du foncier et des biens immobiliers restent en deçà de ceux du cœur de ville et du littoral.

1980

2010





diagnostic

diagnostic environnemental

Le territoire de l'Étang-Salé les Hauts est entrecoupé par un réseau de ravines contraignant ses potentialités d'aménagement et de développement. Ces ravines dictent donc l'organisation de cette zone.

Plusieurs cours d'eau et ravines traversent ce territoire. Ils coupent cette zone à cinq reprises dont deux fois sur toute la largeur de la zone d'étude. Les principales ravines qui traversent le territoire sont, du nord au sud, la Ravine Sèche, la Ravine Deschenez et la Ravine Sheunon.

Ces dernières peuvent donc avoir un impact sur la constructibilité des espaces d'aménagement potentiel identifiés.

De plus, aucun site BASIAS ou BASOL n'a été identifié sur l'aire d'étude.

Toutefois, aucune Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) ne se situe dans la zone d'étude. La zone d'étude est également située en dehors de toutes limites du Parc National de La Réunion (PNR) et n'est soumise à aucune réglementation propre à la Charte du PNR.



GÉOGRAPHIE

Légende

- /// Espaces d'aménagement potentiel identifiés
- Limites du Parc National
- ▨ Aire d'adhésion
- ▨ Coeur
- ZNIEFF
- Hydrographie



0 250 500 m

Sources : AGORAH | Parc National de La Réunion | DEAL | BDTOPO2011-IGN | SEMADER

diagnostic règlementaire

SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL (SAR)

Au regard de la destination générale des sols définie dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011, l'aire d'étude est très majoritairement une zone à vocation urbaine. En effet, elle se situe en Zone Préférentielle d'Urbanisation définie par le SAR.

En effet, cette zone se divise en cinq types d'espaces distincts :

- ✦ Les espaces urbanisés à densifier : 112,9 hectares,
- ✦ Les espaces d'urbanisation prioritaire : 1,6 hectare,
- ✦ Les continuités écologiques : 6,6 hectares,
- ✦ Les espaces naturels de protection forte : 0,1 hectare,
- ✦ Les espaces agricoles : 30,1 hectares.

Ces trois derniers types d'espaces sont protégés et principalement situés de part et d'autres des ravines qui maillent ce quartier. Il s'agit d'espaces à préserver qui sont donc inconstructibles.

Les espaces urbanisés à densifier représentent quant à eux 74,5% de la zone d'étude. Ces espaces se répartissent sur une large partie de la zone d'étude. Toutefois, une large part des franges Sud et Ouest de la zone d'étude sont inconstructibles car destinés à de l'activité agricole ou à des espaces naturels.

Les espaces d'aménagement potentiel identifiés classés en espaces urbanisés à densifier (4,3ha) sont, sous réserve d'être identifiés en zone urbaine dans le règlement d'urbanisme en vigueur, potentiellement constructibles à court terme.

Ainsi, cette zone d'étude, en plus de présenter une topographie clémente à l'implantation de projets d'aménagement a également vocation à être densifiée et donc à accueillir de nouvelles constructions.

Selon l'armature urbaine définie au SAR, la commune de l'Étang-Salé-Les-Hauts est identifiée comme une ville relais. Aussi les projets d'urbanisation devront avoir une densité minimale de 30 logements par hectare, soit un potentiel constructif de 129 logements.

DIAGNOSTIC
REGLEMENTAIRE : SAR

Légende

//// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

☐ Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Destination générale des sols du Schéma
d'Aménagement Régional approuvé le
22/11/2011

☐ Agricole

☐ Espace d'urbanisation prioritaire

☐ Espace urbanisé à densifier

☐ Territoires ruraux habités

☐ Continuité écologique

☐ Coupure d'urbanisation

☐ Espace naturel de protection
forte terrestres



0 250 500 m

Sources : AGORAH | Région Réunion | SEMADER

PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de l'Étang-Salé possède un Plan d'Occupation des Sols dont la dernière révision date de décembre 2005.

Les différents types de zonages de la zone d'étude se répartissent ainsi :

- ✚ 109,6 hectares de zones NA correspondant aux zones urbaines des PLU (zone U),
- ✚ 4,14 hectares de zones NAU correspondant aux zones à urbaniser des PLU (zone AU),
- ✚ 24 ,2 hectares de zones NC correspondant aux zones agricoles des PLU (zone A),
- ✚ 11,6 hectares de zones ND correspondant aux zones naturelles des PLU (zone N).

72,3% de cette zone a donc une vocation urbaine, puisque ces parcelles sont classées en zone urbaine. Ainsi, ce quartier a vocation à se densifier, notamment afin d'éliminer les dents creuses qui le jalonnent. Cette densification passera par la construction de logements mais également par l'implantation d'équipements, de commerces et de services afin d'améliorer le cadre de vie des Étang-Saléens.

Les zones naturelles se concentrent autour des ravines, considérées par le Schéma d'Aménagement Régional comme des espaces de continuité écologique à préserver. Les zones agricoles sont quant à elles situées à l'entrée Nord de la ville et sur une partie de la zone d'étude en aval de l'avenue Raymond Barre.

Les zones à urbaniser (NAU) ne représentent que 4,14 hectares. Elles sont situées sur la frange Nord de la zone d'étude et représentent des zones peu et/ou mal équipées. Elles ont vocation à répondre aux besoins en terrains nécessaires à l'urbanisation à court et moyen terme.

Dans un premier temps, 8,3 hectares d'espaces d'aménagement potentiel, répartis selon la classification des PLU à 6,1 en zone U, 1,7 en zone AU et 0,04 en zone A ou N, ont pu être comptabilisés dans la zone d'étude. L'AGORAH, a ensuite recensé 6,8 hectares d'espaces potentiellement aménageables, dont 6,5 hectares localisés en zone urbaine, le reste étant classés en zone à urbaniser.

Ainsi, la grande majorité de la zone d'étude étant ouverte à l'urbanisation et l'ensemble des espaces identifiés se trouvant en zone urbaine ou à urbaniser, ils sont, dans leur ensemble, constructibles à court et moyen termes.

CONTRAINTES
REGLEMENTAIRES : POS/PLU

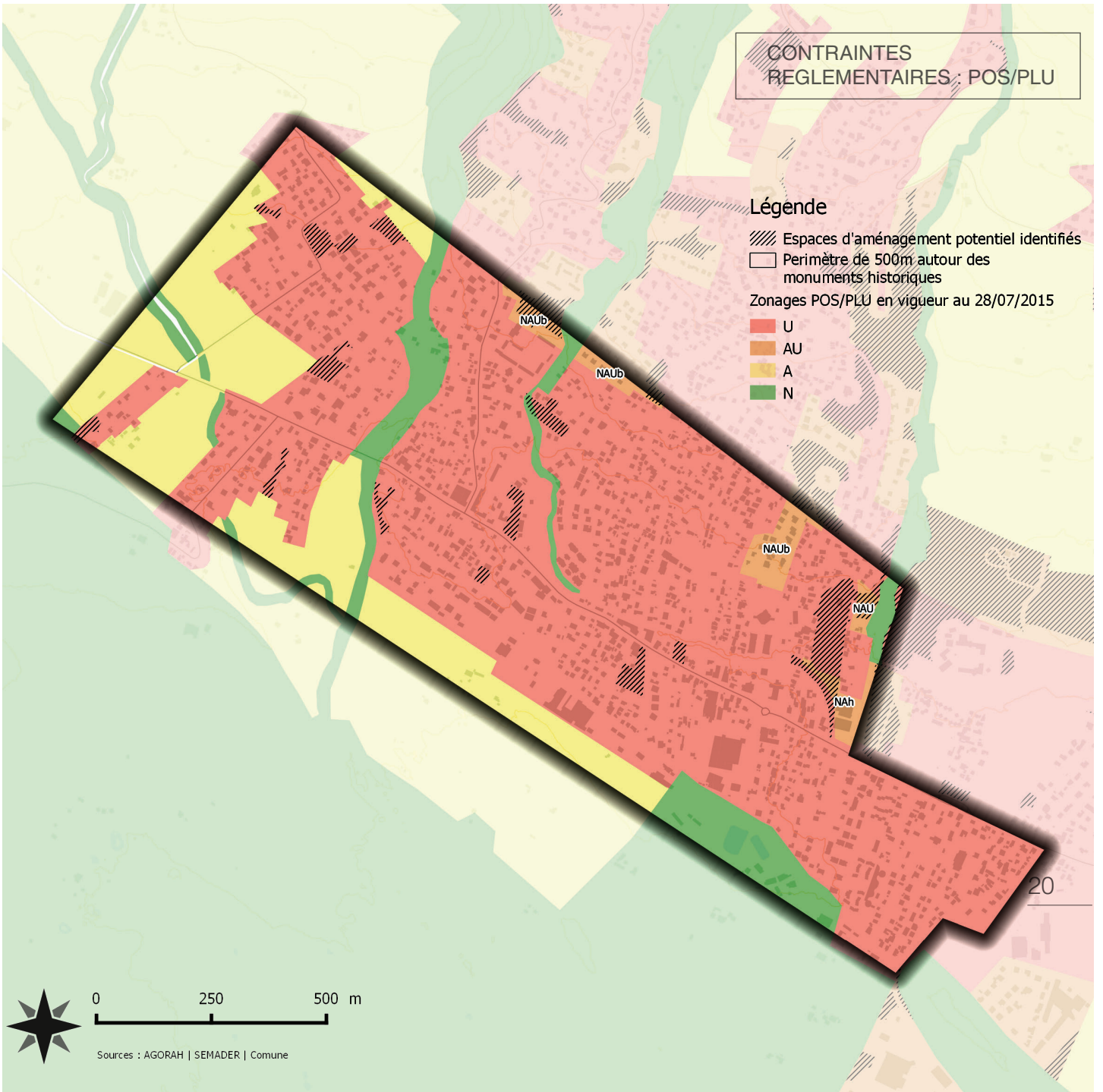
Légende

▨ Espaces d'aménagement potentiel identifiés

□ Périmètre de 500m autour des monuments historiques

Zonages POS/PLU en vigueur au 28/07/2015

U
AU
A
N



PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

En matière de risques naturels, le plan de prévention des risques (PPR) naturels prévisibles relatif aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain de la commune de l'Étang-Salé a été prescrit par arrêté préfectoral le 12 mars 2015 pour prendre en compte les risques d'inondation et de mouvement de terrain dans les secteurs où l'état des connaissances est insuffisante en matière d'aléa et de vulnérabilité. L'enquête publique s'est achevée en août 2015.

A défaut de PPR approuvé, la Commune dispose d'une carte des aléas et des enjeux, cartographiant deux aléas : l'aléa « inondation » et l'aléa « mouvement de terrain ». Règlementairement, selon le guide d'élaboration des Plans de prévention des Risques Naturels à La Réunion réalisé par la Préfecture, la collectivité s'appuie lors de l'instruction des autorisations de construire, sur son arrêté de prescription et son PAC, ce au regard de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, selon cet article, les permis de construire peuvent être refusés en cas d'atteinte de la sécurité des personnes ou de la salubrité publique.

De plus, selon l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le propriétaire ou le bailleur sont tenus d'informer les acquéreurs et locataires de l'existence d'un risque sur le bien concerné.

Entrecoupé par un réseau de ravines ce quartier de l'Étang-Salé est soumis aux risques naturels. La zone d'étude comprend 16 hectares classés en zone d'aléa fort et 1,52 hectare en zone de prescription. La majorité de ces espaces sont classés en espaces naturels et agricoles. Aucune des parcelles identifiées n'est classée en zone à risque.

Ainsi, malgré les risques qui touchent la commune, les espaces potentiellement aménageables identifiés peuvent faire l'objet de projet d'aménagement ou de construction.



DIAGNOSTIC
REGLEMENTAIRE : PPR

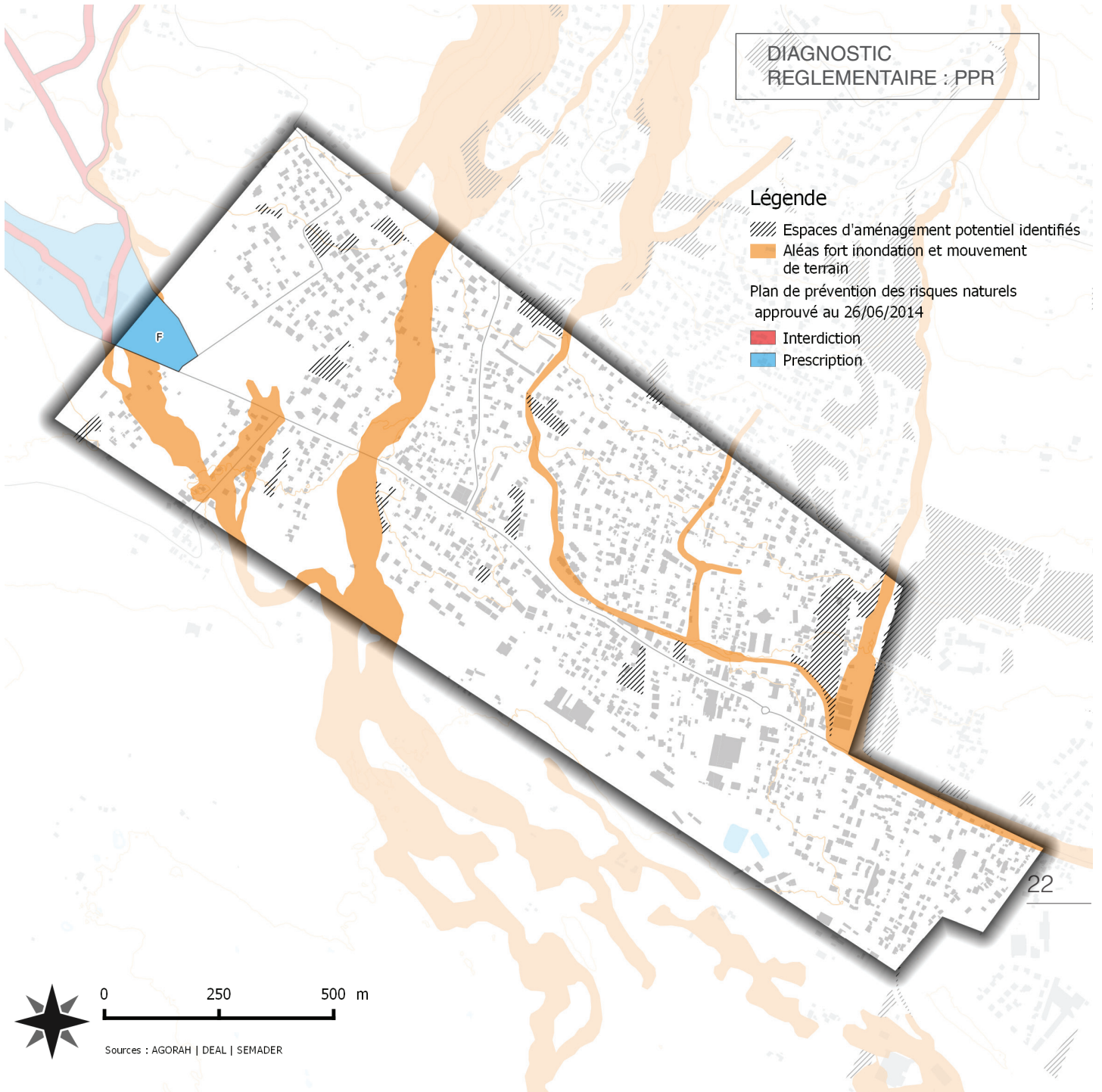
Légende

/// Espaces d'aménagement potentiel identifiés
■ Aléas fort inondation et mouvement de terrain

Plan de prévention des risques naturels
approuvé au 26/06/2014

■ Interdiction

■ Prescription



dynamique économique

ZONES D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES

La zone d'étude accueille une Zone d'Activités Economiques. Située sur la frange Sud de ce quartier, cette ZAE appelée ZA Les Sables, s'étend sur plus de 6 hectares. La commune accueille pas moins de 38 hectares de zones industrielles et artisanales et de pépinière d'entreprises et dispose ainsi de la plus grande zone industrielle du Sud-Ouest de La Réunion.

En plus de cette ZAE, le centre-ville de l'Etang-Salé accueille un grand nombre de commerces et de services de proximité participant à la qualité du cadre de vie de ses habitants.

En effet, le centre-ville accueille des commerces de bouche comme des restaurants, des primeurs, des boulangeries ou des snacks. On y trouve également des garages automobiles, des professionnels de santé ou encore des pharmacies. Ces commerces sont principalement des commerces de proximité et intermédiaires.

Ces commerces et services sont principalement situés de part et d'autres de l'avenue Raymond Barre. En effet, le centre-ville de l'Etang-Salé s'est construit autour d'un axe structurant qui est l'avenue Raymond Barre et autour de laquelle l'ensemble des centralités s'articulent.

L'accès à ces commerces et services de proximité est facilité en raison du relief clément de la zone d'étude ainsi que de l'offre en transports en commun performante sur cette partie du territoire. Beaucoup de personnes optent ainsi pour l'usage des modes doux pour réaliser leurs achats.

La zone d'étude propose également un grand supermarché à proximité immédiate de l'avenue Raymond Barre et de la gare routière, cet équipement est aussi vecteur de centralité.

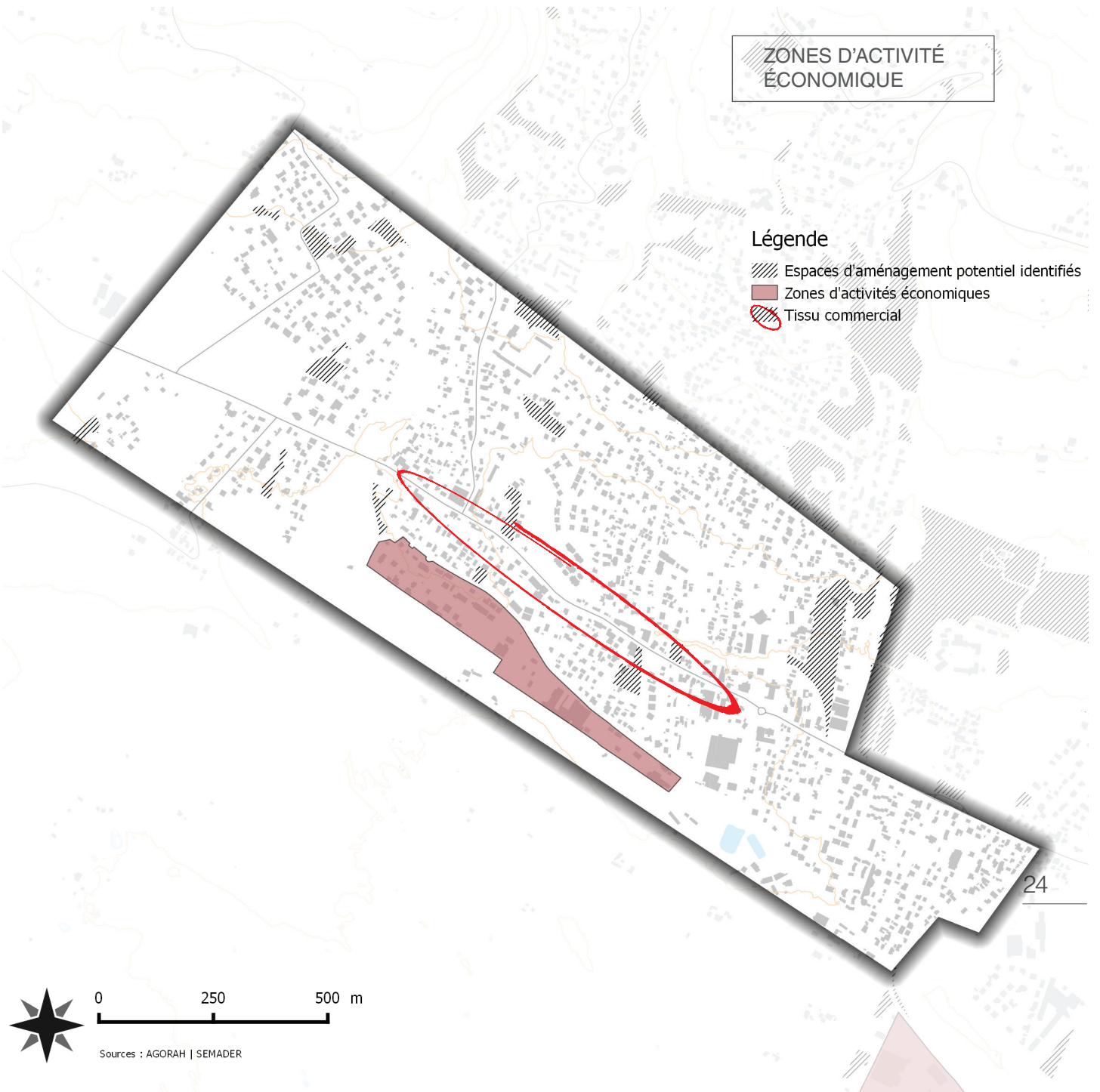
Ainsi, la zone d'étude offre tous les commerces et services de proximité permettant de répondre aux aspirations quotidiennes des habitants de la commune.



ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Légende

- /// Espaces d'aménagement potentiel identifiés
- Zones d'activités économiques
- Tissu commercial



ÉQUIPEMENTS

L'aire d'étude de l'Etang-Salé accueille 27 équipements. Recensés en 2015, il s'agit majoritairement d'équipements culturels, au nombre de 11, et d'équipements administratifs, 9 ont pu être comptabilisés. On y trouve également trois équipements d'enseignements et quatre en lien avec le secteur sanitaire et social.

Ce quartier accueille les principales fonctions de la ville puisque c'est là que se situent la Mairie et les services municipaux mais aussi l'église et le cimetière.

Le nombre d'équipements pour 1 000 habitants est de 6,8 ce qui est très important comparé au niveau régional qui est de 5,4 équipements pour 1 000 habitants et intercommunal de 5,2 pour la CIVIS. Ce taux particulièrement élevé est en lien avec la fonction de centralité du quartier.

Le taux régional d'équipements a connu une augmentation significative en 10 ans puisqu'il était de 4,5 équipements pour 1 000 habitants en 2005. Celui de la CIVIS, supérieur au niveau régional, a légèrement augmenté, le taux d'équipements pour 1000 habitants en 2005 s'élevant à 4,4.

Ce taux important d'équipements dans ce secteur s'explique notamment parce qu'il s'agit du centre-ville de l'Etang-Salé dans lequel se regroupent la majorité des administrations de la commune. La majorité des équipements du centre-ville se localisent autour de l'entrée Sud de la ville.

Bien qu'inégalement répartis sur la zone d'étude, les équipements restent toutefois accessibles facilement notamment à pieds pour l'ensemble des habitants de la partie basse de la zone d'étude.



Identifiant équipement	Type d'équipement
180	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
184	BUREAU DE POSTE
185	MAISON DE QUARTIER
186	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
188	THEATRE / SALLE DE SPECTACLE
189	CIMETIERE - LIEU DE CULTE
190	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
191	CIMETIERE - LIEU DE CULTE
193	CENTRE EQUESTRE
194	CENTRE EQUESTRE
207	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
308	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
316	CENTRE DE FORMATION
317	STRUCTURE D'ACCUEIL PETITE ENFANCE
318	AUTRE
319	STRUCTURE D'ACCUEIL PETITE ENFANCE
321	CIMETIERE - LIEU DE CULTE
322	AUTRE
323	MAISON DE QUARTIER
326	BIBLIOTHEQUE
335	AUTRE STRUCTURE SPECIALISEE
338	MAIRIE ET SERVICE MUNICIPAUX
454	POMPIER
456	MATERNELLE
457	PRIMAIRE (ELEMENTAIRE)
459	SALLE POLYVALENTE
460	LOCAL COMMUNAL / LOCAL ASSOCIATIF

ÉQUIPEMENTS

Légende

/// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

Grands types d'équipement

- Administratif
- Culture/Sport
- Eau Potable
- Enseignement
- Parc et Jardin
- Santé



0 250 500 m

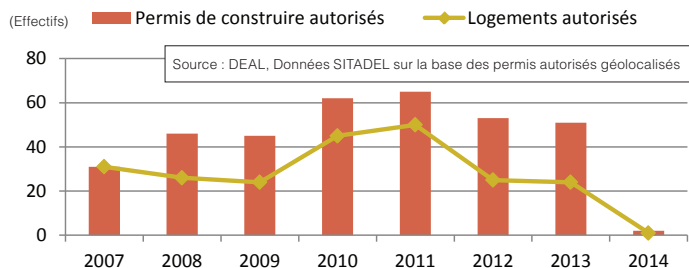
Sources : AGORAH | SEMADER

26

dynamique de l'habitat et structure urbaine

En cohérence avec la structure urbaine du quartier, la carte ci-contre met en avant une dynamique de construction qui s'appuie principalement sur du petit collectif et qui se répartit sur l'ensemble de la zone d'étude et principalement en amont de l'avenue Raymond Barre.

Les permis autorisés le sont, pour la plupart, pour des opérations comprenant entre 5 et 10 logements. Toutefois les opérations de moins de 5 logements sont les plus répandues. Les permis autorisés doivent donc l'être majoritairement pour des logements individuels.



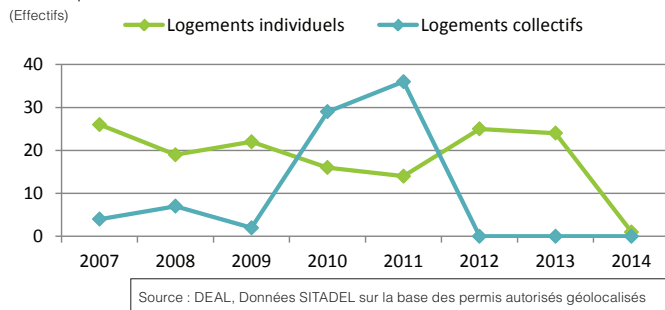
Les différentes typologies de permis de construire autorisées et la diversité de la dynamique de construction attestent de la mixité d'habitats de ce quartier.

Sur les 151 hectares de la zone, 120 sont inscrits dans la tache urbaine qui englobe donc 79,5% de la zone d'étude. Sur la tache urbaine, la densité est de 13,5 logements par hectare.

La majorité des espaces identifiés sont situés dans les zones où le nombre de permis de construire a été autorisé le plus récemment. Il s'agit majoritairement d'espaces libres inscrits dans un tissu urbain dense. L'ensemble des projets proposés devra s'insérer dans des zones déjà construites et participer à leur densification et à la réduction des dents creuses.

La dynamique de construction du secteur est assez importante avec plus de 40 permis délivrés par an entre 2008 et 2013. Un pic de permis de construire autorisés a été enregistré en 2011 avec près de 65 permis.

Ces autorisations sont données de façon assez hétérogène entre 2007 et 2014, avec entre 31 et 3 permis autorisés durant cette période.



Le nombre de logements autorisés est toujours, depuis 2007, bien en deçà du nombre de permis autorisés. Ce constat peut s'expliquer par l'autorisation de permis de construire pour des locaux d'activités, des commerces, des services. La localisation du périmètre en centre-ville de la commune ne peut que renforcer cette diversité de constructions autorisées.

Les logements autorisés entre 2007 et 2014 ont des typologies différentes puisque l'on trouve à la fois des logements collectifs et individuels. En 2007 par exemple, sur les 58 logements autorisés, 18 étaient individuels et 40 collectifs. Toutefois, des fluctuations importantes sont à relever en fonction des années. En effet, une très forte hausse de logements collectifs autorisés a pu être enregistrée entre 2009 et 2011 avec 5 logements collectifs en 2009, près de 30 en 2010 et plus de 35 en 2011. Depuis, 2012 le nombre de logements collectif autorisés est de 0.

On note une très forte baisse du nombre de logements collectifs autorisés depuis 2011. Le nombre de logement individuel autorisés reste assez constant sur toute la période avec entre 26 et 14 logements individuel autorisés par an entre 2007 et 2013.

NB : Les permis de construire autorisés comprennent, pour chaque année, les permis de construire déposés à l'année n-1 et autorisés à l'année n, ainsi que les permis de construire déposés et autorisés à l'année n. Pour l'année 2014, les données relatives au nombre de permis de construire déposés ne sont pas disponibles et peut expliquer la baisse observée sur le graphique.

CONSTRUCTION

Légende

- /// Espaces d'aménagement potentiel identifiés
- + Permis de construire autorisés de 2012 à 2014

Concentration des permis de construire autorisés (en nombre de logement)

- Moins de 5
- 5 à 10
- 10 à 15
- 15 à 20
- plus de 20



0 250 500 m

Sources : DEAL | SEMADER | AGORAH

LOGEMENT SOCIAL

1 638 logements, tous types confondus, ont été recensés en 2011 par l'INSEE, sur la zone d'étude.

Dans cette zone, 282 logements sociaux ont pu être comptabilisés. Tout comme la typologie des habitats, la mixité sociale est donc présente dans ce quartier avec près de 17% de logements sociaux implantés.

Ces logements sociaux sont regroupés autour de l'entrée Sud de la ville. Ils se situent de part et d'autre de l'avenue Raymond Barre. Ces logements sociaux prennent la forme de logements collectifs réunis au sein d'une même zone.

On recense ainsi 4 zones de concentration de logements sociaux dont deux assez importantes puisqu'elles accueillent chacune entre 30 et 60 logements sociaux et deux autres zones plus denses avec au moins 90 logements sociaux implantés.

Certains espaces d'aménagement potentiel sont situés à l'intérieur de ces périmètres ou à proximité.

Ainsi, les typologies d'habitat sont assez variées étant donné que l'on recense du collectif, du petit collectif ainsi que de l'habitat privé prenant la forme de maisons individuelles plus ou moins imposantes.



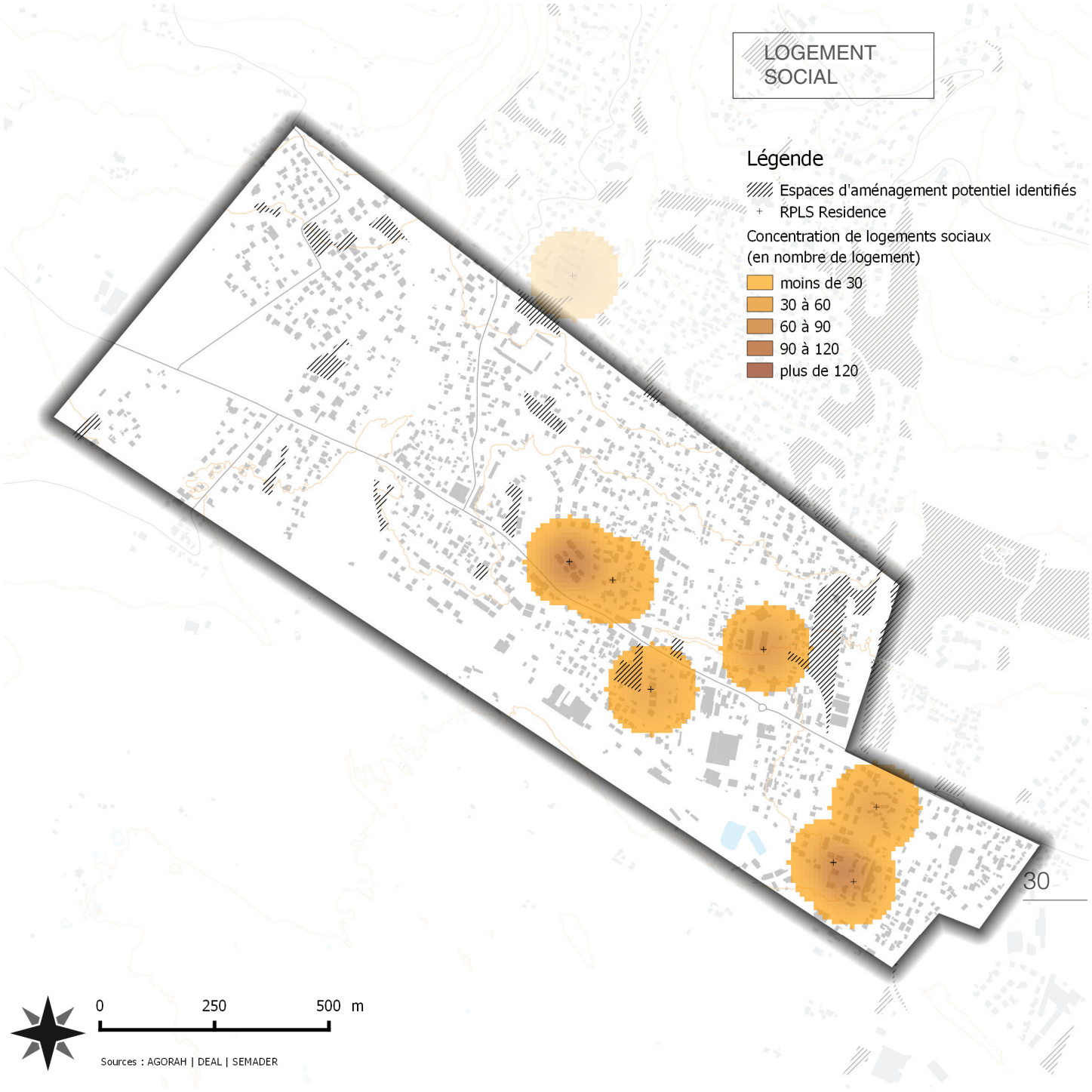
LOGEMENT SOCIAL

Légende

- /// Espaces d'aménagement potentiel identifiés
- + RPLS Residence

Concentration de logements sociaux
(en nombre de logement)

- moins de 30
- 30 à 60
- 60 à 90
- 90 à 120
- plus de 120



0 250 500 m

Sources : AGORAH | DEAL | SEMADER

LOGEMENT PRÉCAIRE ET INSALUBRE

A partir de l'inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) dressé sur la période 2006-2008 et actuellement en cours d'actualisation, il est possible de recenser 102 bâtiments insalubres sur l'aire d'étude de l'Étang-Salé.

Les logements insalubres sont répartis sur l'ensemble de la zone d'étude et plus particulièrement de part et d'autre de l'avenue Raymond Barre. On remarque parfois des regroupements d'habitats insalubres sur des espaces réduits.

Une parcelle identifiée était occupée en 2006-2008 par des logements insalubres. Ces logements ont pu notamment être démolis depuis, peut-être en vue de reconstruction sur la même parcelle. Il s'agira donc de s'intéresser plus particulièrement à ces parcelles afin de voir si aucun projet n'est prévu ou si des permis de construire ont d'ores et déjà été déposés.



HABITAT INSALUBRE

Légende

- /// Espaces d'aménagement potentiel identifiés
- Batiment insalubre (ZHPI 2008)



0 250 500 m

Sources : AGORAH | SEMADER

INDICE DE VERTICALITÉ

LAGORAH a défini un nouvel indicateur : l'indice de verticalité, qui permet de mesurer la densité réelle du tissu urbain en s'appuyant pour cela sur la hauteur de chaque bâtiment. Le bâti pris en compte comprend à la fois les logements, mais aussi les bâtiments industriels, les immeubles de bureaux, les bâtis administratifs, religieux et les équipements publics, etc.

En excluant préalablement les bâtiments à hauteur « nulle », un découpage des bâtis est réalisé sur la base d'un carroyage (carreau de 50 mètres de côté) afin de calculer un indice de couverture bâti. Ce dernier permet par la suite un rééchelonnement de la hauteur moyenne des bâtis de chaque carreau, traduisant ainsi un indice de verticalité.

Ceci permet de dégager trois formes urbaines :

- + les maisons individuelles,
- + les maisons individuelles denses et/ou immeubles espacés,
- + les immeubles denses et/ou grands bâtiments.

Ainsi, sur la carte ci-contre, on remarque que la maison individuelle (soit un bâti de hauteur basse) prédomine sur la zone d'étude. Toutefois, bien qu'une prédominance de maisons individuelles soit à relever, la présence de petits collectifs et de nombreux locaux commerciaux est également à soulever.

Les maisons individuelles denses et/ou immeubles espacés sont en grande majorité réparties de façon dispersée sur l'ensemble de la zone bien qu'ils soient plus concentrés à proximité de l'entrée Sud de la ville.

Deux immeubles denses ou grands bâtiments peuvent être recensés dans la zone d'étude. Ils sont situés en aval de l'avenue Raymond Barre.

Les terrains d'aménagement potentiel identifiés sont localisés dans le tissu d'habitat individuel, souvent en dents creuses au sein de ce dernier.



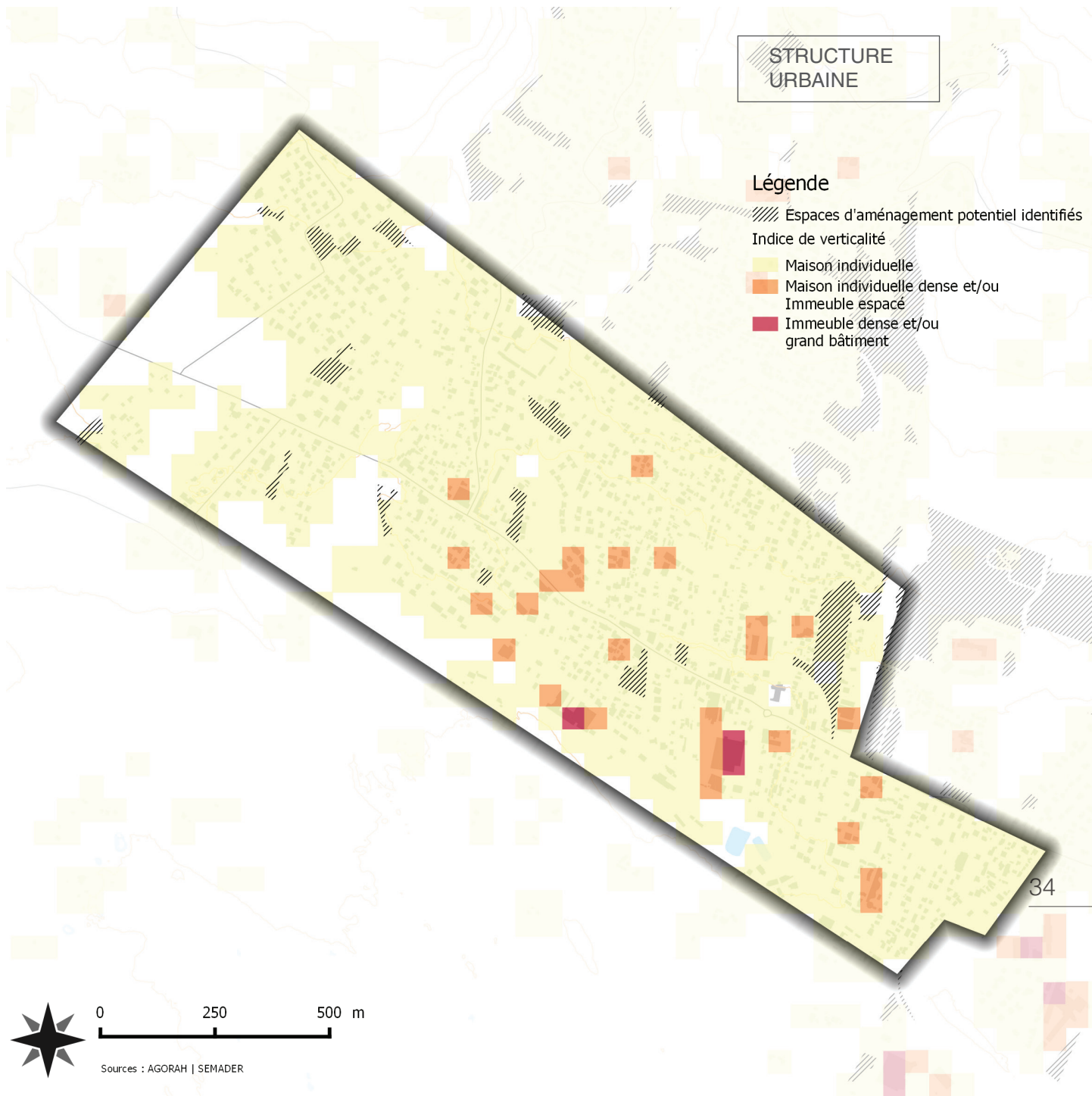
STRUCTURE URBAINE

Légende

Esaces d'aménagement potentiel identifiés

Indice de verticalité

- Maison individuelle
- Maison individuelle dense et/ou Immeuble espacé
- Immeuble dense et/ou grand bâtiment



dynamique de transports et mobilités

RÉSEAU ROUTIER

Le maillage du quartier est assez dense et reflète l'urbanisation de ce dernier. En effet, trois axes routiers principaux peuvent être recensés : l'avenue Raymond Barre, route départementale, qui traverse le centre-ville de l'Étang-Salé les Hauts, le chemin ravine Sèche et la route des Canots, deux départementales qui permettent un accès vers les Hauts de la commune mais aussi vers Les Avirons et Saint-Louis.

La départementale 17E appelée également avenue de l'Océan permet de relier l'Étang-Salé à la Route Nationale 1. Enfin, la nationale 2001 qui est le prolongement de l'avenue Raymond Barre permet un accès direct vers Saint-Louis.

Plusieurs voies communales permettent un maillage plus fin du territoire et une desserte des différentes zones construites du centre-ville. Un important nombre d'impasses est à relever, impasses qui permettent un accès aux espaces résidentiels.

Le réseau routier de l'Étang-Salé est bien structuré permettant à la fois un maillage fin du territoire ainsi qu'un accès facilité aux différentes centralités du quartier. Les stationnements sont toutefois peu nombreux et sont en majorité le long des axes de communication.

L'axe principal de cette centralité, à savoir l'avenue Raymond Barre se trouve congestionné aux heures de pointe étant donné qu'elle reste la seule principale voie d'accès à la commune.

L'ensemble des espaces d'aménagement potentiel sont situés le long de ces axes de communication ou à proximité immédiate de ces derniers. Toutes les parcelles semblent donc privilégier d'un accès facilité.



RÉSEAU ROUTIER

Légende

- /// Espaces d'aménagement potentiel identifiés
- Voie Nationale
- Voie Départementale
- Autre voie



0 250 500 m

Sources : AGORAH | SEMADER | BDTOP02011-IGN

MOBILITÉS DOUCES ET ALTERNATIVES

Les transports en commun, grâce à sept lignes de bus, permettent de desservir plus de 10,5 kilomètres au sein de la zone d'étude. Ces lignes empruntent l'avenue Raymond Barre mais aussi les principales rues perpendiculaires à cette dernière permettant ainsi un accès vers les Hauts de la commune, vers l'Etang-Salé les Bains mais aussi vers Saint-Louis et les Avirons. Ainsi, les transports en commun permettent de relier le centre-ville aux différentes principales centralités de la ville et des communes voisines.

La gare routière située à proximité immédiate de l'avenue Raymond Barre ainsi que du principal supermarché de la ville permet une facilité d'utilisation pour les usagers.

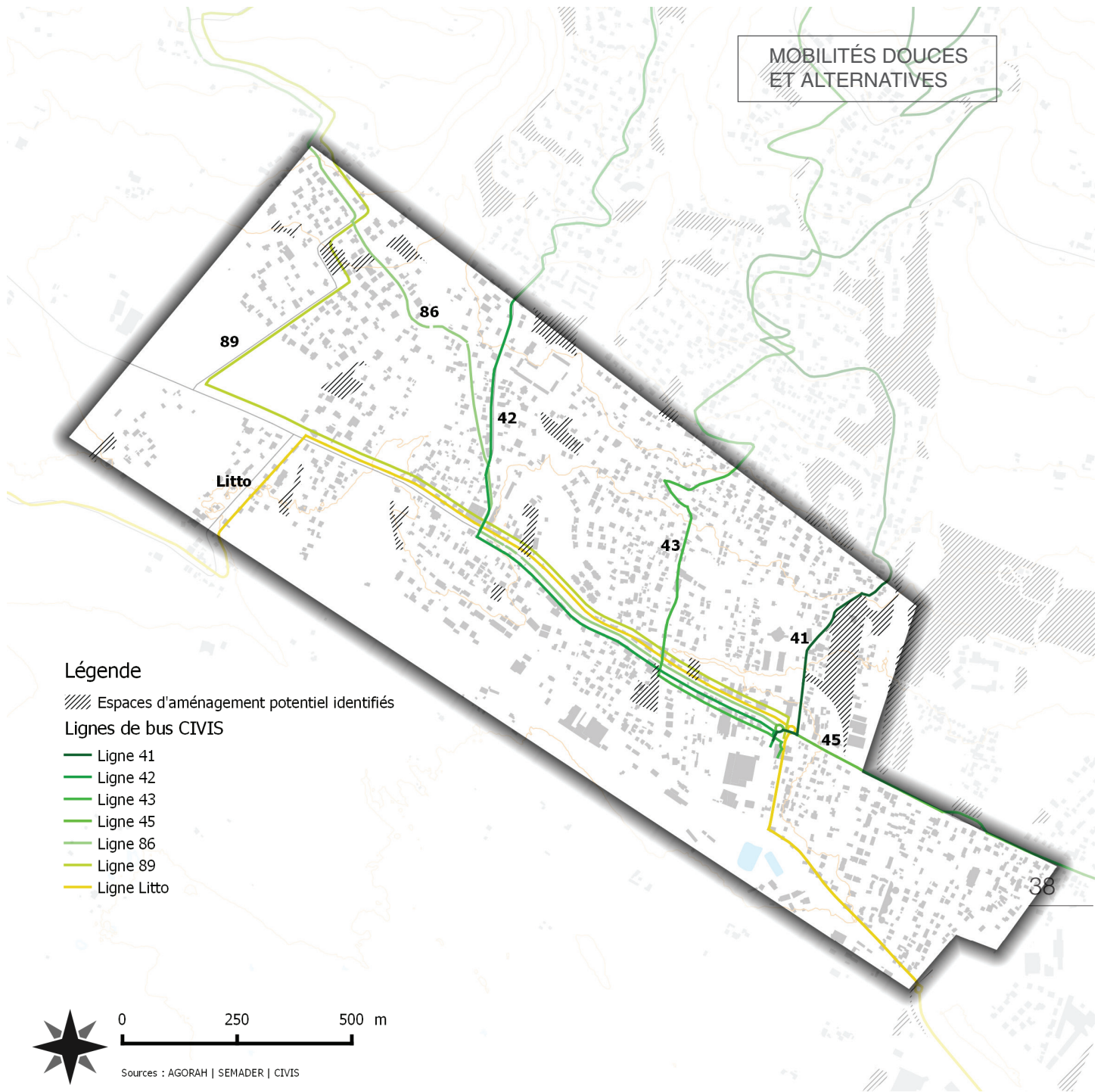
L'organisation du centre-ville de l'Etang-Salé propose une place de choix aux piétons qui bénéficient de trottoirs et de cheminements en bon état et adaptés aux différentes pratiques douces. La concentration des équipements, commerces et services autour de l'avenue Raymond Barre incite aux déplacements en modes doux puisque tout est accessible rapidement et sans efforts au sein de cette centralité.

Enfin, la place de l'Eglise propose un espace piétonnier en plein cœur de la ville.

L'ensemble des espaces identifiés se trouvent être particulièrement accessibles en transports en commun puisque ces derniers assurent un maillage fin de la zone d'étude tant sur la partie située en centre-ville que sur les zones plus résidentielles longeant les principaux axes de communication.



MOBILITÉS DOUCES ET ALTERNATIVES

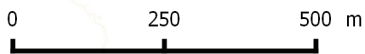


Légende

/// Espaces d'aménagement potentiel identifiés

Lignes de bus CIVIS

- Ligne 41
- Ligne 42
- Ligne 43
- Ligne 45
- Ligne 86
- Ligne 89
- Ligne Litto



Sources : AGORAH | SEMADER | CIVIS



synthèse

L'ensemble des thématiques abordées tout au long de ce document permet de mettre en avant les principales caractéristiques du site étudié :

- + Un quartier urbain à densifier,
- + Une topographie clémente,
- + Des parcelles peu impactées par les dispositions réglementaires,
- + Une facilité d'accès,
- + Une centralité composée d'équipements structurants, de commerces et de services.

carte des potentialités de constructibilité

Le recensement opéré par la SEMADER et l'AGORAH a permis d'identifier des parcelles d'aménagement potentiel pour une surface totale de 5,2 hectares. Le diagnostic du territoire et la visite de site réalisée ont permis de mieux appréhender l'aire d'étude sur le quartier de l'Étang-Salé les Hauts. Aussi, il est possible de classer les potentialités de constructibilité en fonction de différents enjeux : réglementaires, environnementaux, proximité des équipements, ou encore accessibilité.

Les parcelles identifiées **en vert** sur la carte occupant 4,1 ha, représentent des potentialités de constructibilité à court terme, sans présager du statut foncier de ces dernières. Les documents d'urbanisme réglementaires (SAR, PLU) y autorisent dès à présent l'urbanisation. Les contraintes environnementales sur ces dernières n'interdisent en rien leur constructibilité, quoiqu'elles puissent parfois être soumises à prescription du PPR.

La proximité des voies de desserte et des équipements leur confère une plus-value à la fois en termes de réalisation technique et financière, mais également en termes d'attractivité.

Les parcelles identifiées **en orange** sur la carte occupant 0,9 ha, représentent des potentialités de constructibilité à moyen terme, sans présager du statut foncier de ces dernières. Les documents d'urbanisme réglementaires (SAR, PLU) y autorisent l'urbanisation dans un délai plus long. Ils suggèrent parfois la nécessité d'ouvrir ces zones à l'urbanisation. Les contraintes environnementales sur ces dernières n'interdisent en rien leur constructibilité, quoiqu'elles puissent parfois être soumises à prescription du PPR. Les voies de desserte et les équipements sont plus éloignés.

Certaines parcelles ne pourront être constructibles qu'après réalisation des ouvrages d'infrastructures (voiries et réseaux) et de leur viabilisation. Ceci impacte donc les coûts techniques pour la réalisation de ces opérations et l'attractivité de ces dernières, relativement limitée à ce jour.




Les parcelles identifiées **en rouge** sur la carte occupant 564m², représentent des potentialités de constructibilité à long terme, sans présager du statut foncier de ces dernières. Les documents d'urbanisme réglementaires (SAR, PLU) n'y autorisent pas actuellement l'urbanisation. Ils nécessiteront des procédures longues de déclassement. Pour certaines, les contraintes environnementales peuvent en interdire la constructibilité, ou fortement l'impacter. Les voies de desserte et les équipements sont éloignés voire inexistantes.

Certaines parcelles ne pourront être constructibles qu'après réalisation des ouvrages d'infrastructures (voiries et réseaux) et de leur viabilisation. Ceci impacte donc les coûts techniques pour la réalisation de ces opérations, le délai engagé et l'attractivité de ces dernières, très limitée à ce jour.




POTENTIALITÉS DE CONSTRUCTIBILITÉ

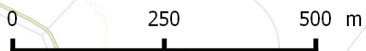
Légende

Potentialité d'aménagement

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme

Réseau routier

-  Voie Nationale
-  Voie Départementale
-  Autre voie



Sources : AGORAH | SEMADER | IGN (BD_TOPO-2011)



agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

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

© 2015 / semader / agorah

