



## Capacités de densification dans les zones urbaines de référence de l'Espace Sud



### Phase 1 - Commune de Sainte-Anne

studio

**CHAGAL**

URBANISME & PAYSAGE

Rendu mars 2018

**AUM**  
AGENCE D'URBANISME  
ET D'AMÉNAGEMENT  
DE MARTINIQUE



# SOMMAIRE

1. Cadrage de l'étude.....	5
1.1. Objet de l'étude.....	5
1.2. Méthodologie et phasage.....	5
1.3. Localisation des communes concernées.....	6
1.4. Benchmarking.....	7
2. Analyse des documents de planification.....	8
2.1. Objectifs du SCoT de l'Espace Sud.....	8
2.2. Objectifs du PLH de l'Espace Sud.....	9
2.3. Logements construits entre 2012 et aujourd'hui sur Sainte-Anne.....	10
2.4 Exemples d'opérations récentes.....	11
3. Estimation de la capacité d'accueil des secteurs potentiellement constructibles.....	12
3.1. Analyse de l'étude sur les disponibilités foncières à Sainte-Anne.....	12
3.2. Calcul de surface brute au sol des secteurs.....	13
3.3. Calcul du nombre de logements projetés.....	14
4. Choix des terrains à densifier en priorité.....	16
4.1. Analyse des critères de priorité.....	16
4.2. Cartographie des secteurs prioritaires.....	17
5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux.....	18
5.1. Proposition de principes de densification.....	18
5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg.....	20
5.3 Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix.....	30
5.4 Conclusion de l'étude.....	41



# 1. CADRAGE DE L'ÉTUDE

## 1.1 Objet de l'étude

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH de l'Espace Sud et notamment afin de répondre à une de ses quatre orientations principales visant à organiser le développement de l'habitat sur son territoire, la collectivité souhaite évaluer les capacités de densification dans les espaces urbains de référence (EUR) de son futur SCoT. Cette étude innovante exige de mettre au point une méthodologie nouvelle avant de la décliner sur l'ensemble des zones urbaines de référence. Ce travail pourra par exemple servir de base à la réalisation d'OAP dans les PLU. Il pourra également permettre à la collectivité de mieux répartir sur son territoire son offre de logement dans le cadre de la révision de son PLH.

## 1.2 Méthodologie et phasage

Cette première phase se veut expérimentale, en faisant le choix d'une commune, celle de Sainte-Anne. Située à la pointe sud de la Martinique, Sainte-Anne a su préserver son caractère naturel, notamment grâce à l'inscription d'une partie de la commune au sein du Parc Naturel Régional de Martinique (PNRM). Volontariste dans sa politique de préservation des espaces naturels, la présente étude pourra ainsi accompagner la commune dans sa réflexion sur un développement équilibré entre habitat, activités et espaces naturels ou touristiques.

L'étude se base sur une méthode avant tout empirique. Partant d'observations sur le terrain, elle confronte dans un deuxième temps les documents d'urbanisme et de planification avec les enseignements pris in situ. Les principaux documents d'urbanisme concernés sont le SCOT et le PLH pour les objectifs chiffrés d'habitat à l'échelle de l'Espace sud, le PLU pour les règles d'urbanisme à l'échelle de la commune et l'étude sur les disponibilités foncières.

Dans un troisième temps, un chiffrage sera réalisé pour calculer une surface au sol potentiellement constructible sur toutes les parties densifiables du territoire communal. Ce chiffrage sera ensuite affiné en fonction des éléments observés sur le terrain. Cette analyse qualitative se base sur le tissu urbain environnant, l'épannelage (nombre d'étages), mais aussi le paysage et la préservation des cônes de vue remarquables. Ce chiffrage brut sera ensuite multiplié par un épannelage maximal pour donner un nombre de mètres carrés habitables. Puis ce chiffre sera divisé par le nombre de mètres carrés moyen d'une habitation, ceci afin d'obtenir un total de logements et de vérifier si l'étude répond aux objectifs quantitatifs du PLH de l'Espace Sud.

Une 4<sup>ème</sup> partie sera consacrée à la classification par ordre de priorité des potentialités foncières, en fonction de critères de densité bâtie existante, d'accessibilité, de desserte en transports collectifs ou encore de taux d'équipements et de services. Parmi les espaces retenus comme prioritaires pour l'implantation ou la densification de bâti, une ou plusieurs zones seront retenues pour la 5<sup>ème</sup> et dernière partie dans laquelle seront développées des simulations 3D de densification bâtie à partir du tissu urbain existant. Les simulations 3D seront accompagnées de règles volumétriques recommandées, tenant compte du bâti environnant, des perspectives ou encore des principes de l'architecture locale.

# 1. CADRAGE DE L'ÉTUDE

## 1.3 Localisation des communes concernées

### Sainte-Anne

Superficie : 38,42 km<sup>2</sup>

Population : 4 411 habitants (INSEE 2014)

Densité : 112 hab./km<sup>2</sup>

### Le Diamant

Superficie : 27,34 km<sup>2</sup>

Population : 6 143 habitants (INSEE 2014)

Densité : 225 hab./km<sup>2</sup>

### Sainte-Luce

Superficie : 28,02 km<sup>2</sup>

Population : 9 900 habitants (INSEE 2014)

Densité : 353 hab./km<sup>2</sup>

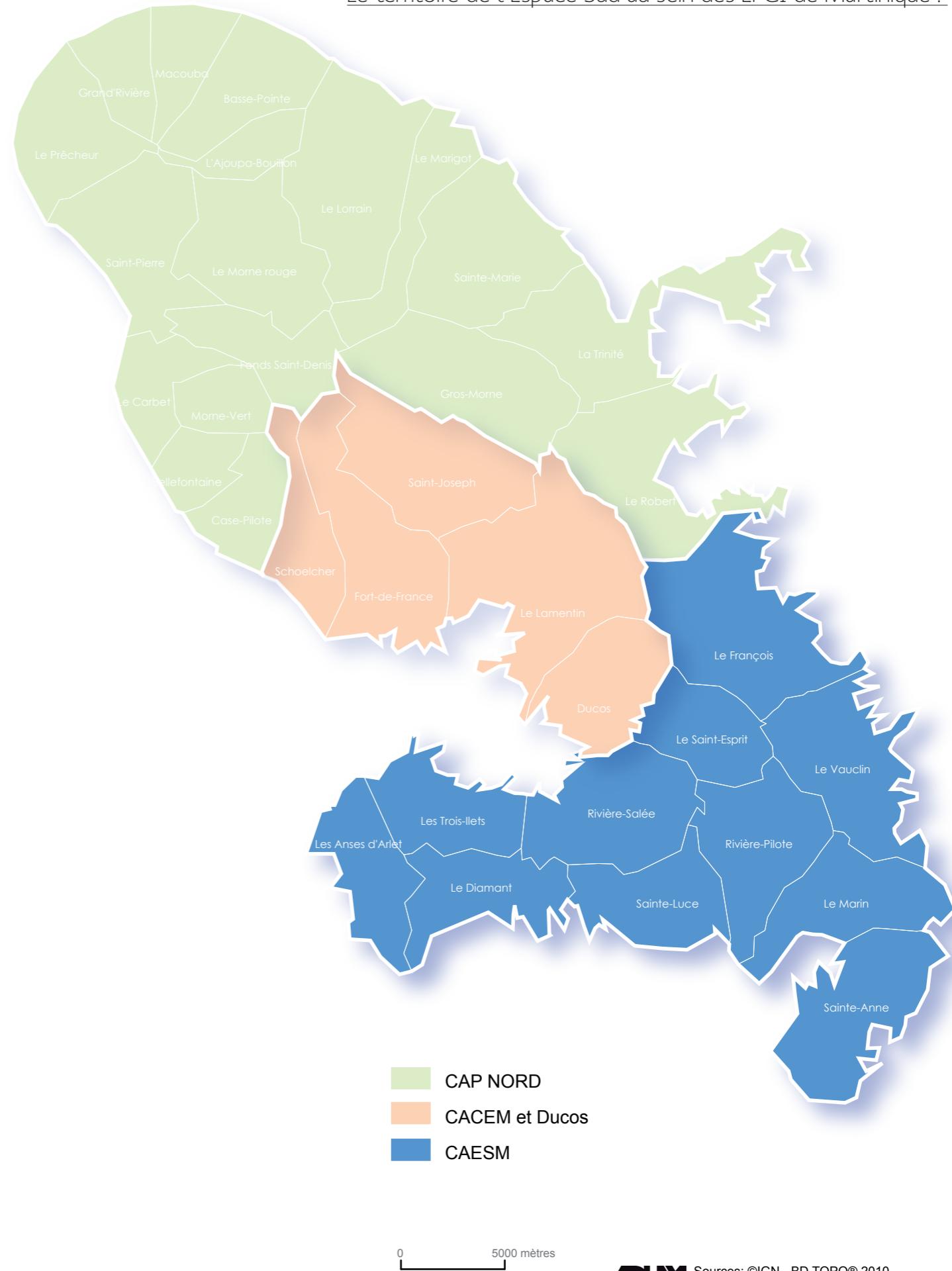
### Le Saint-Esprit

Superficie : 23,46 km<sup>2</sup>

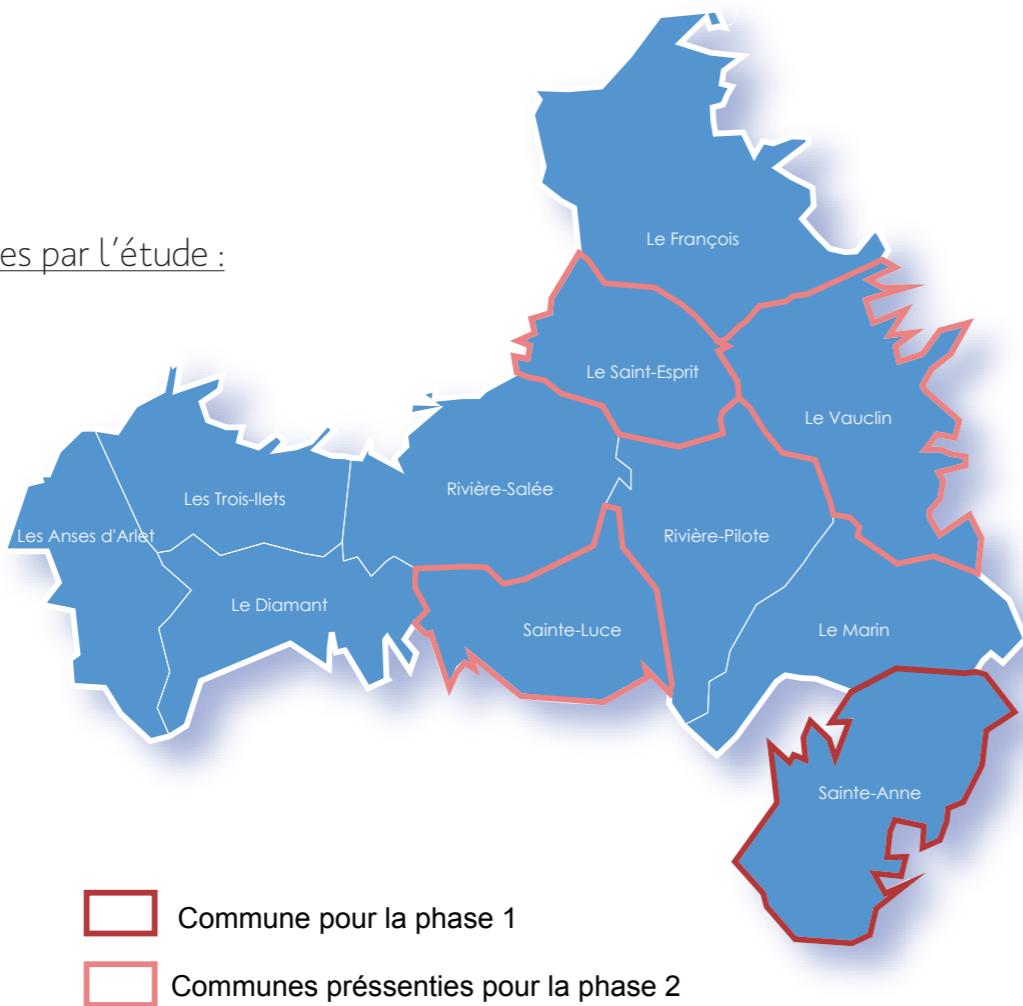
Population : 9 452 habitants (INSEE 2014)

Densité : 403 hab./km<sup>2</sup>

Le territoire de l'Espace Sud au sein des EPCI de Martinique :



Les communes concernées par l'étude :



# 1. CADRAGE DE L'ÉTUDE

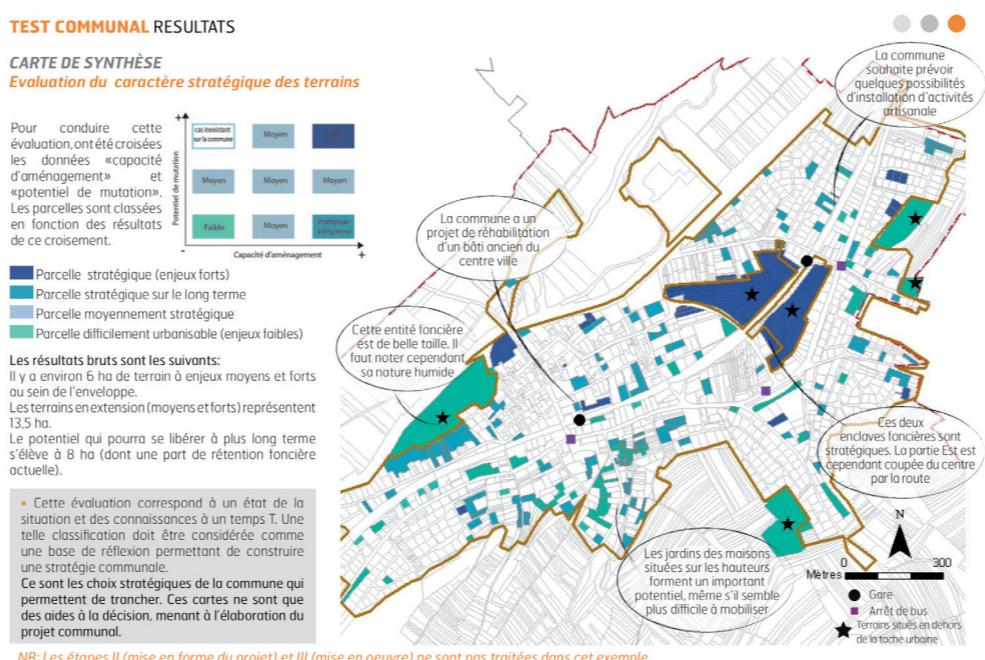
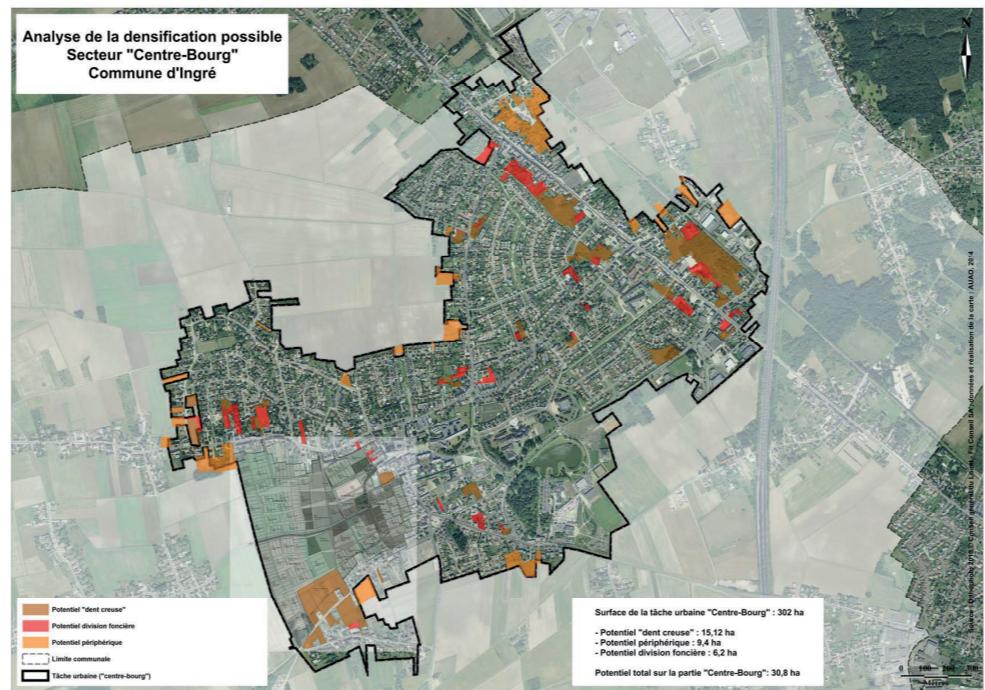
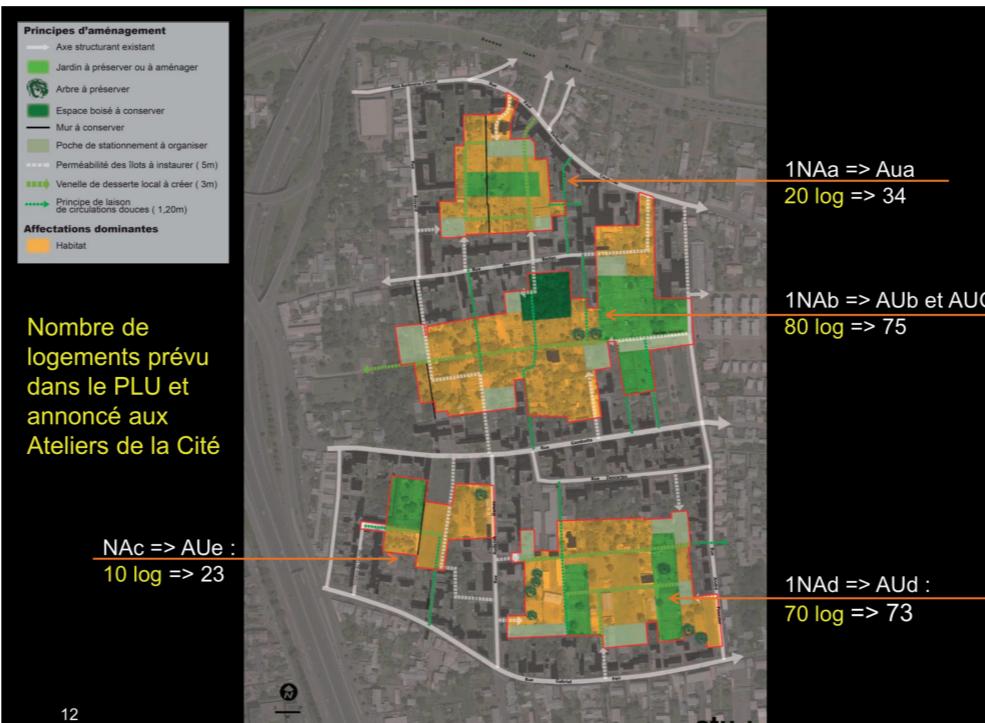
## 1.4 Benchmarking (analyse comparative)

L'exercice de Benchmarking a pour objectif de rechercher si des études de même type ont été réalisées et de les comparer entre elles pour en tirer le meilleurs.

Pour comparer ce qui est comparable, cette recherche a été faite au sein du réseau de la FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme).

Il en résulte plusieurs enseignements et hypothèses :

- la réflexion sur les densités est un exercice rendu obligatoire dans les PLU par une analyse des capacités de densification, depuis la loi Alur de mars 2014, au titre de la lutte contre l'étalement urbain. Par conséquent, cet exercice est en général déjà réalisé dans de nombreuses communes métropolitaines et d'outremer. Ainsi, les bureaux d'études font par obligation ce que les agences d'urbanisme pouvaient faire autrefois au bon vouloir d'une commune ou d'un EPCI,
- Cependant, une étude de densification réalisée par une agence d'urbanisme pourra venir en complément de l'analyse des capacités de densification faite par les PLU, notamment pour une raison simple, qui est que l'analyse incluse dans les PLU se limite en général à une brève réflexion purement quantitative,
- Ce type d'étude est souvent réalisé par l'Etat, par le biais des Directions Régionales de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL, équivalent DEAL en Martinique). Ces études prennent la plupart du temps la forme de cahiers de prescriptions dans lesquels des opérations exemplaires sont montrés. Mais ils ne s'appliquent pas toujours spécifiquement à un territoire donné,
- Pour le cas des territoires outremer, l'AUDeG prévoit de démarrer l'an prochain une réflexion sur la densification en testant quelques secteurs géographiques différents : centre ancien de Cayenne, bourg du Maroni, ville moyenne du littoral... L'idée étant de qualifier en premier lieu le tissu urbain en présence et de tester en second lieu différentes méthodes d'optimisation du foncier en renouvellement et en comblement. Mais cela reste un sujet peu abordé sur le territoire Guyanais.



Quelques exemples à retenir :

### • Agence de Tours (ATU)

Une étude a été menée par l'agence dans le cadre des OAP du PLU de Saint-Pierre-des-Corps. Ce travail a permis de travailler sur deux espaces déjà construits et de proposer des principes de densification en prenant compte des déplacements, du paysage et des éléments végétaux à préserver. Un plan masse et des vues 3D ont été réalisées pour venir illustrer les intentions.

### • Agence d'Orléans (AUAO)

En 2016, l'agence d'urbanisme d'Orléans a organisé un séminaire sur les formes et densités urbaines.

- Agence de Besançon (AUDABE)
- Agence de Mulhouse (AURM)

L'agence a réalisé une étude intitulée «Potentiel de développement au sein des espaces bâties de votre commune» dans laquelle elle développe une méthodologie spécifique pour établir une classification sur le degré d'opportunité de densifier une parcelle.

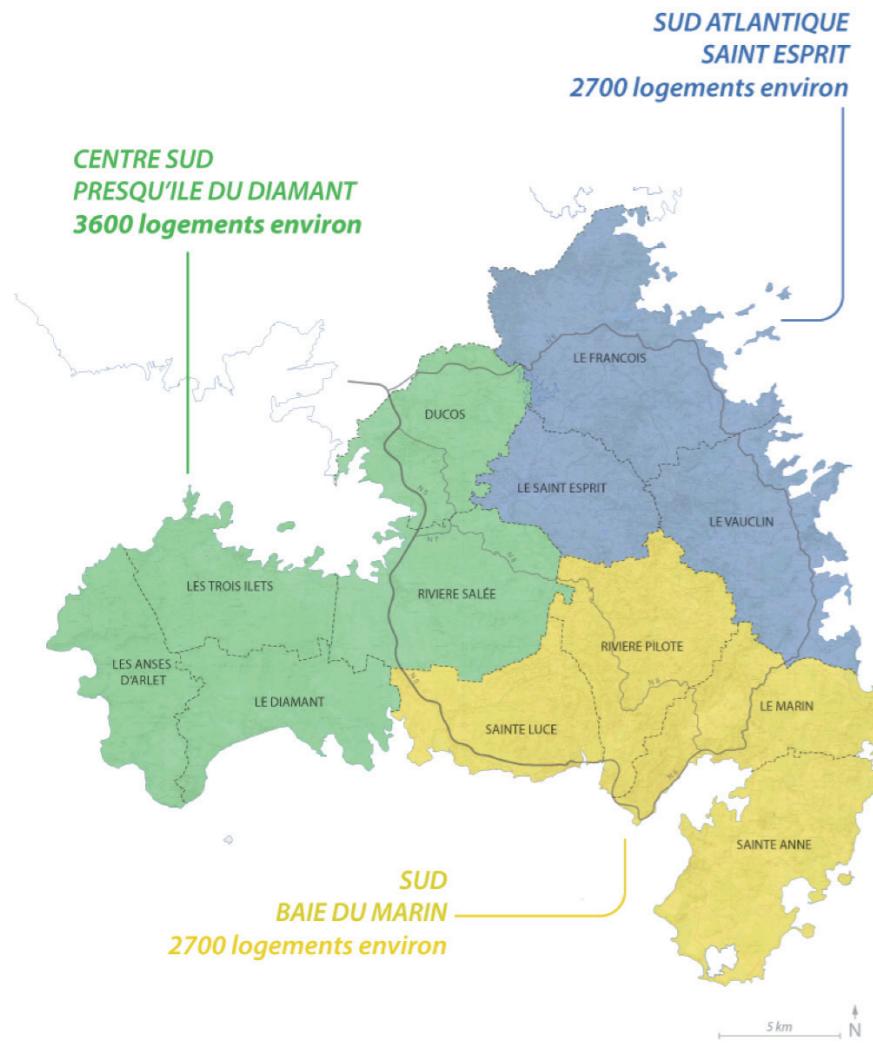
Dans un premier temps, un recensement est effectué en superposant l'enveloppe urbaine, les contraintes liées au zonage et aux risques, et à la typologie des parcelles libres (dents creuses, fonds de jardin...). Cette première analyse est vérifiée et enrichie sur le terrain.

Dans un deuxième temps sont évaluées les capacités d'aménagements d'une parcelle, en fonction de critères tels que la surface constructible minimum, la proximité des transports ou encore un accès sécurisé. En fonction du nombre de critères remplis, les parcelles seront considérées comme ayant une capacité d'aménagement forte, moyenne ou faible.

Enfin, le critère de la temporalité est ajouté, selon si la parcelle peut muter sur le court, moyen ou long terme. Les données de la 2ème partie et de la 3ème partie sont croisées pour donner une carte de synthèse sur les choix stratégiques de la commune en matière de projet et de densification.

## 2. ANALYSE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Schéma de Cohérence de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique  
Document d'Orientation et d'Objectifs  
**L'ORGANISATION TERRITORIALE  
EN TROIS BASSINS DE VIE ET DE DÉVELOPPEMENT**



### 2.1 Objectifs du SCoT de l'Espace Sud

Le SCoT de l'Espace Sud a été arrêté le 27 novembre 2015. Il vise à mettre en cohérence les différentes politiques dont la politique d'habitat, sur les 12 communes que compose l'Espace Sud, ce pour une durée de 15 ans.

Le document rappelle l'article L121-1 du code de l'urbanisme qui définit le principe général d'équilibre entre, d'une part, la préservation-protection des espaces agricoles, forestiers et naturels et, d'autre part, le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé.

Si l'occupation humaine est déjà très dense (proche de 300 habitants au km<sup>2</sup>), elle s'explique surtout par un développement urbain souvent mal maîtrisé et donc consommateur de foncier, d'où une densité humaine forte mais peu différenciée entre les espaces.

#### DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs)

En termes de nouvelle population, l'objectif du SCoT est d'accueillir entre 2016 et 2026 environ 8500 habitants nouveaux, soit environ 9000 ménages supplémentaires, soit autant d'unités de logements réparties sur les 12 communes du territoire. Cette projection se base sur l'hypothèse 1 correspondant à un scénario optimiste pour la Martinique.

Sur les 40 900 hectares du territoire du SCoT, la consommation d'espace en extension urbaine se chiffrerait à 20 hectares maximum par an, tout en respectant certains principes :

- Priorité à l'intensification urbaine.
- Limitation des extensions urbaines.
- Innovation dans la conduite des projets urbains.
- Valorisation de l'environnement et des paysages, liée à la réalisation des projets urbains.
- Prévention des risques, liée à la réalisation des projets urbains.
- Protection de la ressource en eau.

Par ailleurs, une triple conditionnalité régit la localisation des projets urbains dans les espaces d'urbanisation prioritaires (EUR) :

- Condition de proximité : localisation en continuité des bourgs et quartiers existants et à proximité des services urbains
- Condition d'accessibilité : localisation au plus près des lieux d'échange des réseaux de transports publics existants ou projetés,
- Conditions d'opportunité : d'abord en minimisant les coûts d'extension des réseaux, ensuite, s'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles, en privilégiant les localisations dans les espaces de moindre valeur agricole paysagère et écologique, enfin, s'agissant de protection contre les aléas naturels, en veillant à ne pas accroître le risque submersion lié au changement climatique.

L'orientation 3 du DOO précise qu'au moins 50% de l'urbanisation devra se faire dans les espaces urbains à densifier et au plus 50% dans les espaces d'urbanisation prioritaire, soit une intensification de l'urbanisation et une priorité à la densification des zones déjà bâties.

#### Objectif de densité

Les projets urbains à vocation résidentielle doivent respecter les densités minimales suivantes :

- Au moins 30 logements/hectare dans les bourgs étendus
- Au moins 15 logements/hectare dans les quartiers

«Les valeurs minimales de densité sont des valeurs-guides qui conduisent tout processus de projet urbain. Elles incluent les programmes construits mais aussi les équipements collectifs et espaces de voirie nécessaires.»

#### Politique de l'habitat

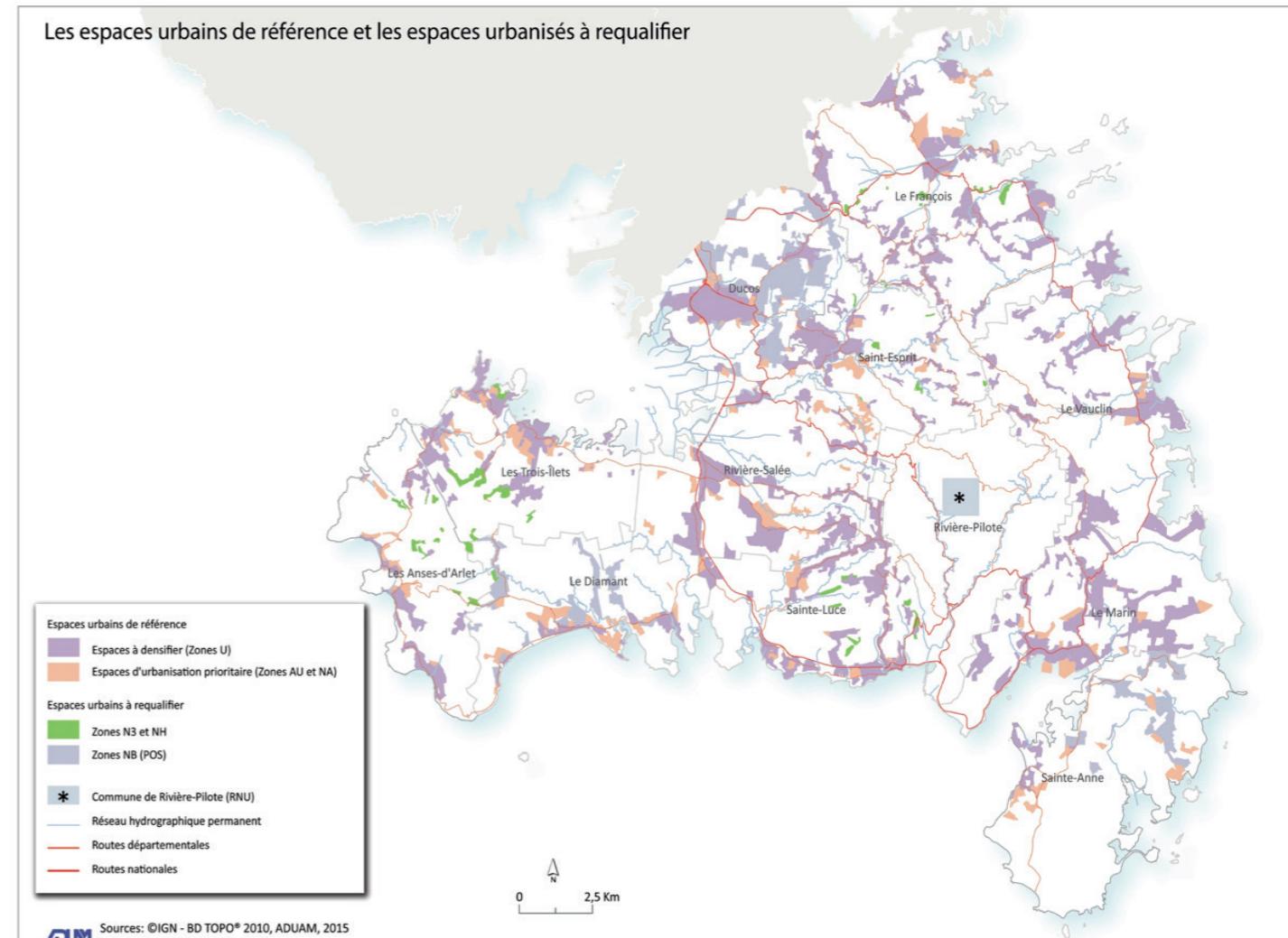
L'offre nouvelle de logements est répartie en trois bassins de vie qui sont le centre sud presqu'île du Diamant, le sud atlantique et Saint Esprit et le sud baie du Marin. Concernant ce dernier bassin de vie, l'objectif en logements correspond à 30% du total, soit 2 700 logements sur 10 ans.

#### Équipements commerciaux

Le SCoT donne la priorité aux équipements commerciaux de taille petite ou moyenne, répondant au principe de meilleure proximité spatiale avec les espaces habités et de proximité opérationnelle en faveur des commerçants et artisans du bassin de vie. La surface de vente est limitée à 2500m<sup>2</sup> pour les commerces alimentaires, ces derniers devant être des «vecteurs d'animation et de dynamisation des bourgs et des quartiers».

Cet objectif de plus grande mixité fonctionnelle a un impact direct sur la programmation des projets urbains à venir et sur la présente étude qui proposera des formes urbaines intégrant ces nouveaux équipements commerciaux.

Les espaces urbains de référence et les espaces urbanisés à requalifier



## 2. ANALYSE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### 2.2 Objectifs du PLH de l'Espace Sud

Le PLH de l'Espace Sud a été approuvé par les élus en juin 2013. Il fixe les grandes orientations de la politique d'habitat et des objectifs chiffrés de logements à réaliser par les communes membres sur la période 2013-2019.

#### DIAGNOSTIC

Principaux enseignements du diagnostic :

#### Dynamiques démographiques et socio-économiques

- Le rythme de desserrement des ménages de l'Espace Sud est plus rapide que sur les autres collectivités de Martinique et engendre ainsi des besoins en logements importants, avec la présence importante de familles monoparentales,
- Selon SITADEL 2, le nombre de logements neufs construits sur l'Espace Sud est d'environ 830 logements par an depuis 2005,
- Le «point mort» est estimé à 890 logements entre 1990 et 2004. Il correspond au nombre de logements permettant à la CAESM de répondre aux besoins endogènes de la population de l'Espace Sud.
- Les besoins en logement liés au desserrement sont estimés à 540 logements par an. Ces besoins résultent des phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population et d'évolution des modes de vie.
- Un logement sur cinq dans l'Espace Sud n'est pas une résidence principale : il est soit vacant, soit c'est une résidence secondaire ou un logement occasionnel. Sur la commune de Sainte-Anne, ce chiffre est supérieur à 1 sur 3.
- Trois logements sur cinq sont occupés par leur propriétaire. Sainte-Anne possède des taux de propriétaires occupants dépassant les 70% du parc de résidences principales. Aussi, la part locative est réduite d'autant.

#### Fonctionnement du parc de logements

- Un logement sur cinq (un sur trois pour Sainte-Anne) n'est pas habité par un habitant en résidence principale (soit vacant, soit résidence secondaire ou occasionnelle),
- Le parc des propriétaires occupants est composé majoritairement de maisons relativement grandes (les 3/4 des logements possèdent 4 pièces et plus) et sous occupées, compte-tenu du vieillissement de la population,

- La part des logements collectifs est faiblement représentée. Cette habitat est composé de logements de plus petite taille,
- La part des logements collectifs a tendance à s'accroître sur la période récente,

Espace Sud de la Martinique	2008	%	1999	%
Maisons	41825	70,5	31575	70,6
Appartements	16381	27,6	11835	26,5

#### PROJET

##### Définition des besoins à l'horizon 2019

L'objectif retenu par les élus pour le PLH d'Espace Sud est de 1250 logements neufs par an. Il se base sur un scénario volontariste et basé sur l'utilisation du parc existant et une politique ciblée en direction des jeunes ménages.

600 logements sont destinés à stabiliser la population à son niveau de 2008, 650 sont destinés à accueillir de nouvelles populations sur le territoire de l'Espace Sud.

#### Objectifs par commune

Le mode de répartition par commune s'est fait de manière à concentrer l'urbanisation sur les espaces déjà urbanisés et à développer l'offre à proximité des équipements et services existants.

Par ailleurs, ces objectifs communaux prennent en compte les obligations de l'article 55 de la loi SRU, relative à la construction de logements sociaux.

Ainsi sur Sainte-Anne, l'objectif de construction entre 2013 et 2019 s'élève à 55 logements par an, ce qui correspond plus ou moins à la tendance observée entre 2006 et 2010. Par ailleurs, un objectif de 14 logements sociaux par an est à inclure parmi les 55 logements, soit une part d'environ 25% de la construction neuve.

**Tableau 35 : Estimation des objectifs de rattrapage liés aux obligations SRU (Source : GTC)**

	Estimation des objectifs triennaux	Estimation des objectifs annuels
Les Anses-d'Arlet	34	11
Le Diamant	32	11
Ducos	33	11
Le François	85	28
Le Marin	0	0
Rivière-Pilote	69	23
Rivière-Salée	0	0
Saint-Esprit	34	11
<b>Sainte-Anne</b>	<b>21</b>	<b>7</b>
Sainte-Luce	24	8
Les Trois-Îlets	26	9
Le Vauclin	48	16
<b>Espace Sud</b>	<b>406</b>	<b>135</b>

*Estimation GTC – 15% du déficit constaté en 2010*

- Parc offrant peu de petits logements pour les jeunes et populations vieillissantes

#### Urbanisation et mode de développement de l'habitat

Bien que le développement territorial soit aujourd'hui de mieux en mieux maîtrisé grâce à la généralisation des documents d'urbanisme (PLU en particulier), on constate encore la croissance de nombreuses poches d'urbanisation spontanée, au détriment des espaces ruraux naturels.

Il est fait mention d'une réflexion sur la création d'éco-quartiers adaptés au contexte martiniquais qui serait en quelque sorte des «agri-éco-quartiers», prenant en considération les pratiques locales en termes de culture du jardin créole notamment. Mais les pistes de réflexion vont surtout à la remobilisation des centres-bourgs et de l'utilisation du foncier d'état.

Nb de logements autorisés par an Sitated 2006-2010	Objectifs de construction PLH 2013-2019	obligation annuelle SRU	TOTAL PRODUCTION LOCATIF SOCIAL
Les Anses-d'Arlet	48	41	12
Le Diamant	95	65	11
Ducos	150	163	8
Le François	97	190	30
Le Marin	105	93	0
Rivière Pilote	79	128	24
Rivière-Salée	122	131	0
Saint-Esprit	62	87	8
<b>Sainte-Anne</b>	<b>51</b>	<b>55</b>	<b>6</b>
Sainte-Luce	182	110	9
Les Trois-Îlets	145	84	7
Le Vauclin	183	103	18
<b>Espace Sud</b>	<b>1319</b>	<b>1250</b>	<b>133</b>
			<b>313</b>

## 2. ANALYSE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### 2.3 Logements construits entre 2012 et aujourd’hui sur Sainte-Anne

La plateforme en ligne Sitadel du ministère de la transition écologique et solidaire nous donne des chiffres officiels sur la construction de nouveaux logements, le type de logements construits ou encore la surface des logements autorisés, chaque année et pour chaque commune.

Ainsi l'on peut remarquer que le nombre de logements autorisés entre 2012 et 2017 est de 150, soit 25 logements en moyenne par an. On constate donc un ralentissement assez net de la construction en logements sur Sainte-Anne, comparé aux années précédentes. En effet, sur la période 2008-2012, il s'est construit 248 logements, soit en moyenne 62 par an. Les objectifs du PLH étant de 55 logements par an sur la période 2013-2019, un point d'équilibre est à trouver.

Par ailleurs, la part d'opérations de logements collectifs est en nette baisse entre les deux périodes observées, tandis que la part de logements individuels groupés est quant à elle stable.

Enfin, lorsque l'on fait le ratio entre le total de surface construite et le nombre de logements, on observe que la surface en m<sup>2</sup> des logements neufs augmente entre les deux périodes, passant de 78 à 85m<sup>2</sup> en moyenne. Ce phénomène s'explique sans doute par la politique volontariste en logements collectifs sur la période 2008-2012, générant des logements de plus petite taille par rapport à la construction de maisons individuelles.

Bien que ces chiffres ne couvrent pas l'année en cours, ils montrent quelques tendances. La comparaison sur ces deux périodes montre qu'une politique plus volontariste de construction de logements collectifs ou petits logements individuels accolés serait souhaitable pour retrouver la tendance et les objectifs chiffrés inscrits au PLH, en répondant aux demandes en logements à destination notamment des jeunes ménages et des personnes âgées.

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2008-2012)  
MEEM/CGDD/SOeS

données		Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés individuels purs	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés individuels groupés	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés collectifs	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés en résidence	Total surface en m <sup>2</sup>
Zone Géo.	Période										
972 - Sainte-Anne	2008	23	9	62	0	94	2108	724	4187	0	7019
	2009	29	22	7	0	58	2704	1491	333	0	4528
	2010	18	4	7	0	29	1725	275	506	0	2506
	2011	20	0	29	0	49	1619	0	1851	0	3470
	2012	16	0	2	0	18	1651	0	132	0	1783
<b>Total</b>		<b>106</b>	<b>35</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>248</b>	<b>9807</b>	<b>2490</b>	<b>7009</b>	<b>0</b>	<b>19306</b>

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2012-2016) - données arrêtées à fin septembre 2017  
MEEM/CGDD/SOeS

données		Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés individuels purs	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés individuels groupés	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés collectifs	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés en résidence	Total surface en m <sup>2</sup>
Zone Géo.	Période										
972 - Sainte-Anne	2012	16	0	2	0	18	1651	0	132	0	1783
	2013	19	0	2	0	21	2150	0	106	0	2256
	2014	15	19	0	0	34	1446	1540	0	0	2986
	2015	16	4	2	0	22	1634	205	100	0	1939
	2016	14	11	0	10	35	1310	711	0	119	2140
	2017	12	8	0	0	20	1086	504	0	0	1590
<b>Total</b>		<b>92</b>	<b>42</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>150</b>	<b>9277</b>	<b>2960</b>	<b>338</b>	<b>119</b>	<b>12694</b>

## 2. ANALYSE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### 2.4 Exemples d'opérations récentes

1. Lotissement quartier Barrière-Lacroix  
Maisons individuelles sur parcelles d'environ 900m<sup>2</sup>  
Densité d'environ 10 logts/ha

2. Logements individuels accolés quartier du Cap Cabaret  
24 logements sur 3200m<sup>2</sup>  
Densité d'environ 75 logts/ha

3. Opération sur une dent creuse rue Abbé Saffache en centre-bourg - immeuble de 6 logements sur parcelle de 170m<sup>2</sup>  
Densité d'environ 300 logts/ha

4. Résidence les oliviers  
Opération de logements collectifs sur parcelle d'environ 3200m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup> bâtis  
Densité d'environ 100 logts/ha



### 3. Estimation de la capacité d'accueil des secteurs potentiellement constructibles

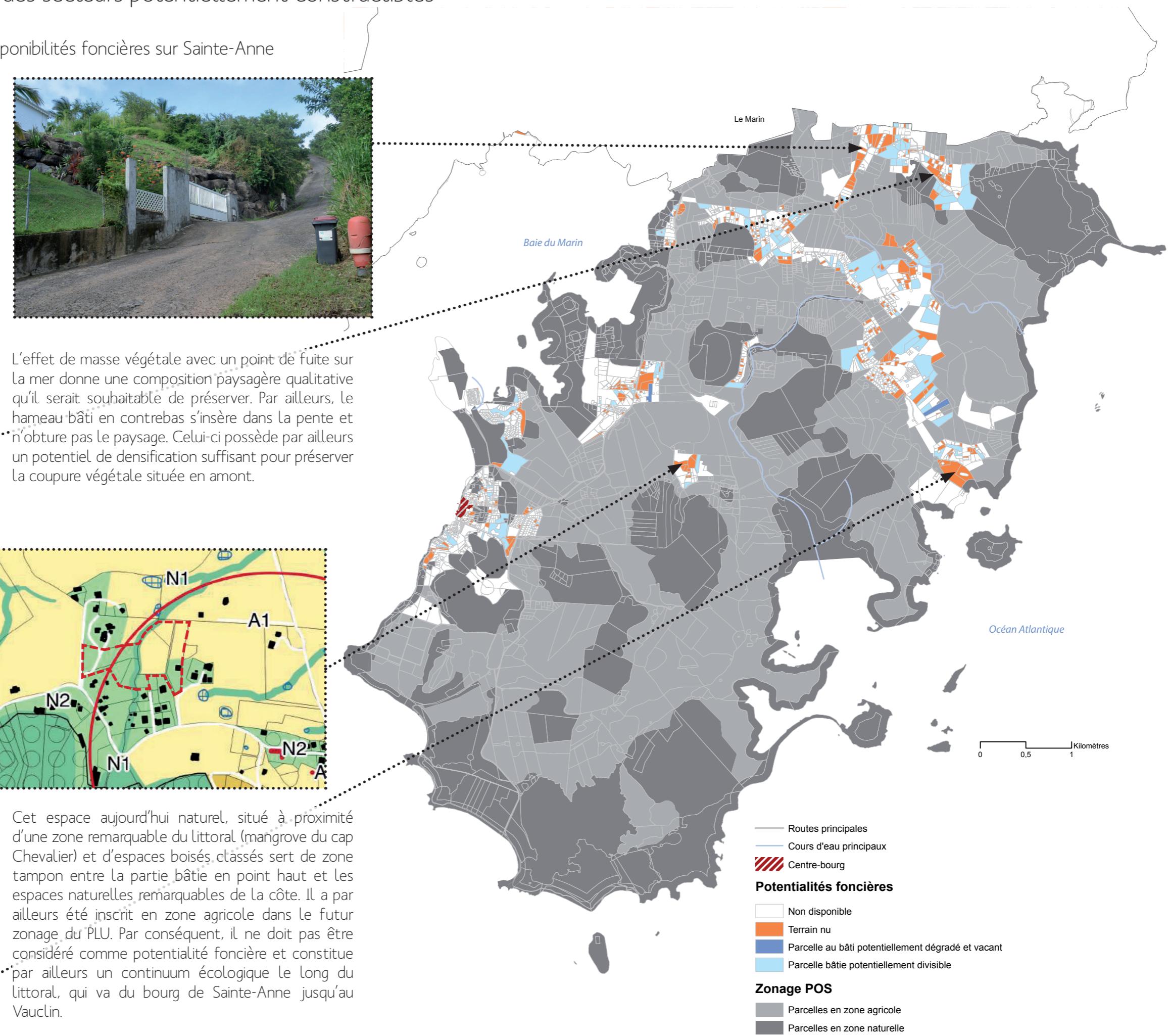
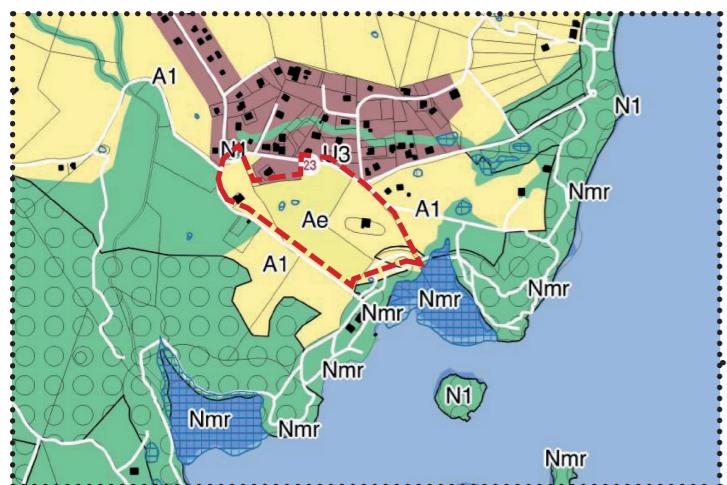
#### 3.1. Analyse et mise à jour de l'étude sur les disponibilités foncières sur Sainte-Anne

##### Le territoire communal

Bien que comportant de grandes plaines, la topographie du territoire de Sainte-Anne est accidentée par endroits. Ce qui n'a pas empêché certaines constructions dans des endroits parfois à risques, ou difficilement accessibles. Pour éviter l'accroissement de phénomènes tels que les coulées de boues, il est souhaitable de ne pas construire sur des espaces à la topographie accidentée.



Ce hameau isolé est non seulement situé en zone naturelle, mais traversé par un cours d'eau. Par principe de préservation et de valorisation des continuités écologiques inscrit au SCOT, il convient de ne pas encourager l'urbanisation dans ce type de secteurs. De plus, les logements isolés ne sont généralement pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Selon le SDAGE, les émissions des dispositifs d'assainissement autonome sont environ 10 fois plus importantes que les flux issus des stations d'épuration.



### 3. Estimation de la capacité d'accueil des secteurs potentiellement constructibles

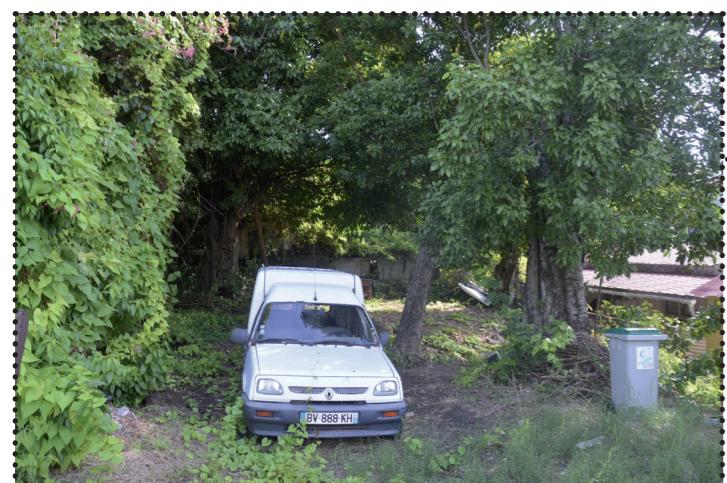
#### 3.1. Analyse et mise à jour de l'étude sur les disponibilités foncières sur Sainte-Anne

##### Le bourg

A voir la carte des potentialités foncières sur Sainte-Anne, on pourrait penser que l'entrée du bourg est déjà bien densifiée le long de l'avenue Frantz Fanon. En réalité, cet espace situé en surplomb du bourg s'apparente plus à un grand terrain vague. De nombreux bâtiments inscrits au plan ne figurent pas dans la réalité et un réel potentiel de densification est à considérer sur cet espace d'environ 2000m<sup>2</sup>.



Derrière l'église de Sainte-Anne, un espace non bâti en herbe s'étend sur environ 1000m<sup>2</sup>. Considéré comme une potentialité foncière, il recueille une vierge ainsi que des spots servant à l'éclairage de l'église. Il permet par ailleurs des vues dégagées sur la toiture et le clocher de l'église. Enfin, il offre une respiration au sein du tissu bâti et offre une transition douce vers le chemin de croix située plus haut.



Le bâti n'a pas été mis à jour mais il reste des dents creuses à combler avant l'espace non bâti en orange, d'autant que bâti non repéré semble très dégradé. Une opération de densification serait envisageable sur ces espaces situés en continuité du bâti existant, avant d'aller construire trop haut sur le muret qui est actuellement boisé.

A première vue, la parcelle est non bâtie et ne possède aucune fonction particulière. En réalité, elle est utilisée comme une bergerie. Certes, cela reste un terrain potentiellement constructible et bien situé, mais qui possède aujourd'hui une occupation des sols spécifique et utile.



### 3. Estimation de la capacité d'accueil des secteurs potentiellement constructibles

#### 3.1 Calcul de surface au sol des secteurs

D'après l'étude sur les disponibilités foncières

Territoire communal :

Terrain nu : 720 000 m<sup>2</sup> (72 ha)

Parcelle au bâti potentiellement dégradé et vacant : 76 000m<sup>2</sup> (7,6 ha)

Parcelle bâtie potentiellement divisible : 920 000m<sup>2</sup> (92 ha)

Bourg :

Terrain nu : 7300 m<sup>2</sup> (0,7 ha)

Parcelle au bâti potentiellement dégradé et vacant : 200m<sup>2</sup> (0,02 ha)

Parcelle bâtie potentiellement divisible : 0m<sup>2</sup>

Après analyse du terrain (voir cartographie ci-contre)

Territoire communal :

Terrain nu : 622 000 m<sup>2</sup> (62 ha)

Parcelle au bâti potentiellement dégradé et vacant : 76 000m<sup>2</sup> (7,6 ha)

Parcelle bâtie potentiellement divisible : 920 000m<sup>2</sup> (92 ha)

Bourg :

Terrain nu : 6 700 m<sup>2</sup> (0,6 ha)

Parcelle au bâti potentiellement dégradé et vacant : 200m<sup>2</sup> (0,2 ha)

Parcelle bâtie potentiellement divisible : 0m<sup>2</sup>

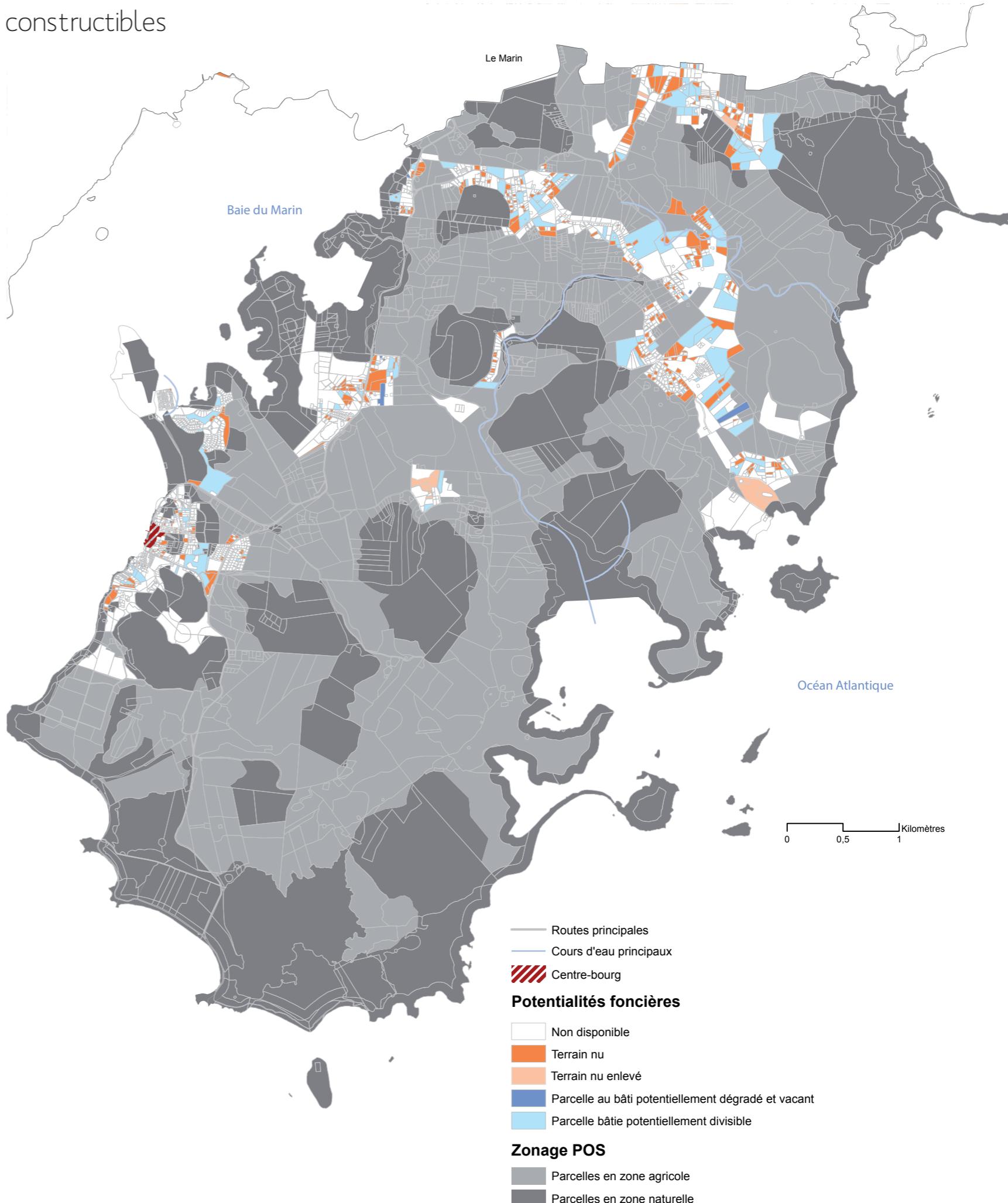
#### 3.2 Calcul du nombre de logements projetés, ajustements au regard des objectifs du PLH

Rappel des objectifs de densité du SCoT

Les projets urbains à vocation résidentielle doivent respecter les densités minimales suivantes :

- Au moins 30 logements/hectare dans les bourgs étendus
- Au moins 15 logements/hectare dans les quartiers

«Les valeurs minimales de densité sont des valeurs-guides qui conduisent tout processus de projet urbain. Elles incluent les programmes construits mais aussi les équipements collectifs et espaces de voirie nécessaires.»



### 3. Estimation de la capacité d'accueil des secteurs potentiellement constructibles

La densification du bourg aura donc pour cible une densité de 30 logements à l'hectare, tandis que le reste du territoire se basera sur une cible de 15 logements à l'hectare.

Potentiel de densification d'après l'étude sur les disponibilités foncières :

Territoire communal :

Terrain nu : 72 ha => 1080 logements

Parcelle au bâti potentiellement dégradé et vacant : 7,6 ha => 114 logements

Parcelle bâtie potentiellement divisible : 92 ha => 1248 logements ((92x15) - 132 logements déjà existants)

Bourg :

Terrain nu : 0,7 ha => 21 logements

Parcelle au bâti potentiellement dégradé et vacant : 0,02 ha => 1 logement

Parcelle bâtie potentiellement divisible : 0m<sup>2</sup>

Soit un total de 2496 logements potentiels en densification sur l'ensemble du territoire communal. Ce chiffre est bien entendu théorique et se situe bien au delà des objectifs fixés par le PLH, même en prenant la densité minimale recommandée. Il ne serait évidemment pas souhaitable de vouloir urbaniser toutes les parcelles inscrites à l'étude des disponibilités foncières comme potentialités foncières.

Après analyse du terrain

Territoire communal :

Terrain nu : 62 ha => 930 logements

Parcelle au bâti potentiellement dégradé et vacant : 7,6 ha => 114 logements

Parcelle bâtie potentiellement divisible : 92 ha => 1248 logements ((92x15) - 132 logements déjà existants)

Bourg :

Terrain nu : 0,7 ha => 21 logements

Parcelle au bâti potentiellement dégradé et vacant : 0,015 ha => 1 logement

Parcelle bâtie potentiellement divisible : 0m<sup>2</sup>

Soit un total de 2314 logements potentiels, ce qui reste très élevé au regard des objectifs du PLH.

Il semble donc nécessaire de donner des priorités à la densification des zones, en accord avec les principes du SCoT énoncés précédemment (p.8).



## 4. Choix des terrains à densifier en priorité

### 4.1 Critères de priorité

Conformément aux orientations du SCoT et du PLH d'Espace Sud, la priorité est donnée aux secteurs déjà urbanisés. Le choix des terrains à densifier s'est donc basé sur la trame bâtie existante, mais aussi sur des critères d'accessibilité aux équipements, services et commerces, ainsi qu'aux dessertes en transports collectifs, ceci dans un souci de moindre dépendance à l'usage de la voiture.

#### Secteur 1 : bourg de Sainte-Anne

Le bourg de Saint-Anne est un secteur de choix pour proposer une densification du tissu bâti existant. En effet, celui-ci se compose de nombreuses dents creuses avec possibilité de construire sur la hauteur, en y intégrant parfois des commerces en rez-de-chaussé pour intensifier l'activité économique déjà présente.

Par ailleurs, l'étude sur les disponibilités foncières relève quelques secteurs de bâti dégradé ou en ruine, qui représentent des potentiels de requalification non négligeables en superficie.

Enfin, certains secteurs comme l'entrée de ville pourront faire l'objet de propositions d'aménagements, bien que celui-ci ne soit pas mentionné dans l'étude sur les disponibilités foncières.

#### Secteur 2 : quartier Barrière la Croix

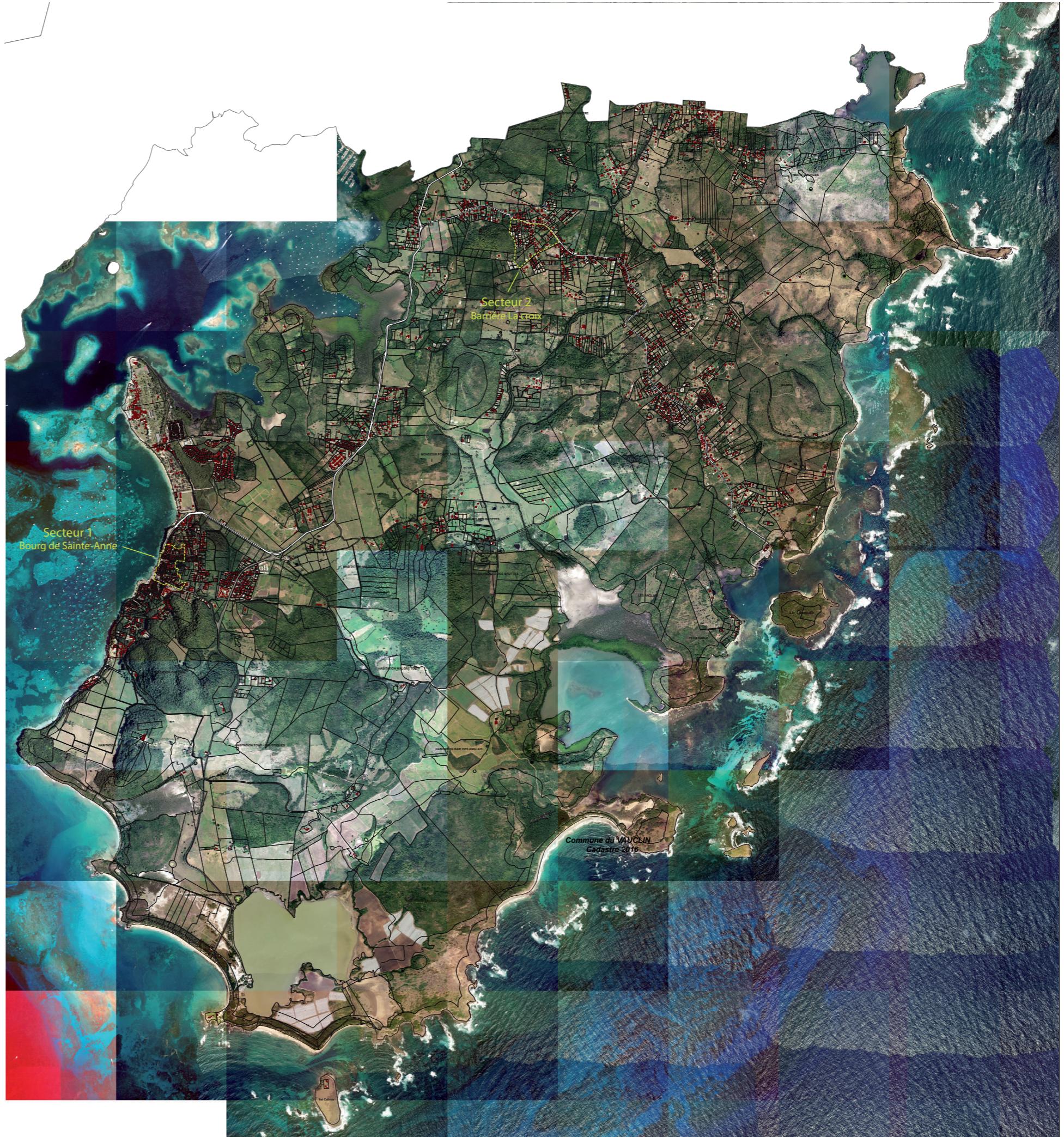
En termes de densité bâtie, deux secteurs se démarquent sur le territoire de Sainte-Anne. Le bourg, pour des raisons historiques, et un autre noyau urbain secondaire qui est le quartier de Barrière la Croix. Celui-ci, développé de manière linéaire autour de la route communale menant à Cap Chevalier, comprend une polarité commerçante (bar-tabac, Poste, supérette...), une école, des équipements sportifs... C'est aujourd'hui une polarité secondaire qu'il convient de conforter.

Les potentialités foncières sont nombreuses pour y planter de nouvelles formes bâties, conformes au 15 logements/ha prévus au SCoT de l'Espace Sud.

Les terrains nus sont l'occasion de travailler sur la trame viaire existante pour l'étoffer, et créer des continuités avec les lotissements existants. Quant aux terrains bâties potentiellement divisibles, ils peuvent faire l'objet d'un redécoupage parcellaire plus adapté pour y accueillir d'avantage de logements sur une même surface, en s'inspirant du principe BIMBY (Back In My Back Yard).

Nous partons ici de l'hypothèse que le choix de ces deux secteurs suffit à remplir les objectifs de construction en logements neufs inscrits pour la durée du PLH actuel, à savoir 55 logements par an, soit 330 ans sur 6 ans.

La 5<sup>ème</sup> et dernière partie de l'étude permettra de répondre à cette hypothèse.



## 4. Choix des terrains à densifier en priorité

### 4.2 Cartographie des secteurs prioritaires

Zoom sur le secteur 1

Zonage



Photo aérienne



Cadastre



Zoom sur le secteur 2

Zonage

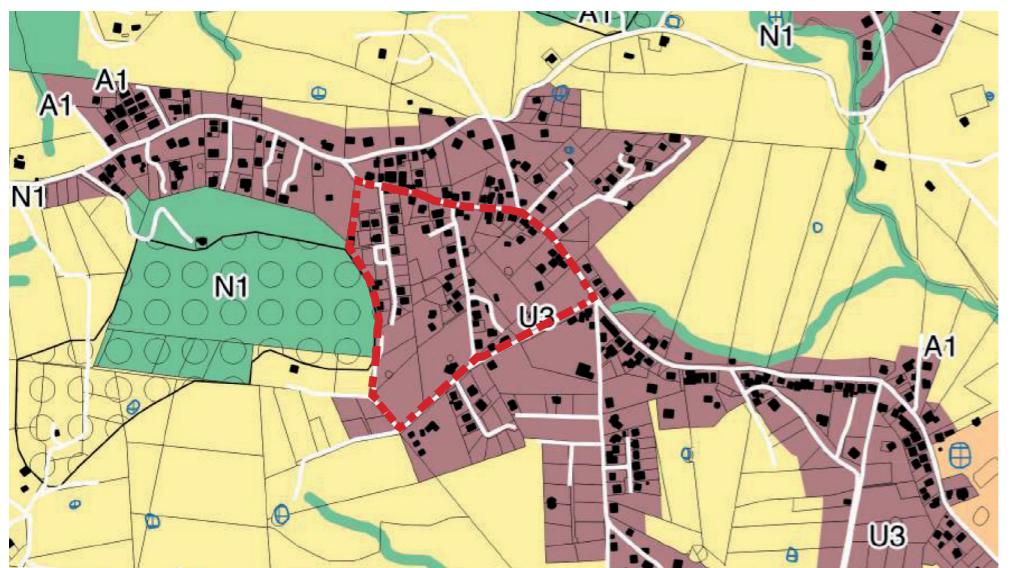
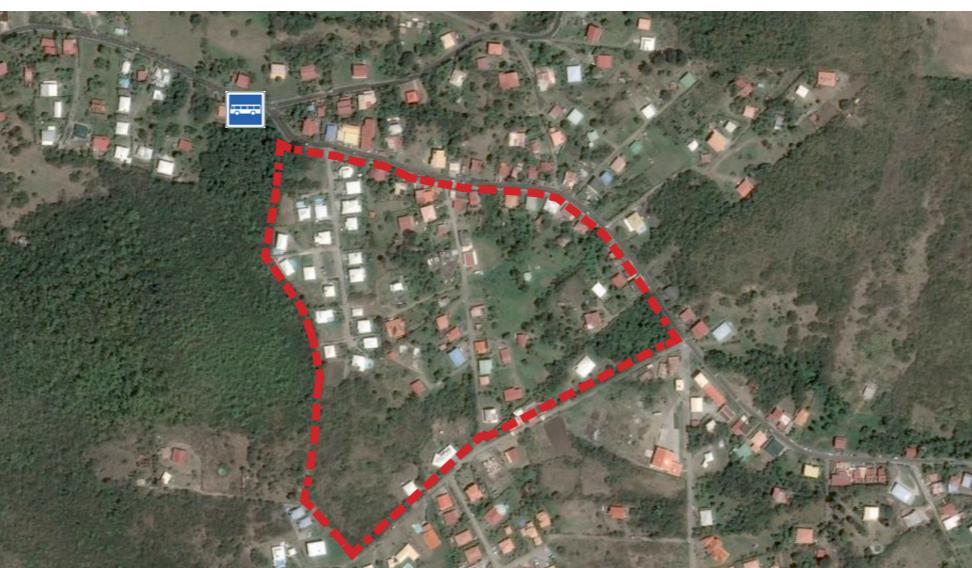


Photo aérienne



Cadastre



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

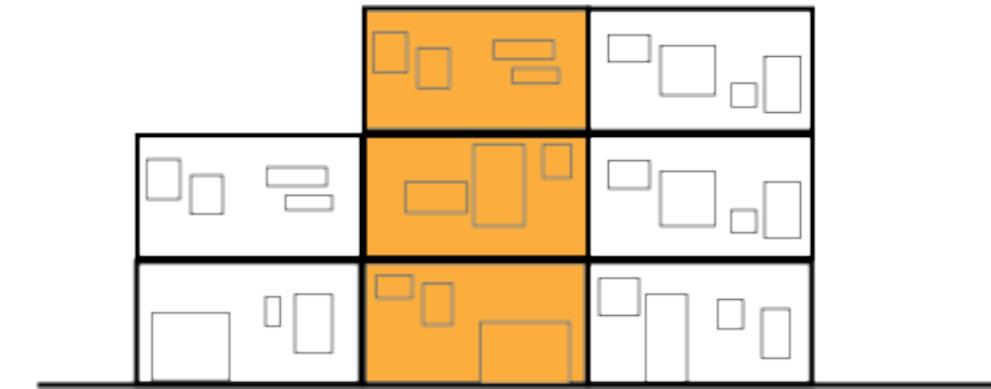
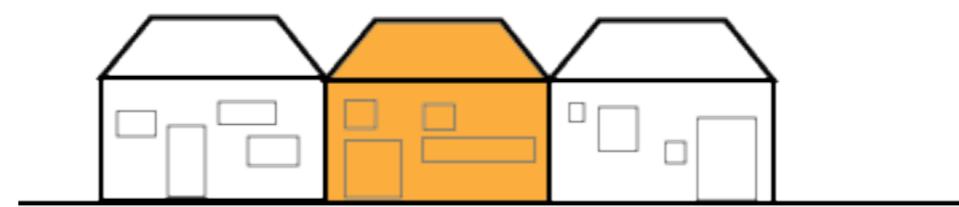
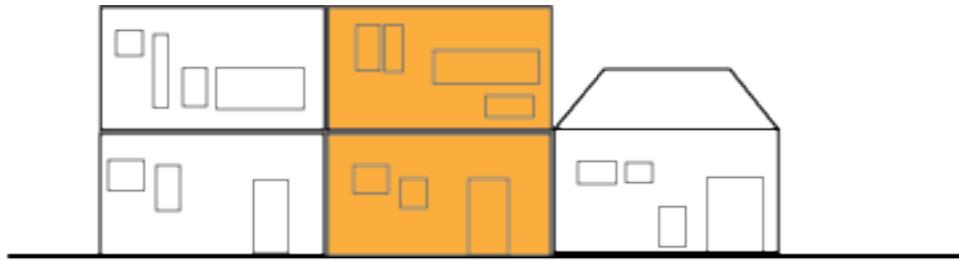
### 5.1. Proposition de principes de densification

#### *Principes de gabarit*

Entre toit plat et toit à pente, le toit plat sera privilégié, car il offre de nombreuses utilisations possibles : aménagement d'une terrasse, pose de panneaux solaires, possibilité d'élévation du bâti.

Entre deux toits en pente, le respect des formes architecturales alentours sera encouragé avec un toit à deux ou quatre pentes, selon les cas.

Entre deux toits plats de hauteur différenciée, le bâti projeté privilégiera la plus grande hauteur, dans le respect toutefois du bâti environnant et de son ensoleillement.



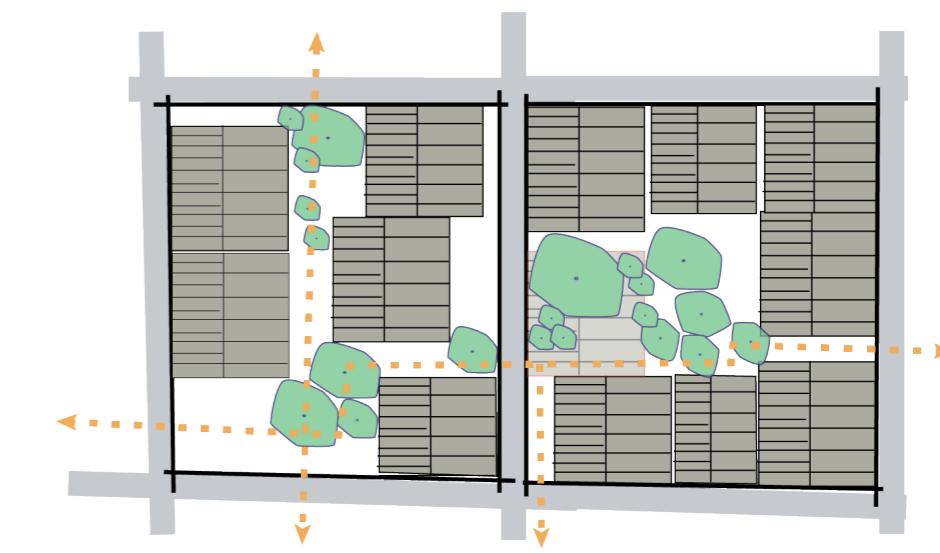
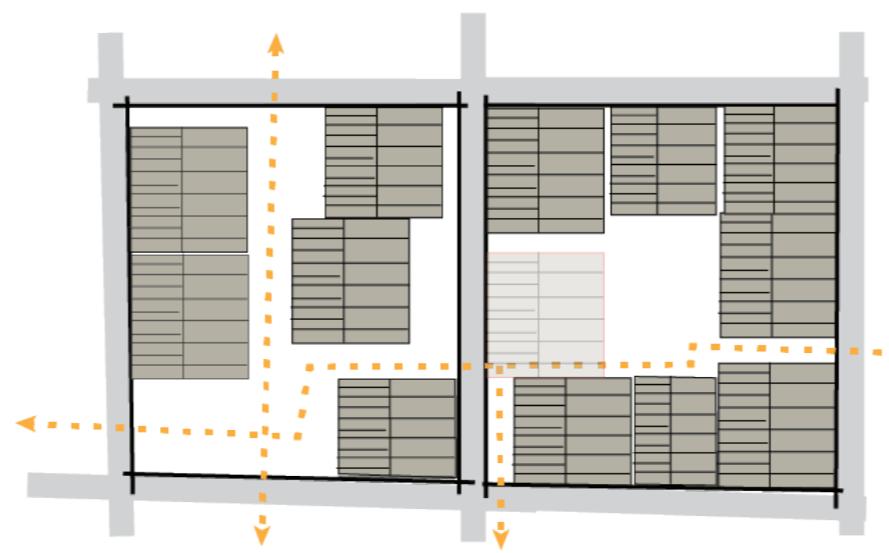
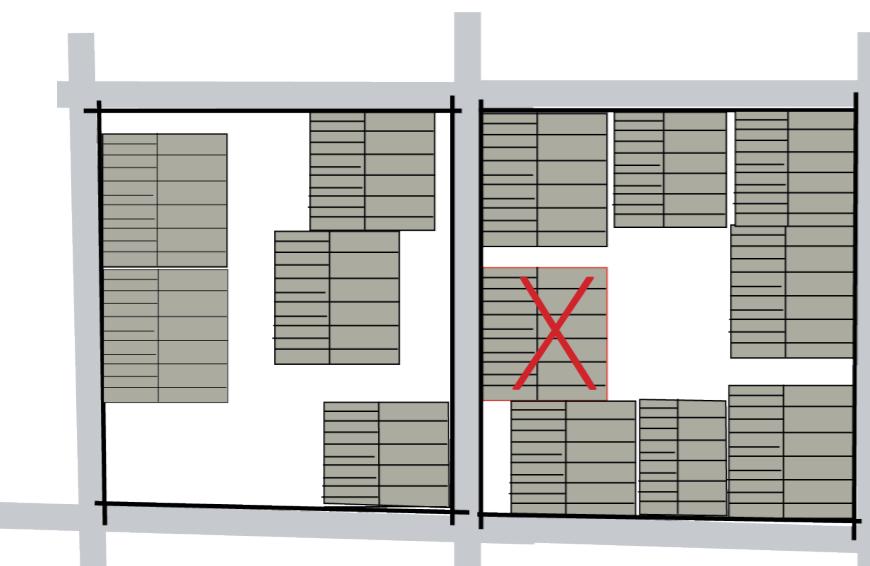
#### *Principe d'îlot traversant*

Lorsqu'un îlot comporte du bâti dégradé, il est parfois intéressant de proposer sa déconstruction pour recomposer la forme bâtie.

On peut alors profiter de l'espace créé pour rendre l'îlot traversant et offrir des circulations piétonnes protégées de la rue.

#### *Principe de végétalisation en cœur d'îlots*

Ces coeurs d'îlots, une fois accessibles, pourront être aménagés par les commerçants et plantés pour offrir des espaces ombragés.

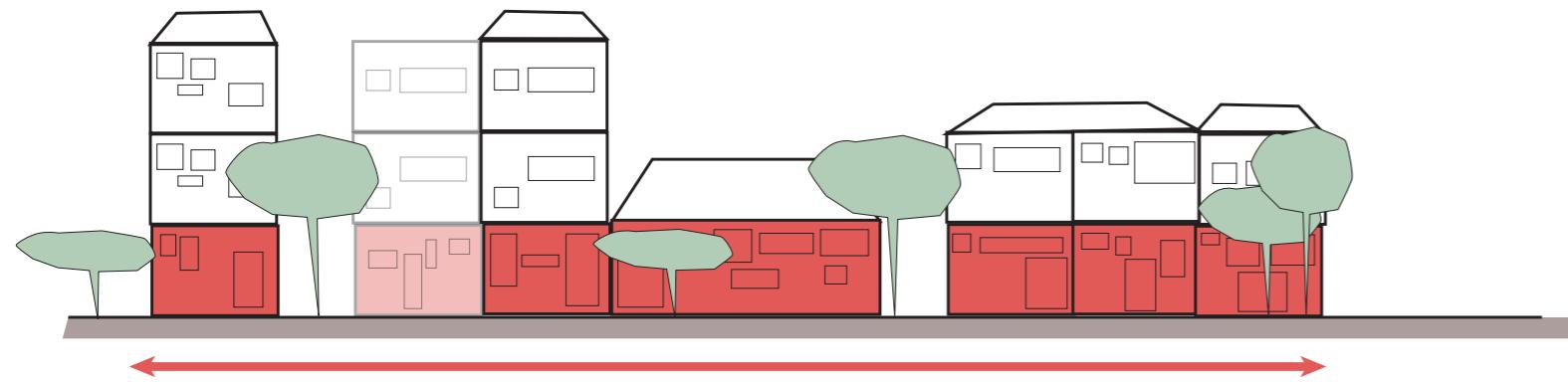


## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.1. Proposition de principes de densification

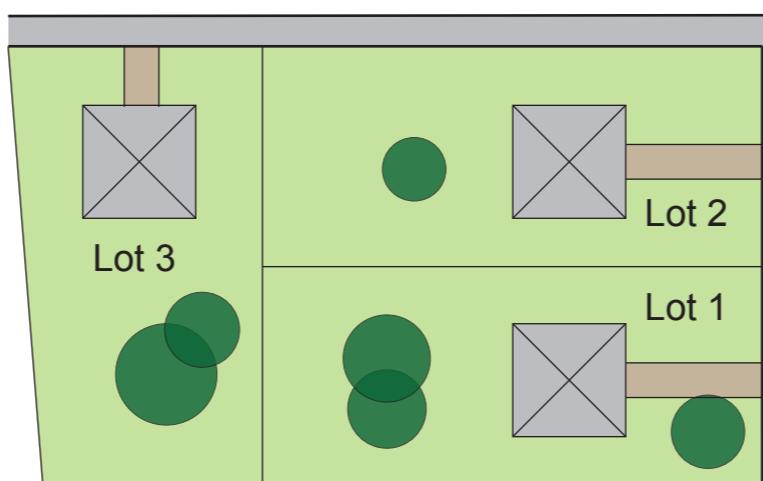
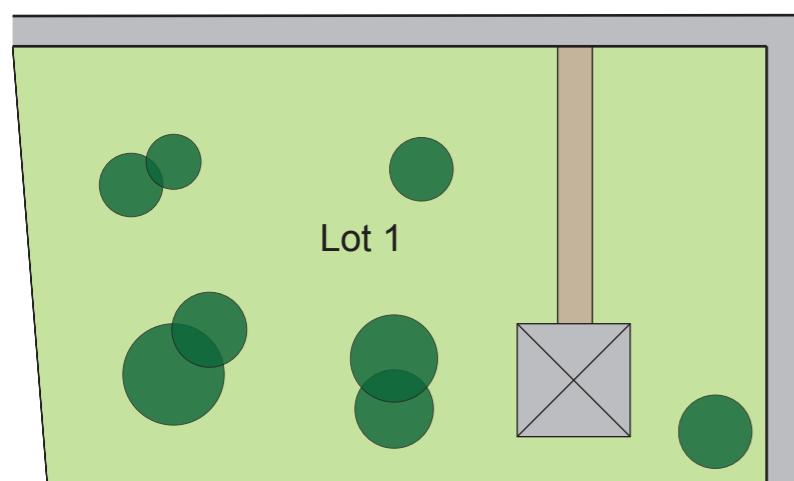
#### *Principes de continuité commerciale*

Avec l'objectif de redonner de l'attractivité aux centres-bourgs, les rez-de-chaussée des futures opérations de logements privilégieront l'installation de commerces de proximité ou d'activités de service.



#### *Principes de redécoupage parcellaire ou méthode BIMBY (Back in My Back Yard)*

Lorsqu'un propriétaire possède un terrain suffisamment grand en zone U, il peut le redécouper pour rentabiliser l'espace et revendre des lots ou bâtrir dessus pour proposer des nouveaux logements à la location.



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg

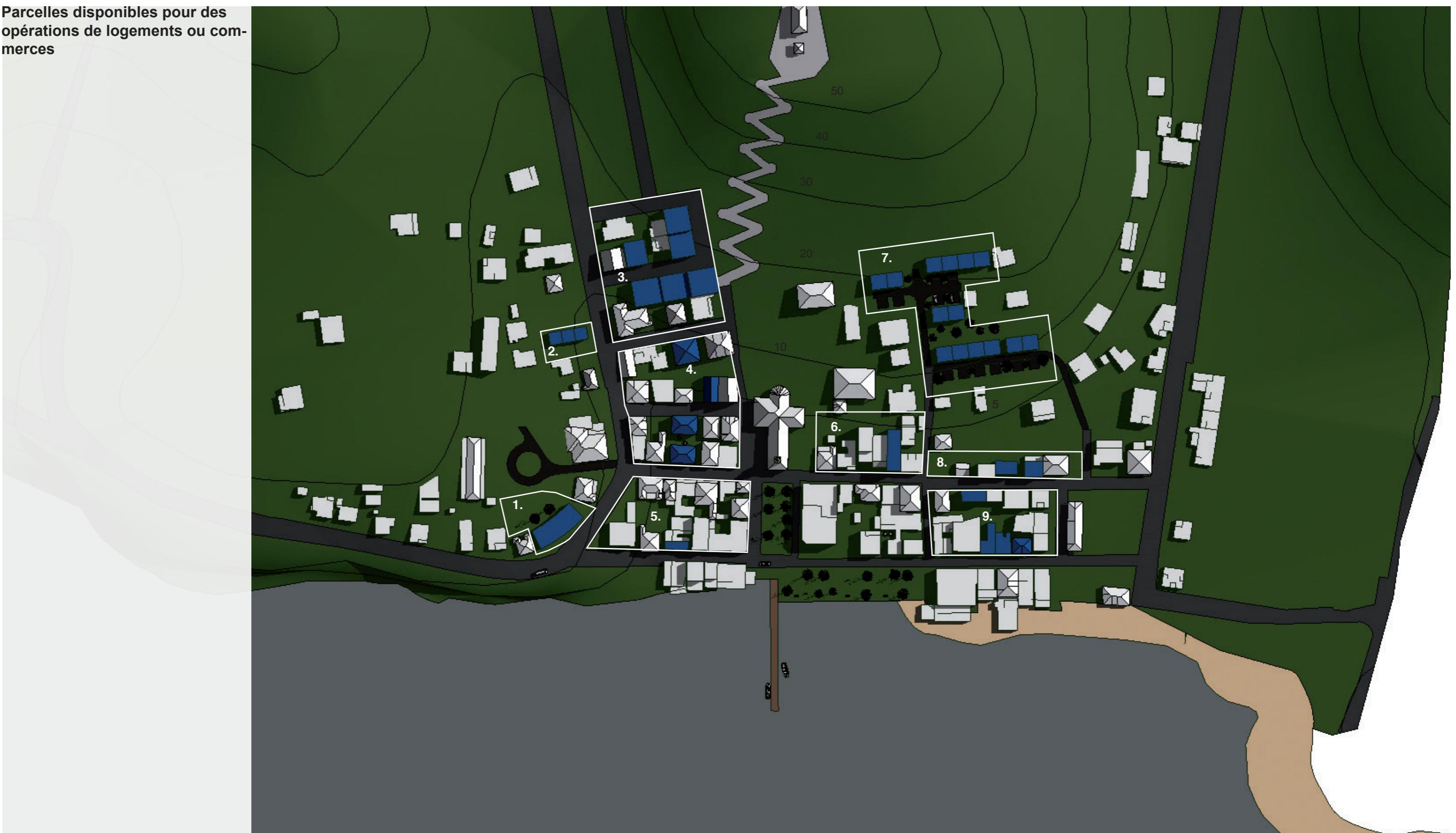
**Etat existant**



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg

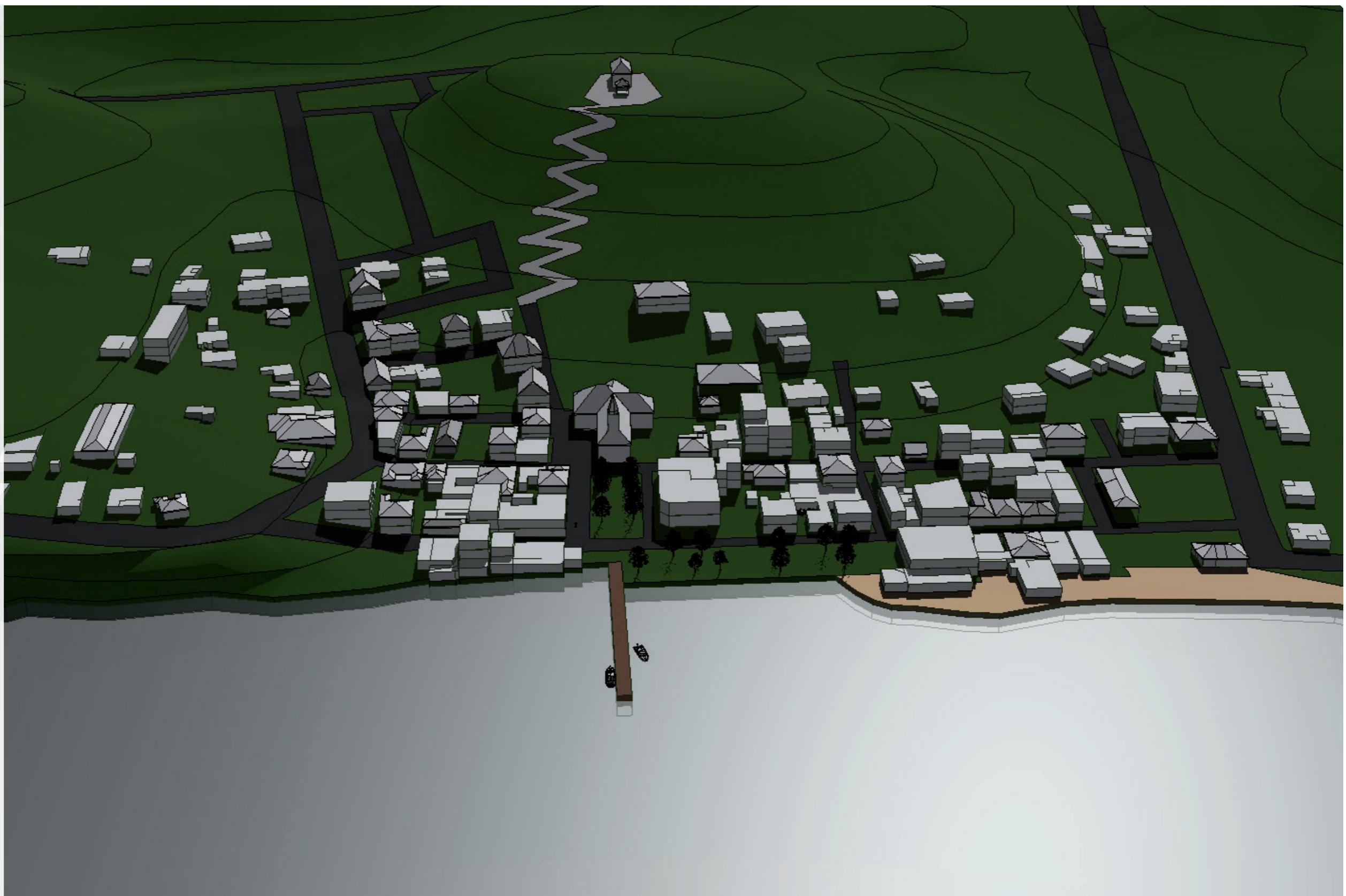
**Parcelles disponibles pour des opérations de logements ou commerces**



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg

**Etat existant**



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg

#### Surfaces planchers par opération

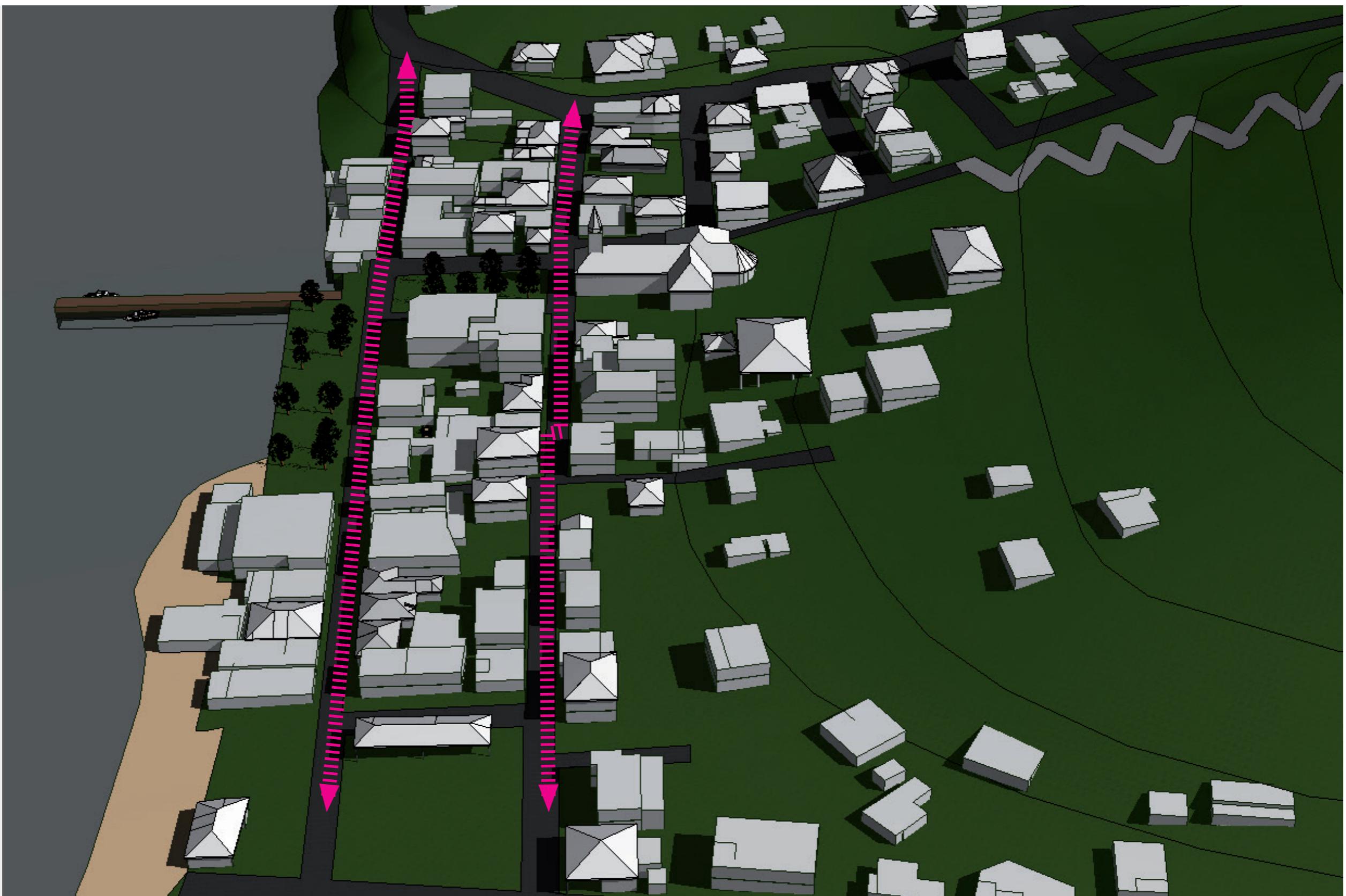
- 1. 450 m<sup>2</sup>
- 2. 216 m<sup>2</sup>
- 3. 1700 m<sup>2</sup>
- 4. 850 m<sup>2</sup>
- 5. 106 m<sup>2</sup>
- 6. 375 m<sup>2</sup>
- 7. 1470 m<sup>2</sup>
- 8. 192 m<sup>2</sup>
- 9. 336 m<sup>2</sup>



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg

**Etat existant**



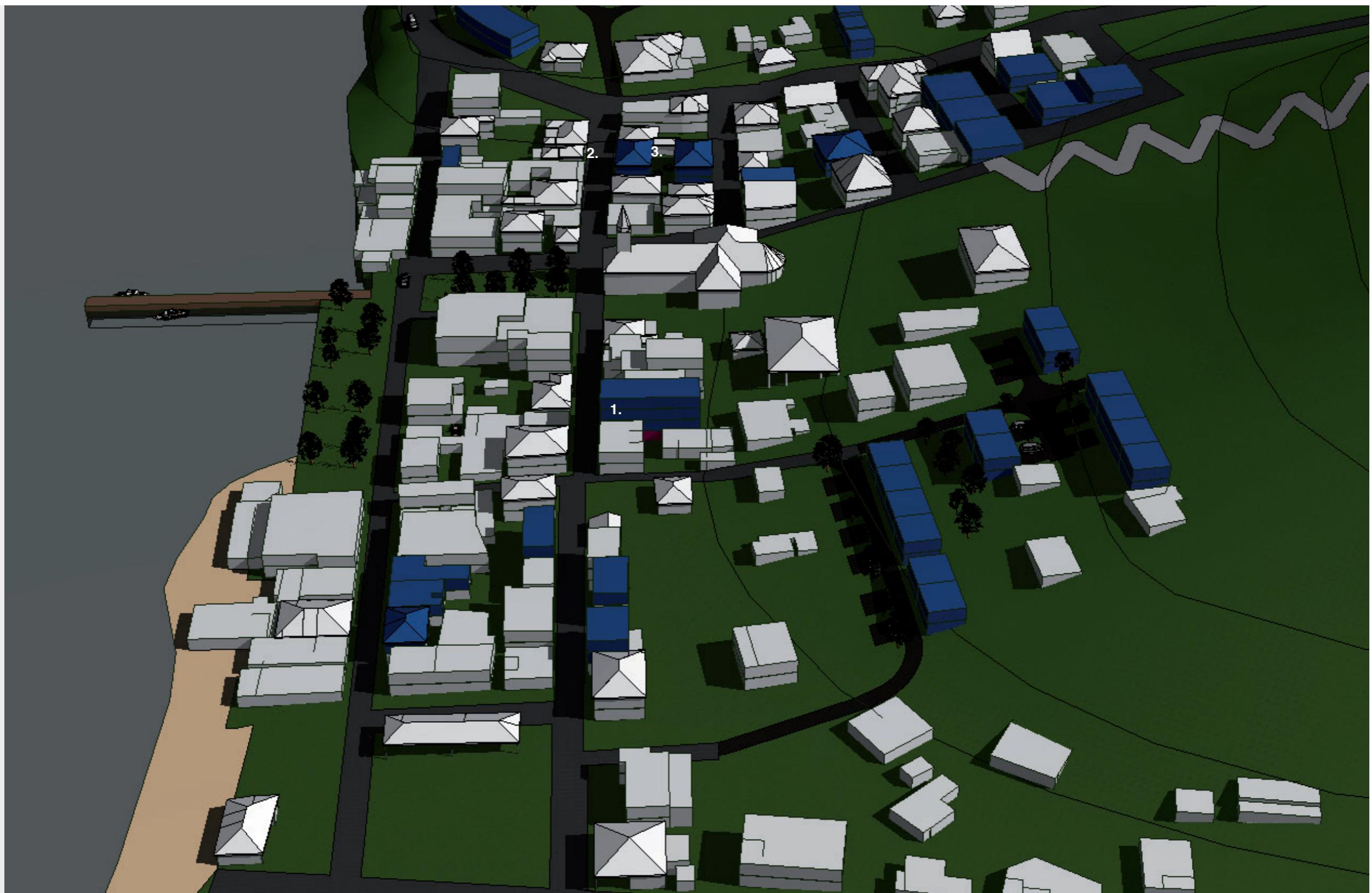
## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg

**Surfaces planchers pouvant être dédiées aux commerces**

- 1. 125 m<sup>2</sup>
- 2. 90 m<sup>2</sup>
- 3. 95 m<sup>2</sup>

Total : 310 m<sup>2</sup>



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg

**Etat existant**



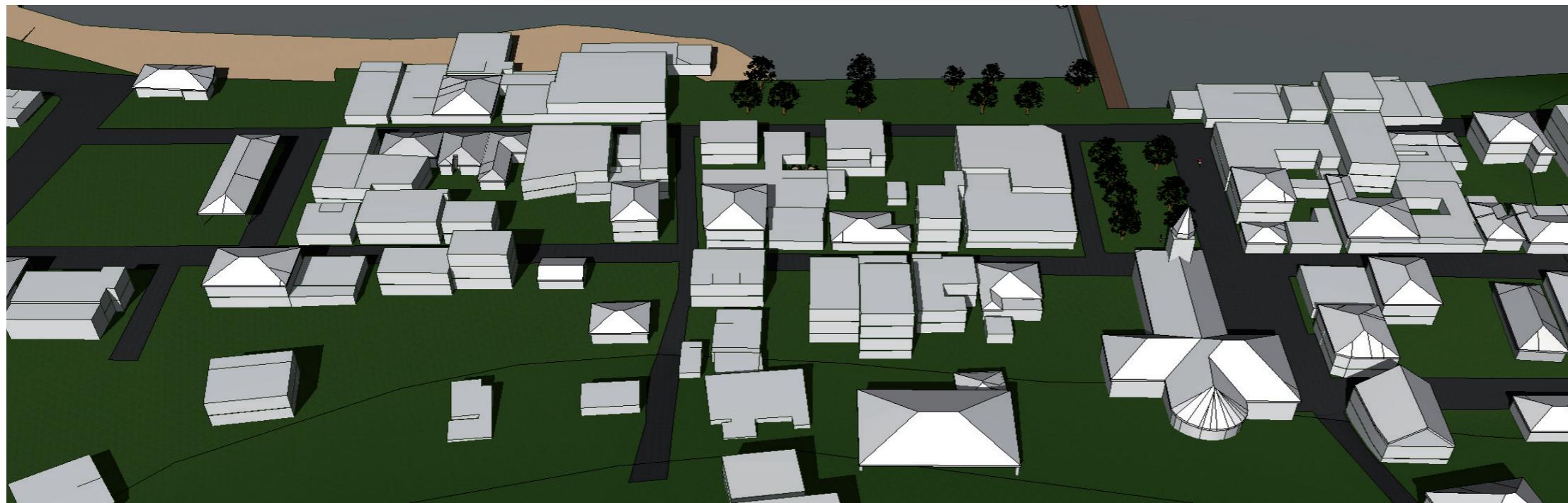
**Projet**



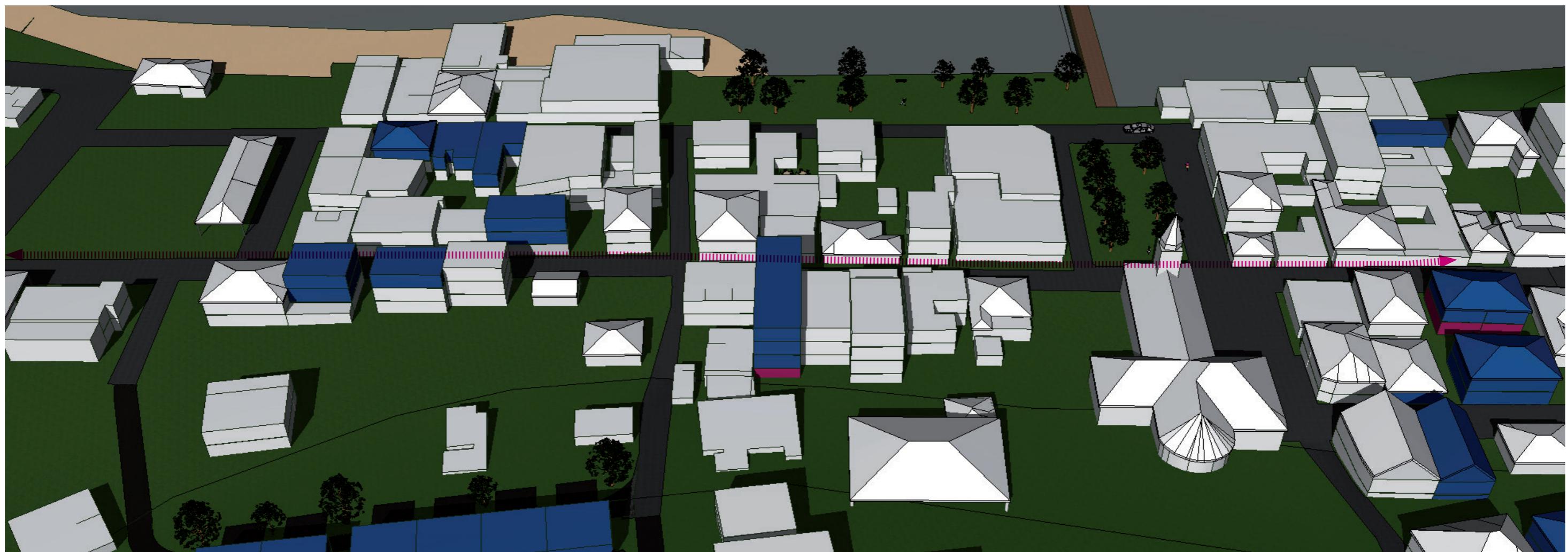
## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg

**Etat existant**



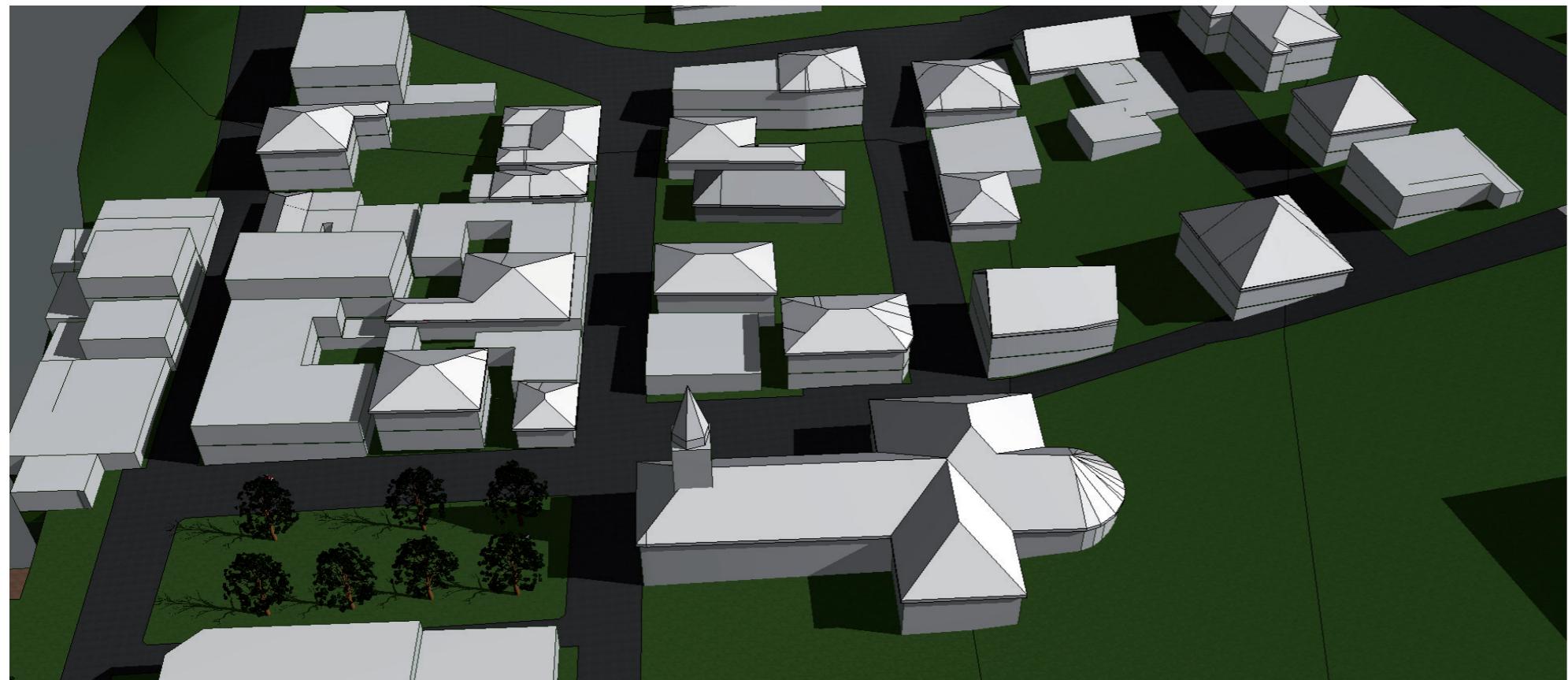
**Projet**



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.2. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur centre-bourg

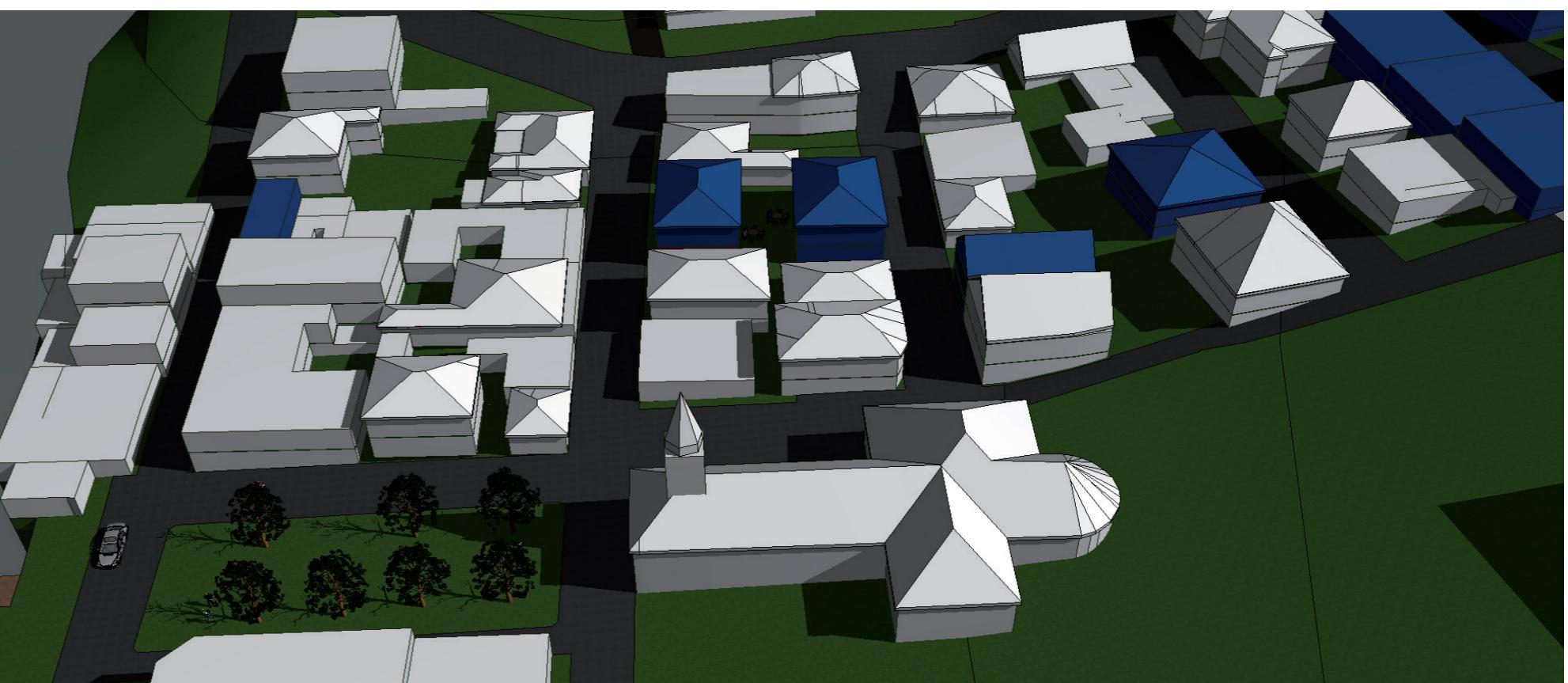
**Etat existant**



**Projet**

Vides et pleins

Il est proposé de modifier la trame des espaces publics en utilisant les vides au sein des îlots et en les rendant accessibles. Ainsi, de nouveaux services peuvent être proposés au sein de ses nouveaux espaces, sur le même principe que le restaurant «la cour créole» située sur la rue Jean-Marie Tjibaou, mais avec un accès public permanent.





## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

#### Vue en plan - Etat existant

##### Principaux commerces et services

1. Services techniques de la ville
2. Ecole
3. Polarité commerciale (poste, supérette, dépôt de pain, maison de la presse, tabac)

##### Extraits du règlement de PLU

«La zone U3 correspond aux quartiers périphériques de la commune qui se sont développés de manière diffuse. Ces quartiers ont une vocation principale d'habitat, le plus souvent individuelle, groupées ou non.

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu tout en permettant une densification mesurée et variable selon le secteur.»



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

#### Vue en plan - Projection

**Surface parcellaire disponible pour des opérations de logements**

- 1. 18 700 m<sup>2</sup>
- 2. 4 350 m<sup>2</sup>
- 3. 17 120 m<sup>2</sup>
- 4. 11 250 m<sup>2</sup>
- 5. 6 900 m<sup>2</sup>
- 6. 4 550 m<sup>2</sup>
- 7. 8 760 m<sup>2</sup>

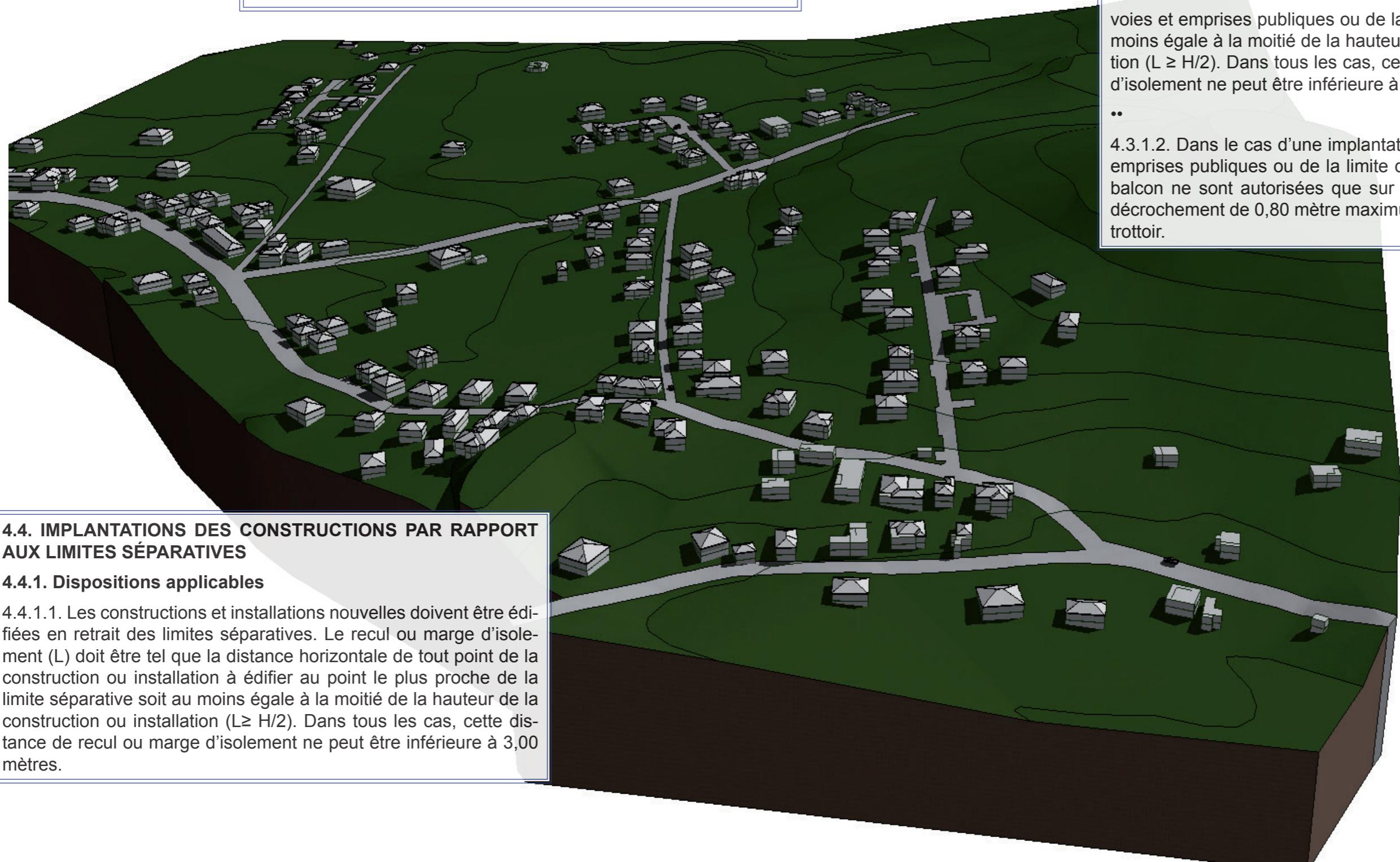
**Total : 64 630 m<sup>2</sup> (6,4 ha)**



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

#### Vue nord - Etat existant



#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.1.1. Dispositions applicables à la zone U3

4.1.1.1. L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est limitée à 40% de la superficie du terrain.

#### 4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. Dispositions générales applicables

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait. Le recul ou marge d'isolement ( $L$ ) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des

voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

..

4.3.1.2. Dans le cas d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, les saillies de balcon ne sont autorisées que sur les étages dans la limite d'un décrochement de 0,80 mètre maximum par rapport à la verticale du trottoir.

#### 4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. Dispositions applicables

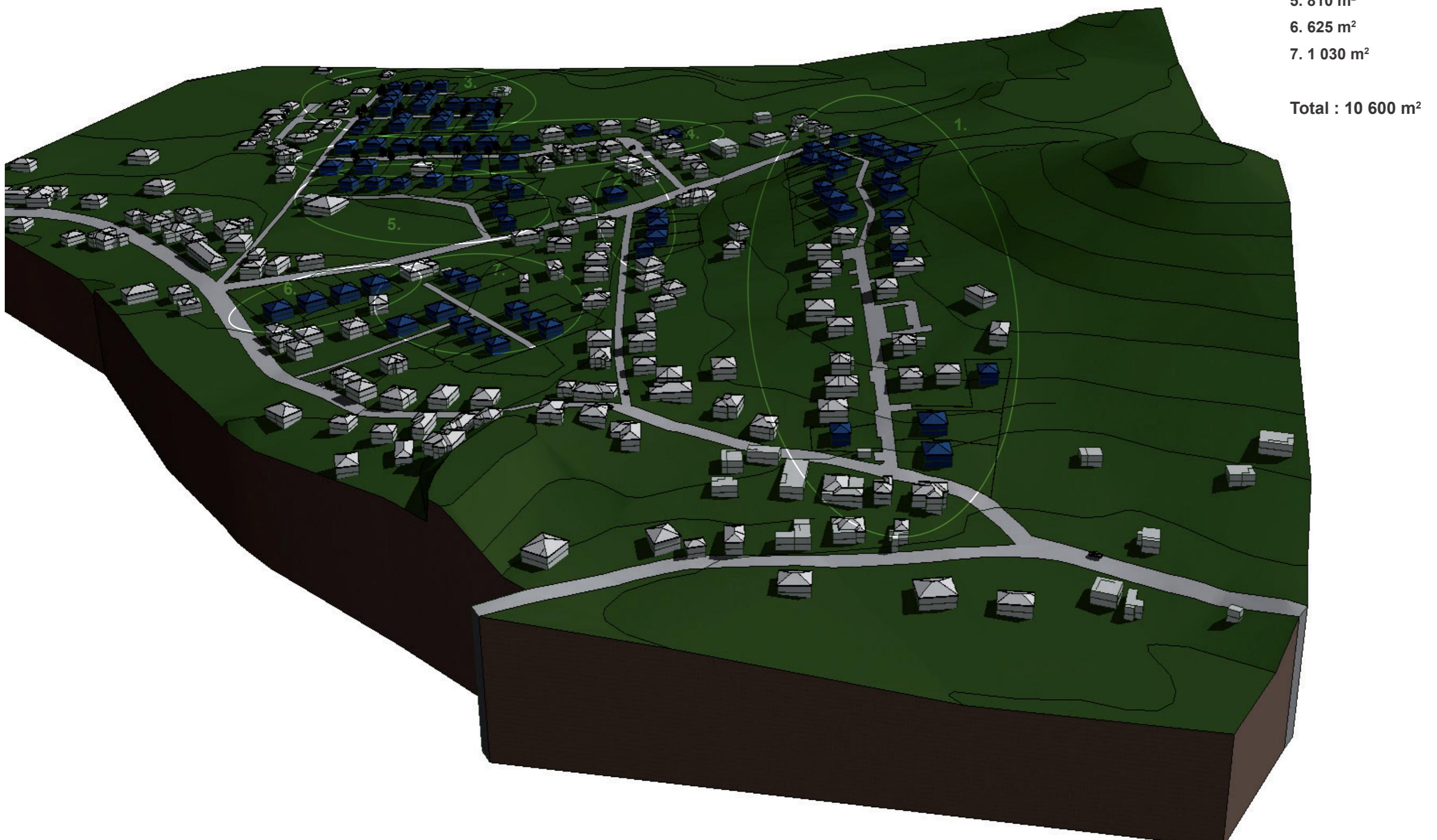
4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. Le recul ou marge d'isolement ( $L$ ) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

**Calcul des surfaces au sol disponibles en tenant compte des règles d'emprise au sol et de prospects inscrits au règlement du PLU.**

#### Vue nord - Projection



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

#### Vue sud - Etat existant



#### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîte de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

#### Vue sud - Projection

**Calcul des surfaces planchers disponibles tenant compte des règles de hauteur totale maximale autorisée :**

1. 5 682 m<sup>2</sup>
2. 1 284 m<sup>2</sup>
3. 5 200 m<sup>2</sup>
4. 4 060 m<sup>2</sup>
5. 1 620 m<sup>2</sup>
6. 1 250 m<sup>2</sup>
7. 2 060 m<sup>2</sup>

**Total : 21 200 m<sup>2</sup>**



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

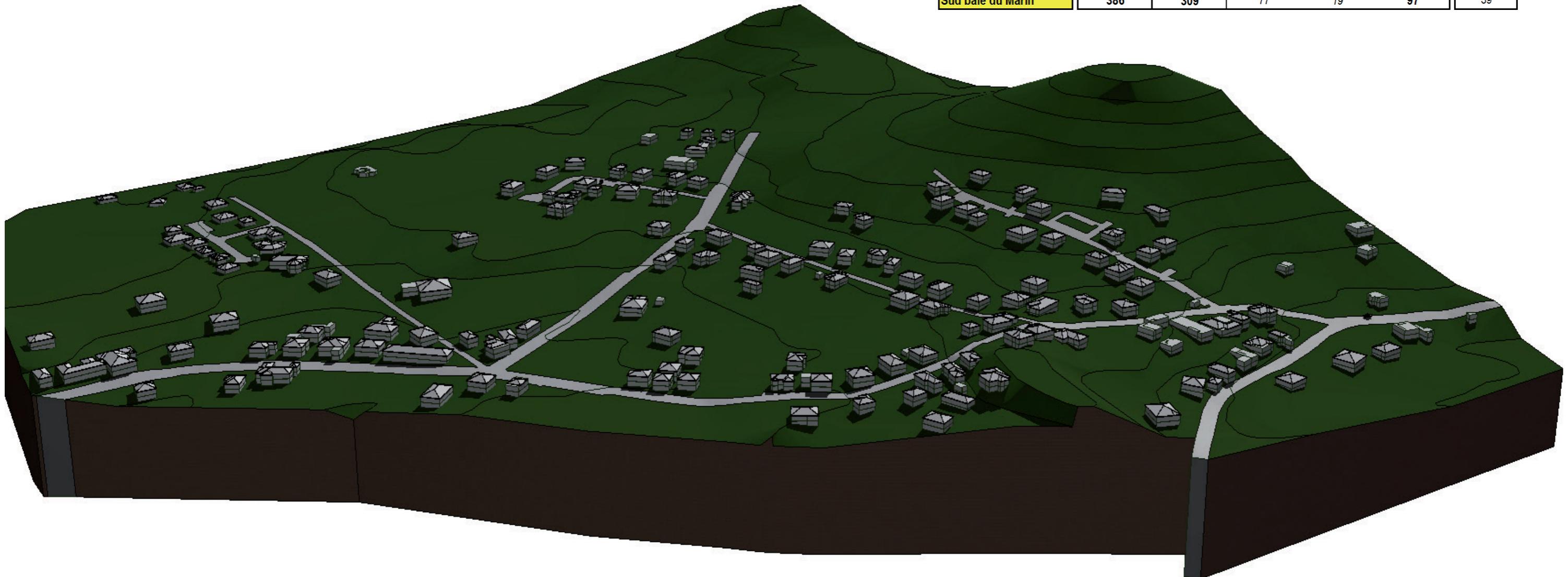
#### Vue est - Etat existant

**Extraits du PLH de l'Espace Sud :**

**Un objectif de construction neuve de 1250 logements par an  
retenue par les élus**

SUD BAIE DU MARIN

Construction neuve de logements /an					
TOTAL	TOTAL ACCESSION	Construction neuve logements sociaux (80% production)	Acquisition- amélioration ou conventionnement dans le parc existant	TOTAL PRODUCTION LOCATIF SOCIAL	obligation annuelle SRU
93	75	18	4	22	0
128	102	26	7	33	24
55	44	11	3	14	6
110	88	22	5	27	9
<b>386</b>	<b>309</b>	<b>77</b>	<b>19</b>	<b>97</b>	<b>39</b>



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

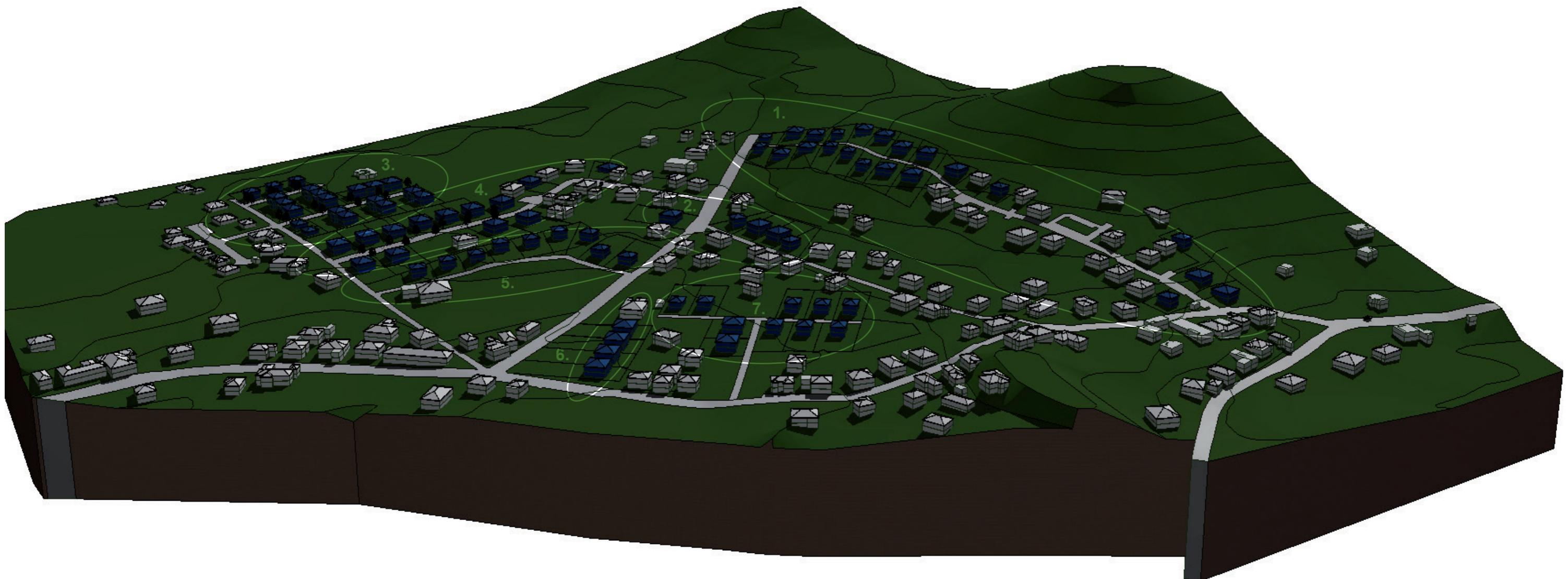
### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

**Nombre de logements constructibles selon la surface moyenne souhaitée (70m<sup>2</sup> équivalent T3) :**

**Vue est - Projection**

1. 80  
2. 18  
3. 75  
4. 58  
5. 23  
6. 18  
7. 30

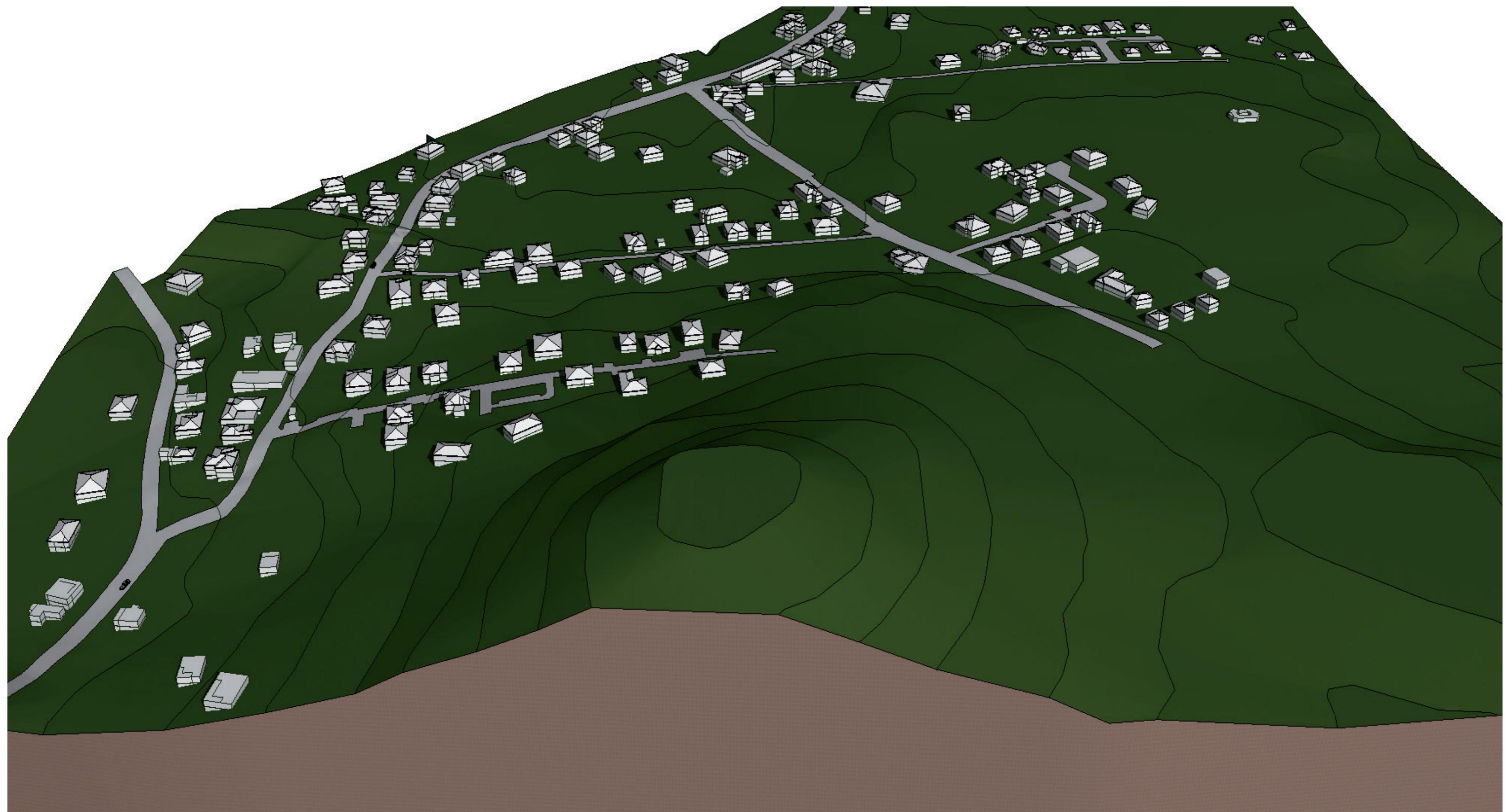
**Total : 302 logements**



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

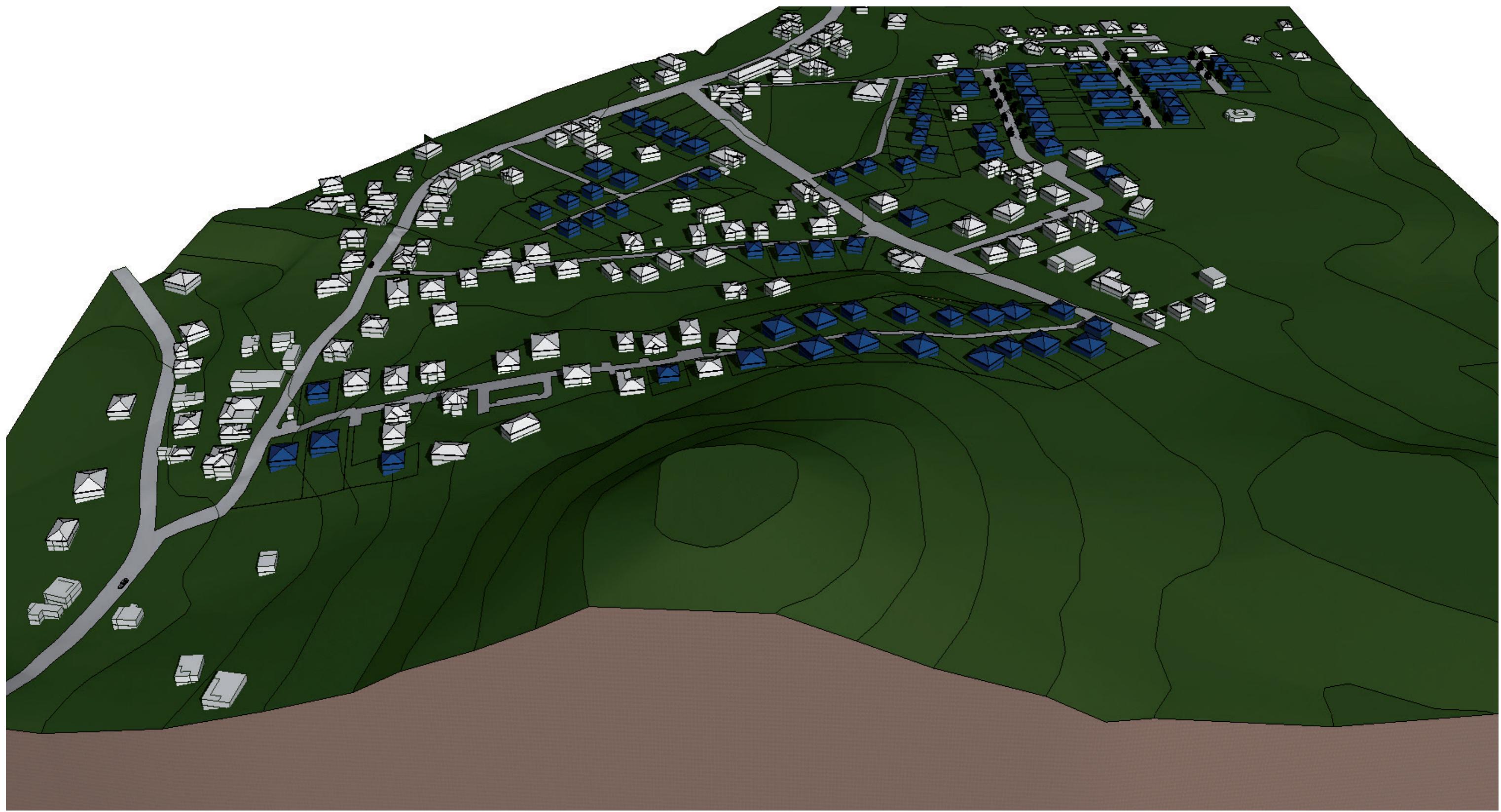
#### **Vue ouest - Existant**



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Insertion des projets dans le bâti existant environnant - secteur Barrière Lacroix

#### **Vue ouest - Projection**



## 5. Simulation 3D sur des secteurs identifiés comme prioritaires ou à forts enjeux

### 5.3. Références d'opérations de logements

#### **Lotissement durable à Beaulieu sur Dordogne**

Boris Bouchet Architectes



**Ilôt Carès Martin Porc à Eysines**  
LA Architectures mandataire, Volga urbanistes paysagistes

## CONCLUSION DE L'ÉTUDE

Le PLH de l'Espace Sud avait pour objectif annuel, sur la période 2013-2019, de réaliser sur le territoire de Sainte-Anne 55 logements par an dont 14 serait à destination du locatif social. Les chiffres de Citadel tendent à montrer que les objectifs du PLH ne seront pas atteints et de loin.

En effet, le nombre de constructions nouvelles sur la commune entre 2013 et 2018 est de 26,4 en moyenne, soit moins de 160 logements si l'on se projette à 2019. Alors que l'objectif était de 330 logements, soit plus du double.

Deux enseignements sont à retenir de cette étude :

- En premier lieu, les objectifs du PLH concernant la commune de Sainte-Anne ont sans doute été surévalués, pour que l'écart entre les objectifs et la réalité soit aussi important. La commune de Sainte-Anne a-t-elle un tel besoin en nouveaux logements ou doit-elle plutôt adapter ses logements existants, bien souvent inoccupés...

- Par ailleurs, cette étude démontre que les deux secteurs de densification retenus dans un soucis de préservation de l'environnement et par cohérence morphologique et paysagère, auraient pu répondre à remplir les objectifs du PLH entre 2013 et 2019. Enfin, c'est sans compter sur la zone 1AU de Barrière-Lacroix inscrite au zonage du PLU. Celle-ci faisant environ 7 hectares, elle représente à elle seule une capacité de plus de 100 logements nouveaux, à raison de 15 logements à l'hectare, comme recommandé au SCoT de l'Espace Sud.

Il est donc possible d'atteindre à la fois des objectifs ambitieux de construction tout en préservant les espaces naturels de la commune, à condition pour la ville et la collectivité de porter des projets qualitatifs et de posséder une certaine maîtrise du foncier.

