



Identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés



27/05/2021



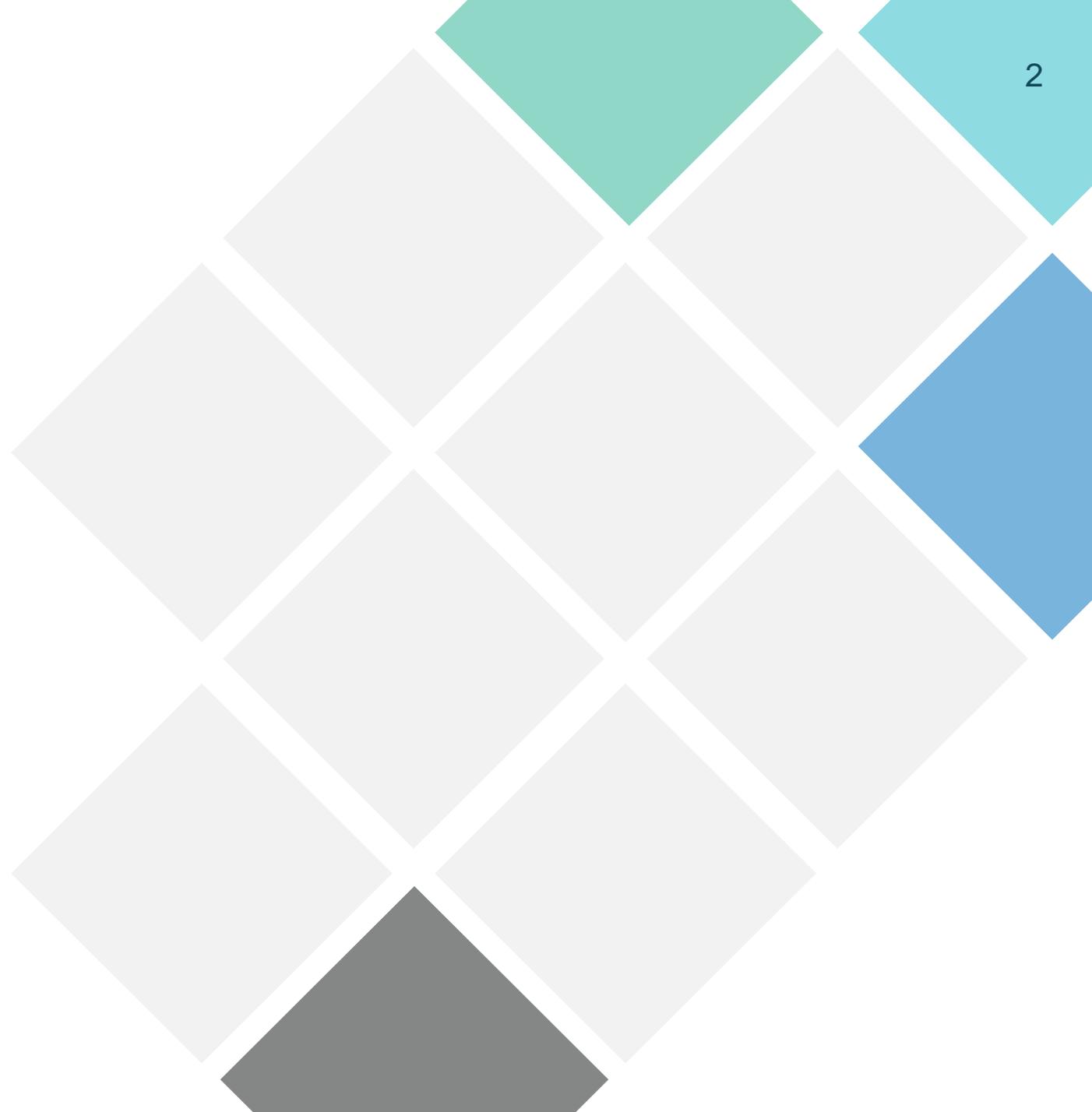
Réunion d'échange avec les référents communaux du TCO



L'équipe AGORAH



Contexte



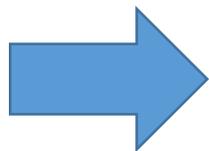
ARTICLE 42 DE LA LOI ELAN



Dispositions spécifiques à la loi Littoral
→ **Contexte = communes littorales**

Article L. 121-3 du code de l'urbanisme :

[...] Le SCOT détermine les critères d'identification des **villages, agglomérations** et autres **secteurs déjà urbanisés** prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. [...]



Modification simplifiée des SCOT !
(horizon 31 décembre 2021)



ARTICLE 42 DE LA LOI ELAN

Article L. 121-8 du code de l'urbanisme :

[...] Dans les **secteurs déjà urbanisés** autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, **en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage** et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de **logement** ou d'**hébergement** et d'implantation de **services publics**, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la **densité** de l'urbanisation, sa **continuité**, sa **structuration** par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence **d'équipements** ou de **lieux collectifs**. [...]



MISSION AGORAH - FINALITÉ DE L'EXERCICE

Volonté d'avoir une cohérence territoriale à l'échelle de La Réunion :

- ✓ Groupe de travail **AGORAH / DEAL / Région / EPCI**
- ✓ **Benchmark**, analyse de la **jurisprudence**, identification et analyse d'exemples de **SCOT** ayant déjà subi une **modification simplifiée**, livret littoral du **PADDUC**, etc.
- ✓ Bases **méthodologiques génériques** pour l'identification des espaces suivants :
 - Agglomérations
 - Villages
 - Secteurs déjà urbanisés

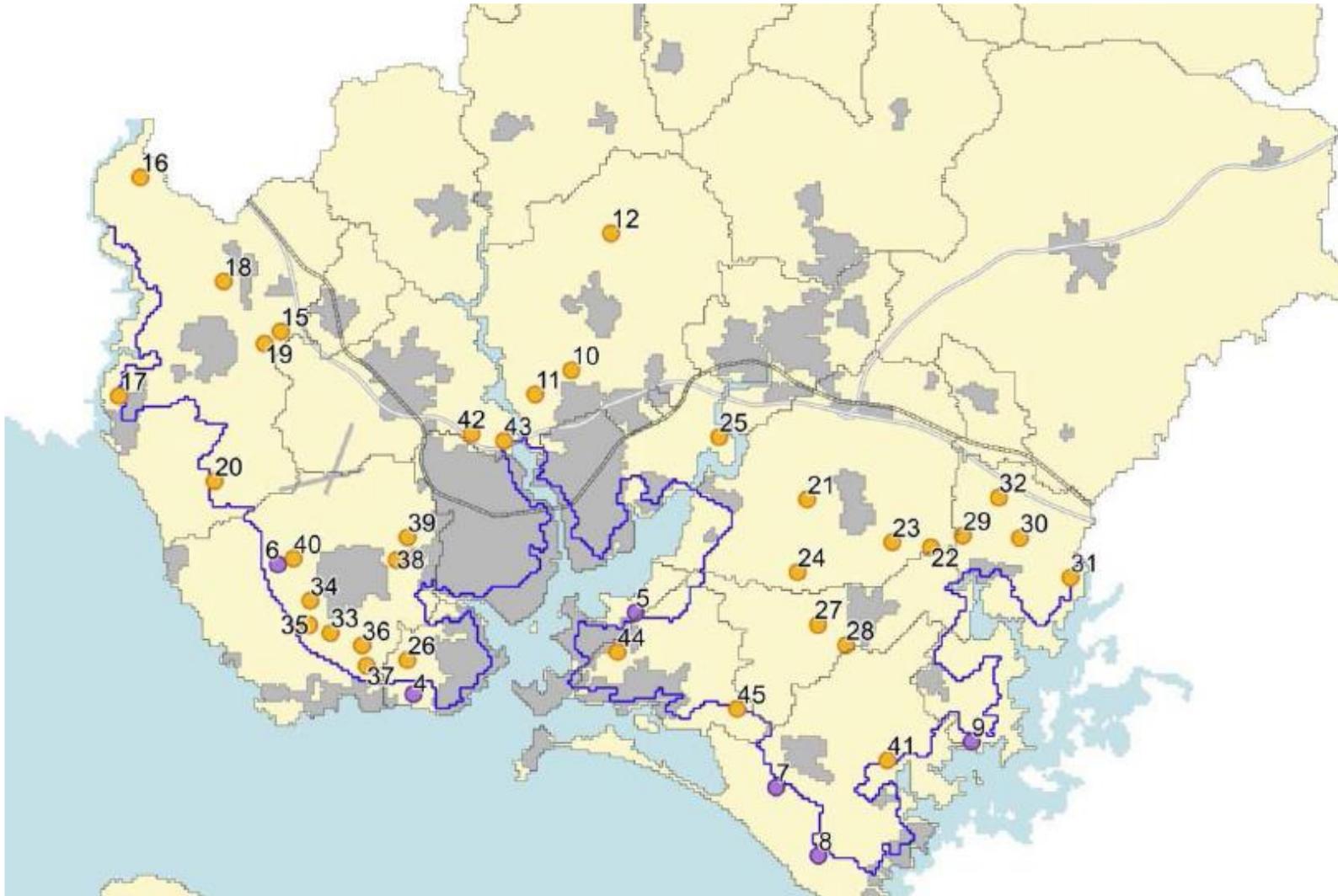


WARNING SUR LES RÔLES SCOT / PLU



il revient au **SCOT** de déterminer les critères d'**identification** et la **localisation** des secteurs déjà urbanisés nouvellement prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, puis au **PLU** de procéder à leur **délimitation**

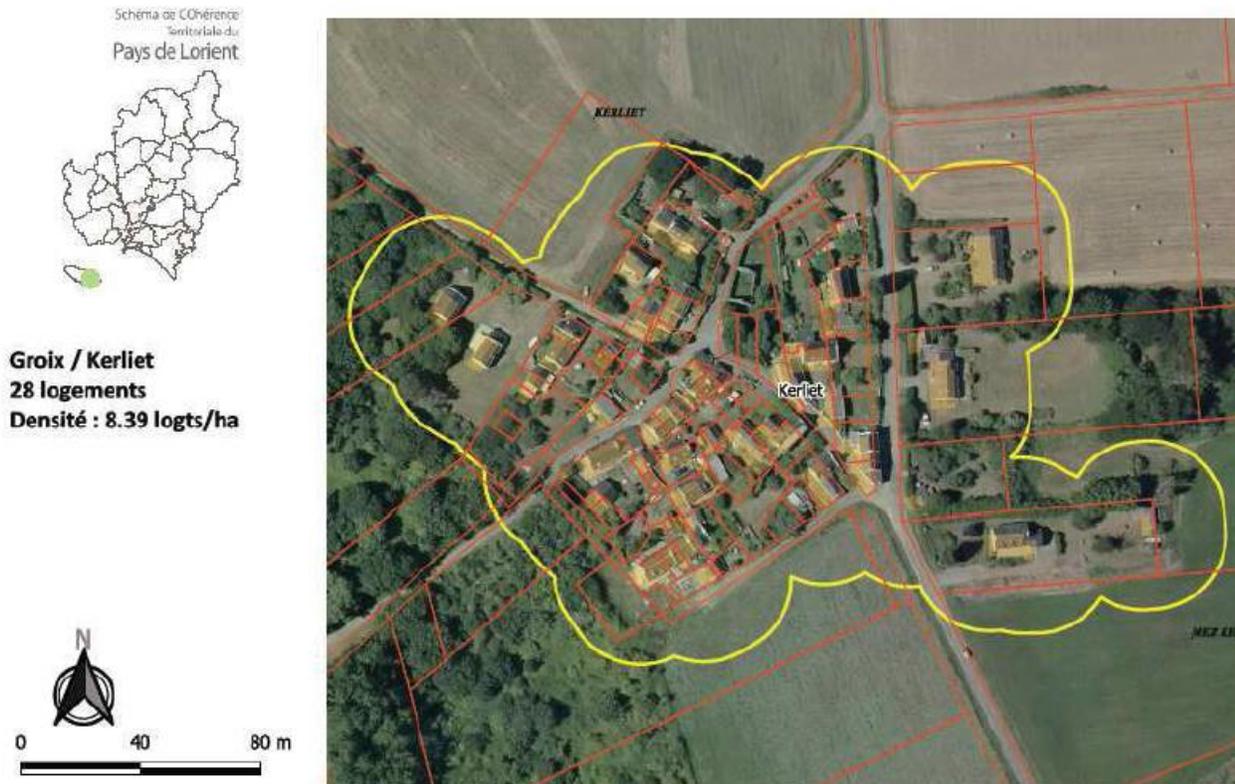
EXEMPLES DE CARTOGRAPHIES (SCOT MODIFIÉS)



**Concrètement il sera
attendu des SCOT
des cartographies
comme celle ci**

EXEMPLES DE CARTOGRAPHIES (SCOT MODIFIÉS)

4.2.2 – KERLIET



Le secteur est densément bâti (8,4 logements à l'hectare) autour du hameau ancien, avec du bâti mitoyen et une forte imbrication du parcellaire, au croisement des voies menant à Locmaria, Kermouzouet et au bourg.

Dans le SCOT une échelle plus fine est parfois présente uniquement dans la section justification des choix mais sans zonage (relèvera du PLU)



EXEMPLES DE GRILLES D'ANALYSE (SCOT MODIFIÉS)

Exemples grille
secteurs
retenus

Commune	Lieu-dit	Données pour évaluer les critères « socle » de la loi				Compléments d'information
		Densité (emprise au sol)	Constructions +20m ²	Continuité	Structuration	
Beaussais/Mer	La Ruais	12 %	42	Oui	Faiblement affirmé	
Hirel	Les Gasniers	13 %	36	Oui	Structuration « rue » historique	
Hirel	Ville aux Fleurs	13 %	66	Oui	Structuration « rue » historique	2 nouvelles constructions en cours Assainissement collectif Présences artisans
La Richardais	La Motte	13,8 %	184	Oui	Oui	
La Richardais	Ville Mahé	10,6 %	26	Oui	Structuration « rue » historique	Proximité agglomération Assainissement collectif Réseaux éclairage, pluvial...
Lancieux	L'Anerie	11,7 %	44	Faiblement affirmé	Oui	Volume de constructions important Organisation ancienne
Lancieux	Lande Bodard	11,7 %	88	Oui	Oui	Assainissement collectif en partie
Le Minihic	La Huliais	10,5 %	39	Oui	Oui	
Mont-Dol	Chanteloup	17,9 %	35	Oui	Structuration « rue » historique	
Mont-Dol	Haut-Pont	13,4 %	25	Oui	Oui	Présence centralité et lieu collectif ancien (lavoir...),

EXEMPLES DE GRILLES D'ANALYSE (SCOT MODIFIÉS)

**Exemples grille
secteurs
non retenus**

Commune	Lieu-dit	Données pour évaluer les critères « socle » de la loi				Compléments d'information
		Densité (emprise au sol)	Constructions +20m ²	Continuité	Structuration	
Beaussais/Mer	La Ville Beslay	12,2 %	20	Oui	Non	
Beaussais/Mer	La Ville Quartier	12,3 %	20	Faiblement affirmé	Non	
Cherrueix	La Croix-Galliot	16,2 %	16	Non	Faiblement affirmé	Bâtiments historiques Présence artisan
Hirel	Fédeuil	13,8%	15+20	Non	Structure rue historique	Proximité axe secondaire (D4) Deux entités discontinues
Hirel	Croix de Kermeur	13 %	32	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	
Lancieux	La Ridelais	12,1 %	29	Non	Non	
Mont-Dol	La Bassière	23,6 %	24	Oui	Non	Présence menuisier
Mont-Dol	Les Guérets/ la bécane	9,6 %	25	Oui	Non	Faible densité, Très linéaire Proximité Agglo et autres espaces bâtis
Mont-Dol	Villeneuve	13,5	22	Oui	Faiblement affirmé	
Pleurtuit	Le Charlais	11,8 %	28	O/N	Non	Assainissement collectif

Vers des définitions communes



Agglomération ?
Village ?
Secteur déjà urbanisé ?



PROPOSITIONS DE DÉFINITIONS

Agglomération :

→ Correspondance « potentielle » avec l'armature urbaine du SAR :
Pôles principaux, pôles secondaires, certaines villes relais?

Une agglomération est un **ensemble à caractère urbain** composé de **quartiers centraux** d'une densité relativement importante, comprenant un **centre-ville** ou un **bourg**, et des quartiers de densité potentiellement moindre, présentant une **continuité dans le tissu urbain**.

Elle dispose d'une **population conséquente**, et elle revêt, de plus, une **fonction structurante** ou **polarisante** à l'échelle d'un **bassin de vie** ou de la **région** à travers la **multiplicité** de ses **usages** et de ses **fonctions** (lieux de vie, de loisirs, de développement économique, etc.).

De fait, elle concentre un **nombre important** d'éléments de **services publics**, et dispose d'**équipements** à la fois de **proximité** (inhérents à sa propre dynamique interne) et de **gamme intermédiaire** ou **supérieure** (inhérents à sa fonction polarisante).

PROPOSITIONS DE DÉFINITIONS

Village :

→ Correspondance « potentielle » avec l'armature urbaine du SAR :
Villes relais non répertoriées en tant qu'agglomérations, bourgs de proximité?

Un village est un **regroupement organisé de bâtis**, disposant d'une **centralité**. De taille inférieure à celle de l'agglomération, il accueille ou a accueilli des **éléments de vie collective**, une place, un édifice religieux, quelques commerces de proximité (boutique, boulangerie, etc.), ou encore des éléments de service public.

Son **rôle de proximité** est important en termes de lien social et de satisfaction des **besoins quotidiens et essentiels**. Havre d'une **vie locale**, il présente un **caractère stratégique** dans l'**organisation communale**.



PROPOSITIONS DE DÉFINITIONS

Secteur déjà urbanisé :

→ Correspondance « potentielle » avec l'armature urbaine du SAR :
*Certains TRH en partie urbanisés, certains STECAL des PLU
mis en compatibilité avec le SAR?*

De taille inférieure à celle d'un village, un secteur déjà urbanisé se distingue d'un espace d'urbanisation diffuse par, entre autres, la **densité** et la **continuité** de son urbanisation, sa **structuration** par des **voies de circulation** et des **réseaux** d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'**équipements** ou de **lieux collectifs**.



PROPOSITION DE FAISCEAU D'INDICES

SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

<i>Dimension</i>	<i>Indicateurs observés</i>	<i>Indices potentiels</i>	<i>Type</i>
Dimension morphologie urbaine (densité, continuité et structuration)	Nombre de constructions	Supérieur à 20 constructions (à usage habitation)	Critère obligatoire
	Continuité du tissu	Distance inférieure à 30 mètres entre les bâtiments (avec localement des jonctions inférieurs à 50 mètres entre poches de bâtiments éloignées de moins de 30 mètres)	Critère obligatoire
	Densité	Calcul du nombre de logements à l'hectare sur la zone tampon, et présence d'un potentiel de densification inférieur à l'existant	Critère obligatoire
	Réseaux	Présence de réseaux de voirie, de desserte en eau potable, d'électricité, ou de collecte des déchets	Critère obligatoire
		Présence d'un réseau d'assainissement (sinon présence assainissement individuel = critère obligatoire)	Critère renforçant
Dimension usages et fonctions	Présence d'équipements / lieux de vie / services / activités /	Présence d'un lieu de vie, présence d'équipements/services, présence d'activités économiques	Critère renforçant
	Histoire des lieux / Patrimoine	Présence d'un « lieu-dit » et prise en compte de son éventuelle dimension historique	Critère renforçant
Dimension réglementaire spécifique à La Réunion (présence d'un SAR)	Compatibilité avec le SAR	Présence d'un TRH du SAR ou d'un STECAL d'un PLU compatible avec le SAR	Critère renforçant

PROPOSITION DE FAISCEAU D'INDICES

SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

<i>Dimension</i>	<i>Indicateurs observés</i>	<i>Indices potentiels</i>	<i>Type</i>
Dimension morphologie urbaine (densité, continuité et structuration)	Nombre de constructions	Supérieur à 20 constructions (à usage habitation)	Critère obligatoire
	Continuité du tissu	Distance inférieure à 30 mètres entre les bâtiments (avec localement des jonctions inférieurs à 50 mètres entre poches de bâtiments éloignées de moins de 30 mètres)	Critère obligatoire
	Densité	Calcul du nombre de logements à l'hectare sur la zone tampon, et présence d'un potentiel de densification inférieur à l'existant	Critère obligatoire
	Réseaux	Présence de réseaux de voirie, de desserte en eau potable, d'électricité, ou de collecte des déchets	Critère obligatoire
		Présence d'un réseau d'assainissement (sinon présence assainissement individuel = critère obligatoire)	Critère renforçant
Dimension usages et fonctions	Présence d'équipements / lieux de vie / services / activités /	Présence d'un lieu de vie, présence d'équipements/services, présence d'activités économiques	Critère renforçant
	Histoire des lieux / Patrimoine	Présence d'un « lieu-dit » et prise en compte de son éventuelle dimension historique	Critère renforçant
Dimension réglementaire spécifique à La Réunion (présence d'un SAR)	Compatibilité avec le SAR	Présence d'un TRH du SAR ou d'un STECAL d'un PLU compatible avec le SAR	Critère renforçant

Exemples de secteurs déjà urbanisés « potentiels »



Focus sur quelques exemples
détectés avec la
méthodologie générique



EXEMPLES ILLUSTRATIFS



Les images suivantes montrent des secteurs déjà urbanisés (SDU) « potentiels », détectés uniquement par application de certains des critères dits « obligatoires » qui ont été proposés (en particulier le nombre de constructions supérieur à 20 et la distance entre bâtiments inférieure à 30 mètres).

Ces exemples illustratifs ne tiennent pour le moment compte d'aucun des autres critères dits « renforçants » et **ils ne présentent surtout aucune analyse au cas par cas permettant de justifier ou non leur identification réelle comme constituant des secteurs déjà urbanisés**

EXEMPLES ILLUSTRATIFS



Les exemples proposés illustrent toutefois la **grande diversité** de situations rencontrées sur le territoire, en particulier :

- identification de secteurs déjà urbanisés potentiels :
 - sur tout ou partie d'un TRH
 - sur tout ou partie d'un STECAL
 - sur de l'espace n'étant ni TRH ni STECAL
- présence de tout ou partie de TRH ou de STECAL existants qui ne constitueraient pas des secteurs déjà urbanisés potentiels



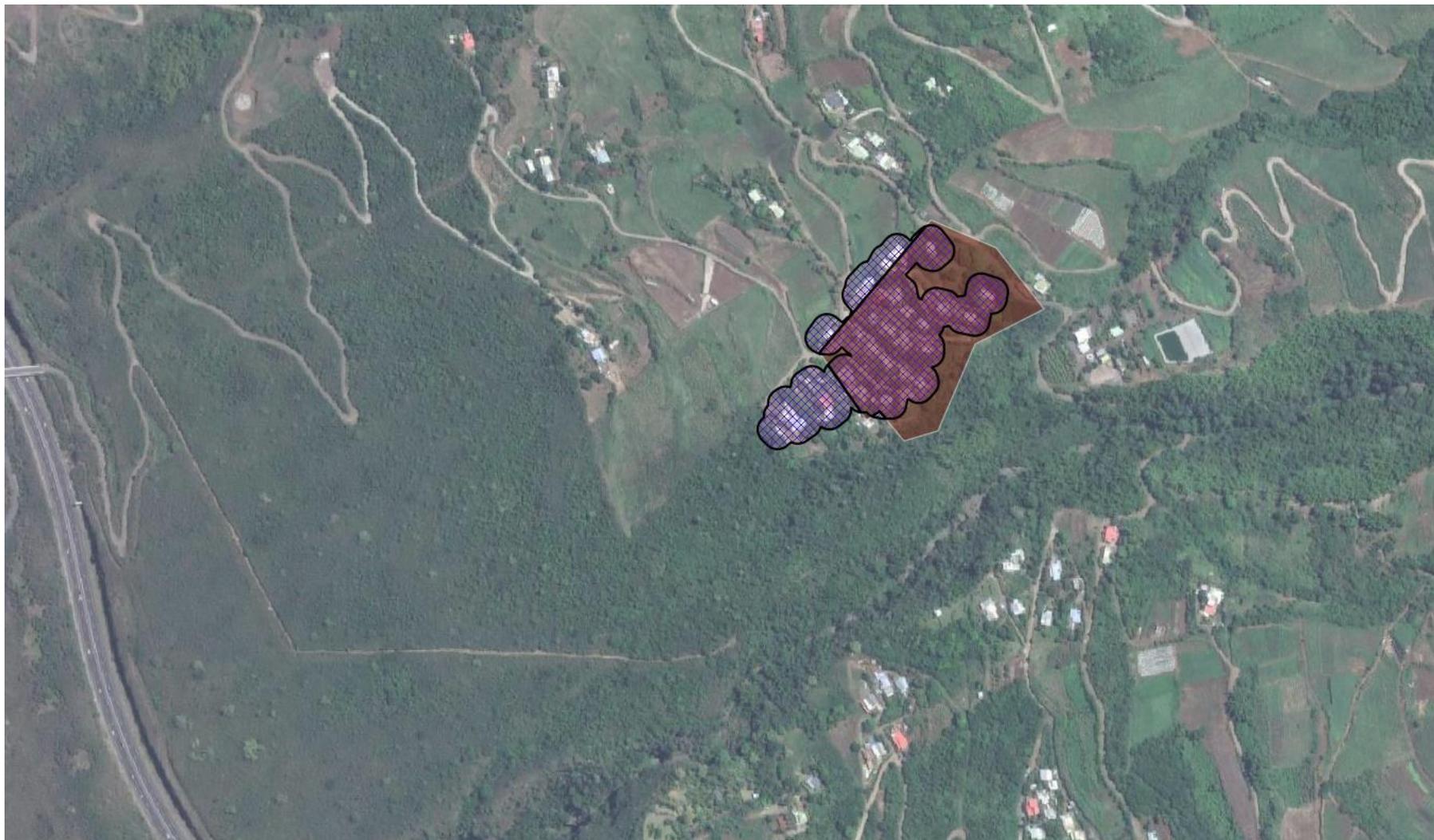
EXEMPLES ILLUSTRATIFS



Exemples
illustratifs sur
Trois-Bassins

Trois-Bassins

Piveteau



Secteur de plus de 20 constructions éloignées de moins de 30 mètres



TRH (SAR)



STECAL (PLU)



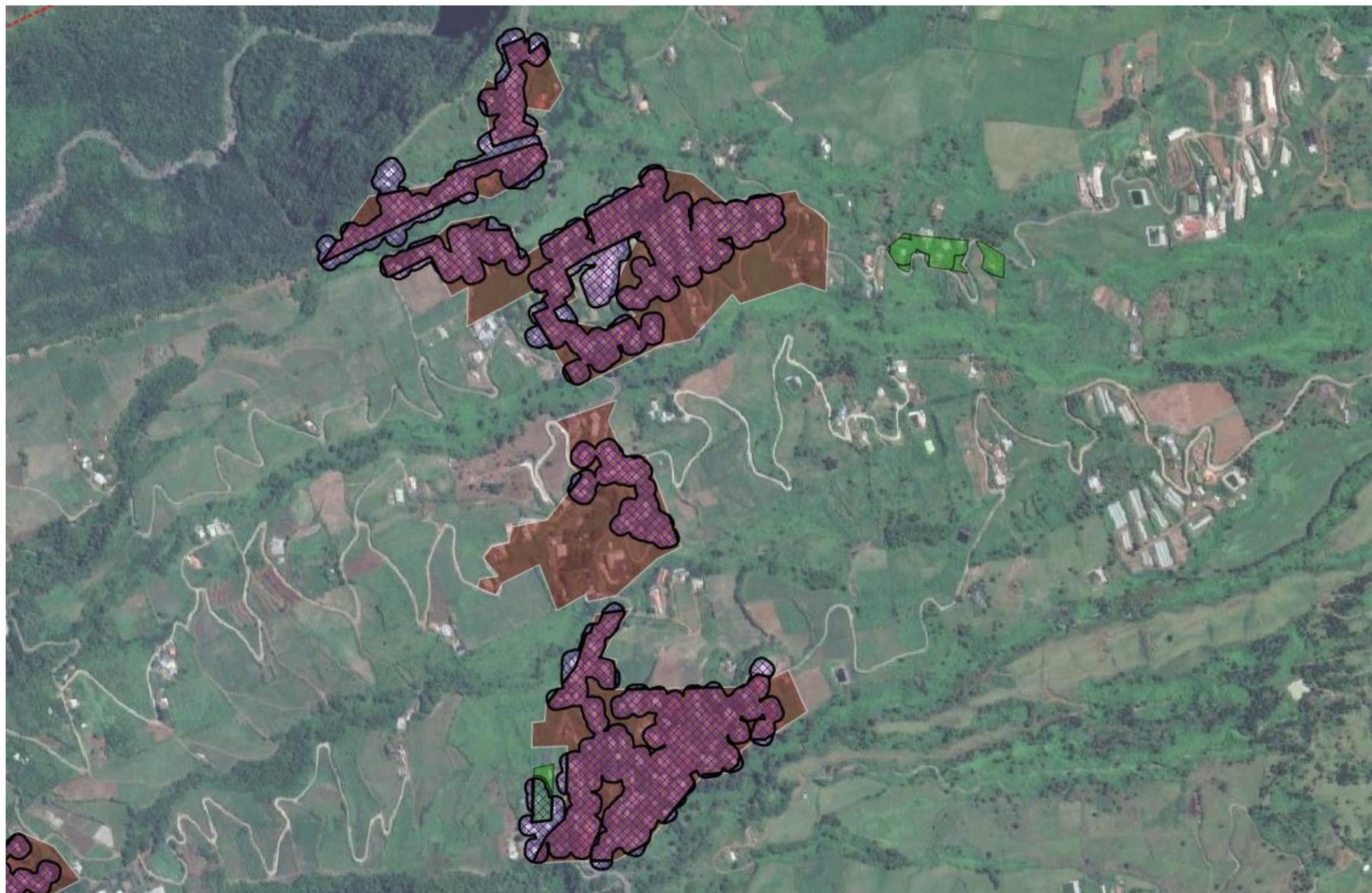
Secteurs bâtis situés dans les EUR du SAR



ZPU (SAR)



Trois-Bassins Grande-Ravine



Secteur de plus de 20 constructions éloignées de moins de 30 mètres



TRH (SAR)



STECAL (PLU)



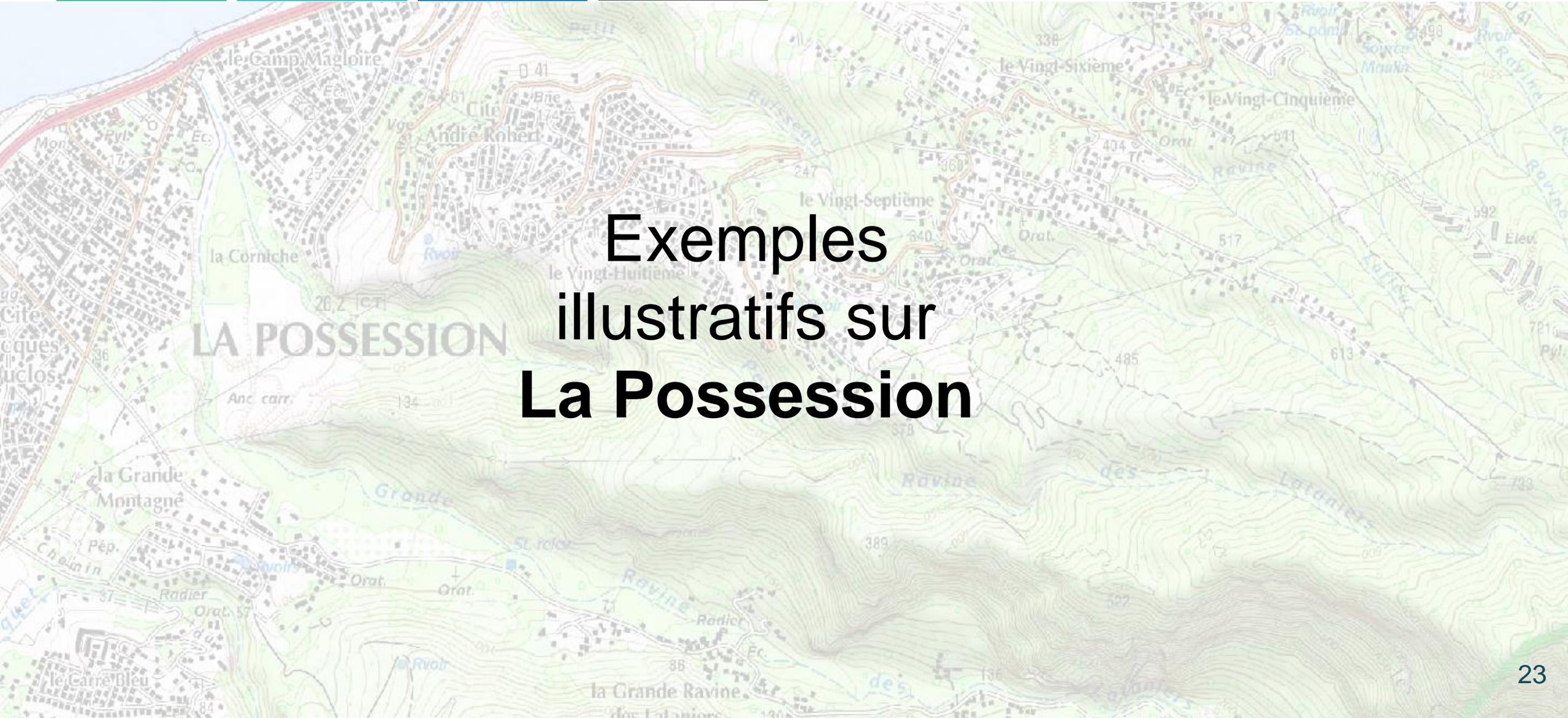
Secteurs bâtis situés dans les EUR du SAR



ZPU (SAR)



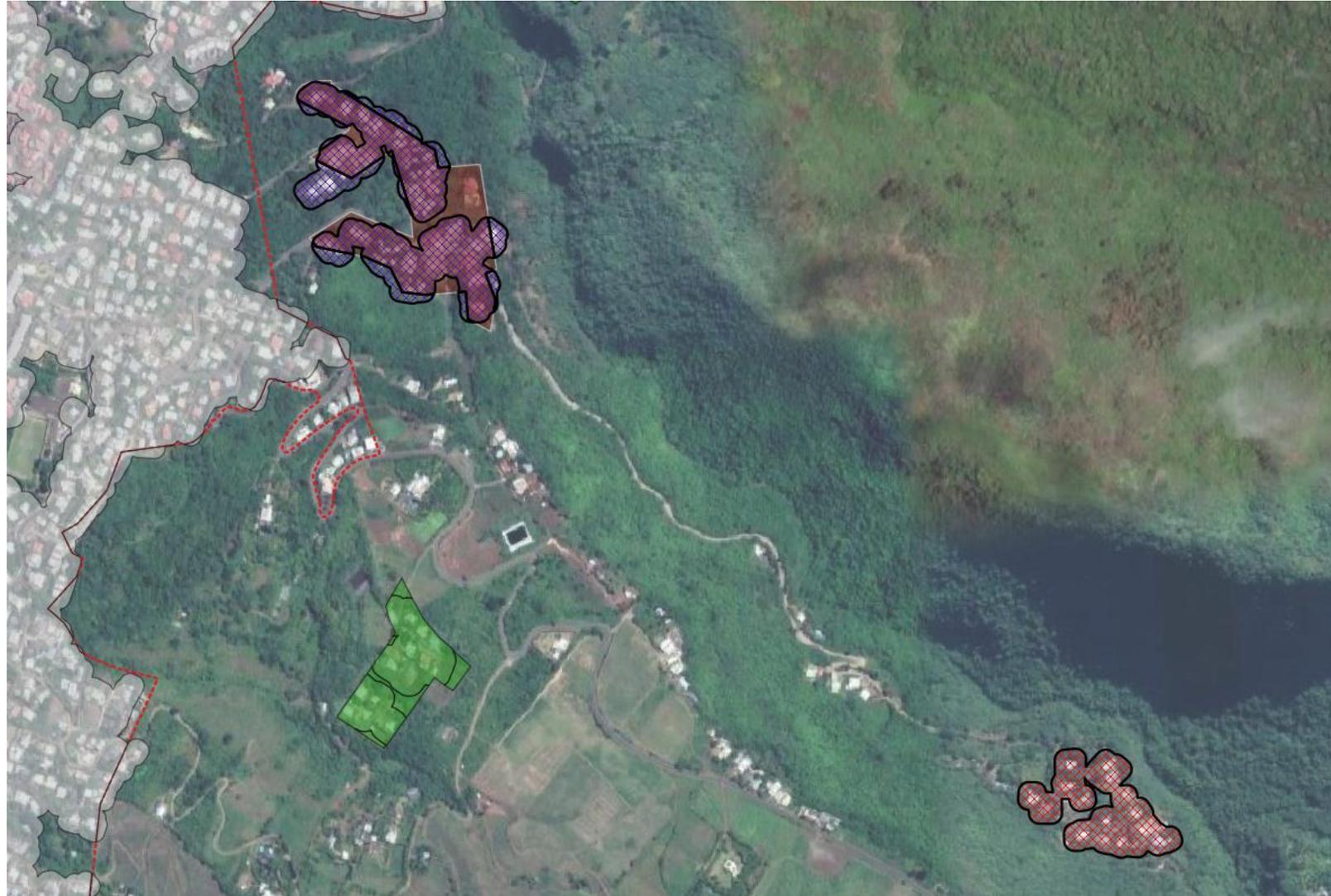
EXEMPLES ILLUSTRATIFS



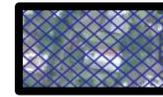
Exemples
illustratifs sur
La Possession

La Possession

Hauts de Ste-Thérèse / Ilet Lauret



Secteur de plus de 20 constructions
éloignées de moins de 30 mètres



En TRH ou STECAL



Hors TRH Hors STECAL



TRH (SAR)



STECAL (PLU)



Secteurs bâtis situés
dans les EUR du SAR

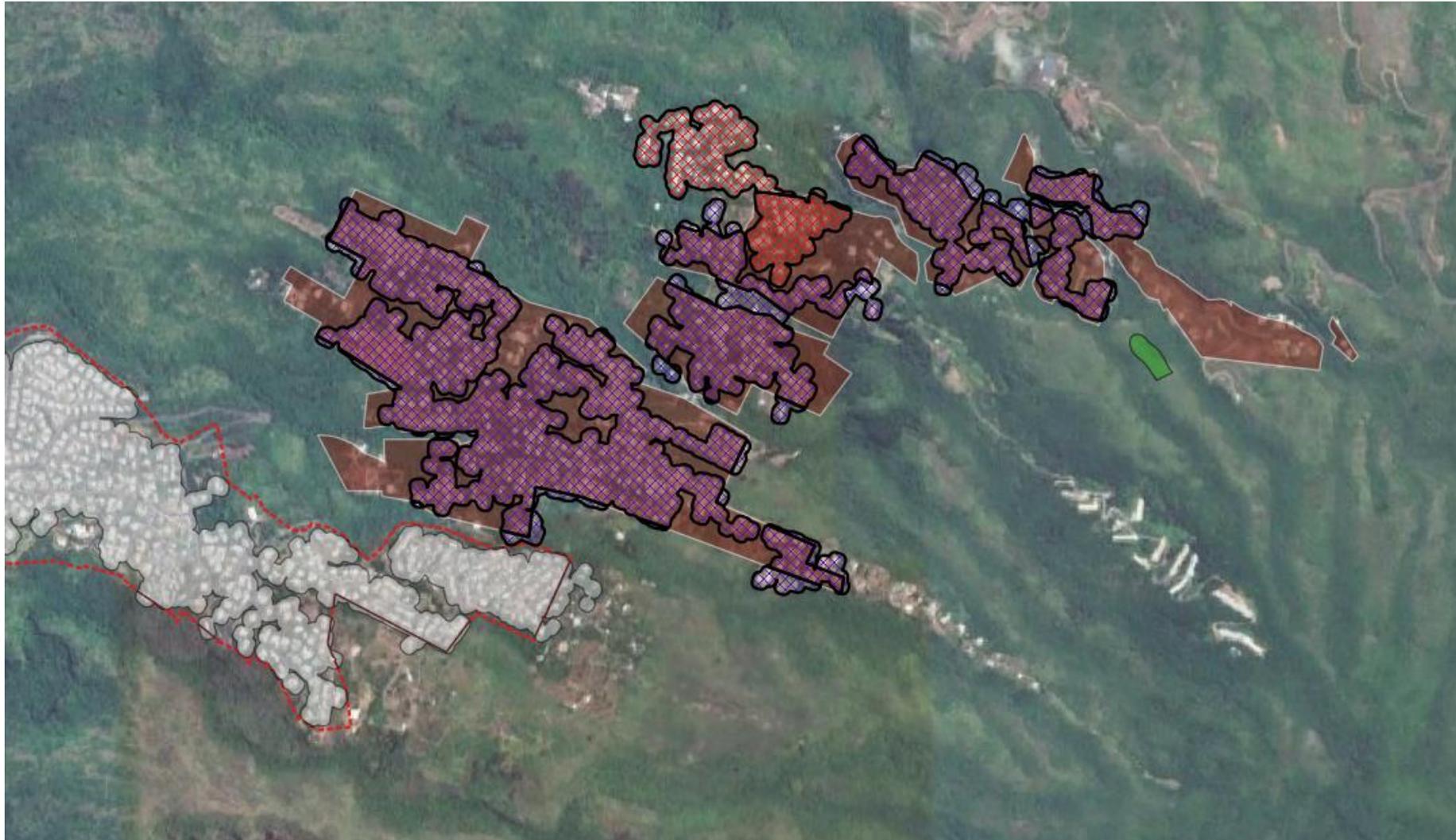


ZPU (SAR)



La Possession

Ravine à Malheur



Secteur de plus de 20 constructions éloignées de moins de 30 mètres



En TRH ou STECAL



Hors TRH Hors STECAL



TRH (SAR)



STECAL (PLU)



Secteurs bâtis situés dans les EUR du SAR

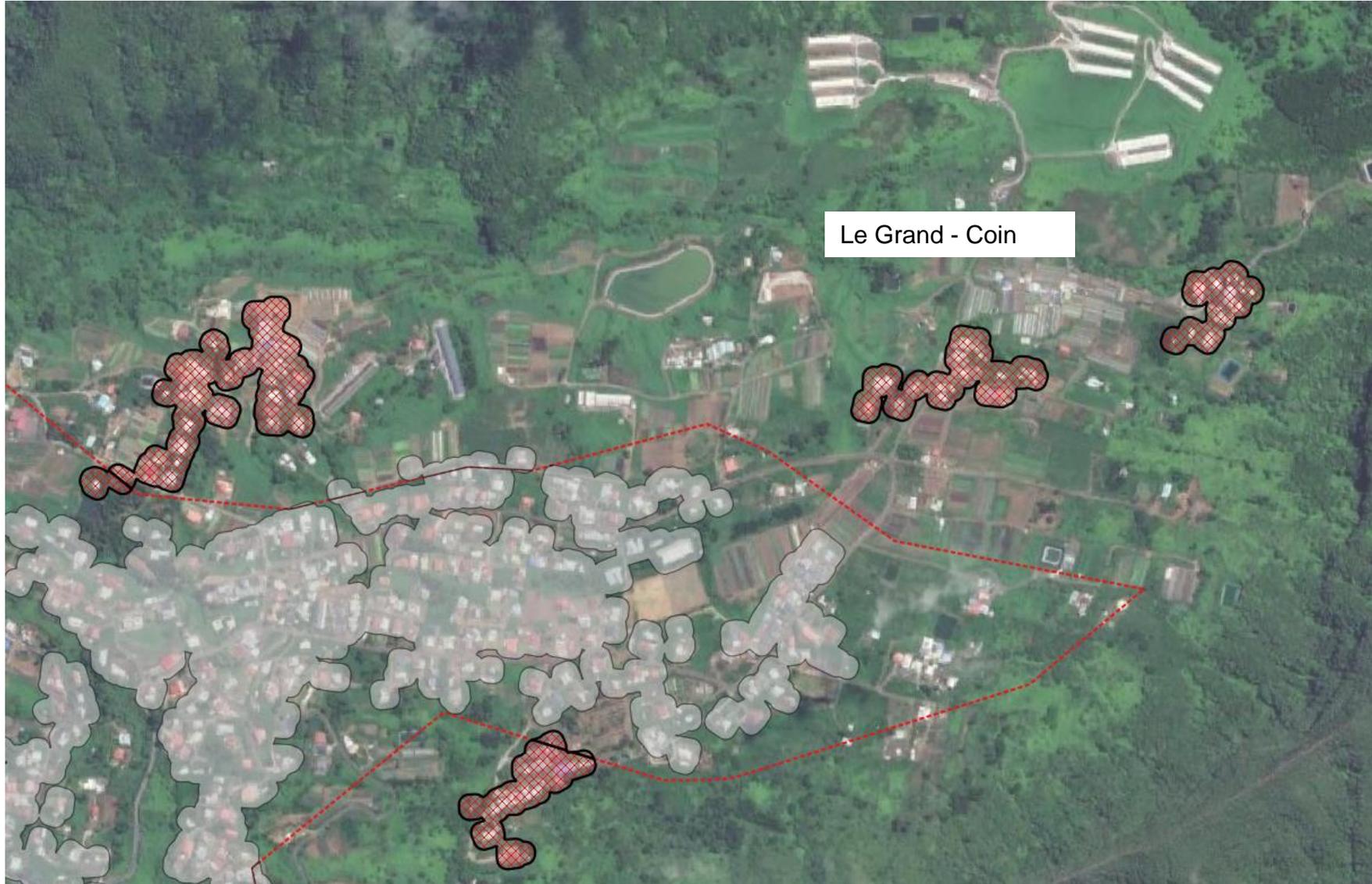


ZPU (SAR)



La Possession

Dos d'Âne / Le Grand Coin



Secteur de plus de 20 constructions
éloignées de moins de 30 mètres



En TRH ou STECAL



Hors TRH Hors STECAL



TRH (SAR)



STECAL (PLU)



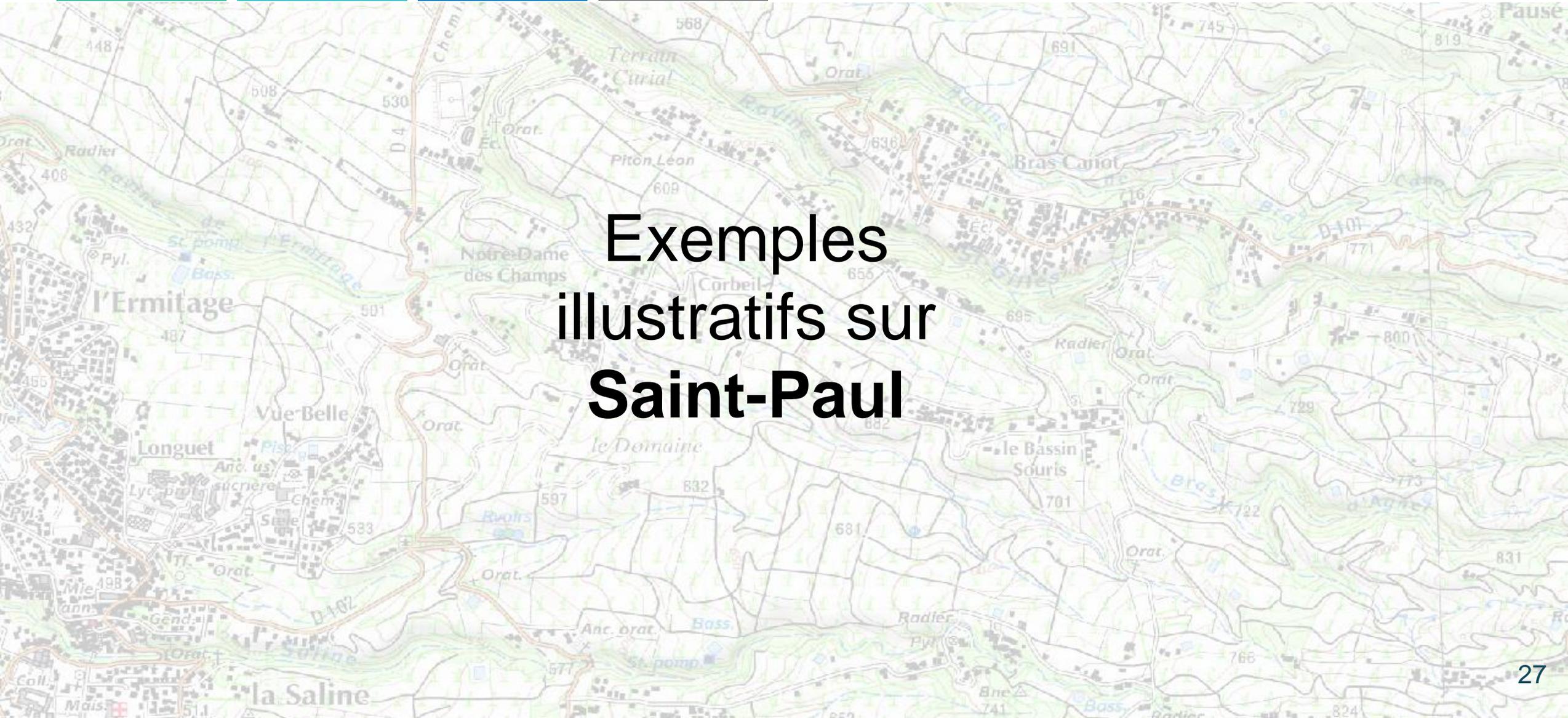
Secteurs bâtis situés
dans les EUR du SAR



ZPU (SAR)



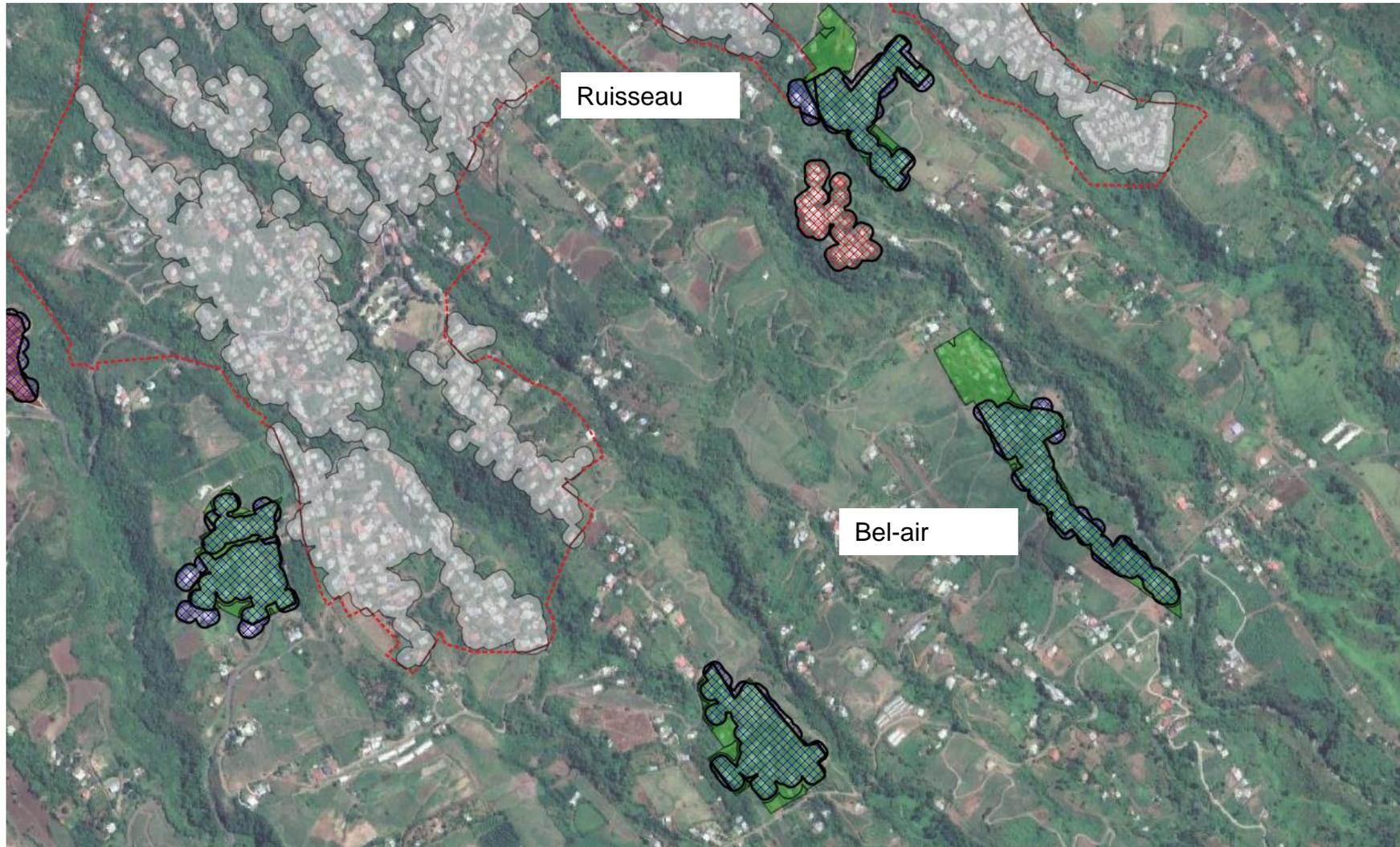
EXEMPLES ILLUSTRATIFS



Exemples
illustratifs sur
Saint-Paul

SAINT-PAUL

Le Ruisseau / Bel Air



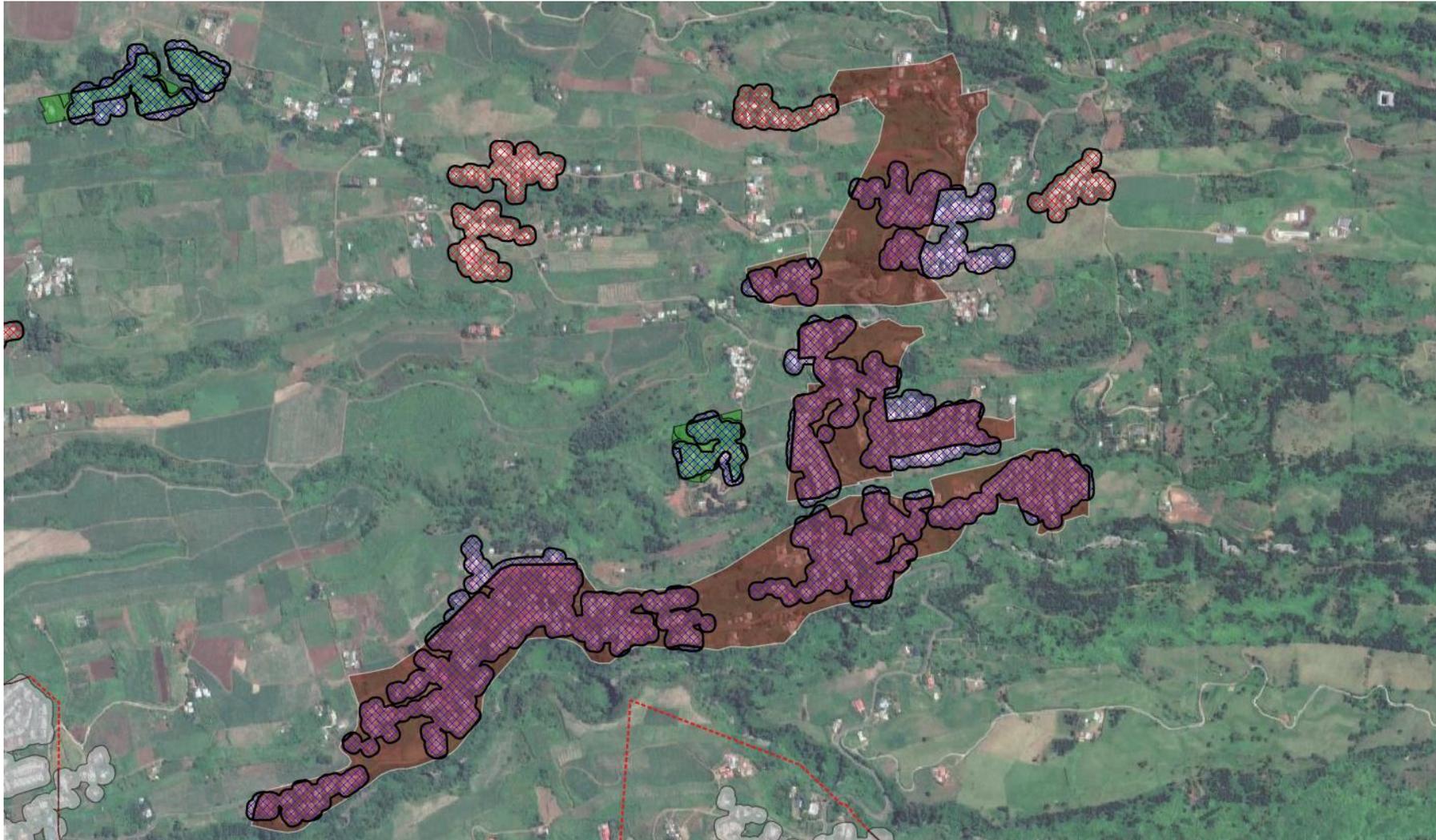
Secteur de plus de 20 constructions éloignées de moins de 30 mètres

-  En TRH ou STECAL
-  Hors TRH Hors STECAL

-  TRH (SAR)
-  STECAL (PLU)
-  Secteurs bâtis situés dans les EUR du SAR
-  ZPU (SAR)

SAINT-PAUL

Ravine Daniel



Secteur de plus de 20 constructions éloignées de moins de 30 mètres



En TRH ou STECAL



Hors TRH Hors STECAL



TRH (SAR)



STECAL (PLU)



Secteurs bâtis situés dans les EUR du SAR

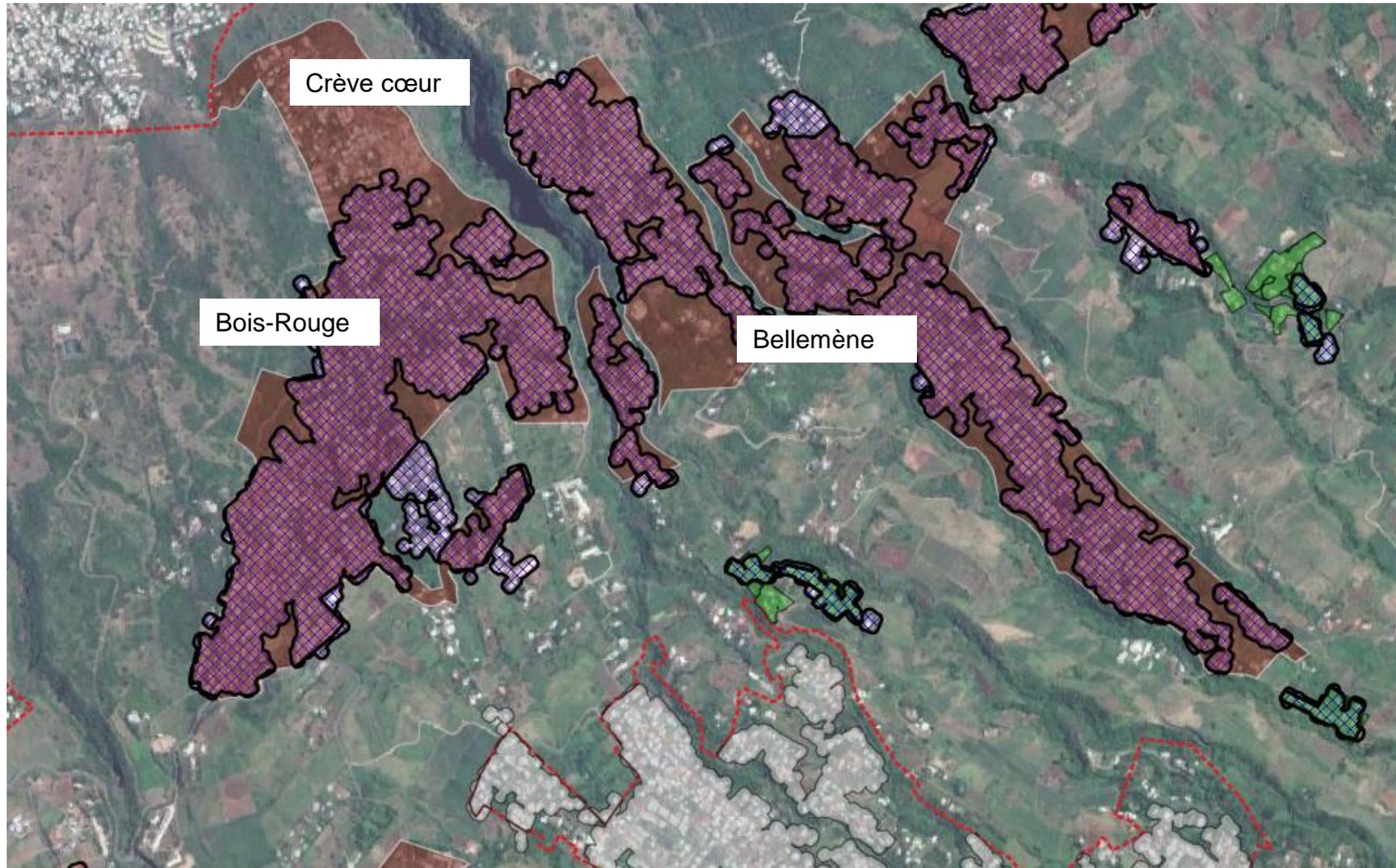


ZPU (SAR)



SAINT-PAUL

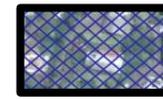
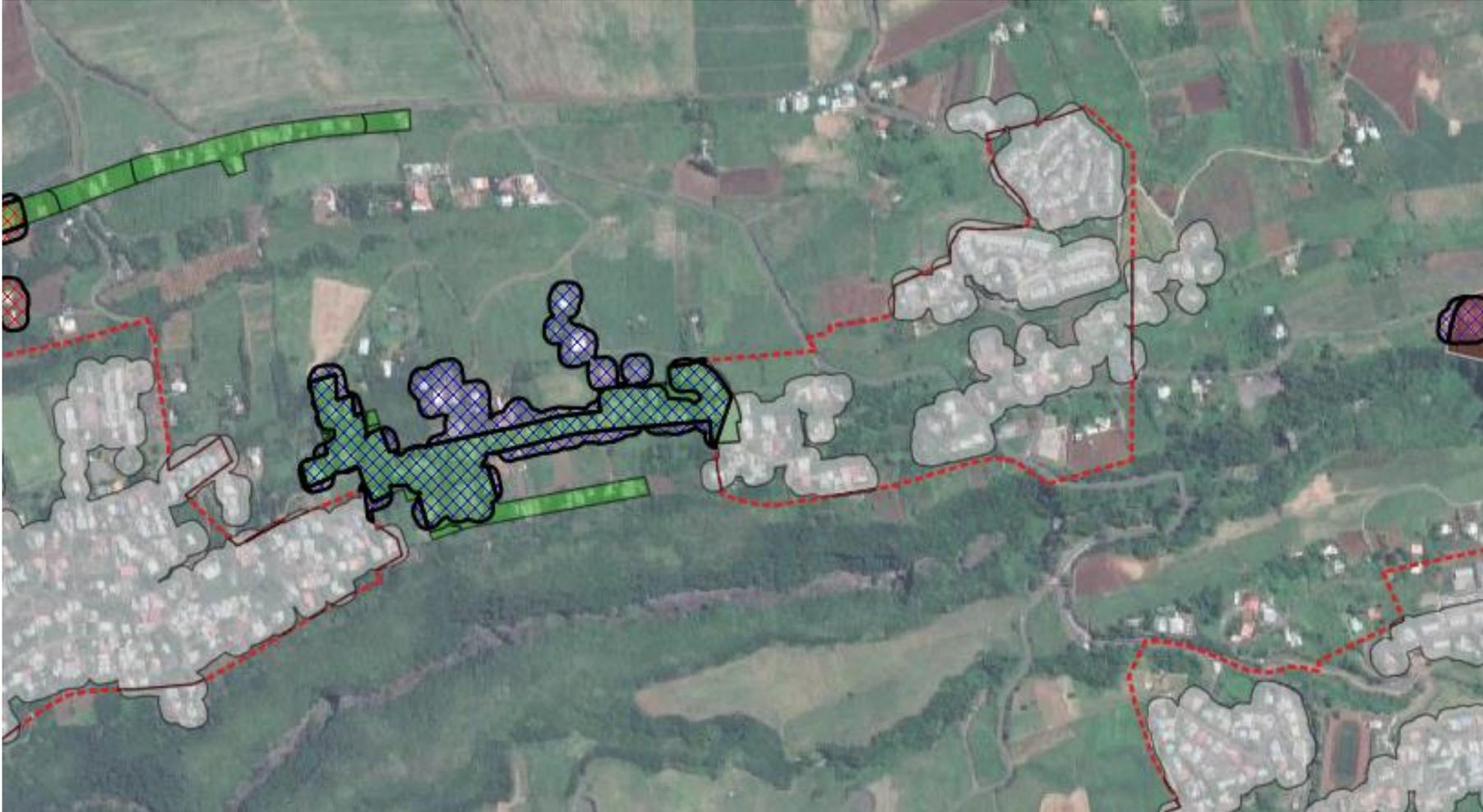
Bois-Rouge / Bellemène



-  Secteur de plus de 20 constructions éloignées de moins de 30 mètres
-  TRH (SAR)
-  STECAL (PLU)
-  Secteurs bâtis situés dans les EUR du SAR
-  ZPU (SAR)

SAINT-PAUL

Barrage



Secteur de plus de 20 constructions éloignées de moins de 30 mètres



TRH (SAR)



STECAL (PLU)



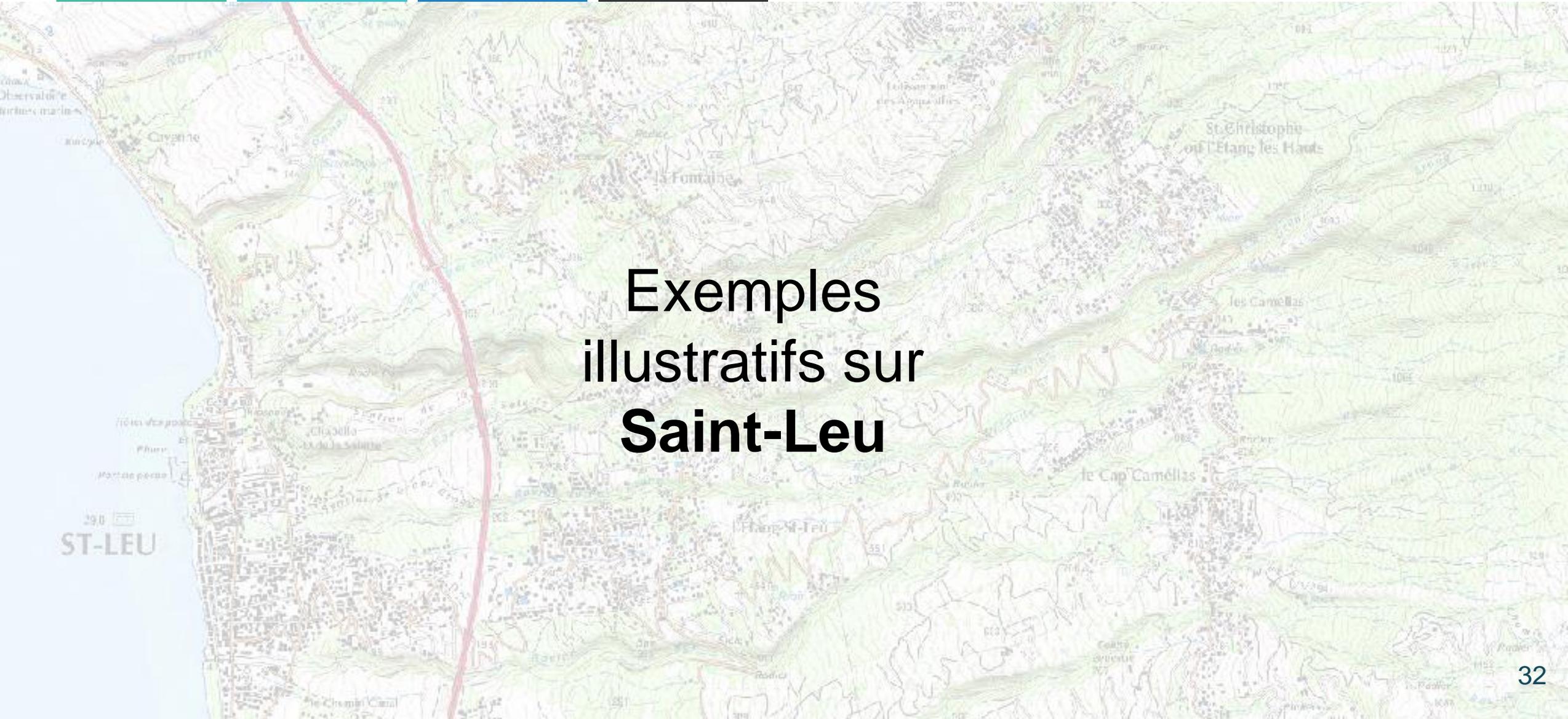
Secteurs bâtis situés dans les EUR du SAR



ZPU (SAR)



EXEMPLES ILLUSTRATIFS



Exemples
illustratifs sur
Saint-Leu

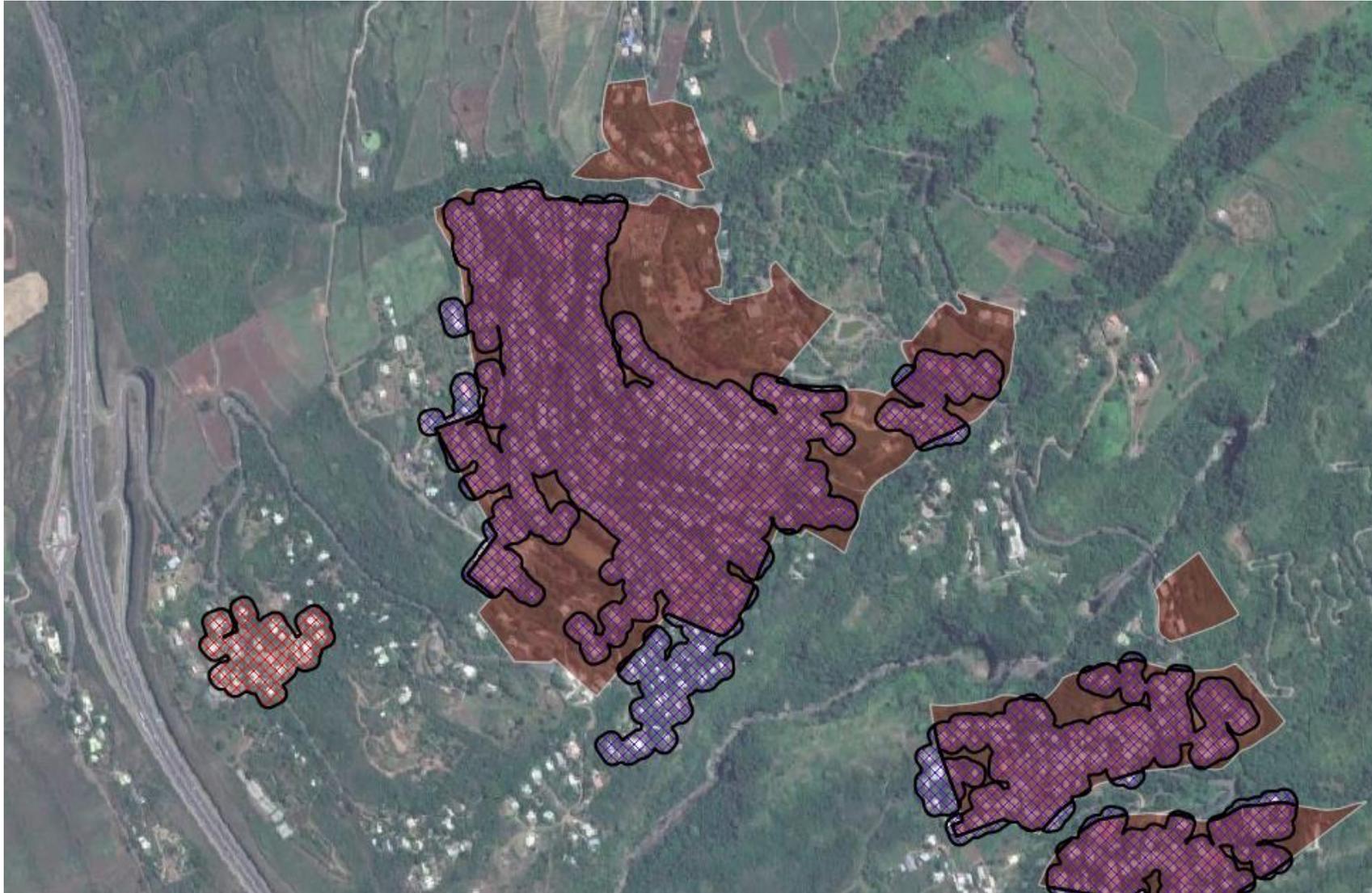
Saint-Leu Cap - Camélias



-  Secteur de plus de 20 constructions éloignées de moins de 30 mètres
-  TRH (SAR)
-  STECAL (PLU)
-  Secteurs bâtis situés dans les EUR du SAR
-  ZPU (SAR)



Saint-Leu Colimaçons



Secteur de plus de 20 constructions
éloignées de moins de 30 mètres



En TRH ou STECAL



Hors TRH Hors STECAL



TRH (SAR)



STECAL (PLU)



Secteurs bâtis situés
dans les EUR du SAR

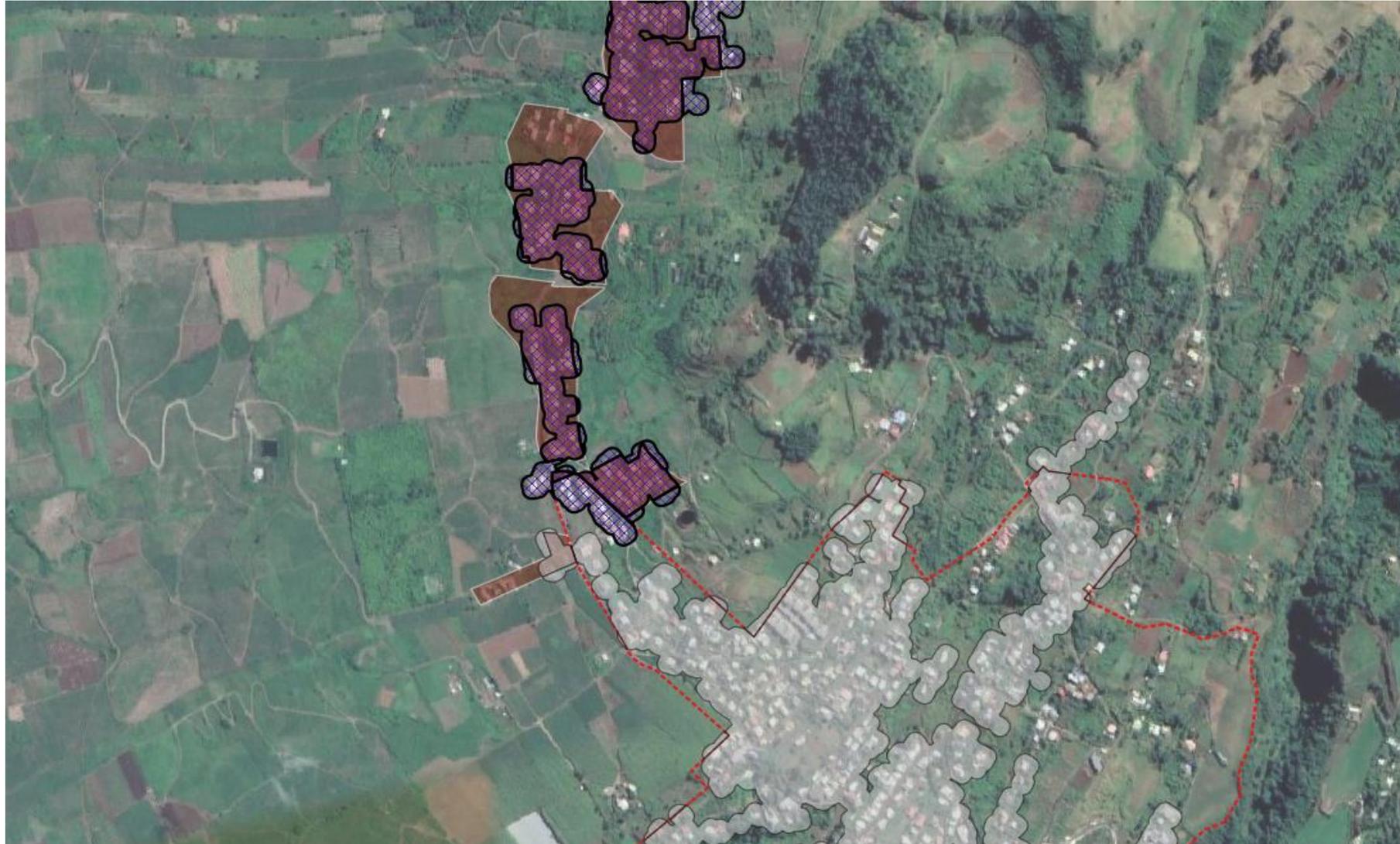


ZPU (SAR)



Saint-Leu

Le Plate



Secteur de plus de 20 constructions éloignées de moins de 30 mètres



TRH (SAR)



STECAL (PLU)



Secteurs bâtis situés dans les EUR du SAR



ZPU (SAR)



CAS PARTICULIER



Les îlets habités de
Mafate

CAS PARTICULIER : LES ILETS HABITÉS DE MAFATE

Les **caractéristiques spécifiques de Mafate** – *ilets habités sans accès routiers* – rendent **difficilement applicables** les critères définissant les secteurs déjà urbanisés au titre **de l'article L121-8 du code de l'urbanisme**



Merci pour votre attention



Pour plus d'informations et suites à donner

Contact

david@agorah.com

techer@agorah.com

