

# Identification des secteurs déjà urbanisés sur le territoire de la côte Ouest (TCO)

42 de la loi ELAN

Juin 2021







#### **Sommaire**

Soı	mmaire	2
1.	Objectifs de l'étude	3
2.	Rappel du contexte	3
3.	Définitions et faisceaux d'indices	5
	Approche méthodologique spécifique à l'identification des secteurs déjà urbanisés	
Eta	pe 1 - Localisation des secteurs déjà urbanisés	7
Eta	pe 2 - Caractérisation des SDU potentiels par niveau de structuration	9
Eta	pe 3- Caractérisation des SDU potentiels en fonction du type d'espace urbain	11
	pes 4 – Caractérisation des SDU potentiels par niveau de densité, de surface des poches, et	
noı	mbre de constructions	12
	nstats généraux	
Ana	alyse à l'échelle des communes	12
Org	ganisation du projet cartographique sur QGIS	15
5.	Exemples illustratifs des secteurs déjà urbanisés potentiels	16
6.	Cas particuliers : les llets habités de Mafate	22

#### 1. Objectifs de l'étude

La présente note porte sur **la réalisation d'une prestation intellectuelle menée par l'AGORAH** dans le cadre de la mise en application de la loi Elan qui impose aux SCoT d'identifier les secteurs déjà urbanisés (cf. article 42 de la loi dont l'entrée en vigueur est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2022) présents sur leur territoire.

Cet accompagnement fait suite à l'étude de l'AGORAH pour la DEAL¹, qui a permis de proposer des bases méthodologiques génériques pour identifier et localiser les secteurs déjà urbanisés « potentiels » du territoire sur la base de « faisceaux d'indices » définis à partir des éléments mentionnés dans l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Cette étude vise à réaliser une analyse au cas par cas de chacun de ces secteurs potentiels de sorte à identifier et localiser ceux qui pourraient — ou non — être retenus comme étant « déjà urbanisés » ; cette liste de secteur déjà urbanisés potentiels pourra alors alimenter les travaux du TCO visant à déterminer les secteurs qui devront être reconnus en tant que tels dans son SCOT actuellement en cours de modification.

#### 2. Rappel du contexte

La Loi Elan, en modifiant l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, demande à ce que à ce que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants des communes littorales.

Dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages identifiés par les schémas de cohérence territoriale et délimités par les plan locaux 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.

#### Ce que dit la loi

- Article 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. [...]

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Appui méthodologique à l'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés – Article 42 de la loi ELAN – AGORAH / DEAL mai 2021

#### Ce que dit la loi

#### - Article 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**.[...]

**Pour rappel**, 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. Les SCOT devront donc matérialiser leurs secteurs déjà urbanisés sur des cartographies via des pictogrammes ou des centroïdes sans procéder à une délimitation exacte à une échelle parcellaire.

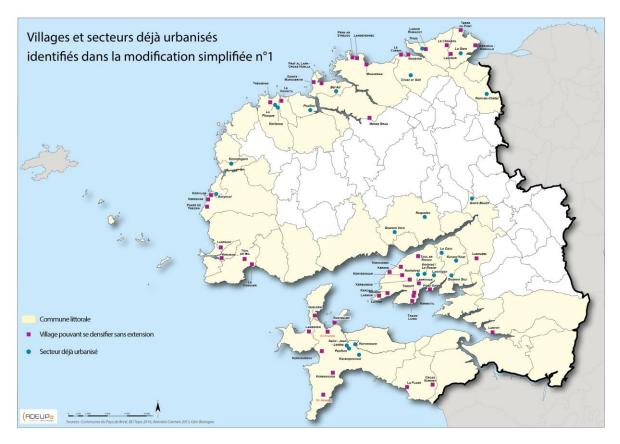


Figure 1 : exemple d'identification dans le SCOT Modifiés du Pays de Brest

#### 3. Définitions et faisceaux d'indices

#### Secteur déjà urbanisé : Définition retenue

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**. En outre, sa capacité d'accueil de nouveaux logements est inférieure à son nombre de logements déjà existants.

Secteur déjà urbanisé : Faisceau d'indices					
<u>Dimension</u>	<u>Indicateurs</u> observés	<u>Indices potentiels</u>	<u>Туре</u>	Correspondance potentielle avec l'armature urbaine du SAR	
	Nombre de	Supérieur à 20 constructions (à usage	Critère		
	constructions	habitation)	obligatoire		
	Continuité du tissu	Distance inférieure à 30 mètres entre les bâtiments (avec localement des jonctions inférieures à 50 mètres entre poches de bâtiments éloignées de moins de 30 mètres)	Critère obligatoire		
Dimension morphologie urbaine (densité, continuité et	Densité	Capacité d'accueil limitée (nombre de nouveaux logements potentiels inférieur au nombre de logements existants)	Critère obligatoire		
structuration)		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 (si pas d'assainissement collectif : présence de systèmes d'assainissement individuel = critère obligatoire)	Critère renforçant	Certains TRH en partie urbanisés, certains STECAL des PLU mis en compatibilité avec le SAR	
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		

L'étude précédente de l'AGORAH pour la DEAL, apporte des éléments de définition qui mettent l'accent sur les critères spécifiques définis dans le texte de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Le faisceau d'indices associé est adapté au contexte réunionnais via la proposition d'une distinction entre des critères dits « obligatoires » et des critères dits « renforçants » dont l'absence ne saurait être directement « éliminatoire » dans le processus d'identification d'un secteur comme étant déjà urbanisé, mais dont la présence serait a contrario vue comme un élément renforçant.

Au-delà de la dimension purement algorithmique permettant de regrouper des secteurs d'une vingtaine d'habitations distantes de moins de 30 m, l'élément fondamental restera l'argumentaire qui sera apporté au sein du SCOT modifié pour justifier des secteurs qui auront – ou non – été considérés comme étant déjà urbanisés. Cette justification des choix est généralement fondamentale, mais elle prend une importance d'autant plus grande du fait du rapport de compatibilité entre le SCOT et le SAR.

Pour rappel, le schéma ci-dessous reprend par ailleurs les principales différences qui distinguent les 3 types d'espaces abordés dans la méthodologie générique élaborée dans le cadre de l'étude AGORAH/DEAL.

#### Dimension morphologique : Entité urbaine composée de plusieurs quartiers centraux et périphériques Dimension usages et fonctions : Multiplicité d'usages et de fonctions, présence d'activités économiques, nombre important d'éléments de services publics et d'équipements (à la fois de **Agglomération** proximité, inhérents à sa propre dynamique interne, et de gamme intermédiaire ou supérieure, inhérents à sa fonction polarisante) Dimension stratégique: Possède une dimension structurante et polarisante à l'échelle du bassin de vie ou de la région Dimension morphologique : Regroupement de bâtis composés d'une centralité et présentant une continuité urbaine Dimension usages et fonctions : Propose des éléments de vie collective, quelques commerces de **Village** proximité (boutique, boulangerie, etc.), ou encore certains éléments de service public. Son rôle de proximité est important en termes de lien social et de satisfaction des besoins quotidiens et essentiels Dimension stratégique : Possède une dimension stratégique à l'échelle communale Dimension morphologique: Nombre restreint de bâtiments (néanmoins supérieur à la vingtaine) présentant une continuité urbaine Dimension usages et fonctions : Peut parfois comprendre des équipements, des lieux collectifs, ou un Secteur déjà urbanisé nombre restreint d'activités et de services Dimension stratégique : Faible ou restreinte (en dehors d'une potentielle dimension historique ou patrimoniale)

## 4. Approche méthodologique spécifique à l'identification des secteurs déjà urbanisés sur le TCO

#### Etape 1 - Localisation des secteurs déjà urbanisés

La méthodologie d'identification et de caractérisation des secteurs déjà urbanisés sur le TCO, reprend les principaux critères édictés au sein du faisceau d'indices présenté à la section précédente. L'algorithme d'identification des poches de SDU a été essentiellement été construit à partir des critères relatifs au regroupement de bâtis à usage d'habitation distants de moins de 30 mètres.

#### Bases de données utilisées

Base de données utilisées	description
	Limite des espaces proches du rivages. Les
SMVM_espace_proche du rivage	SDU potentiels se situent en dehors de ces
	espaces.
Bâtiment - de la Bd_topo de 2019 (dont avec des batis	Bâtis à usage d'habitation
de 2017)	
Base des équipements AGORAH	Localisation et vocation des équipements
	sur le territoire
Commune - de la Bd_topo de 2019.	Limite communales

#### Schéma méthodologique

#### Sélection des bâtiments

Sélection des bâtiments qualifiés comme "Indifférencié", "Non léger" et "En service".



#### Hors espace proche du rivage

Recherche des bâtiments sélectionnés "Hors espace proche du rivage" au regard des périmètres définis dans le SMVM Exclusion des bâtiments sélectionnés qui seraient à moins de 100 mètres du littoral définies par la bd\_topo Commune (buffer de -100 mètres appliqué à la frontière terre mer de la donnée)



## Création buffer 15 m autour des bâtiments sélectionnés

Fusion des buffers adjacents (ce qui permet de réunir dans une même poche les bâtiments distants de moins de 30 mètres).

Lissage des poches en supprimant des trous de moins de 1 hectare qui seraient présents en leur sein (étape servant uniquement à avoir une meilleure visibilité des secteurs détectés mais qui n'interfere pas avec les travaux de délimitation exacts qui seront a opérér dans chaque PLU concernépour chaque SDU itentifié in fine dans le SCOT)

Cette première étape a permis de déterminer spatialement l'ensemble des SDU « potentiels » sur le territoire de la côte ouest.

Ce terme de SDU « potentiels » renvoie directement à tous les secteurs dont il apparait légitime que leurs autres caractéristiques (densité, nombre d'équipements, etc.) soient examinées pour envisager de les reconnaître en tant que SDU (dans l'esprit du faisceau d'indices précédemment évoqué). En d'autres termes, ce sont des secteurs qui peuvent être considérés comme étant les « candidats » pour être – ou ne pas être – identifiés in fine dans le SCOT du territoire.

Au sortir de cette première étape, l'analyse fait ressortir 130 poches de SDU potentiels identifiés, pour une surface cumulée de 758 ha.

Communes	SDU potentiel	Surface
La Possession	19	100,3 ha
Les Trois-Bassins	6	29,9 ha
Saint-Leu	29	187,3 ha
Saint-Paul	76	440,9 ha
Total général	130	758,4 ha

#### À noter :

Parmi ces 130 SDU potentiels, **6 correspondent à des ilets situés dans le cirque de Mafate** (et représentent de petites poches d'habitations autour des ilets de La Nouvelle, Ilet des Orangers, Ilet à Malheur et Aurère). Compte tenu de ses spécificités (avec l'absence notamment d'un réseau de voirie), le secteur de Mafate fera l'objet d'une analyse particulière.

## Etape 2 - Caractérisation des SDU potentiels par niveau de structuration

A l'issue de cette étape préalable d'identification des SDU potentiels, une autre étape d'analyse plus fine a été menée, permettant de définir le niveau de structuration de chacune des poches de SDU du territoire.

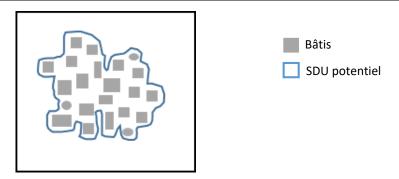
Cette démarche itérative entre l'AGORAH et le TCO a permis d'aboutir à une « graduation » de ces niveaux de structuration en 3 catégories qui sont présentée sur la fiche ci-après. Relativement à cette classification, on notera toutefois les éléments suivants :

- La présence de plusieurs équipements sur un secteur avec un nombre de bâti relativement faible, peut (par son critère renforçant) amener à caractériser un secteur en structuration de niveau 3.
- Rappel relatif à la dimension patrimoniale et/ou historique : La présence d'un lieu-dit peutêtre un critère « renforçant ».
- Constat issu des analyses : Certains secteurs identifiés en niveau 3 possèdent les critères proches voire similaires à ceux des « villages »

#### Niveaux de structuration

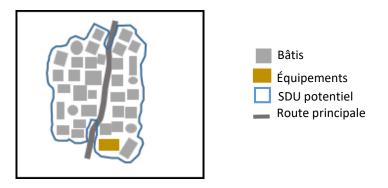
#### ⇒ Niveau 1

Secteur regroupant un nombre de constructions égal ou **légèrement supérieur à** 20 bâtis, avec absence d'équipements, et sur lequel l'organisation du bâti ne vient pas spécifiquement renforcer la structuration de la poche identifiée.



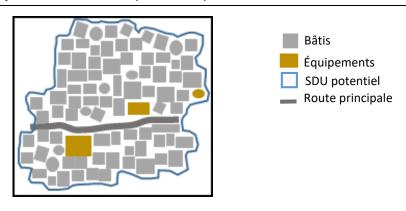
#### Niveau 2

Secteur regroupant un nombre de construction supérieur à la vingtaine de bâtis, disposant globalement d'une **meilleure organisation du bâti que le niveau. 1**. La présence d'un ou de plusieurs équipements peut venir renforcer le caractère structurant de la poche identifiée.



#### Niveau 3

Secteur identifiable par un nombre de bâti majoritairement plus conséquent que les niveaux 1 et 2, et disposant d'équipements de proximité structurants (écoles, maison de quartier, structures sportives...), pouvant également jouer un rôle de mini-polarité de poches habités environnantes.



Cette classification en 3 niveaux a permis de rendre plus lisible l'analyse des SDU potentiels sur le territoire du TCO. Les 130 SDU potentiels (dont 6 sur Mafate) du territoire se répartissent ainsi de la façon suivante :

- **69 SDU** potentiels identifiés en Niveau 1;
- 28 SDU potentiels identifiés, en Niveau 2;
- 33 SDU potentiels identifiés, en Niveau 3.

Nombre	Nombre de SDU Potentiel par commune et par niveau de structuration							
Structure	La Possession	Les Trois-Bassins	Saint-Leu	Saint-Paul	Total général			
1	10	0	13	46	69			
2	3	2	7	14	28			
<b>3</b> 6 4 9 16 33								
Total	19	6	29	76	130			

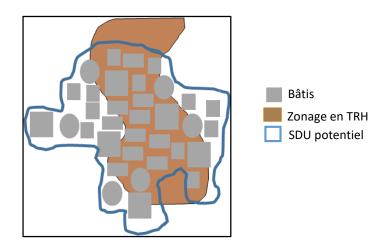
Etape 3- Caractérisation des SDU potentiels en fonction du type d'espace urbain

Les poches de SDU potentiels ont fait l'objet d'une distinction selon si elles se situaient ou non audessus des zonages réglementaires spécifiques suivants :

- ⇒ **SDU\_TRH** : Les poches identifiées se trouvent majoritairement (plus de 50% de leur surface) sur un TRH du SAR.
- ⇒ **SDU\_STECAL** : Les poches identifiées se trouvent (plus de 50% de leur surface) sur un STECAL d'un PLU en vigueur.
- ⇒ **SDU\_Autres** : Les poches identifiées ne se trouvent (plus de 50% de leur surface) ni en TRH du SAR ni en STECAL d'un PLU en vigueur.

Dans cette démarche de caractérisation du type d'espace du SDU potentiel, le parti pris a été de corréler la représentativité de la poche en fonction du type d'espace associé.

#### Exemple pour un SDU potentiel situé en majorité sur un TRH (classification en tant que SDU\_TRH) :



## Etapes 4 – Caractérisation des SDU potentiels par niveau de densité, de surface des poches, et nombre de constructions

#### Constats généraux

Les étapes précédentes ont pu faire ressortir une certaine disparité entre les différentes « poches » de SDU potentiels identifiés, tant au niveau de leur structuration qu'au niveau du nombre d'équipements recensés. Au regard de ces premiers résultats, il est apparu opportun d'approfondir cette analyse pour chaque commune et pour chaque niveau de structuration, de faire apparaître les paramètres suivants : nombre de poche bâties, surface et densité de ces poches. Le croisement de ces différentes données nous permet d'établir les constats intéressants :

- De manière assez logique, on note une certaine cohérence dans la « hiérarchisation » des critères « bâtis » et « surfaces » par rapport niveau de structuration. Plus le niveau de structuration est élevé, plus la surface et le nombre de bâti le sera également.
- L'écart entre les niveaux de densité s'avère peu voire pas significatif. Sur Saint-Paul, à titre d'exemple, le nombre de bâtis par hectare est de 15,13 pour les poches de niveau 1 contre 15,15 bâtis/ha pour les poches de niveau 3.
- Deux poches disposent d'un nombre de bâtis très élevé, largement au-dessus de la moyenne de ceux observées sur les autres secteurs du territoire :
  - o 426 bâtis sur le secteur du 26éme km à la Ravine à Malheur
  - o 1066 bâtis sur le secteur Bois-Rouge Bellemène
  - Relativement à ce constat, la question d'une classification de ces poches au sein du SCOT à un échelon supérieur à celui d'un « simple » SDU (par exemple en tant Village ?) pourrait légitimement être posée, si tant est que cela puisse demeurer compatible avec le SAR.

#### Analyse à l'échelle des communes

Les résultats présentés dans les tableaux figurant aux pages ci-après sont établis par commune et par niveau de structuration. Les paramètres observés (densité, surfaces, nombre de bâti) sont également déclinés par champ de valeur (min moyenne max) afin de pouvoir comparer et de confronter les éléments chiffrés entre eux.

A noter : les secteurs déjà urbanisés étant à identifier au-delà de la limite des espaces proches du rivage, ce travail d'identification et analyse n'a pas lieu d'être sur la commune du Port (intégralement située dans ce périmètre), et n'a donc été réalisé que sur les communes de La Possession, Trois-Bassins, Saint-Paul, et Saint-Leu.

#### **COMMUNE DE LA POSSESSION**

Niveau de	La Possession				
structuration	Nb de poche	Nb de poche Densité Min De		Densité Max	
1	10	9,74	12,83	18,60	
2	3	11,22	11,59	12,08	
3	6	10,04	13,23	16,26	

Niveau de	La Possession				
structuration	Nb de poche Surface Min Surface Moy Surface N				
1	10	1,08	2,95	7,30	
2	3	2,35	3,43	4,39	
3	6	1,29	10,08	34,85	

Niveau de La Possession				
structuration	structuration Nb de poche Nb de bâti Min Nb de bâti Moy		Nb de bâti Max	
1	10	20	35	72
2	3	27	40	53
3	6	21	121	426

#### **COMMUNE DES TROIS-BASSINS**

Niveau de	Les Trois Bassins					
structuration	Nb de poche Densité Min Densité Moy Densité Max					
1						
2	2	11,13	11,88	12,62		
3	4	9,95	11,00	13,88		

Niveau de	Les Trois Bassins				
structuration	Nb de poche Surface Min Surface Moy Surface				
1					
2	2	2,60	3,64	4,68	
3	4	1,87	5,65	10,25	

Niveau de	Les Trois Bassins				
structuration	Nb de poche Nb de bâti Min Nb de bâti Moy Nb de bâti				
1					
2	2	29	44	59	
3	4	20	58	102	

#### **COMMUNE DE SAINT-LEU**

Niveau de	Saint-Leu				
structuration	Nb de poche	Densité Min	Densité Moy	Densité Max	
1	13	9,31	13,56	17,30	
2	7	13,01	14,67	16,81	
3	9	11,15	14,30	17,81	

Niveau de	Saint-Leu			
structuration	Nb de poche	Surface Min	Surface Moy	Surface Max
1	13	1,40	3,57	7,12
2	7	1,77	5,82	203,00
3	9	1,79	11,13	29,80

Niveau de	Saint-Leu			
structuration	Nb de poche	Nb de bâti Min	Nb de bâti Moy	Nb de bâti Max
1	13	20	47	93
2	7	25	86	203
3	9	20	156	421

#### **COMMUNE DE SAINT-PAUL**

Niveau de	Saint-Paul			
structuration	Nb de poche	Densité Min	Densité Moy	Densité Max
1	46	9,24	15,13	21,27
2	14	9,85	14,33	17,54
3	16	8,52	15,15	20,20

Niveau de	Saint-Paul			
structuration	Nb de poche	Surface Min	Surface Moy	Surface Max
1	46	1,03	2,43	6,28
2	14	1,14	5,02	196,00
3	16	1,14	16,16	71,09

Niveau de	Saint-Paul			
structuration	Nb de poche	Nb de bâti Min	Nb de bâti Moy	Nb de bâti Max
1	46	20	36	95
2	14	20	71	196
3	16	23	243	1066

Pour rappel, ces analyses demeurent naturellement des étapes d'aide à la décision et il revient au SCOT de choisir quels SDU il souhaite identifier et localiser, et il reviendra ensuite au PLU de procéder à leur délimitation.

#### Organisation du projet cartographique sur QGIS

Cette note de synthèse s'accompagne d'un projet cartographique exploitable via le logiciel QGIS, dont les fichiers ont étés remis aux services du TCO.

L'organisation de la table attributaire de cette couche **(03-01-SDU\_062021\_final)** ainsi que la définition des différents champs présents sont reportés dans le tableau suivant :

#### 03-01-SDU\_062021\_final:

ATTRIBUT	DÉFINITION	SOURCE
id_regroup	Identifiant de la poche	Identification des SDU sur le TCO
code_insee	Code INSEE de la commune	BD_TOPO
commune	Nom de la commune	BD_TOPO
type_espace_urbain	Poche SDU potentiel localisé en majorité sur le périmètre d'un TRH, d'un STECAL ou aucun des deux : SDU_TRH / SDU_STECAL_Habitat / SDU_Autres	Identification des SDU sur le TCO
nb_batiments	Nombre de bâtiment identifé dans la poche	BD_TOPO
Structure	Graduation par niveau de structuration des poches de SDU potentiels : 1: Pas ou peu structurée / 2: Plus ou moins structurée / 3 : Structurée	Identification des SDU sur le TCO
nb_equipements	Nombre d'équipement identifié dans la poche	Base des équipements
equipements	Type d'équipement identifé	Base des équipements
libelle_plu	Zonage règlementaire indicé du PLU	Base POS/PLU
typezone_plu	Zonage règlementaire du PLU	Base POS/PLU
continuite_zpu	Poche en continuité ou non de la ZPU	Identification des SDU sur le TCO
zpu_type	Type de l'armature urbaine du SAR	SAR
zpu_nom	Nom de l'armature urbaine du SAR	SAR
Lieu_dit	Lieu-dit, toponyme.	BD_TOPO
continuite_eur	Poche en continuité ou non de l'EUR	Identification des SDU sur le TCO
surf_poche_ha	Surface de la poche	Identification des SDU sur le TCO
densite_batiments	Densité de bâtiment dans la poche	BD_TOPO

## 5. Exemples illustratifs des secteurs déjà urbanisés potentiels

**Ci-après figurent quelques secteurs déjà urbanisés « potentiels »** pris en exemple qui résultent de l'application des critères dits « obligatoires » que sont le nombre de constructions supérieur à 20 et la distance entre bâtiments inférieure à 30 mètres.

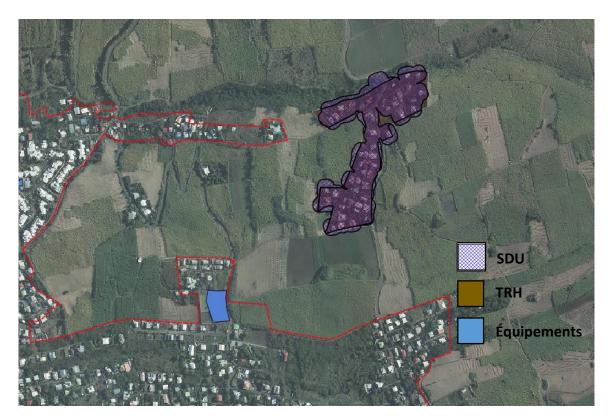
Les illustrations proposées ci-après montrent une grande diversité de situations rencontrées sur le territoire du TCO :

- ⇒ Identification d'un secteur déjà urbanisé potentiel sur tout ou partie d'un TRH,
- ⇒ Identification d'un secteur déjà urbanisé potentiel sur tout ou partie d'un STECAL,
- ⇒ Identification d'un secteur déjà urbanisé potentiel sur de l'espace n'étant ni TRH ni STECAL,
- ⇒ Présence de tout ou partie de TRH ou de STECAL qui ne constitueraient pas des secteurs déjà urbanisés potentiels, etc...

A noter: Les images suivantes, relevant d'un caractère purement illustratif, 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).

#### Identification d'un SDU potentiel sur tout ou partie d'un TRH

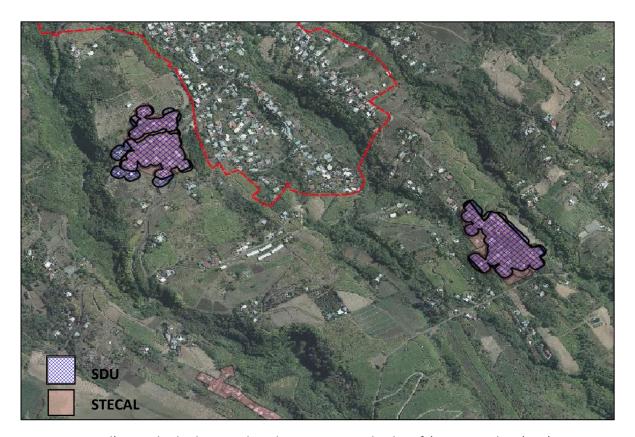
Localisation	Niveau de structuration	Caractéristique SDU
Saint-Leu, Grand Fond les	1	SDU_TRH
Hauts		



SDU potentiel qui englobe la quasi-totalité du périmètre d'un TRH situé en amont du secteur de Grand Fond Les Hauts, à Saint-leu, avec un nombre de bâti légèrement supérieur à 20 et aucun équipement detecté.

#### Identification d'un SDU potentiel sur tout ou partie d'un STECAL

Localisation	Niveau de structuration	Caractéristique SDU
Bois de Nèfles Saint-Paul	1	SDU_STECAL



Ici nous avons l'exemple de deux poches de SDU potentiels identifiés au sein de périmètres STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité), situés sur une zone agricole des hauts de Bois de Nèfles Saint-Paul. On note la présence d'un nombre assez important d'habitat diffus autour de ces poches d'habitation.

#### Identification d'un SDU potentiel sur tout ou partie d'un TRH

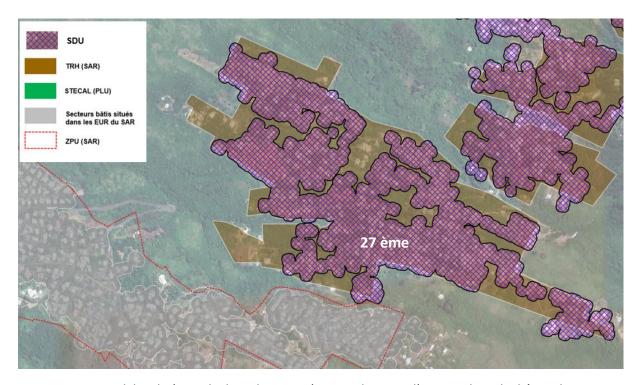
Localisation	Niveau de structuration	Caractéristique SDU
Trois-Bassins PIVETAU	2	SDU_TRH



Le poche de bâti illustrée ci-dessus se structure autour de la trame viaire d'un lotissement et d'un équipement. Situé sur un TRH au niveau du lieu-dit « Piveteau » sur la commune de Trois-Bassins, elle bénéficie d'un classement en de niveau 2 en termes de structuration.

#### Identification d'un secteur déjà urbanisé potentiel avec un niveau de structuration de niveau 3

Localisation	Niveau de structuration	Caractéristique SDU
Ravine à Malheur – 26 ème km	3	SDU_TRH

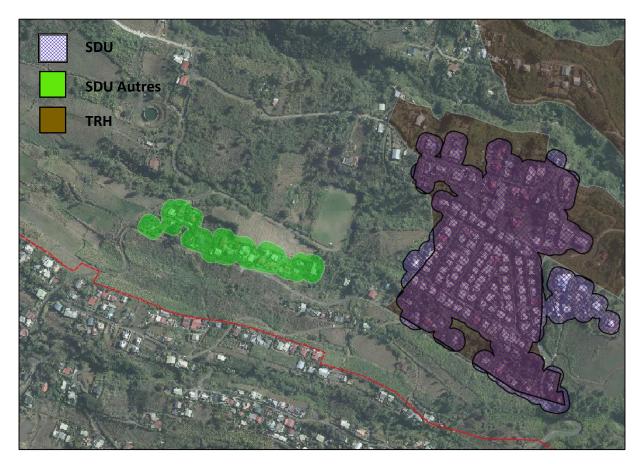


Ce SDU potentiel localisé sur le lieu-dit « 27 ème » dispose d'un nombre de bâti relativement conséquent (426) et forme un quasi « continuum » urbain avec le quartier du « 28 eme » km de la ravine à Malheur (adossé à la possession et classé en pôle principal au SAR). Ces différentes poches d'urbanisation sont uniquement séparées par des obstacles orographiques (ravine Talweg).

Ces critères permettent logiquement d'attribuer un niveau de structuration de niveau 3 pour ce secteur.

#### Identification d'un secteur déjà urbanisé potentiel sur de l'espace n'étant ni en TRH ni en STECAL

Localisation	Niveau de structuration	Caractéristique SDU
Saint Paul (proximité	1	SDU_AUTRES
lotissement CROSS)		
Lotissement CROSS	3	SDU_TRH
(Saint-Paul)		

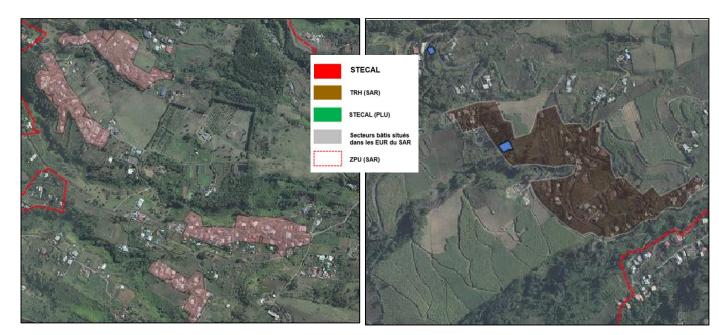


Nous avons ici un exemple de secteur (en vert) répondant aux critères d'un SDU potentiel (+ de 20 bâtis distants de moins 30) situé ni sur un TRH ni sur un STECAL. Elle est composée d'un regroupement d'habitations le long d'une voie qui s'apparente à un chemin d'exploitation et montrant peu de caractéristiques de structuration.

La poche SDU observée à proximité se situe intégralement à l'intérieur du périmètre d'un TRH. Elle présente un nombre de bâtis bien largement supérieur à 20, organisée autour d'une trame viaire d'un lotissement.

### ➡ Présence de tout ou partie de TRH ou de STECAL qui ne constitueraient pas des secteurs déjà urbanisés potentiels, etc.

Localisation	Type d'espace	Caractéristique TRH
Saint Leu – Colimaçons 800	TRH	Aucune identification de SDU
		potentiel
Saint- Paul (Le Guillaume)	Plusieurs STECAL	Aucune identification de SDU
		potentiel



L'application des critères d'identification ne fait pas ressortir de SDU potentiels sur ces secteurs (situés respectivement au niveau des Colimaçons 800 et à proximité du village du Guillaume). En effet, le nombre de bâtis y est relativement faible (en dessous de la vingtaine) et leur répartition plutôt diffuse.

#### 6- Cas particuliers : les Ilets habités de Mafate

En appliquant l'algorithme d'identification des poches de SDU (qui pour rappel est construit à partir des critères relatifs au regroupement de bâtis à usage d'habitation distants de moins de 30 mètres), le secteur de *Mafate recense 6 SDU potentiels*, dispersés sur ces 5 ilets (La Nouvelle, llet des Orangers, llet des Lataniers, llet à Malheur, Aurère).

L'exercice des exemples illustratifs a également été réalisé sur le secteur de Mafate, faisant ressortir une morphologie des poches de bâtis présentant une « ébauche » de structuration (si l'on exclue bien évidemment l'accès routier), sur l'Ilet de la Nouvelle. Le tableau ci-après synthétise les différentes caractéristiques pour chacun de ces llets.

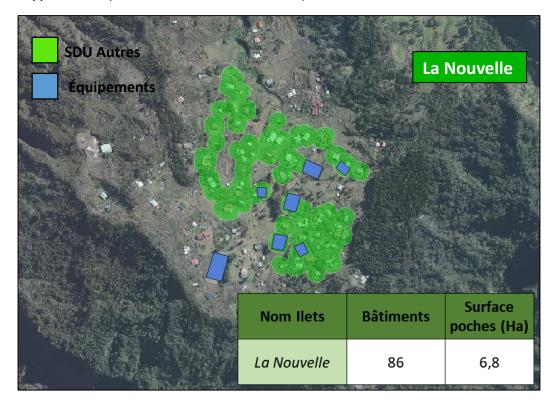
Les caractéristiques spécifiques du cirque nous amène à réfléchir différemment dans l'application des SDU sur ce territoire restreint — sans accès routiers. Ces spécificités rendent donc difficilement applicables les critères définissants les secteurs déjà urbanisés issus de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme.

Une réunion d'échange spécifique autour de l'adaptation de la règlementation sur ce secteur, a été organisée le 9 juin 2021 à l'AGORAH, réunissant les services du TCO, du Parc National, et des deux communes concernées (St Paul et Possession), et des services de la DEAL. Ces échanges ont également permis d'exposer les inquiétudes des collectivités concernant les possibilités de constructibilité sur ce secteur lors à partir du 1 janvier 2022, date d'entrée en vigueur de la loi.

Tableau 1 : Synthèse du nombre de bâtiments et leurs surfaces associées pour chaque Ilets.

Nom Ilets	Bâtiments	Surface poches (Ha)
Aurère	21	1,3
llet à Malheur	27	1,8
llet des Lataniers	44	2,3
llet des Orangers	34	2,2
La Nouvelle	86	6,8
Total	212	14,4

Rappel: l'exemple suivant revêt d'un caractère purement illustratif



La Nouvelle le plus grand des llets du cirque, dispose de 2 poches de bâti où sont dénombrés 86 bâtiments, sur une surface de près de 6,8 ha. On constate également plusieurs équipements à proximité.