

Capacités de densification dans les espaces urbains de référence de l'Espace Sud

Phase 2 :
Quantification brute
des surfaces constructibles
dans les 12 communes
Avril 2020

	Introduction	5
1	Rappel des objectifs du SCoT et du PLH de l’Espace Sud	7
1.1	Objectifs du SCoT	7
1.2	Objectifs du PLH	9
2	Rappel des résultats de la phase expérimentale de Sainte-Anne	11
2.1	Rappel des résultats et des enseignements	11
2.2	Evaluation de la phase expérimentale	15
3	Méthodologie cartographique et de calcul des surfaces constructibles dans les EUR	17
3.1	Méthodologie d’identification du foncier disponible	17
3.2	Méthodologie de calcul des surfaces constructibles	17
3.3	Méthodologie de calcul du nombre de logements	17
4	Fiches par commune	19
	Les Anses-d’Arlet	21
	Le Diamant	23
	Ducos	25
	Le François	27
	Le Marin	29
	Rivière-Pilote	31
	Rivière-Salée	33
	Le Saint-Esprit	35
	Sainte-Anne	37
	Sainte-Luce	39
	Trois-Ilets	41
	Vauclin	43
5	Synthèse	45
	Zoom sur les zones N3 et Nh	49
	Conclusion de l’étude	51
	Glossaire	53



Introduction

En 2017, dans le cadre de la mise en œuvre de son PLH et notamment afin de répondre à une de ses quatre orientations principales visant à organiser le développement de l'habitat sur son territoire, l'Espace Sud a souhaité évaluer les capacités de densification dans les Espaces Urbains de Référence (EUR) de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), alors en cours d'élaboration.

Une phase expérimentale de cette étude a été réalisée sur la ville de Sainte-Anne en 2018 et concluait, pour cette commune, à la bonne cohérence entre les deux documents programmatiques (PLH et SCoT).


Cette étape a permis de tester une méthode de travail sur deux secteurs de la commune (le bourg et Barrière La Croix) afin d'en identifier les intérêts et les limites. Suite aux échanges avec les services de l'Espace Sud et à l'évaluation technique réalisée en interne, une nouvelle méthode est proposée par l'ADDUAM dans le cadre de cette seconde phase et a été appliquée aux douze communes de l'intercommunalité.

Dans cette nouvelle phase d'étude, ont été calculées les surfaces potentiellement constructibles sur les parcelles disponibles dans les EUR définis dans le SCOT. Le travail a été effectué commune par commune et zone par zone, en croisant les différents règlements des documents d'urbanisme en vigueur ou en projet (révision des anciens POS et des PLU). Il permet d'estimer un chiffre d'équivalent logements en construction neuve pour chacune des communes.

Les résultats donneront de la matière à l'Espace Sud pour mieux répartir l'offre de logements sur son territoire, en particulier dans le cadre de l'élaboration du PLH 2. En effet le SCoT de l'Espace Sud a été approuvé le 25 septembre 2018 et est opposable sur l'ensemble du territoire. Les EUR qui y sont délimités sont donc devenus le cadre dans lequel les douze villes de l'Espace Sud doivent programmer et accueillir les futures opérations de logements et en particulier pour le parc social.

Pour rappel plusieurs villes du territoire sud ont fait récemment évoluer leur document d'urbanisme ou sont en train de le finaliser, ainsi les contours de leurs EUR ont été ajustés. Cette phase s'attachera également à effectuer l'actualisation des disponibilités foncières indispensables aux arbitrages que la collectivité aura à faire pour la mise en œuvre de son futur PLH.

Les Espaces Urbains de Référence
et les espaces à requalifier

 Sources: ©IGN - BD TOPO® 2010, ADUM, 2015
Réalisation : ADUM, Août 2016

Même si ce chapitre a déjà été abordé dans la phase 1 de l'étude, il nous a semblé opportun de le réintroduire dans cette phase 2 afin que les deux documents puissent être consultés indépendamment et contenir les données essentielles à la bonne compréhension du travail réalisé.

Le SCoT de l'Espace Sud a été approuvé le 25 septembre 2018. Il vise à mettre en cohérence les différentes politiques dont la politique d'habitat, sur les 12 communes qui composent 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 km²), 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.

Objectif démographique :

En termes de nouvelle population, l'objectif du SCot est d'accueillir entre 2016 et 2026 environ 8500 habitants nouveaux, donc 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.

Objectifs en termes de consommation des sols :

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.

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.»

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.

Pour rappel, la consommation des sols n'est permise que pour les Grands Projets d'Equipements et de Services (GPES) identifiés par le SCoT et sous conditions. Les autres développements urbains devront se faire dans les espaces urbains de référence.

Politique de l'habitat :

L'offre nouvelle de logements est répartie en trois bassins de vie dont les objectifs de construction sur 10 ans sont les suivants :

- centre sud presque du Diamant : 3600 logements environ,
- sud atlantique et Saint Esprit : 2700 logements environ,
- sud baie du Marin : 2 700 logements environ sur 10 ans.

Répartition appartements / maisons individuelles				
Espace Sud Martinique	2013	%	1999	%
Maisons	45 100	71,2	31 575	72,7
Appartements	20 200	28,8	11 835	27,3

Source : PLH de l'Espace Sud / 2013

Tableau 35 : Estimation des objectifs de rattrapage liée aux obligations SRU

	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
Sainte-Anne	21	7
Sainte-Luce	24	8
Les Trois-Ilets	26	9
Le Vauclin	48	16
Espace Sud	406	135

Source : PLH de l'Espace Sud / 2013

	Nbre de logements autorisés / an 2006 - 2010	Objectifs de construction PLH 2013 - 2019	obligation annuelle SRU	Total production locatif social
Les Anses-d'Arlet	48	41	12	12
Le Diamant	95	65	11	17
Ducos	150	163	8	40
Le François	97	190	30	48
Le Marin	105	93	0	22
Rivière-Pilote	79	128	24	33
Rivière-Salée	122	107	0	32
Saint-Esprit	62	87	8	21
Sainte-Anne	51	55	6	14
Sainte-Luce	182	110	9	27
Les Trois-Ilets	145	84	7	21
Le Vauclin	183	103	18	26
Espace Sud	1 319	1 226	133	313

Source : PLH de l'Espace Sud / 2013

1.2 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 l'Espace Sud 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.
- Trois logements sur cinq sont occupés par leur propriétaire.

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,
- Offre insuffisante en logements sociaux (15% en moyenne sur l'Espace Sud),
- 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 de l'État.

PROJET

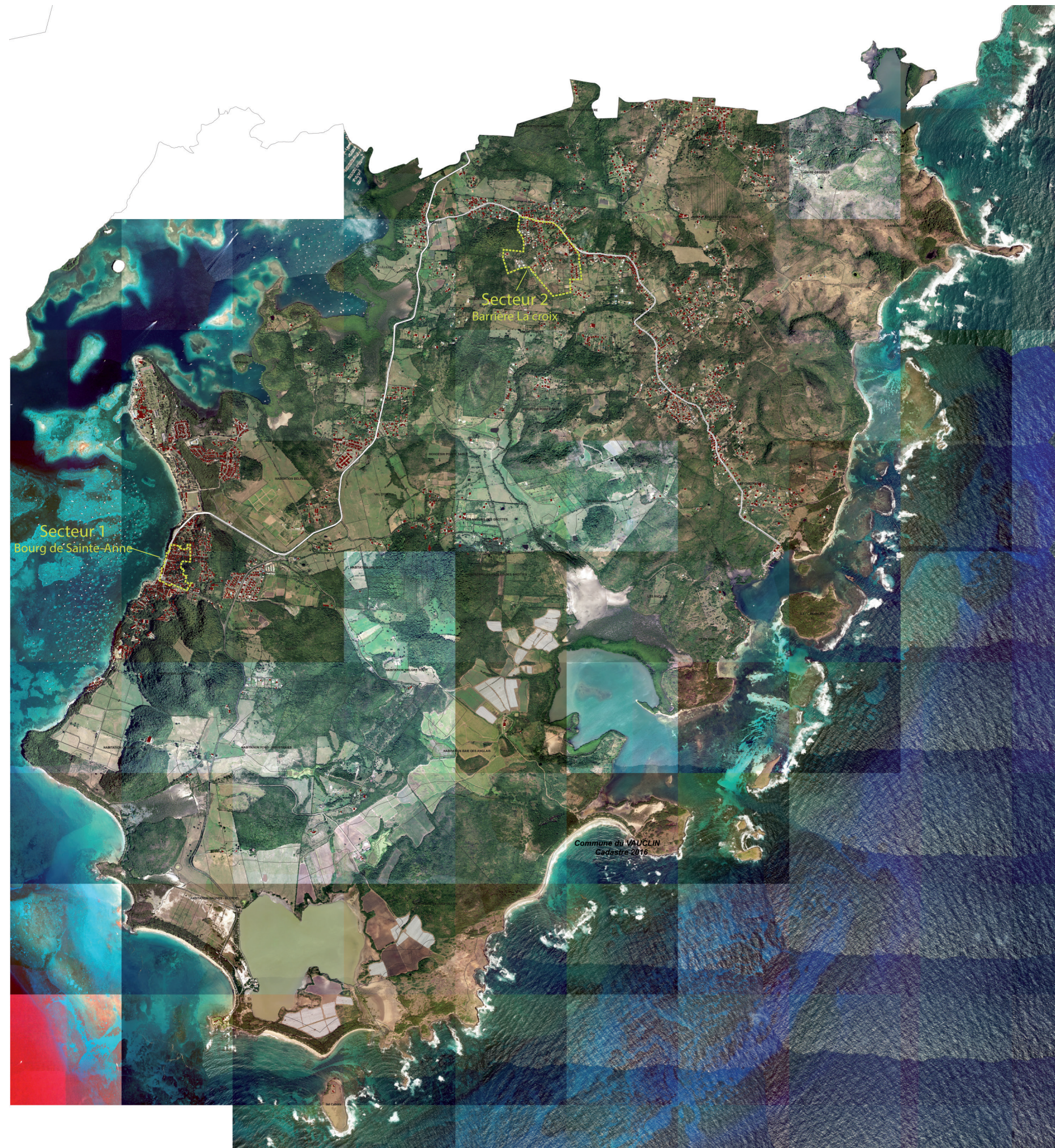
Définition des besoins à l'horizon 2019

L'objectif retenu par les élus pour le PLH d'Espace Sud est de 1226 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.



2. Rappel des résultats de la phase expérimentale sur la ville de Sainte-Anne

2.1 Rappel des résultats et des enseignements

Cette phase ne concernait que la ville de Sainte-Anne et ciblait deux secteurs en particulier, le centre-bourg et le quartier de Barrière La Croix, conformément aux orientations du SCoT et du PLH de l'Espace Sud qui donne la priorité aux secteurs déjà urbanisés.

Le choix de ces deux secteurs s'est effectué pour plusieurs raisons, notamment leur diversité d'occupation et d'évolution, un bourg bien constitué avec des dents creuses stratégiques et un quartier dont le développement continu doit être largement cadré.

Dans cette phase expérimentale des simulations en 3D ont été réalisées afin d'apporter une réponse qualitative en complément des résultats quantitatifs.

Zoom sur le secteur 1

Zonage prjeté

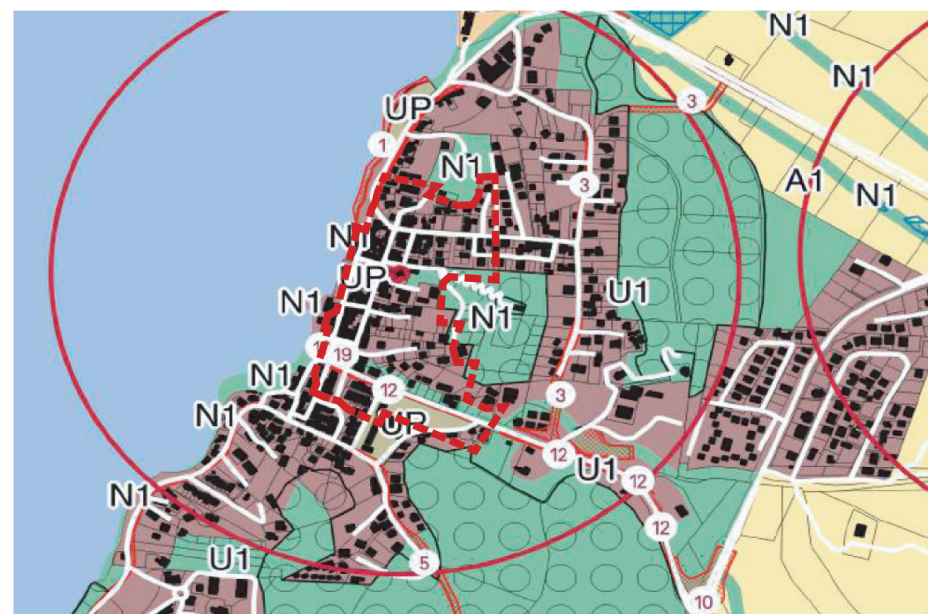


Photo aérienne



Cadastre



Zoom sur le secteur 2

Zonage prjeté

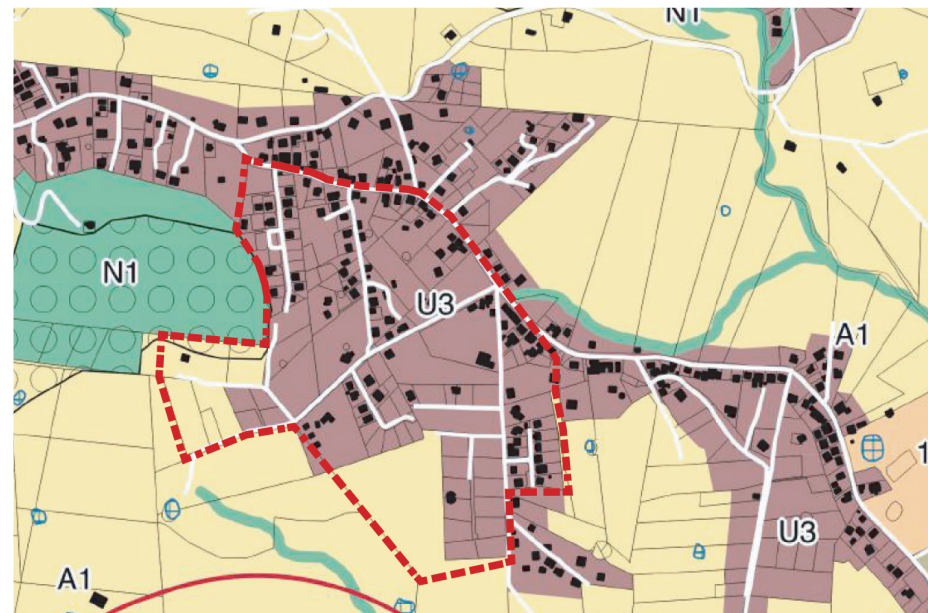
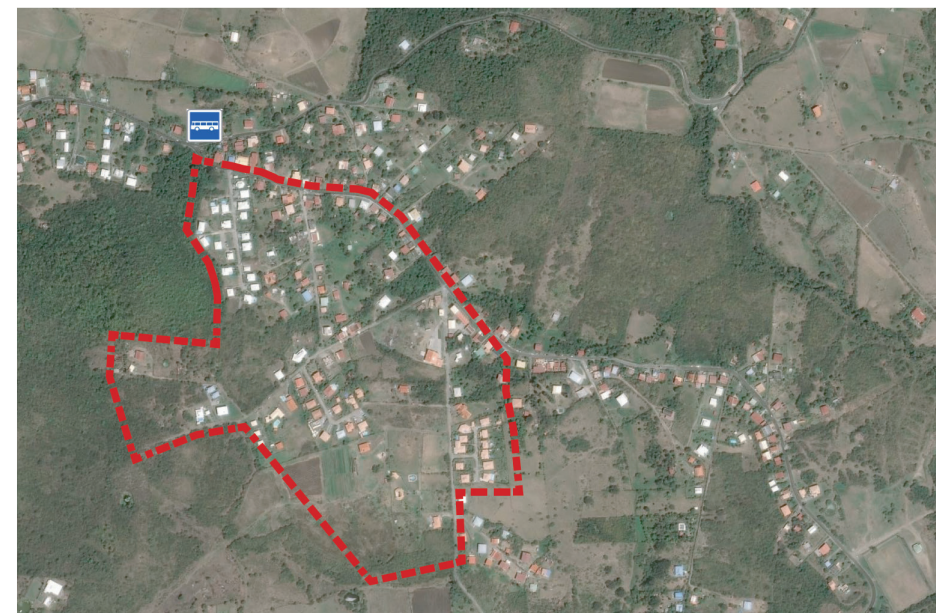


Photo aérienne



Cadastre



Cartographie des secteurs prioritaires

Secteur 1, le centre-bourg : la ville sur la ville

Dans le centre-bourg une dizaine de disponibilités foncières ont été identifiées et les simulations qui y ont été réalisées ont permis de dégager des surfaces de plancher significatives. Les simulations se sont attachées à respecter les formes urbaines du bourg et les gabarits inscrits dans le PLU en cours d'élaboration.

Ces simulations ont également pris en compte le principe de redécoupage parcellaire ou méthode BIMBY (Back In My Back Yard) lorsque cela était possible. Cette méthode s'applique sur des unités foncières suffisamment grandes pour permettre un découpage et ainsi optimiser les surfaces constructibles.

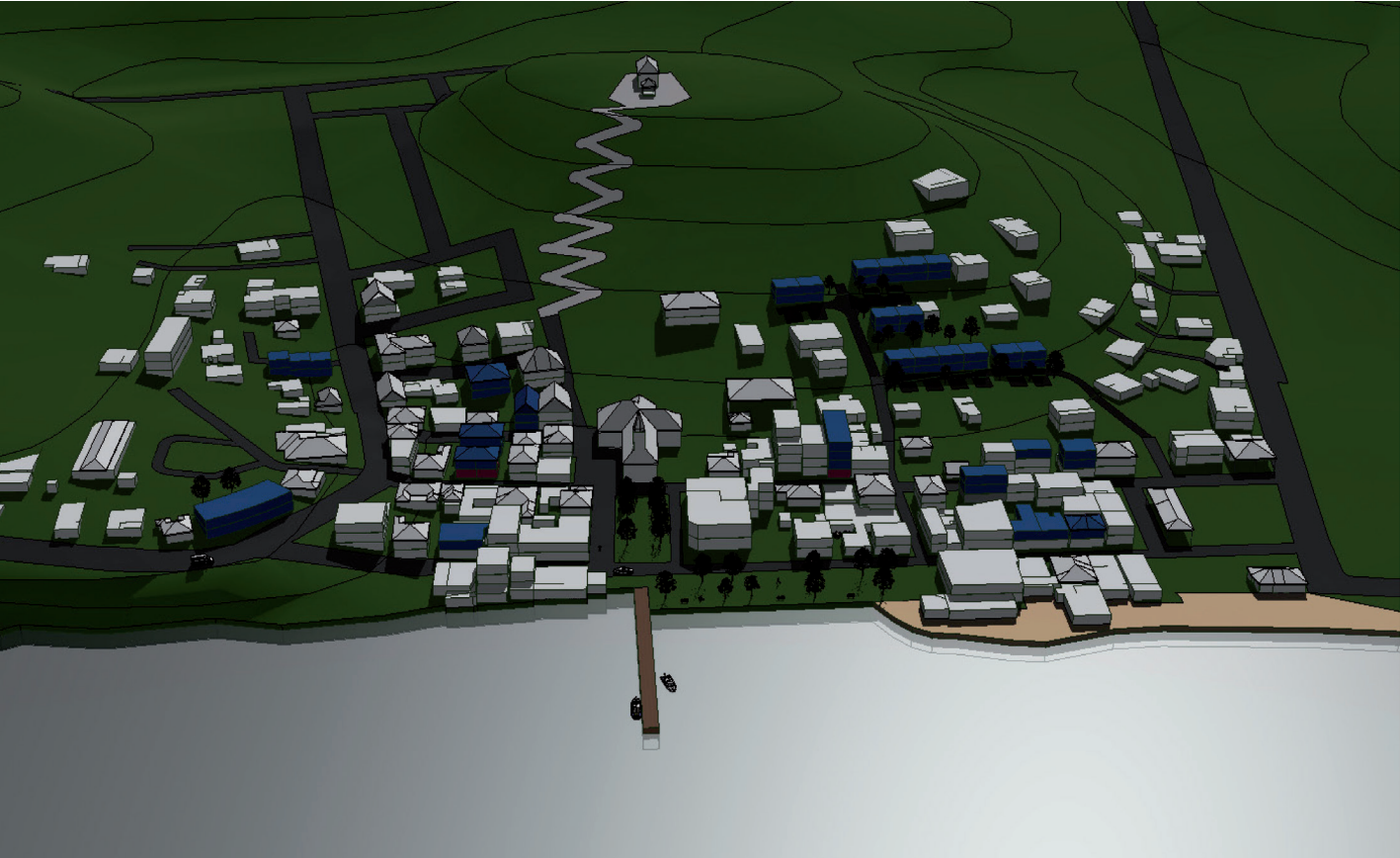
Les résultats en chiffres :

- Surface des parcelles disponibles (9 parcelles de 160 à 660 m²) pour des opérations de logements : 7 000 m²
- Surface de plancher développée : 3 985 m²
- Equivalent logements (moyenne 70 m²) : 57

Simulation 3D du bourg et délimitation des parcelles disponibles



Simulation 3D du bourg et des volumes des nouvelles constructions



Secteur 2, le quartier de Barrière La Croix : les continuités urbaines

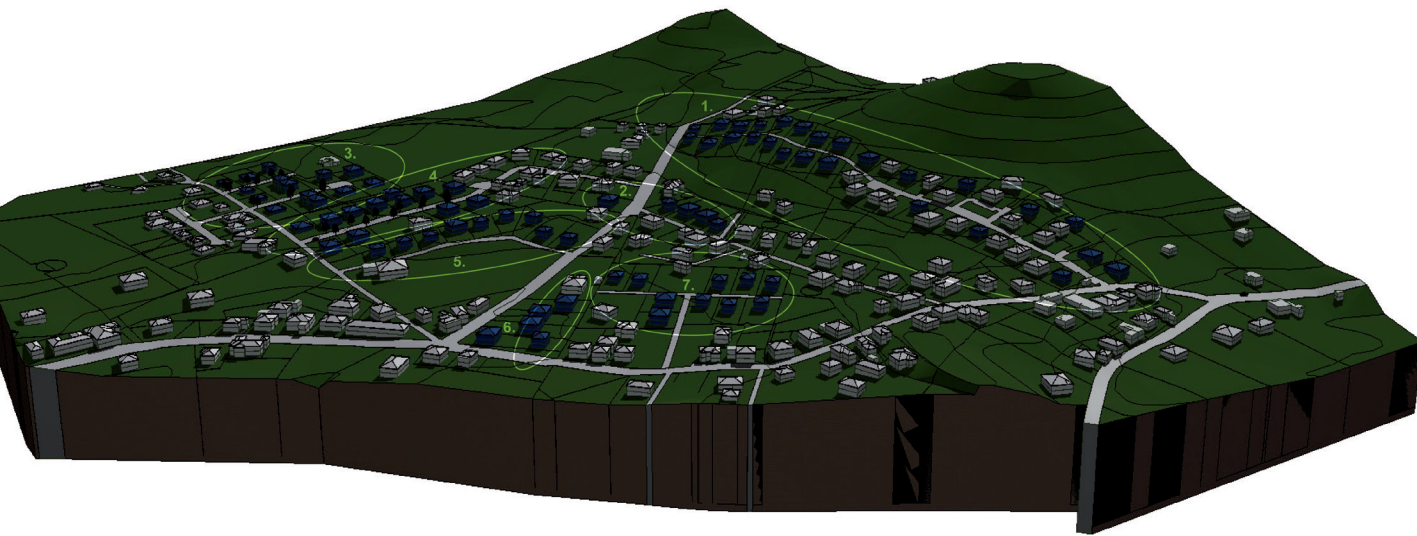
Dans ce quartier, 7 disponibilités foncières ont été identifiées. Comme pour le centre-bourg les simulations réalisées se sont attachées à respecter les formes urbaines existantes et les prescriptions du futur PLU.

A la différence du centre-bourg les surfaces des parcelles choisies sont beaucoup plus importantes. Un important travail de composition urbaine a donc été réalisé afin d'intégrer les nouvelles opérations, en particulier en matière de continuités viaires.

Les résultats en chiffres :

- Surface des parcelles disponibles (7 parcelles de 4 350 à 21 200 m²) pour des opérations de logements : 61 160 m²
- Surface de plancher développée : 19 030 m²
- Equivalent logements (moyenne 70 m²) : 271
- Densité moyenne : 17 logt/ha

Simulation 3D du secteur de Barrière La Croix et des volumes des nouvelles constructions



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 fixés par le PLH (55 logements par an soit 330 au total sur la période 2013/2019) et la réalité soit aussi important. On peut également s'interroger sur les besoins de la commune de Sainte-Anne en matière de logements neufs d'autant que le nombre de logements vacants ou inoccupés une grande partie de l'année est fort (pour rappel, un logement sur trois est un logement vacant ou occasionnel /secondaire).

Par ailleurs, en prenant en compte le cadre de vie, le paysage et la morphologie urbaine existante, cette étude démontre que les deux secteurs de densification analysés, auraient pu répondre à eux-seuls aux objectifs du PLH fixés pour la commune pour la période 2013 / 2019.

Simulation 3D du secteur de Barrière La Croix et délimitation des secteurs disponibles



2.2 Evaluation de la phase expérimentale réalisée sur Sainte-Anne (bourg et Barrière La Croix)

Pour rappel, la commune de Sainte-Anne avait été choisie comme territoire d'investigation, notamment parce que son PLU était en cours d'élaboration et qu'une réflexion type projet urbain avait été commandée par la ville pour le bourg. En plus de vérifier les capacités de densification (éléments quantitatifs), l'ADDUAM voulait donner à visualiser comment cette densification pouvait être « fabriquée » (éléments qualitatifs).

Une première phase qui a permis aux élus et techniciens de l'Espace Sud de visualiser l'urbanisation future du bourg et d'un quartier, mais aussi de préciser les besoins

La première phase de cette étude a été présentée à M. Gémieux, maire de Sainte-Anne. Il a été très intéressé par le travail réalisé sur le quartier de Barrière La Croix, notamment pour la maîtrise de son développement par la commune. Celui-ci donne un cadre à l'évolution de ce quartier et montre que les objectifs en matière d'urbanisation et de densité inscrits dans le SCoT permettent largement de répondre aux besoins des administrés, en respectant la forme urbaine actuelle et en densifiant de manière raisonnée. Ainsi, le quartier peut continuer à accueillir de nouveaux habitants, tout en permettant à ceux qui y sont déjà installés, d'améliorer leur cadre de vie et de loger leurs familles. Ces observations démontrent que l'exercice a été réussi car il donne à voir le développement possible d'un quartier, avec une traduction in situ de règles dans un document d'urbanisme communal, compatibles avec celles du SCoT en vigueur.

L'étude a également été présentée aux techniciens des services logement et aménagement de l'Espace Sud. Le travail réalisé et notamment la quantification du nombre de logements neufs qu'il est possible de réaliser pour chacun des secteurs a été apprécié. En effet, cette donnée permet de mieux ajuster la programmation de logements neufs sur les parcelles disponibles dans le prochain PLH, tout en prenant en compte les données sur la vacance et sur les indivisions.

Pour Mme Barrat, l'étape de la simulation 3D est intéressante pour se projeter et bien réalisée, mais le plus important reste l'identification des secteurs de densification dans l'ensemble des communes, en passant par une phase plus large d'identification du potentiel disponible dans les EUR.

Une méthode longue et coûteuse qui nécessitera d'être adaptée pour la phase 2

La méthodologie expérimentée sur la ville de Sainte-Anne consistait à :

- Identifier les parcelles disponibles dans des secteurs donnés;
- Évaluer leur capacité de constructibilité en logements neufs, à partir des règles d'urbanisme imposées par le document de planification communale;
- Donner une image du possible en matière d'implantation de nouvelles constructions, à travers des simulations 3D.

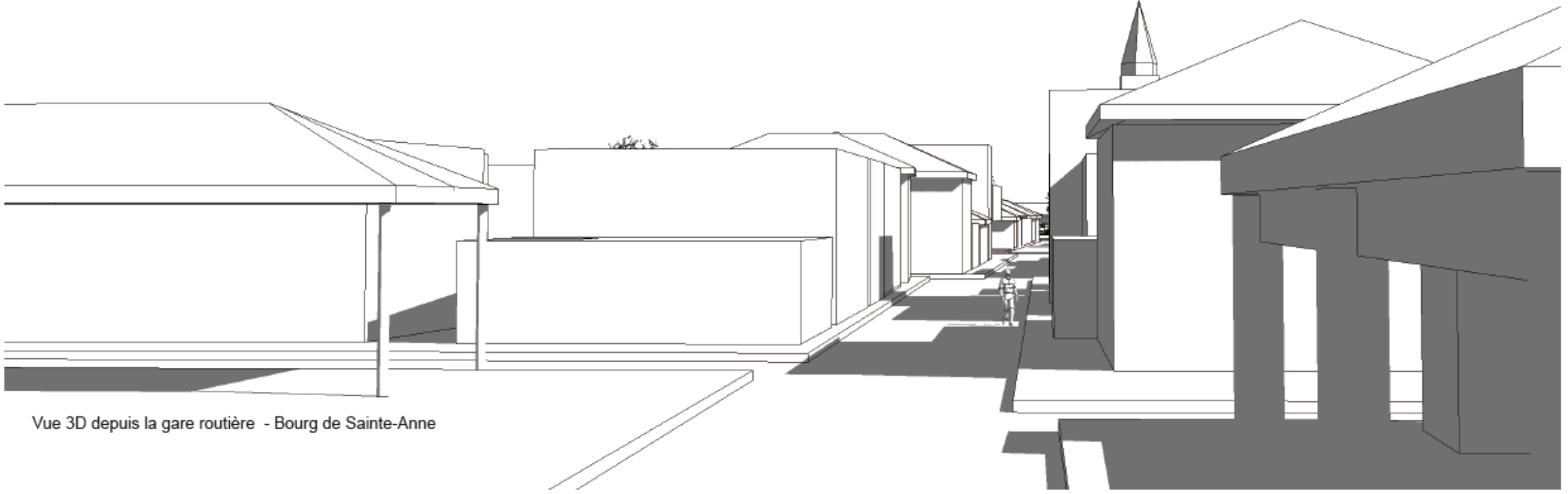
Le travail d'identification des parcelles disponibles, réalisé à partir des données sur les disponibilités foncières de l'observatoire foncier de l'ADDUAM (TERRA), a été complété par des visites de terrain. Réaliser des enquêtes terrain systématiques n'aurait pas été possible pour l'ensemble des EUR de l'Espace Sud dans le cadre de cette étude financée par le programme partenarial.

L'étape de simulation 3D, quant à elle, s'est avérée extrêmement longue et ce pour trois raisons :

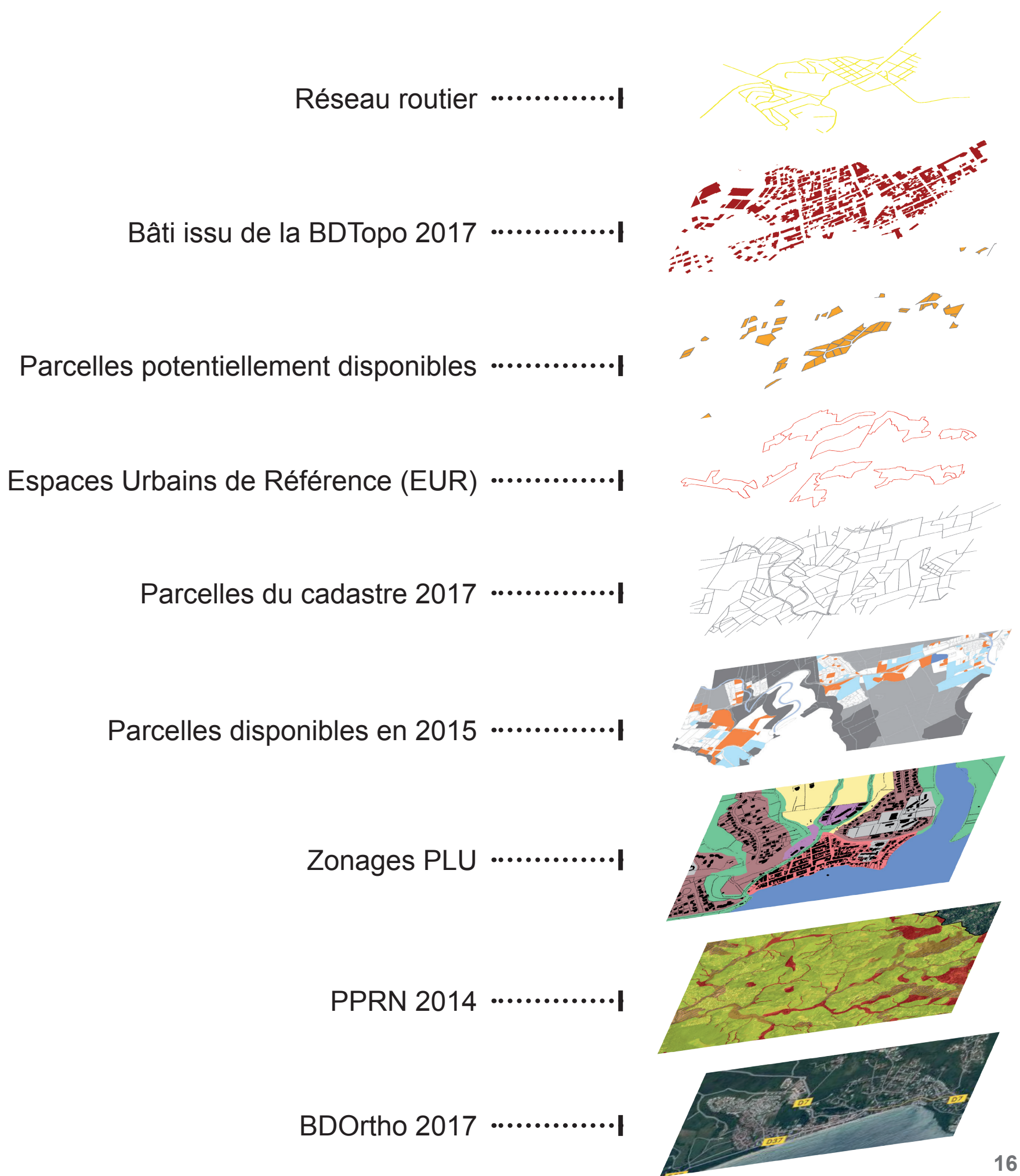
- Le temps de montage en trois dimensions de chacun des secteurs et en particulier le respect de la notion de relief a demandé de nombreuses heures de calculs et de travail sur les textures, un logiciel spécifique et le matériel informatique adapté ;
- Le calage de l'implantation des nouvelles constructions dans la maquette 3D (également été très fastidieux) est un travail minutieux à exécuter;
- Le temps passé sur le terrain pour les prises de vue et les allers/retours de vérification des simulations.

Bilan de l'évaluation

En conclusion, pour poursuivre le travail sur les 11 autres communes dans un temps raisonnable, le temps passé sur le terrain devra être plus limité. Nous verrons que pour la seconde phase, les géomaticiens ont pu y suppléer efficacement grâce à de nouvelles bases SIG actualisées et fiables et en capitalisant les retours de terrain des autres études (PLU et projets urbains). Par ailleurs, si l'intérêt d'aller jusqu'aux simulations 3D reste indéniable, nous avons fait le choix d'en rester, pour cette étude, à un travail d'observation proposant essentiellement des éléments quantitatifs répondant à la demande de l'Espace Sud. La méthode revue et corrigée est présentée ci-après.



Vue 3D depuis la gare routière - Bourg de Sainte-Anne



3. Méthodologie cartographique et de calcul des surfaces constructibles

3.1 Méthodologie d’identification du foncier disponible

- **Recueil, structuration et contrôle de la qualité des données**

Les données sur les potentialités foncières en Martinique suivies par TERRA, l’observatoire foncier de l’ADDUAM constituent la base de départ du travail d’actualisation du foncier disponible. La dernière mise à jour réalisée en 2016 donnait déjà un état des lieux exhaustif du potentiel foncier disponible dans les zones urbanisées et à urbaniser, dites U et AU, sur l’ensemble du territoire prenant en compte les différentes contraintes, notamment les risques naturels. La mise à jour de cette base a été réalisée à partir des nouvelles données disponibles, plus particulièrement le cadastre 2017 et le bâti de la BDTopo 2017, ainsi que les Espaces Urbains de Référence (EUR) du SCoT.

Pour actualiser les données, le travail s’est concentré uniquement sur les parcelles non bâties considérées comme constructibles dans les espaces urbains de référence. L’ensemble des couches nécessaires a été regroupé au sein d’un même projet SIG comme illustré dans le schéma ci-contre.

Après le recueil des données les plus récentes, un travail de vérification de leur qualité et de leur structure a été effectué en amont des traitements.

- **Analyse spatiale du territoire de l’Espace Sud à l’aide du SIG**

Le parcellaire cadastral de 2017 a été croisé avec les deux couches spatiales : les «parcelles disponibles en 2015» et le «bâti de la BDTopo® 2017». Par une requête spatiale environ 85 % des parcelles non bâties ont été extraites. Les résultats ont ensuite été confrontés avec la BDOrtho® 2017 de l’IGN afin de repérer manuellement les parcelles non bâties manquantes qui n’avaient pas été prises en compte dans la requête spatiale.

Des traitements plus spécifiques ont été effectués pour supprimer les parcelles cadastrales représentant le réseau viaire.

3.2 Méthodologie de calcul des surfaces constructibles

C’est à partir des surfaces des parcelles disponibles identifiées dans l’étape précédente qu’est calculé le potentiel de surfaces constructibles pour chacune des communes par zone (hors zones destinées aux activités économiques, aux équipements touristiques ou aux équipements publics) et leurs règlements respectifs inscrits dans le document d’urbanisme auxquelles elles appartiennent et selon la formule suivante :

- Pour les communes ou les zones ayant un Coefficient d’Occupation du Sol (COS), même si il n’est plus applicable : Surface parcelle x COS traduit en surface de plancher,
- Pour les communes ou les zones ayant une emprise au sol : surface parcelle x pourcentage d’emprise au sol x nombre de niveaux.

Une fois cette formule appliquée à l’ensemble des parcelles, selon les zones, un coefficient d’aménagement de 20% a été appliqué afin de pondérer les résultats obtenus et anticiper les éventuelles contraintes pouvant exister sur les parcelles. Ce coefficient est donc déduit du résultat obtenu après application de la formule précédente. Sont alors obtenues les surfaces potentiellement constructibles par zone du document d’urbanisme applicable sur le territoire communal.

3.3 Méthodologie de calcul du nombre de logements

Enfin et à partir du potentiel obtenu précédemment, une estimation du nombre de logements constructible sur ces parcelles a été déterminée. Pour cela la taille moyenne de logement de 90 m² a été choisie comme base de calcul. Ce chiffre correspond à la surface moyenne d’un logement, individuel ou collectif (parties communes comprise), sur le territoire de l’Espace Sud (NB : le nombre moyen de pièces pour une maison est de 4 contre 2 pour les appartements en 2016 - source INSEE). A partir de cette surface moyenne de 90 m², un équivalent logements est ainsi obtenu pour chacune des zones et chacune des communes.

4. Les fiches par commune

[illegible]

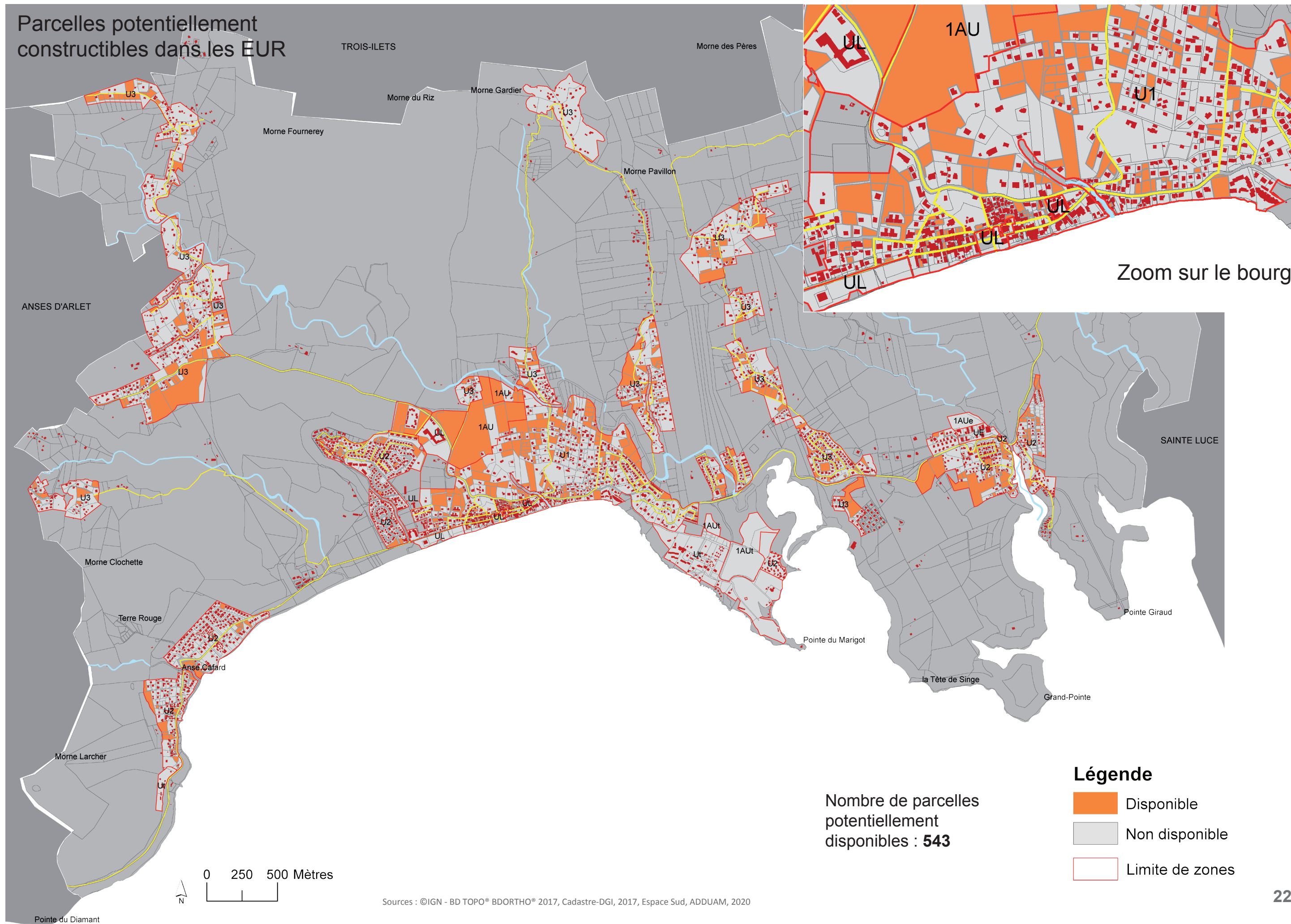
0 800 1 600 Mètres

des quartiers ruraux avec des parcelles plus petites pour les secondes et avec des règles favorisant le maintien de cette forme urbaine. En troisième position arrivent les zones U3 qui, avec plus de 150 parcelles disponibles, représentent un potentiel de surfaces constructibles de plus de 50 000 m². Ces zones contiennent des parcelles d'une surface intéressante pour accueillir de petites opérations de logements individuels groupés favorisant la mixité et une densification adaptée à la forme urbaine actuelle. Aujourd'hui ces zones U3 sont essentiellement constituées de lotissements.



Le bourg et ses extensions ©ADDUAM 202

*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)



Chiffres clés du territoire communal <small>(source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL / Espace Sud)</small>	
Habitants (2016)	5 809
Habitants / km² (2016)	212
Logements (2016)	3 730
Résidences principales (2016)	2 541
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	535
Logements vacants (2016)	660
Logements sociaux (2019)	375 (14,5 % du parc de résidences principales)
Surface communale	2 732 ha



Les zones U3 du projet de PLU sont pour la plupart issues des zones NB du POS, dégagent près d'un quart des équivalents logements sur un total de 13 045, pour l'ensemble des zones du futur PLU. Ces zones, correspondant aux différents quartiers de la commune, hors partie agglomérée autour du bourg, sont pour la plupart résidentielles et n'ont pas vocation à accueillir des opérations de logements collectifs, même à petite échelle. Cet énorme potentiel devra donc être optimisé grâce à des opérations d'habitat individuel groupé qui permettront d'introduire un minimum de densification tout en préservant la forme urbaine actuelle. La zone U1 qui correspond à la partie agglomérée centrale de la commune, avec un potentiel de surfaces constructibles de plus de 360 000 m² et un équivalent logements exceptionnel pour centre ville même élargi (4 045), offre une capacité de densification importante. Néanmoins les futures opérations ne devront pas altérer l'aspect village qui fait la caractéristique du centre bourg du Diamant.

Chiffres clés liés au document d'urbanisme du territoire communal	
Document d'urbanisme pris en compte	PLU en cours d'élaboration
Surface zones U (ha)	428,52
Surface zones AU (ha)	28,7
Pourcentage zones constructibles	16,6

Dans les zones U2, qui correspondent aux extensions urbaines de la partie agglomérée centrale et des principaux quartiers, ce sont plus de 7 000 équivalents logements que les règlements respectifs de ces zones permettent de produire. Ce chiffre dépasse très largement le nombre de logements recensés aujourd'hui sur le territoire communal. Paradoxalement ce sont les zones 1AU qui dégagent les surfaces potentiellement constructibles les moins importantes, représentant tout de même un équivalent logements de 2 645 unités. Ces zones sont largement favorables à la construction de logements collectifs.

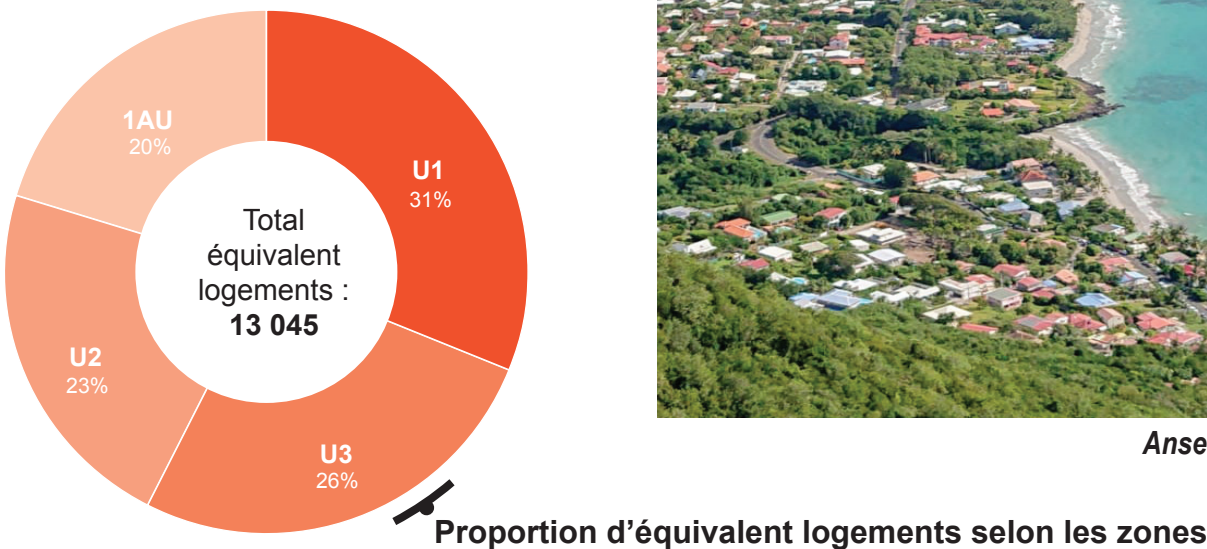
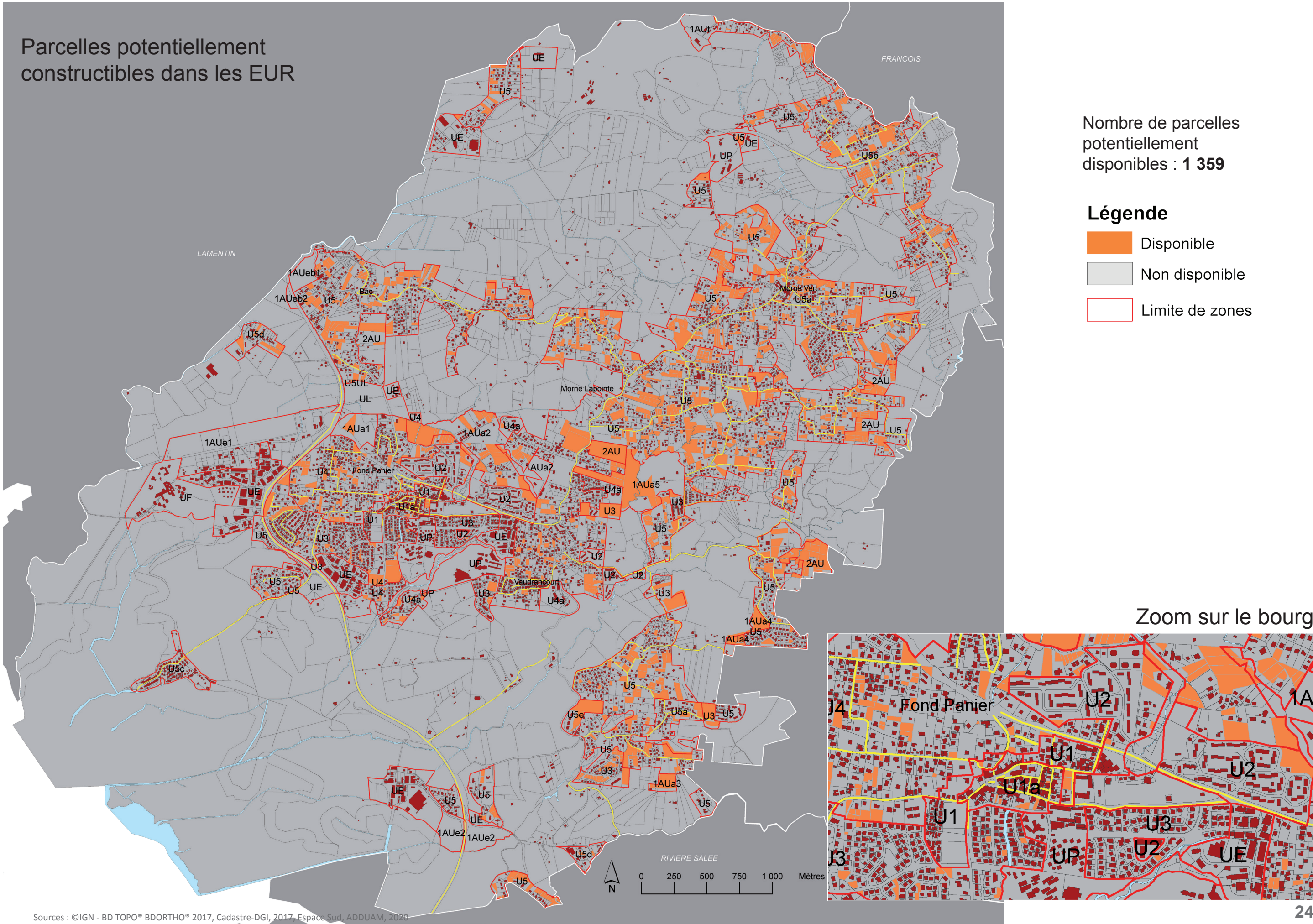


Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone				
Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m²***)
1AU	18,6	298 000	238 000	2 645
U1	24,5	442 000	364 000	4 045
U2	20,5	308 000	266 000	2 955
U3	38,3	383 000	306 000	3 400
Total	101,9	1 431 000	1 174 000	13 045

*** Coefficient d'aménagement de 20%
*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)



Chiffres clés du territoire communal (source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL / Espace Sud)

Habitants (2016)	17 400
Habitants / km² (2016)	462
Logements (2016)	8 486
Résidences principales (2016)	7 268
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	143
Logements vacants (2016)	1 076
Logements sociaux (2019)	1 252 (18% du parc de résidences principales)
Surface communale	2 837 ha

Des douze communes de l'Espace Sud, Ducos est celle dans laquelle le potentiel de de construction de logements neufs est le plus important avec plus de 24 000 unités. A l'instar d'autres communes comme le Marin ou le Saint-Esprit, c'est dans les zones correspondant aux quartiers ruraux, en l'occurrence les zones U5, que ce potentiel est le plus significatif. Ces zones totalisent près de 70% des équivalents logements totaux. Dans ces zones, les tailles des parcelles sont également remarquables, allant pour les plus petites d'un peu plus de 100 m², à plus d'un hectare pour les plus grandes, une dizaine. Les zones 1AU, nombreuses sur le territoire ducossais, présentent également un potentiel important (1 945 équivalents logements) qui pourrait répondre à elles seules aux objectifs assignés par le PLH à l'ensemble des communes de l'Espace Sud. Les zones U3 quant à elles, qui correspondent aux quartiers d'habitat péricentraux du centre ville, dégagent un équivalent logements de plus de 1 700 unités. Essentiellement composées de logements individuels sous forme de lotissement, ces

Chiffres clés liés au document d'urbanisme du territoire communal

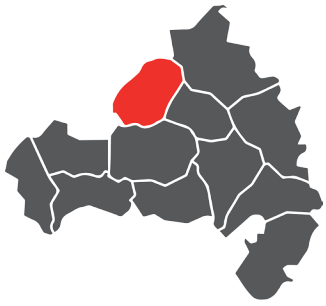
Document d'urbanisme en vigueur	PLU (Approuvé le 23 mai 2018)
Surface zones U (ha)	1 026
Surface zones AU (ha)	144
Pourcentage zones constructibles	37

zones pourraient également accueillir des opérations moyennes de logements collectifs avec plus d'une quinzaine de parcelles de plus de 3 000 m² et un règlement favorable à la mixité urbaine et à la densification. Les zones 2AU, qui ne représentent qu'une cinquantaine de parcelles, dégagent un équivalent logements intéressant, sachant que les règles applicables à ces zones sont encore susceptibles d'évoluer avant leur véritable ouverture à l'urbanisation. Enfin les zones U1 et U2 qui correspondent au centre bourg de la commune, constituent avec près de 3 hectares de surfaces potentiellement constructibles, une réserve très intéressante à exploiter dans le cadre d'une politique de reconquête des dents creuses et de dynamisation du centre bourg.

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m²****)
1AU	26	219 000	175 000	1 945
2AU	15,4	217 000	174 000	1 930
U1	0,4	12 000	10 000	110
U2	1,7	29 000	23 000	255
U3	13,3	198 000	158 000	1 755
U4	7,3	115 000	92 000	1020
U5	139,3	1 924 000	1 539 000	17 100
Total	203,4	2 786 000	2 171 000	24 115
Total hors 2AU	188	2 569 000	1 997 000	22 185

*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)



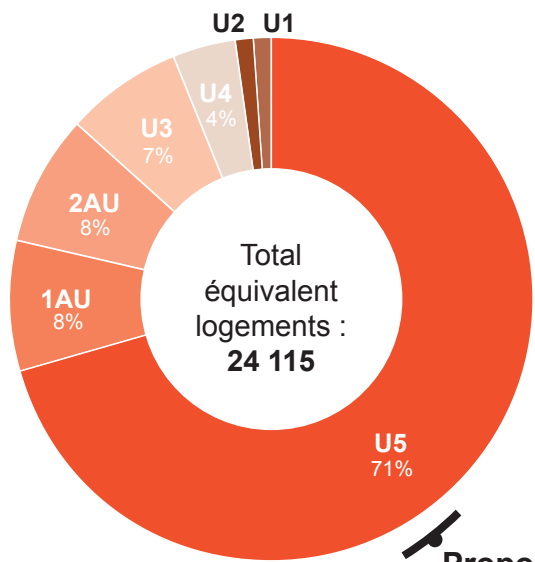
Ducos



Le bourg @Communes.com

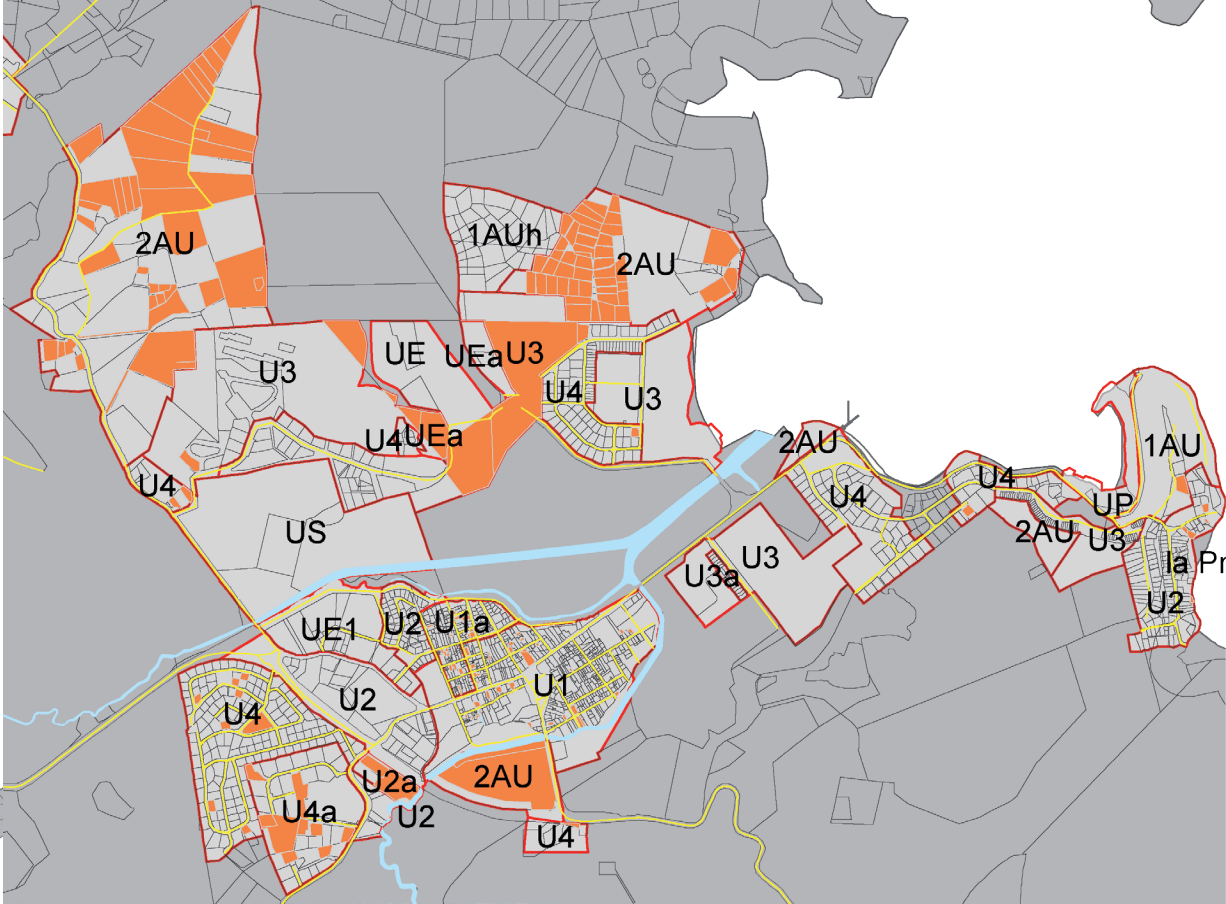
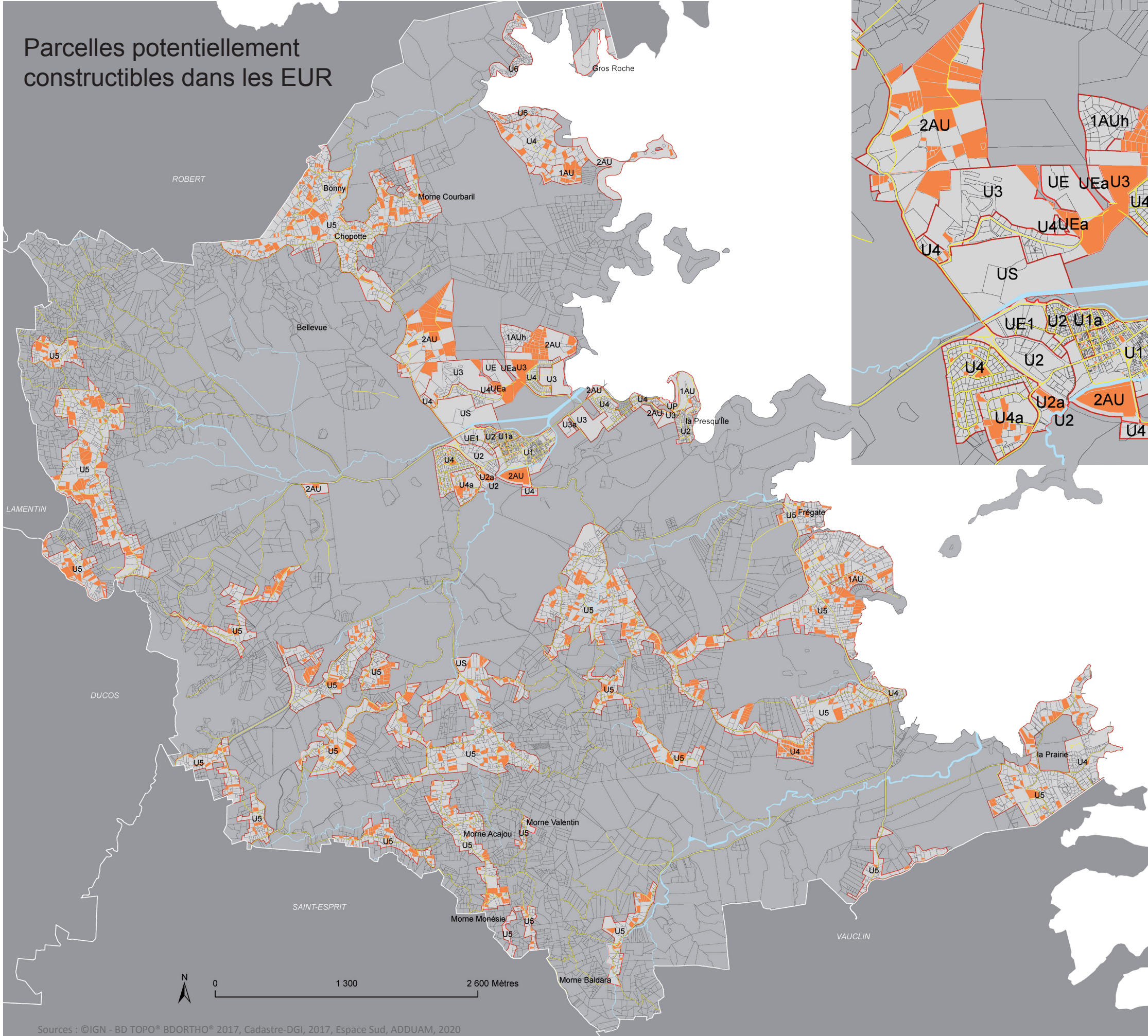


Extensions du bourg @Communes.com



Proportion d'équivalent logements selon les zones

* Coefficient d'aménagement de 20%



Zoom sur le bourg

Nombre de parcelles potentiellement disponibles : **1 073**

Légende

- Disponible
- Non disponible
- Limite de zones

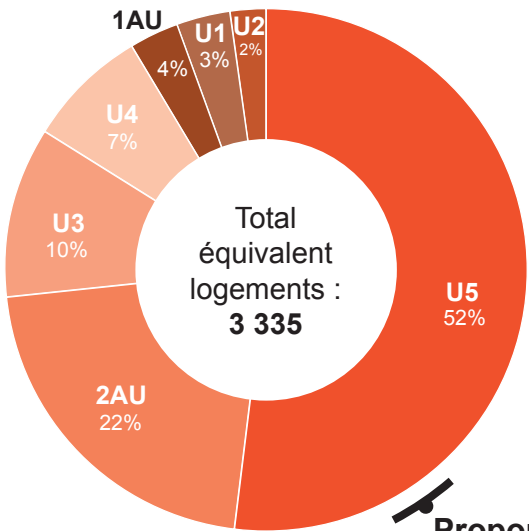
Chiffres clés du territoire communal <small>(source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL / Espace Sud)</small>	
Habitants (2017)	17 172
Habitants / km ² (2016)	318
Logements (2016)	8 867
Résidences principales (2016)	6 955
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	123
Logements vacants (2016)	1 589
Logements sociaux (2019)	993 (12,5 % du parc de résidences principales)
Surface communale	5 300 ha

Chiffres clés liés au document d'urbanisme du territoire communal

Document d'urbanisme en vigueur	PLU (Approuvé le 23 octobre 2008)
Surface zones U (ha)	992,2
Surface zones AU (ha)	98,5
Pourcentage zones constructibles	18,4

Au François ce sont les zones U5, correspondant aux quartiers ruraux très nombreux sur le territoire communal, qui contiennent la majorité des parcelles disponibles pour la construction de logements. Avec une taille moyenne de parcelle de 1 500 m² et malgré une capacité en surface de plancher assez faible, elles représentent à elles seules près de 50% des surfaces potentiellement constructibles. Viennent ensuite les zones 2AU qui dégagent un potentiel constructible de plus de 80 000 m² et un équivalent logement de plus de 700. Sachant que pour que ces zones soient ouvertes à l'urbanisation, une modification du PLU doit être réalisée, le potentiel constructible et donc l'équivalent logements correspondant peut y être encore augmenté.

Ces zones sont donc très favorables à la construction neuve. La zone U1 quant à elle, qui délimite le centre ville historique du territoire, dégage un potentiel de surfaces constructibles significatif malgré de très nombreuses petites parcelles. Avec moins 10 000 m² disponibles et 100 équivalent logements, la politique de densification du centre bourg déjà engagée par la ville pourrait se poursuivre assez favorablement tout en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.



Proportion d'équivalent logements selon les zones

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m ²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m ²)	Equivalent logements (moyenne 90 m ² ****)
1AU	5,1	15 000	12 000	130
2AU	27,3	81 000	65 000	720
U1	0,6	11 000	9 000	100
U2	0,8	8 000	6 000	67
U3	5,3	37 000	30 000	330
U4	10,4	28 000	22 000	245
U5	130,5	195 000	155 000	1 720
U6	0,9	3 000	2 000	23
Total	181	378 000	301 000	3 335
Total hors 2AU	153,7	297 000	236 000	2 615

*** Coefficient d'aménagement de 20%
*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)

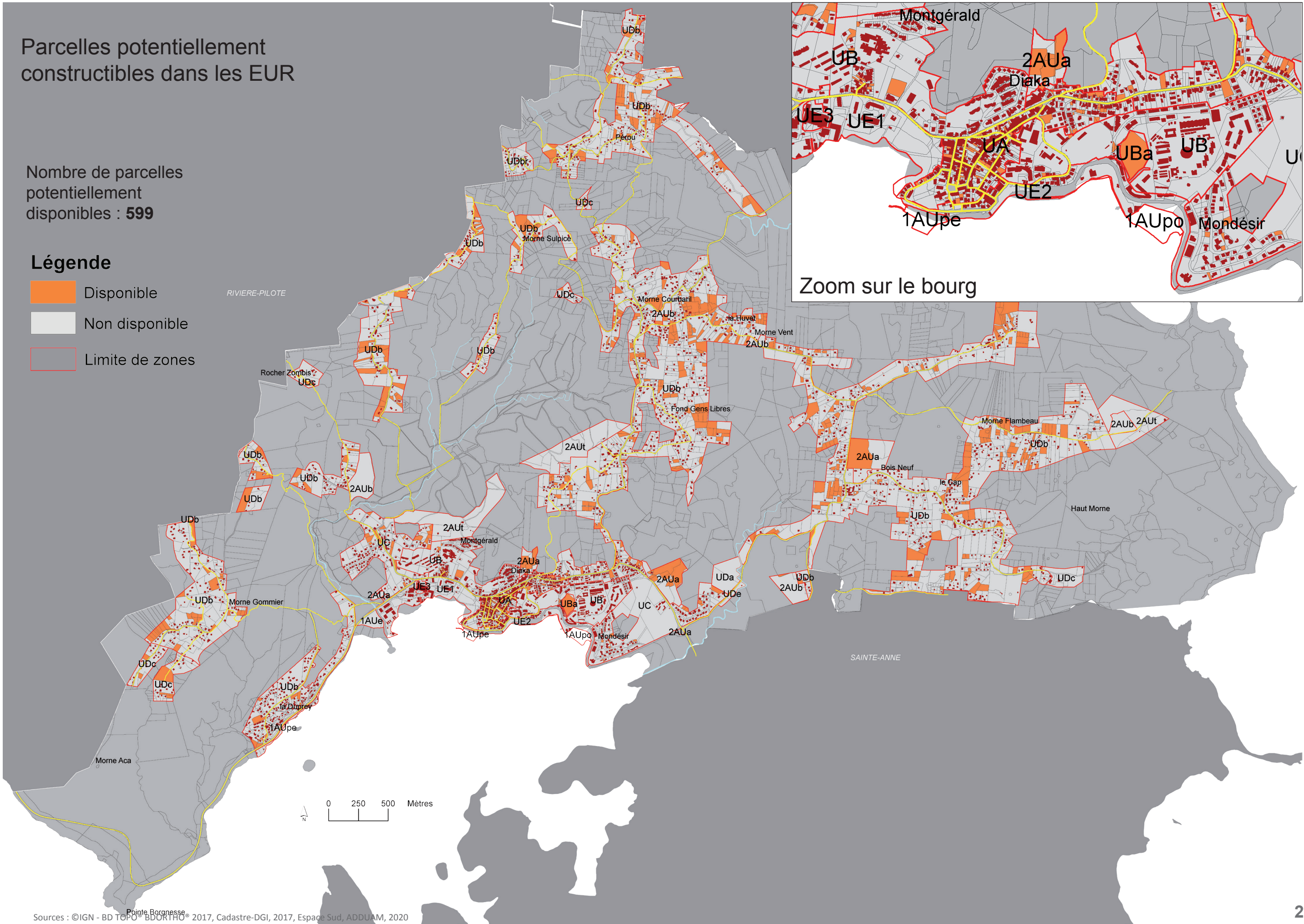
Le François



La Dumaine ©ADDUAM 2018



Pointe Courchet ©ADDUAM 2019



Sources : ©IGN - BD TOPO - BDURTRD® 2017, Cadastre-DGI, 2017, Espace Sud, ADDUAM, 2020

Chiffres clés du territoire communal (source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL / Espace Sud)

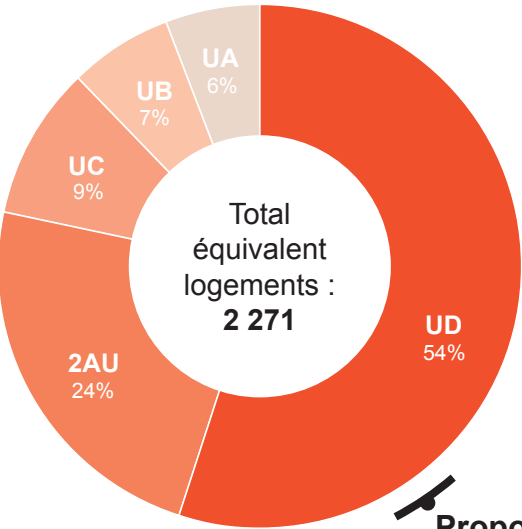
Habitants (2016)	8 811
Habitants / km² (2016)	279
Logements (2016)	4 826
Résidences principales (2016)	3 669
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	659
Logements vacants (2016)	498
Logements sociaux (2019)	938 (25,4% du parc de résidences principales)
Surface communale	3 160 ha

Au Marin, les zones 2AU et UD dégagent l'équivalent logements le plus important avec 530 unités pour les premières et plus de 1 200 pour les secondes. Les zones 2AU, correspondant aux secteurs de développement de l'habitat de la commune, totalisent une surface de plus de 10 hectares de parcelles disponibles. Ces secteurs et leur fort potentiel sont en capacité d'accueillir des opérations de logements collectifs importantes et constituent donc une réserve significative pour la ville. Les zones UC correspondent aux extensions du centre historique et possèdent déjà un tissu mixte constitué de maisons individuelles et petits immeubles collectifs. Le potentiel de ces zones peut permettre une densification tout en respectant la forme urbaine actuelle avec, dans les prochaines opérations, une part plus importante de petits collectifs. Dans les zones UB, correspondant aux abords immédiats du centre historique, l'équivalent

Chiffres clés liés au document d'urbanisme du territoire communal

Document d'urbanisme en vigueur	PLU (Approuvé le 28 mars 2010)
Surface zones U (ha)	761
Surface zones AU (ha)	119
Pourcentage zones constructibles	25

logements de plus de 150 unités sur un peu plus de deux hectares, constitue une base solide pour permettre à la ville de conforter le caractère groupé et dense que l'on retrouve dans ces secteurs. Enfin la zone UA (centre historique et le quartier la Agnès), dégage un potentiel constructible de plus de 15 000 m², proportionnellement assez important pour un centre-bourg, et surtout un équivalent logement de 145 unités. Ce potentiel permettrait de restructurer et de dynamiser un bourg aujourd'hui peu lisible, délaissé et vidé de ses habitants et surtout concurrencé par le secteur de la marina.



Proportion d'équivalent logements selon les zones

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m²****)
2AU	10,3	60 000	48 000	530
UA	1,1	16 000	13 000	145
UB	2,1	17 000	14 000	155
UC	4	24 000	19 000	211
UD	95,1	143 000	111 000	1 230
Total	112,6	260 000	205 000	2 271
Total hors 2AU	102,3	259 000	157 000	1 741

*** Coefficient d'aménagement de 20%
**** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)

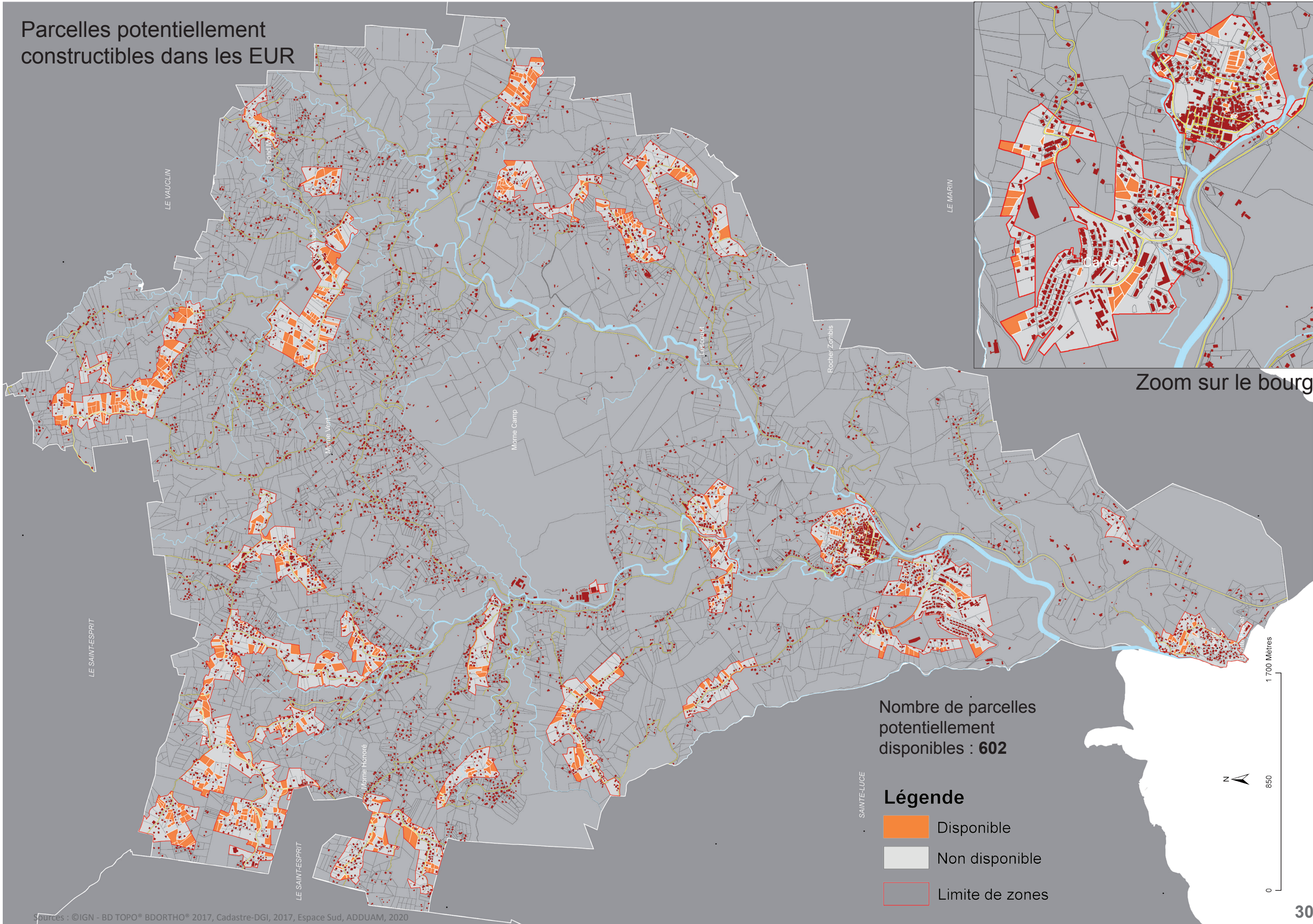
Le Marin



Bourg ©ADDUAM 2020



Entrée de bourg ©ADDUAM 2020



Chiffres clés du territoire communal (source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL)

Habitants (2016)	12 145
Habitants / km² (2016)	339
Logements (2016)	7 152
Résidences principales (2016)	5 413
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	620
Logements vacants (2016)	1 119
Logements sociaux (2018)	560 (11% du parc de résidences principales)
Surface communale	3 580 ha

Chiffres clés liés au document d'urbanisme du territoire communal

Document d'urbanisme en vigueur	RNU
Surface zones constructibles (ha)	432
Pourcentage zones constructibles	12

Rivière-Pilote est la seule commune de l'Espace Sud à ne jamais avoir eu de document d'urbanisme approuvé : ses droits à construire sont donc gérés par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Par conséquent, ce territoire a nécessité qu'une méthode particulière soit définie. Ainsi, le contour des EUR a été défini à partir de la couche des secteurs constructibles du RNU (fournie par la DEAL). Les parcelles disponibles ont été identifiées à l'intérieur de ce zones. Deux zones différentes ont ensuite été distinguées, la première correspondant au bourg et ses extensions (bourg étendu), la seconde aux différents quartiers de la commune. Afin de définir le nombre de logements neufs qu'il est possible de construire, des règles de constructibilité basées sur celles observées dans les communes voisines, tant sur le bourg que dans les quartiers, ont été appliquées.

Les résultats inscrits dans le tableau ci-dessous ont été obtenus. Dans le bourg étendu ce sont presque 1 000 équivalents logements qu'il est potentiellement possible de construire, mettant le bourg de Rivière-Pilote à la première place des bourgs de l'Espace Sud en terme de potentiel de logements neufs. Concernant les quartiers, le nombre important de parcelles potentiellement disponibles (542) induit une surface disponible totale proche de 80 hectares. Même si ce chiffre est divisé par deux une fois que les règles de constructibilité y sont appliquées, l'équivalent logements reste important avec plus de 4 200 logements nouveaux qu'il est possible de construire. Certains de ces quartiers, à l'image de Jos-seaud, sont d'une taille assez importante et pourraient accueillir des opérations moyennes de logements collectifs.

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone

Zone	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m²***)
Bourg étendu	4	95 000	85 000	950
Quartiers	79,5	477 000	382 000	4 240
Total	83,6	572 000	467 000	5 190

*** Coefficient d'aménagement de 20%
*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)

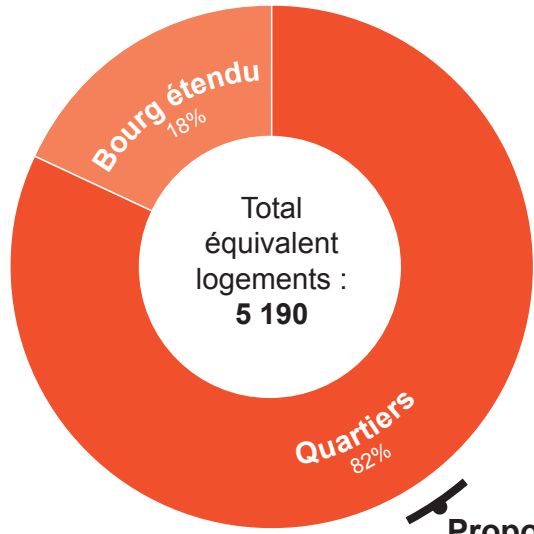
Rivière-Pilote



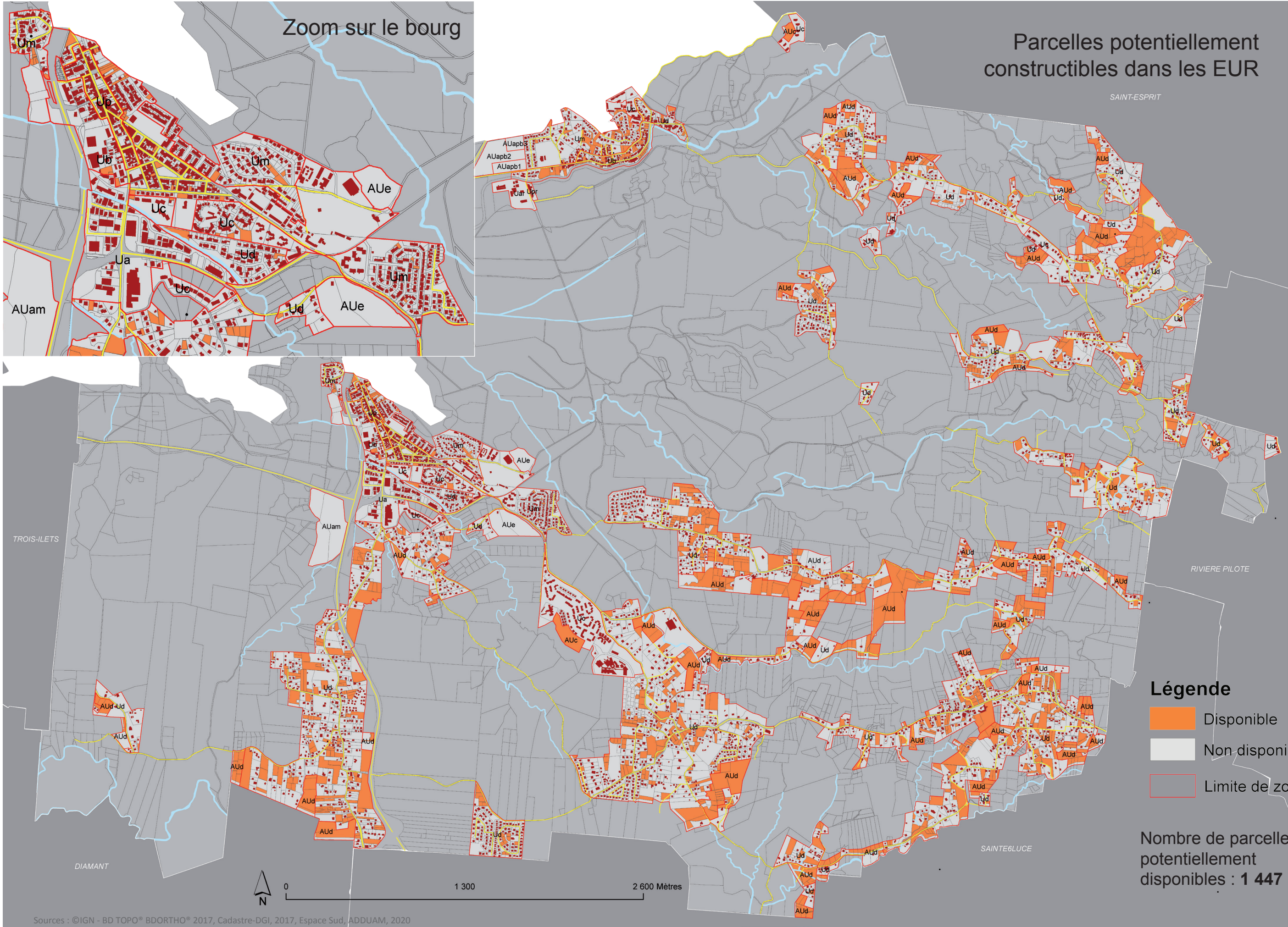
Le bourg ©ADDUAM 2020



Poirier ©ADDUAM 2020



Proportion d'équivalent logements selon les zones



Chiffres clés du territoire communal <small>(source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL / Espace Sud)</small>	
Habitants (2016)	12 099
Habitants / km ² (2016)	307
Logements (2016)	6 426
Résidences principales (2016)	5 317
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	200
Logements vacants (2016)	909
Logements sociaux (2019)	1 453 (27% du parc de résidences principales)
Surface communale	3 160 ha

Les zones Ud de Rivière-Salée, qui correspondent aux secteurs résidentiels à dominante d'habitat individuel dans les quartiers, accueillant une urbanisation diffuse caractéristique des mornes de Rivière-Salée, contiennent plus de 35% du potentiel de surfaces constructibles. Avec leurs 1 270 équivalents logements ces zones ne sont pas destinées à accueillir des opérations importantes ou moyennes de logements collectifs. Cependant avec plus de 40 parcelles d'une surface supérieure ou égale à 5 000 m², dont une dizaine de plus d'un hectare, ces zones peuvent accueillir des opérations de logements individuels groupés qui respecteront la forme urbaine présente en prenant en compte le règlement du PLU qui s'y applique. Les zones AU qui correspondent aux secteurs d'urbanisation future situés dans la continuité des quartiers ou des secteurs résidentiels à dominante d'habitat intermédiaire ou collectif, dégagent un équivalent logements inférieur aux zones Ud mais constituent un potentiel constructible important proche de 10 hectares. Ces derniers pourraient accueillir, par exemple, des opérations de logements collectifs ou des opérations mixtes mêlant collectifs, individuels groupés et individuels,

Chiffres clés liés au document d'urbanisme du territoire communal	
Document d'urbanisme en vigueur	PLU (Approuvé le 3 juillet 2018)
Surface zones U (ha)	783
Surface zones AU (ha)	151
Pourcentage zones constructibles	22

en continuité des secteurs résidentiels à dominante d'habitat intermédiaire ou collectif. La zone Um correspondant au secteur central de Petit-Bourg dispose d'un potentiel de surfaces constructibles et surtout un équivalent logements significatif pour un bourg avec près de 300 unités. Ce potentiel peut permettre de conforter le caractère dense de ce secteur à travers des opérations de logements collectifs intermédiaires à l'image de celles déjà présentes dans ce secteur. Quant aux zones Ub, situées en continuité de Grand Bourg, elles présentent un important potentiel de constructions neuves, s'élevant à 700 logements. Ce potentiel important dans le cœur de ville permettrait de proposer des types de logements diversifiés, adaptés à la demande et proches de toutes commodités.

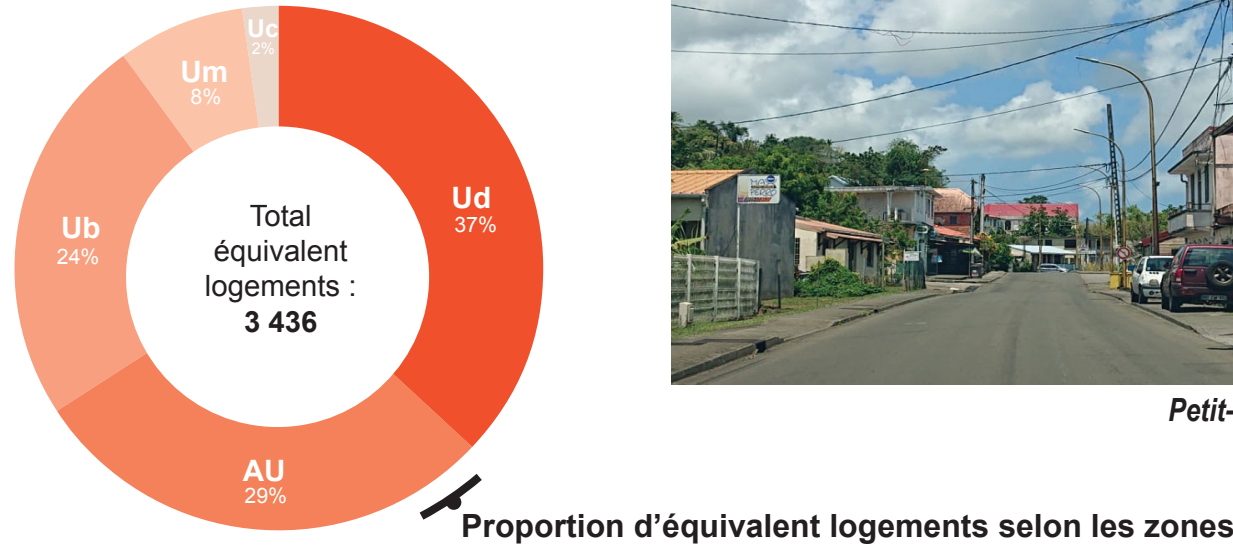
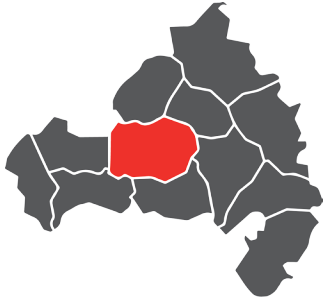


Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone				
Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m ² ***)
AU	96,8	115 000	92 000	1 020
Ub	3,8	91 000	73 000	811
Uc	0,4	6 000	5 000	55
Ud	135,1	173 000	115 000	1 270
Um	3,4	31 000	25 000	280
Total	239,5	416 000	310 000	3 436

*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)

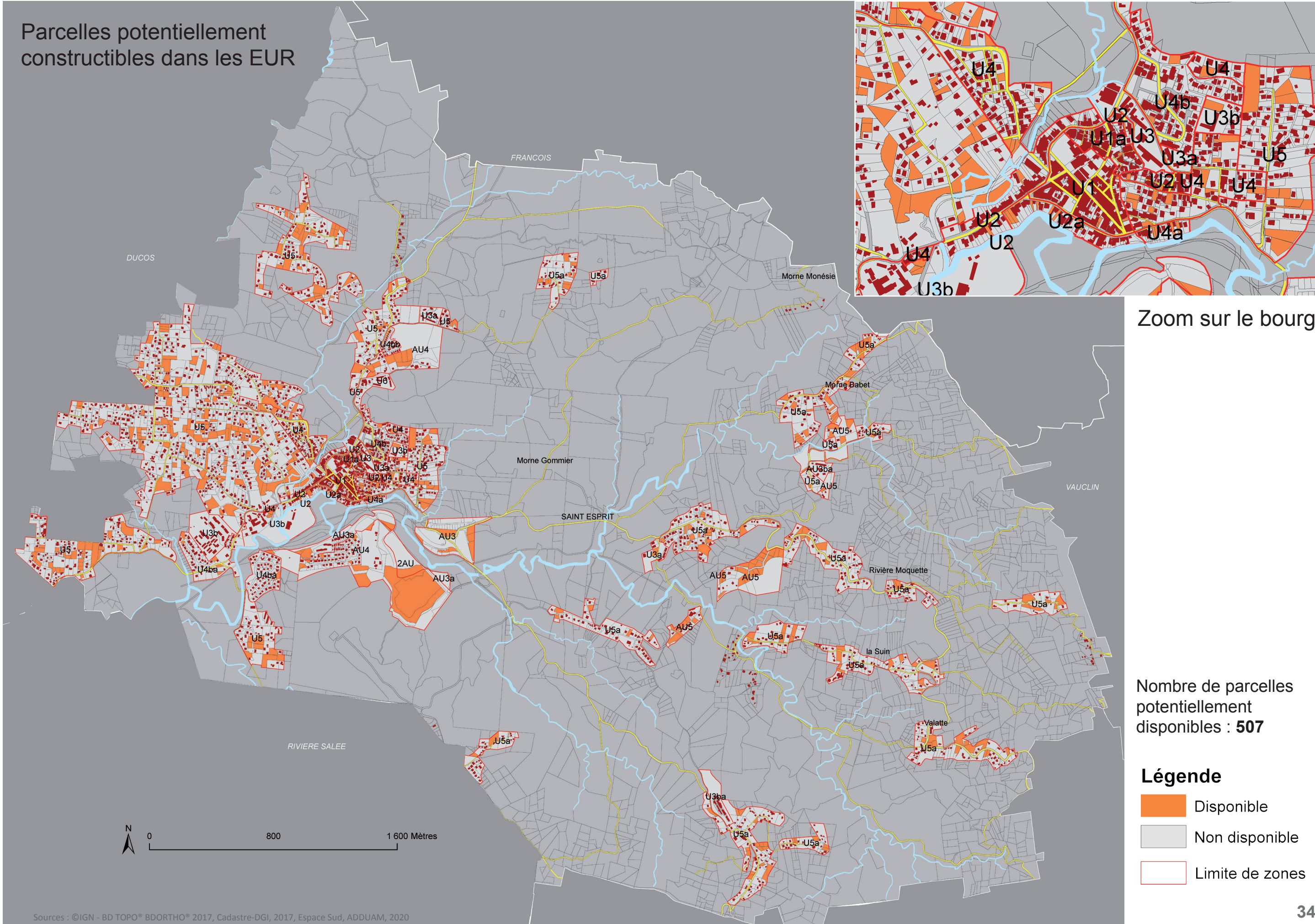
Rivière-Salée



Grand-Bourg ©ADDUAM 2020



Petit-Bourg ©ADDUAM 2020



Chiffres clés du territoire communal (source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL / Espace Sud)

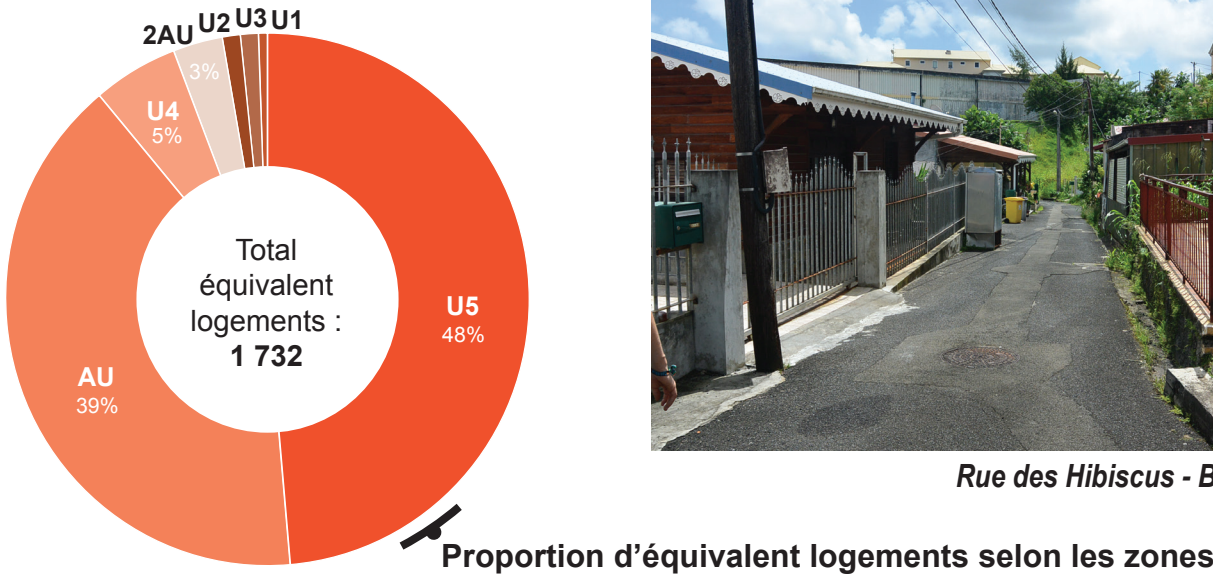
Habitants (2017)	9 426
Habitants / km² (2016)	401
Logements (2016)	4 403
Résidences principales (2016)	3 912
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	38
Logements vacants (2016)	453
Logements sociaux (2019)	585 (15,7 % du parc de résidences principales)
Surface communale	2 318 ha

Les zones AU représentent près de 40% du potentiel de surfaces constructibles de l'ensemble des zones. C'est également le cas pour les équivalents logements avec 690 unités sur un total de 1 798 à l'échelle de la commune. Les zones AU, favorables à la construction de logements collectifs, représentent pour la ville du Saint-Esprit une réserve importante qui devra intégrer de la mixité urbaine et sociale. Les zones U5, correspondant aux quartiers ruraux du territoire, totalisent un équivalent logements de près de 850 unités. Ces zones sont essentiellement destinées à accueillir du logement individuel. De plus, la taille des parcelles disponibles dans ces zones (moins de cinq parcelles ont une surface de plus de 1000 m²), ne favorise pas le développement d'opérations d'opérations collectives ou d'habitat groupé. Les zones U1 (centre-bourg) et U2 (secteurs en périphérie du centre-bourg) ne dégagent au total qu'une trentaine de logements neufs constructibles dont seulement

Chiffres clés liés au document d'urbanisme du territoire communal

Document d'urbanisme en vigueur	PLU (Approuvé le 17 décembre 2010)
Surface zones U (ha)	403
Surface zones AU (ha)	35
Pourcentage zones constructibles	19

une dizaine pour le seul centre bourg. Le travail sur la vacance, engagé par la collectivité, permettra de compenser cette faible potentialité. La future démarche qui sera engagée sur le centre-bourg par l'ADDUAM et la ville du Saint-Esprit pourra également aider à optimiser ce potentiel même minime. Enfin les zones 2AU dégagent un potentiel constructible de moins d'un hectare. Ces zones (sauf pour le secteur de David compte tenu de la topographie) ont vocation à accueillir des opérations de logements collectifs.



*** Coefficient d'aménagement de 20%
*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)

A scenic view of a tropical harbor, likely in St. John's, Antigua. The foreground is dominated by lush greenery, including palm trees and vibrant red flowers. A concrete wall runs across the middle ground. In the background, a small town with buildings is visible, followed by a large body of water filled with numerous sailboats. The harbor is surrounded by mountains, and the sky is overcast.

Total équivalent logements : 5 820

Catégorie	Pourcentage
U3	60%
U2	16%
1AU	14%
U1	10%

*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)



Document d'urbanisme en vigueur	PLU (Approuvé le 28 mars 2010)
Surface zones U (ha)	566,5
Surface zones AU (ha)	73,5
Pourcentage zones constructibles	22,2

Chiffres clés du territoire communal (source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL / Espace Sud)

Habitants (2016)	9 987
Habitants / km² (2016)	356
Logements (2016)	6 281
Résidences principales (2016)	4 452
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	963
Logements vacants (2016)	866
Logements sociaux (2019)	768 (17% du parc de résidences principales)
Surface communale	2 795 ha

Parcelles potentiellement constructibles dans les EUR

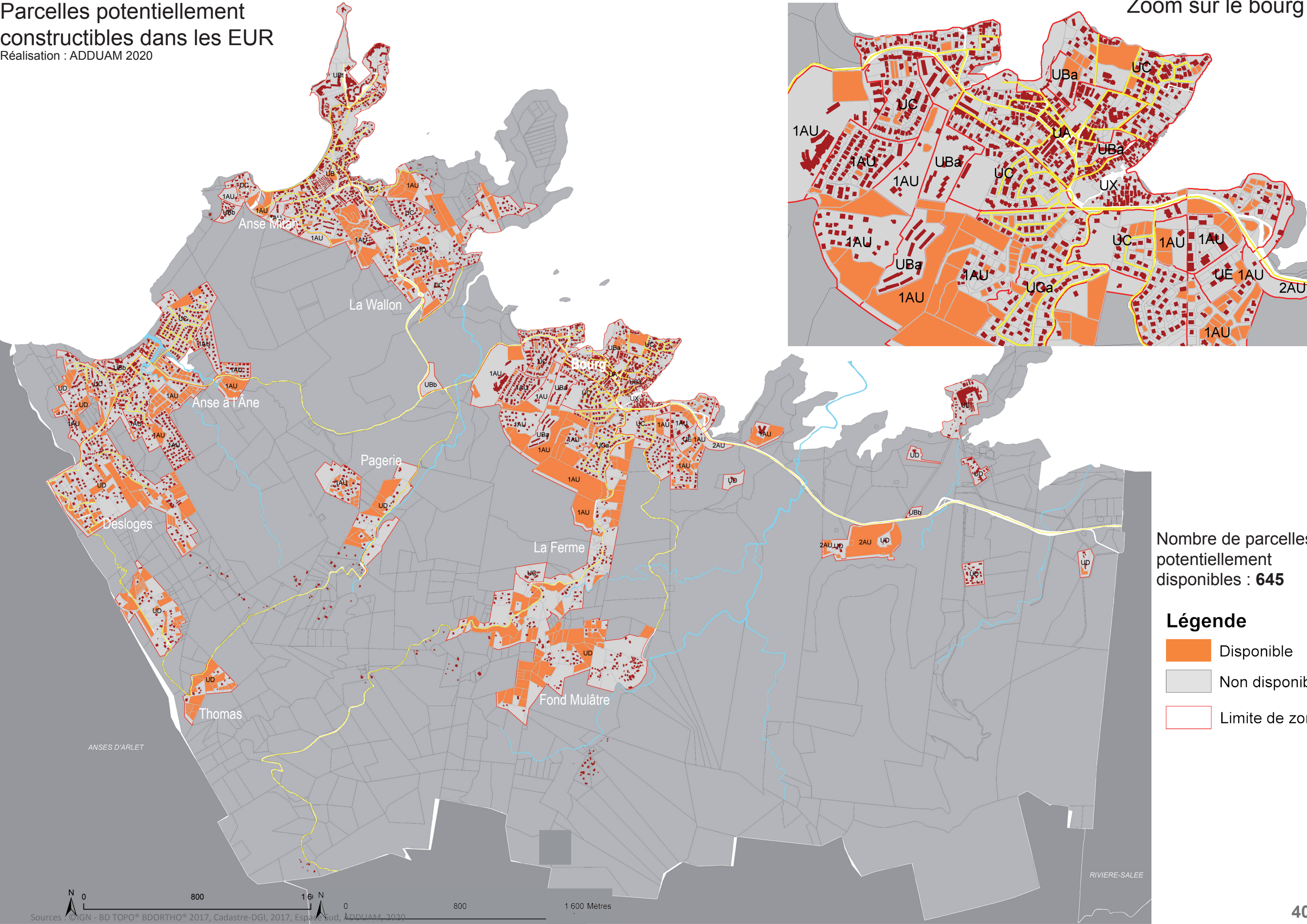
Nombre de parcelles
potentiellement
disponibles : **782**

- Disponible
- Non disponible
- Limite de zones



Parcelles potentiellement constructibles dans les EUR

Réalisation : ADDUAM 2020



Zoom sur le bourg

Nombre de parcelles potentiellement disponibles : **645**

Légende

- Disponible
- Non disponible
- Limite de zones

Chiffres clés du territoire communal (source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL / Espace Sud)

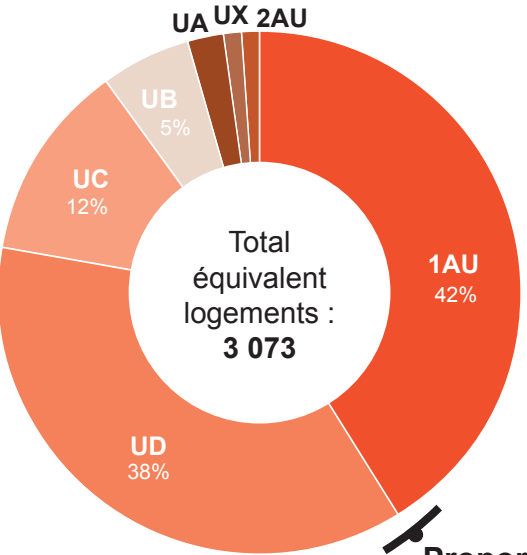
Habitants en 2016	7 493
Habitants / km²	262
Logements (2016)	5 534
Résidences principales (2016)	3 438
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	1 576
Logements vacants (2016)	520
Logements sociaux (2019)	543 (16% du parc de résidences principales)
Surface communale	2 725 ha

Chiffres clés liés au document d'urbanisme du territoire communal

Document d'urbanisme en vigueur	PLU (Approuvé le 10 décembre 2013)
Surface zones U (ha)	425
Surface zones AU (ha)	113
Pourcentage zones constructibles	20

Les Trois-Ilets comprennent une surface importante de zones 1AU, qui à elles seules représentent près du tiers des surfaces disponibles. Ce rapport se retrouve naturellement dans le potentiel constructible et surtout dans l'équivalent logements dans des zones très favorables à la construction de logements collectifs accompagnée de mixité urbaine et sociale. Concernant les zones UD qui contiennent le pourcentage le plus important de surfaces disponibles, plus de 35%, et représentant un potentiel constructible important, elles n'ont pas vocation à accueillir des logements collectifs. Cependant la présence de nombreuses parcelles de plus de 5 000 m² (plus de 25 parcelles sur 276) offre la possibilité d'y projeter des opérations de loge-

ments individuels groupés qui correspondraient bien à la forme urbaine présente dans ces quartiers. La zone UA, correspondant au centre bourg historique des Trois-Ilets, avec sept parcelles disponibles, dégage un potentiel constructible intéressant en termes de densification. Cet intérêt se traduit également dans l'équivalent logements avec une vingtaine de constructions neuves possibles dans le bourg.



Proportion d'équivalent logements selon les zones

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m²***)
1AU	50	150 000	120 000	1 300
2AU	0,6	1 000	800	9
UA	0,1	3 000	2 000	22
UB	2,4	18 000	14 000	155
UC	13	54 000	36 000	400
UD	66	132 000	106 000	1 178
UX	0,1	1 000	800	9
Total	132,2	359 000	280 000	3 073

* Coefficient d'aménagement de 20%
*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)

Les Trois-Ilets

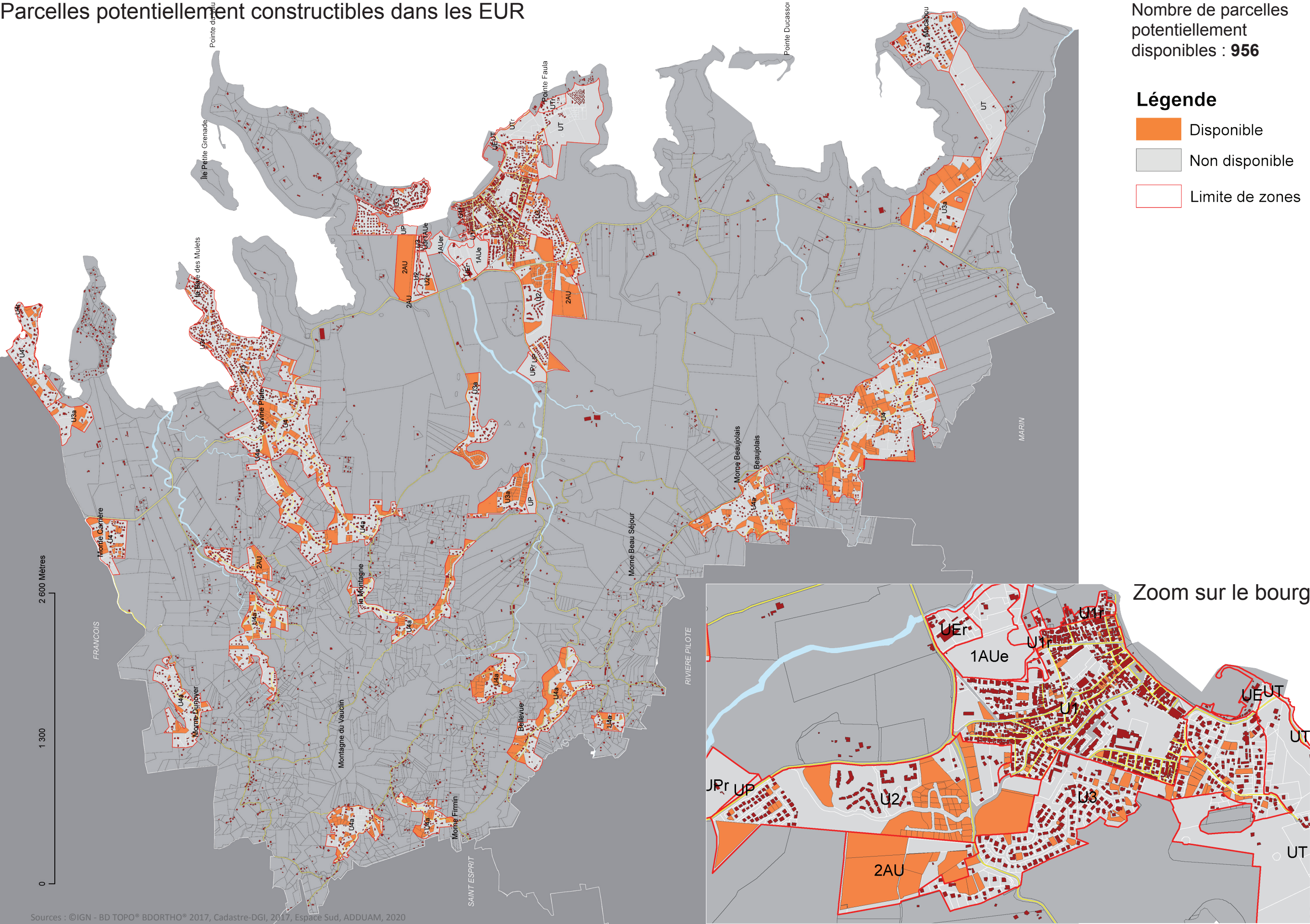


Entrée de bourg ©ADDUAM 2018



RD 7 - Bourg ©ADDUAM 2018

Parcelles potentiellement constructibles dans les EUR



Chiffres clés du territoire communal (source INSEE / Observatoire de l'habitat DEAL / Espace Sud)

Habitants (2016)	9 002
Habitants / km² (2016)	230
Logements (2016)	6 203
Résidences principales (2016)	4 239
Résidences secondaires ou occasionnelles (2016)	572
Logements vacants (2016)	263
Logements sociaux (2019)	561 (13 % du parc de résidences principales)
Surface communale	3 888 ha



Le Vauclin



Carrière ©ADDUAM 2018



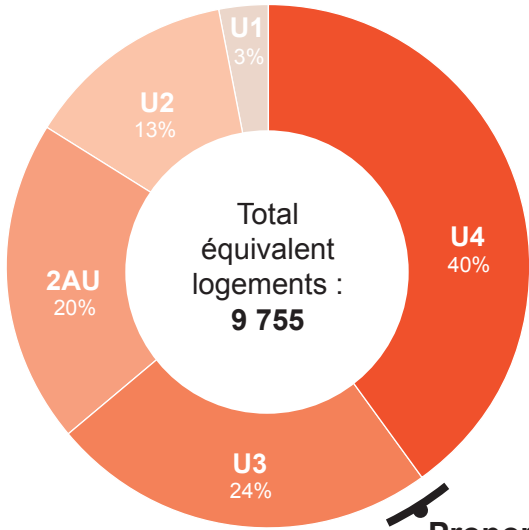
Vue sur le bourg et ses extensions ©ADDUAM 2018

Chiffres clés liés au document d'urbanisme du territoire communal

Document d'urbanisme en vigueur	PLU (Approuvé le 28 janvier 2013)
Surface zones U (ha)	668
Surface zones AU (ha)	36
Pourcentage zones constructibles	18

Au Vauclin, les zones 2AU et U4 représentent plus de la moitié des surfaces potentiellement constructibles et des équivalents logements. Avec près de 2 000 constructions de logements neufs possibles, les zones 2AU ont un potentiel important notamment en matière de construction de logements collectifs. Les zones U4 quant à elles, qui dégagent l'équivalent logements le plus important de toutes les zones de la commune et près de deux fois plus que les zones 2AU, ne sont pas destinées à accueillir des opérations importantes de logements collectifs. Par contre, avec près de 30 parcelles d'une surface supérieure ou égale à 5 000 m², des programmes de logements individuels groupés pourraient s'y développer. Viennent ensuite les zones U3, qui comme les zones U4 ne sont pas destinées à recevoir du logement collectif, mais permettrait néanmoins d'accueillir près de 2 400 unités sur

leurs 42 hectares disponibles. Avec cette fois plus d'une dizaine de parcelles supérieures ou égales à 10 000 m², le potentiel de constructions neuves sous forme d'habitat individuel groupé reste significatif. Enfin, s'agissant de la zone U1, qui s'étend sur le centre-bourg, les résultats confirment ceux déjà communiqués dans les études précédentes réalisées par l'ADDUAM (Démarche centre-bourg, Disponibilités foncières, e-OPAH, PLU ...) à savoir un potentiel important en terme de surfaces constructibles (20 000 m²) et surtout un équivalent logements de 220 unités, soit deux fois plus que l'objectif du PLH de l'Espace Sud pour 6 ans.



Proportion d'équivalent logements selon les zones

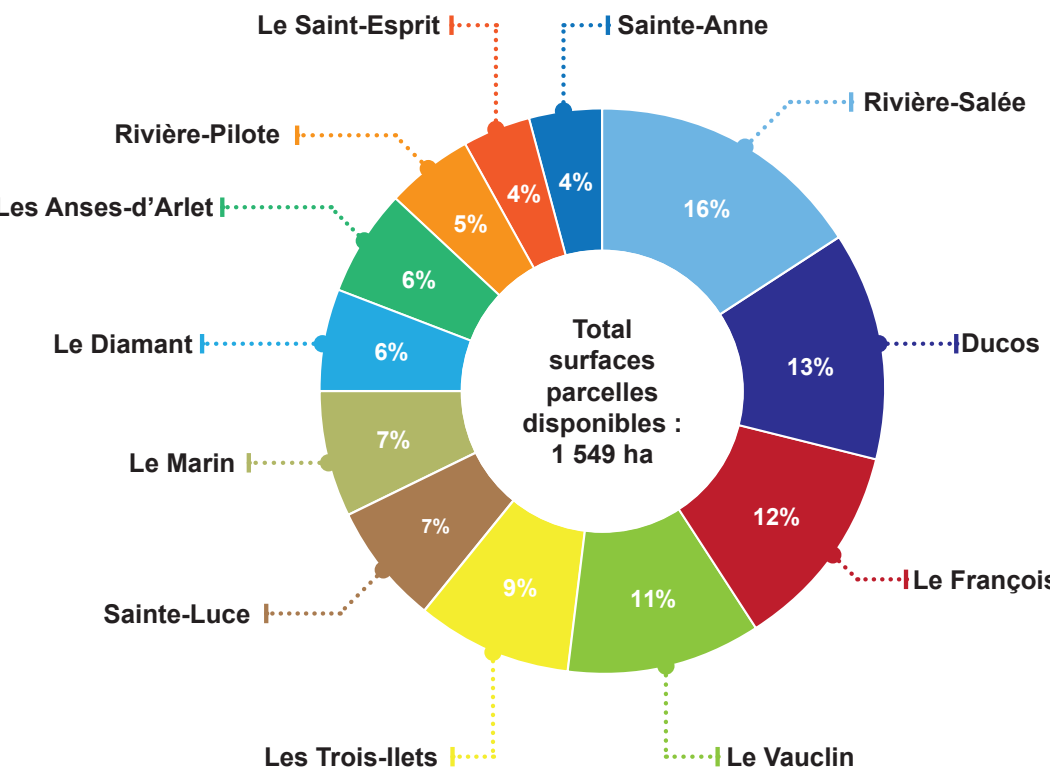
Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m²***)
2AU	19,5	292 000	176 000	1 955
U1	1,3	25 000	20 000	220
U2	12,3	148 000	118 000	1 310
U3	42,1	268 000	214 000	2 380
U4	90,2	440 000	350 000	3 890
Total	165,4	1 173 000	878 000	9 755
Total hors 2AU	145,9	881 000	702 000	7 800

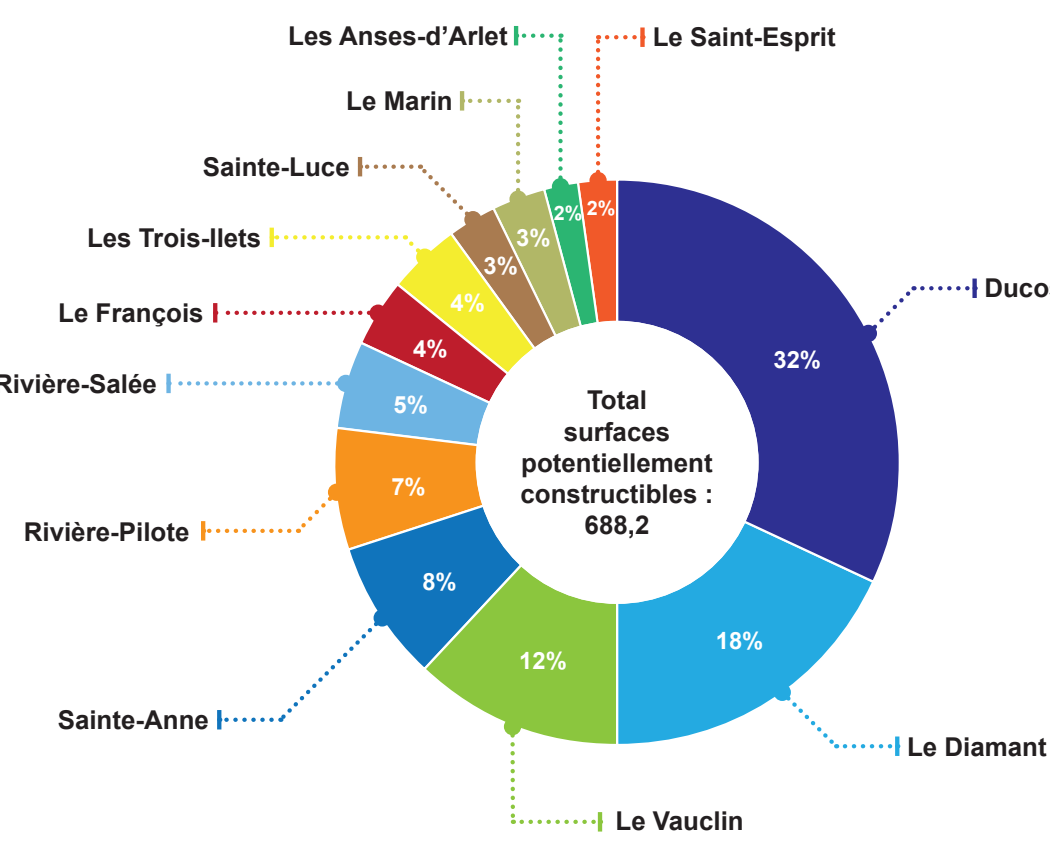
*** Coefficient d'aménagement de 20%
*** La surface moyenne d'un logement a été estimée 90 m² pour l'individuel et le collectif (parties communes comprises)

4. Synthèse

Pourcentage des surfaces de parcelles disponibles par commune



Pourcentage des surfaces constructibles par commune

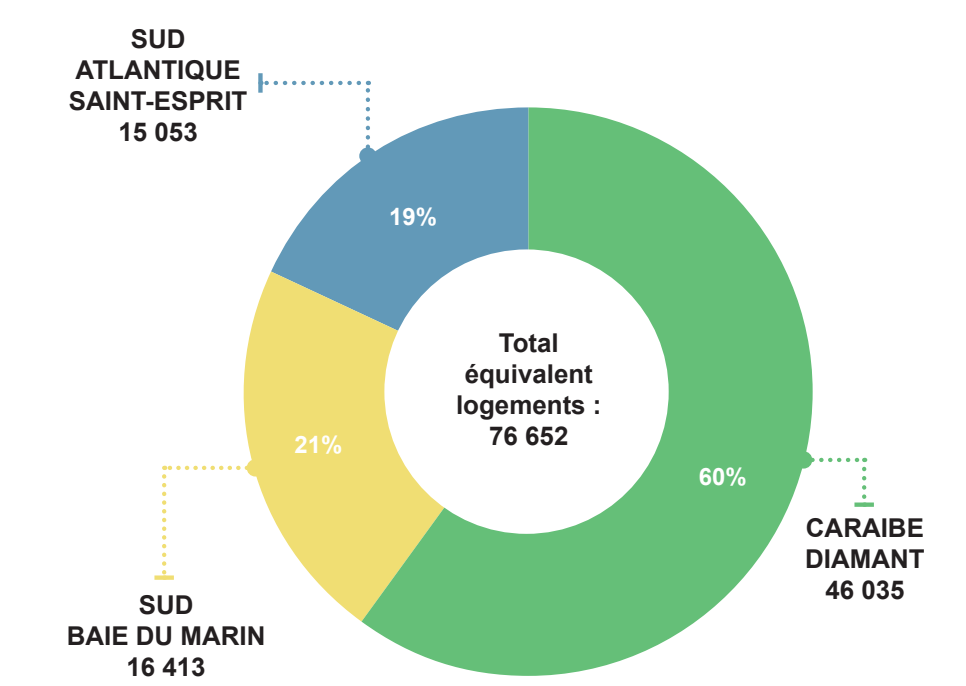


Les communes de l'Espace Sud cumulent près de 80 000 équivalents logements sur près de 700 hectares de parcelles potentiellement disponibles. En termes d'équivalents logements, ce sont les communes de Ducos et du Diamant qui ont le pourcentage le plus important des douze communes avec plus de 30% pour la première et plus de 15% pour la seconde soit près de 50% du total. Les communes du Marin et du Saint-Esprit ferment la marche avec 5% à elles deux des équivalents logements totaux de l'Espace Sud, soit un peu moins de 4 000 équivalents logements.

En matière de surface de parcelles disponibles, Ducos perd sa première place au profit de la commune de Rivière-Salée avec plus de 15% du total de l'Espace Sud soit près de 240 ha. Ce rapport ne se retrouve absolument pas en matière d'équivalent logements car Rivière-Salée ne se retrouve qu'à la 7ème place. A l'inverse, la commune du Diamant qui occupe la seconde place en matière d'équivalent logements, n'est qu'à la 8ème place en matière de surfaces de parcelles disponibles. Cet exemple montre que c'est à travers leurs règlements que certaines communes dégagent un potentiel constructible important.

Toujours en matière d'équivalents logements mais cette fois-ci à l'échelle des bassins de vie du SCoT, même si la répartition entre les trois bassins est globalement respectée, l'importance prise par celui «Caraïbe-Diamant» se retrouve accentuée par rapport aux deux autres. En effet alors que dans le SCoT la production de logements par bassin est répartie avec 30% pour «Sud Atlantique / Saint-Esprit» et «Sud / Baie du Marin» et à donc 40% pour «Caraïbe-Diamant», les équivalents logements calculés dans cette étude sont répartis respectivement à 20% pour les deux premiers et 60% pour le dernier qui contient les communes du Diamant et surtout de Ducos.

Pourcentage d'équivalent logements par bassins de vie



Pourcentage d'équivalent logements par commune

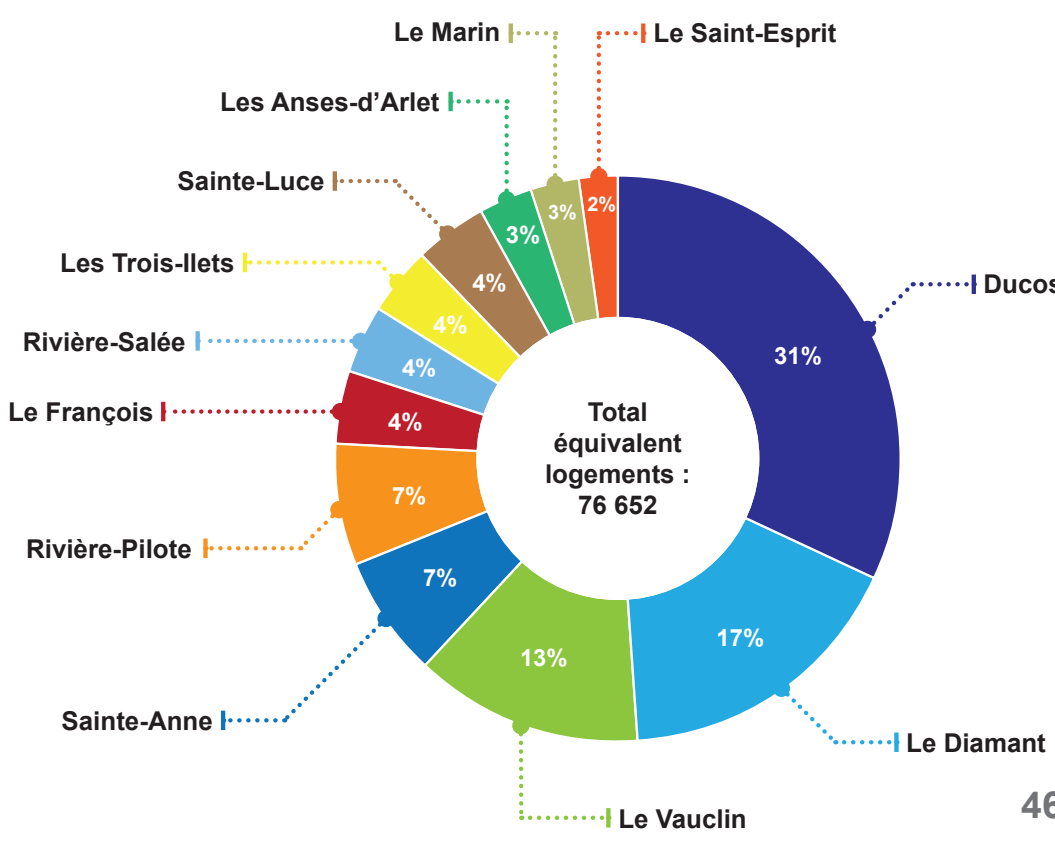


Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par commune

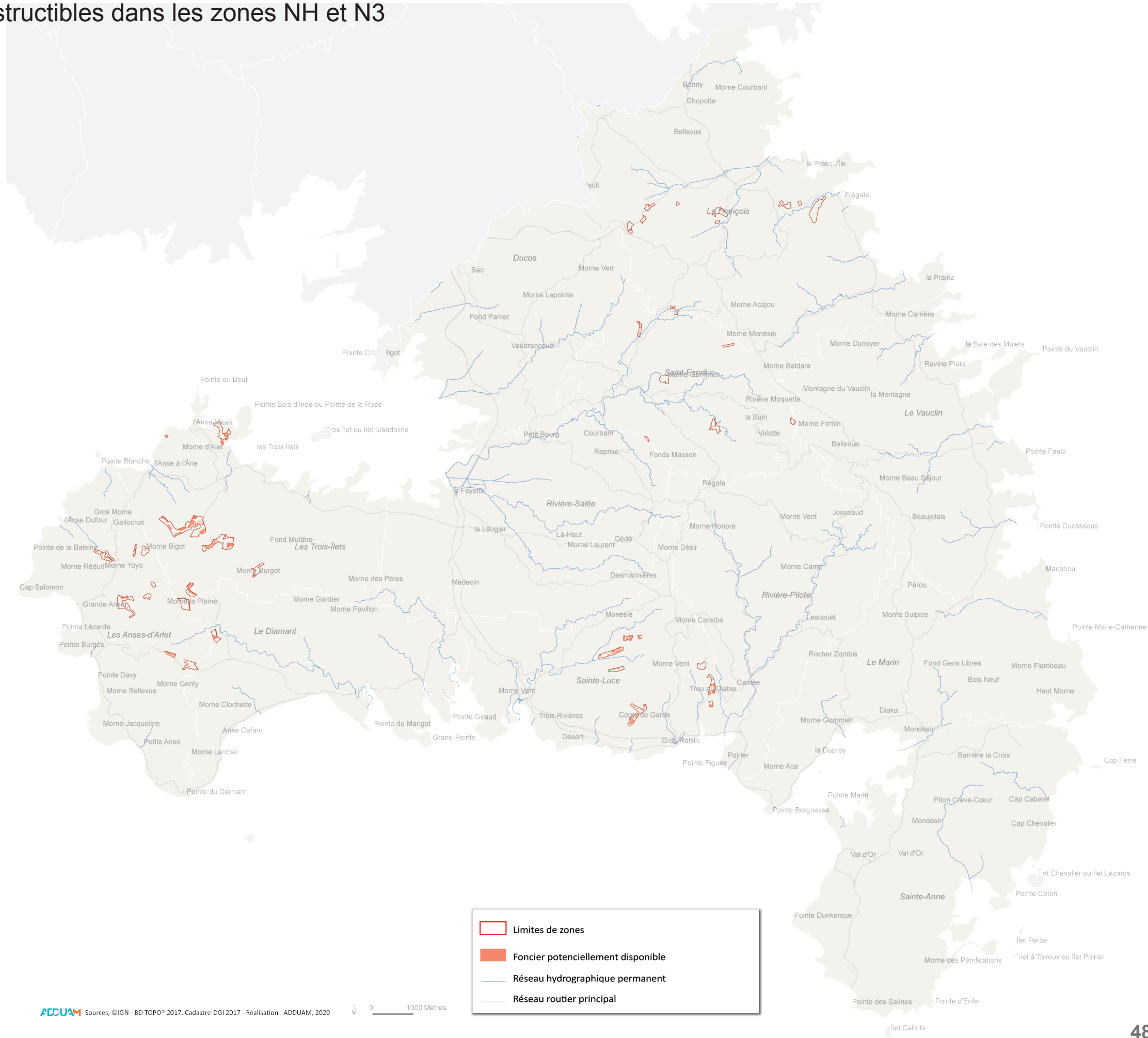
Commune	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%*(m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m²***)
Les Anses d'Arlet	81,1	287 000	188 000	2 537
Le Diamant	101,9	1 431 000	1 174 000	13 045
Ducos	203,4	2 786 000	2 171 000	24 115
Le François	181	378 000	301 000	3 335
Le Marin	112,6	260 000	205 000	2 271
Rivière-Pilote	83,6	572 000	467 000	5 190
Rivière-Salée	239,5	416 000	310 000	3 436
Le Saint-Esprit	69,5	198 000	162 000	1 798
Sainte-Anne	65,6	654 000	524 000	5 820
Sainte-Luce	113,7	291 000	222 000	2 467
Les Trois-Ilets	132,2	359 000	280 000	3 073
Le Vauclin	165,4	1 173 000	878 000	9 755
Total	1 549,5	8 805 000	6 882 000	76 652

* Coefficient d'aménagement de 20% prenant en compte les besoins de viabilisation, d'accessibilité et d'aménagements paysagés des différentes parcelles
*** La surface moyenne d'un logement ayant été estimée à 70 m² + 20 m² de parties communes par logement pour le collectif ou représentant la taille moyenne d'un logement dans l'individuel

Classement des communes selon le nombre d'équivalent logements

Commune	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%*(m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m²***)
Ducos	203,4	2 786 000	2 171 000	24 115
Le Diamant	101,9	1 431 000	1 174 000	13 045
Le Vauclin	165,4	1 173 000	878 000	9 755
Sainte-Anne	65,6	654 000	524 000	5 820
Rivière-Pilote	83,6	572 000	467 000	5 190
Le François	181	378 000	301 000	3 500
Rivière-Salée	239,5	416 000	310 000	3 335
Sainte-Luce	113,7	291 000	222 000	3 322
Les Trois-Ilets	132,2	359 000	280 000	3 073
Les Anses d'Arlet	97,6	345 000	272 000	2 467
Le Marin	112,6	260 000	205 000	2 271
Le Saint-Esprit	69,5	198 000	162 000	1 798
Total	1 549,5	8 805 000	6 882 000	76 652

* Coefficient d'aménagement de 20% prenant en compte les besoins de viabilisation, d'accessibilité et d'aménagements paysagés des différentes parcelles
*** La surface moyenne d'un logement ayant été estimée à 70 m² + 20 m² de parties communes par logement pour le collectif ou représentant la taille moyenne d'un logement dans l'individuel



Zoom sur les zones N3 et Nh

« Les communes de Les Anses-d’Arlet, du François, du Saint-Esprit, de Sainte-Luce et des Trois-Ilets présentent dans leurs PLU, des zones NH et N3 (secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées). Ces zones offrent une constructibilité certes limitée par le règlement, mais celle-ci est non négligeable compte tenu du nombre important de parcelles disponibles et de la surface des secteurs. Bien qu’elles ne fassent pas partie des EUR du SCOT, l’analyse de leur potentiel disponible et du nombre d’équivalent logements en prenant en compte leurs règlements, ont justifié l’écriture d’un chapitre particulier au sein de cette étude.

Ces zones ont vocation à être reclassées prioritairement en zones naturelles ou agricoles lors des révisions des PLU en cours ou à venir (ces secteurs constituent des espaces à requalifier d’après le SCOT) mais en pratique, il s’avère qu’elles sont ou seront pour partie reclassées en zones constructibles et seront donc intégrées aux EUR. Si on prend l’exemple de Sainte-Luce, dont la révision du PLU est la plus avancée, ce sont plus de 50% de ses zones N3 qui seront transformées en zones U. Avec près de 145 logements neufs potentiellement constructibles actuellement dans les zones N3 du PLU approuvé, la capacité d’accueil sera plus importante dans le PLU révisé avec le reclassement de la plupart des zones N3 en zones U ou AU (emprise au sol plus importante, pas de limitation à un logement par parcelle...)

Le constat est le même pour les Trois-îlets : si le potentiel est moins important qu’à Sainte Luce (78 équivalents logements contre 145), la localisation et la densité de construction actuelle pour certaines d’entre-elles, les efforts consentis par la commune en matière d’équipements constituent d’ores et déjà, des critères qui pourraient justifier un classement en zones U ou AU lors de la révision du PLU qui a débuté depuis quelques mois. En somme, les zones NH / N3 des PLU approuvés possèdent des surfaces assez variables, de nombreuses parcelles encore disponibles et le passage de zones NH et N3, à la constructibilité limitée, en zones U ou AU, avec une constructibilité plus souple, représentera un gisement potentiel important en matière de construction neuve de logement.

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone / Les Anses-d’Arlet

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m ² ***)
N3	8,2	9 000	7 000	78

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone / Le François

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m ² ***)
N3 **	1,9	2 000	2 000	22

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone / Le Saint-Esprit

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m ² ***)
N3 **	1,8	3 000	2 000	22

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone / Sainte-Luce

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m ² ***)
N3 **	16,1	16 000	13 000	145

Tableau de synthèse des surfaces potentiellement constructibles par zone / Les Trois-Ilets

Zone PLU	Surface parcelles (ha)	Surfaces potentiellement constructibles (m²)	Surfaces potentiellement constructibles - 20%* (m²)	Equivalent logements (moyenne 90 m ² ***)
Nh **	26,4	9 000	7 000	78

Total	54,4	39 000	31 000	345
-------	------	--------	--------	-----

* Coefficient d’aménagement de 20% prenant en compte les besoins de viabilisation, d’accessibilité et d’aménagements paysagés des différentes parcelles
*** La surface moyenne d’un logement ayant été estimée à 70 m² + 20 m² de parties communes par logement pour le collectif ou représentant la taille moyenne d’un logement dans l’individuel

Plus de 75000 logements neufs peuvent potentiellement être accueillis dans le foncier d'ores et déjà constructible de l'Espace Sud.

Ces chiffres, même s'ils restent théoriques, révèlent une capacité réelle de la communauté d'agglomération à absorber ses besoins en logements à l'horizon 2026, date d'achèvement de son prochain PLH, dans les zones urbaines ou à urbaniser existantes des documents d'urbanisme.

À l'image du travail commandé en 2019 à l'ADDUAM par l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) sur la commune de Sainte-Luce, une prospection fine est désormais à mener, afin d'identifier les secteurs les plus propices ou adéquats pour développer du logement social : analyse de la densité, des formes urbaines environnantes, des équipements publics et commerciaux existants, de la présence ou non des réseaux, de la desserte en transports en commun, des risques et plus globalement de la topographie ou la dureté.

L'étude (phases 1 et 2) est une étape dans le processus toujours long des politiques d'aménagement, de production de logements ou de gestion du foncier, dans lequel l'ADDUAM accompagne ses partenaires. Elle aidera donc tous les acteurs du logement dans leur choix à venir et cela, dans le cadre d'une répartition équilibrée de l'offre en logement sur l'ensemble du territoire, tout en travaillant aussi sur le cadre de vie.

Pour l'heure, elle est à considérer comme un outil que nous espérons utile à la mise en œuvre ou en opérationnalité des documents supports ou cadres de ces politiques et notamment, du SCoT, du PLH et des PLU de l'Espace Sud.



Glossaire

Espaces Urbains de Référence (EUR) :

Les EUR sont composés respectivement des espaces urbains à densifier (zones U) et des espaces d'urbanisation prioritaire (zones AU / NA). C'est au sein des EUR que les développements urbains à l'horizon 2026 devront être, pour l'essentiel, localisés.

Quartiers ruraux :

Ils correspondent principalement à l'urbanisation des mornes, minoritairement à celle du littoral. La morphologie urbaine des quartiers suit une logique de développement le long des axes routiers, qu'il s'agisse de l'urbanisation des mornes, du littoral, ou des stratégies d'implantation d'opérations de logements individuels ou collectifs.

Bourgs étendus :

Formes urbaines groupées et maillées, localisées majoritairement sur le littoral et rassemblant historiquement l'essentiel des services urbains de proximité. Ils se trouvent contraints par des limites physiques et paysagères fortes. Leurs extensions directes se sont réalisées au-delà de ces limites, regroupant entre autres, des équipements consommateurs de foncier, des opérations de logements collectifs et des lotissements.

Surfaces potentiellement constructibles :

La surface constructible est la surface qu'il est possible de construire sur un terrain, prenant en compte les contraintes du site et le nombre maximum de niveaux.

Coefficient d'aménagement :

Part de la surface d'une parcelle déduite afin de prendre les contraintes éventuellement existantes (topographie, espaces paysagés ou végétalisés, accessibilité...).

Equivalent logements :

Définit le nombre de logements qui peuvent être réalisés en fonction de la surface constructible d'une parcelle.



Avril 2020

Directrice d'étude : Joëlle Taïlamé

Équipe projet : Damien Théodose (chef de projet),
Cenia Borrero, Anne Petermann, Georges Login, Yannick Mathurina

Mise en page : Damien Théodose

Photos non créditées : ADDUAM

Impression : IPNS