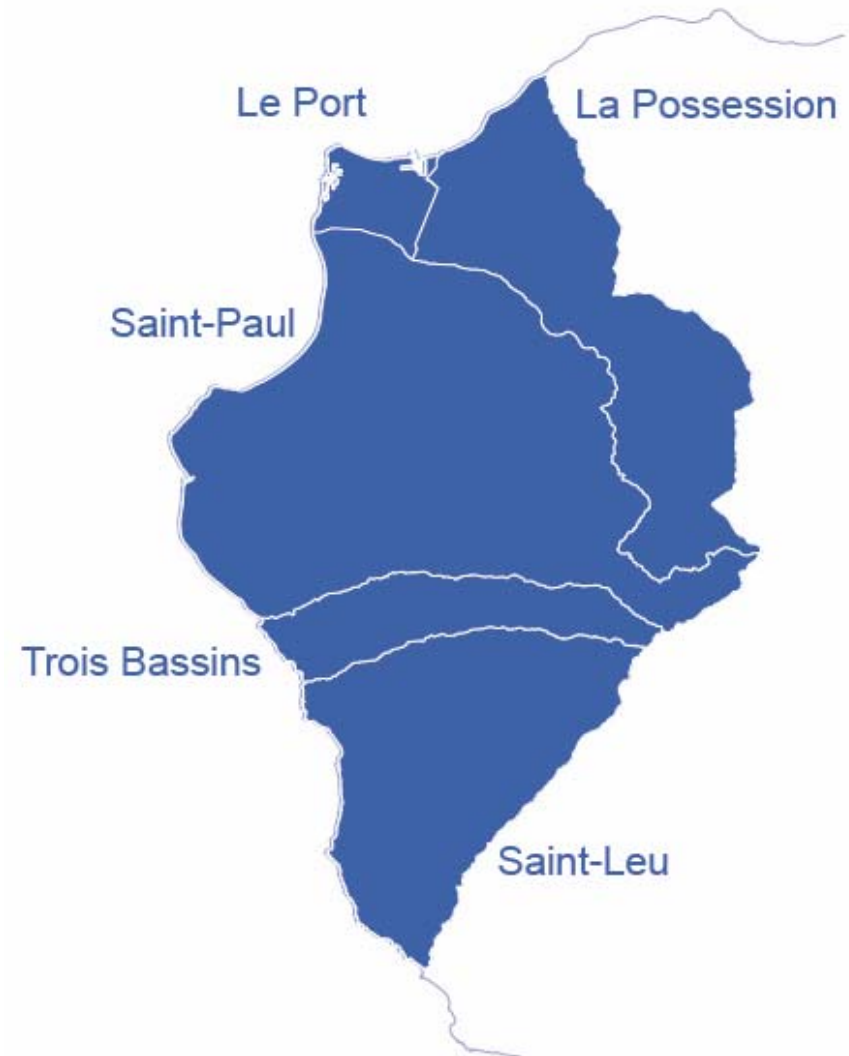


SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCoT DU TCO
VISANT À INTÉGRER CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN**



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCoT DU TCO

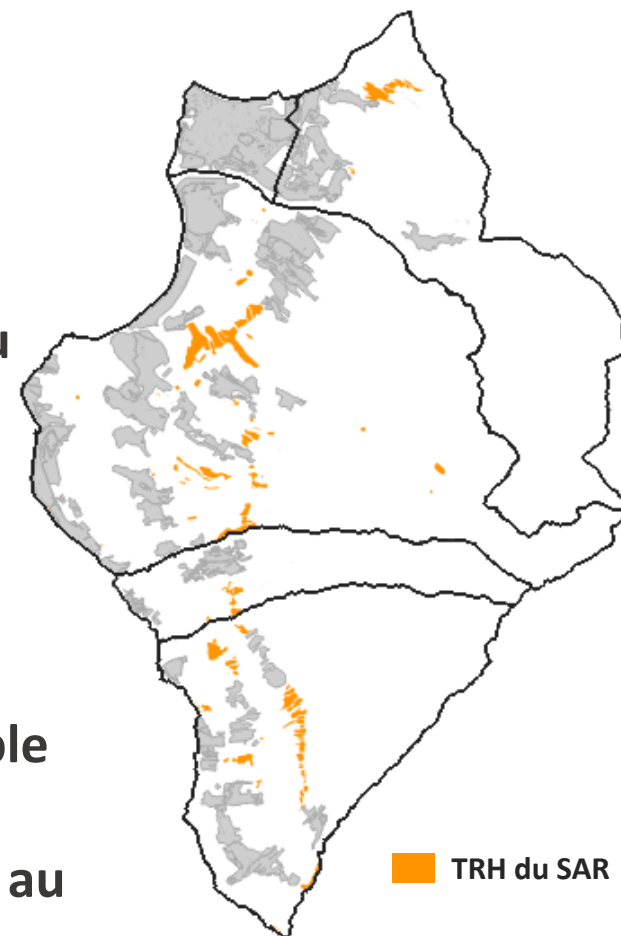
1 Pourquoi modifier le SCOT ? Loi littoral – SDU - ScoT

- Loi ELAN – art 42 – Dans les communes littorales, ouverture de possibilités d'urbanisation dans les « secteurs déjà urbanisés » (SDU)
- Ces SDU, dans la loi littoral, localisés en dehors des espaces urbains reconnus Agglomération ou Village n'avaient aucun droit d'urbanisation
- L'identification des SDU : prérogative du SCoT (modification simplifiée)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCoT DU TCO

2 Le paradoxe de l'art.42 ELAN dans le territoire de l'Ouest de la Réunion

- Dans l'Ouest, la grande majorité des potentiels SDU localisés en Territoires Ruraux Habités (TRH) identifiés au SAR et, par compatibilité, au SCoT
- Les TRH : possibilités de restructuration, densification interne mais aussi d'extensions urbaines en continuité
- Or, dans les SDU de la loi ELAN : aucune extension possible
- Stricte application de la loi ELAN = perte de droits acquis au SAR et SCoT



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCoT DU TCO

2 Le paradoxe de l'art.42 ELAN dans le territoire de l'Ouest de la Réunion

- En conséquence : adaptation aux « particularités géographiques » du territoire



→ Identification de Villages

→ Identification de SDU

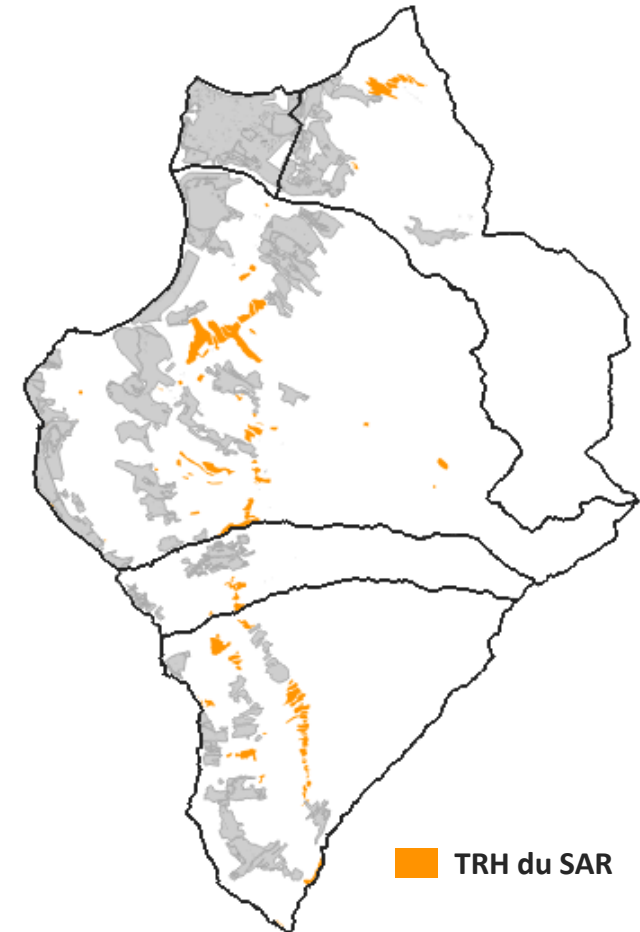


→ Identification de SDU

→ Ou maintien en « urbanisation diffuse »

au sens de la Loi littoral

Ex : STECAL



3 Les critères

Villages

- ➔ **Morphologie urbaine** (structuration, densité, nombre de constructions...)
- ➔ **Usages et fonctions** (éléments de vie collective)
- ➔ **Si + de 40 constructions continues, même sans équipements collectifs = « Village »**
Cour administrative d'appel de Bordeaux (juillet 2020)
- ➔ **Mais néanmoins, respect a minima des critères de définition des SDU**

SDU

- ➔ **Taille inférieure à un Village**

Critères de niveau 1

- ➔ **Morphologie urbaine** (structuration, densité, nombre de constructions...)
- ➔ **Réseaux** (électricité, eau potable)

Critères de niveau 2

- ➔ **Usages et fonctions** (éléments de vie collective)
- ➔ **Autres réseaux, dimension historique...**
- ➔ **TRH du SAR ou Stecal d'un PLU**

4 La démarche d'étude

- Pré-identification de 130 « espaces » pouvant répondre aux critères « Villages » ou « SDU » (étude AGORAH mai 2021)
- Elaboration d'un « Cahier des Villages et des SDU » V1

Villages

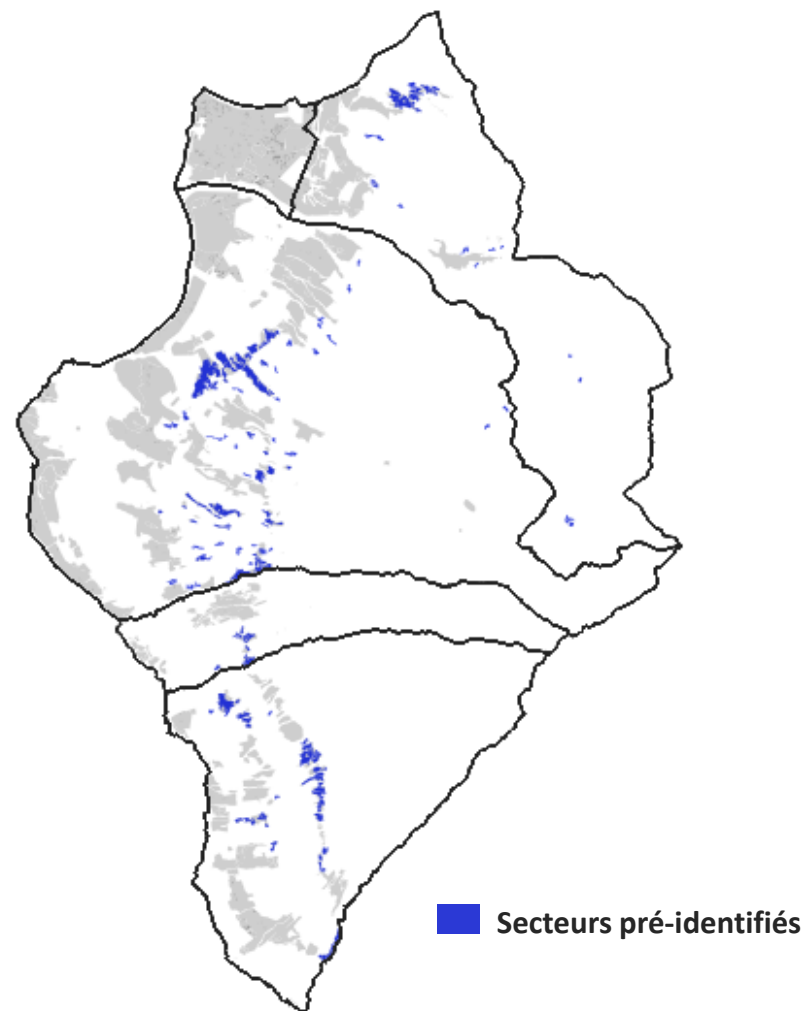
Maintien des possibilités d'extension en continuité

SDU

Seulement restructuration urbaine et urbanisation des « dents creuses ».
Pas d'extension, même en continuité

Urbanisation diffuse

Rien (hors adaptation du bâti existant)



4 La démarche d'étude

Cahier des Villages et des SDU - V1

- Précisions des critères
- Proposition de classement « Villages » ou SDU



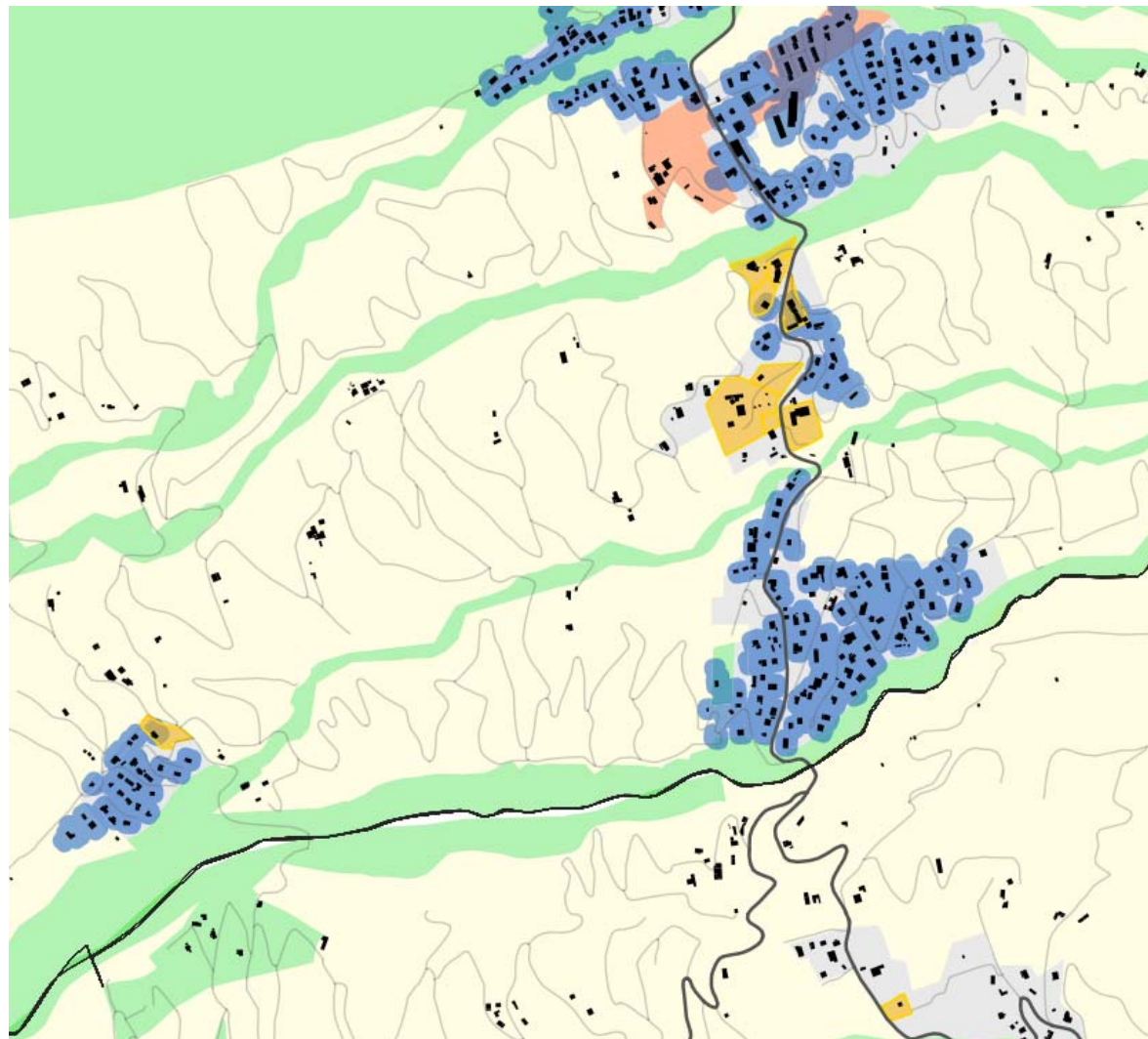
Rencontre avec les communes

Fin août – début septembre



Cahier des Villages et des SDU - V2

- Pré-identification AGORAH
(+de 20 constructions, continuité <30m...)
- Equipements
- Zones AU PLU



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCoT DU TCO

4 La démarche d'étude

Inclusion du Cahier des Villages et des SDU dans le SCoT modifié

- Complément au rapport de présentation
- Evaluation environnementale
- Compatibilité / justification politique et juridique

- Modification de l'armature urbaine du PADD
- Modification du DOO



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCOT DU TCO

4 La démarche d'étude

Calendrier prévisionnel	juillet-21	août-21	septembre-21	octobre-21	novembre-21	décembre-21	janvier-22	février-22	mars-22	avril-22
Elaboration du cahier des secteurs déjà urbanisés (SDU) + réécriture SCOT / prévalidation TCO										
Concertation des Communes sur le cahier des SDU										
Finalisation du cahier des SDU + réécriture SCOT (hors EE) suit										
Evaluation environnementale des SDU intégrés dans le SCOT / réécriture EE SCOT										
Délibération du TCO relatives aux modalités de concertation + mesures de publicité										
Déroulement concertation du public sur la base des études SDU/ principes réécriture SCOT / principes EE										
Délibération du TCO arrêtant le bilan de concertation + projet de SCOT modifié + précisant les modalités de mise à disposition du public + mesures de publicité										
Consultations sur le projet de SCOT modifié (PPA, MRAe voire autres)										
Information du public sur les modalités de mise à disposition										
Déroulement de la mise à disposition du public										
Elaboration du bilan de la mise à disposition du public + modification du dossier de modif. SCOT										
Délibération du TCO approuvant la modification simplifiée du SCOT										
Mesures de publicité + transmission au contrôle de légalité (+ caractère exécutoire cf. art. L143-39 du CU)										

4 La démarche d'étude

Présentation de l'équipe

Mandataire



Agence DBW – urbaniste
Benjamin Azières

+



chef de projet
coordinateur

+



+



M° Laurent Ducroux