

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

---

## Projet de modification simplifié

### EXPOSE DES MOTIFS et SYNTHESE DES MODIFICATIONS



Approuvé le 21 décembre 2016

---

Projet de modification simplifiée



## SOMMAIRE

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION .....	5
1. Les objectifs de la modification simplifiée du SCoT .....	5
2. Méthodologie d'élaboration .....	5
3. Le projet de modification .....	6
4. Avancement de la procédure .....	7
1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PREAMBULE GENERAL .....	8
1. Compléments relatifs aux évolutions du contexte législatif (loi ELAN) .....	8
2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE I – DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET SPATIAL .....	9
1. Compléments dans le chapitre 2 « Armature urbaine » section E « L'Ouest : une urbanisation appelée à évoluer » .....	9
2. Nouveau chapitre IV « LA LOI LITTORAL ET LE SCOT MODIFIÉ » .....	9
3. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	10
4. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE III - EXPLICATION DES CHOIX ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS .....	11
1. Modification des tableaux expliquant les choix retenus pour établir le PADD et le DOO .....	11
2. Modification des tableaux relatifs à l'articulation du SCOT avec les autres documents .....	14
5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE IV – ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	17
1. Modification de la section 1.4 « Analyse matricielle » .....	17
2. Modification de la section 1.4.2 « Analyse globale des incidences des orientations et recommandations du DOO » .....	20
3. Modification du chapitre 2 « Identification des secteurs susceptibles d'être impactés » .....	20
4. Modification du chapitre 3 « Mesures d'évitement, de réduction et de compensation » .....	38
5. Modification du chapitre 4 « Proposition d'indicateurs pour le suivi des effets du SCoT sur l'environnement » .....	39
6. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE V – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE .....	40
7. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES .....	41
1. Reformulation de l'OBJECTIF 3 - Diminuer l'exposition aux risques .....	41
2. Modification de l'Objectif 4 - Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest .....	41
3. Complément à l'Objectif 7 - Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest .....	49
4. Modification de l'Objectif 11 - Rééquilibrer l'armature urbaine, intensifier l'urbanisation et limiter l'urbanisation diffuse .....	50
5. Modification de l'Objectif 12 - Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée .....	51
8. MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS .....	54
1. Adaptation du préambule .....	54

2. Modification de l’Orientation 1 - Principe d’équilibre des usages de l’espace .....	54
3. Modification de l’Orientation 5 - Principe général de mise en œuvre de l’armature urbaine .....	59
4. Reformulation de l’Orientation 6 - Les espaces urbains de référence - L’intensification urbaine et l’urbanisation prioritaire .....	61
5. Modification de l’Orientation 7 - L’Intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d’extension urbaine .....	62

## EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

### 1. Les objectifs de la modification simplifiée du SCoT

L'article 42 de la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) du 23 novembre 2018 a renforcé la portée des documents d'urbanisme pour la mise en œuvre de la loi Littoral.

Il appartient désormais aux Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'identifier les « agglomérations », les « villages » et les autres « secteurs déjà urbanisés » (SDU) prévus à l'article L121-3 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'intégrer ces éléments au SCoT du TCO approuvé en décembre 2016, le Président a engagé par arrêté n° AP 2021 - 033 du 1<sup>er</sup> juillet 2021, la procédure de modification simplifiée autorisée par la loi ELAN jusqu'au 31 décembre 2021.

La modification simplifiée du SCoT a pour objectifs de :

- Préciser la définition des agglomérations et des villages prévus à l'article L 121-3 du CU au regard de l'armature urbaine déjà définie dans le SCoT en vigueur ;
- Définir les critères d'identification des « secteurs déjà urbanisés » (SDU) visés à l'article L 121-8 du CU, les identifier et les localiser pour les mettre en œuvre.

Compte tenu des enjeux de sensibilité environnementale et paysagère des secteurs potentiellement impactés par cette modification, notamment les îlets de Mafate, une évaluation environnementale a été réalisée.

### 2. Méthodologie d'élaboration

#### 2.1. Prise en compte du contexte particulier du TCO

La totalité du territoire Ouest est concernée par la Loi littoral, même le cirque de Mafate.

L'urbanisation diffuse est très importante dans l'Ouest et localisée dans les espaces ruraux habités que ce soit dans les Territoires Ruraux Habités (TRH) définis par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR 2011) ou en dehors en zones naturelles ou agricoles.

Au regard du contexte territorial, cette modification simplifiée est dans les faits une modification très amplifiée.

#### 2.2. L'identification des agglomérations, villages et SDU

Pour identifier et localiser les SDU par rapport à l'urbanisation diffuse, par l'équipe d'étude a identifié et analysé 119 sites, en concertation avec les communes membres (élus et techniciens) :

- En dehors des espaces urbains de références du SCoT ;
- En dehors des espaces proches du rivage, soit en dehors du périmètre du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM du SAR 2011) ;
- Constitué d'un minimum de 20 bâtiments résidentiels « en continuité » c'est dire séparés d'un maximum de 50 m (tampon de 25 m autour de chaque bâtiment) ;

La prise en compte d'un nombre de bâtis supérieur à 40, de la présence d'équipement, de commerce et de la structuration urbaine a permis l'identification des villages parmi ces sites.

Ainsi :

- Sur les 51 sites analysés au sein des Territoires Ruraux Habités : 22 Villages et 29 SDU ont été identifiés ;
- Sur les 22 sites analysés en Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées : 22 SDU ont été identifiés ;
- Sur les 28 sites analysés « autres » : 1 Village et 14 SDU ont été identifiés, 13 restent en urbanisation diffuse ;
- + le village multi-sites de Mafate (18 sites analysés) ;

Au-delà de cette analyse, 3 villages existants ont également été identifiés en TRH en dessous de la limite du SMVM (2 à Saint-Paul et 1 à Saint-Leu).

### 3. Le projet de modification

La modification simplifiée impacte l'ensemble des pièces constitutives du SCoT en vigueur :

- **Le Préambule Général** : Introduction de la Loi ELAN et de la modification simplifiée ;
- **Le Rapport de Présentation (RP) (4 livres impactés sur 5)** qui doit notamment intégrer la méthodologie d'identification et des « agglomérations », « villages » et nouveaux « Secteurs Déjà Urbanisés » au sens de la Loi littoral, l'explication des choix et l'argumentaire au regard de la compatibilité avec le SAR de 2011, ainsi que l'Evaluation Environnementale.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Principalement 2 objectifs modifiés sur 12)**

**Principalement :**

- ✓ **Objectif 4** relatif à la définition de l'armature urbaine : introduction des classifications résultant de la loi Littoral (agglomération, village, SDU), des nouveaux secteurs identifiés et leur régime d'urbanisation en compatibilité avec SAR de 2011
- ✓ **Objectif 12** relatif aux espaces ruraux : meilleure prise en compte des espaces ruraux du territoire Ouest et de Mafate

**Autres modifications mineures :**

- ✓ **Objectif 3** relatif à l'exposition aux risques : modification mineure apportant un complément d'information pour Mafate
- ✓ **Objectif 7** relatif à l'économie des loisirs et du tourisme : appui au développement du « tourisme nature »
- ✓ **Objectif 11** relatif à l'équilibre de l'armature urbaine : modification mineure permettant l'ajout d'une référence à la limitation de l'urbanisation diffuse

- **Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) - Principalement 2 orientations modifiées sur 15**

**Principalement :**

- ✓ **Orientation O1** relative au principe d'équilibre général de l'espace : Modification du schéma permettant l'intégration des espaces urbains d'appuis et les SDU nouvellement identifiés, du texte de l'orientation et ajout d'une nouvelle cartographie d'identification et de localisations des agglomérations, villages et SDU ;
- ✓ **Orientation O7** relative au principe de redéploiement : extension du principe au cas particulier des îlets de Mafate et aux secteurs déjà urbanisés sans remise en cause de l'enveloppe urbaine maximale du SCoT de 8 200 ha.

#### **Autres modifications mineures :**

- ✓ **Orientation O5** relative au principe de mise en œuvre de l'armature urbaine : mise en cohérence du tableau avec les nouveaux secteurs identifiés, les niveaux et rangs de l'armature urbaine ;
- ✓ **Orientation O6** relative aux espaces urbains de référence : précision sur la priorisation des développements urbains et la définition associée des espaces urbains de référence.

Le SCoT ainsi modifié intègre les dispositions de la Loi ELAN sans remettre en cause l'équilibre de l'armature urbaine définie en compatibilité avec le SAR de 2011 et les développements urbains autorisés à enveloppe urbaine constante/maximale de 8 200 ha.

#### **4. Avancement de la procédure**

Le projet de SCoT modifié est le résultat d'une démarche partagée notamment avec les communes membres (élus et techniciens), les services de l'Etat (DEAL) et le Parc National de La Réunion.

Il a fait l'objet d'une concertation préalable avec le public du 3 septembre au 3 novembre 2021 qui a notamment donnée lieu à une réunion publique le 29 septembre 2021 au TCO et d'une présentation anticipée aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 29 octobre 2021.

Le bilan de la concertation et le projet de SCoT modifié ont été validés par le Conseil Communautaire du 17 décembre 2022.

Le projet de SCoT modifié a été notifié pour avis aux PPA le 23 décembre 2021, ainsi qu'à la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) - garante de cette procédure dérogatoire autorisée par la Loi ELAN - et à l'autorité environnementale (MRAe). Celles-ci disposaient de 3 mois pour transmettre leurs avis au TCO.

A l'issue de cette phase de consultation des PPA et conformément à la procédure de modification simplifiée, le projet de modification et les avis sont mis à disposition du public du 19 avril au 20 mai 2022.

## 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PREAMBULE GENERAL

### 1. Compléments relatifs aux évolutions du contexte législatif (loi ELAN)

Pages 5 et 6 du SCOT modifié : ajout d'une nouvelle section A4

#### SCOT Modifié :

#### **A4/ La loi Elan dans son article 42 et la modification du SCoT révisé de 2016**

La loi ELAN, promulguée en novembre 2018, dans son article 42, modifie certaines des règles les plus importantes des dispositions du code de l'urbanisme particulières au 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 au régime d'urbanisation : agglomérations, villages et, nouvelle catégorie introduite par l'article L 121-3 du code de l'urbanisme modifié par la loi Elan, secteurs déjà urbanisés.

Par ailleurs, elle prévoit que les SCoT déterminent les critères d'identification de chacune de ces trois catégories et en définissent la localisation. Au vu des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, et sauf dispositions transitoires, cette identification des SDU par le SCOT est un préalable à leur délimitation par les PLU pour être constructibles.

#### CONSTATS ET ENJEUX

[...]

Il en va de même du document modifié appelé à être approuvé en 2022 : pas un nouveau schéma mais un document en conformité avec les évolutions récentes de la législation telles que contenues dans l'article 42 de la loi Elan.

Sont également modifiés les propos introductifs relatifs à l'organisation du document.



## 2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE I – DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET SPATIAL

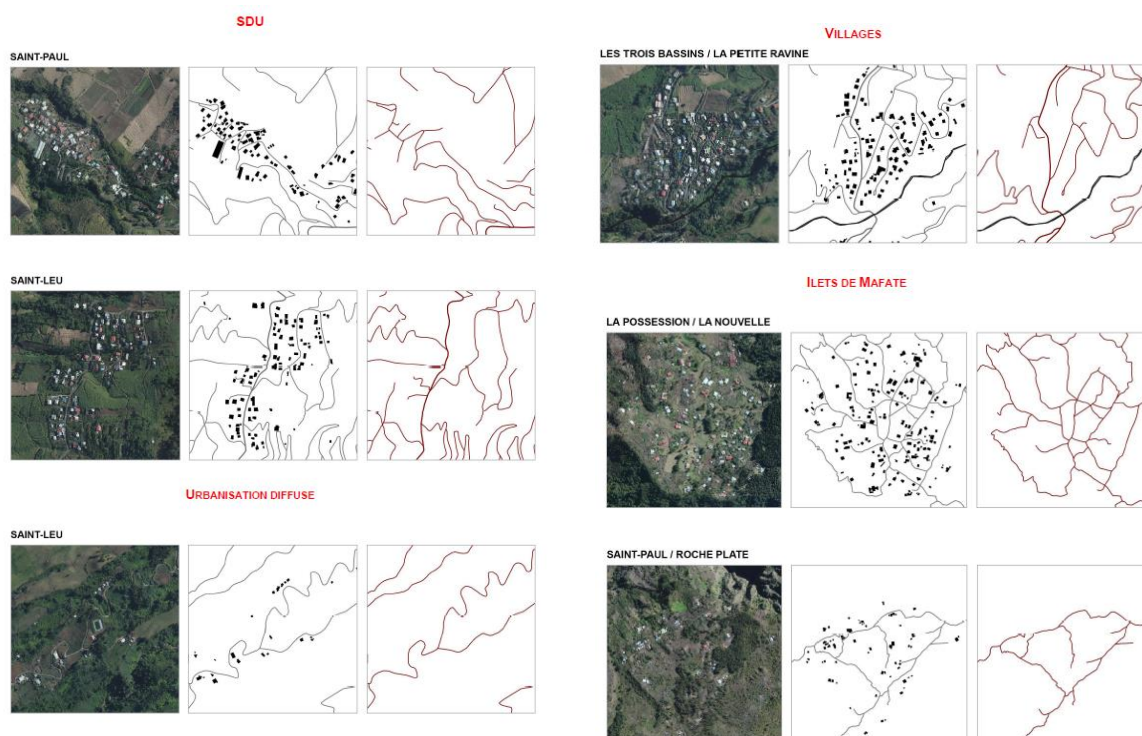
### 1. Compléments dans le chapitre 2 « Armature urbaine » section E « L'Ouest : une urbanisation appelée à évoluer »

Pages 44, 48,49 et 50 du SCOT modifié

Les vignettes illustrant les caractéristiques morphologiques des tissus urbains sont complétées par des exemples relatifs aux nouvelles catégories introduites par le ScoT modifié : Village, Secteurs déjà urbanisés, urbanisation diffuse, ilets de Mafate

#### SCOT Modifié :

L'évolution de l'urbanisation se situera dans un contexte de forte diversité des caractéristiques morphologiques des tissus urbains existants, illustrée par les « vignettes » qui suivent. Elles illustrent par ailleurs, les catégories d'espaces introduites par la loi littoral modifié par la loi Elan (Cf. Chapitre IV). Les capacités de densification et de mutation, dans cette diversité, seront analysées dans le cadre de l'élaboration des PLU.



## 2. Nouveau chapitre IV « LA LOI LITTORAL ET LE SCOT MODIFIÉ »

Pages 101 à 147 du SCOT modifié

Ce nouveau chapitre expose les changements apportés dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCOT relative à la loi littoral selon ses nouvelles dispositions issues de l'article 42 de la loi ELAN. Il détaille notamment la méthodologie et les résultats de l'analyse des différents établissements humains.

#### SCOT Modifié :

Cf. Rapport de présentation Livre I – Chapitre IV.

### 3. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Néant. Aucune modification

#### 4. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE III - EXPLICATION DES CHOIX ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

##### 1. Modification des tableaux expliquant les choix retenus pour établir le PADD et le DOO

Page 9 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :

PADD – Objectifs <b>OBJ 1-11</b>	Explications ( <b>Ex<sub>i,j</sub></b> )	DOO-Orientations <b>O 1-15</b>
<p><b>Introduction- Les trois valeurs de projet.</b></p> <p>Prévision démographique : +1700 hab/an, soit 236 000 habitants en 2026.</p>	<p><b>Ex 1</b>--<i>Le ralentissement- Demain, moins de croissance démographique que hier, mais confirmation du maintien d'une croissance avérée.</i></p> <p>Choix d'un <i>mix</i> entre le scénario <i>central</i> et le scénario <i>population basse</i> : maintien atténué des besoins de développement et d'aménagement. (Insee- modèle Omphale).</p>	<p><b>O1-Principe d'équilibre des usages de l'espace au sein des 53 700 ha du TCO :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 46 500 ha espaces naturels forestiers et agricoles protégés dans leurs usages et fonctions actuels</li> <li>• 7200 ha d'espaces urbains de référence déjà portés au SCoT 1 et pas de recours aux extensions urbaines potentielles, sauf redéploiements à enveloppe urbaine constante : voir <b>O7</b></li> </ul> <p><b>Ex 1, Ex 3, Ex 8,</b></p>

SCOT Modifié :

PADD – Objectifs <b>OBJ 1-11</b>	Explications ( <b>Ex<sub>i,j</sub></b> )	DOO-Orientations <b>O 1-15</b>
<p><b>Introduction- Les trois valeurs de projet.</b></p> <p>Prévision démographique : +1700hab/an, soit 236 000 habitants en 2026.</p>	<p><b>Ex 1</b>--<i>Le ralentissement- Demain, moins de croissance démographique que hier, mais confirmation du maintien d'une croissance avérée.</i></p> <p>Choix d'un <i>mix</i> entre le scénario <i>central</i> et le scénario <i>population basse</i> : maintien atténué des besoins de développement et d'aménagement. (Insee- modèle Omphale).</p>	<p><b>O1-Principe d'équilibre des usages de l'espace au sein des 53 700 ha du TCO :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>45000 à 46 000 ha</b> d'espaces naturels forestiers et agricoles protégés dans leurs usages et fonctions actuels</li> <li>• <b>De 7000 à 7200 ha</b> d'espaces urbains de référence déjà portés au SCoT 1, pas de recours aux extensions urbaines potentielles, sauf redéploiements à enveloppe urbaine constante : voir <b>O7</b></li> <li>• <b>Par ailleurs, de 900 à 1200 ha</b> d'espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés correspondant aux TRH du SAR et aux SDU identifiés au titre du L 121-8 CU.</li> <li>• <b>Au total, maintien « d'une zone urbaine » de quelque 8200 ha, au maximum.</b></li> </ul> <p><b>Ex 1, Ex 3, Ex 8,</b></p>

SCOT Approuvé :

<p><b>OBJ 11- Rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation.</b></p> <p>Deux voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rééquilibrer l'armature urbaine en rapprochant les emplois et les services de l'habitat et ce en prenant appui prioritairement sur les pôles secondaires d'équilibre et, dans une moindre mesure, sur les villes relais des mi pentes et des hauts.</li> <li>▪ Intensifier l'urbanisation en particulier dans le Cœur d'Agglomération, dans le cadre de la démarche <i>Ecocité insulaire et tropicale</i>, en y développant, notamment, les programmes résidentiels qui se localiseront prioritairement dans les espaces de densification et de mutation urbaines analysés au rapport de présentation.</li> </ul>	<p><b>Ex 9- <u>L'économie d'espace et ses quatre justifications :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimiser les prélèvements sur les espaces naturels et agricoles et l'impact sur les paysages.</li> <li>▪ Economiser l'argent public en améliorant l'efficience s'agissant en particulier des services publics à réseaux.</li> <li>▪ Intensifier l'économie urbaine en proportionnant les usages du sol à la hausse des valeurs foncières</li> <li>▪ Préserver l'environnement et minimiser les risques naturels.</li> </ul>	<p><b>O6 et O7- Les espaces urbains de référence- L'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire- Les possibilités de redéploiements fonciers à enveloppe urbaine constante.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• urbanisation dans les seuls espaces urbains de référence : 7200 ha</li> <li>• &gt;50% en espaces urbains à densifier, &lt;50% en espaces d'urbanisation prioritaire,</li> <li>• La triple conditionnalité : accessibilité, proximité, opportunité ;</li> <li>• Les possibilités de redéploiements fonciers : les cas possibles et les 4 conditions qui s'appliquent</li> </ul> <p><b>Rappel des dispositions réglant les projets de développement urbain :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densités minimales, définies en <b>O8</b> ;</li> <li>• Equilibre social de l'habitat, voir <b>O13</b> ;</li> <li>• Desserte en transports collectifs, voir <b>O14</b> ;</li> <li>• Localisation des activités commerciales et artisanales, voir <b>O15</b> ;</li> <li>• Les lisières urbaines, voir <b>O9</b> ;</li> <li>• Prévention des risques naturels, voir <b>O10</b> ;</li> <li>• Protection de la ressource en eau, voir <b>O11</b>.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Ex 1, Ex 2, Ex 3, E 9, Ex 10,</b></p>
<p><b>OBJ 12- Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée.</b></p> <p>Les territoires ruraux habités de l'Ouest de La Réunion se modernisent et s'aménagent en proportion de leur rôle dans l'armature urbaine. C'est pourquoi sont reconnues, au titre des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, deux catégories de territoires ruraux habités.</p>	<p><b>Ex 10- <u>La ruralité n'est plus ce qu'elle était. Renouvelée, elle est un facteur d'attraction résidentielle.</u></b></p>	

<p><b>OBJ 11- Rééquilibrer l'armature urbaine, intensifier l'urbanisation et limiter l'urbanisation diffuse.</b></p> <p>Deux voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rééquilibrer l'armature urbaine en rapprochant les emplois et les services de l'habitat et ce en prenant appui prioritairement sur les pôles secondaires d'équilibre et, dans une moindre mesure, sur les villes relais des mi pentes et des hauts.</li> <li>▪ Intensifier l'urbanisation en particulier dans le Cœur d'Agglomération, dans le cadre de la démarche Ecocité insulaire et tropicale, en y développant, notamment, les programmes résidentiels qui se localiseront prioritairement dans les espaces de densification et de mutation urbaines analysés au rapport de présentation.</li> </ul>	<p><b>Ex 9- L'économie d'espace et ses quatre justifications :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimiser les prélèvements sur les espaces naturels et agricoles et l'impact sur les paysages.</li> <li>▪ Economiser l'argent public en améliorant l'efficacité s'agissant en particulier des services publics à réseaux.</li> <li>▪ Intensifier l'économie urbaine en proportionnant les usages du sol à la hausse des valeurs foncières</li> <li>▪ Préserver l'environnement et minimiser les risques naturels.</li> </ul>	<p><b>O6 et O7- Les espaces urbains de référence- L'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire_ Les possibilités de redéploiements fonciers à enveloppe urbaine constante.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• urbanisation dans les seuls espaces urbains de référence : <b>7000 à 7200 ha</b></li> <li>• &gt;50% en espaces urbains à densifier, &lt;50% en espaces d'urbanisation prioritaire,</li> <li>• La triple conditionnalité : accessibilité, proximité, opportunité ;</li> <li>• Les possibilités de redéploiements fonciers : dans quels cas et les 4 conditions qui s'appliquent</li> </ul> <p><b>O1- Principe d'équilibre général de l'espace</b>          Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés <b>à enveloppe urbaine maximale de 8200 hectares prioritairement dans les espaces urbains de référence, et minoritairement dans les quelque 900 à 1200 hectares des espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés (SDU) et s'agissant des SDU, par la seule densification de l'enveloppe bâtie, au travers de formes urbaines adaptées.</b></p> <p><b>Rappel des dispositions réglant les projets de développement urbain :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densités minimales, définies en <b>O8 ;</b></li> <li>• Equilibre social de l'habitat, voir <b>O13 ;</b></li> <li>• Desserte en transports collectifs, voir <b>O14 ;</b></li> <li>• Localisation des activités commerciales et artisanales, voir <b>O15 ;</b></li> <li>• Les lisières urbaines, voir <b>O9 ;</b></li> <li>• Prévention des risques naturels, voir <b>O10 ;</b></li> <li>• Protection de la ressource en eau, voir <b>O11.</b></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Ex 1, Ex 2, Ex 3, E 9, Ex 10,</b></p>
<p><b>OBJ 12- Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée.</b></p> <p>Le schéma de cohérence territoriale modifié, dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Elan, fait sien le constat que le territoire de l'Ouest de La Réunion est autant rural et</p>	<p><b>Ex 10- La ruralité n'est plus ce qu'elle était. Renouvelée, elle est un facteur d'attraction résidentielle.</b></p>	<p><b>O1-- Principe d'équilibre général de l'espace</b></p> <p>Les développements urbains sont localisés prioritairement dans les espaces urbains de référence, et minoritairement dans les quelque 900 à 1200 hectares des espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés (SDU) et s'agissant des SDU, par la seule</p>

<p>altitudinal qu'urbain et littoral. Les espaces ruraux habités maintenant identifiés dépassent sensiblement tant en surface qu'en population, ceux qui l'avaient été, sous l'acronyme TRH, au SAR de 2011. C'est pourquoi est reconnue, au titre des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, la possibilité que tous, identifiés précédemment ou à l'occasion de la procédure de modification (les SDU), soient appelés à s'urbaniser sous forme d'intensification de leur enveloppe bâtie ou, plus exceptionnellement, d'urbanisation dans la continuité.</p> <p>Par ailleurs, il en va de manière équivalente des îlets habités de Mafate avec, en parallélisme des formes, des conséquences sur leur régime d'urbanisation tenant compte, cependant, des spécificités très nombreuses qui les caractérisent telles qu'elles ont été reconnues au titre du 'cœur habité' dans la charte du parc national de La Réunion</p>		<p>densification de l'enveloppe bâtie, au travers de formes urbaines adaptées.</p> <p>Les îlets habités de Mafate sont reconnus village existant multi-sites et, à ce titre, dotés d'une possibilité de nouvelles localisations de l'urbanisation selon les dispositions de l'orientation O7-B/.</p> <p>Ces espaces sont localisés dans les cartographies figurant aux pages suivantes du DOO. Leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux risques, aux paysages et aux capacités d'accueil.</p>
---	--	--

## 2. Modification des tableaux relatifs à l'articulation du SCOT avec les autres documents

### 1.1-Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) – Le volet « Espaces naturels et continuités écologiques »

- **Ajout dans l'encart « compatibilité du SCOT » avec la prescription P1, relatives aux espaces naturels de protection forte.**

Page 16 du SCOT modifié

SCOT Modifié :

**O1 et O7-B/ Le village multi sites de Mafate où sont reconnus les redéploiements** pour les espaces construits rendus inconstructibles du fait des porter à connaissance des aléas auquel cas l'urbanisation est rendue possible dans les espaces localisés dans la proximité et rendus constructibles par les documents d'urbanisme locaux.

Ce sont donc bien des redéploiements qui visent à minimiser leur impact écologique *a contrario* (risques naturels).

- **Ajout dans l'encart « compatibilité du SCOT » avec la prescription P2, applicables à tous les espaces de continuité écologique.**

SCOT Modifié :

**O1-Les secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés au RdP Livre I chapitre IV. Analyse de leur compatibilité.**

Il est vrai que quelque 160 ha classés en STECAL et, plus encore, 70 ha situés en zonages A ou N des PLU correspondants, sont reconnus secteurs déjà urbanisés tous localisés au SAR, dans la carte de destination générale des sols, en espaces agricoles ou de continuité écologique.

Il est, néanmoins, trois raisons qui permettent de considérer que les choix du SCoT modifié sont compatibles avec le SAR :

- **Raison d'incompétence négative-** Le code de l'urbanisme modifié par la loi Elan demande explicitement que le SCoT identifie et localise les SDU dans les espaces concernés par la loi littoral qui, en l'occurrence, se trouvent être la totalité du territoire du schéma. A ne pas avoir conféré à cette identification des SDU le caractère exhaustif et complet qui doit être le sien, la démarche de l'auteur du SCoT s'exposait à être disqualifiée en raison de l'exercice incomplet d'une compétence qui lui est expressément confiée par la loi. Aujourd'hui, il s'agit d'une obligation légale pour le SCOT, ce qui, évidemment, ne l'était pas pour le SAR lors de son élaboration.
- **Raison d'échelle cartographique-** Au volume 2 page 65 du SAR, il est écrit à propos des cartes au 1/100000° qui sont celles du document régional : « *En dehors des cas où les limites de ces espaces (agricoles, urbain de référence, etc ...) sont déjà définies notamment par des textes réglementaires (ex :Cœur du parc national) il revient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter précisément ces espaces à leurs échelles respectives* ». La surface moyenne des SDU en cause est de l'ordre de 7 ha. Soit celle d'un cercle de rayon d'environ 145 mètres ( $S=3,14116 \cdot 145 \cdot 145$ ). Ces 145 m correspondent sur la carte de destination générale des sols à un trait de 1,45 mm, soit presque l'invisible. Dans ce sens on peut dire que l'identification de ces quelque 14 SDU localisés en espaces agricoles ou de continuité écologique du SAR, ne vient pas rendre impossible, pour l'essentiel, l'application des prescriptions relatives à ces deux types d'espace.
- **Raison d'échelle urbaine -** Le SCOT modifié se limite à reconnaître une situation existante, où les espaces correspondants sont déjà artificialisés bien que localisés en espaces agricole ou de continuité écologique dans la carte de destination général des sols du SAR. Par ailleurs, il convient de noter que les capacités de densifications sont de l'ordre de 130 bâtiments. Ce supplément d'urbanisation « en dents creuses » paraît infinitésimal et ne remet pas en cause la pérennité des espaces agricoles et de continuité écologique

➤ **Ajout dans l'encart « compatibilité du SCOT » avec les Préconisations pour les espaces de continuité écologique.**

SCOT Modifié :

O1-Les secteurs déjà urbanisés identifiés au RdP Livre I chapitre IV

Analyse de la compatibilité Voir *supra*

**1.2-Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) - Les dispositions particulières au littoral**

Page 20 du SCOT modifié : ajout d'un paragraphe sur l'impact de la modification en cours

## SCOT Modifié :

A ce titre, le SCoT modifié, issu des nouvelles dispositions de la loi littoral telles que modifiées par l'article 42 de la loi Elan, ne vient pas altérer en quoi que ce soit les dispositions qui relèvent proprement des objectifs de protection et de préservation des espaces littoraux, telles que mentionnées supra : espaces naturels remarquables et coupures d'urbanisation.

## 2- La Charte du Parc National de la Réunion

- **Ajout dans l'encart « Enjeu 3 - Valoriser le patrimoine culturel des Hauts et assurer la transmission de ses valeurs »**

Page 21 du SCOT modifié :

## SCOT Modifié :

### **PADD OBJ 4-**

Le SCoT modifié entend contribuer à pérenniser la singularité culturelle et patrimoniale du Cœur du Parc national en reconnaissant comme un village multisites les 11 îlets habités identifiés : La Possession (7) ; Saint-Paul (4).

Cette identification rend possible de nouvelles localisations pour ceux des bâtiments de Mafate qui sont exposés à un aléa avéré de mouvement de terrain.



## 5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE IV – ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 1. Modification de la section 1.4 « Analyse matricielle »

#### ➤ Modifications du tableau de l'analyse matricielle

Pages 10 à 17 du SCOT modifié :

#### SCOT Approuvé

##### **I.1 : L'organisation générale de l'espace // Ressource espace**

Le DOO prévoit de préserver directement 46 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La densification permet de préserver directement des espaces naturels et agricoles et permet d'éviter l'étalement urbain et le mitage

Note : 3

#### SCOT Modifié

##### **I.1 : L'organisation générale de l'espace // Ressource espace**

###### Incidences positives

Le DOO prévoit de préserver directement **45 000 ha à 46 000 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Le développement urbain est entièrement localisé prioritairement au sein des 7200 ha d'espaces urbains de référence et minoritairement dans les 900 à 1200 ha des espaces urbains d'appui et SDU (soit une enveloppe totale de 8200 ha).**

La densification permet de préserver directement des espaces naturels et agricoles et permet d'éviter l'étalement urbain et le mitage

###### Incidences négatives

**Les îlets de Mafate sont dotés d'une possibilité de nouvelles localisations de l'urbanisation**

Note : 2

#### SCOT Approuvé

##### **I.1 : L'organisation générale de l'espace // Paysages et patrimoine**

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers participe également à la préservation du paysage et du patrimoine du territoire. La densification assure la cohérence esthétique des espaces urbanisés

Note : 2

#### SCOT Modifié

##### **I.1 : L'organisation générale de l'espace // Paysages et patrimoine**

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers participe également à la préservation du paysage et du patrimoine du territoire. La densification assure la cohérence esthétique des espaces urbanisés. **Le SCoT demande aux PLU de tenir compte des paysages dans la délimitation des SDU.**

Note : 2

## SCOT Approuvé

### **I.1 : L'organisation générale de l'espace // Milieux naturels et biodiversité**

Le DOO prévoit de préserver directement 46 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le développement urbain est entièrement localisé au sein des 7200 ha d'espaces urbains. La densification de ces espaces permet de préserver les espaces naturels de la destruction et de la fragmentation des habitats

Note : 2

## SCOT Modifié

### **I.1 : L'organisation générale de l'espace // Milieux naturels et biodiversité**

#### Incidences positives

Le DOO prévoit de préserver directement **45 000 ha à 46 000 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le développement urbain est entièrement localisé **prioritairement au sein des 7200 ha d'espaces urbains de référence et minoritairement dans les 900 à 1200 ha des espaces urbains d'appui et SDU (soit une enveloppe totale de 8200 ha)**. La densification de ces espaces permet de préserver les espaces naturels de la destruction et de la fragmentation des habitats.

Note : 2

## SCOT Approuvé

### **I.1 : L'organisation générale de l'espace // Risques naturels et technologiques**

La densification permet de réduire l'artificialisation des sols et ainsi ne pas aggraver les risques d'inondations

Note : 1

## SCOT Modifié

### **I.1 : L'organisation générale de l'espace // Risques naturels et technologiques**

La densification permet de réduire l'artificialisation des sols et ainsi ne pas aggraver les risques d'inondations

**Le SCoT demande aux PLU de tenir compte des risques dans la délimitation des SDU.**

Note : 1

## SCOT Approuvé

### **O7 : L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine // Ressource espace**

Les redéploiements correspondent à des espaces non ouverts à l'urbanisation par les PLU et ce en minoration des espaces urbains de référence (EURéf) du SAR. L'enveloppe urbaine totale (EURéf= 7229 ha) reste donc inchangée.

Note : 2

## SCOT Modifié

**O7 : L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine Ressource espace**

Incidences positives

Les zones d'extension urbaine désignées par le SAR sont exclues des développements urbains au regard des prévisions démographiques. Les redéploiements sont localisés dans les zones préférentielles d'urbanisation définies au SAR (P7)

Incidences négatives

Des nouvelles localisations sont rendues possibles au niveau des îlets de Mafate. Des consommations d'espaces supplémentaires peuvent donc avoir lieu.

Note : 2

SCOT Approuvé

**O7 : L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine // Risques naturels et technologiques**

La possibilité de redéployer les espaces non construits, rendus inconstructibles par les PPR permet de réduire les risques

Note : 1

SCOT Modifié

**O7 : L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine // Risques naturels et technologiques**

Incidences positives

Les zones d'extension urbaine désignées par le SAR sont exclues des développements urbains au regard des prévisions démographiques. Les redéploiements sont localisés dans les zones préférentielles d'urbanisation définies au SAR (P7)

Incidences positives

La possibilité de redéployer les espaces non construits, rendus inconstructibles par les PPR permet de réduire les risques.

Les nouvelles localisations rendues possibles à Mafate, visent à réduire l'exposition des constructions existantes aux aléas élevés (mouvement de terrain)

Note : 2

## 2. Modification de la section 1.4.2 « Analyse globale des incidences des orientations et recommandations du DOO »

Page 18 à 25 du SCOT modifié :

Cette section est mise à jour en correspondance avec le nouveau tableau de notation de l'analyse matricielle (graphiques et notations). Des lignes de conclusions sont ajoutées pour faire apparaître les principales différences entre le SCOT approuvé et le SCOT modifié.

### SCOT Modifié

**Entre le SCoT approuvé en 2016 et le SCoT modifié en 2021, la plus-value environnementale est quasiment inchangée, en passant d'une note globale de 345 à une note de 342.** Les principales évolutions concernent les orientations suivantes :

- **L'orientation O1 « Principe d'équilibre des usages de l'espace »**

La modification du SCoT offre aux îlets de Matafe la possibilité d'une possibilité de nouvelles localisations de l'urbanisation selon les dispositions de l'orientation O7-B/.

- **L'orientation O7 « L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine »**

La modification du SCoT rend possibles de nouvelles localisations de l'urbanisation au niveau des îlets de Matafe. Des consommations d'espaces supplémentaires peuvent donc avoir lieu, néanmoins elles visent à contribuer à la diminution de l'exposition aux aléas mouvements de terrain.

[...]

**Entre le DOO approuvé en 2016 et le DOO modifié en 2021, des évolutions mineures sont observées :**

- **Le score de l'enjeu thématique E1 diminue légèrement ;**
- **Le score de l'enjeu thématique E4 augmente légèrement ;**

**Ces changements découlent des évolutions présentées précédemment au niveau des orientations O1 et O7.**

## 3. Modification du chapitre 2 « Identification des secteurs susceptibles d'être impactés »

➤ **Modification de l'ensemble des cartographies relatives aux secteurs susceptibles d'être impactés de la section 2**

➤ **Modifications de la section 2.1 « Secteurs susceptibles d'être impactés définis à partir des données du SAR ».** Les modifications portent essentiellement sur la nouvelle méthodologie d'identification des secteurs susceptibles d'être impactés. L'ensemble de la section 2, y compris les cartographies d'analyse, est donc modifiée pour prendre en compte d'une part la nouvelle méthodologie d'identification et d'autre part les espaces reconnus dans le SCOT modifié au titre de la loi littoral.

Page 26 du SCOT modifié :

### SCOT Approuvé

Afin de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, le SCOT définit des prescriptions relatives à l'application d'un principe d'équilibre de l'espace, entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels.

D'après l'orientation O6 du DOO : « Les développements urbains tous usages (logements, équipements de proximité, commerces, activités économiques, installations touristiques, notamment), à l'exception de ceux qui sont visés à l'orientation O2- 5ème alinéa, seront localisés dans les **espaces urbains de référence**, nonobstant les dispositions exceptionnelles définies à l'O7. »

L'analyse spatiale est ainsi basée sur les **espaces urbains de référence** ainsi que sur les **territoires ruraux habités** (TRH) définis par le SAR. Ces espaces sont représentés sur la carte de l'armature urbaine et des espaces urbains de référence illustrés en page 25 du DOO. Pour rappel, la carte est présentée page suivante.

Afin de définir les secteurs susceptibles d'être impactés, les espaces urbains de références et les territoires ruraux habités (situés hors armature urbaine) ont fait l'objet d'un traitement cartographique avec les données CORINE Land Cover 2012.

Plus concrètement, tous les espaces localisés au sein des territoires artificialisés (niveau 1) ont été retirés afin de garder uniquement les territoires situés au sein des espaces agricoles (niveau 2), des forêts et milieux semi-naturels (niveau 3), des zones humides (niveau 4) et des surfaces en eau (niveau 4).

A l'issue du traitement cartographique, on obtient les secteurs susceptibles d'être impactés représentés sur la carte (espaces en violet).

#### SCOT Modifié

Afin de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, le SCOT définit des prescriptions relatives à l'application d'un principe d'équilibre de l'espace, entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels.

D'après l'orientation O6 du DOO :

« Les développements urbains tous usages (logements, équipements de proximité, commerces, activités économiques, installations touristiques, notamment), à l'exception de ceux qui sont visés à l'orientation O2- 5e alinéa, seront localisés dans les **espaces urbains de référence**, nonobstant les dispositions exceptionnelles définies à l'O7. »

L'analyse spatiale est ainsi basée sur les **espaces urbains de référence (EUR)**, les **territoires ruraux habités** (TRH) définis par le SAR **ainsi que ceux des secteurs déjà urbanisés (SDU) et des villages identifiés au titre de la loi littoral qui sont localisés hors TRH\***. Ces espaces sont représentés sur la carte des espaces urbains au sens de la loi littoral du DOO. Pour rappel, la carte est présentée page suivante.

*NB : Les territoires ruraux habités ont été inclus au sein des secteurs susceptibles d'être impactés, mais constituent une exception en termes de développement urbain. En effet, d'après l'orientation O7 et contrairement au SCoT 2013, les développements urbains ne seront pas localisés au sein des extensions urbaines potentielles relatives aux territoires ruraux habités. Une exception est toutefois permise pour ce qui est des développements urbains relevant de l'économie touristique (paragraphe C de l'orientation O7).*

*NB2 : Suite à la modification du SCoT, les secteurs déjà urbanisés (SDU) et les villages hors TRH\* ont été retenus et ajoutés à l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés. Ainsi, il a été choisi de modifier et de préciser la définition de ces derniers afin de mettre à jour l'analyse cartographique de manière rigoureuse et adaptée à l'évolution du SCoT et des données environnementales disponibles.*

Dans le SCoT approuvé en 2016, afin de définir les secteurs susceptibles d'être impactés, les espaces urbains de références et les territoires ruraux habités **avaient** fait l'objet d'un traitement cartographique avec les données **CORINE Land Cover 2012**. Plus concrètement, tous les espaces localisés au sein des territoires artificialisés (niveau 1) **avaient** été retirés afin de garder uniquement les territoires situés

au sein des espaces agricoles (niveau 2), des forêts et milieux semi-naturels (niveau 3), des zones humides (niveau 4) et des surfaces en eau (niveau 4).

Dans le SCoT modifié en 2021, les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) correspondent dorénavant aux espaces urbains de référence (EUR), aux territoires ruraux habités (TRH) ainsi qu'aux secteurs déjà urbanisés (SDU) et aux villages hors TRH, desquels ont été retirés les parcelles bâties (avec un seuil de 5 % de surface), les routes (BD TOPO) et les territoires artificialisés (CORINE Land Cover 2018 – niveau 1).

Cette nouvelle définition des secteurs susceptibles d'être impactés a donc été améliorée par rapport à celle définie dans le cadre du SCoT 2016 (précision à la parcelle et données actualisées).

A l'issue du traitement cartographique, on obtient les secteurs susceptibles d'être impactés représentés sur la carte (espaces en violet).

*\* Les surfaces des SDU et villages analysés hors TRH correspondent aux « tampons » définis autour du bâti existant en continuité, tels que le présente la méthodologie expliquée au Livre I-chapitre IV :*  
*- qui ne sont pas localisés en TRH (36 SDU, le Village de Dos d'Ane Nord, le village multisite des Ilôts de Mafate)*  
*- qui sont localisés en TRH mais dont les contours ne se superposent pas avec exactitude aux périmètres des TRH.*

Page 28 du SCOT modifiée : Ajout de la cartographie des espaces urbains au sens de la loi littoral

➤ **Modifications de la section 2.2 « Guide de lecture de l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés ».** Ajout d'un paragraphe sur la méthodologie d'analyse

Page 31 du SCOT modifié :

#### SCOT Modifié

La modification du SCoT a été l'occasion de mettre à jour l'analyse les données environnementales suivantes : CORINE Land Cover 2018, données relatives au patrimoine naturel et paysager (données INPN et données issues de l'Atlas des patrimoines du Ministère de la Culture) et données relatives aux aléas inondation et mouvements de terrain.

➤ **Modifications de la section 2.3.1 « Description des secteurs susceptibles d'être impactés »**

Page 32 du SCOT modifié :

#### SCOT Approuvé

L'ensemble des secteurs susceptibles d'être impactés par l'urbanisation (logements, activités, ...) sur le TCO occupe une surface totale de **1 742,3 ha, soit 3,2 % du territoire** (hors espaces déjà artificialisés qui seront densifiés et/ou inclus dans un processus de mutation urbaine).

**Le tableau suivant présente les surfaces occupées par les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) par le développement urbain (zones préférentielles d'urbanisation) par commune :**

Communes	Surface territoire (ha)	% TCO	Surface SSEI	% SSEI / SSEI total	% SSEI / territoire	% SSEI / TCO
La Possession	11855,4	22,1%	165,3	9,5%	1,4%	0,3%
Le Port	1617,4	3,0%	150,4	8,6%	9,3%	0,3%
Les Trois-Bassins	4255,5	7,9%	54,9	3,2%	1,3%	0,1%
Saint-Leu	11819,9	22,0%	258,8	14,8%	2,2%	0,5%
Saint-Paul	24078,2	44,9%	1112,8	63,9%	4,6%	2,1%

<b>TCO</b>	<b>53626,4</b>	<b>100 %</b>	<b>1742,3</b>	<b>100 %</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,2%</b>
------------	----------------	--------------	---------------	--------------	-------------	-------------

La commune de Saint-Paul est la commune du TCO qui comprend le plus de secteurs susceptibles d'être impactés par les développements urbains avec une surface totale de 1 112, 8 ha soit 63,9 % de l'ensemble des secteurs en développement sur le TCO.

La commune du Port est la commune qui comprend la part la plus importante de secteurs susceptibles d'être impactés proportionnellement à sa superficie (9,3 % du territoire communal).

Enfin, la commune de Trois-Bassins est la commune du TCO dont la superficie totale des secteurs est la plus faible avec 54,9 ha soit 3,2 % de l'ensemble des secteurs sur le TCO.

### SCOT Modifié

L'ensemble des secteurs susceptibles d'être impactés par l'urbanisation (logements, activités...) sur le TCO occupe une surface totale de **1 591,7 ha, soit 3,0 % du territoire** (hors espaces déjà artificialisés qui seront densifiés et/ou rénovés).

**Le tableau suivant présente les surfaces occupées par les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) par le développement urbain (zones préférentielles d'urbanisation) par commune :**

Communes	Surface territoire (ha)	% TCO	Surface SSEI	% SSEI / SSEI total	% SSEI / territoire	% SSEI / TCO
La Possession	11 862,38	22,14 %	144,91	9,10 %	1,22 %	0,27 %
Le Port	1610,93	3,01 %	103,37	6,49 %	6,42 %	0,19 %
Les Trois-Bassins	4253,48	7,94 %	53,10	3,34 %	1,25 %	0,10 %
Saint-Leu	11 815,20	22,05 %	237,33	14,91 %	2,01 %	0,44 %
Saint-Paul	24 041,79	44,87 %	1052,95	66,15 %	4,38 %	1,97 %
<b>TCO</b>	<b>53 584</b>	<b>100 %</b>	<b>1592</b>	<b>100 %</b>	<b>2,97 %</b>	<b>2,97 %</b>

La commune de Saint-Paul est la commune du TCO qui comprend le plus de secteurs susceptibles d'être impactés par les développements urbains avec une surface totale de **1 053,0 ha soit 66,2 %** de l'ensemble des secteurs en développement sur le TCO.

La commune du Port est la commune qui comprend la part la plus importante de secteurs susceptibles d'être impactés proportionnellement à sa superficie (**6,4 %** du territoire communal).

Enfin, la commune des Trois-Bassins est la commune du TCO dont la superficie totale des secteurs est la plus faible avec **53,1 ha soit 3,3 %** de l'ensemble des secteurs sur le TCO.

### ➤ **Modifications de la section 2.3.2 « Ressource Espace »**

Pages 32 à 34 du SCOT modifié

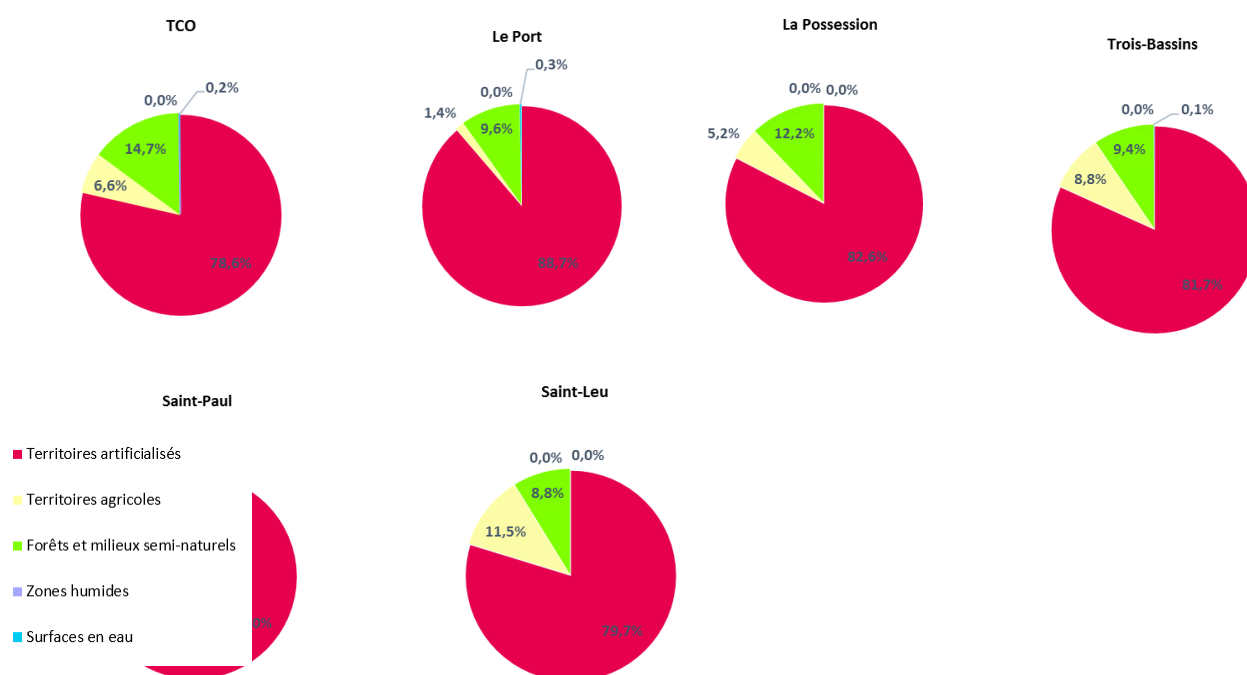
### SCOT Approuvé

Afin d'analyser les incidences du SCOT au niveau de la consommation d'espace, l'emprise de développement retenue et étudiée reprend les espaces identifiés par le SAR comme « espace de développement » (espaces urbains de références et territoire ruraux habités ce qui correspond à des espaces urbanisés et à urbaniser– cf. carte du DOO).

Les espaces artificialisés (niveau CORINE Land Cover 2012) sont donc pris en compte pour l'étude de cette thématique. Ainsi, cette analyse permet de voir au sein de quel type d'espace (territoires artificialisés, agricoles, naturels, zones humides, etc.) les développements urbains se concentreront. Les données utilisées pour cette analyse sont les données SIG du SAR et les données CORINE Land Cover pour l'année 2012.

Les résultats par communes sont les suivants :

	La Possession		Le Port		Trois-Bassins		Saint-Leu		Saint-Paul		TCO	
	Surf (ha)	%	Surf (ha)	%	Surf (ha)	%	Surf (ha)	%	Surf (ha)	%	Surf (ha)	%
<b>Territoires artificialisés</b>	784	82,6%	1178,6	88,7%	245	81,7%	1018,2	79,7%	3160,2	74,0%	6389,3	78,6%
<b>Territoires agricoles</b>	49,7	5,2%	19	1,4%	26,3	8,8%	146,5	11,5%	293,6	6,9%	535,32	6,6%
<b>Forêts et milieux semi-naturels</b>	115,5	12,2%	127,6	9,6%	28,3	9,4%	112,2	8,8%	808,4	18,9%	1192,5	14,7%
<b>Zones humides</b>	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,2	0,0%	0,2	0,0%
<b>Surfaces en eau</b>	0	0,0%	3,8	0,3%	0,2	0,1%	0,1	0,0%	10,3	0,2%	14,406	0,2%
<b>TOTAL</b>	949,2	100,0%	1329,0	100,0%	299,8	100,0%	1277,0	100,0%	4272,7	100,0%	8131,7	100,0%



La commune de Saint-Paul est la commune dans laquelle les développements urbains sont le plus localisés au sein des espaces naturels et agricoles. Les surfaces potentiellement touchées sont les plus importantes du territoire (1 102 ha d'espaces naturels et agricoles, soit 25,6 % des espaces identifiés par le SAR sur la commune). A contrario, la commune du Port est la commune pour laquelle, l'urbanisation sera la plus concentrée au sein des espaces déjà artificialisés.

Globalement sur l'ensemble du SCoT, les développements urbains vont se concentrer majoritairement au sein des territoires artificialisés (6 389,3 ha soit 78,6 %). Les impacts environnementaux sur les espaces seront donc moins importants. Les forêts et milieux semi-naturels sont ensuite les espaces le plus touchés (1925 ha soit 14,7 %). Enfin, les espaces agricoles sont concernés sur 1102 ha.

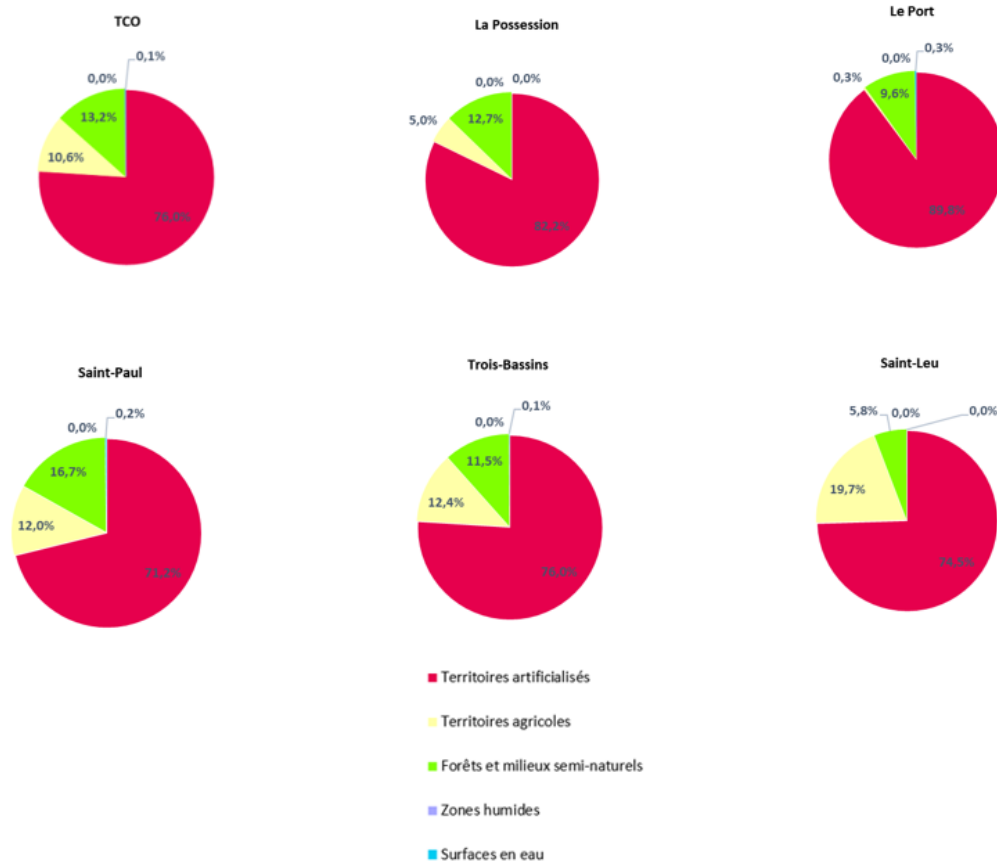


**A. Analyse au sein des secteurs de développement (EUR + TRH + SDU et villages hors TRH)**

Afin d'analyser les incidences du SCoT au niveau de la consommation d'espace, l'emprise de développement retenue et étudiée reprend les espaces identifiés par le SAR comme « espace de développement » (espaces urbains de références et territoires ruraux habités **ainsi que les secteurs déjà urbanisés (SDU) et les villages hors TRH**, ce qui correspond à des espaces urbanisés et à urbaniser – cf. carte du DOO).

Les espaces artificialisés (niveau 1 CORINE Land Cover 2018) sont donc pris en compte pour l'étude de cette thématique. Ainsi, cette analyse permet de voir au sein de quel type d'espace (territoires artificialisés, agricoles, naturels, zones humides, etc.) les développements urbains se concentreront. Les données utilisées pour cette analyse sont les données SIG du SAR et les données CORINE Land Cover pour l'année 2018. Les résultats par communes sont les suivants :

Communes	Territoires artificialisés		Territoires agricoles		Forêts et milieux semi-naturels		Zones humides		Surfaces en eau		TOTAL	
	Surface secteurs (ha)	% secteurs commune	Surface secteurs (ha)	% secteurs commune	Surface secteurs (ha)	% secteurs commune	Surface secteurs (ha)	% secteurs commune	Surface secteurs (ha)	% secteurs commune	Surface secteurs (ha)	% secteurs commune
La Possession	880,2	82,2 %	53,9	5,0 %	136,4	12,7 %	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	1070,5	12,2 %
Le Port	1188,3	89,8 %	4,3	0,3 %	127,5	9,6 %	0,0	0,0 %	3,7	0,3 %	1323,7	15,1 %
Les Trois-Bassins	243,7	76,0 %	39,9	12,4 %	37,0	11,5 %	0,0	0,0 %	0,2	0,1 %	320,8	3,7 %
Saint-Leu	1039,7	74,5 %	274,8	19,7 %	81,1	5,8 %	0,0	0,0 %	0,2	0,0 %	1395,7	15,9 %
Saint-Paul	3315,0	71,2 %	557,6	12,0 %	777,4	16,7 %	0,2	0,0 %	8,9	0,2 %	4659,0	53,1 %
<b>TCO</b>	<b>6666,8</b>	<b>76,0 %</b>	<b>930,5</b>	<b>10,6 %</b>	<b>1159,3</b>	<b>13,2 %</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0 %</b>	<b>13,0</b>	<b>0,2 %</b>	<b>8769,8</b>	<b>100,0 %</b>



*Répartition de l'occupation du sol (CORINE Land Cover 2018 – niveau 1) au sein des secteurs de développement*

La commune de Saint-Paul est la commune dans laquelle les **secteurs de développements urbains** sont le plus localisés au sein des espaces naturels et agricoles. Les surfaces potentiellement touchées sont les plus importantes du territoire (1 335 ha d'espaces naturels et agricoles, soit 28,7 % des espaces de développement). A contrario, la commune du Port est la commune pour laquelle, l'urbanisation sera le plus concentrée au sein des espaces déjà artificialisés.

Globalement sur l'ensemble du SCoT, les développements urbains vont se concentrer majoritairement au sein des territoires artificialisés (6 666,8 ha soit 76,0 %). Les impacts environnementaux sur les espaces seront donc moins importants. Les forêts et milieux semi-naturels sont ensuite les espaces les plus touchés (1 159,3 ha soit 13,2 %). Enfin, les espaces agricoles sont concernés sur 930,5 ha (10,6 %).

### B. Analyse au sein des secteurs susceptibles d'être impactés

Au niveau des secteurs susceptibles d'être impactés, les résultats des croisements avec la donnée Corine Land Cover 2018 sont présentés dans le tableau ci-après. (NB : les SSEI ne contiennent pas les espaces artificialisés)

	La Possession		Le Port		Trois-Bassins		Saint-Leu		Saint-Paul		TCO	
	Surf SSEI (ha)	% SSEI commune	Surf SSEI (ha)	% SSEI commune	Surf SSEI (ha)	% SSEI commune	Surf SSEI (ha)	% SSEI commune	Surf SSEI (ha)	% SSEI commune	Surf SSEI (ha)	% SSEI commune
<b>Territoires artificialisés</b>	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
<b>Territoires agricoles</b>	37,49	25,87 %	2,05	1,98 %	26,34	49,61 %	171,43	72,23 %	369,33	35,08 %	606,64	38,11 %
<b>Forêts et milieux semi-naturels</b>	107,42	74,13 %	98,90	95,68 %	26,63	50,15 %	65,80	27,73 %	676,28	64,23 %	975,03	61,26 %
<b>Zones humides</b>	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0,16	0,02 %	0,16	0,01 %
<b>Surfaces en eau</b>	0	0,00 %	2,41	2,33 %	0,13	0,24 %	0,09	0,04 %	7,18	0,68 %	9,82	0,62 %
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	<b>100 %</b>	<b>103</b>	<b>100 %</b>	<b>53</b>	<b>100 %</b>	<b>237</b>	<b>100 %</b>	<b>1053</b>	<b>100 %</b>	<b>1592</b>	<b>100 %</b>

*Répartition de l'occupation des sols au sein des SSEI du TCO (Données CORINE Land Cover 2018)*

Les secteurs susceptibles d'être impactés sont composés à 61,3 % de forêts et de milieux semi-naturels et de 38,1 % de territoires agricoles. Les autres types d'occupation du sol (zones humides et surfaces en eau) sont très peu représentés (0,6 % des SSEI).

#### ➤ Modifications de la section 2.3.3 « Milieux naturels et biodiversité »

Pages 36 à 42 du SCOT modifié

#### SCOT Approuvé

Pour apprécier les incidences du SCoT sur les milieux naturels et la biodiversité, trois analyses cartographiques distinctes ont été menées. Celles-ci ont consisté à croiser les secteurs susceptibles d'être impactés par commune et différents types d'espaces :

- Les espaces naturels inventoriés : Les **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**,
- Les **zones de protection forte** comprenant notamment les périmètres du Parc National de la Réunion et les différentes réserves naturelles,
- Les **réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques avérés et potentiels**, issus de l'étude préalable d'identification et de la cartographie des réseaux écologiques à la Réunion mandatée par la DEAL.

Les résultats sont présentés par commune et sous forme de tableaux et cartes synthétiques.

## Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Communes	ZNIEFF Type I		ZNIEFF type II		Total ZNIEFF	
	Surface (ha)	% SSEI de la commune	Surface (ha)	% SSEI de la commune	Surface (ha)	% SSEI de la commune
La Possession	1,1	0,6 %	11,2	6,8 %	12,3	7,4%
Le Port	2,1	1,4 %	40,8	27,1%	42,9	28,5 %
Les Trois-Bassins	9,2	0,4 %	0,0	0,0 %	0,2	0,4 %
Saint-Leu	21,0	8,1 %	0,1	0,0 %	21,0	8,1 %
Saint-Paul	13,4	1,2 %	51,4	4,6 %	64,8	5,8 %
<b>TCO</b>	<b>37,8</b>	<b>2,2 %</b>	<b>103,4</b>	<b>5,9 %</b>	<b>141,2</b>	<b>8,1 %</b>

La commune de Saint-Paul est la commune qui présente le plus de secteurs susceptibles d'être impactés au sein des ZNIEFF avec 64,8 ha. Toutefois cette surface représente seulement 5,8 % des secteurs susceptibles d'être impactés de la commune.

La commune du Port avec 42,9 ha arrive en deuxième position. Contrairement à la commune de Saint-Paul, la part des ZNIEFF au sein des secteurs de la commune est beaucoup plus importante (28,5 %). La commune de Trois-Bassins est la commune dont la part des ZNIEFF au sein des secteurs susceptibles d'être impactés est la plus faible (0,2 ha pour 0,4 % des secteurs sur la commune).

De manière générale, les ZNIEFF sont relativement peu touchées au sein de ces secteurs. Il conviendra toutefois de prêter attention aux 42,9 % des ZNIEFF au sein de la commune du Port qui représentent plus du quart de la superficie des secteurs localisés sur la commune.

## Les zones de protection forte

Communes	Zone de protection forte	
	Surface (ha)	% SSEI
La Possession	0,0	0,0 %
Le Port	0,0	0,0 %
Les Trois-Bassins	0,0	0,0 %
Saint-Leu	0,0	0,0 %
Saint-Paul	15,3	1,4 %
<b>TCO</b>	<b>15,3</b>	<b>0,9 %</b>

Les zones de protection forte sont pour la plupart non comprises au sein des secteurs susceptibles d'être impactés. 15,3 ha sont tout de même situés au sein du parc national sur la commune de Saint-Paul (Route du Maïdo). Cette zone correspond à un territoire rural habité du SAR. Les développements urbains sont donc fortement limités par les orientations O2 et O7 du DOO (Seuls les développements relevant de l'économie touristique sont autorisés à titre exceptionnel et en cohérence avec la charte du parc national).

Globalement, les secteurs susceptibles d'être impactés sont très peu concernés par des zones de protection forte.

## Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques avérés et potentiels

Communes	Réservoirs de biodiversité				Corridors écologiques			
	Avérés		Potentiels		Avérés		Potentiels	
	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI
La Possession	0,1	0,1 %	8,4	5,1 %	0,0	0,0 %	71,5	43,2 %
Le Port	14,9	9,9 %	12,8	8,5 %	0,0	0,0 %	29,6	19,7 %
Les Trois-Bassins	3,3	6,0 %	3,7	6,7%	6,9	12,6 %	16,6	30,2 %
Saint-Leu	4,5	1,7 %	0,5	0,2 %	23,0	8,9 %	38,9	15,0 %
Saint-Paul	81,7	7,3 %	0,5	0,0 %	198,4	17,8 %	315,7	28,4 %
<b>TCO</b>	<b>104,5</b>	<b>6,0 %</b>	<b>25,8</b>	<b>1,5 %</b>	<b>228,3</b>	<b>13,1 %</b>	<b>472,2</b>	<b>27,1 %</b>

La commune de Saint-Paul est la commune qui comprend les plus grandes surfaces de **réservoirs de biodiversité avérés** au sein des secteurs susceptibles d'être impactés à l'échelle du TCO avec 81,7 ha. Les secteurs concernés sont principalement localisés au niveau de la Plaine de Cambaie.

Elle est suivie par la commune du Port avec 14,9 %. La part des réservoirs de biodiversité avérés compris au sein des secteurs à l'échelle communale est la plus importante sur les communes du Port (9,9 %), de Saint-Paul (7,3 %) et de Trois-Bassins (6,0 %). Les secteurs des autres communes sont beaucoup moins concernés.

Les secteurs susceptibles d'être impactés de la commune de Saint Paul comportent également la plus grande superficie de **corridors écologiques avérés** (198,4 ha). Cette superficie représente une part non négligeable de l'ensemble des secteurs susceptibles d'être impactés présents sur la commune (17,8 %).

Les secteurs susceptibles d'être impactés de la commune de Saint-Leu et ceux de la commune de Trois Bassins comprennent respectivement 23,0 ha et 6,9 % de corridors écologiques. Les secteurs susceptibles d'être impactés des communes du Port et de la Possession ne contiennent pas de corridors écologiques avérés.

Les secteurs susceptibles d'être impactés de la commune du Port et de la commune de la Possession comprennent les plus grandes surfaces de **réservoirs de biodiversité potentiels** (respectivement 12,8 ha et 8,4 ha), même si ces espaces représentent une faible part rapportée aux secteurs communaux (8,5 % et 5,1 %). Les communes de Saint-Paul et de Saint-Leu sont quant à elles très peu concernées par les réservoirs de biodiversité potentiels.

Enfin, les secteurs susceptibles d'être impactés de la commune de Saint-Paul comprennent également la surface de **corridors écologiques potentiels** la plus importante du TCO (315,7 ha). Les secteurs de la commune de la Possession sont ensuite les plus importants (71,5 ha). Les SSEI des autres communes sont également significativement concernés par les corridors écologiques potentiels avec des espaces supérieurs à 15 ha. Rapporté à la superficie des secteurs susceptibles d'être impacté à l'échelle communale, la commune de la Possession arrive en tête avec une part s'élevant à 43,2%.

A l'échelle du SCoT du TCO, les secteurs susceptibles d'être impactés sont concernés par ordre croissant par :

- Les corridors écologiques potentiels (472,2 ha soit 27,1 % de l'ensemble des SSEI),
- Les corridors écologiques avérés (228,3 ha soit 13,1 % de l'ensemble des SSEI),

Et à moindre mesure par :

- Les réservoirs de biodiversité avérés (104,5 ha soit 6,0 %),
- Les réservoirs de biodiversité potentiels (25,8 ha soit 1,5 %).

Le SCoT au travers de l'**orientation O4** favorise la préservation des continuités écologiques avérées et potentielles. Les plans locaux d'urbanisme devront notamment à leur échelle identifier, au-delà des continuités écologiques avérées, les espaces constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs

biologiques et corridors écologiques). La **recommandation R4**, recommande quant à elle la réalisation d'une étude permettant d'améliorer les connaissances relatives aux fonctionnalités écologiques du territoire. Cette dernière permettra de mieux apprécier les incidences des développements urbains au sein des continuités écologiques potentielles.

## SCOT Modifié

Pour apprécier les incidences du SCoT sur les milieux naturels et la biodiversité, trois analyses cartographiques distinctes ont été menées. Celles-ci ont consisté à croiser les secteurs susceptibles d'être impactés par commune et différents types d'espaces :

- Les espaces naturels inventoriés : Les **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**,
- Les **périmètres de protection des espaces naturels** (parc naturel national de la Réunion, arrêtés de protection de biotope, sites du conservatoire du littoral, réserve naturelle nationale, réserve biologique intégrale, Zone humide protégée par la convention de RAMSAR, Zone humide protégée par la convention de RAMSAR, Espace naturel sensible (ENS) et bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO),
- Les **réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques avérés et potentiels**, issus de l'étude préalable d'identification et de la cartographie des réseaux écologiques à la Réunion mandatée par la DEAL.

Les résultats sont présentés par communes et sous forme de tableaux et cartes synthétiques.

### A. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Communes	ZNIEFF Type I		ZNIEFF type II		Total ZNIEFF	
	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI
La Possession	0,52	0,36 %	53,95	37,23 %	54,47	3,42 %
Le Port	0	0,00 %	36,94	35,73 %	36,94	2,32 %
Les Trois-Bassins	0,34	0,65 %	0	0,00 %	0,34	0,02 %
Saint-Leu	18,80	7,92 %	0,13	0,06 %	18,93	1,19 %
Saint-Paul	5,96	0,57 %	82,89	7,87 %	88,86	5,58 %
<b>TCO</b>	<b>37,8</b>	<b>2,37 %</b>	<b>173,92</b>	<b>10,93 %</b>	<b>199,54</b>	<b>12,54 %</b>

La commune de Saint-Paul est la commune qui présente le plus de secteurs susceptibles d'être impactés au sein des ZNIEFF avec **88,8 ha**. Cette surface représente **5,6 %** des secteurs susceptibles d'être impactés.

La commune de **la Possession** avec **54,5 ha** arrive en deuxième position. La commune des Trois-Bassins est la commune dont la part des ZNIEFF au sein des secteurs susceptibles d'être impactés est la plus faible (**0,3 ha** pour **moins de 0,1 %** des secteurs).

**Au total, environ 200 ha soit 12,5 % des secteurs sont concernés par une ZNIEFF. Même si ces surfaces sont faibles, il conviendra toutefois de prêter attention à elles à l'échelle communale.**

## B. Les périmètres de protection des espaces naturels

Communes	Cœur de parc national (La Réunion)		Réserve naturelle nationale (RNN)		Réserve biologique intégrale (RB)		Arrêté de protection de biotope (APB)	
	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune
La Possession	45,71	31,54 %	0	0	0	0	0	0
Le Port	0	0,00 %	0	0	0	0	0	0
Les Trois-Bassins	0	0,00 %	0	0	0	0	0	0
Saint-Leu	0	0,00 %	0	0	0	0	0	0
Saint-Paul	50,48	4,79 %	1,49	0,14 %	0	0	0	0
<b>TCO</b>	<b>96,2</b>	<b>6,04 %</b>	<b>1,5</b>	<b>0,09 %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00 %</b>

Communes	Sites du conservatoire du littoral		Espace naturel sensible (ENS)		Zone humide protégée par la convention de RAMSAR		Bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO (BPM)	
	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune
La Possession	0,01	0,01 %	0	0,00 %	0	0,00 %	45,71	31,54 %
Le Port	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Les Trois-Bassins	0,05	0,09 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Saint-Leu	0	0,00 %	0,08	0,03 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Saint-Paul	5,22	0,50 %	1,98	0,19 %	1,26	0,12 %	50,48	4,79 %
<b>TCO</b>	<b>5,3</b>	<b>0,33 %</b>	<b>2,1</b>	<b>0,13 %</b>	<b>1,3</b>	<b>0,08 %</b>	<b>96,2</b>	<b>6,04 %</b>

Les zones de protection fortes sont pour la plupart non comprises au sein des secteurs susceptibles d'être impactés. Toutefois :

- Concernant les « protections fortes », 96,2 ha des secteurs sont situés dans le cœur du parc national (communes de La Possession et de Saint-Paul) et 1,5 ha en réserve naturelle nationale (commune de Saint-Paul). Une vigilance importante devra être portée sur ces secteurs majoritairement situés à Mafate. Les secteurs ne sont pas concernés par les réserves biologiques intégrales et par les arrêtés préfectoraux de protection de biotope.

- Concernant les autres protections (Sites du conservatoire du littoral, espaces naturels sensibles et zones humides RAMSAR), les surfaces concernées sont très faibles. Le périmètre du site UNESCO correspond au périmètre de la zone cœur du parc national, les surfaces concernées par les secteurs sont donc les mêmes.

Globalement, les secteurs susceptibles d'être impactés sont très peu concernés par les périmètres de protection des espaces naturels, hormis ceux situés dans le parc naturel national.

### C. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques avérés et potentiels

Communes	Réservoirs de biodiversité				Corridors écologiques			
	Avérés		Potentiels		Avérés		Potentiels	
	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune
La Possession	0,99	0,68 %	48,19	33,26 %	0	0,00 %	62,16	42,90 %
Le Port	14,90	14,41 %	11,62	11,24 %	0	0,00 %	25,45	24,62 %
Les Trois-Bassins	3,33	6,27 %	3,44	6,49 %	6,25	11,77 %	19,16	36,09 %
Saint-Leu	4,10	1,73 %	0,45	0,19 %	20,86	8,79 %	51,68	21,77 %
Saint-Paul	46,78	4,44 %	58,84	5,59 %	194,35	18,46 %	271,14	25,75 %
<b>TCO</b>	<b>70,10</b>	<b>4,40 %</b>	<b>122,56</b>	<b>7,70 %</b>	<b>221,46</b>	<b>13,91 %</b>	<b>429,59</b>	<b>26,99 %</b>

La commune de Saint-Paul est la commune qui comprend les plus grandes surfaces de **réservoirs de biodiversité avérés** au sein des secteurs susceptibles d'être impactés à l'échelle du TCO avec **46,8 ha**. Les secteurs concernés sont principalement localisés au niveau de la Plaine de Cambaie. Elle est suivie par la commune du Port avec **14,4 ha**.

Les secteurs susceptibles d'être impactés de la commune de Saint Paul comportent également la plus grande superficie de **corridors écologiques avérés** (**194,4 ha**). Cette superficie représente une part non négligeable de l'ensemble des secteurs susceptibles d'être impactés présents sur la commune (**18,5 %**).

Les secteurs susceptibles d'être impactés de la commune de Saint-Leu et ceux de la commune des Trois Bassins comprennent respectivement **20,9 ha** et **6,3 ha** de corridors écologiques. Les secteurs susceptibles d'être impactés des communes du Port et de la Possession ne contiennent pas de corridors écologiques avérés.

Les secteurs susceptibles d'être impactés de la commune de **Saint-Paul** et de la commune de la Possession comprennent les plus grandes surfaces de **réservoirs de biodiversité potentiels** (respectivement **58,8 ha** et **48,2 ha**). Les communes **des Trois-Bassins** et de Saint-Leu sont quant à elles très peu concernées par les réservoirs de biodiversité potentiels.

Enfin, les secteurs susceptibles d'être impactés de la commune de Saint-Paul comprennent également la surface de **corridors écologiques potentiels** la plus importante du TCO (**271,1 ha**). Les secteurs de la commune de la Possession **et de Saint-Leu** sont ensuite les plus importants (**respectivement 62,2 ha et 51,7 ha**). Les SSEI des autres communes sont également significativement concernés par les corridors écologiques potentiels avec des espaces supérieurs à 15 ha. Rapportée à la superficie des secteurs susceptibles d'être impactés à l'échelle communale, la commune de la Possession arrive en tête avec une part s'élevant à **42,9 %**.

À l'échelle du SCoT TCO, les secteurs susceptibles d'être impactés sont concernés par ordre croissant par :

- Les corridors écologiques potentiels (**429,6 ha soit 27,0 %** de l'ensemble des SSEI),
- Les corridors écologiques avérés (**221,5 ha soit 13,9 %** de l'ensemble des SSEI),

Et à moindre mesure par :

- Les réservoirs de biodiversité avérés (**70,1 ha soit 4,4 %**),
- Les réservoirs de biodiversité potentiels (**122,6 ha soit 7,7 %**).

Le SCoT au travers de l'**orientation O4** favorise la préservation des continuités écologiques avérées et potentielles. Les plans locaux d'urbanisme devront notamment à leur échelle identifier, au-delà des continuités écologiques avérées, les espaces constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs biologiques et corridors écologiques). La **recommandation R4**, recommande quant à elle la réalisation d'une étude permettant d'améliorer les connaissances relatives aux fonctionnalités écologiques du territoire. Cette dernière permettra de mieux apprécier les incidences des développements urbains au sein des continuités écologiques potentielles.



➤ **Modifications de la section 2.3.4 « Paysages et patrimoine »**

Pages 42 à 44 du SCOT modifié

SCOT Approuvé

**Protection du paysage et du patrimoine**

Communes	UNESCO		Sites classés et inscrits		Monuments historiques et périmètres de protection	
	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI
La Possession	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
Le Port	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
Les Trois-Bassins	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
Saint-Leu	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	42,3	16,3 %
Saint-Paul	14,0	1,3 %	13,4	1,2 %	125,6	11,3 %
<b>TCO</b>	<b>14,0</b>	<b>0,8 %</b>	<b>13,4</b>	<b>0,8 %</b>	<b>167,9</b>	<b>9,6 %</b>

Seuls les SSEI de la commune de Saint Paul sont concernés par le site du patrimoine mondial l'UNESCO « Pitons, cirques et remparts de l'île de la Réunion » (14,0 ha) et par les sites classés et inscrits (13,4 ha). Les sites concernés sont le site classé de la Ravine de Bernica et le site inscrit de la Ravine Saint-Gilles.

Les secteurs compris au sein du périmètre du site de l'UNESCO correspondent à des territoires ruraux habités. L'urbanisation y est donc très contrainte par les orientations **O2**, **O5** et **O7** du DOO.

Par ailleurs, seuls les SSEI des communes de Saint-Leu et Saint-Paul sont significativement concernés par les monuments historiques et leurs périmètres de protection (9,6 % des SSEI concernés à l'échelle du TCO).

L'impact global sur les éléments de protection du paysage et du patrimoine est donc relativement faible. Seules deux communes sont concernées.

A propos des ravines, le SCOT conformément à l'**orientation O9**, oblige les PLU et les projets de développement urbain à garantir et développer la fonction paysagère, notamment en protégeant les cônes de vue et les sites classés et inscrits.

**Sensibilité du paysage et du patrimoine**

Communes	Paysage, site ou élément du paysage de caractère exceptionnel		Paysage, site ou élément du paysage de caractère remarquable		Paysage, site ou élément du paysage de forte sensibilité		Autre paysage ou site sensible		Centre urbain à caractère remarquable		Autre centre urbain		Paysage péri-urbain ou paysage de mitage	
	Surf (ha)	% SSEI	Surf (ha)	% SSEI	Surf (ha)	% SSEI	Surf (ha)	% SSEI	Surf (ha)	% SSEI	Surf (ha)	% SSEI	Surf (ha)	% SSEI
La Possession	4,2	2,6 %	52,0	31,4 %	14,2	8,6 %	29,1	17,6 %	0	0,0 %	8,9	5,4 %	56,9	34,4 %
Le Port	0	0,0 %	38,8	25,8 %	0	0,0 %	44,3	29,4 %	0	0,0 %	12,1	8,0 %	54,6	36,3 %
Les Trois-Bassins	4,5	8,2 %	21,5	39,1 %	7,5	13,7 %	3,5	6,3 %	0	0,0 %	0	0,0 %	17,9	32,6 %
Saint-Leu	11,4	4,4 %	82,7	32,0 %	12,8	4,9 %	41,4	16,0 %	0	0,0 %	1,0	0,4 %	109,4	42,3 %
Saint-Paul	224,7	20,2 %	369,0	33,2 %	8,8	0,8 %	266,1	23,9 %	4,1	0,4 %	39,5	3,5 %	200,2	18,0 %
<b>TCO</b>	<b>244,8</b>	<b>14,1 %</b>	<b>563,8</b>	<b>32,4 %</b>	<b>43,3</b>	<b>2,5 %</b>	<b>384,4</b>	<b>22,1 %</b>	<b>4,1</b>	<b>0,2 %</b>	<b>61,5</b>	<b>3,5 %</b>	<b>439,0</b>	<b>25,2 %</b>



Les SSEI de TCO sont concernés en grande partie au sein de paysages, sites ou éléments du paysage de caractère exceptionnel (14,1 %) et remarquable (32,4 %). Les « autres paysages ou sites sensibles » sont présents dans 22,1 % des SSEI. A moindre mesure, ils sont également concernés par des paysages, site ou éléments du paysage de forte sensibilité (2,5 %).

L'impact sur les paysages est donc significative. Par ailleurs, les secteurs sont peu localisés au sein des centres urbains (SSEI du Port, de Saint Paul et de la Possession). Environ un quart (25,2 %) sont concentrés au niveau des paysages péri-urbain ou au niveau des paysages de mitage.

## SCOT Modifié

### A. Protection du paysage et du patrimoine

Communes	UNESCO		Sites classés et inscrits		Monuments historiques et périmètres de protection	
	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune
La Possession	45,71	31,54 %	0	0,0 %	0,81	0,56 %
Le Port	0	0,00 %	0	0,0 %	0	0,00 %
Les Trois-Bassins	0	0,00 %	0	0,0 %	0	0,00 %
Saint-Leu	0	0,00 %	0	0,0 %	28,93	12,19 %
Saint-Paul	50,48	4,79 %	10,78	1,2 %	169,51	16,10 %
<b>TCO</b>	<b>96,19</b>	<b>6,04 %</b>	<b>10,78</b>	<b>0,68 %</b>	<b>199,25</b>	<b>12,52 %</b>

Seuls les SSEI des communes de Saint Paul et de la Possession sont concernés par le site du patrimoine mondial l'UNESCO « Pitons, cirques et remparts de l'île de la Réunion » (respectivement 4,8 ha et 31,5 ha) et par les sites classés et inscrits (13,4 ha). Les sites concernés sont le site classé de la Ravine de Bernica et le site inscrit de la Ravine Saint-Gilles.

Les secteurs compris au sein du périmètre du site de l'UNESCO correspondent à des territoires ruraux habités, à des SDU et des villages. L'urbanisation y est donc très contrainte par l'orientation O7 du DOO.

Par ailleurs, seuls les SSEI des communes de Saint-Leu, Saint-Paul et la Possession sont significativement concernés par les monuments historiques et leurs périmètres de protection (12,5 % des SSEI concernés à l'échelle du TCO).

L'impact global sur les éléments de protection du paysage et du patrimoine est donc relativement faible. Seules deux communes sont concernées.

A propos des ravines, le SCOT conformément à l'orientation O9 oblige les PLU et les projets de développement urbain à garantir et développer la fonction paysagère, notamment en protégeant les cônes de vue et les sites classés et inscrits.

## B. Sensibilité du paysage et du patrimoine

Communes	Paysage, site ou élément du paysage de caractère exceptionnel		Paysage, site ou élément du paysage de caractère remarquable		Paysage, site ou élément du paysage de forte sensibilité		Autre paysage ou site sensible		Centre urbain à caractère remarquable		Autre centre urbain		Paysage péri-urbain ou paysage de mitage	
	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune
La Possession	30,05	20,73 %	11,11	7,66 %	60,29	41,60 %	15,06	10,39 %	23,34	16,11 %	0	0,00 %	5,07	3,50 %
Le Port	0	0,00 %	34,10	32,99 %	34,78	33,65 %	0	0,00 %	26,05	25,20 %	0	0,00 %	7,77	7,52 %
Les Trois-Bassins	5,40	10,16 %	3,66	6,90 %	22,41	42,21 %	6,65	12,52 %	14,98	28,20 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Saint-Leu	6,15	2,59 %	34,04	14,34 %	78,10	32,91 %	14,39	6,07 %	104,49	44,03 %	0,02	0,01 %	0,12	0,05 %
Saint-Paul	229,50	21,80 %	254,41	24,16 %	361,52	34,33 %	9,16	0,87 %	171,40	16,28 %	2,36	0,22 %	24,05	2,28 %
<b>TCO</b>	<b>271,09</b>	<b>17,03 %</b>	<b>337,32</b>	<b>21,19 %</b>	<b>557,10</b>	<b>35,00 %</b>	<b>45,26</b>	<b>2,84 %</b>	<b>340,26</b>	<b>21,38 %</b>	<b>2,38</b>	<b>0,15 %</b>	<b>37,01</b>	<b>2,32 %</b>

Les SSEI de TCO sont présents au sein de paysages, sites ou éléments du paysage de forte sensibilité (35,0 %). Ils sont également concernés par des paysages, sites ou éléments du paysage de caractère exceptionnel (17,0 %) et remarquable (21,19 %). Par ailleurs, des secteurs sont localisés au sein des centres urbains à caractère remarquables (21,4 % des SSEI). L'impact sur les paysages est donc significatif.

A moindre mesure, les SSEI sont également concernés par des « autres paysages ou sites sensibles » (2,8 %) par des paysages périurbains ou au niveau des paysages de mitage (2,3 %).

### ➤ Modifications de la section 2.3.5 « Risques Naturels »

Pages 46 à 51 du SCOT modifié

[SCOT Approuvé](#)

### Le risque inondation

Communes	ALEA FAIBLE		ALEA MOYEN		ALEA FORT		TOTAL	
	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI
La Possession	0,0	0,0 %	1,5	0,9 %	8,9	5,4 %	10,4	6,3 %
Le Port	0,0	0,0 %	52,9	35,2 %	5,2	3,4 %	58,4	38,8 %
Les Trois-Bassins	0,0	0,0 %	0,4	0,7 %	5,2	9,5 %	5,6	10,2 %
Saint-Leu	0,0	0,0 %	7,4	2,8 %	5,6	2,2 %	13,0	5,0 %
Saint-Paul	142,6	12,8 %	64,1	5,8 %	84,5	7,6 %	291,4	26,2 %
<b>TCO</b>	<b>142,6</b>	<b>8,2 %</b>	<b>126,2</b>	<b>7,2 %</b>	<b>109,4</b>	<b>6,3 %</b>	<b>378,8</b>	<b>21,7 %</b>

La commune du Port est la commune dont les secteurs susceptibles d'être impactés sont les plus concernés par l'aléa inondation. En effet, 38,8 % de la superficie des SSEI de la commune sont compris dans des zones d'aléa moyen (35,2 %) ou fort (3,4 %).

Les SSEI de la commune de Saint-Paul sont ensuite les plus concernés par l'aléa. Les surfaces touchées sont plus importantes (291,4 ha), mais cette superficie représente 21,7 % des SSEI de la commune (ratio inférieur à celui du Port). Contrairement à la commune du Port, les SSEI de la commune de Saint Paul sont davantage concernés par un aléa de type faible (zones principalement localisées au niveau de la plaine de Cambaie).

La part de SSEI de la commune de Trois-Bassins concernée par un aléa fort est la plus importante du TCO (9,5 % des SSEI concernés), suivi par la commune de Saint-Paul (7,6% des SSEI concernés). Les SSEI de la communes de Saint-Leu sont les moins concernés par l'aléa inondation (seulement 5,0 % des SSEI concernés).

**21,7 % des secteurs susceptibles d'être impactés du TCO sont compris en zone d'aléa inondation.** Cette part est non négligeable. Le risque doit être rigoureusement intégré aux projets de développement urbain. Pour cela le SCoT prévoit plusieurs disposition afin de réduire le risque sur le TCO :

L'**orientation O10** du SCoT impose la mise en place de dispositions particulières aux projets de développement urbain qui préviennent les risques d'aggravation des aléas naturels qui pourraient résulter de l'urbanisation (minimisation de l'imperméabilisation des sols, réduction des écoulements d'eaux pluviales)

La **recommandation R10** encourage également la réalisation de schémas directeurs liés à la gestion des eaux pluviales.

### Le risque mouvement de terrain

Communes	ALEA FAIBLE A MODERE		ALEA MOYEN		ALEA ELEVE A TRES ELEVE		TOTAL	
	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI	Surface (ha)	% SSEI
La Possession	114,0	68,9 %	29,4	17,8 %	9,2	5,5 %	152,6	92,3 %
Le Port	72,6	48,2 %	5,3	3,5 %	1,4	0,9 %	79,2	52,6 %
Les Trois-Bassins	41,3	75,3 %	10,9	19,9 %	2,3	4,2 %	54,5	99,5 %
Saint-Leu	212,8	82,2 %	38,1	14,7 %	7,9	3,1 %	258,8	100,0%
Saint-Paul	635,6	57,1 %	151,4	13,6 %	84,3	7,6 %	871,3	78,3 %
<b>TCO</b>	<b>1076,4</b>	<b>61,8 %</b>	<b>235,1</b>	<b>13,5 %</b>	<b>105,0</b>	<b>6,0 %</b>	<b>1416,5</b>	<b>81,3 %</b>

Les SSEI de la commune de Saint-Paul sont les plus concernés par un aléa mouvement de terrain de niveau élevé à très élevé (7,6 % des SSEI concernés). Ils sont suivis par les SSEI des communes de la Possession et de Trois-Bassins (respectivement 5,5 % et 3,1 % des SSEI concernés).

Concernant l'aléa de niveau moyen, les SSEI des communes de la Possession et Saint-Leu sont les plus concernés (respectivement 19,9 % et 17,8 %).

Enfin, pour ce qui est de l'aléa faible, les SSEI des communes de Saint-Leu et de Trois-Bassins sont les plus touchés (respectivement 82,2 % et 75,3 %).

Les SSEI de la commune du Port sont les moins concernés par l'aléa mouvement de terrain. Un peu moins de la moitié des secteurs sont en dehors de la zone d'aléa mouvement de terrain (47,4 %).

**A l'échelle TCO, environ 81,3 % des SSEI sont concernés par l'aléa mouvement de terrain, dont 6,0 % en zone d'aléa élevé à très élevé.**

Conformément à l'**orientation O10**, le SCoT oblige les PLU et les projets de développement urbain à intégrer des dispositions favorisant la capacité de résilience du territoire face aux risques naturels.

Le risque lié aux mouvements de terrain fera donc l'objet de dispositions particulières au sein des PLU et des projets de développement urbain.

## A. Le risque inondation

Communes	ALEA FAIBLE		ALEA MOYEN		ALEA FORT		TOTAL	
	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune
La Possession	0,02	0,01 %	0,87	0,60 %	4,75	3,28 %	5,64	3,89 %
Le Port	0	0 %	48,48	46,90 %	4,16	4,02 %	52,64	50,93 %
Les Trois-Bassins	0	0 %	0,73	1,38 %	5,46	10,28 %	6,19	11,66 %
Saint-Leu	0	0 %	3,72	1,57 %	10,59	4,46 %	14,31	6,03 %
Saint-Paul	86,69	8,23 %	52,03	4,94 %	64,88	6,16 %	203,60	19,34 %
<b>TCO</b>	<b>86,71</b>	<b>5,45 %</b>	<b>105,84</b>	<b>6,65 %</b>	<b>89,84</b>	<b>5,64 %</b>	<b>282,38</b>	<b>17,74 %</b>

En proportion, la commune du Port est la commune dont les secteurs susceptibles d'être impactés sont les plus concernés par l'aléa inondation. En effet, 50,1 % de la superficie des SSEI de la commune sont compris dans des zones d'aléa moyen (46,1 %) ou fort (4,0 %).

Les SSEI de la commune de Saint-Paul sont ensuite les plus concernés par l'aléa. Les surfaces touchées sont plus importantes (203,6 ha), mais cette superficie représente 19,3 % des SSEI de la commune (ratio inférieur à celui du Port). Contrairement à la commune du Port, les SSEI de la commune de Saint Paul sont davantage concernés par un aléa de type faible (zones principalement localisées au niveau de la plaine de Cambaie).

La part de SSEI de la commune des Trois-Bassins concernée par un aléa fort est la plus importante du TCO (10,3 % des SSEI concernés), suivi par la commune de Saint-Paul (6,2 % des SSEI concernés). Les SSEI de la commune de la Possession sont les moins concernés par l'aléa inondation (seulement 3,9 % des SSEI concernés).

**17,7 % des secteurs susceptibles d'être impactés du TCO sont compris en zone d'aléa inondation.** Cette part est non négligeable. Le risque doit être rigoureusement intégré aux projets de développement urbain. Pour cela le SCoT prévoit plusieurs dispositions afin de réduire le risque sur le TCO :

L'**orientation O10** du SCoT impose la mise en place de dispositions particulières aux projets de développement urbain qui préviennent les risques d'aggravation des aléas naturels qui pourraient résulter de l'urbanisation (minimisation de l'imperméabilisation des sols, réduction des écoulements d'eaux pluviales)

La **recommandation R10** encourage également la réalisation de schémas directeurs liés à la gestion des eaux pluviales.

## B. Le risque mouvement de terrain

Les données d'aléa prises en compte pour cette analyse intègrent le porter à connaissance de l'Etat relatif aux aléas « Mouvements de terrains » à Mafate.

Communes	ALEA FAIBLE A MOYEN/MODERE		ALEA MOYEN/MODERE		ALEA ELEVE A TRES ELEVE		TOTAL	
	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune
La Possession	83,12	57,36 %	42,98	29,66 %	14,88	10,27 %	140,98	97,29 %
Le Port	10,99	10,63 %	55,49	53,68 %	1,18	1,14 %	67,66	65,45 %
Les Trois-Bassins	38,95	73,35 %	10,60	19,96 %	3,39	6,38 %	52,93	99,69 %
Saint-Leu	171,72	72,36 %	45,70	19,26 %	19,84	8,36 %	237,26	99,97 %
Saint-Paul	794,16	75,42 %	154,98	14,72 %	88,97	8,45 %	1038,12	98,59 %
<b>TCO</b>	<b>1098,94</b>	<b>69,04 %</b>	<b>309,75</b>	<b>19,46 %</b>	<b>128,26</b>	<b>8,06 %</b>	<b>1536,95</b>	<b>96,56 %</b>

Les SSEI de la commune de la Possession sont les plus concernés par un aléa mouvement de terrain de niveau élevé à très élevé (10,3 % des SSEI concernés). Ils sont suivis par les SSEI des communes de Saint-Paul et des Trois-Bassins (respectivement 8,5 % et 8,4 % des SSEI concernés).

Concernant l'aléa de niveau moyen, les SSEI des communes du Port et de la Possession sont les plus concernés (respectivement 53,7 % et 29,7 %).

Enfin, pour ce qui est de l'aléa faible, les SSEI des communes de Saint-Paul, Saint-Leu et des Trois-Bassins sont les plus touchés (respectivement 75,4 %, 75,4 % et 73,4 %).

Les SSEI de la commune du Port sont les moins concernés par l'aléa "mouvements de terrain". Un peu plus du tiers des secteurs sont en dehors de la zone d'aléa mouvement de terrain (34,5 %).

**A l'échelle TCO, environ 96,6 % des SSEI sont concernés par l'aléa mouvement de terrain, dont 8,1 % en zone d'aléa élevé à très élevé.**

Conformément à l'orientation O10, le SCoT oblige les PLU et les projets de développement urbain à intégrer des dispositions favorisant la capacité de résilience du territoire face aux risques naturels. Le risque lié aux mouvements de terrain fera donc l'objet de dispositions particulières au sein des PLU et des projets de développement urbain.

Par ailleurs, d'après l'orientation O7, le SCoT rend possible de nouvelles localisations de l'urbanisation à Mafate visant à réduire l'exposition des constructions existantes aux aléas élevés, notamment lié aux risques de mouvements de terrain.

### C. Les plans de prévention des risques (PPR)

Les secteurs susceptibles d'être impactés ont été croisés avec les zonages des plans de prévention des risques (PPR) sur le territoire du SCoT. Le tableau ci-dessous donne les surfaces concernées par les zonages réglementaires des PPR. Les zones d'interdiction et de prescription à l'urbanisation ont été distinguées.

Communes	PRESCRIPTION		INTERDICTION	
	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune	Surface SSEI (ha)	% SSEI commune
La Possession	14,13	9,75 %	23,16	15,98 %
Le Port	60,96	58,97 %	6,70	6,48 %
Les Trois-Bassins	39,56	74,50 %	13,37	25,19 %
Saint-Leu	14,38	6,06 %	52,62	22,17 %
Saint-Paul	203,65	19,34 %	159,62	15,16 %
<b>TCO</b>	<b>332,68</b>	<b>20,90 %</b>	<b>255,48</b>	<b>16,05 %</b>

La commune des Trois-Bassins est la commune dont les SSEI sont les plus concernés par les interdictions et les prescriptions du PPR : 25,2 % des SSEI en interdiction (environ un quart) et 74,5 % des SSEI (environ les trois quarts) en prescription. En termes de superficie, ce sont les SSEI de la commune de Saint-Paul qui sont le plus concernés par le PPR.

À l'échelle du SCoT, 255,5 ha de SSEI sont en interdiction (16,1 %) et 332,7 ha (20,9 %) sont soumis à prescriptions du PPR.

## 4. Modification du chapitre 3 « Mesures d'évitement, de réduction et de compensation »

### ➤ Modifications de la section 3.1.4 « Ressource espace »

Page 60 du SCOT modifié

#### SCOT Approuvé

Le SCoT exerce un fort effet levier sur la réduction de la consommation d'espaces. L'**orientation O1** affiche le principe d'équilibre de l'usage des espaces. Ainsi le SCoT souhaite préserver 46 500 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers et limiter l'urbanisation au sein des 7 200 ha d'espace urbain de référence. L'impact sur la consommation d'espaces est ainsi **limité**.

#### SCOT Modifié

Le SCoT a un fort levier sur la réduction de la consommation d'espaces. L'**orientation O1** affiche le principe d'équilibre de l'usage des espaces. Ainsi le SCoT souhaite préserver directement 45 000 ha à 46 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers et limiter l'urbanisation prioritairement au sein des 7200 ha d'espaces urbains de référence et minoritairement dans les 900 à 1200 ha des espaces urbains d'appui et des SDU (soit une enveloppe totale maximale de 8200 ha). L'impact sur la consommation d'espaces est donc **limité**.

➤ **Modifications de la section 3.1.6 « Milieux naturels et biodiversité »**

Page 61 du SCOT modifié

SCOT Approuvé

Tout d'abord, le SCoT explicite dans l'**orientation O1**, son ambition de préserver 46 500 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'urbanisation au sein des 7 200 ha d'espaces urbains de référence. Le SCoT souhaite ainsi limiter la destruction et la fragmentation d'espaces naturels.

SCOT Modifié

Tout d'abord, le SCoT explicite dans l'orientation O1, son ambition de préserver **45 000 à 46 000 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers et limiter l'urbanisation **prioritairement au sein des 7 000 à 7200 ha d'espaces urbains de référence et minoritairement dans les 900 à 1200 ha d'espaces urbains d'appui et des SDU (soit une enveloppe totale maximale de 8200 ha)**. Le SCoT souhaite ainsi limiter la destruction et la fragmentation d'espaces naturels.

➤ **Modifications de la section 3.1.10 « Risques naturels et technologiques »**

Page 62 du SCOT modifié. Ajout d'un paragraphe concernant l'O7.

SCOT Modifié

Enfin, l'**orientation O7** rend possible de nouvelles localisations de l'urbanisation à Mafate visant à **réduire l'exposition** des constructions existantes aux aléas élevés (notamment l'aléa mouvement de terrain issu du porter à connaissance de l'Etat).

➤ **Modifications de la section 3.2 « Conclusion »**

Page 63 du SCOT modifié.

Actualisation des données et intégration des risques en faveur des nouvelles localisations de l'urbanisation à Mafate (orientation O7).

## 5. Modification du chapitre 4 « Proposition d'indicateurs pour le suivi des effets du SCoT sur l'environnement »

➤ **Ajout dans la section E4 « Diminuer l'exposition aux risques »**

Page 64 du SCOT modifié.

SCOT Modifié

<b>E4 - Diminuer l'exposition aux risques</b>	Risques naturels et technologiques	Part des nouveaux logements exposés au risque d'inondation, submersion marine <b>et mouvements de terrain</b>	DEAL	3 ans
---	------------------------------------	---	------	-------

## 6. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION LIVRE V – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le Livre V – Résumé non technique, y compris ses cartographies et graphiques, est actualisé afin de prendre en compte les modifications apportées au Livre IV mentionnées précédemment.



## 7. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### 1. Reformulation de l'OBJECTIF 3 - Diminuer l'exposition aux risques

Page 22 du SCOT modifié.

La section 1 de l'objectif 3 est reformulée.

SCOT Approuvé :

1/ Les politiques publiques d'urbanisation minimisent l'exposition aux risques dans les espaces concernés par les risques naturels élevés et localisent les développements à venir sur des espaces aux aléas faibles ou nuls, et ce notamment sur :

[...]

- dans le cirque de Mafate où une grande partie des habitants est exposée au risque mouvements de terrain.

SCOT Modifié :

1/ Les politiques publiques d'urbanisation minimisent l'exposition aux risques dans les espaces concernés par les risques naturels élevés et localisent les développements à venir sur des espaces aux aléas faibles ou nuls, et ce notamment sur :

- le littoral urbanisé où une attention particulière sera apportée aux développements urbains riverains de l'Océan Indien afin d'anticiper et de minimiser les risques liés aux aléas de submersion marine ;
- les mi-pentes et les hauts qui sont fortement exposés aux risques inondations et mouvements de terrain ;
- dans le cirque de Mafate où **une notable partie des îlets habités du cœur de parc est exposée à l'aléa mouvements de terrain.**

### 2. Modification de l'Objectif 4 - Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest

#### ➤ Modification de l'argumentaire

Pages 25 et 26 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :

Le principe de construction et de mise en œuvre de toute armature urbaine répond à la nécessité de localiser « les bonnes activités aux bons endroits » et ce en fonction :

- Des valeurs existantes ou potentielles en termes d'économie urbaine ; « le moteur de l'efficacité du marché ».
- De la fonctionnalité des réseaux et services de transport-déplacement ; « le moteur des mobilités ».
- Des choix politiques en termes d'équité territoriale entre les communes, bourgs et quartiers : « le moteur de l'équité ».

L'armature urbaine de l'Ouest définit des lieux de vie et de ville différenciés en niveaux selon leur dotation en équipements publics et marchands de plus ou moins grande portée spatiale.

C'est selon ces principes qu'a été définie par le schéma d'aménagement régional, à l'échelle de La Réunion, l'armature urbaine. Celle que définit, pour l'Ouest, le présent schéma est en compatibilité avec celle du schéma d'aménagement régional, tout en la précisant en tenant compte d'une spécificité géographique marquée concernant le littoral de la commune de Trois-Bassins.

En effet, au schéma de mise en valeur de la mer, la partie du littoral de la commune localisée de part et d'autre de la Grande Ravine, correspondant aux quartiers de la Souris Blanche et la Grande Ravine, est reconnue *zone d'aménagement liée à la mer (ZALM)*, sous l'enseigne de la « *création d'une vraie station touristique* ». Tel est bien l'objectif partagée par la communauté d'agglomération et la commune des Trois-Bassins en développant un projet apte à offrir un pôle tant résidentiel que de loisirs dans le cadre d'un programme assurant une bonne diversité de fonctions urbaines. Dans ce contexte, cette composante littorale de la commune est reconnue comme Ville relais par le présent schéma et désignée « Souris Blanche ».

#### SCOT Modifié :

Le principe de construction et de mise en œuvre de toute armature urbaine répond à la nécessité de localiser « les bonnes activités aux bons endroits » et ce en fonction :

- Des valeurs existantes ou potentielles en termes d'économie urbaine **tant privée que publique** ; « le moteur de l'efficacité **économique** ».
- De la fonctionnalité des réseaux et services de transport-déplacement ; « le moteur des mobilités ».
- Des choix politiques en termes d'équité territoriale entre les communes, bourgs et quartiers : « le moteur de l'équité ».

L'armature urbaine de l'Ouest définit des lieux de vie et de ville<sup>1</sup> différenciés en niveaux et **rangs** selon leur dotation en équipements publics et marchands de plus ou moins grande portée spatiale<sup>2</sup>, **en somme selon leur potentiel de contribution à l'organisation du territoire.**

Dans ce contexte, les espaces urbains se situent selon un double registre :

- Celui de l'armature urbaine tout à la fois constat et feuille de route de la structuration du territoire.
- Celui des usages de l'espace au sens de l'application du droit des sols.

#### A-1. Les espaces urbains selon le registre de l'armature urbaine- Les espaces urbains qui « font ville »

Le schéma distingue deux grandes catégories d'espaces urbains s'agissant de leur relation avec l'armature urbaine :

- ✓ Les espaces urbains 'de référence' sont identifiés au titre de leur appartenance aux composantes principales de l'armature urbaine : ce sont les places urbaines. Elles présentent les caractéristiques de ce qui est urbain au sens de ce qui structure donc de ce qui « fait ville », avec, dans la majorité des cas : mixité d'usages, densité élevée, desserte tous modes avec nœuds d'intermodalité, diversité et rayon de fréquentation ou de chalandise des équipements collectifs et commerciaux, niveau élevé des emplois et des entreprises présentes, notamment. Les places urbaines, contribuent à la vie des hommes qui travaillent, se déplacent, se forment,

<sup>1</sup> On parle aussi de « places » par analogie aux places de marché et aux places publiques, c'est-à-dire la ville à la fois place de marché et agora politique.

<sup>2</sup> Un lycée est bien plus qu'une école, un port de commerce qu'un port de plaisance et un hôpital ou clinique qu'un centre de protection matérielle et infantile.

se distraient, font commerce. Dès lors, toute armature urbaine est hiérarchique selon l'importance et l'intensité de la contribution des places urbaines à cette structuration.

- ✓ Par ailleurs, en tenant compte des particularités locales, sont identifiés des espaces urbains au sens morphologique du terme mais qui sont, à des degrés variables, peu ou pas pourvus des attributs de l'urbanité qui structurent et « font ville ». Ce sont les espaces urbains 'pas de référence'. Ils sont urbains certes mais n'étant pas de référence ont une vocation de contribution à l'organisation générale de l'espace moindre.

Comme il a été analysé au chapitre IV du Livre I du rapport de présentation, cette différence d'identification des espaces urbains, permet d'établir une loi de correspondance avec ce que demande la loi littoral telle qu'elle est modifiée par la loi Elan, en particulier dans son article L121-3. Au regard de leur contribution à la structuration du territoire, se différencient aisément les agglomérations dont la contribution est importante, les villages dotés d'une contribution moindre et, enfin, les secteurs déjà urbanisés à contribution très faible.

C'est selon ces principes qu'a été définie par le schéma d'aménagement régional, à l'échelle de La Réunion, l'armature urbaine. Celle que définit, pour l'Ouest, le présent schéma est en compatibilité avec celle du schéma d'aménagement régional, tout en la précisant en tenant compte d'une spécificité géographique marquée concernant le littoral de la commune de Trois-Bassins.

En effet, au schéma de mise en valeur de la mer, la partie du littoral de la commune localisée de part et d'autre de la Grande Ravine, correspondant aux quartiers de la Souris Blanche et la Grande Ravine, est reconnue *zone d'aménagement liée à la mer (ZALM)*, sous l'enseigne de la « *création d'une vraie station touristique*<sup>3</sup> ». Tel est bien l'objectif partagée par la communauté d'agglomération et la commune des Trois-Bassins en développant un projet apte à offrir un pôle tant résidentiel que de loisirs dans le cadre d'un programme assurant une bonne diversité de fonctions urbaines. Dans ce contexte, cette composante littorale de la commune est reconnue comme Ville relais par le présent schéma et désignée « Souris Blanche ».

#### A-2. Les espaces urbains selon le registre du droit des sols. Les espaces urbains et leurs usages

Les usages de l'espace et le droit des sols s'établissent en cohérence<sup>4</sup> avec la hiérarchie définie par l'armature urbaine, en intégrant les normes supérieures applicables, notamment de la loi littoral . Plus la place urbaine est élevée dans la hiérarchie de l'armature urbaine plus les usages des espaces correspondants seront importants en masse et en densité. D'où les conséquences notamment en termes de possibilité d'urbanisation, d'importance des prévisions d'implantation des grands équipements et implantations commerciales ou de zones d'activité et d'opérations de développement résidentiel et finalement de densité. Toutes lignes d'action qui se traduisent dans les orientations du DOO où seront établies, selon les niveaux et rangs dans l'armature urbaine, des différences claires quant, respectivement, aux usages de l'espace (Orientations O1 et de O5 à O8) et à la localisation des programmes de développement urbain et des équipements (de O12 à O15).

#### ➤ **Modification de l'Objectif 4 « Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest »**

---

<sup>3</sup> Voir SAR-SMVM, volume 3, page 183.

<sup>4</sup> *Ou en congruence : état de ce qui est en accord avec quelque chose.*

#### OBJECTIF 4 - Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest

Le projet d'aménagement et de développement durables définit l'armature urbaine selon quatre niveaux hiérarchiques et les trois composantes territoriales définies dans le rapport de présentation

La reconnaissance de cette armature urbaine tient compte certes de l'existant -le poids démographique et économique- des différentes polarités. Mais elle a surtout une grande portée pour le devenir du territoire. Elle va servir de guide pour :

- la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains ;
- la structuration du réseau des infrastructures et services de transports des personnes, des marchandises et des informations ;
- la localisation des principaux équipements et des services publics et privés dont les équipements commerciaux.

Les lignes qui suivent présentent de manière synthétique la nature et la composition de chacun des niveaux de l'armature urbaine.

#### L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

Composante territoriale >	Cœur d'agglomération	Mi-Pentes et Hauts	Littoral balnéaire
<b>Niveaux :</b>			
<b>1- Cœur d'agglomération</b>	<p><b>La Possession :</b> Centre ville, Rivière des Galets, Sainte Thérèse, Pichette ; Le Port, en totalité ;</p> <p><b>Saint Paul :</b> Centre ville Cambaie, Tour des Roches</p>		
<b>2- Pôles secondaires</b>		<p><b>Saint Paul :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plateau Caillou - St Gilles - Les Hauts- L'Eperon ;</li> </ul> <p><b>Saint Leu :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piton Saint Leu - Portail</li> </ul>	
<b>3- Villes relais</b>		<p><b>Saint Paul :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Plaine - Bois de Nèfles ;</li> <li>• Le Guillaume ;</li> <li>• La Saline ;</li> </ul> <p><b>Trois-Bassins :</b></p> <p>Centre</p>	<p><b>Saint Paul :</b></p> <p>St Gilles les Bains</p> <p><b>Trois-Bassins :</b></p> <p>Souris Blanche</p> <p><b>Saint Leu :</b></p> <p>Centre ville</p>
<b>4-Bourgs de proximité</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La Possession :</b> Dos d'Ane</li> <li>• <b>Saint Paul :</b> Tan Rouge</li> <li>• <b>Saint Leu :</b> La Chaloupe Saint Leu et Le Plate</li> </ul>	

#### OBJECTIF 4 - Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest

L'armature urbaine identifie les places urbaines qui du fait de leurs caractéristiques en termes notamment de mixité d'usages, de densité, de desserte tous modes avec nœuds d'intermodalité, de diversité et rayon de fréquentation ou de chalandise des équipements collectifs et commerciaux, et enfin de leur niveau élevé d'emplois localisés, contribuent à «faire ville» c'est-à-dire à structurer le territoire du schéma. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durables définit l'armature urbaine selon deux niveaux hiérarchiques au sein desquels sont reconnus des rangs selon l'importance de la contribution à l'organisation du territoire.

Les places urbaines relevant des rangs 1, 2, 3 et 4 correspondent aux espaces urbains de référence du schéma, ceux dont la contribution à l'organisation de l'espace est significative. Les places urbaines du rang 5 sont identifiées comme des espaces urbains d'appui dont la contribution à l'organisation de l'espace est sensiblement moindre.

Au titre de la typologie des espaces établie par l'article L121-3 du code de l'urbanisme :

- Les places urbaines du premier niveau, celles dont l'importance et la contribution à l'organisation générale de l'espace, est la plus élevée, sont reconnues au sein de la catégorie agglomération.
- Celles du deuxième niveau, dont la contribution à l'organisation du territoire est modérée ou faible, qu'elles soient identifiées respectivement comme Bourgs de proximité ou comme les villages identifiés par la mise en oeuvre de la loi Elan, le sont comme villages.
- Enfin, la troisième catégorie, au titre du même article, est celle des secteurs déjà urbanisés correspondant à des espaces urbains situés en dehors des espaces proches du rivage (périmètre du SMVM) qui, du fait de leur très faible contribution à l'organisation du territoire du schéma, ne relèvent pas de l'armature urbaine.

L'ensemble des constituants de l'armature urbaine et de la typologie des espaces de l'article L121-3 du code de l'urbanisme sont identifiés et localisés dans l'univers des quatre composantes géographiques définies dans le rapport de présentation : Cœur d'agglomération, Pôles secondaires, Villes relais et Bourgs de proximité, auxquelles s'ajoutent, du fait de la loi Elan, deux composantes supplémentaires : Villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) dont la localisation, est définie dans le DOO.

La reconnaissance de cette armature urbaine tient compte certes de l'existant -le poids démographique et économique- des différentes polarités. Mais elle a surtout une grande portée pour le devenir du territoire. Elle va servir de guide pour :

- la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains ;
- la structuration du réseau des infrastructures et services de transports des personnes, des marchandises et des informations ;
- la localisation des principaux équipements et des services publics et privés dont les équipements commerciaux.

Le **tableau**, le **chorème** et les lignes qui suivent présentent la nature et la composition de chacun des niveaux et **rangs** de l'armature urbaine.

Registre organisation du Territoire (Armature urbaine)		Identification des polarités et des secteurs habités		Registre Espaces urbains (régime d'urbanisation) O1 et O7 du DOO			
ARMATURE URBAINE	Niveau 1 Agglomération	Rang 1	<b>Cœur d'agglomération</b> <u>La Possession</u> (Centre-ville, Rivière des Galets, Sainte Thérèse, Pichette) – <u>Le Port</u> (en totalité) - <u>Saint-Paul</u> (Centre-ville, Cambaie, Tour des Roches)	Espaces urbains de référence	Densification et urbanisation en continuité	Agglomération	
		Rang 2	<b>Pôles secondaires</b> <u>Saint-Paul</u> (Plateau Caillou - St Gilles les Hauts – L'Eperon) ; <u>Saint-Leu</u> (Piton St Leu - Portail)				
		Rang 3	<b>Villes relais</b> <u>Saint-Paul</u> (La Plaine - Bois de Nèfles ; Le Guillaume ; La Saline ; Saint Gilles les Bains) ; <u>Les Trois-Bassins</u> (Centre-ville ; Souris Blanche) ; <u>Saint-Leu</u> (Centre-ville)				
	Niveau 2 Bourgs de proximité et Villages	Rang 4	<b>Bourgs de proximité</b> <u>La Possession</u> (Dos d'Âne) ; <u>Saint-Paul</u> (Tan Rouge) ; <u>Saint-Leu</u> (La Chaloupe Saint-Leu ; Le Plate) ;			Espaces urbains d'appui	Village
		Rang 5	<b>26 Villages (Dont 3 en SMVM)</b> <u>La Possession</u> (3) ; <u>Les Trois Bassins</u> (3) ; <u>Saint-Leu</u> (9) ; <u>Saint-Paul</u> (11)				
HORS ARMATURE URBAINE	Secteurs déjà urbanisés	Pas de rang	<b>Au total 65 secteurs déjà urbanisés</b> <u>La Possession</u> (1) ; <u>Les Trois Bassins</u> (1) ; <u>Saint-Leu</u> (14) ; <u>Saint-Paul</u> (49)	Secteurs déjà urbanisés à périmètre bâti intangible	Densification maîtrisée	Secteurs déjà urbanisés	
	Village multi-sites de Mafate	Pas de rang	<b>11 îlets habités identifiés comme un village multi-sites</b> <u>La Possession</u> (7) ; <u>Saint-Paul</u> (4)	Espaces du Cœur Habité avec poches de redéploiement	Voir DOO O7	Village	







SCOT Approuvé :

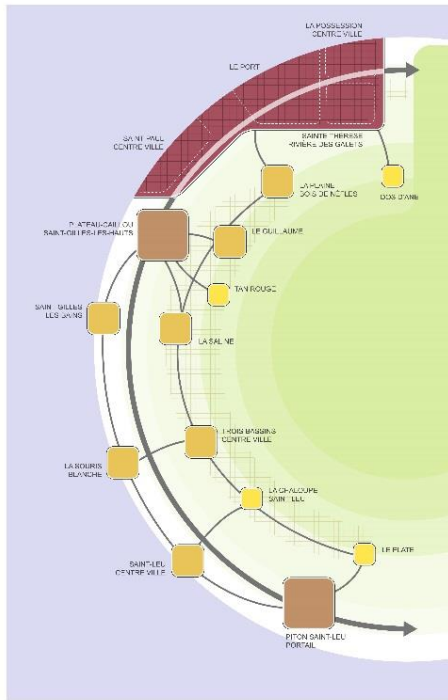
L'ARMATURE URBAINE

OBJECTIF 4  
Définir et faire vivre l'armature urbaine

- Niveau 1  
Coeur d'agglomération
- Niveau 2  
Pôles secondaires
- Niveau 3  
Villes relais
- Niveau 4  
Bourgs de proximité

ÉLÉMENTS DE REPÈRE

-  Eco-cité
  -  Territoires Ruraux Habités (TRH)
- L'agencement du relief
-  Nival
  -  mi-pente
  -  haute
  -  coteaux et remparts



Page 1 de SCOT révisé - juin 2016  
Édit : DBM - TCO

OBJECTIF 4  
Définir et faire vivre l'armature urbaine

- Niveau 1  
Coeur d'agglomération
- Niveau 2  
Pôles secondaires
- Niveau 3  
Villes relais
- Niveau 4  
Bourgs de proximité

**SCOT Modifié :**

L'ARMATURE URBAINE

OBJECTIF 4  
Définir et faire vivre l'armature urbaine

**ARMATURE URBAINE**

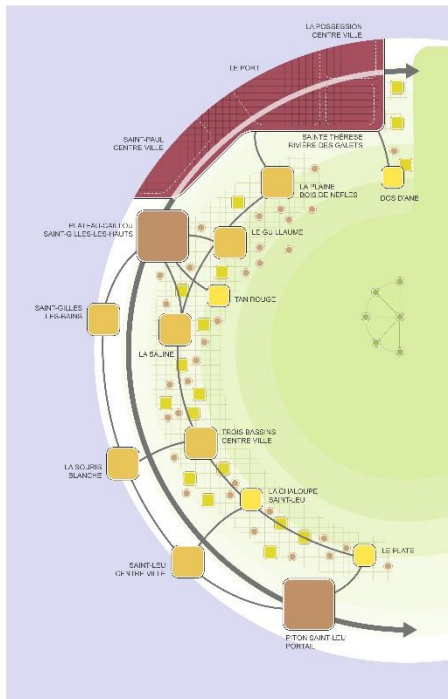
- Rang 1  
Coeur d'agglomération
- Rang 2  
Pôles secondaires
- Rang 3  
Villes relais
- Rang 4  
Bourgs de proximité
- Rang 5  
Villages (loi ELAN)

**HORS ARMATURE URBAINE**

-  Secteurs Déjà Urbanisés (loi ELAN)
-  Village multi-sites des îlots de Mafate

ÉLÉMENTS DE REPÈRE

-  Territoires Ruraux Habités (TRH)
  -  Eco-cité insulaire et tropicale
- L'agencement du relief
-  Nival
  -  mi-pente
  -  haute
  -  coteaux et remparts



Édit : DBM - TCO

OBJECTIF 4  
Définir et faire vivre l'armature urbaine

**ARMATURE URBAINE**

- Rang 1  
Coeur d'agglomération
- Rang 2  
Pôles secondaires
- Rang 3  
Villes relais
- Rang 4  
Bourgs de proximité
- Rang 5  
Villages (loi ELAN)

**HORS ARMATURE URBAINE**

-  Secteurs Déjà Urbanisés (loi ELAN)
-  Village multi-sites des îlots de Mafate

Espaces Urbains de Référence

Espaces urbains d'appui

➤ **Modification des déclinaisons de l'Objectif 4**



Les titres sont modifiés pour correspondre à la nouvelle nomenclature des « Rangs » du SCOT modifié. Des sections B2, C et D sont créés pour intégrer les nouvelles catégories du SCOT modifié.

Pages 33 à 35 du SCOT modifié

SCOT Modifié :

## **B.2. Les Villages – Polarités de rang 5**

Les 26 autres espaces identifiés comme villages, dans le cadre de la démarche de modification simplifiée du document, sont en totalité<sup>5</sup> localisés dans les territoires ruraux urbanisés reconnus par le SAR et le SCOT en vigueur : trois à La Possession, trois aux Trois Bassins, neuf à Saint Leu et onze à Saint Paul.

A ce titre, ils participent aux objectifs des territoires ruraux habités définis par le SAR 2011 repris par le SCOT, qui sont caractérisés par une faible densité, une qualité de vie, un attachement à la terre, une qualité paysagère et des modes de vie et d'habiter, vecteurs de cohésion sociale du monde rural. Dans ces territoires, l'enjeu en terme d'urbanisation doit se limiter aux zones déjà habitées et l'enjeu du logement doit répondre principalement à la résorption d'habitats dégradés ou à la structuration de hameaux agricoles.

Ces villages sont dotés d'un appareillage non négligeable d'équipements collectifs et de commerces : respectivement aux environs de la soixantaine et de la centaine. Ils joueront à leur niveau et selon une logique plus fine et décentralisée le rôle d'espaces urbains d'appui au profit des populations de la plaine de l'ouest particulièrement nombreuses et dispersées dans les quatre communes de La Possession, Les Trois-Bassins, Saint-Leu et Saint-Paul.

## **C. Les secteurs déjà urbanisés**

Les secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral sont identifiés, au nombre de 65, dans le cadre de la démarche de modification simplifiée du document. En tenant compte des particularités locales, ils se distinguent de l'urbanisation diffuse et sont urbains au sens morphologique du terme. Ils contribuent cependant très peu à l'organisation générale de l'espace c'est-à-dire à sa structuration. A ce titre ils n'appartiennent pas à l'armature urbaine du TCO mais ils sont reconnus comme « déjà urbanisés » et, à l'être, constituent un potentiel d'urbanisation « en dents creuses » sans modification du périmètre bâti existant. C'est toute la logique de la loi Elan que de combattre l'urbanisation diffuse par la reconnaissance de composantes territoriales, anciennement localisées en diffus certes, mais suffisamment constituées, urbanisées et équipées pour que la possibilité d'une intensification urbaine (modérée) leur soit reconnue. Le postulat étant alors que l'urbanisation diffuse soit rendue moins nécessaire, moins pertinente.

Les secteurs déjà urbanisés localisés en TRH, participent également aux objectifs et orientations du SAR 2011, repris par le SCOT, à périmètre bâti intangible.

Ce rôle de points d'arrêt de l'urbanisation diffuse se traduira par une certaine densification des espaces correspondants, sans pour autant modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant. On reste cependant, en valeur absolue, dans une gamme d'objets (amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics) de petite taille et en nombre réduit qui ne

---

<sup>5</sup> A une exception près : Dos d'Âne Nord à la Possession, village en continuité des espaces urbains de référence du bourg de proximité éponyme



modifie pas l'équilibre de l'armature urbaine mais permet notamment de freiner et/ou même mettre fin à la progression de l'urbanisation diffuse.

#### **D. Le Village Multi-sites de Mafate**

Le Cœur habité du Cirque de Mafate, reconnu au sein de la Charte du Parc National de La Réunion, est un espace à vocations plurielles devant permettre d'utiliser les labels « Parc National » et « Patrimoine Mondial de l'UNESCO » au profit de ce territoire et de ses quelque 800 résidents.

Sur ce territoire au carrefour entre tradition et modernité, la charte définit des objectifs et mesures spécifiques destinées à concilier la réponse aux besoins des résidents, l'amélioration de leurs conditions de vie, la consolidation de l'activité touristique (activité économique dominante du cirque) et la restauration des milieux naturels.

Ainsi, au regard de ce double enjeu d'aménagement et de protection, tous les îlets habités du cirque de Mafate relèvent de la catégorie « village ». Identifiés comme faisant partie d'un village multi-sites organisé autour de celui de La Nouvelle, il a paru pertinent de leur conserver la possibilité, restreinte certes, que soient réalisées, en dehors des périmètres bâtis, des constructions à usage de logement, d'hébergement touristique ou d'équipement public qui pour nombre d'entre elles, sont actuellement localisées en zones d'aléas élevé ou moyen.

---

Définir et renforcer l'armature urbaine du territoire de la Côte Ouest n'est alors pas autre chose que tenir compte de la singularité de l'occupation humaine du territoire, du caractère « fédéral » et multi-sites des communes, de l'attachement des réunionnais à leurs quartiers, pour en tirer parti en gommant les faiblesses inhérentes de cette morphologie, en particulier le déséquilibre territorial et social et l'importance de l'urbanisation diffuse.

### **3. Complément à l'Objectif 7 - Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest**

#### ➤ Ajout d'un alinéa à l'objectif 7

Pages 41 du SCOT modifié

SCOT Modifié :

#### **OBJECTIF 7 - Confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme**

Conférer une dimension internationale à l'offre touristique et en conséquence développer les quatre lignes d'action suivantes :

[...]

- ✓ Développer le « tourisme nature » en préservant la possibilité de réaliser des projets touristiques en zonage spécifique identifiés dans les PLU en vigueur en décembre 2021 et nécessaires notamment à la diversification agricole et au développement touristique des hauts.

## 4. Modification de l'Objectif 11 - Rééquilibrer l'armature urbaine, intensifier l'urbanisation et limiter l'urbanisation diffuse

### ➤ Modification de l'objectif et du titre

Pages 52 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :

#### **OBJECTIF 11 - Rééquilibrer l'armature urbaine et intensifier l'urbanisation**

La poursuite de cet objectif amène à promouvoir deux voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :

- Rééquilibrer l'armature urbaine en prenant appui prioritairement sur les pôles secondaires d'équilibre et, dans une moindre mesure, sur les villes relais des Mi-Pentes en rapprochant les emplois et les services de l'habitat.
- Intensifier l'urbanisation en particulier dans le Cœur d'Agglomération, dans le cadre de la démarche *Ecocité insulaire et tropicale*, en y développant, notamment, les programmes résidentiels qui se localiseront prioritairement dans les espaces de densification et de mutation urbaines analysés au rapport de présentation.

SCOT Modifié :

#### **OBJECTIF 11 - Rééquilibrer l'armature urbaine, intensifier l'urbanisation et limiter l'urbanisation diffuse**

La poursuite de cet objectif amène à promouvoir **trois** voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :

- Rééquilibrer l'armature urbaine en prenant appui prioritairement sur les pôles secondaires d'équilibre et, dans une moindre mesure, sur les villes relais des mi-pentes en rapprochant les emplois et les services de l'habitat.
- Intensifier l'urbanisation en particulier dans le Cœur d'Agglomération, dans le cadre de la démarche *Ecocité insulaire et tropicale*, en y développant, notamment, les programmes résidentiels qui se localiseront prioritairement dans les espaces de densification et de mutation urbaines analysés au rapport de présentation.
- **Limiter l'urbanisation diffuse par une meilleure organisation de ceux des établissements humains disséminés sur la plaine de l'Ouest qui ont été identifiés comme aptes à une intensification alternative à l'accroissement continu de l'urbanisation diffuse.**

## 5. Modification de l'Objectif 12 - Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée

### ➤ Modification de l'argumentaire

Pages 53 à 54 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :

[...]

La prise en compte de cette évolution est largement assurée par les dispositions du schéma d'aménagement régional relatives aux possibilités de développement urbain de nombre de quartiers des mi-pentes et des hauts et ce en proportion de leur rôle dans l'armature urbaine : le plus souvent de niveau 4, minoritairement de niveau 3.

Cependant, certains quartiers situés en particulier à La Possession, Saint Paul et Saint Leu sont plus modestes par la taille, moins bien dotés, si possible !, en équipements et services collectifs et localisés de façon très intriquée dans les espaces agricoles et naturels : ils sont qualifiés de *territoires ruraux habités* dans le schéma d'aménagement régional.

Cela ne les condamne pas à ne pas bénéficier de politiques publiques d'aménagement et de développement. Cela amène, par contre, à réduire fortement leurs marges d'extension urbaine. Sinon, dans une géographie souvent en « surplomb » des milieux littoraux et peu ou pas dotés en infrastructures environnementales, les impacts environnementaux négatifs seraient difficiles à réduire ; autant alors les éviter si possible ! Telle est bien l'ambition de la démarche innovante GIML<sup>6</sup>, engagée par le TCO.

En somme, il s'agit de rendre possible des opérations de regroupement des habitations agricoles sous forme de hameaux, des extensions urbaines « très limitées » pour répondre aux besoins de la population locale, le renforcement des équipements de proximité et des extensions limitées s'agissant d'hébergements touristiques.

En définitive, la ruralité modernisée ce n'est pas l'urbanisation incontrôlée mais l'établissement progressif d'un nouvel équilibre entre les hommes et les espaces concernés.

SCOT Modifié :

[...]

La prise en compte de cette évolution est largement assurée par les dispositions du schéma d'aménagement régional et du schéma de cohérence territoriale relatives aux possibilités de développement urbain des **quartiers les plus importants** des *mi-pentes et des hauts*.

Cependant, **nombre d'autres** quartiers situés en particulier à La Possession, Les Trois Bassins, Saint Leu et Saint Paul sont plus modestes par la taille, moins bien dotés en équipements et services collectifs et localisés de façon très intriquée dans les espaces agricoles et naturels. **Certains d'entre eux, identifiés comme territoires ruraux habités dans le schéma d'aménagement régional l'ont été pareillement au schéma de cohérence territoriale : ce sont les espaces connus sous l'acronyme TRH.**

---

<sup>6</sup> Référencée au rapport de présentation Livre II et partie intégrante de l'Objectif 1 *supra*.

Mais l'urbanisation diffuse et la préférence pour l'altitude<sup>7</sup> sont telles dans l'Ouest que des dizaines d'autres établissements humains, souvent moindres par la taille, sont localisés dans les mi-pentes et les hauts et ce, sans oublier ceux, dépourvus de tout réseau, localisés dans le cirque de Mafate.

Cela ne les condamne pas à ne pas bénéficier de politiques publiques d'aménagement et de développement. En particulier, ceux qui, dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 42 de la loi Elan, ont été identifiés, au titre de secteurs déjà urbanisés, comme aptes à recevoir de nouvelles constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, offrant une alternative à l'accroissement de l'urbanisation diffuse, sans être, cependant, amenés à se voir dotés de possibilités d'extension. Sinon, dans une géographie souvent en « surplomb » des milieux littoraux et peu ou pas dotés en infrastructures environnementales, les impacts environnementaux négatifs seraient difficiles à réduire ; autant alors les éviter si possible ! Telle est bien l'ambition de la démarche innovante GIML<sup>8</sup>, engagée par le TCO.

En somme, il s'agit de rendre possible dans ces espaces ruraux, selon le régime d'urbanisation qui les caractérise et en compatibilité avec la vocation donnée aux TRH identifiés par le SAR de 2011, des opérations d'urbanisation des « dents creuses », de regroupement des habitations agricoles sous forme de hameaux, une urbanisation modérée en continuité, toutes modalités d'urbanisation permettant de répondre aux besoins de la population locale y compris par le renforcement des équipements de proximité et la réalisation d'extensions limitées s'agissant d'hébergements touristiques.

En définitive, la ruralité modernisée ce n'est pas l'urbanisation incontrôlée mais l'établissement progressif d'un nouvel équilibre entre les hommes et les espaces concernés.

#### ➤ **Modification de l'objectif**

Page 54 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :

#### **OBJECTIF 12 - Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée**

Dans ce cadre, le schéma de cohérence territoriale s'appuie d'abord sur la charte du parc national de La Réunion et le schéma directeur d'aménagement des îlets de Mafate.

Par ailleurs il reconnaît que les territoires ruraux habités de l'Ouest de La Réunion se modernisent et s'aménagent en proportion de leur rôle dans l'armature urbaine; c'est pourquoi est reconnue, au titre des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, la possibilité que soit considérée, à cet égard, une pluralité de situations.

Le document de mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale précise et détaille les conditions d'application de cet objectif.

SCOT Modifié :

<sup>7</sup> Souvent causée par le moindre prix du foncier, d'où une « préférence » quelque peu contrainte.

<sup>8</sup> Référencée au rapport de présentation Livre II et partie intégrante de l'Objectif 1 *supra*.

## **OBJECTIF 12 - Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée**

Le schéma de cohérence territoriale dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Elan, fait sien le constat que le territoire de l'Ouest de La Réunion est autant rural et altitudinal qu'urbain et littoral. Les espaces ruraux habités maintenant identifiés dépassent sensiblement tant en surface qu'en population, ceux qui l'avaient été, sous l'acronyme TRH, au SAR de 2011. C'est pourquoi est reconnue, au titre des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, la possibilité que tous, identifiés précédemment ou à l'occasion de la procédure de modification, soient appelés à s'urbaniser sous forme d'intensification de leur enveloppe bâtie ou, plus exceptionnellement, d'urbanisation dans la continuité.

Par ailleurs, il en va de manière équivalente des îlets habités de Mafate avec, en parallélisme des formes, des conséquences sur leur régime d'urbanisation tenant compte, cependant, des spécificités très nombreuses qui les caractérisent telles qu'elles ont été reconnues au titre du 'cœur habité' dans la charte du parc national de La Réunion.

Le document d'orientation et d'objectifs précise et détaille les conditions d'application de cet objectif.

## 8. MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

### 1. Adaptation du préambule

Page 2 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :

[...]

Mais, par ailleurs, aux termes du premier paragraphe de l'article L.131-1 alinéa 4° du code de l'urbanisme, le schéma de cohérence territoriale doit lui-même être compatible, en particulier, avec le schéma d'aménagement régional.

SCOT Modifié :

[...]

Mais, par ailleurs, aux termes de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le schéma de cohérence territoriale doit lui-même être compatible, **notamment, avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral<sup>9</sup>, le schéma d'aménagement régional ainsi qu'avec les objectifs de protection et les orientations de la Charte du parc national de La Réunion.**

### 2. Modification de l'Orientations 1 - Principe d'équilibre des usages de l'espace

➤ **Modification de l'argumentaire.** Complément à l'avertissement initial

Page 5 et 6 du SCOT modifié

SCOT Modifié :

[...]

*La production du schéma modifié est l'occasion de corriger une inexactitude commise dans le schéma approuvé en 2016, à l'orientation O1. Y avaient été en effet portée dans la « boîte » de couleur vert foncé du « schéma des boîtes<sup>10</sup> », sous l'intitulé 'protège et valorise', une enveloppe de 46 500 hectares qui incluait en réalité, les quelque 950 hectares des territoires ruraux habités (TRH) reconnus par le schéma en compatibilité avec le SAR mais aussi, évidemment, les secteurs déjà urbanisés, nouvellement reconnus par le schéma modifié. L'inclusion des TRH était erronée : les espaces correspondants n'étaient nullement des espaces naturels agricoles et forestiers mais des espaces urbains, certes non inclus dans les espaces urbains de référence, mais néanmoins dotés d'un régime d'urbanisation qui permettait leur intensification et même, dans certaines conditions limitatives, une urbanisation en continuité. La réparation de cette inexactitude est l'explication principale de la diminution*

<sup>9</sup> Auxquelles il sera fait référence, dans la suite du document, en les résumant sous l'intitulé de 'loi littoral'

<sup>10</sup> Qui schématise l'organisation générale de l'espace

du quantum correspondant d'hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers à « protéger et valoriser ».

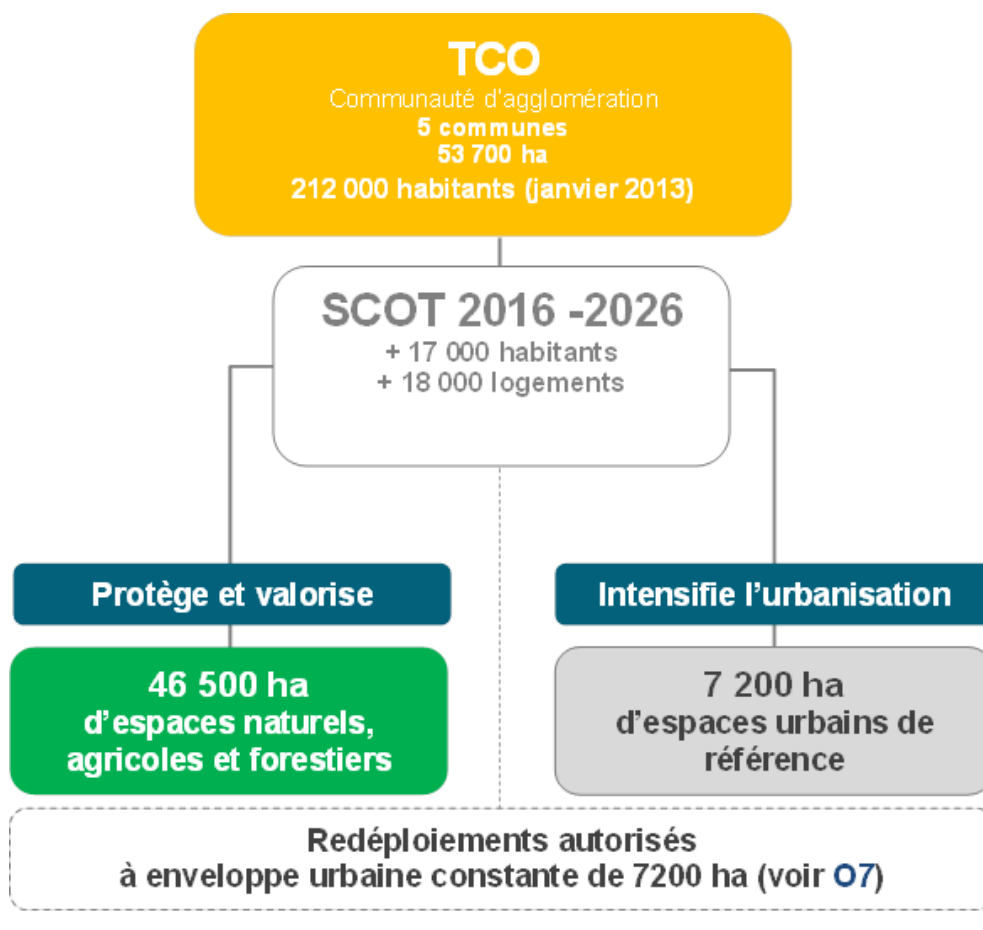
Dans le schéma des boîtes modifié ces quelque 950 hectares des TRH auxquels s'ajoutent nécessairement les quelque 200 hectares des espaces identifiés secteurs déjà urbanisés constituent la composante très principale de la « boîte » nouvelle de couleur gris clair qui résume de manière synthétique, et approximative s'agissant de la surface concernée, les résultats de l'analyse des établissements humains au titre des L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme qui a permis d'identifier respectivement les villages et les secteurs déjà urbanisés.

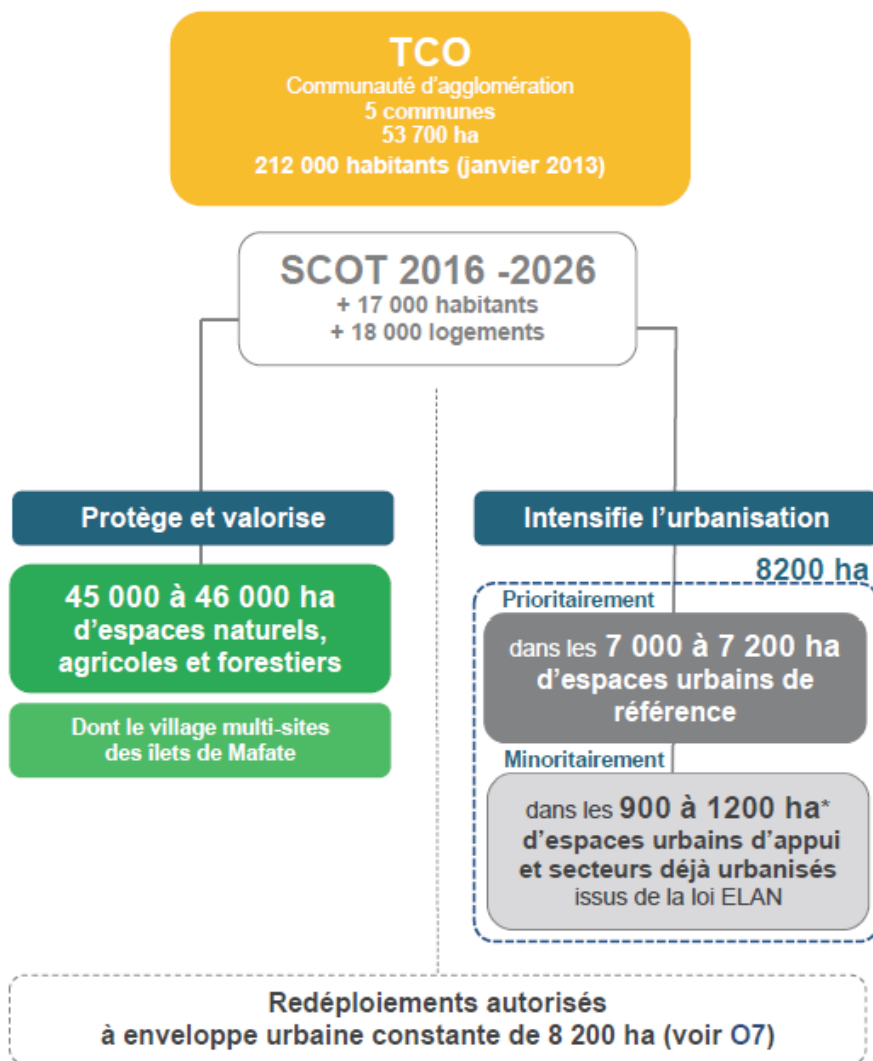
Cela étant dit, et en tenant compte de la novation que constituent les secteurs déjà urbanisés, dont on rappelle qu'ils ne peuvent donner lieu à urbanisation que pour autant que leur périmètre bâti soit constant, les développements urbains attendus dans les SCOT respectivement approuvé et modifié restent contenus à enveloppe constante.

### ➤ Modification de l'Orientation

Page 7 et 8 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :





\*dont TRH



## SCOT Approuvé :

### O1 - Principe d'équilibre des usages de l'espace

L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection -valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers est assurée comme suit :

- Quelques 46 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels.
- Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés au sein des quelques 7 200 hectares des espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions définies à l'O7. Ils se réalisent sous forme de projets respectivement de redéveloppement urbain dans les espaces urbains à densifier, et de développement urbain dans les espaces reconnus urbanisables, par le schéma d'aménagement régional, et le SCoT1.

## SCOT Modifié :

### O1 - Principe d'équilibre des usages de l'espace

L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection -valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers est assurée comme suit :

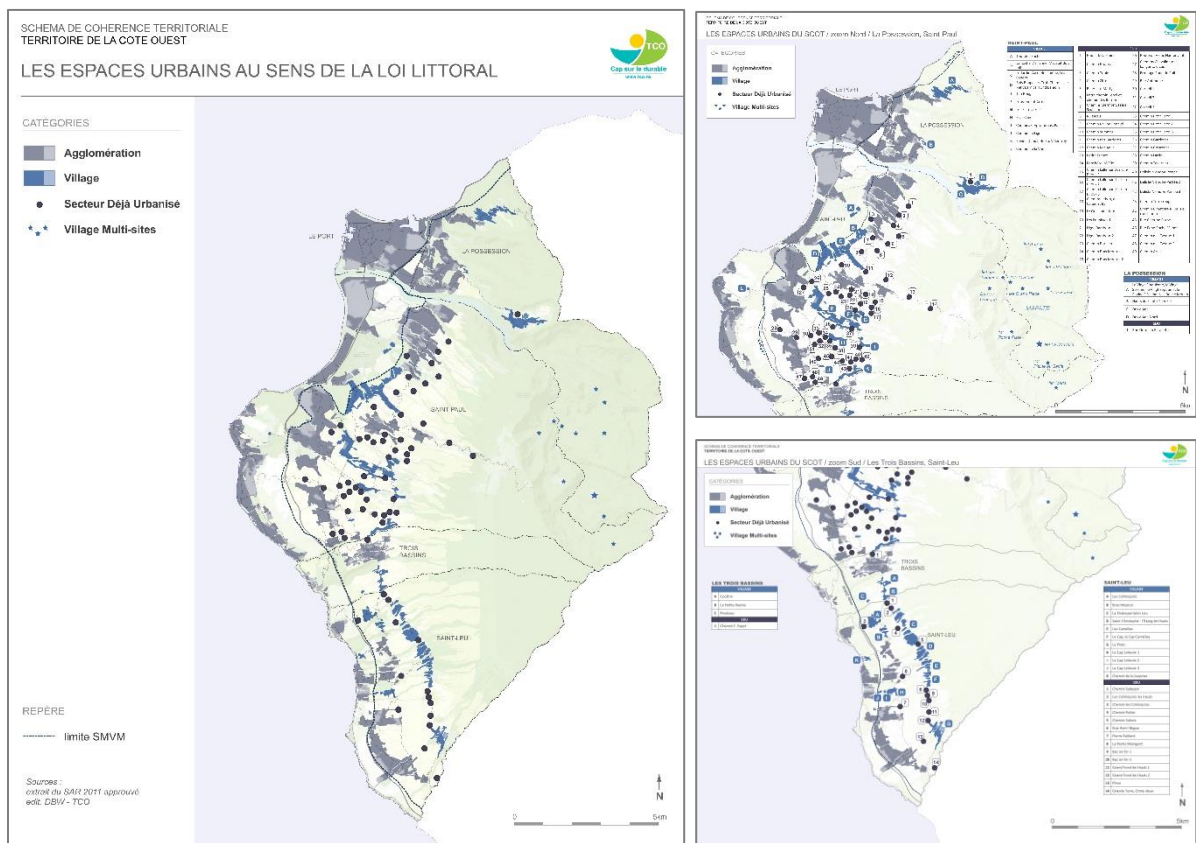
- Quelque 45000 à 46000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels y compris le Cœur habité de Mafate.
- Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés, à enveloppe urbaine maximale de 8200 hectares, prioritairement dans les quelque 7000 à 7200 hectares des espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions de l'O7, et minoritairement dans les quelque 900 à 1200 hectares des espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés (SDU) :
  - s'agissant des agglomérations, par densification des tissus urbains existants et de possibles urbanisations en continuité ;
  - s'agissant des villages, hors le village multi-sites de Mafate, par densification des tissus urbains existants et de possibles urbanisations en continuité, mesurées et proportionnées ;
  - s'agissant des SDU, par la seule densification de l'enveloppe bâtie, au travers de formes urbaines adaptées, correspondant à la loi littoral.
- Les îlets habités de Mafate sont reconnus village existant multi-sites et, à ce titre, dotés d'une possibilité de nouvelles localisations de l'urbanisation selon les dispositions de l'orientation O7-B/.
- Ces espaces, identifiés au rapport de présentation, sont localisés dans les cartographies figurant aux pages suivantes. Leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux risques, aux paysages et aux capacités d'accueil.

Ainsi, sur la décennie à venir la consommation d'espace pour extensions urbaines, au delà des espaces urbains de référence, sera nulle : conséquence du renoncement au recours aux quotas d'espaces pour extensions urbaines potentielles qu'avaient déterminés le SAR en 2011 et le SCoT1 en 2013 **et, d'autre part, de la localisation dans les périmètres bâtis existants de l'essentiel de l'urbanisation minoritairement reconnue dans les villages existants et secteurs déjà urbanisés.** Cette orientation est bien conforme avec la prise de conscience de l'évolution à la baisse des prévisions démographique et économique, au regard de ce qu'elles étaient précédemment. La croissance, quoique atténuée, continue; la consommation d'espaces urbains supplémentaires cesse. Tel est le message important qu'entend communiquer le SCoT **modifié.**

➤ **Ajout des cartographies des espaces urbains au sens de la loi littoral**

Page 10 à 12 du SCOT modifié

**SCOT Modifié :**



### 3. Modification de l'Orientation 5 - Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine

#### ➤ Modification du tableau de déclinaison de l'orientation

Page 23 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :

Niveau dans l'armature urbaine	Proratas et volumes des développements urbains résidentiels
<b>1 - CŒUR D'AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL</b>	de 55% à 60% soit de 9900 à 10800 logements environ
<b>2 - Places urbaines de niveau 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :</b>	de 30% à 25% soit de 4500 à 6000 logements environ
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Saint Paul : Plateau Caillou - Saint Gilles les Hauts-L'Eperon</li> <li>✓ Saint Leu : Portail Piton Saint Leu</li> </ul>	
<b>3 - Places urbaines de niveau 3 ou VILLES RELAIS à :</b>	De 10% à 15% soit 1800 à 2700 logements environ
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Saint Paul : Saint Gilles les Bains ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Saint Paul : La Plaine - Bois de Nêfles, Le Guillaume, La Saline ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Trois Bassins : Centre et Souris Blanche ;</li> <li>✓ Saint Leu : Centre ;</li> </ul>	
<b>4 - BOURGS DE PROXIMITE de niveau 4 et territoires ruraux habités</b>	Environ 5% Soit 900 logements environ
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La Possession : Dos d'Ane ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Saint Paul : Tan Rouge ;</li> <li>✓ Saint Leu : La Chaloupe et Le Plate.</li> </ul>	
<p>Cette répartition entre les niveaux de l'armature urbaine ne vaut que partiellement pour la commune de Saint Leu, où, pour autant que ne soit pas remise en cause l'armature urbaine, il est admis un principe de fongibilité, entre les développements résidentiels respectivement localisés à Portail Piton Saint Leu (Place urbaine de rang 2) et dans le Centre ville (Place urbaine de rang 3).</p>	

SCOT Modifié :

Niveau et rang de l'armature urbaine	Proratas et volumes des développements urbains résidentiels
<b>Niveau 1</b>	
1 - CŒUR D'AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL	de 55% à 60% soit de 9900 à 10800 logements environ
2 - Places urbaines de rang 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :	de 30% à 25% soit de 4500 à 6000 logements environ
√ Saint Paul : Plateau Caillou - Saint Gilles les Hauts- L'Eperon	
√ Saint Leu : Portail Piton Saint Leu	
3 - Places urbaines de rang 3 ou VILLES RELAIS à :	De 10% à 15% soit 1800 à 2700 logements environ
√ Saint Paul : Saint Gilles les Bains ;	
√ Saint Paul : La Plaine - Bois de Nêfles, Le Guillaume, La Saline ;	
√ Trois Bassins : Centre et Souris Blanche ;	
√ Saint Leu : Centre ;	
<b>Niveau 2 et hors armature</b>	
4 - BOURGS DE PROXIMITE de rang 4 , VILLAGES de rang 5 et SDU (hors armature)	Environ 5% Soit 900 logements environ
√ La Possession : Dos d'Ane ;	
√ Saint Paul : Tan Rouge ;	
√ Saint Leu : La Chaloupe et Le Plate.	
√ Les villages	
√ Les secteurs déjà urbanisés (Loi Elan)	
<p>Cette répartition entre les niveaux de l'armature urbaine ne vaut que partiellement pour la commune de Saint Leu, où, pour autant que ne soit pas remise en cause l'armature urbaine, il est admis un principe de fongibilité, entre les développements résidentiels respectivement localisés à Portail Piton Saint Leu (Place urbaine de rang 2) et dans le Centre ville (Place urbaine de rang 3).</p>	

## 4. Reformulation de l'Orientation 6 - Les espaces urbains de référence - L'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire

### ➤ Reformulation de l'argumentaire

Page 24 du SCOT modifié

#### SCOT Approuvé :

[...]

Tel est bien l'argumentaire justificatif du recours à la notion d'espaces urbains de référence composés des espaces urbains à densifier (EUD) et des espaces d'urbanisation prioritaire (EUP). Les espaces urbains de référence reconnus par le SCoT révisé sont ceux-là même que le SCoT 1 avait reconnus en compatibilité avec le schéma d'aménagement régional. Ils sont, donc bien, ceux au sein desquels les développements urbains à réaliser à l'horizon 2026 sont, pour l'essentiel, localisés. Ils représentent une surface de 7229 hectares, répartis comme suit selon les deux catégories constitutives :

- Les espaces urbains à densifier sont constitués des espaces classés U, aux plans locaux d'urbanisme ou plans d'occupation des sols opposables aux tiers à la date de décembre 2015. En effet au sein des espaces déjà bâtis et donc équipés existent encore des parcelles ou îlots peu ou non occupés qui peuvent accueillir des projets urbains en densification et restructuration des espaces correspondants. Ils représentent une surface de 5.988 hectares;
- Les espaces d'urbanisation prioritaire, sont constitués des espaces classés respectivement AU dans les plans locaux d'urbanisme et NA dans le plan d'occupation des sols de Trois Bassins. Ils représentent une surface de 1.241 hectares.

#### SCOT Modifié :

[...]

Tel est bien l'argumentaire justificatif du recours à la notion d'espaces urbains de référence composés des espaces urbains à densifier (EUD) et des espaces d'urbanisation prioritaire (EUP). Les espaces urbains de référence reconnus par le SCoT révisé sont ceux-là même que le SCoT 1 avait reconnus en compatibilité avec le schéma d'aménagement régional. Ils sont, donc bien, ceux au sein desquels les développements urbains à réaliser à l'horizon 2026 sont, pour l'essentiel, localisés. Ils représentent une surface **de l'ordre** de 7200 hectares, répartis comme suit selon les deux catégories constitutives :

- Les espaces urbains à densifier **reconnus par le SAR de 2011. Ils correspondent aux** espaces déjà bâtis et donc équipés **où** existent encore des parcelles ou îlots peu ou non occupés qui peuvent accueillir des projets urbains en densification et restructuration des espaces correspondants. Ils représentent une surface de **l'ordre de 6000 hectares** ;
- Les espaces d'urbanisation prioritaire, **reconnus par le SAR de 2011.** Ils représentent une surface **de l'ordre de 1.200 hectares.**

## ➤ Reformulation de l'orientation

Page 25 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :

A/ Les développements urbains tous usages (logements, équipements de proximité, commerces, activités économiques, installations touristiques, notamment), à l'exception de ceux qui sont visés à l'orientation **O2- 5ème alinéa**, seront localisés dans les espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions exceptionnelles définies à l'**O7**.

SCOT Modifié :

A/ Les développements urbains tous usages (logements, équipements de proximité, commerces, activités économiques, installations touristiques, notamment), à l'exception de ceux qui sont visés à l'orientation **O2- 5ème alinéa**, seront **prioritairement** localisés dans les espaces urbains de référence, nonobstant **les développements urbains, peu importants, qui le seront dans les villages et les secteurs déjà urbanisés ainsi que ceux relevant** des dispositions exceptionnelles définies à l'**O7**.

SCOT Approuvé :

D/ Au sein des espaces d'urbanisation prioritaire, les développements urbains sont mis en œuvre en respectant concomitamment les trois conditions qui suivent : [...]

SCOT Modifié :

D/ Au sein des espaces d'urbanisation prioritaire **et des TRH reconnus villages existants**, les développements urbains sont mis en œuvre en respectant concomitamment les trois conditions qui suivent : [...]

## 5. Modification de l'Orientation 7 - L'Intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine

### ➤ Modification de l'orientation

Page 27 du SCOT modifié

SCOT Approuvé :

B/ Les redéploiements des possibilités d'extension urbaine.

Le principe énoncé ci-dessus ne fait pas, cependant, obstacle aux possibilités d'urbanisation dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées (**prescription P7**), selon une modalité d'application du principe général qualifiée de redéploiements des possibilités d'extension urbaine.

A l'échelle communautaire les redéploiements des possibilités d'extension urbaine sont admis dans les deux cas suivants :

- les espaces non construits, rendus inconstructibles par les dispositions des plans de prévention des risques approuvés depuis l'approbation du SCoT1 ;

- les espaces urbains de référence ne faisant pas l'objet d'un projet de développement urbain ou non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur à la date d'approbation du schéma.

Ces redéploiements satisfont concomitamment aux quatre conditions suivantes :

1°) Ils ne remettent pas en cause, pour l'essentiel, le principe de hiérarchisation de l'armature urbaine et sont donc prioritairement effectués en faveur de localisations relevant des rangs respectivement supérieur ou équivalent à celles correspondant aux espaces urbains de référence donnant lieu à redéploiements.

2°) Ils s'accompagnent, dans les PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface a minima égale à la surface redéployée. En conséquence, ils ne remettent pas en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine susceptible d'accueillir des développements urbains : 7229 hectares, correspondant à la surface des espaces urbains de référence.

[...]

#### SCOT Modifié :

#### B/ Les redéploiements des possibilités d'urbanisation

Le principe énoncé ci-dessus ne fait pas, cependant, obstacle aux possibilités d'urbanisation dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées (prescription P7), selon une modalité d'application du principe général qualifiée de redéploiements des possibilités d'extension urbaine.

A l'échelle communautaire les redéploiements des possibilités d'extension urbaine sont admis dans les **trois cas** suivants :

- les espaces non construits rendus inconstructibles par les dispositions des plans de prévention des risques approuvés depuis l'approbation du SCoT1 ;

- les espaces construits des îlets de Mafate rendus inconstructibles du fait des porter à connaissance des aléas auquel cas l'urbanisation est rendue possible dans les espaces localisés dans la proximité et rendus constructibles par les documents d'urbanisme locaux ;

- les espaces urbains de référence ne faisant pas l'objet d'un projet de développement urbain ou non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur à la date d'approbation du schéma.

**Ces redéploiements, hors ceux concernant les îlets de Mafate, satisfont** aux quatre conditions suivantes :

1°) Ils ne remettent pas en cause, pour l'essentiel, le principe de hiérarchisation de l'armature urbaine et sont donc prioritairement effectués en faveur de localisations relevant des rangs respectivement supérieur ou équivalent à celles correspondant aux espaces urbains de référence donnant lieu à redéploiements. **Ces redéploiements peuvent être localisés dans les secteurs déjà urbanisés, points**

d'arrêt de l'urbanisation diffuse et ce selon le régime d'urbanisation qui les caractérise et exceptionnellement en village hors TRH\*.

2°) Ils s'accompagnent, dans les PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface a minima égale à la surface redéployée. En conséquence, ils ne remettent pas en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine susceptible d'accueillir des développements urbains : 8200 hectares, correspondant à la surface des espaces urbains de référence, des espaces urbains d'appui et des secteurs déjà urbanisés.

[...]

*\*Un seul village est localisé hors TRH : Dos d'Ane Nord à la Possession, village en continuité du bourg de proximité éponyme*