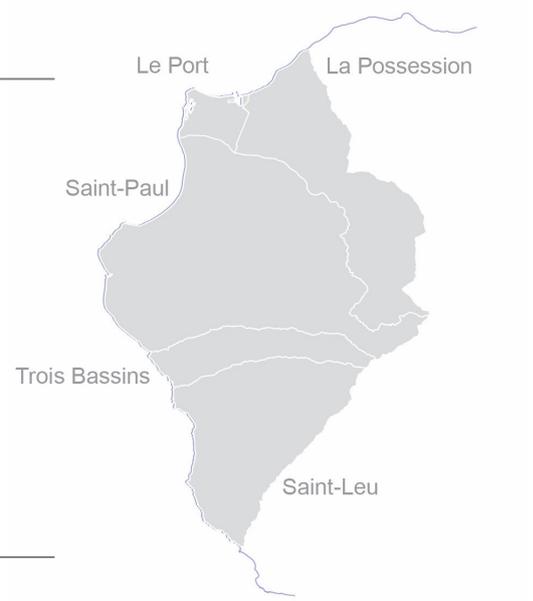


SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

Cahier des Villages et des Secteurs déjà urbanisés (SDU) V1

Note de présentation
Août 2021

SCoT approuvé le 21 décembre 2016
Projet de modification simplifiée



I – Loi ELAN, loi littoral et SCoT : les particularités du territoire

La loi ELAN, dans son article 42, modifie certaines des dispositions les plus importantes de la loi relative à l'aménagement et la protection du littoral (la loi littoral, dans la suite du texte), notamment en ce qu'elle concerne les catégories spatiales qu'elle institue et qui se différencient quant aux possibilités d'urbanisation. Par ailleurs, elle ouvre la possibilité que les SCoT déterminent les critères d'identification de chacune de ces trois catégories et en définisse la localisation.

Avant la loi ELAN, les SCoT devaient simplement assurer qu'ils étaient compatibles avec la loi littoral ; maintenant il s'agit bien d'une intégration de certaines de ses dispositions les plus importantes dans les SCoT -**A-**. Intégration qui ne manque pas d'être quelque peu paradoxale dans le cas d'espèce du territoire de la côte Ouest de La Réunion - **B-**

A- Les SCoT de plus en plus « intégrateurs » -

L'article L 121-3 de la loi ELAN dispose que *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. [...]*

Article 121-8 du code de l'urbanisme :

*L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les **agglomérations et villages existants**. [...] 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. [...].*

Ainsi est-il demandé que soient identifiés au sein de l'ancienne catégorie de *l'urbanisation diffuse*, là où aucune urbanisation n'était possible, les secteurs déjà urbanisés -les SDU-où est rendue possible une certaine urbanisation : celle de leurs « dents creuses ».

En même temps -par compensation ?- que la loi ELAN crée cette nouvelle catégorie spatiale des SDU, elle supprime la catégorie des *hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* (HNIE), qui offrait la possibilité de réaliser des extensions urbaines en dehors de toute continuité à l'urbanisation existante requise, par contre, pour les projets urbains dans les *Agglomérations* et *Villages*.

En résumé à l'ancienne typologie :

- **Agglomération et Villages** : urbanisation possible en extension pour autant qu'elle soit située en continuité de l'existant ;
- **urbanisation diffuse** : aucune urbanisation possible ;
- **HNIE** : urbanisation possible par définition *en extension* ;

Se substitue maintenant la typologie suivante :

- **Agglomération, et Villages** : urbanisation possible en extension pour autant qu'elle soit située en continuité de l'existant (sans changement) ;
- **Secteurs déjà urbanisés** identifiés SDU : urbanisation possible mais uniquement dans les « dents creuses » sans extension du périmètre urbanisé donc sans extension ;
- **urbanisation diffuse** hors les SDU identifiés : aucune urbanisation possible ;

Pour le dire autrement, à partir de 2022 les extensions urbaines dans les communes littorales ne seront désormais possibles que pour autant qu'elles soient localisées dans des *Agglomérations* ou *Villages*.

Il revient donc au SCOT de déterminer les critères d'identification et la localisation de ces trois grandes catégories spatiales et de les matérialiser sur des cartographies via des pictogrammes ou des centroïdes sans procéder à une délimitation exacte à une échelle parcellaire qui incombera aux PLU.

En définitive il s'agit bien de l'importation par/dans les SCoT d'un nouvel ensemble de normes ce qui accentue leur caractère « intégrateur » de l'appareil normatif relatif aux conditions d'urbanisation des espaces.

B- Le paradoxe de la loi littoral dans le territoire du TCO

La loi ELAN modifie les catégories spatiales de la loi littoral. Quels en sont les impacts dans le territoire du TCO compte tenu des trois particularités qui le caractérisent : respectivement quant aux géographies administrative, urbanistique et des documents de planification spatiale?

B-1- La particularité quant à la géographie administrative - Tout le territoire du SCoT concerné

La loi littoral par définition vaut pour les seules communes littorales. Dans la très grande majorité des cas s'agissant des SCoT, les communes littorales recouvrent une surface (nettement) inférieure à celle du territoire faisant l'objet du document. Or rien de tel dans le TCO : toutes les communes, dont quatre des cinq constitutives du territoire du document sont très vastes¹, sont littorales. La totalité du territoire du SCoT est donc concerné² par l'article L121-3.

B-2- La particularité quant à la géographie urbaine – L'urbanisation est localisé partout

A La Réunion et spécialement dans l'Ouest, l'urbanisation correspond à un mode d'occupation de l'espace qui a tout de l'archipel, au sens exact de ce mot³ : *ensemble d'éléments isolés entretenant entre eux des liens importants*. Si on substitue le mot quartiers à *éléments*, on décrit bien la morphologie urbaine du territoire. Depuis le littoral jusqu'à la ligne altimétrique d'environ 1100 mètres on peut presque dire que l'urbanisation est partout là où entre les ravines elle a pu se localiser

Cet archipel urbain présente trois caractéristiques qui, à l'égard de la morphologie urbaine, contribuent à définir un état de particularité géographique marquée.

- dispersion urbaine : dans l'Ouest pas de grande ville dense et regroupant une proportion importante de la population selon le schéma radioconcentrique classique des agglomérations urbaines.
- faiblesse d'ensemble des densités des centres des villes, correspondant aux agglomérations de la typologie de la loi littoral. Habituellement prévaut une hiérarchie nette quant aux densités des urbanisations selon des valeurs décroissantes entre les centres des villes et les quartiers aux localisations périphériques. Or, ici, il n'en n'est rien ! Au regard des densités résidentielles, l'Ouest se présente presque comme un rassemblement « d'égaux » entre eux. L'aménagement urbain y est fractal⁴, ce qui ne facilite pas l'établissement d'une hiérarchie entre agglomération, village et secteurs déjà urbanisés.
- Préférence pour l'altitude- La composante territoriale agrégée des mi pentes et des hauts- avec 54,5% du total- est sensiblement plus peuplée que l'ensemble du littoral. Elle regroupe près de 40 % du total de la population à La Possession et plus encore à Saint Paul (les deux tiers), à Saint Leu (85 % du total, il est vrai en y rattachant l'ensemble des « Grands Quartiers » du Portail et de Piton Saint-Leu) et presque la totalité de la population des Trois-

¹ En hectares : 11800 à La Possession, 24100 à Saint Paul, 4260 aux Trois Bassins et 11840 à Saint Leu. S'agissant des seules communes littorales, pas plus d'une douzaine de communes métropolitaines ont une surface comparable à celle de Saint Paul, Saint Leu et La Possession, et la plupart d'entre elles ont une population beaucoup plus faible. Ainsi en termes combinés de surface et de population seules Arles (Bouches du Rhône) et La Teste de Buch (Gironde) peuvent-elles se comparer aux quatre communes du TCO concernées par les nouvelles dispositions de la loi littoral.

² Analyse ne valant pas pour la commune du Port entièrement incluse dans les espaces urbains de référence du SCoT

³ Selon le dictionnaire Larousse

⁴ Un phénomène fractal est celui qui se reproduit identique à lui-même quelles que soient les échelles d'observation; telle est la situation, dans le cas d'espèce, du rapport entre les constructions et la surface d'assiette de ce bâti, i.e. la densité

Bassins. Ainsi des milliers de constructions et d'habitants sont localisés (très) loin du littoral à des altitudes élevées et dans des établissements humains dont la densité et le niveau d'équipement est assez comparable à celui des quartiers proprement littoraux des communes concernées.

Autant dire, alors, qu'on est amené à identifier et analyser de nombreux sites urbains dans les Mi-pentes et Hauts des communes de La Possession, Saint Paul, Les Trois Bassins et Saint Leu et ce bien au delà -en fait « au-dessus »- des délimitations des espaces proches du rivage de la loi littoral.

B-3- La particularité quant à la planification spatiale

La morphologie urbaine singulière de l'Ouest a conduit à l'identification, au schéma d'aménagement régional (SAR), des territoires ruraux habités (TRH) catégorie spatiale reprise en compatibilité par le SCoT de 2016.

Les TRH sont nombreux dans l'Ouest de l'île, couvrent une superficie importante et sont le lieu de résidence de milliers d'habitants. Le SAR les identifie, les reconnaît tout en les considérant comme extérieurs à l'armature urbaine du territoire régional. Le SCoT les identifie pareillement, les reporte dans la carte page 26 de son DOO et les assimile -dans l'orientation 5 de son DOO- à la 4^{ème} catégorie de son armature urbaine : 'Bourgs de proximité et territoires ruraux habités'.

Les deux documents dotent les territoires ruraux habités d'une certaine capacité d'urbanisation y compris en extension:

- le SAR – Prescription P11- Les possibilités d'extension accordées au niveau du bassin de vie, détaillées dans le tableau ci-contre, doivent faire l'objet d'une répartition entre les différents territoires ruraux habités par les SCOT. En l'absence de SCOT, dans les PLU, ces extensions pourront atteindre 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée. Cette répartition sera effectuée compte tenu :- des besoins de la décohabitation locale, de l'équilibre social et du renouvellement du parc dégradé ; de la nécessité de réaliser des équipements d'hébergement touristique ; du souci des collectivités concernées d'économiser l'espace en privilégiant les opérations groupées et de garantir une intégration paysagère et environnementale optimale des constructions nouvelles. L'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles aux documents d'urbanisme locaux et non bâtis soit, à minima, en cours de réalisation.
- Le SCoT le fait à peu près à l'identique par l'orientation O5 ; tout en limitant la capacité des développements urbains résidentiels à 5% environ du total correspondant pour l'ensemble du territoire. Il précise de plus, dans l'orientation O8 que les densités des projets urbains y seront comprises entre 10 et 20 logements/hectare dans les localisations correspondant aux territoires ruraux habités, à l'exception de Bellemène-Bois Rouge où s'applique une densité qui peut être supérieure sans dépasser la valeur de 30 logements/hectares.

Mais alors à identifier ces secteurs TRH comme des SDU, où aucun accroissement du périmètre bâti n'est possible, ne serait-on pas conduit, quelque peu paradoxalement, à leur ôter un potentiel d'urbanisation que les actuels documents d'urbanisme leur reconnaissent ?

Une dernière considération relative aux territoires ruraux habités a son importance. En croisant resp ou ectivement les cartes des pages 39 et 40 du Livre I du rapport de présentation du SCoT et celle de la page 26 de son DOO, on se rend compte que nombre des territoires ruraux habités de l'Ouest sont dotés d'équipements collectifs, petitement certes mais sans ambiguïté : tel est bien le cas, en allant du nord au sud, de la Ravine aux Malheurs (La Possession),

Bellemène- Bois Rouge ou Ravine Daniel (Saint Paul) et Colimaçons, Cap Camélias et Le Plate Grand Fond (Saint Leu). D'autres TRH, il est vrai, n'en sont pas dotés comme Corbeil ou Bassin Souris (Saint Paul) .

Dans la grande majorité des cas le travail d'identification puis d'analyse des sites urbanisés se concentrera sur la catégorie SAR-SCoT des TRH. Demeure alors une question qui a son importance : au 1er § de l'étape 1 de la phase 3, le CCTP demande à ce que soit menée une analyse « permettant de définir ce qui relève respectivement d'une agglomération, d'un village ou d'un SDU proprement dit ». A n'être reconnus que comme SDU ils ne disposeront d'aucune possibilité d'extension alors que nombre d'entre eux reconnus TRH aux SAR et SCoT se voyaient reconnus des possibilités, limitées certes, d'extension.

Or quelle est la définition que la jurisprudence a progressivement donnée aux Villages de la loi littoral ? Tout récemment, la jurisprudence a précisé de manière significative la notion de 'Village'. En effet la Cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé qu'un espace qui comporte une quarantaine de constructions constitue un village alors même qu'il ne comporte pas d'équipement collectif (CAA Bordeaux, 9 juillet 2020, n° 19BX01164). Le seuil de 40 constructions semble être le minimum requis pour bénéficier de la qualification de village. Le Conseil d'État reconnaît ainsi cette qualité à un lieu-dit qui comporte une quarantaine de constructions situées au croisement de deux voies publiques (CE, 27 juin 2007, n° 297938, Commune de Pluneret).

Il y a peu de doute qu'une telle identification du caractère *de Village* vaille pour un certain/grand nombre de sites urbains de l'Ouest de La Réunion. Auquel cas les possibilités d'extension qui leur sont reconnus par la loi littoral rencontreront harmonieusement celles qui relèvent de leur traitement aux SAR et SCoT.

Dans ce contexte, on peut faire l'hypothèse qu'en termes de surface, de nombre de constructions et donc de population, les sites potentiels identifiés auront une vocation majoritaire à devenir *Villages* au sens de la loi littoral plutôt que demeurer simplement SDU.

Conclusion 1

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">✓ Identifier et analyser les sites urbanisés d'abord à partir de la considération des TRH des SAR-SCoT, ensuite des sites indicés STECAL au PLU de Saint Paul et complémentaiement des sites urbanisés non répertoriés dans les documents de planification urbaine des quatre communes concernées, pour autant qu'ils regroupent plus de 20 constructions.✓ Les hiérarchiser entre ceux qui relèvent de la catégorie des Villages de la loi littoral et ceux qui demeureront simples SDU ou même urbanisation diffuse. Procéder à ce travail de classement au regard d'analyses respectivement urbanistique et juridique en s'appuyant sur la jurisprudence la plus récente. |
|---|

II – Le champ et les méthodes du travail d'analyse

A- Le champ de l'analyse

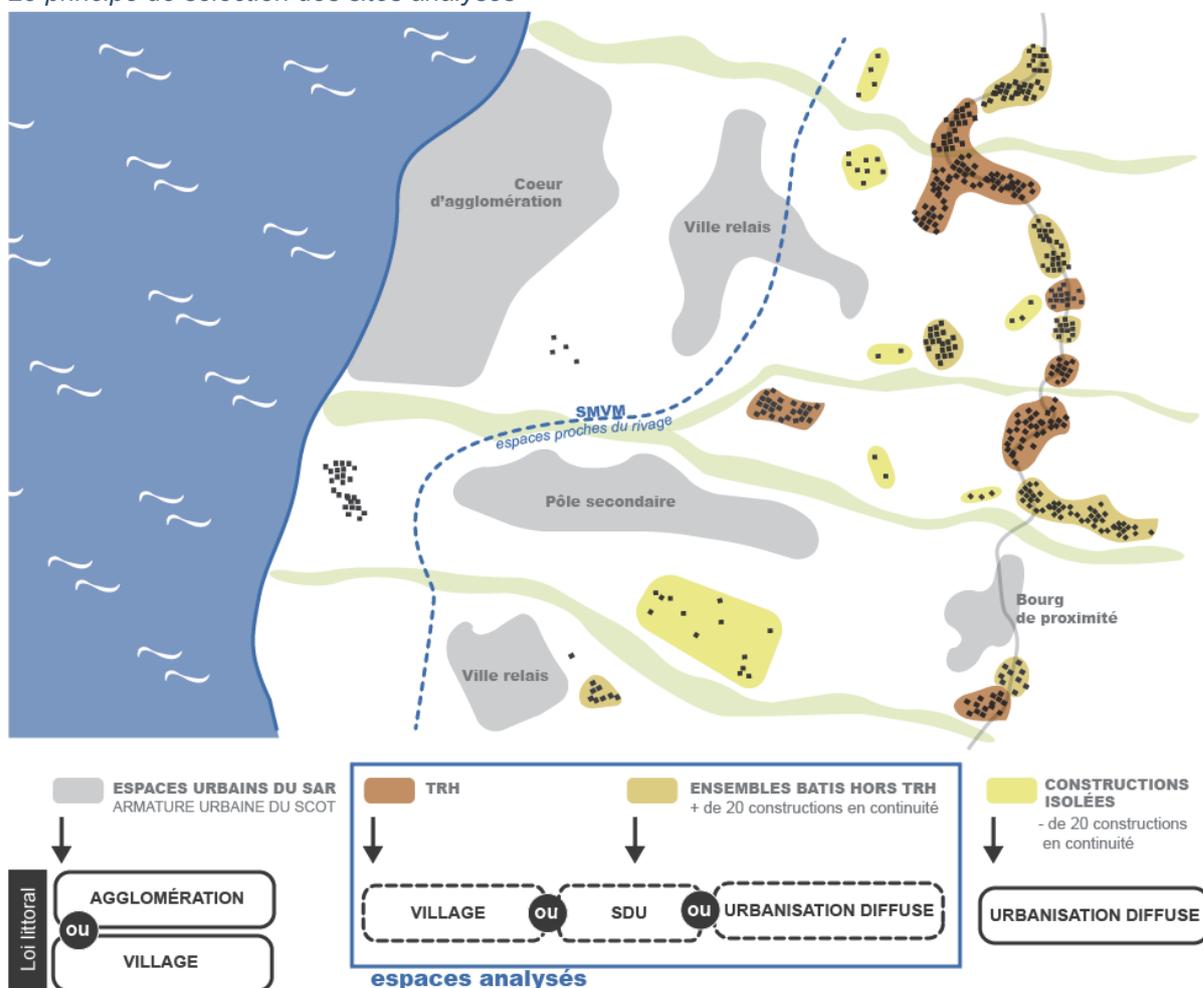
Le Cahier des Villages et des Secteurs déjà urbanisés (SDU) - version 1 (V1) - est un document technique d'aide à la décision visant à **recenser et catégoriser les ensembles bâtis des communes du Territoire de la Côte Ouest qui pourraient être inscrits dans le SCOT au titre de la loi littoral en tant que SDU ou Village.**

L'analyse porte sur les ensembles bâtis :

- Non localisés au sein des Espaces Urbains du SAR et de l'armature urbaine du SCOT ;
- Non localisés au sein des Espaces Proches du Rivages (limite du SMVM) ;
- Constitués d'au moins 20 constructions « en continuité », seuil retenu pour l'analyse des Villages et SDU potentiels.

Les constructions isolées et les ensembles de moins de 20 constructions sont donc à considérer comme appartenant à la catégorie « urbanisation diffuse » au sens de la Loi littoral.

Le principe de selection des sites analysés



L'objectif est d'apporter des éléments d'analyse au travers de « critères » permettant de définir un classement en « **SDU** » ou potentiellement en « **Village** » pour les unités les plus importantes, structurées et équipées ou a contrario en « **urbanisation diffuse** » si les conditions ne semblent pas réunies pour justifier l'appartenance d'un ensemble aux deux précédentes catégories.

Les ensembles bâtis analysés dans le présent Cahier – les Villages et SDU potentiels - sont ainsi localisés soit :

- Au sein des Territoires Ruraux Habités (TRH) du SAR – et par compatibilité du SCOT ;
- Au sein des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) des PLU (de + de 20 constructions en continuité) ;
- En dehors des TRH du SAR et des STECAL des PLU en vigueur, mais répondant aux critères définis supra (+ de 20 constructions en continuité, hors Espaces Proches du Rivage et espaces urbains du SAR et du SCOT).

FOCUS sur le principe de « continuité »

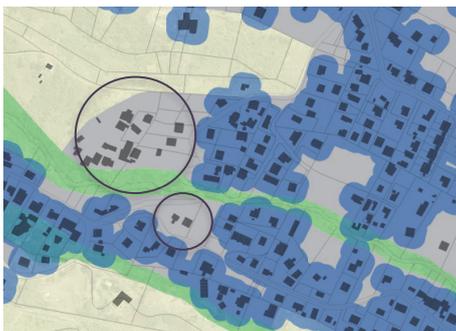
Une étude commanditée par la DEAL et menée par l'AGORAH de mars à juin 2021 a proposé une première base méthodologique générique pour identifier et localiser les secteurs déjà urbanisés « potentiels » du territoire sur la base de « faisceaux d'indices », notamment un principe de continuité sur la base d'un « tampon » de 15 m autour des constructions (soit une interdictance de 30m)

La méthodologie proposée pour l'élaboration du Cahier V1 s'appuie sur les travaux de l'AGORAH en y apportant des compléments et des adaptations, notamment sur un « point clé » de définition du « champs de l'analyse », à savoir le périmètre des secteurs étudiés au travers d'une évolution des curseurs relatifs à la notion de continuité.

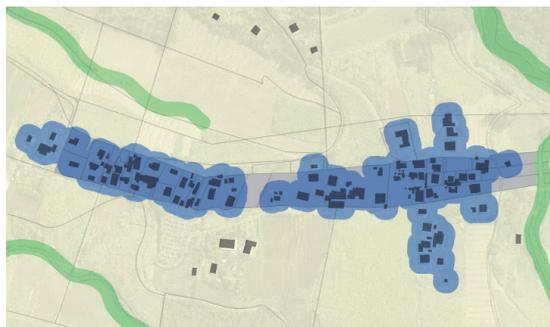
Il s'agit de mieux correspondre aux réalités des « entités » urbaines, qui participent du même ensemble (liens fonctionnels) mais qui peuvent présenter des écarts entre les constructions supérieurs à 30 m en raison de la topographie, des sinusosités de la trame viaire ou de la présence d'un équipement. Ainsi, le tampon de 15 m :

- Exclut des ensembles bâtis < 20 logements pourtant en lien direct avec un ensemble proche et parfois zonés U dans les PLU en vigueur,
- ou « divise » en plusieurs secteurs des ensembles bâtis qui correspondent à la même entité urbaine, ce qui tend par ailleurs à exclure certaines « dents creuses » nécessaire à l'analyse.

Exemple de constructions exclues de l'analyse avec un tampon de 15m (Saint Paul, Tan Rouge)

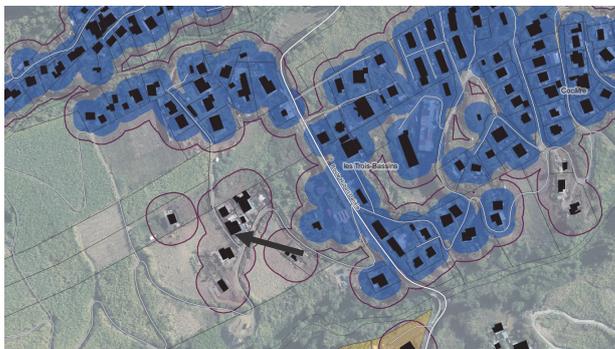


Exemple d'entité urbaine divisée avec un tampon de 15m (Saint Paul, Bassin Souris)



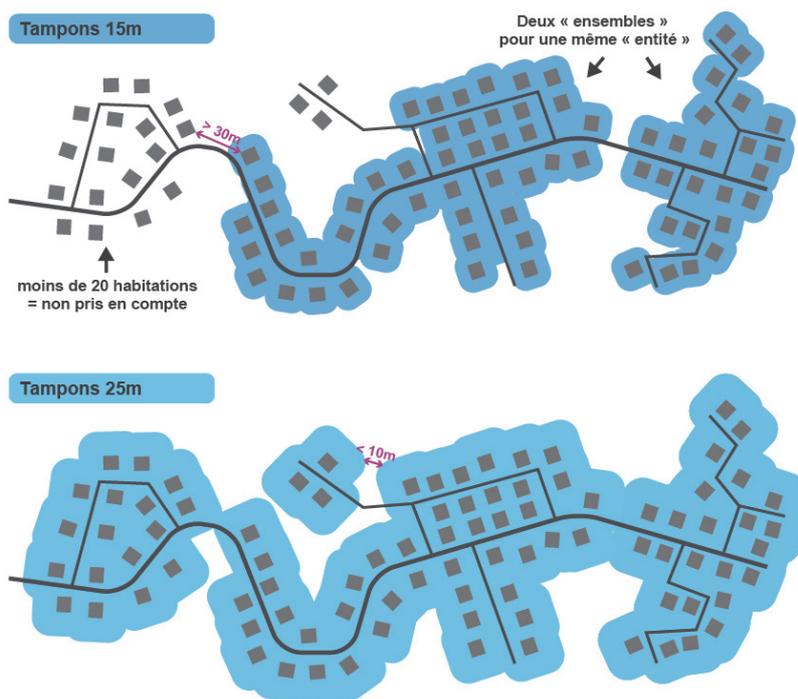
Il est ainsi proposé d'élargir le champ de l'analyse au sein du Cahier V1 avec une notion de continuité bâtie sur interdistance maximale de 50 m, soit un « tampon » de 25 m autour du bâti. Cela permet notamment de considérer « comme un tout » plusieurs ensembles au titre de la même entité, du même lieu-dit, en tant que potentiel SDU ou village.

Il est également proposé d'intégrer dans l'analyse (sans préjuger de ce qui sera retenu) certains groupements d'habitations < 20 bâtiments qui se retrouvent à une distance de moins de 10 m de secteurs à étudier, que l'on peut considérer comme participant de la même entité.



Exemple (Trois Bassins- Cocâtre)

Soit le schéma suivant :



Le cahier V1 laisse néanmoins apparaître le « tampon de 15 m », pour cette version technique et de discussion avec les communes, afin d'aborder la question du « bon curseur » à retenir in fine dans le cadre de la modification du SCOT.

Un tableau récapitulatif est présent en annexe avec le nombre de constructions au sein de chaque ensemble analysé selon l'application d'un tampon de 15 m ou de 25 m.

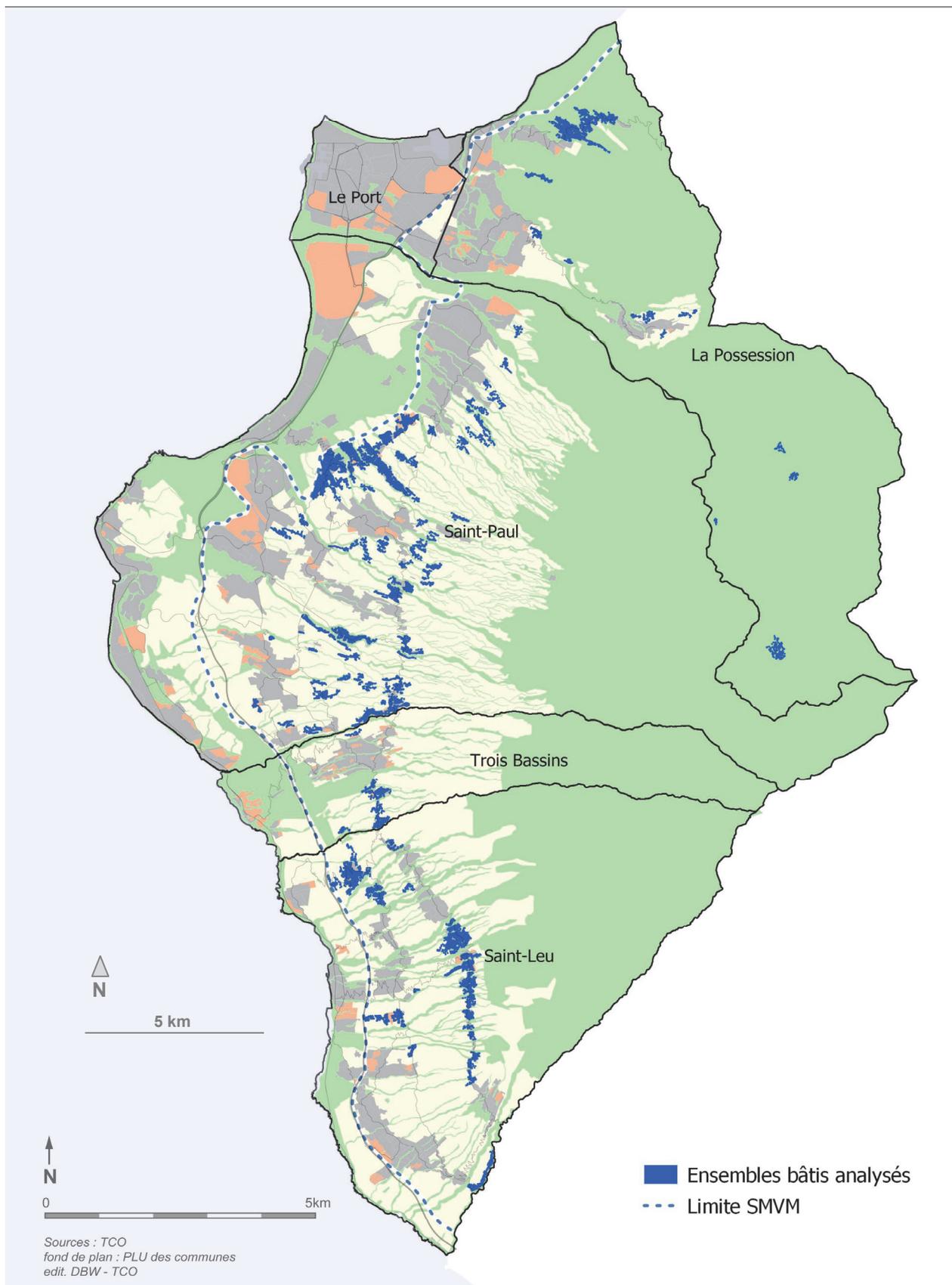
Le Cahier des Villages et des SDU analyse ainsi 96 ensembles bâtis repartis au sein de 61 fiches d'analyses (ensembles bâtis parfois regroupés par secteurs géographiques).

Les ensembles bâtis sont localisés soit :

- Au sein des territoires ruraux habités (TRH) du SAR – et par compatibilité- du SCOT : 49 sites ;
- Au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en l'occurrence tous situés à Saint Paul : 19 sites ;
- Non localisés dans les deux classes précédentes mais répondant aux critères définis *supra* (+ de 20 constructions en continuité, hors EPR et espaces urbains du SAR et du SCOT) : soient 28 sites.

Communes	Ensembles bâtis analysés	dont au sein des		
		TRH	STECAL	Autres
La Possession	13	2		11
Trois-Bassins	4	3		1
Saint-Leu	21	17		4
Saint-Paul	58	27	19	12
Total général	96	49	19	28

Les ensembles bâtis analysés



Les 96 établissements humains analysés représentent :

- ✓ 1276 hectares correspondant à 5% du total des quelque 25000 hectares habitables et **18%** du total des espaces urbains de référence définis par le SCOT : 7200 hectares.
- ✓ 12561 constructions, en très grande majorité des logements, représentant **13%** du total des logements du TCO et 107 commerces soit 3% du total des établissements commerciaux.
- ✓ Si on fait l'hypothèse que sur un total de 12561 constructions quelque 12000 sont des logements dont 90% ne sont pas vacants et que le nombre moyen d'habitants/logement est égal à 2, près de 22000 personnes résident dans les sites d'analyse ... ce qui n'est pas rien : en l'occurrence, **10%** de la population de l'Ouest de La Réunion.

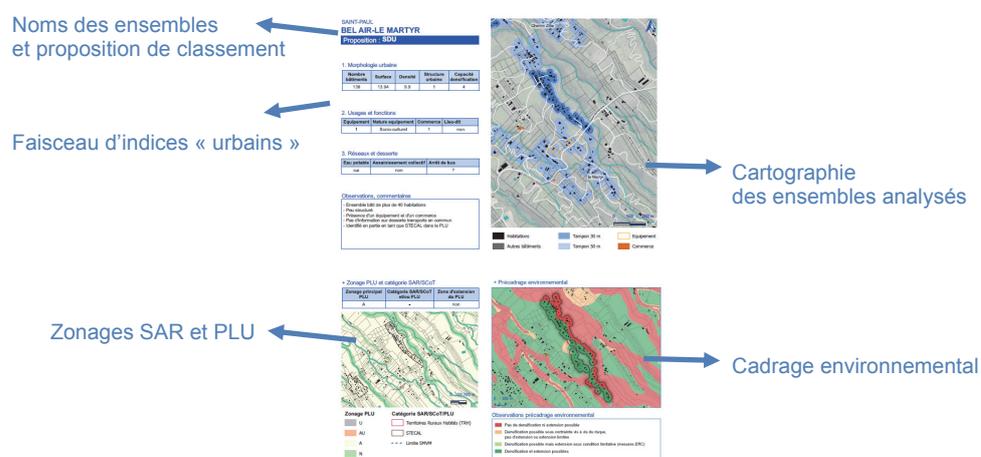
Conclusion 2

Près du cinquième des espaces urbains de référence⁵, et un dixième de la population de la communauté d'agglomération, n'est-ce pas, au travers de la procédure de modification simplifiée aborder et insérer dans le document à venir, le SCoT modifié, la « face aveugle » du SCoT approuvé en décembre 2016 ?

B- Méthodologie d'élaboration des fiches

Le Cahier V1 présente les ensembles bâtis (éventuellement regroupés en cas de proximité géographique) au travers de fiches, faisant apparaître les faisceaux d'indices urbains et environnementaux, qui sont autant de potentiels critères, permettant de proposer une classification selon les typologies de la Loi littoral.

Exemples de composition des fiches



⁵ dont on peut d'ores et déjà postuler qu'ils nourriront les deux catégories spatiales Agglomération et Villages

1. Morphologie urbaine

Nombre de bâtiments

Source : BDTOPO catégories « Résidentiel » et « Indifférencié » du champ « usage 1 » de la couche « Bâtiment ».

Nombre de constructions – à dominante habitat – présentes au sein des « tampons » de 25 m. Cet « indice » est déterminant dans la catégorisation entre Village et SDU, un « seuil » pouvant être établi en tant que « critère ».

Le nombre de bâtiments peut varier considérablement, de 20 (seuil >20) à plus de 1600, avec une moyenne de 130 bâtiments et une médiane autour de 50 constructions par secteur.

Surface

Aire des « tampons » de 25 m de l'ensemble analysé. Cet « indice » a davantage une valeur informative / comparative, sans nécessairement constituer un « critère ».

Densité

Nombre de bâtiments rapporté à la surface. Cet « indice » pourraient être considéré comme déterminant.

La densité moyenne est établie à 8,25 bâtiments/ha et la médiane à 7,65. La densité minimum est de 4,9, la densité maximum de 15,25 bâtiments/ha.

Structure urbaine

Qualification de l'organisation de la trame viaire et du bâti (*A noter : sensiblement différent de l'analyse AGORAH qui intègre les équipements – ici présentés à part*).



Niveau de structuration 1 : tissu relativement diffus avec une faible intensité du maillage viaire et une organisation du bâti plus aléatoire (pas de front bâti, constructions « en second rang »...)



Niveau de structuration 2 : tissu généralement linéaire qui génère un front bâti le long des axes de desserte, bien que la trame viaire soit peu maillée.



Niveau de structuration 3 : tissu bien structuré avec maillage viaire et organisation du bâti autour des axes.

Capacité de densification

Les capacités de densification sont ici quantifiées par le nombre de parcelles non-bâties en « dent creuse », desservies directement par la route/la trame viaire. Cet indice pourrait être considéré comme un critère déterminant au regard des dispositions de la loi littoral, un SDU ne pouvant présenter des capacités de densification supérieures au nombre de constructions existantes. Néanmoins, à l'issue de l'analyse cette configuration n'est jamais apparue (sauf îlets de Mafate). Cet indice vaut donc essentiellement comme élément d'information/comparaison et de justification.

Il est à noter que cet indice n'intègre pas les éventuelles divisions parcellaires, ni le renouvellement des formes urbaines qui pourrait être admis au sein des Villages.

2. Usages et fonctions

Nombre d'équipement

Source : AGORAH

Sur les 96 secteurs, 71 ne possèdent aucun équipement. Cet indice ne constitue pas à priori un critère déterminant pour la classification en SDU, il reste néanmoins un indice pertinent s'agissant de la classification en Village.

Nature des équipements

Liste des catégories d'équipements présents dans le secteur (éducation, socio-culturel, sport, santé...)

Commerce

Source : Source : BDTOPO catégorie « Commercial et services » du champ « usage 1 » de la couche « Bâtiment ».

Nombre de commerces identifiés au sein d'un secteur. Cet indice complète la présence d'équipements, des secteurs sans équipements pouvant accueillir un ou des commerce(s) qui sont à considérer comme des « lieux de vie » et ont une fonction de polarisation des usages.

Sur les 96 secteurs, 28 sont pourvus de commerce(s) dont 13 « sans équipement ».

Lieux-dit

Source : Source : Source : BDTOPO champ « toponyme » de la couche « Zone d'habitation ».

Un des critères proposés par les dispositions du code de l'urbanisme. Fondé sur la toponymie – dont l'exhaustivité est à interroger – cet indice semble davantage avoir une valeur informative.

3. Réseaux et desserte

Eau potable

Présence des réseaux d'approvisionnement. Indice à réinterroger. A ce stade, l'analyse ne flèche qu'uniquement les îlots de Mafate comme étant non desservis.

Assainissement

Présence des réseaux au sein du secteur, même partiel, toutes les constructions n'étant pas nécessairement desservies. 4 secteurs sont concernés. Cet indice à davantage une valeur informative est n'est pas à identifier en tant que critère différenciant.

Desserte par les transports collectifs (TC)

Présence d'un arrêt d'une ligne de bus au sein du secteur. 57 secteurs sont concernés (à confirmer.)

Zonage existant

Sans constituer des critères potentiels, ces informations permettent à la fois d'appréhender :

- La compatibilité des choix avec le SAR ;
- Les effets potentiels sur les documents d'urbanisme communaux, notamment à la lueur de la présence ou non d'extension (zone AU) au sein des PLU en vigueur.

Cadrage environnemental

Un encart de cadrage environnemental complète les fiches au travers de la synthèse d'une analyse multicritères (biodiversité, risques...).

Ces critères sont classés de 0 à 4 s'agissant des critères de biodiversité et de 0 à 1 s'agissant des risques. Un classement en tant qu'élément « réhibitoire » est également intégré à ces deux types de critères. Les classements s'échelonnent comme suit :

1) Critères portant sur la biodiversité

Classes biodiversité		
Nul	0	0
Enjeux faibles	1	2
Enjeux moyens à forts	3	4
Réhibitoire	-	-

2) Critères portant sur les risques

Classes risques	
Nul	0
Prescription	1
Réhibitoire	-

L'analyse permet d'évaluer les possibilités d'évolution des secteurs étudiés en définissant cinq niveaux :

Conditions	Commentaires
Si risque réhibitoire alors	Pas de densification ni d'extension possible
Si risque bleu (prescription)	Densification possible sous contrainte vis-à-vis du risque, pas d'extension ou extension limitée
Enjeu de biodiversité réhibitoire	Densification possible, pas d'extension ou extension limitée
Si pas de risque mais enjeu de biodiversité réhibitoire alors	
Notation de 3 à 4	Densification possible mais extension sous condition limitative (mesures ERC)
Notation de 0 à 2	Densification et extension possibles

Les critères étudiés ont été notés de la manière suivante :

Notes biodiversité	
Données INPN disponibles	
Nom des périmètres de protection	Note
1 - Inventaire Patrimonial	
ZNIEFF Terre de Type 1	1
ZNIEFF Terre de Type 2	1
2 - Protection au titre d'un texte international ou européen	
Bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO (BPM)	1
Zone humide protégée par la convention de RAMSAR	Rédhibitoire
3 - Protection par la maîtrise foncière	
Site du conservatoire du littoral	Rédhibitoire
Espace naturel sensible	Rédhibitoire
4 - Protection réglementaire	
Arrêté de protection de biotope (APB)	Rédhibitoire
Réserve naturelle nationale (RNN)	Rédhibitoire
Parc Naturel National (Parc national)	
Cœur de parc	1
Aire d'adhésion	1
Réserve biologique intégrale (RB)	Rédhibitoire
Atlas du patrimoine	
Sites inscrits	1
Sites classés	Rédhibitoire
SAR Zones	
Coupures d'urbanisation	1
Espaces de continuité écologique	1
Espaces naturels de protection forte marins	Rédhibitoire
Espaces naturels de protection forte marins	Rédhibitoire

Notes risques	
Prescription	1
Interdiction	Rédhibitoire

Ce cadrage constitue une première étape du processus « itératif » entre analyse urbaine et évaluation environnementale permettant de guider les choix :

- En termes de catégorisation entre Village / SDU et « urbanisation diffuse »,
- De sélection des critères,
- De préfiguration des futures dispositions du DOO et de la prise en compte des enjeux environnementaux au sein des Villages et SDU (et de leurs délimitations futures dans les PLU).

III- La synthèse du travail d'analyse- Propositions de classement des 96 sites dans la typologie de la loi littoral

Il a été indiqué que l'analyse des 96 sites du champ du travail pouvait procéder selon deux voies distinctes, respectivement urbanistique (proposition A) et juridique (proposition B).

Les deux tableaux infra présentent en synthèse les typologies d'espaces correspondantes.

Un troisième tableau traite des sites urbains localisés dans le cirque de Mafate, s'agissant de ceux situés sur le territoire de la commune de La Possession.

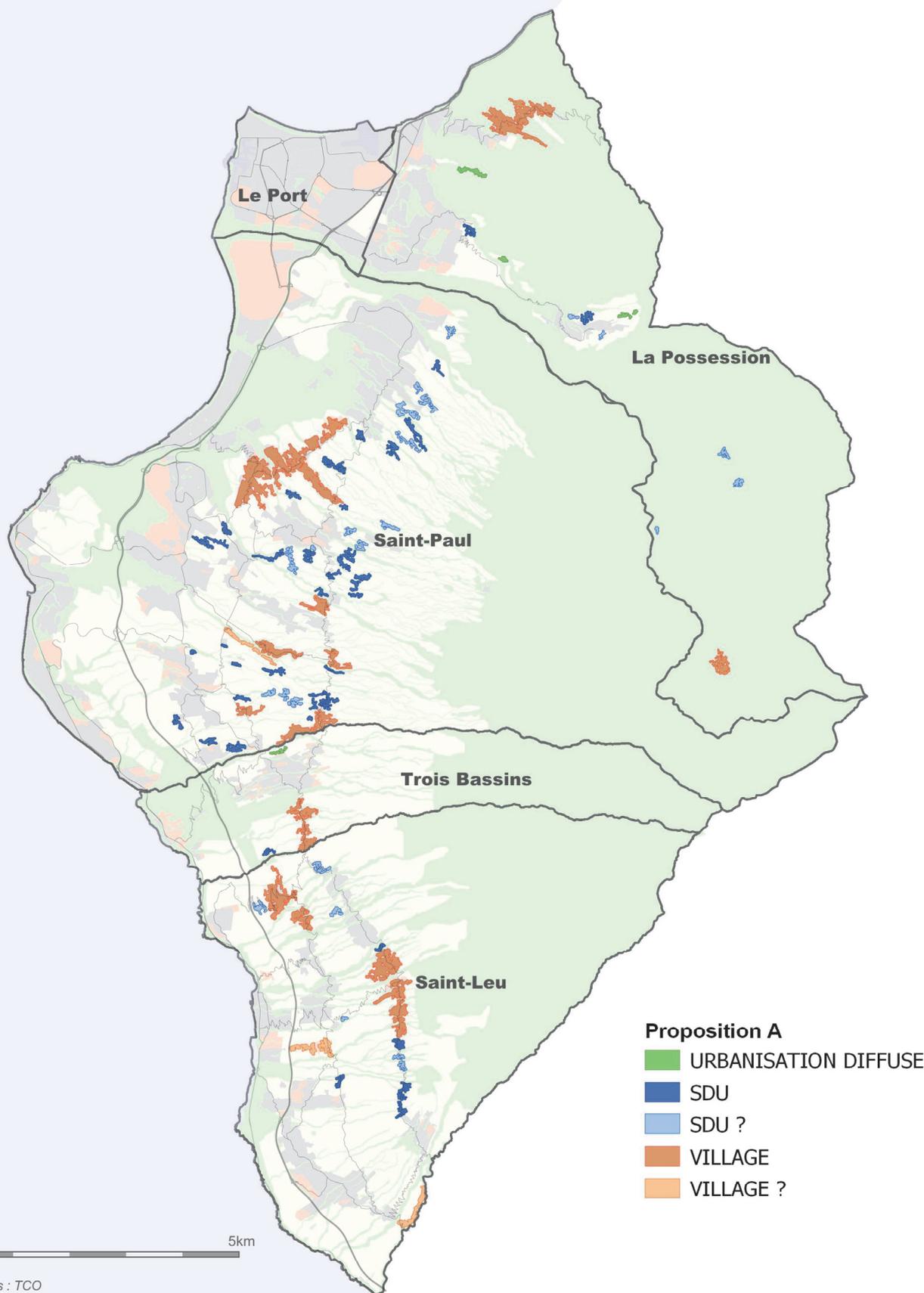
Propositions (V1) de classement des 96 sites selon (une partie de) la typologie de l'art. 121.3 de la loi littoral: Villages, SDU et urbanisation diffuse. Analyse urbanistique multi-critères									
Typologie Urbanistique	Surface (ha)	Nombre bâtiments	Nb moyen bâtiments/site	Densité (bât/ha)	Capacité densification	Nombre équipements	Nombre Commerces	Commentaires	
dt TRH > Villages (16)	711,6	8166	510	11,5	298	57	85	16 sites- 8 St Paul, 5 St Leu, 1 La Possession et 2 aux Trois-B. avec un nb de bâtiments moyen >500 unités ! Et près de 10 équip-commerces/site. Le tout représentant env. 2/3 en termes de surface: sous le régime de 'Village' avec droit d'extension dans la continuité	
dt TRH > Village ou SDU ? (9)	81,4	790	88	9,7	60	1	3	Possiblement 9 autres sites représentant env. 6% de la surface totale- 4 St Paul et 5 St Leu- sous le même régime. Cependant dotés d'un nb moyen de bâtiments et d'équipements nettement moindre que ceux de la ligne précédente. Soit, au total, presque les 2/3 du total > Villages?.	
dt TRH > SDU (24)	166,2	1341	56	8,1	88	3	7	Peu de bâtiments- cad de constructions - et quasiment pas d'équipements: 10 pour 24 sites. Pas Village malgré la jurisprudence récente (CAA Bordeaux, 9 juillet 2020): 40 constructions= Village? Si Village, alors la totalité des sites TRH ainsi considérée.	
dt STECAL/Autres > Village (1) La Possession- Mafate La Nouvelle	22	174	174	7,9	0	6	0	Ce qui vaut pour La Nouvelle ne vaut-il pas pour les autres principaux îlets localisés à MAFATE tant à la Possession qu'à Saint Paul ?	
dt STECAL/Autres >SDU (27)	190	1425	53	7,5	92	6	8	Un nombre moyen de constructions souvent supérieur à 40 mais quasiment pas d'équipements. Si la jurisprudence de la CAA de Bordeaux s'applique, beaucoup de ces sites pourraient être considérés comme Villages. Seule une minirité d'entre eux seraient SDU.	
dt STECAL/Autres >Urbanisation diffuse (19)	104	668	35	6,4	64	4	4		
Total des 96 sites	1275	12564	131	9,9	602	77	107		

Classement selon: Villages, SDU Urba Diff

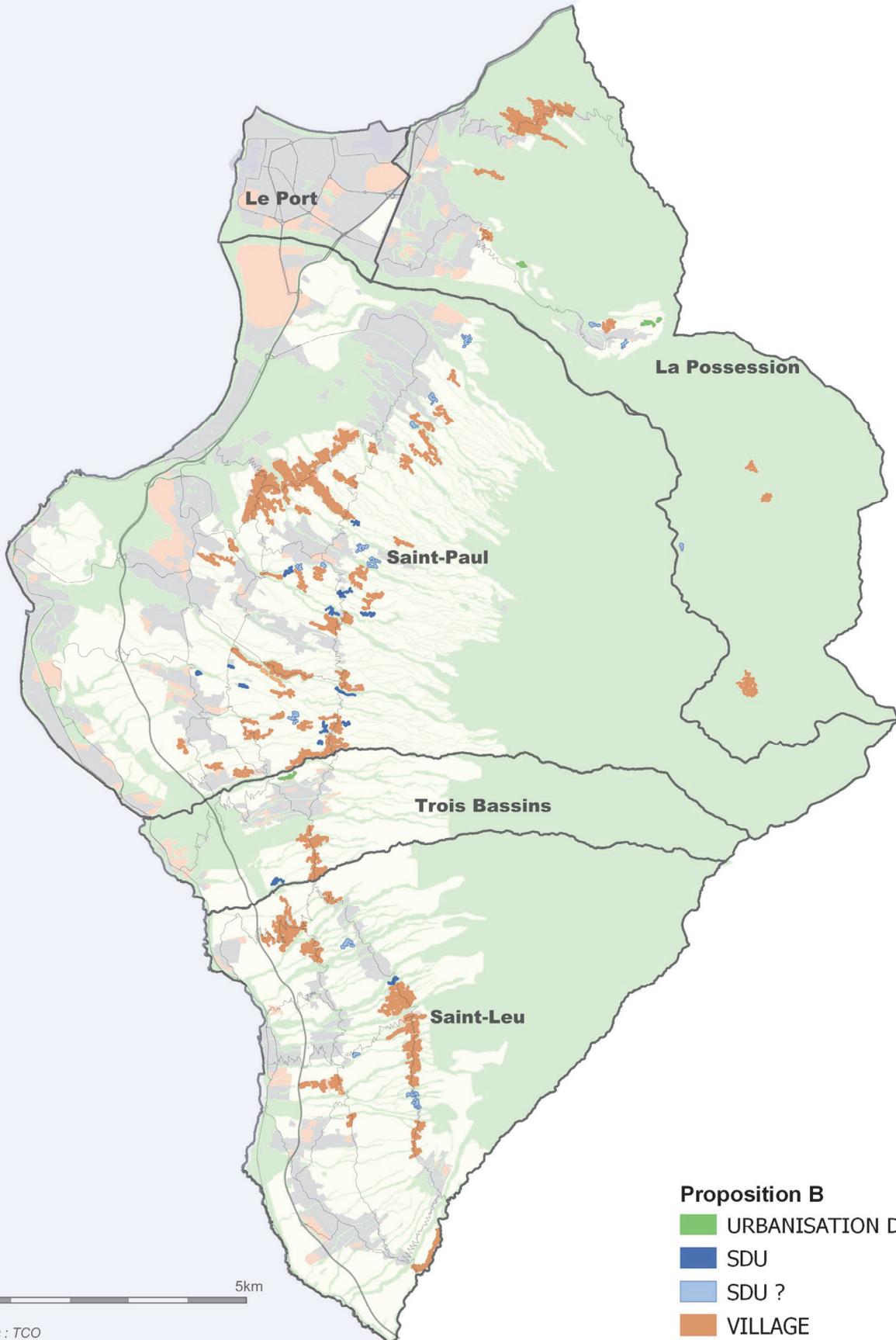
Typologie Juridique		Propositions (V1) de classement des 96 sites selon (une partie de) la typologie de l'art. 121.3 de la loi littoral: Villages, SDU et urbanisation diffuse. Analyse juridique - CAA Bordeaux (2020)						
Surface (ha)	Nombre bâtiments	Nb moyen bâtiments/site	Densité (bât/ha)	Capacité densification	Nombre équipements	Nombre Commerces	Commentaires	
905,9	9860	290	10,9	421	59	90	34 sites TRH: 16 St Paul, 14 St Leu, 2 La Possession et 2 aux Trois-Bassins avec un nb de constructions >40 unités ou souvent beaucoup plus ! Dt. une douzaine de gros sites (de 30 à 120 ha et de 300 à 1600 constructions. Et de 2 à 3 équip-commerces/site. Le tout représentant, pour l'ensemble des 96 sites, env. 70% en surface et 80% en nb de constructions. A l'évidence sous le régime de 'Village' de CU1121-8 avec droit d'extension dans la continuité	
53,3	437	29	8,2	25	2	5	15 sites TRH: 11 St Paul 3 St Leu 1 aux Trois Bassins, dt le nombre de constructions est < 40 et, en comparaison à ceux de la ligne précédente, dotés d'un nb d'équipements/commerce nettement moindre et souvent nul. Soit, passage au régime SDU qui fait perdre le droit à l'extension urbaine-limité-dont ils étaient dotés au régime TRH.	
231,8	1697	65	7,3	109	14	9	26 petits sites à >40 constructions: 20 St Paul 1 St Leu 5 La Possession ; une dotation commerce/équipements nettement moindre que pour les TRH>Villages mais bien supérieure à celle de la ligne TRH>SDU. Dans la logique CAA de Bordeaux, ce sont autant de Villages avec droit d'extension dans la continuité. Ils représentent 18% de la surface totale et 13% en nombre de constructions.	
83,9	567	27	0	47	2	3		
1275	12561	131	9,9	602	77	107		
<p>dt STECAL/Autres (21) >SDU</p> <p>OU urbanisation diffuse - Résultats selon propos. Analyse urbanistique</p> <p>Total des 96 sites</p>								

Mafate		Ce qui vaut pour La Nouvelle et Aurère, càd le classement en Village, ne vaut-il pas pour les autres principaux îlets de > 40 constructions localisés à Saint Paul ?						
dt STECAL/Autres >Village (2) La Possession- Mafate: La Nouvelle et Aurère	28	216	108	8	0	7	1	Les îlets plus réduits en constructions et dotations en commerces-équipements peuvent-ils être considérés comme les sous-ensembles d'un ensemble traité comme Village multi-sites. A l'égal des dits "villages" dans l'Ouest de la France rattachés au bourg -vrai Village' au sens habituel du terme-de la commune de leur appartenance?
dt STECAL/Autres >SDU (2) La Possession- Mafate: Cayenne et Ilet Lautret	5	37	19	7	2	2	0	

Proposition A_ urbaine et environnementale



Proposition B_ juridique



Proposition B

-  URBANISATION DIFFUSE
-  SDU
-  SDU ?
-  VILLAGE
-  VILLAGE ?

La différence entre les deux voies d'analyse n'est pas très importante surtout si l'on fait l'hypothèse que les 9 sites considérés par l'analyse urbanistique comme Village ou SDU seraient autant de Villages. Auquel cas les différences s'établiraient ainsi en comparant les résultats de l'analyse juridique vis-à-vis de ceux de l'analyse urbanistique :

- ✓ Nombre de sites : +9, dont 4 à Saint Paul et 5 à Saint Leu ;
- ✓ Surface : +113 hectares soit 9% du total de l'analyse ;
- ✓ Nb de constructions : +904 soit quelque 7% du total.

L'ensemble de cette note est de nature propositionnelle ; à ce stade intermédiaire de la démarche d'étude elle ne choisit pas entre les deux voies d'analyse ; elle les présente et les argumente.

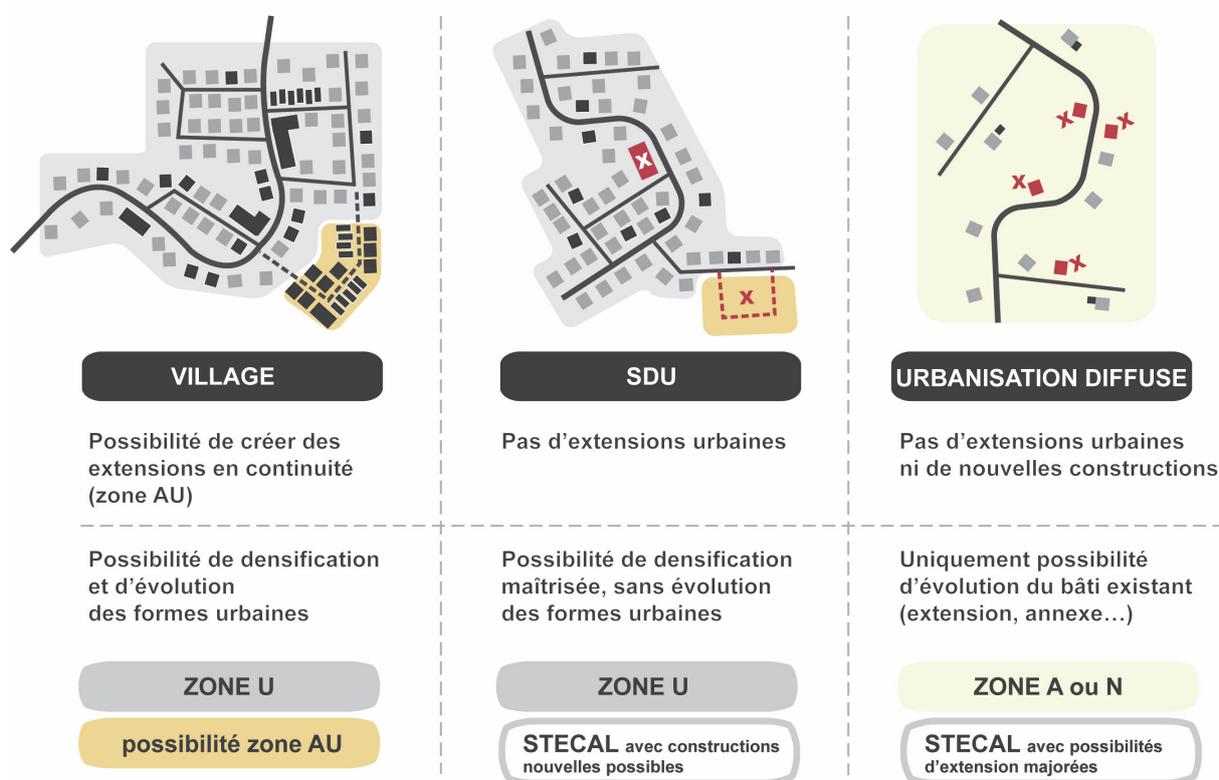
Il relève de la maîtrise d'ouvrage d'indiquer au groupement d'étude quelle voie paraît plus pertinente. Il est d'ailleurs bien possible que l'une des deux voies soit privilégiée mais en quelque sorte amendée au regard des considérations de l'autre. A ce titre il sera fort utile d'avoir recours aux fiches détaillées site par site résultant de l'analyse intégrée tant urbanistique qu'environnementale.

Conclusion 3

✓ S'agissant de la maîtrise d'ouvrage considérer les résultats découlant des deux voies d'analyse, respectivement urbanistique et juridique et les différences qui en résultent. Puis définir une ligne de conduite principale que mettra en œuvre le groupement d'étude.

✓ Ne pas exclure de croiser les méthodes de travail d'une voie d'analyse pour amender et préciser ce à quoi aura abouti le choix de l'autre voie. Et ainsi définir la typologie retenue *in fine*.

ANNEXE / Quelles conséquences dans les PLU de la catégorisation des ensembles bâtis en « Village », « SDU » ou « urbanisation diffuse » ?



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. Le SCOT devra donc matérialiser les catégories issues de la loi littoral, dont les SDU, sur des cartographies (du DOO, voire du PADD) via des pictogrammes ou des centroïdes sans procéder à une délimitation exacte à une échelle parcellaire (rôle des PLU).

Le DOO du SCOT pourra notamment définir des prescriptions relatives aux conditions d'urbanisation au sein des Villages et SDU, en particulier à la lueur des enjeux environnementaux.

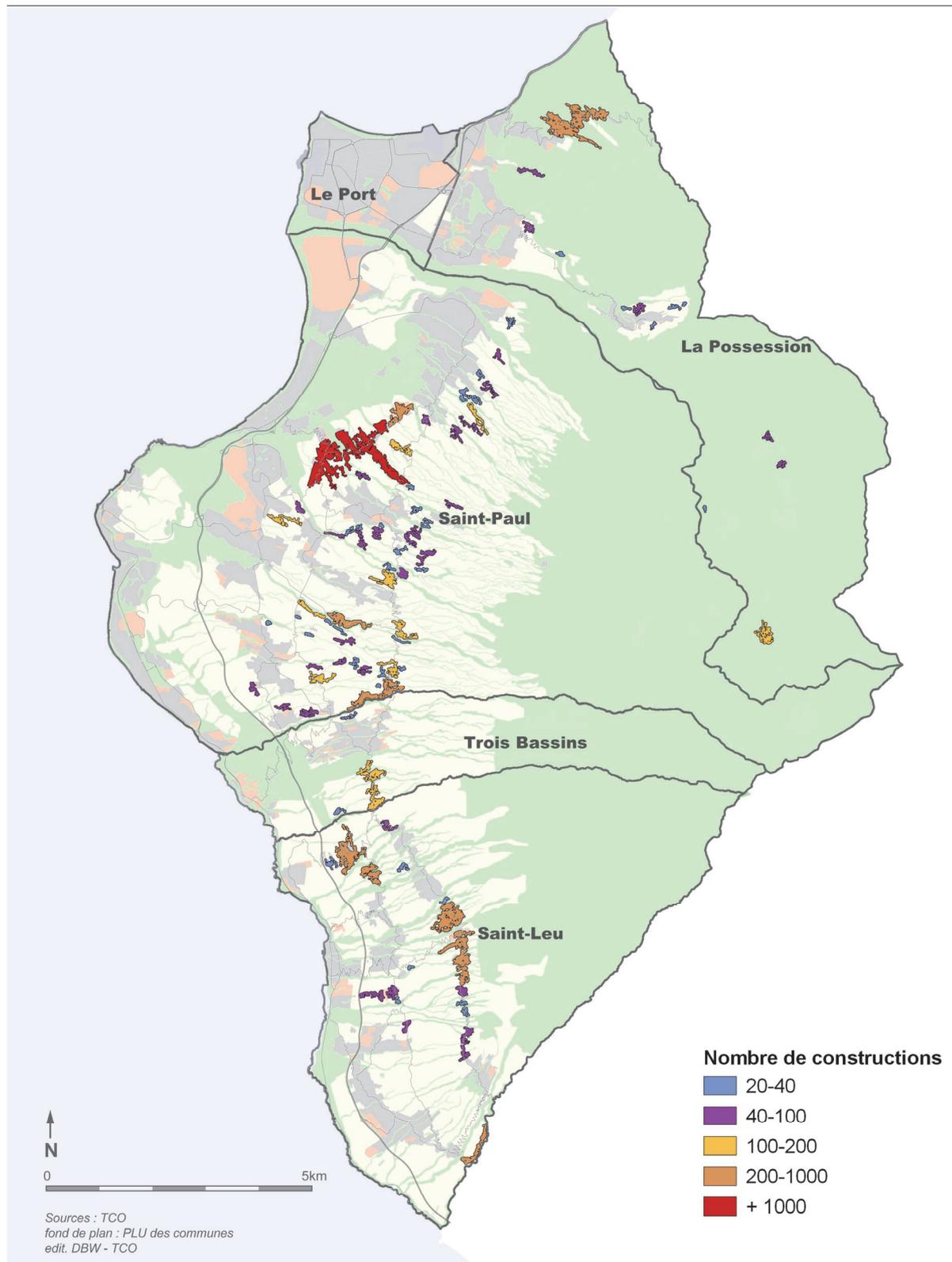
Le Cahier des Villages et SDU sera intégré au rapport de présentation, en tant qu'élément d'explication et de justification des choix, associé à l'évaluation environnementale. Les cartographies présentes au sein du Cahier font état des limites parcellaires à des fins d'analyses et d'information, nécessaire lors de la consultation de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées. Elles pourront également guider les choix de délimitation au sein des PLU.

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

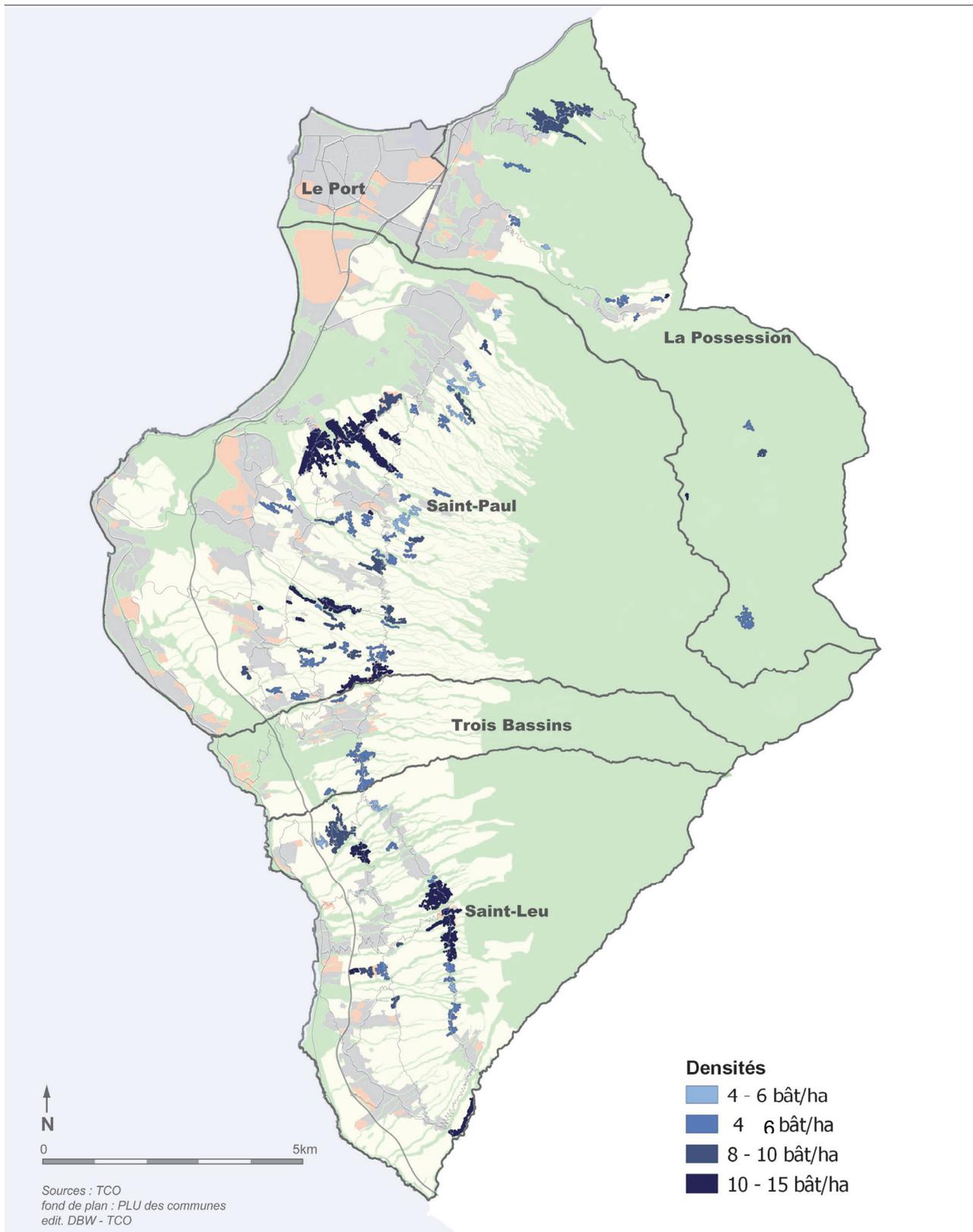
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



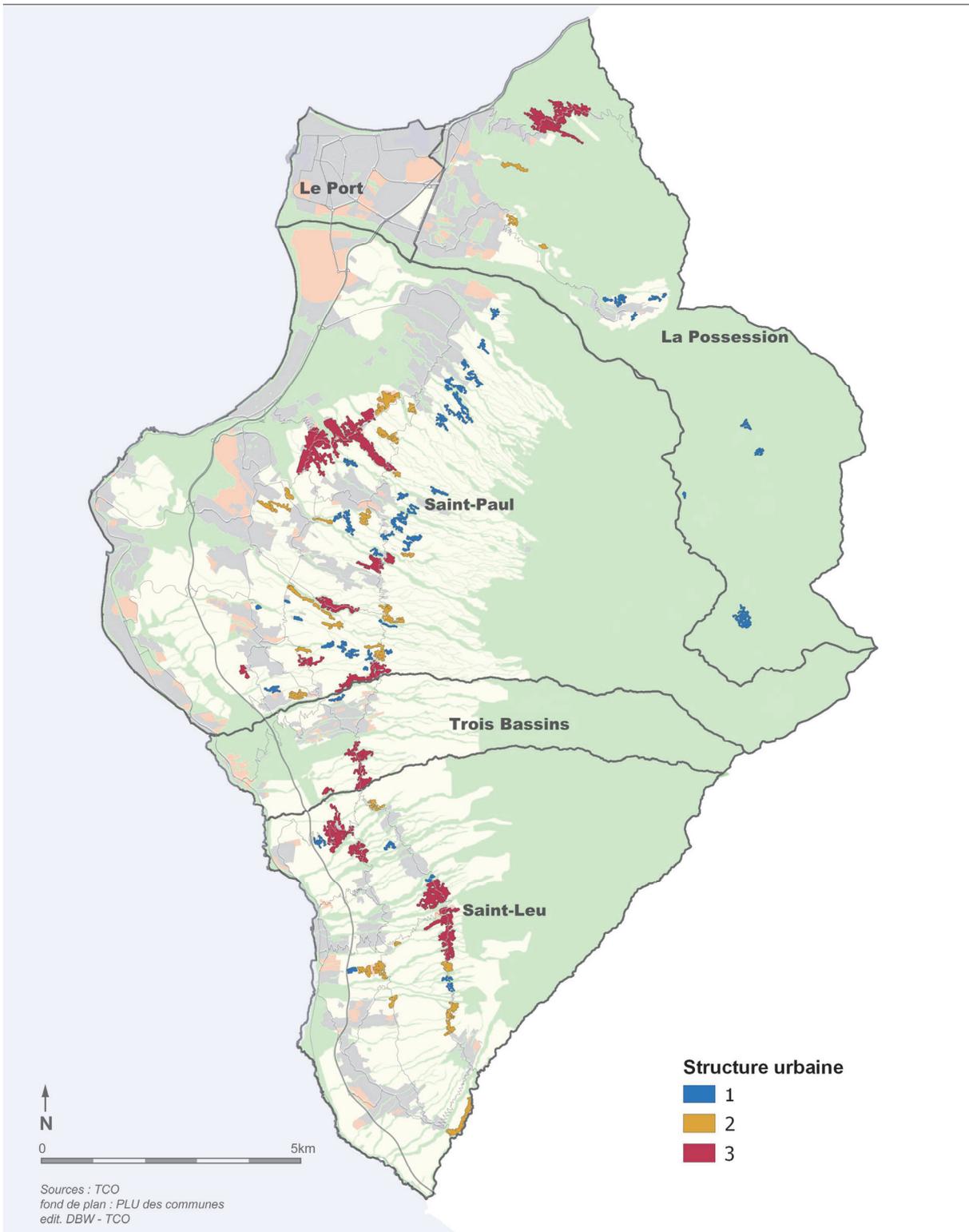
Nombre de constructions au sein des ensembles analysés



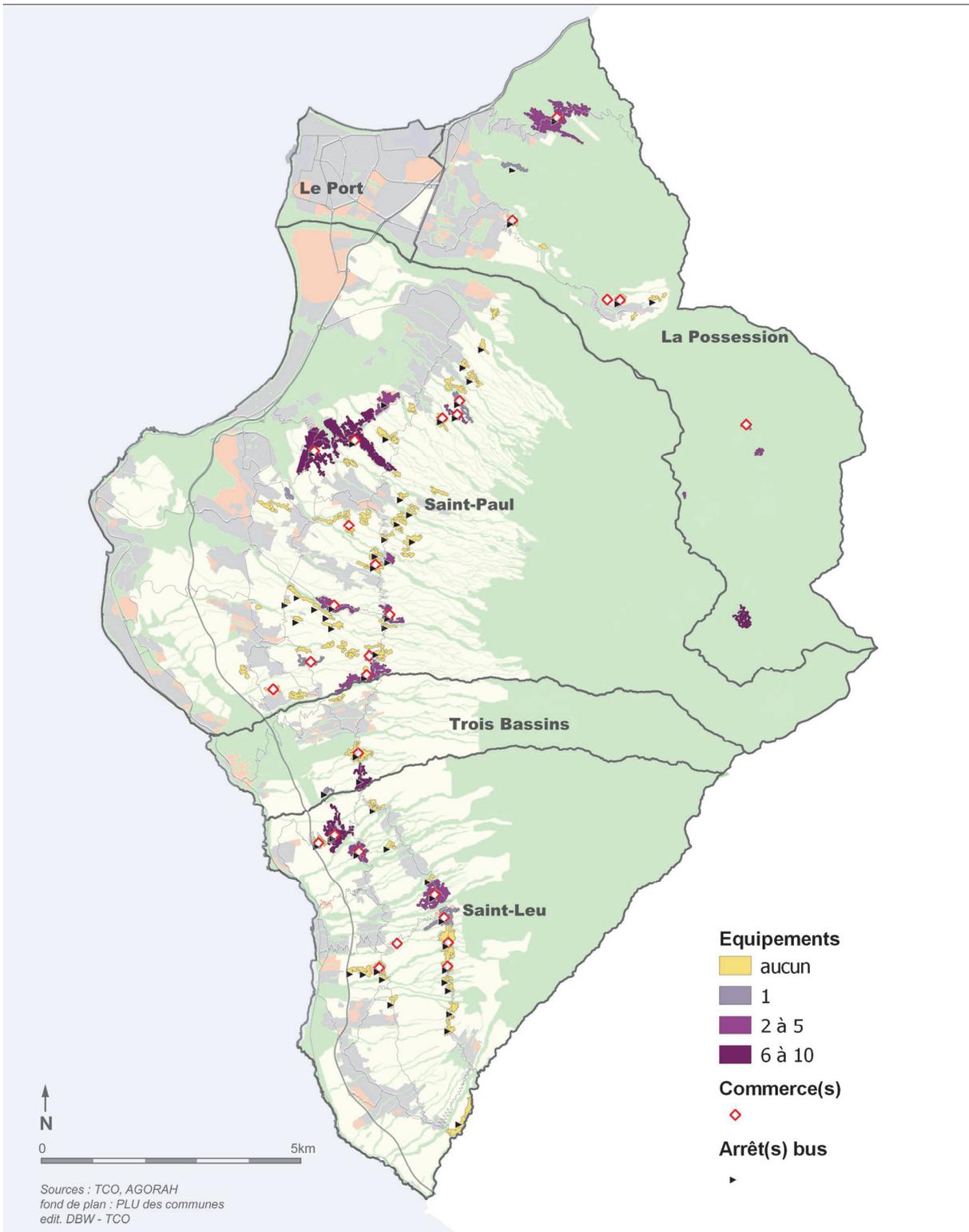
Densités des ensembles analysés



Structuration urbaine des ensembles analysés



Equipements, commerces et desserte des ensembles analysés



Commune	Nom	Nombre bâtiments tampon 25 m	Nombre bâtiments tampon 15 m
La Possession	Allée Cernot	19	18
	Aurère	42	21
	Cayenne	20	0
	Chemin de la Ferme	17	17
	Chemin Ratinaud	62	55
	Dos d'Âne	60	49
	Grande Ravine des Lataniers	80	72
	Ilet à Malheur	56	27
	Îlet Lautret	17	16
	La Nouvelle	174	86
	Le Grand Coin	30	23
	Le Vingt-Cinquieme, le Vingt-Sixieme, le Vingt-septieme, la Ravine à Malheur, la Roche Moulin	968	795
	Rue Germain Elisabeth	25	21
	Ensemble	1570	1200

Commune	Nom	Nombre bâtiments tampon 25 m	Nombre bâtiments tampon 15 m
Trois- Bassins	Cocâtre	162	141
	Chemin F. Payet	30	0
	La Petite Ravine	153	102
	La Grande Ravine		20
	Piveteau	36	29
	Ensemble	381	292

Commune	Nom	Nombre bâtiments tampon 25 m	Nombre bâtiments tampon 15 m
Saint-Paul	Bel Air-Le Martyr	138	70
	Bois Rouge, les Trois Chemins, le Petit Bernica, Fond Benjoin	1426	1066
	Bras Canot 1	440	385
	Bras Canot 2	129	125
	Bras Canot 3	31	25
	Bras Canot 4	20	20
	Chemin Borcher 1	60	24
	Chemin Borcher 2	21	0
	Chemin Bras Mouton 1	32	22
	Chemin Bras Mouton 2	46	46
	Chemin Cimetiere R. Delisle	33	20
	Chemin Cimetiere R. Delisle, rue Tauran	65	34
	Chemin de l'Evêque	50	44
	Chemin de Ligne	115	91
	Chemin des Barrières	24	23
	Chemin des Orangers	32	17
	Chemin Feoga N°1	38	0
	Chemin Hoareau 1	59	0
	Chemin Hoareau 2	28	21
	Chemin Ker-Anval	42	0
	Chemin Lallemand-Jardin-Dijoux 1	63	60
	Chemin Lallemand-Jardin-Dijoux 2	41	0
	Chemin Lallemand-Jardin-Dijoux 3	36	25
	Chemin Mondon	120	86
	Chemin Paul Robert	21	19
	Chemin Ravine Renaud	156	92
	Chemin Summer N°3, Impasse des Zinnias	46	37
	Chemin Tavernier	31	21
	Chemin Terre Rouge	21	21
	Chemin Zitte	8	41
	Chemins Chevalier, des Longanis, d'Eau	122	79
	Chemins Clermont, Frère Scubilion	44	38
	Chemins Cryptomerias, Pause	150	126
	Chemins Lebon, des Caféiers, Baillif	100	24
	Corbeil 1	21	21
	Corbeil 2	37	37
Entre chemin Lebel et chemin des Barrières 1	49	0	
Entre chemin Lebel et chemin des Barrières 2	66	46	
Hauts de la Plaine	52	41	
La Latanière	83	71	

Saint-Paul	La Montée Panon	61	56
	La Roche Marianne, Macabit Bois Joli	239	215
	Le Bassin Souris	85	80
	Le Guillaume Jardin	38	25
	Le Jardin Coco, Bellemène, Les Canots	1636	1334
	Les Palmistes 1	29	26
	Les Palmistes 2	64	61
	Ligne Bambous 1	75	61
	Ligne Bambous 2	20	0
	Lotissement Cross	194	178
	Ravine Daniel, Ho Fo, la Saline les Hauts	529	412
	Route du Maido	34	0
	Route du Vieux Flamboyant	47	45
	Rue Antimene	28	28
	Rue Celerine Barbe 1	50	45
	Rue Celerine Barbe 2	39	0
	Rue Fond Coche Mahot	51	49
	Rue Persee	27	23
Ensemble	7341	5556	

Commune	Nom	Nombre bâtiments tampon 25 m	Nombre bâtiments tampon 15m
Saint-Leu	Bac en fer 1	28	0
	Bac en fer 2	26	0
	Bras Mouton	283	249
	Chemin les Colimaçons	40	20
	Chemin Potier	38	25
	Chemin Vabois	30	30
	Grand Fond les Hauts 1	87	79
	Grand Fond les Hauts 2	59	54
	Grande Terre, Entre-deux	269	268
	La Pente Maingard	66	66
	Le Cap Lelievre 1	20	16
	Le Cap Lelievre 2	76	61
	Le Cap Lelievre 3	74	65
	Le Cap Lelievre 4	50	50
	Le Cap, le Cap Camélias	390	358
	Les Camélias	331	305
	Les Colimaçons	520	344
	Les Colimaçons les Hauts	50	0
	Pierre Paillard	52	52
	Rue Henri Bègue	21	21
Saint Christophe ou l'Etang les Hauts	681	509	
Ensemble	3191	2572	

