SCoT GRAND SUD

MÉMOIRE EN REPONSES AUX AVIS PPA

(Etat, MRAe, DAAF, CDPENAF, Région, Département)

Avis de la MRAE

I - ELEMENTS DE CONTEXTE

1. Contexte général

2. Présentation du projet de SCoT

II. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

1. Présentation des principaux éléments du diagnostic territorial

2. Articulation du SCoT avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification

A1 - … préciser les objectifs de densité de logements attendus par le SCoT dans chacun des espaces urbains de référence du Grand Sud

Orientation prescriptive n°B.1, l'armature urbaine

La hiérarchie établie entre les différentes catégories de centralités urbaines et la vocation propre à chacune de ces catégories est définie par le schéma de « l'armature urbaine du Grand Sud ».

La densité minimale est :

- dans les pôles principaux et secondaires de 50 logements par hectare ;

- dans des villes relais de 30 logements par hectare ;

- dans des bourgs de proximité de 20 logements par hectare ;

- dans les territoires ruraux habités de 10 logements par hectare.

A2 - … préciser les conditions d'ouverture des espaces agricoles et naturels à l'urbanisation à l'intérieur des ZPU en compatibilité avec le SAR de 2011

Orientation prescriptive n°B.2b, les conditions d'utilisation des extensions urbaines

L'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés dans les zones préférentielles d'urbanisation des polarités urbaines est :

- subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces urbains de référence de la même polarité urbaine soit, sinon achevé, du moins entrepris. Si nécessaire, il appartient aux communes de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme des secteurs urbains différenciés et cohérents au sein d'une même polarité urbaine,

- conditionnée à la mise en œuvre d'une programmation dans le temps, à l'horizon 2035.

A3 - L'AE demande au pétitionnaire de compléter l'analyse des enjeux et des impacts éventuels pour justifier ses choix quant à la modification envisagée des ZPU définies au SAR de 2011 et de proposer des mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation.

Cf. A7 (DOO)

A4 - Pour assurer la conformité juridique du projet de SCoT, l'Ae demande au maître d'ouvrage d'approfondir l'analyse pour démontrer clairement la compatibilité entre l'armature et les orientations du SCoT, et l'armature et les prescriptions du SAR ainsi que les objectifs du SMVM.

Les quatre objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) sont déclinés en trois objectifs spécifiques dans ce chapitre valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) :

1/ **Protéger les écosystèmes littoraux** : préserver la biodiversité, la qualité des eaux côtières, des paysages littoraux assurant un cadre de vie – et de tourisme – attractifs, prévenir les risques naturels (érosion, houle cyclonique...) ou encore gérer de façon raisonnée les ressources naturelles ;

2/ Organiser les activités littorales : assurer la cohabitation de ces activités dans un espace restreint tout en y intégrant les enjeux environnementaux, ce qui impose un principe d'économie de l'espace dans tous les projets d'aménagement dans ces zones.

3/ Contenir le développement urbain : préciser par rapport au SAR les conditions pour la poursuite de l'urbanisation notamment la densité des zones agglomérées et leurs extensions urbaines ainsi que la prise en compte du traitement des pollutions liées aux eaux usées, pluviales et aux déchets et permettre la mise en réseau de l'armature urbaine littorale en termes de déplacements.

Le tableau suivant synthétise les axes stratégiques de développement portés par le SCoT et les orientations prescriptives associées le cas échéant. En miroir, sont présentées les objectifs du SMVM et les adaptations locales proposées dans le projet de SCoT :

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
A **Préserver et valoriser l'espace et les ressources**	Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels	A.1	Les espaces agricoles doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, ils recevront dans les Plans Locaux d'Urbanisme un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de l'exploitation à des fins de production agricole. Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. Peuvent toutefois être autorisées l'extension et l'implantation des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole	N°2.4 F12 : Accompagner le maintien ou le développement des filières agricoles et aquacoles sur le littoral	/
		A.2	Ce sont ces espaces centraux qui seront en priorité restructurés pour offrir des possibilités nouvelles de construction. Au moins 50% des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés. Les densités minimales à atteindre par ces opérations sont fixées selon le type de centralité dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP. La densification s'accompagnera de politiques de renouvellement urbain en particulier dans les secteurs desservis par une offre de transport en commun compétitive.	N°3.1 G2 : Adapter les objectifs de densification à la sensibilité du milieu marin exutoire, selon une logique de bassin versant	/
	Protéger et mettre en valeur les richesses naturelles du Grand Sud	A.3a	Les espaces naturels de protection forte doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, ils recevront dans les Plans Locaux d'Urbanisme un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de leur vocation naturelle. Quelle que soit leur vocation, toutes les constructions et tous les aménagements dont la réalisation a été autorisée doivent être conçus et implantés de façon à minimiser leur impact écologique et paysager, notamment dans leur localisation et leur aspect. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent fixer les règles qui mettent en œuvre l'obligation de principe faite aux constructions nouvelles et aux aménagements d'avoir un impact écologique et paysager très réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.	N°1.1. E1 : Identifier des espaces de protection du littoral terrestre et marin en précisant leurs fonctions	/
		A.3b	Les espaces naturels remarquables du littoral qui présentent un intérêt régional, en application de l'article R.121-4 du code de l'Urbanisme, sont répertoriés dans un inventaire qui figure dans le chapitre valant SMVM du Schéma d'Aménagement Régional et repris intégralement dans le présent schéma. Les dispositions qui sont applicables dans ces espaces sont celles des articles L.121-23 à L.121-27 du code de l'urbanisme.		

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
		A.3e	Les dispositions de l'article L.121-42 du code de l'Urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces dans les zones naturelles et agricoles des Plans Locaux d'Urbanisme tout en affichant explicitement leur caractère de coupure. Aucune construction nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation. Peuvent cependant y être autorisés : - la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit ; - les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère. … À titre exceptionnel, peuvent être autorisées dans les coupures d'urbanisation, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur « transparence écologique » : - la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ; - les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.	N°3.1 G4 Maintenir la discontinuité du front urbain en identifiant les sites à inscrire en coupure d'urbanisation	Compatible avec les typologies des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM
		A.4	Le décret n°2007-296 du 5 mars 2007 créant le Parc National de La Réunion a délimité les espaces formant le Cœur du Parc. Les possibilités d'aménagement dans le Cœur du Parc y sont encadrées de sorte que les travaux, constructions et installations sont interdits dans le Cœur du Parc, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du Parc délivrée après avis de son Conseil Scientifique. Cette autorisation spéciale peut être accordée notamment pour les constructions et installations indispensables à l'approvisionnement en eau et en énergie renouvelable, ainsi que pour les projets de développement d'un tourisme durable dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection de ces espaces. Les travaux de réhabilitation des structures d'accueil et d'hébergement touristiques existantes, ainsi que ceux visant à l'amélioration de l'habitat et au développement raisonné de l'offre d'hébergement touristique dans les ilets du cœur habité peuvent être accordés dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection de ces espaces.	Non concerné	/
		A.5a	Les espaces de continuité écologique doivent être maintenus dans leur vocation. Ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de leur vocation. La réhabilitation des bâtiments d'habitation existants est autorisée sous réserve qu'elle ne s'accompagne pas d'extension et que son impact environnemental et paysager soit réduit. Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception : - de l'implantation ou l'extension des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, lorsque celle-ci existe ou peut être envisagée ;	N°1.1. E1 : Identifier des espaces de protection du littoral terrestre et marin en précisant leurs fonctions	Compatible avec les typologies des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
			- des constructions et des aménagements à vocation touristique, notamment pour l'hébergement, situés de préférence en continuité des zones agglomérées ; - de la création d'équipements dont la vocation scientifique justifie l'installation dans ces espaces ; - de la réalisation d'infrastructures de transport de personnes ; - des installations de stockage et de transport d'énergie, lorsque cette localisation répond à des nécessités inhérentes aux dites installations ; - des conduites de distribution, de traitement ou installations de stockage de l'eau à condition d'être situées sur les franges de ces espaces. Par dérogation au principe de préservation de ces espaces, les espaces de continuité écologique inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation, peuvent recevoir dans les Plans Locaux d'Urbanisme un zonage permettant d'y effectuer des extensions urbaines tout en veillant à mettre en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état. …	N°3.1 G4 Maintenir la discontinuité du front urbain en identifiant les sites à inscrire en coupure d'urbanisation	
	Préserver et partager les ressources	A.6	Afin de préserver les ressources permettant l'alimentation en eau potable des populations du territoire du Grand Sud, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des périmètres de protection des captages existants ou projetés. Les travaux nécessaires à la connexion des différents bassins de vie, notamment la réalisation de bassins de rétention ou de retenues colinéaires permettant de garantir un accès régulier à la ressource dans les secteurs enclavés, en particulier dans les Hauts, sont autorisés sous réserve qu'ils respectent les règles générales imposées par les orientations n°A.3 pour la réalisation d'aménagements dans les espaces naturels.	Non concerné	/
		A.7	Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir des règles limitant l'imperméabilisation des sols en veillant à une gestion cohérente et d'ensemble des eaux pluviales. En fonction de la typologie urbaine des quartiers, une part minimale d'espace libre en pleine terre favorisant une infiltration directe des eaux pluviales peut être fixée.	N°1.1 E3 : Limiter les rejets polluants domestiques, agricoles et industriels dans les eaux continentales et marines + N°3.2 G6 : Mettre aux normes tous les systèmes d'assainissement en anticipant la croissance démographique	Le SCOT donne l'obligation au document d'urbanisme communaux de prévoir des règles de densité permettant de favoriser l'infiltration directe des eaux pluviales. Le SCoT va plus loin que le SAR dans sa retranscription de l'orientation D visant à « Privilégier un principe de gestion préventive des risques »

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
		A.8	Les stations de traitement des eaux usées seront implantées de préférence en continuité des zones à vocation urbaine. La délimitation des coupures d'urbanisation par les Plans Locaux d'Urbanisme pourra tenir compte de la nécessité d'implanter des stations d'épuration, sous réserve que l'emplacement retenu soit situé à proximité d'une voie de desserte existante et qu'il n'ait pas pour effet d'altérer la vocation de cette coupure. Il convient d'organiser le raccordement à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées dans les secteurs urbains et à urbaniser, et de dimensionner les capacités de traitement des eaux usées suffisantes. L'utilisation de l'assainissement autonome des eaux usées doit être limitée.	N°3.1 G2 : Adapter les objectifs de densification à la sensibilité du milieu marin exutoire, selon une logique de bassin versant + N°3.2 G6 : Mettre aux normes tous les systèmes d'assainissement en anticipant la croissance démographique	Compatible avec les typologies des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM
		A.9	Les équipements de traitement des déchets doivent être implantés dans les zones à vocation urbaine. À cet effet, les Plans Locaux d'Urbanisme ne peuvent pas interdire la réalisation des équipements de traitement des déchets dans les zones à vocation urbaine sur l'ensemble de leur territoire. La délimitation des coupures d'urbanisation par les Plans Locaux d'Urbanisme pourra tenir compte de la nécessité d'implanter des unités de traitement de déchets ultimes, sous réserve que l'emplacement retenu soit situé proximité d'une voie de desserte existante et qu'il n'ait pas pour effet d'altérer la vocation de cette coupure. …	N°3.2 G7 : Permettre la mise en œuvre des équipements de traitement et d'élimination des déchets	Compatible avec les typologies des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM
		A.10	Dans les secteurs identifiés par le Schéma départemental des carrières, les Plans Locaux d'Urbanisme ne peuvent pas faire obstacle à l'extraction de matériaux de carrière. Toutefois, lorsqu'un de ces secteurs est situé dans une zone d'urbanisation prioritaire ou une zone préférentielle d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée après l'exploitation du site, voire préalablement ou concomitamment pour permettre celle-ci. …	N°1.3 E8 : Préserver la ressource en matériaux et en eaux souterraines	Compatible avec les typologies des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM
		A.11	Il convient de prévoir localement une diversification des sources d'énergies en promouvant le recours aux énergies renouvelables, en fonction de la capacité du réseau de distribution. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent être exemplaires sur le plan de l'insertion environnementale et paysagère. L'utilisation de l'énergie solaire sera réalisée par la généralisation des couvertures en panneaux photovoltaïques des toitures, des parkings, des voiries et des délaissés urbains.	N°1.3 E7 : Permettre le développement des installations de production d'énergie renouvelable + N°2.4. F11 Mettre en oeuvre une stratégie d'aménagement pour l'exploitation des énergies	Compatible avec les typologies des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
				renouvelables liées à la mer	
	Prévenir et gérer les risques naturels et les nuisances	A.12	Au sein du Cœur du Parc National, les projets qui contribuent à la réalisation des orientations de valorisation et d'exploitation des énergies renouvelables sont mis en œuvre dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection de ces espaces. La valorisation énergétique de la mer est autorisée en application des dispositions du SAR et de son chapitre individualisé valant SMVM.	Non concerné pour les espaces du Cœur du Parc National + N°2.4. F11 Mettre en oeuvre une stratégie d'aménagement pour l'exploitation des énergies renouvelables liées à la mer	/
		A.12a	Au sein des zones préférentielles d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée au classement des espaces considérés par les plans de prévention des risques naturels, ou à la connaissance des risques, dans des secteurs d'aléas faibles ou modérés, en excluant les secteurs soumis à des aléas forts. Dans les zones d'aléas modérés, des dispositions particulières applicables aux opérations d'aménagement préviendront les risques d'aggravation des aléas qui pourraient résulter de l'urbanisation et s'attacheront à garantir la protection des personnes et des biens contre les aléas identifiés, en anticipant dans la mesure du possible les effets des changements climatiques. L'implantation des ouvrages de protection contre les inondations est permise dans les sites pour lesquels ces études concluent à leur nécessité, nonobstant toute prescription contraire du présent schéma. …	N°1.2. E6 : Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux aléas	/
B **L'équipement du territoire pour un bassin de vie de 400 000 habitants**	Un aménagement du territoire équilibré et solidaire	B.1	La hiérarchie établie entre les différentes catégories de centralités et la vocation propre à chacune de ces catégories doivent être respectées. La densité minimale est : - dans des pôles principaux et secondaires de 50 logements ou équivalents logement par hectare ; - dans des villes relais de 30 logements ou équivalents logement par hectare ; - dans des bourgs de proximité de 20 logements ou équivalents logement par hectare ; - dans les territoires ruraux habités de 10 logements ou équivalents logement par hectare. Ces densités sont applicables tant dans les espaces urbains à densifier et les espaces urbains prioritaires que dans les zones préférentielles d'urbanisation. Cet objectif de densité doit être considéré comme une moyenne à l'échelle de la polarité concernée et non appliqué à chaque opération. Elles doivent inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services. . A ce titre, les densités minimales fixées par polarité urbaine pourront intégrer des équivalents logements issus des constructions ayant une vocation autre que du logement et sous réserve de produire un service à la population.	N°3.1 G1 : Planifier strictement les espaces d'urbanisation future et en priorisant les sites les moins sensibles + N°3.1 G2 : Adapter les objectifs de densification à la sensibilité du milieu	Le SCoT rajoute la mention suivante : " Cet objectif de densité doit être considéré comme une moyenne à l'échelle de la polarité concernée et non appliqué à chaque opération."

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
			Pour le calcul de ces densités, peuvent être déduites les emprises nécessaires à l'aménagement d'espaces publics structurants ainsi que de parcs urbains assurant une fonction de poumon vert au sein de l'espace urbain.	marin exutoire, selon une logique de bassin versant + N°3.3 G8 : Organiser la mise en place de transports collectifs et de modes de déplacement « doux » dans les espaces littoraux	
		B.2a	Orientation prescriptive n°B.2a, les possibilités d'extension urbaine Le volume total des espaces nécessaires à l'accueil des constructions à usage d'habitation et de services est réparti sous forme de possibilités maximales d'extension urbaine entre les différentes centralités en fonction du nombre prévisionnel de logements à produire par bassin de vie, de l'armature urbaine proposée et des densités différenciées. Au sein du pôle principal et des pôles secondaires : - Saint-Pierre : 60 ha Au sein des villes relais : - Les Avirons : 7 ha - Ravine des Cabris et Grands Bois : 11 ha Au sein des bourgs de proximité : - Le Tévelave : 2 ha - Cilaos : 2 ha - Entre-Deux : 5 ha - Monvert-les-Hauts : 2 ha - Saint-Philippe : 9 ha		

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
		B.2b	Le volume total des espaces nécessaires à l'accueil des constructions à usage d'habitation et de services est réparti sous forme de possibilités maximales d'extension urbaine entre les différentes centralités en fonction du nombre prévisionnel de logements à produire par bassin de vie, de l'armature urbaine proposée et des densités différenciées. Les possibilités d'extension fixées par le tableau peuvent faire l'objet, dans les Plans Locaux d'Urbanisme, d'une redistribution entre les villes-relais et les bourgs de proximité situés sur leur territoire, tant au sein de chacune de ces catégories qu'entre ces deux catégories.		
		B.2c	L'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés dans les zones préférentielles d'urbanisation des centralités est : - subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces urbains de référence de la même centralité soit, sinon achevé, du moins entrepris. Si nécessaire, il appartient aux communes de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme des secteurs urbains différenciés et cohérents au sein d'une même centralité, - conditionnée à la mise en œuvre d'une programmation dans le temps, à l'horizon 2035.		
		B.3	Les extensions dans les bourgs de proximité sont consacrées prioritairement : - aux besoins de la décohabitation locale, de l'équilibre social et du renouvellement du parc dégradé ; - aux besoins du développement touristique et artisanal. Dans les bourgs de proximité d'une même commune, figurant en tant que tels sur le schéma de « l'armature urbaine du Grand Sud », les possibilités d'extension d'urbanisation peuvent être réparties dans les Plans Locaux d'Urbanisme entre les différents quartiers les composant.		

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
		B.4	Pour les territoires communaux des Avirons, Cilaos, Saint-Pierre et Saint-Philippe, les possibilités d'extension accordées au niveau du bassin de vie, ne pourront dépasser 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée. Pour les autres territoires communaux, il n'est pas prévu de possibilités d'extension ; L'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement des principaux espaces classés constructibles aux documents d'urbanisme locaux et non bâtis soit, a minima, en cours de réalisation.		Le SCoT reprend le taux de 3% encadrant les extensions possibles dans les PLU, en l'absence de SCoT. (*Cf.* reprise du principe suivant : *"En l'absence de SCOT, dans les PLU, ces extensions pourront atteindre 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée".)* Le SCoT modifie la prescription n°11 qui subordonne l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension à la condition que *« l'ensemble des espaces classés constructibles aux documents d'urbanisme locaux et non bâtis soit, a minima, en cours de réalisation ».*

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
	Mettre en réseau le territoire et les villes avec l'accessibilité comme vecteur essentiel de la démarche de projet territorial intégré	B.5	Les liaisons qui doivent être réalisées sont représentées, dans leur principe et non dans leur tracé, sur le « Schéma de synthèse des déplacements », et hiérarchisées de la façon suivante : - les projets prioritaires ; - les projets à court et moyen terme ; - les projets à long terme. S'agissant des projets prioritaires, il convient de distinguer deux catégories : 1°) Ceux prévus, au titre de l'amélioration et de la sécurisation du réseau existant : - la poursuite de l'amélioration de la RN3 en intégrant la déviation du Tampon ; - la sécurisation des axes d'accès au cirque de Cilaos. 2°) Ceux prévus au titre des infrastructures nouvelles et notamment la réalisation des déviations de centres urbains sans lesquelles les fonctions de transit de ce réseau armature sont pénalisées. S'agissant des voies qui ne relèvent pas du réseau primaire, sont autorisées les liaisons routières devant être réalisées à court et moyen termes. Il s'agit notamment, des barreaux de liaisons qui permettent de meilleures interrelations entre les bas et les hauts à l'échelle des bassins de vie ou encore les principes de liaisons entre Saint-Joseph, Le Tampon, L'Étang-Salé et Saint-Pierre. La réalisation d'autres liaisons pourra être autorisée dès lors qu'elle s'avère compatible avec l'armature urbaine et justifiée sur le plan environnemental. Ces projets devront prioritairement privilégier la requalification et la mise à niveau des infrastructures existantes.	N°3.3 G8 : Organiser la mise en place de transports collectifs et de modes de déplacement « doux» dans les espaces littoraux + N°3.3 G9 : Maîtriser les extensions du réseau routier dans une optique de protection du milieu naturel et de sécurisation face aux risques + N2.2 F4 : Assurer une organisation performante des activités liées aux échanges portuaires dans l'espace réunionnais	/
		B.6	La réalisation à court terme des TCSP et à plus long terme du réseau régional de transport guidé de l'Est jusqu'au Sud constitue l'outil majeur d'amélioration en transport en commun, et leur réalisation doit être garantie par la préservation des emprises nécessaires. Les aménagements routiers, tant les nouveaux projets d'infrastructure routière que les projets de restructuration et d'amélioration, doivent prendre en compte la priorité donnée aux transports en commun.		Le réseau régional de transport guidé est ciblé parmi les typologies des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM
		B.7	Tout aménagement qui hypothèquerait la capacité de réaliser le réseau régional de transport guidé est interdit. À cet effet, le « Schéma de synthèse des déplacements » indique deux fuseaux dans lesquels s'inscrit le tracé de principe de cette infrastructure en mode TCSP.		
		B.8	La densité minimale des projets d'urbanisation est, quel que soit le niveau de centralité, dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations du réseau régional de transport guidé ou des TCSP, de 50 logements par hectare.	N°3.1 G1 : Planifier strictement les espaces d'urbanisation future et en priorisant les sites les moins sensibles +	

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
				N°3.1 G2 : Adapter les objectifs de densification à la sensibilité du milieu marin exutoire, selon une logique de bassin versant + N°3.3 G8 : Organiser la mise en place de transports collectifs et de modes de déplacement «doux » dans les espaces littoraux	
		B.9	Les collectivités concernées doivent réserver dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme les emplacements nécessaires à la réalisation de pôles multimodaux, des parcs de stationnement centraux et des parcs de stationnement « relais » destinés aux usagers du réseau régional de transport guidé et les TCSP y compris ceux en rabattement compte tenu des options prises par les plans de déplacements urbains.	N°3.3 G8 : Organiser la mise en place de transports collectifs et de modes de déplacement «doux » dans les espaces littoraux	Compatible avec les typologies des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM
		B.10	En particulier en centre-ville, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent encourager l'usage des modes doux.		
	Concentrer la ville tout en créant un cadre de vie attractif	B.11	Les opérations d'aménagement nouvelles, qu'elles soient réalisées dans les espaces urbains à densifier, les espaces d'urbanisation prioritaire ou les zones préférentielles d'urbanisation, doivent : 1°) être intégrées à des projets prenant en compte les quartiers limitrophes ; 2°) être structurantes à l'échelle du quartier et, le cas échéant, à l'échelle de la centralité en permettant de requalifier les quartiers environnants ; 3°) participer, à leur mesure, à la mixité fonctionnelle de la centralité en associant services, activités, logements et loisirs ; 4°) veiller à la qualité des formes et des paysages urbains, des espaces publics, à la présence d'espaces verts et au traitement des fronts urbains en lisières lisibles et pérennes.	N°3.1 G3 : Encourager une meilleure ouverture sur la mer des pôles urbains tout en préservant la qualité du rivage	Le SCoT ne reprend pas la 5e condition établie par le SAR, qui est la suivante : *« - limiter, réduire ou compenser les effets de l'imperméabilisation des sols, notamment les surdébits pluviaux, en particulier dans les bassins versants qui ont comme exutoire les zones récifales »*

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
	Améliorer l'accès, l'utilisation et la qualité des technologies de l'information et de la communication	B.12	Dans les espaces agricoles peuvent être autorisés, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité, les réseaux des technologies de l'information et de la communication rendus nécessaires par les caractéristiques physiques et géographiques de La Réunion, en privilégiant la mutualisation des emprises	N°2.4. F11 : Mettre en oeuvre une stratégie d'aménagement pour l'exploitation des énergies renouvelables liées à lamer	/
C **Un développement économique affirmant le rayonnement du Grand Sud**	Dynamiser l'activité économique sur l'ensemble du territoire	C.1	L'utilisation des possibilités d'extension d'urbanisation à vocation économique est subordonnée à l'aménagement des espaces d'urbanisation prioritaire à vocation économique relevant de la même centralité qui doit, sinon être achevé, du moins être majoritairement commercialisé	N°2.2 F2 : Assurer un dimensionnement pertinent des infrastructures portuaires, mises à l'échelle d'une fonction de carrefour économique + N°2.2 F3 : Privilégier l'extension des structures existantes par rapport à la création de nouveaux ports + 2.4 F10 : Encourager le développement de la filière pêche par un équipement adapté des zones portuaires, en privilégiant l'amélioration voire l'extension des structures existantes	/
		C.2a	Les extensions urbaines destinées à l'implantation de nouvelles zones d'activités ne pourront être réalisées en « corridor » le long des axes de transport. Elles devront être implantées au sein des zones préférentielles d'urbanisation.		
		C.2b	L'utilisation de l'ensemble des espaces à vocation économique, aussi bien en espaces d'urbanisation prioritaire qu'en extension d'urbanisation, doit respecter les conditions suivantes : - la réalisation de logements est interdite dans les zones d'activités ; - les zones d'activités ont vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique ; - l'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation. -L'aménagement et les constructions de zpones d'activités de production doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'insérer dans le paysage urbain ou naturel.		
		C.3	Le Pôle d'activités à vocation régionale Sud se concentrera sur la zone aéroportuaire de Pierrefonds. Il bénéficiera de 50% des possibilités d'extension urbaine à vocation économique. Il a vocation à accueillir principalement les activités liées à l'économie des pôles principaux, des ports et des aéroports. Ces zones doivent essentiellement être consacrées aux activités de production et aux services aux entreprises. La vocation des espaces situés dans et à proximité des zones d'implantation des pôles d'activités à vocation régionale et les aménagements qui y seront autorisés ne devront pas compromettre leur réalisation et leur développement.		

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
	Organiser l'offre commerciale	C4	Pour conforter l'attractivité du commerce et des services de proximité du Grand Sud et favoriser la mise en œuvre d'un aménagement et d'un développement commercial durable, les collectivités doivent respecter les orientations fixées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial prévu en annexe du SCoT.	Non concerné	/
	Garantir la mise en tourisme du territoire	C.5a	Il s'agit principalement des bourgs de proximité à vocation touristique, du centre-ville historique de Saint-Pierre, et des zones d'aménagement littorales, mais aussi les zones à forte valeur culturelle et mémorielle comme Maison Rouge ou les vestiges du patrimoine industriel. Ces secteurs sont identifiés dans le « Schéma de synthèse » par une étoile verte. Il incombera aux collectivités de veiller à ce que les Plans Locaux d'Urbanisme contiennent les dispositions permettant de réhabiliter et de réaliser des équipements à vocation touristique et en particulier des structures d'accueil et d'hébergement. Dans ces zones, les constructions s'insèreront harmonieusement dans le milieu urbain ou naturel environnant et les équipements qui en pénalisent l'attractivité touristique y seront proscrits, à l'exception de ceux nécessaires aux activités extractives.	N°1.1 E2 : Empêcher la banalisation des paysages de l'île + N°2.3 F6 : Diversifier l'offre en activités balnéaires +	/

SCoT				LIEN AVEC LE SMVM	
Axe	**Sous-axes**	**O.P**	**Détail de l'orientation**	**Objectif correspondant du SMVM**	**Remarques**
		C.5b	Dans le cœur du Parc National, les travaux de réhabilitation des structures d'accueil et d'hébergement touristiques existantes ainsi que ceux visant à l'amélioration de l'habitat et au développement raisonné de l'offre d'hébergement touristique dans les ilets du cœur habité seront mis en œuvre dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection des espaces du cœur du Parc. Dans les zones de protection forte, lorsque les dispositions législatives et réglementaires permettent de l'envisager, des structures d'hébergement légères de type « écolodge » peuvent être autorisées en nombre limité, sous réserve de la préexistence d'un accès, et à condition que leur impact écologique et paysager soit minimal notamment dans leur implantation et leur aspect. Dans les zones de continuité écologique, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent autoriser les structures d'hébergement touristique. Cette autorisation ne doit pas se traduire par dévoiement complet de la vocation naturelle de la zone. Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent imposer des règles qui garantissent que ces constructions auront un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.	N°2.3 F7 : Permettre le développement du tourisme lié à la plaisance et aux loisirs nautiques en adaptant l'offre à la demande + N°2.3 F8 : Développer le tourisme lié aux « activités nature » + N°2.3 F9 : Valoriser la visite des lieux appartenant au patrimoine culturel et historique	Compatible avec les typologies des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM Le SCoT rajoute un aliéna relatif aux zones de protection forte qui correspond à la prescription n°1.7 applicables aux ZNIEFF.
D **Un développement au profit du citoyen sudiste garant de la cohésion sociale et territoriale**	Promouvoir la formation et la qualification de la population	D.1	L'éclatement des sites universitaires à La Réunion est proscrit. Les équipements projetés devront donc s'insérer dans ou à proximité des sites existants et les conforter de façon à disposer de pôles de compétence complémentaires.	Non concerné	/
	Préserver la mixité sociale	D.2	Les objectifs de production de logements aidés, inscrits dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne doivent pas être inférieurs à 40% des logements nouveaux à construire.	Non concerné	/
	Un développement facteur de solidarité territoriale	D.3	L'aéroport de Pierrefonds conservera son emprise actuelle mais les aménagements de la zone environnante ne devront pas hypothéquer la possibilité de son extension à long terme.	Non concerné	/
		/		/	/

A5 – Face au mauvais état d'une partie des masses d'eau et aux déficits en eau que connaît déjà le territoire du Grand Sud pour répondre à ses besoins en eau pour les usages domestiques, agricoles et industriels, l'Ae demande au pétitionnaire d'inscrire le projet de SCoT dans une stratégie plus ambitieuse pour ce qui concerne l'enjeu eau en définissant des prescriptions en faveur de la préservation des ressources en eau, de la lutte contre les pollutions, du retour au bon état écologique (eaux souterraines, cours d'eau, plans d'eau et eaux côtières), de l'amélioration de l'état des réseaux, des mesures d'économie de l'eau et de protection des secteurs potentiels à la recherche en eau.

Cf. B38

Les Plan Locaux d'Urbanisme encourageront à préserver la ressource en eau : économie, mise en place de cuves de récupération, …

A6 - L'AE recommande au pétitionnaire de compléter son rapport pour démontrer en quoi le projet de SCoT s'inscrit dans une démarche incitative pour le développement des énergies renouvelables sur son territoire et pour la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

Les Plan Locaux d'Urbanismes inciteront à la mise en place d'Energie Renouvelables sur les nouvelles constructions ;

3. Enjeux identifiés dans le projet de SCoT

4. Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives de son évolution

1) La préservation et le développement de l'espace agricole associée à la protection et la mise en valeur des richesses naturelles

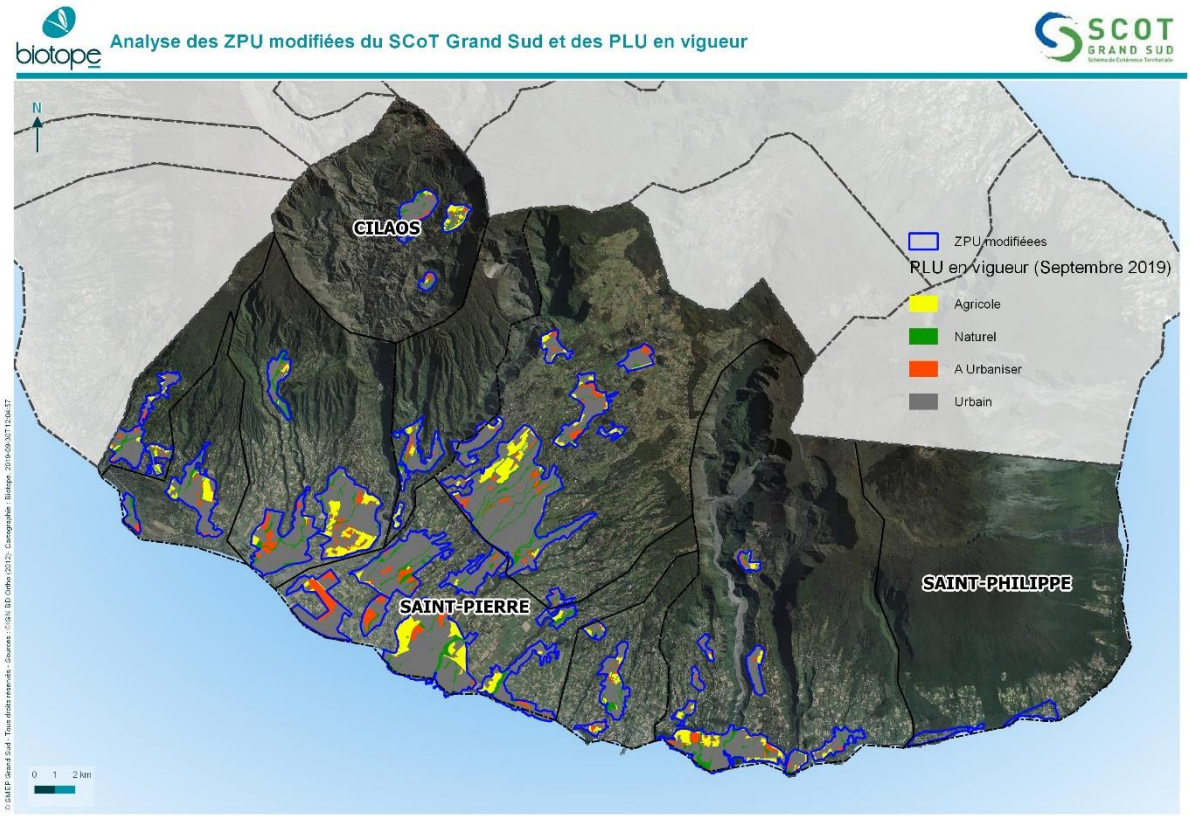
A7 - L'Ae recommande au pétitionnaire de déployer la démarche d'évaluation environnementale en matière d'extension urbaine au détriment des espaces à vocation agricole ou naturelle, de manière à proposer des solutions alternatives et à justifier un projet de SCoT cohérent avec le PADD et les enjeux du territoire

Les limites des 28 Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU) proposées dans le projet de SCoT en déclinaison du SAR, ont été croisées avec les zonages des Plans Locaux d'Urbanisme à jour (Septembre 2019).

ZPU	A	AU	N	U	(vide)	Total général
Bérive	6,53	5,35	6,42	52,13		70,43
Bois Court	32,14	13,36	3,25	77,09		125,84
Bourg Murat	15,48	18,13	3,3	97,37		134,28
Cilaos	83,84	32,68	61,93	261,27		439,72
Entre Deux	67,9	23,62	47,49	204,43	*0,15*	343,59
Etang Salé	76,22	25,7	38,01	340,31	*0,03*	480,27
Etang-Salé les Bains		13,09	18,42	61,29	*0,79*	93,59
Grand Bois / Ravine des Cafres / Montvert Les Bas	58,32	14,55	46,19	277,84	*1,67*	398,57
Grand-Coude	21	7,05	3,84	31,46		63,35
Grande Anse	15,23	14,16	2,53	23,19		55,11
Jean Petit	16,91	5,91	13,83	97,09		133,74
Langevin / Vincendo	39,58	13,57	25,47	170,87		249,49
Le Tampon	17,94	18,3	1,68	87,55		125,47
Le Tévelave	246,34	100,05	202,45	1567,81	*0,17*	2116,82
Les Avirons	59,57	20,83	32,42	250,63	*0,01*	363,46
Les Makes	15,6	6,24	65,38	106,16		193,38

Mont Vert les Hauts	15,85		30,25	56,09	*0,04*	102,23
Petite Ile	40,7	13,01	38,6	230,06		322,37
Piton des Goyaves	14,53	3,5	10,04	43,08		71,15
Plaine des cafres / 19ème	87,21	55,18	22,28	264,98		429,65
Plaines des Gregues / Les Lianes / Carosse	36,8	12,5	7,75	88,85		145,9
Pont d'Yves / Bras de pontho	20,03	5,9	15,69	171,47	*0,02*	213,11
Ravine des Cabris	45,04	63,61	99,34	856,15	*0,21*	1064,35
Riviere St Louis - Bois de nefles Coco	236,13	68,56	45,44	588,86		938,99
Saint Joseph	134,23	60,25	112,24	459,49	*0,11*	766,32
Saint Louis	33,5	81,36	76,45	510,68	*0,1*	702,09
Saint Philippe					226,14	226,14
Saint Pierre	274,3	227,34	127,56	1249,97	*3,16*	1882,33
Total général	1710,92	923,8	1158,25	8226,17	232,6	**12251,74**
	14%	8%	9%	67%	2%	**100%**

NB : Tous les résultats en italiques sont à considérer comme des artefacts induits par les erreurs topologiques dans les couches cartographiques. Il s'agit donc de résultat non représentatif. Par ailleurs, notons que Saint-Philippe ne dispose pas de PLU en vigueur, c'est pourquoi aucun croisement n'est proposé pour cette commune.



Ce croisement permet de mettre en évidence les grandes tendances. Ainsi le projet de SCoT définit des ZPU s'inscrivant à 75% en zonage U et AU, 14% A et 10%N.

Précisons que les zonages N qui apparaissent en ZPU sont en très grande majorité des ravines qui ne seront pas urbanisées aux regards d'autres réglementations (PPR mouvement de terrain, Réseau écologique, etc …). Par conséquent, nous pouvons conclure que l'extension urbain est planifiée majoritairement au détriment des terres à vocation agricole.

Concernant les Réseau écologique régionaux (RER, 2014), les ZPU intersectent plusieurs entités pour lesquelles une attention particulière doit être portée

- . Un réservoir de biodiversité aquatique est intégralement situé dans la ZPU Etang-Salé les bains. une attention toute particulière devra lui être bordé en y interdisant toute urbanisation supplémentaire et en favorisant des mesures de maintien du Réservoir déjà en milieu urbain.

- l'ensemble des ZPU est concerné par les corridors de survol de la trame aérienne, le grand sud étant particulièrement connu pour l'importance du corridor en sortie de Cilaos jusqu'à Saint-Pierre pour les oiseaux marins (puffin tropical, Pétrel de Barau et Pétrel noir). Précisons également que 4 ZPU sont localement concernées par des réservoirs de biodiversité à proximité de ravine (zone favorable à la nidification du Puffin tropical) : L'Entre-deux, Pont d'Yves / Bras de Pontho, Bois court et Jean-Petit.

L'illustration ci-dessus du cas de la ZPU de Bois Court illustre parfaitement sa proximité immédiate avec la ravine, secteur favorable à la reproduction des oiseaux marins. Toute urbanisation au sein de cette ZPU, ainsi que dans les 3 autres concernées, devra démontrer l'absence totale d'impact sur ces espèces et le réservoir de biodiversité sui sont un enjeu patrimonial majeur pour la Réunion.

Enfin, les ZPU intersectent localement divers zonage réglementaires du patrimoine naturel (Parc National, Arrêté Préfectoral de Biotope, Zone humide, etc …). Précisons que se sont globalement des artefacts dû à l'échelle d'identification des ZPU qui intesecte très localement un ou plusieurs zonages sur de très faibles surfaces.

Néanmoins, toute projet d'urbanisation au sein de ces ZPU devra démontrer l'absence d'impact direct ou indirect sur ces zonages.

Analyse des modifications spécifiques de 6 ZPU du SAR

Pour des raisons de complexité réglementaire (incompatibilité au SAR), la modification des 6 ZPU a été retiré du projet de SCoT.

A8 - L'AE recommande au pétitionnaire de définir dans le DOO des prescriptions sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation à intégrer par la suite dans les PLU.

Orientation prescriptive n°B.2c, le choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation

Au sein des zones préférentielles d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée :

1°) au classement des espaces considérés par les plans de prévention des risques naturels, ou à la connaissance des risques, tel que défini par l'orientation A.12a. Dans les secteurs soumis à prescriptions, des dispositions particulières applicables aux opérations d'aménagement préviendront les risques d'aggravation des aléas qui pourraient résulter de l'urbanisation et s'attacheront à garantir la protection des personnes et des biens contre les aléas identifiés, en anticipant dans la mesure du possible les effets des changements climatiques.

2°) à la condition que les espaces considérés soient situés en continuité des espaces urbanisés existants, ou, dans le périmètre du chapitre valant SMVM, dans les secteurs concernés par des opérations d'aménagement identifiées dans les espaces proches du rivage, et permettent en outre, de réaliser les opérations d'un seul tenant pour éviter le morcellement des extensions.

3°) à la prise en compte des continuités écologiques et à la mise en place de mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts occasionnés.

4°) à l'existence des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'alimentation en énergie et d'information et de la communication, ou à la réalisation de ces réseaux de manière concomitante à l'opération d'aménagement. Dans les territoires ruraux habités et les bourgs de proximité où le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est financièrement ou techniquement impossible, l'assainissement non collectif est considéré comme satisfaisant à cette condition, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation. Il en va de même de solutions d'assainissement innovantes agréées, sous réserve qu'elles soient conformes aux exigences sanitaires et que les rejets soient acceptables pour le milieu récepteur.

5°) à l'existence d'une offre de transport en commun d'une capacité correspondant aux besoins des futurs habitants ou devant être mise en place à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.

6°) l'ouverture à l'urbanisation sera évitée au maximum au sein des périmètres de protection rapprochée de captage. Les périmètres de protection rapprochée qui seraient néanmoins concernés par l'ouverture à l'urbanisation se verront appliquer une densité moindre d'artificialisation et de logement afin de préserver la ressource.

A9 - En conformité avec la volonté affichée dans le PADD, l'Ae recommande de compléter l'analyse pour faire apparaître les fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire du Grand Sud qui abrite une grande partie des espèces naturelles endémiques de l'île dans la perspective de présenter une stratégie du SCoT du Grand Sud visant à la conservation de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SCoT Grand-Sud abrite une faune et une flore riche et diversifiée avec de nombreuses espèces hautement patrimoniales et protégées. Ce constat est renforcé par les Réseaux Ecologiques Régionaux (RER, 2014) qui identifient de nombreux réservoirs et corridors sur le territoire, renforçant ainsi les enjeux du patrimoine naturel.

Parmi l'ensemble des réservoirs et corridors écologiques identifiés (qu'ils soient avérés ou potentiels), certains sont tout à fait remarquables :

- Les réservoirs de biodiversité surfaciques de la sous-trame aquatique, ces milieux étant les plus menacés à la Réunion et abritant entre-autre une ichtyofaune remarquable ;

- L'ensemble des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques avérés de la trame terrestre, ces milieux correspondant aux hauts de l'île et fonds de ravines encore préservés. Ce sont les secteurs les plus riches et diversifiés avec entre-autre les populations de Lézard vert des hauts du SCoT Grand sud ainsi que le seul site de reproduction connu aujourd'hui du Pétrel noir de Bourbon, à savoir Grand Bassin.

- Le littoral de Petite-Ile et Saint-Joseph abritant une population de Puffin du pacifique et également l'entièreté de la population du Lézard vert de Manapany, espèce de reptile micro-endémique et circonscrite a cette bande littorale (identifiée en réservoir de biodiversité avéré).

Enfin, pour la trame aérienne, les réservoirs de biodiversité avérés abritent les zones de reproduction du Busard de Maillard et des oiseaux marins, espèces protégées, endémiques et hautement patrimoniales.

Par conséquent, le SCoT inclura les dispositions suivantes :

- tout projet d'aménagement devra démontrer clairement le recherche du moindre impact vis-à-vis des enjeux écologiques qu'il serait susceptible d'impact directement ou indirectement ;

- Une attention toute particulière devra être porté à l'éclairage public afin de préserver le ciel nocturne et le corridor écologique emprunté par les oiseaux marins entre les hauts et l'océan ;

- Les aménagement privilégieront la plantation d'espèces indigènes et/ou endémiques en cherchant au maximum à maintenir ou recréer des continuités écologiques (zones humides, bords de ravine, etc ...)

Enfin, les communes devront identifier leur trame verte et bleue à une échelle adaptée ;

2) La gestion des ressources naturelles et l'équipement du territoire

✓ La ressource en eau

A10 - L'AE recommande au pétitionnaire de proposer des mesures prescriptives en matière de protection des ressources en eau et de gestion durable de l'eau à intégrer par la suite dans les PLU, permettant ainsi de répondre aux enjeux de plus en plus prégnants relatifs à l'approvisionnement et aux usages de l'eau à l'échelle du territoire du Grand Sud.

Les Orientation prescriptives suivantes sont ainsi mises à jour (Cf. B38) :

ORIENTATION N°A.6 – la gestion de l'eau potable

Afin de préserver les ressources permettant l'alimentation en eau potable des populations du territoire du Grand Sud, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des périmètres de protection des captages existants ou projetés. Les captages ne bénéficiant pas d'une DUP doivent également être pris en compte. L'ensemble des dispositions des DUP seront retranscrites dans les règlements des PLU.

ORIENTATION N°B.1 – l'armature urbaine / ORIENTATION N°B.2c – le choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation sera évitée au maximum au sein des périmètres de protection rapprochée (SAGE Sud).

Les périmètres de protection rapprochée qui seraient néanmoins concernés par l'ouverture à l'urbanisation se verront appliquer une densité moindre d'artificialisation et de logement afin de préserver la ressource.

✓ Les déchets

A11 - L'AE recommande de déployer la démarche d'évaluation environnementale en matière de réduction, de gestion et d'élimination pour chacune des filières de déchets et justifier la stratégie retenue et ses incidences sur l'aménagement durable du territoire, sur la prise en compte de l'environnement et sur la limitation des nuisances au regard d'une analyse comparative avec d'autres solutions de substitution.

Proposition : Les collectivités locales contribueront à optimiser le stockage des déchets

▪ En optimisant les filières de gestion des déchets en augmentant progressivement la part des déchets recyclés,

▪ En développant au plus près des zones de production, des plates-formes de préparation et de transfert des déchets pour favoriser le tri et diminuer l'enfouissement

▪ En favorisant le tri des déchets, et notamment leur part fermentescible, en intégrant dans les documents d'urbanisme locaux des règles qui fixent l'obligation aux constructeurs lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, ou de logements collectifs, d'aménager un local spécifique et suffisamment dimensionné pour la collecte sélective ;

✓ Les risques naturels

✓ Air, climat, énergie

A12 - L'Ae recommande au pétitionnaire de développer une stratégie plus ambitieuse en matière d'économie circulaire et d'autonomie énergétique en cohérence avec les ambitions affichées dans le PADD du SCoT du Grand Sud et les politiques publiques nationales et régionales sur l'énergie, les déchets et la mobilité.

✓ Patrimoine naturel

A13 - L'Ae recommande au pétitionnaire d'analyser les impacts du projet de territoire du SCoT du Grand Sud sur les espaces naturels dans la perspective de proposer des prescriptions en faveur de la conservation de la biodiversité, notamment par des mesures adaptées au territoire de lutte contre les diverses sources de pollution et contre les espèces exotiques envahissantes.

Pour la lutte contre les EE, les recommandations du SCoT peuvent être :

1/ Proscrire le recours aux espèces exotiques envahissantes dans les aménagements

2/Privilégier la plantation d'espèces indigènes voire endémiques dans les aménagements paysagers sur la base des palettes végétales proposées par DAUPI (CBNM, 2019)

https://daupi.cbnm.org/

3/ Mettre à disposition les protocoles d'éradication des EEE en amont des projets d'aménagement :

http://www1.onf.fr/la-reunion/sommaire/especes_exotiques/lutter/20070917-141614-816337/++oid++58f7/@@display_media.html

Concernant la pollution lumineuse :

1/ Privilégier les éclairage ULOR 0 dans les aménagements et minimiser au maximum les dispositifs d'éclairage public dans les aménagements (OAP)

2/ Participer aux nuits sans lumières et communiquer sur les impacts de la pollution lumineuse (nuisance pour la faune, la flore et la santé humaine)

3/ Valoriser les recommandations du CEREMA dans le cadre du projet AUBE à la Réunion pour les conceptions et rénovations des éclairages publics (contacter la DEAL Réunion)

3) L'aménagement raisonné et la mise en réseau du territoire

✓La trame verte et bleue (TVB)

A14 - À partir des fonctionnalités écologiques et des enjeux paysagers qu'il y a lieu d'identifier au préalable au regard des spécificités du territoire, l'Ae recommande au pétitionnaire de développer la traduction de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle du territoire du Grand Sud. Celle-ci constituera une véritable stratégie de protection, de conservation et de valorisation de la biodiversité et des paysages, à l'appui de laquelle le SCoT devra définir des prescriptions destinées à être déclinées et précisées par la suite à l'échelle des PLU.

La trame verte et bleue identifiées par les Réseaux Ecologiques Régionaux (DEAL, 2014) offre une vision exploitable au 1/25 000ème des connectivités écologiques à l'échelle du SCoT Grand. Ces éléments répondent parfaitement aux objectifs du SCoT d'identifier les enjeux de connexion écologiques principaux sur son territoire pour en informer les communes dans leurs projets d'urbanisation et d'aménagements.

Le DOO est ainsi mis à jour avec une Orientation prescriptive spécifique Trame Verte et Bleue et des cartes illustratives localisant les principaux enjeux des réseaux écologiques du Grand Sud.

✓Les déplacements et la mobilité

A15 - En l'absence de Plan de Déplacements Urbains pour les territoires de la CASUD et de la CIVIS, l'Ae demande au pétitionnaire d'intégrer dans son analyse le schéma directeur des TCSP bus de la CIVIS et les choix retenus par la Région quant au tracé projet du RRTG pour ce qui concerne le territoire du Grand Sud, …

5. Les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du schéma

A16 - L'Ae demande au maître d'ouvrage de compléter le tableau des indicateurs, pour en faire un véritable outil de suivi des effets du SCoT sur l'environnement et la santé humaine

Ajout d'indicateurs relatifs à la consommation d'espaces :

1/Evolution des surfaces en A et N dans les PLU ;

2/ Surface en EBC ;

3/ Nombre de communes avec un schéma d'assainissement ;

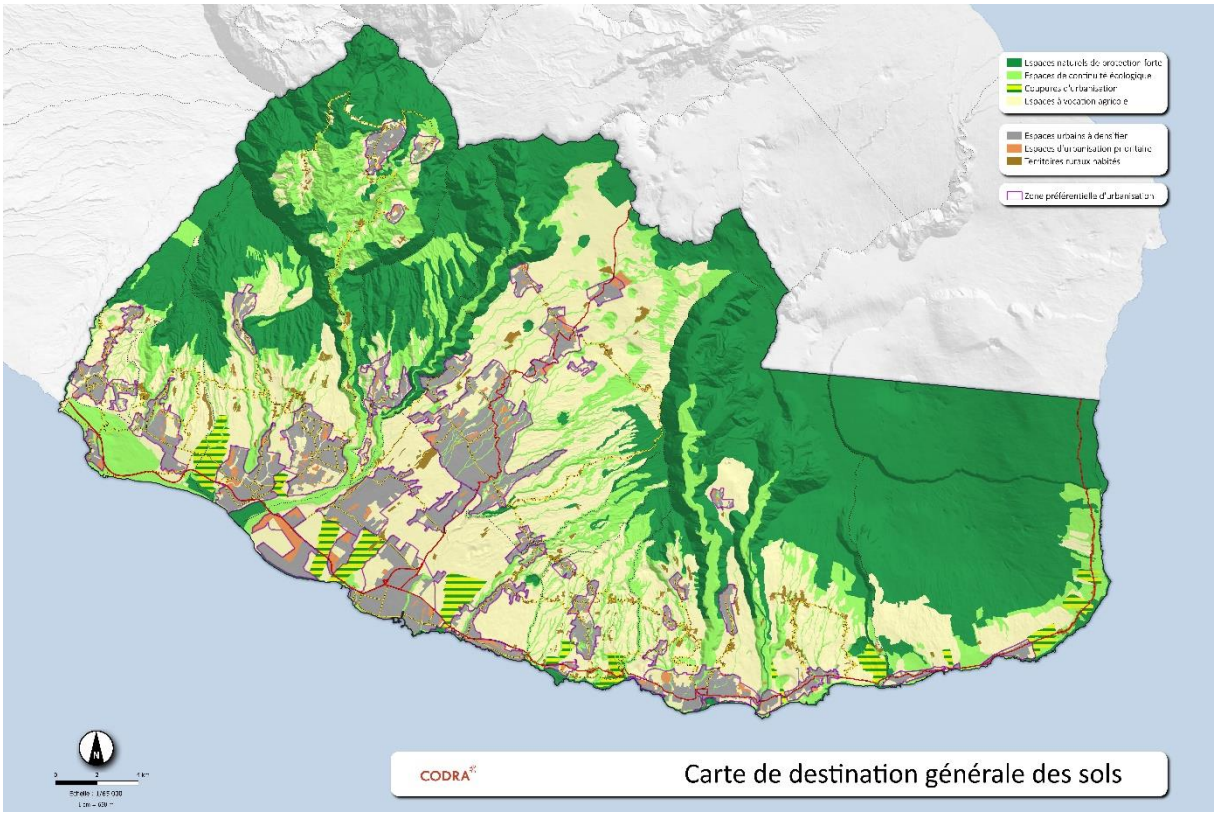
4/ Suivi des accidents TMD.

Avis de l'Etat

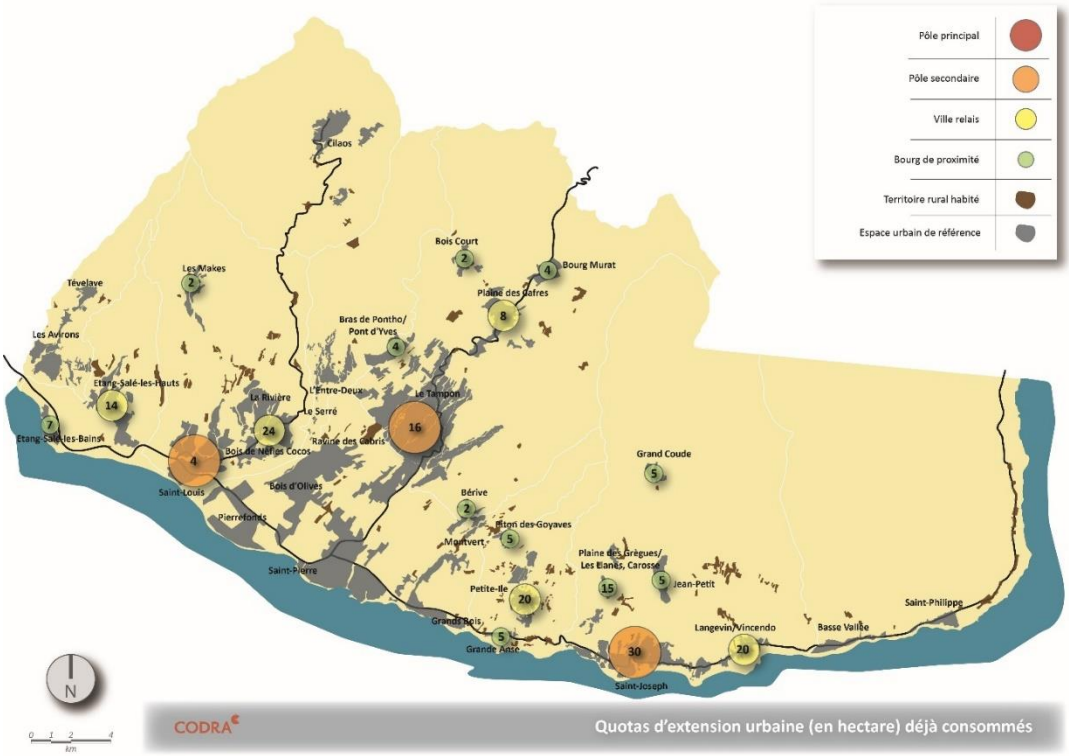
I - LE CONTENU DU SCOT

B1 - Incomplétude du document au regard des éléments attendus par les articles L.141.1 à L.141.26 du code de l'urbanisme qui soulève une forte fragilité juridique de ce SCoT arrêté

Le document de SCoT est complété sur la forme pour répondre aux attendus du code de l'urbanisme, avec une carte de destination générale des sols établie au 1/65 000.



Par ailleurs, un bilan des surfaces déjà consommées par les PLU des communes approuvées postérieurement au SAR, est réalisé. Sur les 520 hectares prévus par le SAR, **192 hectares** sont déjà inscrits.



1. Le contenu du rapport de présentation au regard de l'article L.141-3 du code de l'urbanisme

B2 - Ainsi les éléments explicatifs attendus, en lien avec la carte affichée (en page 34 du rapport de présentation), qui permettraient de justifier le choix de ce scenario, ne sont pas intégrés. Cette réserve est à lever

Le SCoT du Grand Sud reprend les objectifs de production de logements estimés par l'INSEE, à savoir 2 860 unités par an en moyenne. Sur la période 2019-2035, cela représente un besoin global de l'ordre de 44 600 nouveaux logements.

a/ En termes de justification des choix sur les extensions urbaines et économiques

Les extensions urbaines

B3 – Mettre à jour le rapport de présentation (p 110 et 111) relatif au potentiel de logements

Les dents creuses identifiées par l'AGORAH en 2018 ont été analysées plus finement. N'ont été retenues que les dents creuses situées en zone U hors PPR. En fonction de leur localisation par rapport aux polarités urbaines du SAR et du seuil de densification attendu, un nombre théorique de logements a été attribué. Ainsi, le mode de calcul est le suivant :

En pôle principal et secondaire, pour une unité foncière comprise en 400 et 599 m², il est retenu un logement, entre 600 et 799 m² : deux logements, entre 800 et 999 m² : trois logements, etc.,

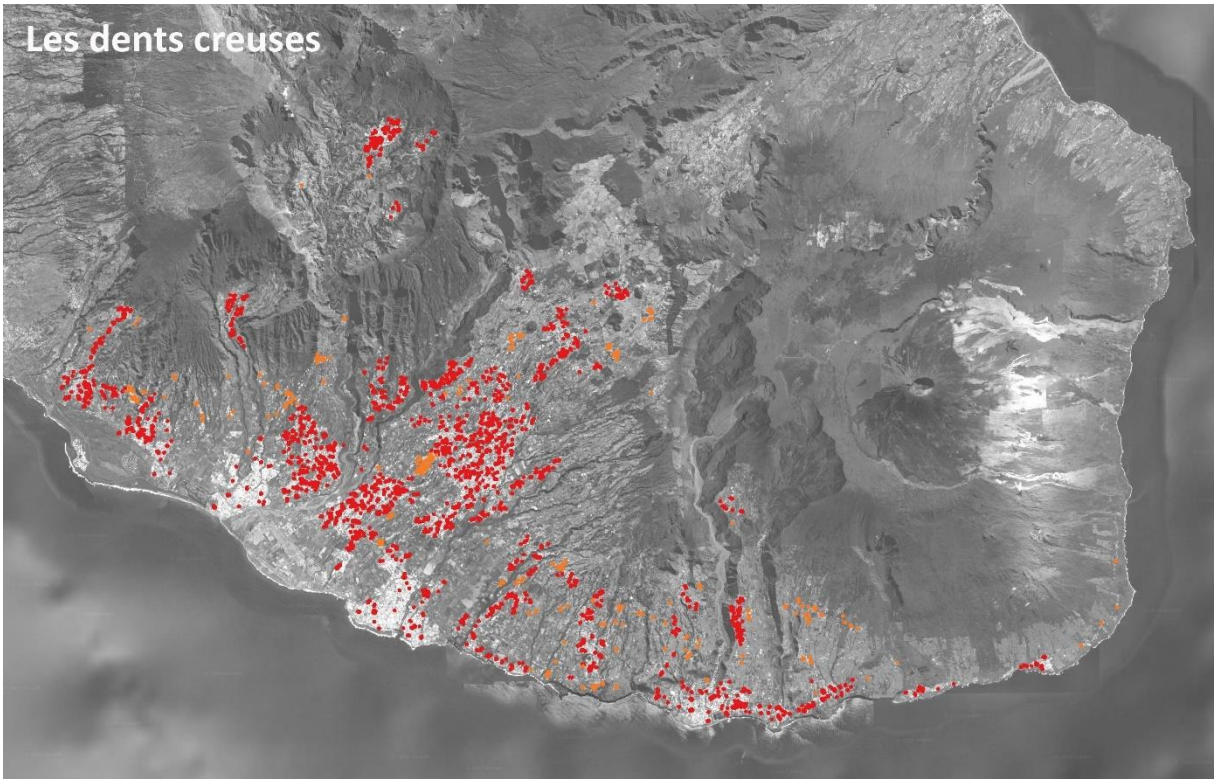
En ville relais, pour une unité foncière comprise en 400 et 665 m², il est retenu un logement, entre 666 et 998 m² : deux logements, entre 999 et 1331 m² : trois logements, etc.,

En bourg de proximité, pour une unité foncière comprise en 400 et 999 m², il est retenu un logement, entre 1000 et 1499 m² : deux logements, entre 1500 et 1999 m² : trois logements, etc.,

En territoire rural habité, pour une unité foncière comprise en 400 et 999 m², il est retenu un logement, entre 1000 et 1999 m² : deux logements, entre 2000 et 2999 m² : trois logements, etc.,

A l'échelle du Grand Sud, Le potentiel théorique au sein de ces dents creuses (hors zones AU dans les PLU) est de :

- 6663 logements au sein de 226 hectares en zone urbaine
- 277 logements au sein de 28 hectares en territoire rural habité



B4 – Non prise en compte de la "mutabilité du tissu urbain déjà bâti" (exigences fixées au R 141-2 du Code de l'Urbanisme)

Au-delà de l'analyse sur les dents creuses identifiées par l'AGORAH, il est retenu les capacités de mutabilité du tissu urbain constitué. Pour effectuer cette analyse, la méthodologie suivante a été retenue :

En fonction du statut de la polarité urbaine, il est affecté un ratio de potentiel d'intensification urbaine :

- Pour le pôle principal, on considère que le tissu urbain va augmenter de +3 logements par hectare,
- Pour les pôles secondaires et les villes relais, on considère que le tissu urbain va augmenter de +2 logements par hectare,
- Pour les bourgs de proximité et les TRH, on considère que le tissu urbain va augmenter de +1 logement par hectare.
- Pour la commune de Cilaos, compte tenu des caractéristiques spécifiques du territoire (difficultés d'accès aux entreprises de chantier, topographie accidentée qui limite la verticalité des constructions, enjeux de protections des sites et du grand paysage imposant une architecture de faible densité et risques naturels très contraignants), on considère que le tissu urbain va augmenter de +0,4 logement par hectare.

Commune	Secteur	Zone urbaine en ha	Potentiel de logements en intensification urbaine	Potentiel de logements en dents creuses AGORAH	Potentiel global de logements en densification	Besoin global de logements par commune à 2035
Les Avirons	Les Avirons	262,4 ha	524	265	**971**	**1900**
	Le Tévelave	93,0 ha	93	72		
	TRH	14,5 ha	14	3		
L'Etang Salé	L'Etang Salé	347,7 ha	694	243	**1096**	**1600**
	Étang-Salé-les-Bains	61,6 ha	61	-		
	TRH	77,7 ha	77	21		
Saint-Louis	Saint-Louis	526,6 ha	1052	111	**3327**	**6400**
	Rivière-Saint-Louis	594,4 ha	1188	604		
	Les Makes	110,1 ha	110	88		
	TRH	142,3 ha	142	32		
Entre-Deux	Entre-Deux	212,7 ha	212	125	**337**	**800**
Cilaos	Cilaos	270,3 ha	108	159	**288**	**600**
	TRH	47,6 ha	19	2		
Saint-Pierre	Saint-Pierre	951,4 ha	2854	359	**7001**	**14500**
	Ville relais	1211,3 ha	2422	997		
	Monvert-les-Hauts	67,5 ha	67	47		
	TRH	168,5 ha	168	87		
Le Tampon	Le Tampon	1589,9 ha	3178	2011	**6873**	**11800**
	Plaine-des-Cafres	271,1 ha	542	296		
	Bourg de proximité	409,5 ha	409	256		
	TRH	141,8 ha	141	40		
Petite-Ile	Petite-Île	235,8 ha	470	186	**902**	**1400**
	Bourg de proximité	69,8 ha	69	28		
	TRH	114,6 ha	114	35		
Saint-Joseph	Saint-Joseph	465,8 ha	930	414	**2578**	**5000**
	Vincendo	179,9 ha	358	162		
	Bourg de proximité	235,8 ha	235	187		
	TRH	239,1 ha	239	53		
Saint-Philippe	Saint-Philippe	144,3 ha	144	53	**279**	**600**
	TRH	78,5 ha	78	4		
TOTAL		**9335,5 ha**	**16 712**	**6 940**	**23 652**	**44 600**

B5 – Cette analyse de la capacité résiduelle des espaces urbains revêt une importance substantielle car elle sert d'appui aux orientations retenues dans le DOO. L'insuffisance de ce diagnostic entraîne dès lors la remise en cause du parti d'aménagement retenu dans le SCoT. En effet, si 50% des logements nouveaux se font dans les espaces déjà urbanisés, alors seuls 22500 logements sont à produire dans les zones non bâties, qu'elles soient déjà identifiées dans les documents de planification (zones AU ou U) ou à rechercher en extension d'urbanisation. Cette réserve est à lever

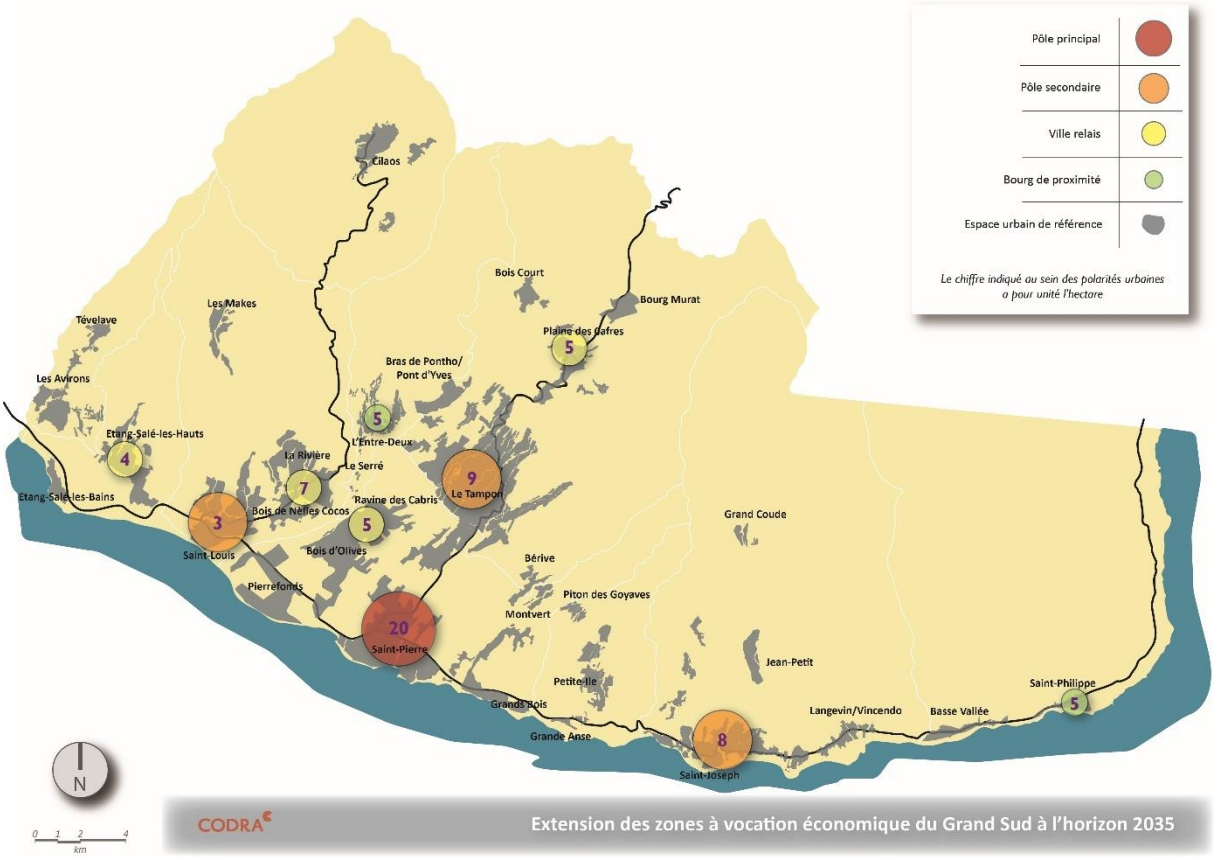
Entre les dents creuses (6 940 logements) et l'intensification urbaine (16 712 logements), le SCoT estime à 23 652 logements les capacités de logements en densification, soit 53% des besoins.

Les extensions économiques

B6 - Compléter le diagnostic du SCoT avec une démonstration de la pénurie du foncier économique, du niveau de saturation des zones d'activités du territoire et d'une évaluation quantitative du besoin restant à couvrir pour justifier les 93 ha d'extension urbaines prévues au DOO

Le SCoT va fixer l'obligation faite aux communes de justifier dans leur PLU l'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation économique en démontrant la pénurie du foncier économique à l'échelle du bassin de vie. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet.

Sur les 135 hectares à vocation économique fixés par le SAR, 64 hectares ont déjà été inscrits dans les PLU des communes. Il reste désormais **71 hectares** d'extension économique répartis comme suit conformément au SAR :



Incohérence des documents

B7 - Justification erronées des extensions urbaines résidentielles conduisant à une consommation excessive de l'espace, absence de démonstration des besoins en matière économique ...

Cf. B3 à B6

Pour le calcul de la production de logements au sein des zones d'urbanisation prioritaire (zone AU), la méthodologie suivante a été retenue :

- Pour le pôle principal et les pôles secondaires, il est fixé une densité minimale de 50 logements à l'hectare, tout en considérant que 30% de la superficie de la zone sont destinés à accueillir des équipements, commerces et services nécessaires à la structuration de la polarité,
- Pour les villes relais, il est fixé une densité minimale de 30 logements à l'hectare, tout en considérant que 30% de la superficie de la zone sont destinés à accueillir des équipements, commerces et services nécessaires à la structuration de la polarité,
- Pour les bourgs de proximité, il est fixé une densité minimale de 20 logements à l'hectare, tout en considérant que 20% de la superficie de la zone sont destinés à accueillir des équipements, commerces et services nécessaires à la structuration de la polarité,
- Pour les TRH, il est fixé une densité minimale de 10 logements à l'hectare, affectée à 100% de la zone à du logement,
- Pour la commune de Cilaos, il est fixé une densité minimale de 20 logements à l'hectare, tout en considérant que 30% de la superficie de la zone sont destinés à accueillir des équipements, commerces et services mais aussi des structures touristiques propres à la valorisation du cirque.

Au sein des espaces d'urbanisation prioritaire, la capacité de production de logements est estimée à 16 253 unités.

Commune	Secteur	Potentiel global de logements en densification	Espace d'urbanisation prioritaire en ha	Potentiel de logements en au sein de ces espaces	Potentiel global de logements par commune à 2035	Besoin global de logements par commune à 2035
Les Avirons	Les Avirons	**971**	14,9 ha	312	1662	**1900**
	Le Tévelave		23,7 ha	379		
	TRH		-	-		
L'Etang Salé	L'Etang Salé	**1096**	17,3 ha	363	1668	**1600**
	Étang-Salé-les-Bains		13,1 ha	209		
	TRH		-	-		
Saint-Louis	Saint-Louis	**3327**	46,9 ha	1641	6421	**6400**
	Rivière-Saint-Louis		62,7 ha	1316		
	Les Makes		3,9 ha	62		
	TRH		7,5 ha	75		
Entre-Deux	Entre-Deux	**337**	22,5 ha	360	697	**800**
Cilaos	Cilaos	**288**	20,1 ha	281	569	**600**
	TRH		-	-		
Saint-Pierre	Saint-Pierre	**7001**	68,8 ha	2408	10767	**14500**
	Ville relais		64,7 ha	1358		
	Monvert-les-Hauts		-	-		
	TRH		-	-		
Le Tampon	Le Tampon	**6873**	71,5 ha	2502	11328	**11800**
	Plaine-des-Cafres		34,3 ha	720		
	Bourg de proximité		71,6 ha	1145		
	TRH		8,8 ha	88		
Petite-Ile	Petite-Île	**902**	15,3 ha	321	1473	**1400**
	Bourg de proximité		14,5 ha	232		
	TRH		1,8 ha	18		
Saint-Joseph	Saint-Joseph	**2578**	45,2 ha	1582	5041	**5000**
	Vincendo		9,0 ha	189		
	Bourg de proximité		34,5 ha	552		
	TRH		14,0 ha	140		
Saint-Philippe	Saint-Philippe	**279**	-	-	279	**600**
	TRH		-	-		
TOTAL		**23 652**	**686,6 ha**	**16 253**	**39 905**	**44 600**

Le tableau suivant précise les quotas d'extension urbaine à prévoir pour permettre d'atteindre les objectifs assignés à chaque commune.

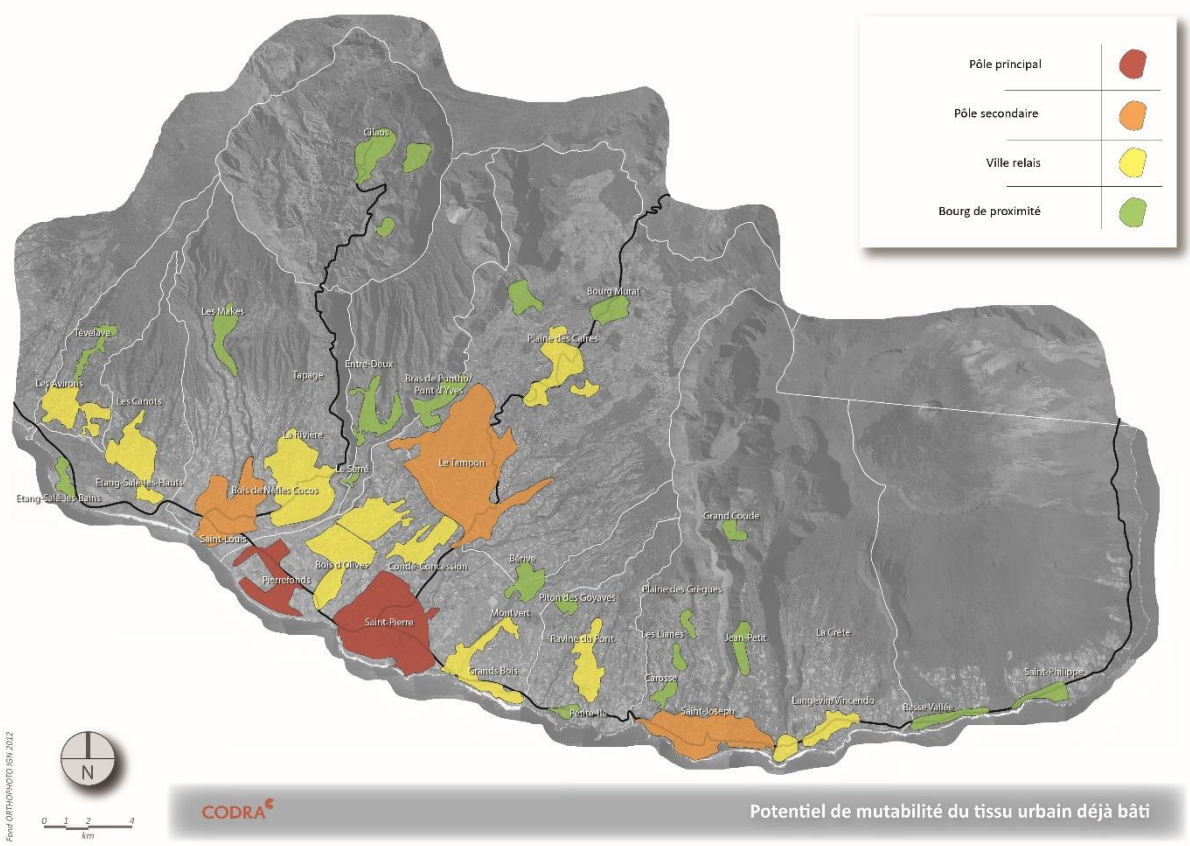
Commune	Secteur	Potentiel d'extension urbaine fixé par le SAR	Extension urbaine déjà engagée par les PLU	Potentiel d'extension à prévoir	Potentiel théorique de logements avec les nouvelles extensions
Les Avirons	Les Avirons	25 ha	-	7 ha	210
	Le Tévelave	10 ha	-	2 ha	40
	TRH (14,5 ha)			3%	4
L'Etang Salé	L'Etang Salé	20 ha	14 ha	-	
	Étang-Salé-les-Bains	10 ha	7 ha	-	
Saint-Louis	Saint-Louis	10 ha	4 ha	-	
	Rivière-Saint-Louis	60 ha	24 ha	-	
	Les Makes	5 ha	2 ha	-	
Entre-Deux	Entre-Deux	20 ha	-	5 ha	100
Cilaos	Cilaos	10 ha	-	2 ha	40
	TRH (47,6 ha)			3%	14
Saint-Pierre	Saint-Pierre	80 ha	-	60 ha	3000
	Ville relais	45 ha	-	11 ha	495
	Monvert-les-Hauts	5 ha	-	2 ha	40
	TRH (168,5 ha)			3%	50
Le Tampon	Le Tampon	40 ha	16 ha	-	
	Plaine-des-Cafres	20 ha	8 ha	-	
	Bourg de proximité	30 ha	12 ha	-	
Petite-Ile	Petite-Île	20 ha	20 ha	-	
	Bourg de proximité	10 ha	10 ha	-	
Saint-Joseph	Saint-Joseph	40 ha	30 ha	-	
	Vincendo	20 ha	20 ha	-	
	Bourg de proximité	25 ha	25 ha	-	
Saint-Philippe	Saint-Philippe	15 ha	-	9 ha	180
	TRH (78,5 ha)			3%	23
TOTAL		520 ha	192 ha	98 ha	4 196

b/ Identification des secteurs à densifier ou mutables

B8 - Il convient d'intégrer a minima une cartographie de ces secteurs à densifier ou mutables et de fournir une analyse dans le rapport de présentation. Cette réserve est à lever

Les secteurs à densifier sont :

- Les pôles principaux et secondaires
- Les villes relais



c/ Absence d'articulation avec la loi Littoral

B9 - L'EE précise que le SCoT n'est pas concerné par la loi Littoral : Ce point est source d'insécurité juridique pour les porteurs de projets notamment. Le SCoT doit donc réaffirmer les prescriptions de la Loi Littoral pour les communes concernées, et n'y apporter des précisions et compléments que dans un rapport de comptabilité. Cette réserve est à lever

Les communes des Avirons, L'Etang-Salé, Petite-Ile, Saint-Joseph, Saint-Louis, Saint-Pierre et Saint-Philippe sont concernées par la Loi Littoral.

Orientation prescriptive n°A.3b, les espaces naturels remarquables du littoral

Les espaces naturels remarquables du littoral qui présentent un intérêt régional, en application de l'article R.121-4 du code de l'Urbanisme, sont répertoriés dans un inventaire qui figure dans le chapitre valant SMVM du Schéma d'Aménagement Régional et repris intégralement dans le présent schéma.

Les dispositions qui sont applicables dans ces espaces sont celles des articles L.121-23 à L.121-27 du code de l'urbanisme.

B10 - Depuis la loi Elan, le SCoT doit déterminer les modalités d'application de la loi Littoral (remis à une modification ultérieure du SCoT par délibération 23/04/2019) ?

Dans l'attente d'une définition précise des projets, les modalités d'application de la loi littoral seront intégrées dans le cadre d'une modification ultérieure du SCoT.

d/ Une évaluation environnementale insuffisante au regard de la thématique "Trame Verte et Bleue"

B11 - Le SCoT se limite à reprendre les cartes existantes du RER 2014 et n'identifie pas les corridors et réservoirs à préserver et restaurer

Cf. A10

B12 - En outre l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré est manquant. Cette insuffisance est particulièrement regrettable compte tenu des modifications de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) dans le SAR / SMVM pour lequel l'impact environnemental n'a pas été vérifié

La délimitation des zones préférentielles d'urbanisation est désormais reprise intégralement conformément au SAR.

e) Le volet lutte contre l'insalubrité publique notamment l'habitat indigne, non traité dans le SCoT

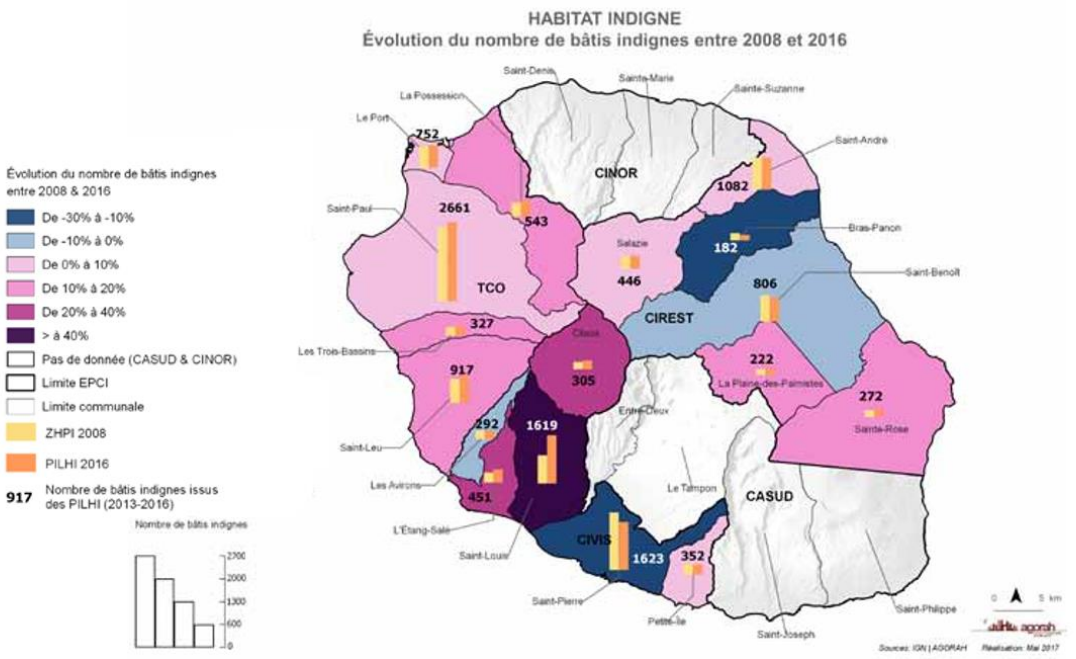
B13 - Il convient de compléter le document avec a minima les données ci-dessous :

- ***L'analyse du parc de logement (privé/social, statut occupation …) et sa dynamique (prise en compte des Programmations Pluriannuelles de logements sociaux)***
- ***La localisation de ce parc et notamment l'habitat indigne***
- ***L'analyse des demandes en logements sociaux***
- ***Les dispositifs en cours ou à venir et les actions prévues (ANRU, PILHI ...) et des projets d'aménagements***

Données actualisées « HABITAT INDIGNE » (2019)

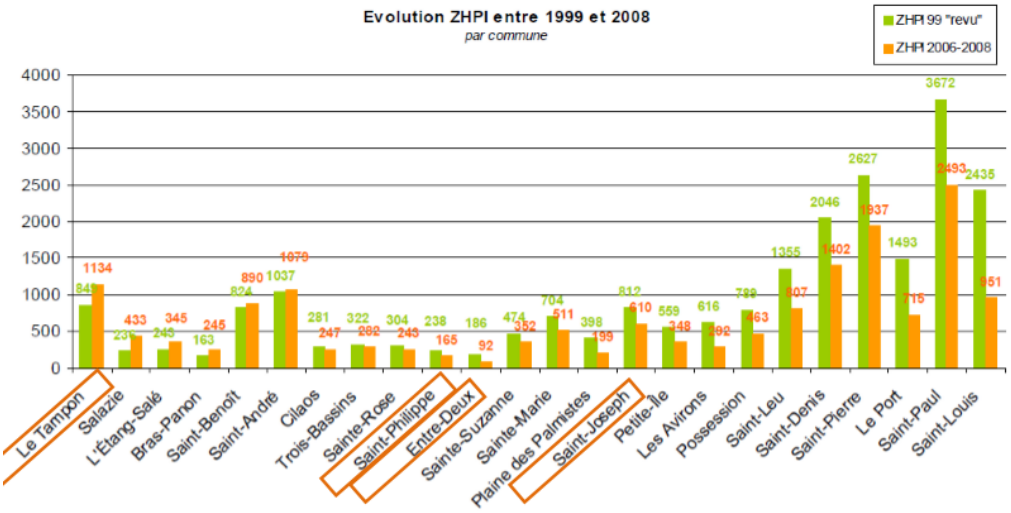
LES EVOLUTIONS DU VOLUME DE BATIS INDIGNES REPERES – SITUATION 2008-2016

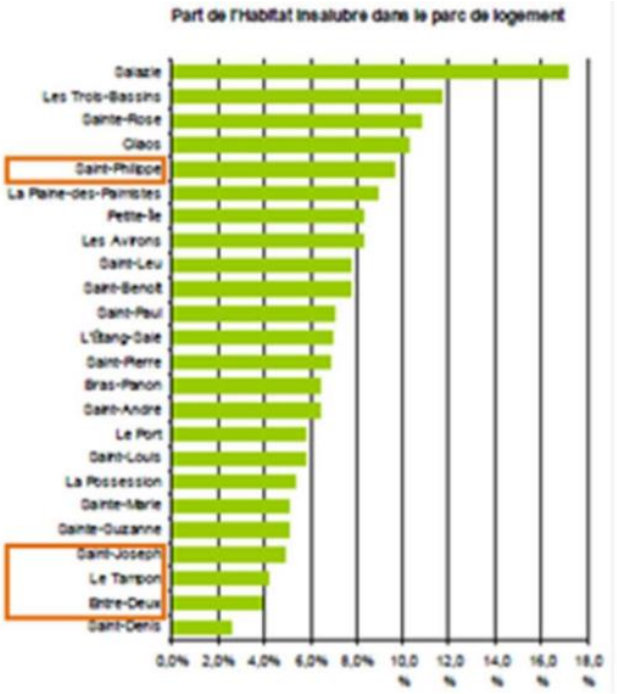
1. ENTRE 2008 ET 2016, UN VOLUME DE BÂTIS INDIGNES QUI PROGRESSE POUR 2 EPCI SUR LES 3 ACTUALISÉS, MALGRÉ UNE NETTE DIMINUTION CONSTATÉE ANTÉRIEUREMENT (1999-2008)



«Intercommunalités disposant d'un inventaire actualisé dans le cadre d'un PILHI»	Total bâtis indignes 1999 (repérage AGORAH)	Total bâtis indignes 2008 (repérage AGORAH)	Total bâtis indignes 2016 (repérage bureaux d'études)	Part du parc de logements (INSEE 2012)	Evolution 2008-2016	
					Nbre de bâtis indignes	Part en %
TCO	7 631	4 760	5 200	6,5%	440	9,2%
CIREST	2 962	3 089	3 010	6,6%	-79	-2,6%
CIVIS	6 761	4 120	4 642	6,7%	522	12,7%
TOTAL	**17 354**	**11 969**	**12 852**	**6,5%**	**883**	**7,4%**

Là aussi, les données concernant la CASUD concernent la période d'avant 2008 (ZPRH, 2008). Celles relatives à la CIVIS viennent d'être approuvées (PILHI, 2019)





	Nombre sites	Nombre habitations précaires
Entre-Deux	6	92
Le Tampon	21	1 134
Saint-Joseph	24	610
Saint Philippe	7	165
CA SUD	**58**	**2 184**
CIVIS	**59**	**4 120**
GRAND SUD	**117**	**6 304**

S'agissant de la CASUD

Aucune opération de RHI en cours, mais :

- 12 % des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015),
- 16 % des améliorations légères du conseil départemental financées (2012-2016),
- 6% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009,
- 9 % des actions de la fondation Abbé Pierre depuis 2006.

Une précarité face au logement plus prégnante (ZPRH, 2008)

Une progression des allocataires d'aide au logement plus forte sur le Grand Sud (TCAM de 2,92% contre 1,9% en moyenne régionale)

Des ménages démunis qui progressent sur tout sur les communes les plus urbaines (Saint-Joseph et Le Tampon)

Des situations de précarité qui touchent plus particulièrement les jeunes et personnes isolées (selon le SIAO) mais aussi les seniors, en particulier dans le Sud : 40% des seniors vivent dans le Sud, avec 200€ de moins que dans le Nord et significativement plus concernés par le minimum vieillesse

Une situation déjà précaire susceptible de s'aggraver sous le double effet : de la fragilité et de la dépendance économique de la CASUD de l'arrivée de nouveaux ménages, dont la moitié sera des personnes seules ou des familles monoparentales

Selon le recensement de l'AGORAH, 2184 logements étaient recensés comme insalubres ou précaires sur la CASUD, dont plus de la moitié au Tampon. La commune de Saint-Joseph se distingue par un bâti en très mauvais état

S'il est majoritairement diffus, cet habitat forme sur le territoire de la CASUD des formes de concentrations dites rapprochées à l'échelle des quartiers

	2008			TCAM 2005-2008 (en %)		
	ALF	ALS	Total	ALF	ALS	Total
Entre-Deux	376	201	577	-0,80%	1,40%	-0,10%
Le Tampon	5919	3760	9679	1,90%	5,50%	3,20%
Saint-Joseph	2736	1602	4338	1%	7,90%	3,40%
Saint-Philippe	367	188	555	-5,40%	3,20%	-2,80%
CA SUD	9398	5751	15149	1,20%	5,92%	2,89%
Grand SUD	21995	12765	34760	1,28%	6,01%	2,92%
La Réunion	58971	35609	94580	0,90%	3,80%	1,90%

	Effectif des allocataires du minimum vieillesse	Part des allocataires du minimum vieillesse
Entre-Deux	318	47,7
Le Tampon	2461	40,7
Saint-Joseph	1973	56,2
Saint-Philippe	234	52,8
CA SUD	4986	46,7
Grand SUD	11972	48,2
La Réunion	28070	44,9

Le caractère prioritaire de la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de la CIVIS

Le nombre d'habitat dégradé a augmenté, malgré tous les dispositifs existants et les interventions réalisées cette dernière décennie. Rappelons que dans le cadre de l'enquête réalisée au premier semestre 2016, 4 642 logements dégradés ont été repérés et 800 logements ont été visités (enquête technique et sociale), soit environ un tiers des logements occupés. Ce travail de terrain a permis de cerner les problématiques prioritaires et de construire des propositions opérationnelles adaptées.

Un parc indigne et dégradé en progression, malgré les politiques mises en œuvre :

- 4.642 logements dégradés identifiés dans l'inventaire 2016, soit une augmentation de +13 % à l'échelle de la C.I.VI.S
- 60% du parc est occupé, soit 2.784 logements potentiellement indignes
- Un renouvellement rapide du parc dégradé : 2.116 nouveaux logements identifiés (soit 40% du parc dégradé)
- Des évolutions très nuancées en fonction des communes : progression plus forte sur Saint-Louis (+70%), L'Etang-Salé (+31%) et Cilaos (+23%)

Des besoins opérationnels bien cernés :

- Sur les logements occupés (2.784) :487 logements à démolir, représentant un potentiel foncier, 2.297 logements à améliorer, dont 863 en amélioration lourde et 1 434 en amélioration moyenne-légère.
- Sur les logements vacants (1.858) : 1.465 logements à démolir (79 %), représentant un potentiel foncier, 393 logements améliorables (21 %), qui constituent un potentiel locatif

Une insalubrité diffuse plus difficile à traiter :

- Des secteurs de concentration sur certains quartiers, mais sans continuité.
- Malgré les évolutions règlementaires spécifiques aux DOM, les outils sont peu adaptés à la forme diffuse et le changement de logique d'intervention semble difficile à opérer parmi les acteurs.
- Très peu d'opérations en cours : 1 seule RHI encore active (Butte Citronnelle démarrée en 2005), et 1 RHI en cours d'achèvement (Tanambo).

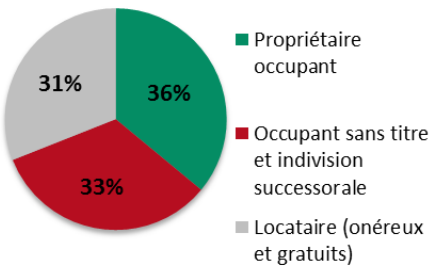
Un quart des logements dégradés situé en zones contraintes :

- Zones à risques : 649 logements, dont 231 en aléas forts (139 occupés).
- Zones A : 413 logements dont 269 occupés.
- Zones N : 88 logements dont 60 occupés.

Au total, 1.150 logements se situent en zones de contraintes, dont 468 logements sont occupés. Pour ces logements, les scénarii démolition-reconstruction et amélioration lourde ne sont pas envisageables ; seulement des améliorations légères.

Des statuts d'occupation précaires, qui constituent un frein important à la mise en œuvre de travaux d'amélioration :

- L'enquête relève qu'un tiers des ménages sans droit ni titre, la grande majorité en indivision successorale (217 sur 267), soit 80 % des logements enquêtés. Des ménages qui ne peuvent donc bénéficier des aides à l'amélioration (LBU, CD, CR).
- Un projet de RHS est actuellement en cours à Saint-Pierre (chemin de Rangama) ; mais peu d'autres secteurs potentiellement en RHS.
- Des aides à la sortie d'indivision peu mobilisées au regard des chiffres : 40 à 50 ménages en moyenne par an à l'échelle de la C.I.VI.S



Des occupants vulnérables nécessitant un accompagnement renforcé :

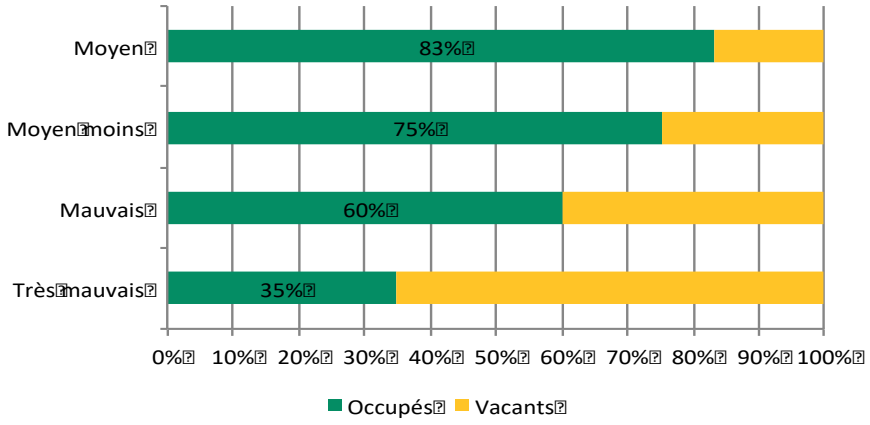
- Près d'un ménage sur deux est composé de personnes seules, dont 46% sont âgées de plus de 65 ans, ce qui induit des problématiques du maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.
- Les familles avec enfants représentent 1 ménage sur 3.
- Le taux de chômage parmi les actifs s'élève à 51,5%.
- Parmi ceux qui perçoivent un revenu : 62% sont issus des prestations sociales, 22% sont liés à une activité salariée ou non.
- Parmi les 798 ménages enquêtés, 34% présentent des signes de fragilité (isolement, handicap, surpeuplement, illettrisme) et 73 ménages nécessitent un accompagnement social ou technique urgent.
- Un parc locatif privé qui accueille 60 % de locataires à titre gratuit, donc exclus des aides ; ils sont concentrés surtout sur Saint-Pierre et Saint-Louis.

Un parc très dégradé et vacant représentant un potentiel foncier à mobiliser :

- Un taux de vacance très élevé dans le parc dégradé (40% à l'échelle de la C.I.VI.S), soit 1.858 logements ; des communes plus concernées par le phénomène : Saint Pierre (42%), Les Avirons (46%) et Cilaos (61%).
- Un parc majoritairement en mauvais et très mauvais état (79%)
- 126 parcelles de 1 000 m² (ou +) en zone U ou AU, non impactées par un risque naturel, et ne comportant que des logements vacants en mauvais ou très mauvais état, représentant un potentiel de 42 ha environ

Répartition des 4.642 logements selon l'occupation et selon l'état du bâti

Source : repérage exhaustif GB2, 2016



Un PILHI volontariste et piloté au niveau intercommunal (scenario retenu pour l'élaboration du programme d'actions)

Un portage maximum par la C.I.VI.S, qui se caractérise par :

- Une équipe opérationnelle importante au sein de la Direction de l'Habitat,
- Un appui sur les structures existantes, mais de façon très cadrée avec un système de conventions/contrats d'objectifs
- Des moyens financiers plus importants au niveau de la C.I.VI.S.

Des objectifs quantitatifs importants : 2.935 logements à améliorer sur 6 ans, soit 489 logements par an.

L'objectif par an (489) est légèrement inférieur à ce qui s'est fait en 2015 sur le territoire de la C.I.VI.S, soit environ 550 améliorations (100 lourdes et 450 légères/moyennes – sans compter environ 1.200 interventions très légères par les CCAS de Saint-Pierre et Saint-Louis).

L'objectif est de maintenir ce niveau (l'année 2015 était supérieure aux années précédentes), et surtout d'inverser la répartition entre les interventions lourdes et légères, afin d'avoir davantage de réelles sorties d'indignité.

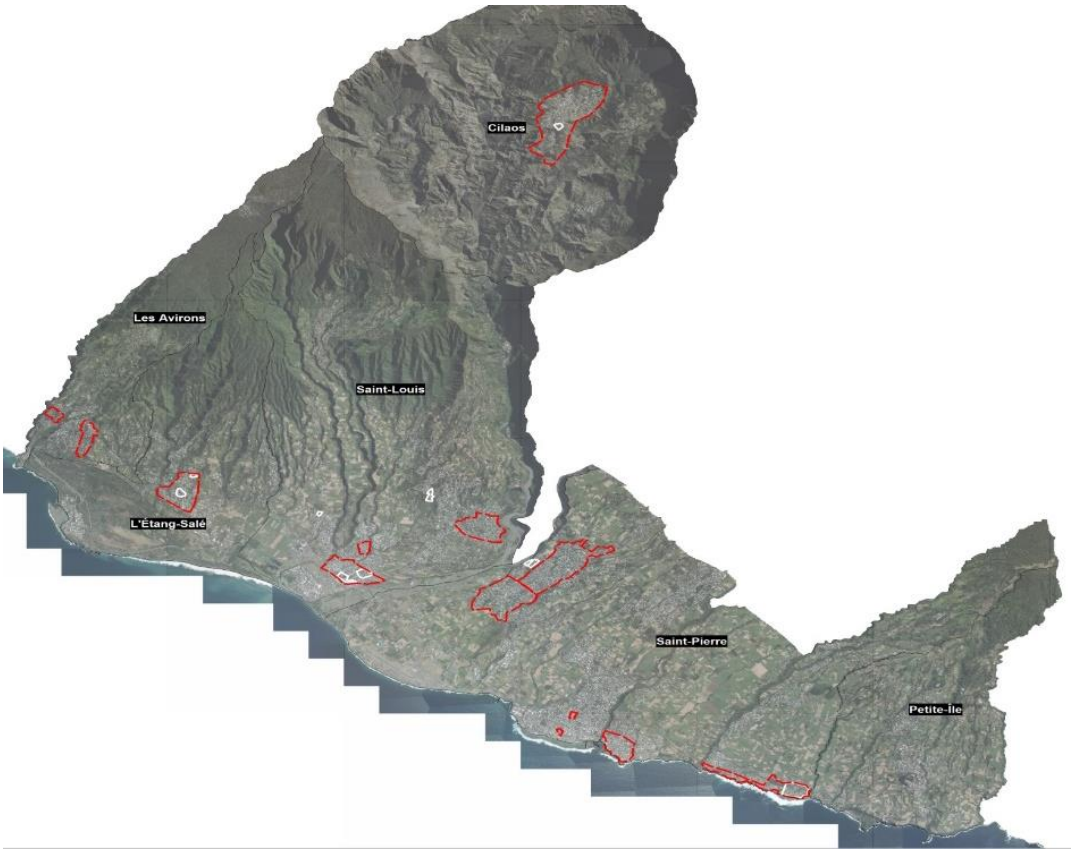
A l'échelle des communes

Objectifs/ Commune	Scénario 1 (scenario retenu)			Scénario moyen		
	Sur 6 ans	Par an	% du parc total dégradé	Sur 6 ans	Par an	% du parc total dégradé
Saint-Pierre	942	157	Objectif de **59 %** sur 1.623 logements dégradés	777	130	Objectif de **48 %** sur 1.623 logements dégradés
Saint-Louis	942	157	Objectif de **57 %** sur 1.619 logements	753	126	Objectif de **47 %** sur 1.619 logements
Cilaos	468	78		425	71	
L'Etang-Salé	251	42	Objectif de **56 %** sur 451 logements	207	35	Objectif de **46 %** sur 451 logements
Petite-Ile	201	34	Objectif de **47 %** sur 352 logements	134	22	Objectif de **38 %** sur 352 logements
Les Avirons	176	29	Objectif de **57 %** sur 292 logements.	134	22	Objectif de **46 %** sur 292 logements
C.I.VI.S	**2 980 lgts**	**497 lgts**		**2 198 lgts**	**366 gts**	

Les orientations du PILHI CIVIS

Afin de répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de la C.I.VI.S. et atteindre les objectifs fixés par le scénario 1, quatre orientations majeures ont été définies :

- Adapter les outils et les moyens pour traiter efficacement l'insalubrité diffuse,
- Renforcer l'accompagnement des ménages,
- Valoriser le potentiel foncier,
- Assurer un pilotage de la politique de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle de l'intercommunalité



Le chiffrage du programme d'actions du PILHI est estimé à 4 M€ sur les 6 ans. Ce chiffrage tient compte des financements de l'Etat dont l'aide est évaluée à près d'un million d'euros sur la durée du programme.

Pour mémoire, l'Etat finance les missions d'ingénierie technique et sociale dédiée à la mise en œuvre du PILHI au taux maximum de 80%. Cette subvention concerne le financement des ETP de l'équipe PILHI.

f) Le volet des risques naturels et littoraux à actualiser et corriger

B14 - Actualiser le rapport de présentation avec les dernières données à jour

Cf. B28

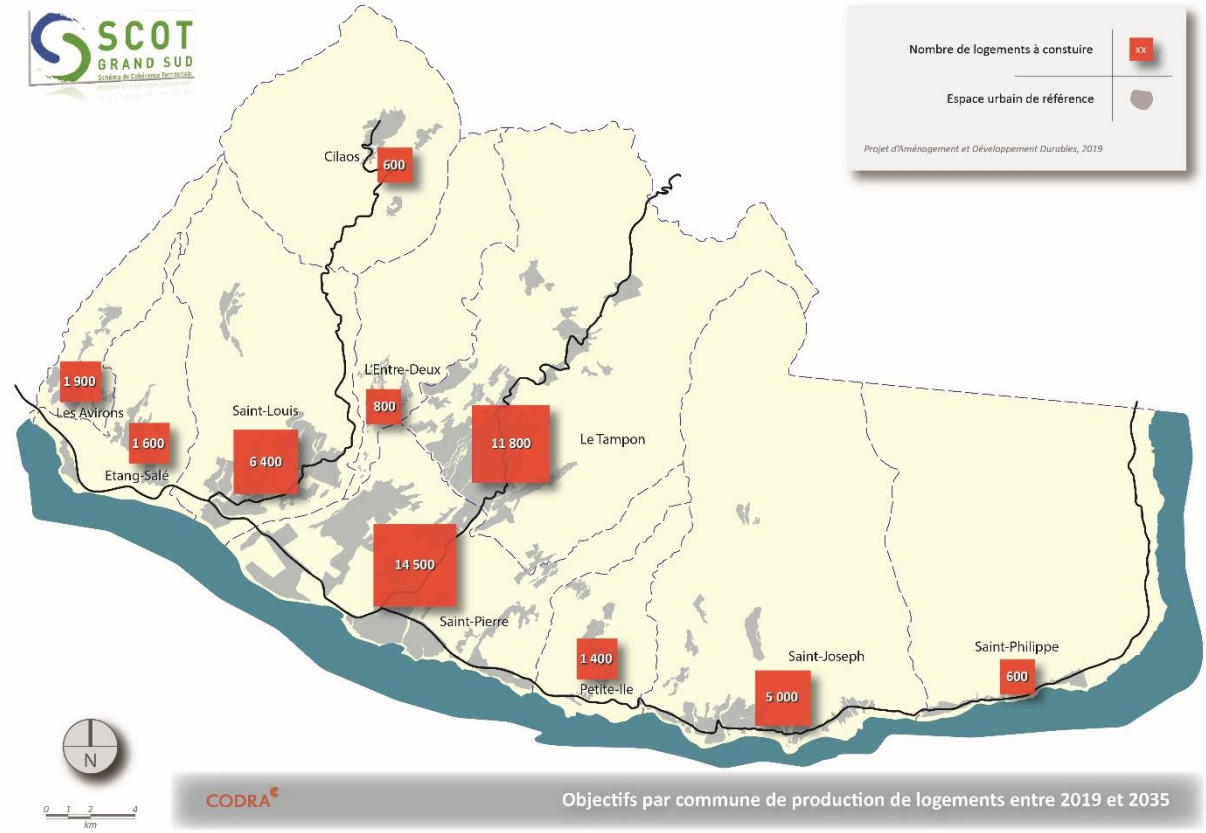
II – LE CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

a/ Le volet habitat peu visible dans le SCoT et ne répond pas aux dispositions du code de l'urbanisme

✓ Absence de la justification de la répartition des logements par communes

B15 - Mieux justifier la répartition des logements par commune et les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logement existant. Mieux territorialiser les objectifs de production de logements, en particuliers sociaux

La répartition des 44 600 logements à l'horizon 2035, respecte le poids relatif de chaque commune dans le Grand Sud avec notamment Saint-Pierre et Le Tampon qui regroupent plus de 50% des futurs logements. Ces objectifs de production de logements tiennent également compte des **dynamiques constatées ces dernières années ainsi que des besoins en renouvellement du parc pour** répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne.



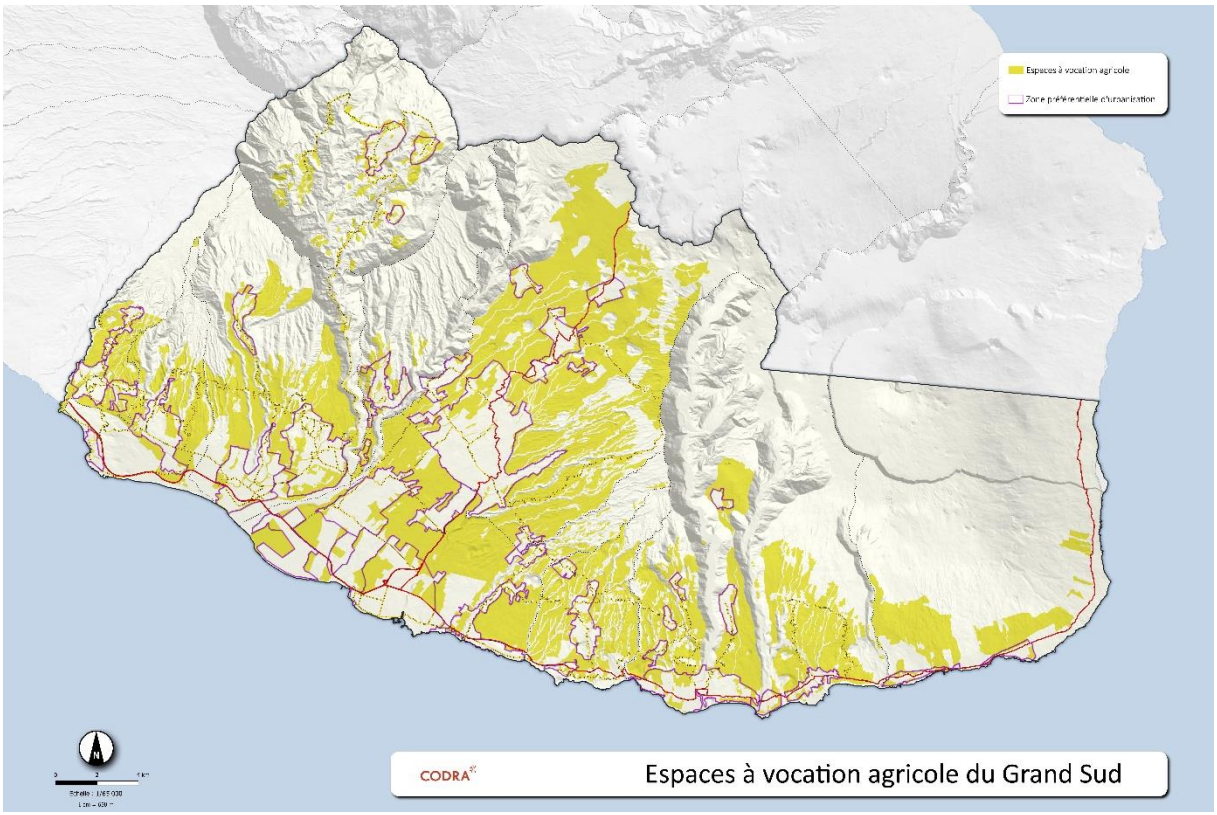
✓Mixité sociale à favoriser

B16 - Le SCoT dont l'un des objectifs est de définir la politique de l'habitat au regard de la mixité, aurait pu limiter la production de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) ou dans le quartier qui en sont fortement dotés et, au contraire, prescrire de renforcer cette disposition dans des quartiers qui en manquent

b/ Les espaces agricoles

B17 - Encadrer les installations de panneaux photovoltaïques au sol au regard de l'impact des fermes solaires sur l'espace agricole

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol sont réglementées au sein de l'espace agricole.



✓ Les coupures d'urbanisation

B18 - L'orientation prescriptives A3e mériterait d'être complétée pour garantir la vocation attribuée aux coupures d'urbanisation à vocation agricole et le respect de leur fonctionnalité écologique

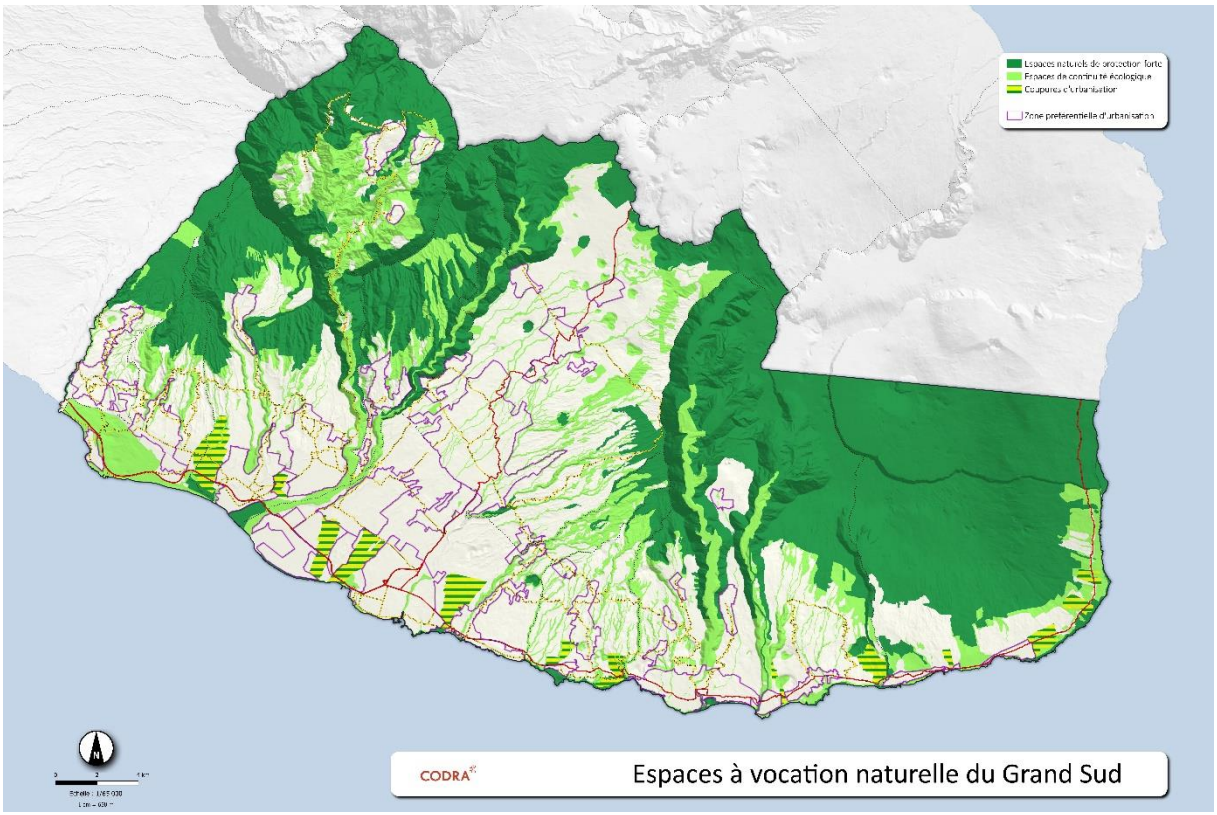
Au-delà de l'orientation prescriptive A3e qui encadre déjà de manière stricte les possibilités de construire au sein des coupures d'urbanisation, ce sont les cartes du SCoT qui sont complétées.

c/ Le volet biodiversité insuffisamment pris en compte dans les prescriptions

✓ Les continuités écologiques

B19 – L'identification plus fine de la TVB devrait être réalisée et produite dans le DOO

De nouvelles cartographies plus fines et détaillées par commune et sous-trame SIG ont été produites.



B20 – Préciser l'Orientation prescriptive n°A.5a qui est beaucoup trop large et pas assez précise quant au type de disposition visant à préserver ou remettre en état les continuités écologiques. Elle doit être revue et précisée, notamment en proposant les outils et modalités à intégrer au PLU

L'orientation prescriptive n°A.5a précisera les éléments suivants :

1/ Identification les connections écologiques à l'échelle communales dans les PLU (réservoirs, corridors et espaces de reconquête de la biodiversité) à une échelle exploitable pour le PLU.

2/ Des prospections de terrains (habitats / faune / flore) pourront être menées à l'échelle communale afin de disposer de données récentes et avérées en cas de manque d'information(s).

3/ Préservation forte avec des classements en N (et déclinaisons) des Réservoirs et corridors avérés des milieux humides et secteurs de reproduction des espèces patrimoniales et/ou protégées à fort enjeu (Reptiles endémiques, busard de Maillard, Oiseaux marins, etc …)

4/ Préservation de la trame noire et du ciel nocturne (nuits sans lumière, recommandation de la SEOR, du CEREMA, …)

5/ Restauration / Renforcement de continuité écologique en privilégiant les aménagements paysagers à base d'espèces endémiques/indigènes pour connecter les milieux naturels/semi-naturels à proximité des aménagements.

Orientation prescriptive n°A.5b, la trame terrestre, aquatique et aérienne

Sur la base des trois schémas suivants relatifs aux continuités écologiques, à la trame terrestre, à la trame aquatique et à la trame aérienne nocturne, les Plans Locaux d'Urbanisme identifient à leurs échelles les espaces constitutifs de la trame verte, bleue et noire par le biais des moyens suivants :

- L'identification des connections écologiques à l'échelle communale (réservoirs, corridors et espaces de reconquête de la biodiversité) à une échelle exploitable pour le PLU,
- La prospection de terrains (habitats/faune/flore) afin de disposer de données récentes et avérées en cas de manque d'information(s),
- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue qui ne sont pas localisés dans les espaces urbains de référence sont classés en zone N. Pour ceux qui sont localisés dans les espaces urbains de référence, les plans locaux d'urbanisme mettent en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état,
- La préservation de la trame noire et du ciel nocturne (nuits sans lumière, recommandation de la SEOR, du CEREMA, etc.).

B21 – L'orientation N°B.2C devrait a minima conditionner l'ouverture de l'urbanisation au sein des ZPU à la prise en compte des continuités écologiques et à la mise en place de mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts occasionnés

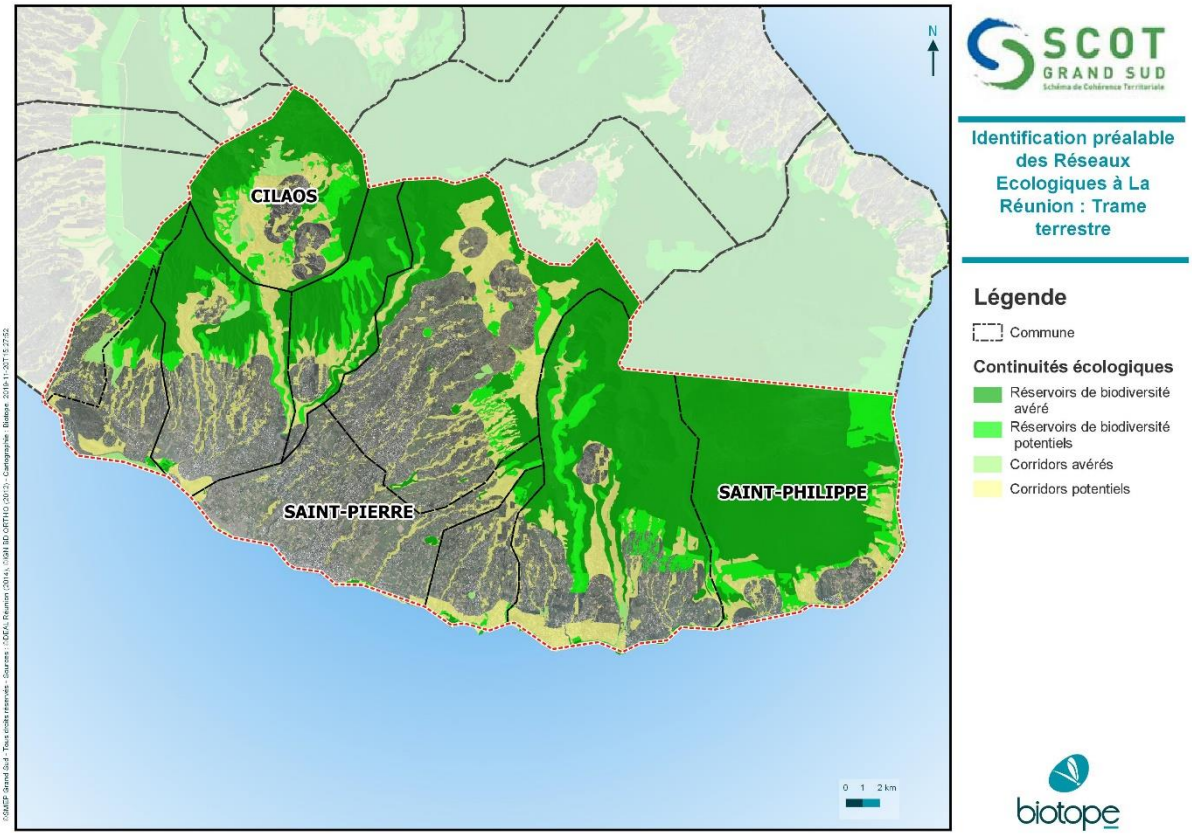
Concernant l'ouverture de l'urbanisation au sein des ZPU, l'orientation B.2c intègre la prescription suivante :

3°) à la prise en compte des continuités écologiques et à la mise en place de mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts occasionnés.

✓ La Trame Verte et Bleue

B22 - L'Orientation prescriptive n°A.5b devrait être précisée pour qu'elle soit opérationnelle : échelle recommandée pour les TVB des PLU au 1/5000ème et préciser l'intérêt de prospections naturalistes complémentaires. Cette prescription devrait être renommée ou intégrée à l'orientation suivante pour plus de lisibilité.

Cf. B20



SCOT GRAND SUD
Schéma de Cohérence Territoriale

Identification préalable des Réseaux Ecologiques à La Réunion : Trame terrestre

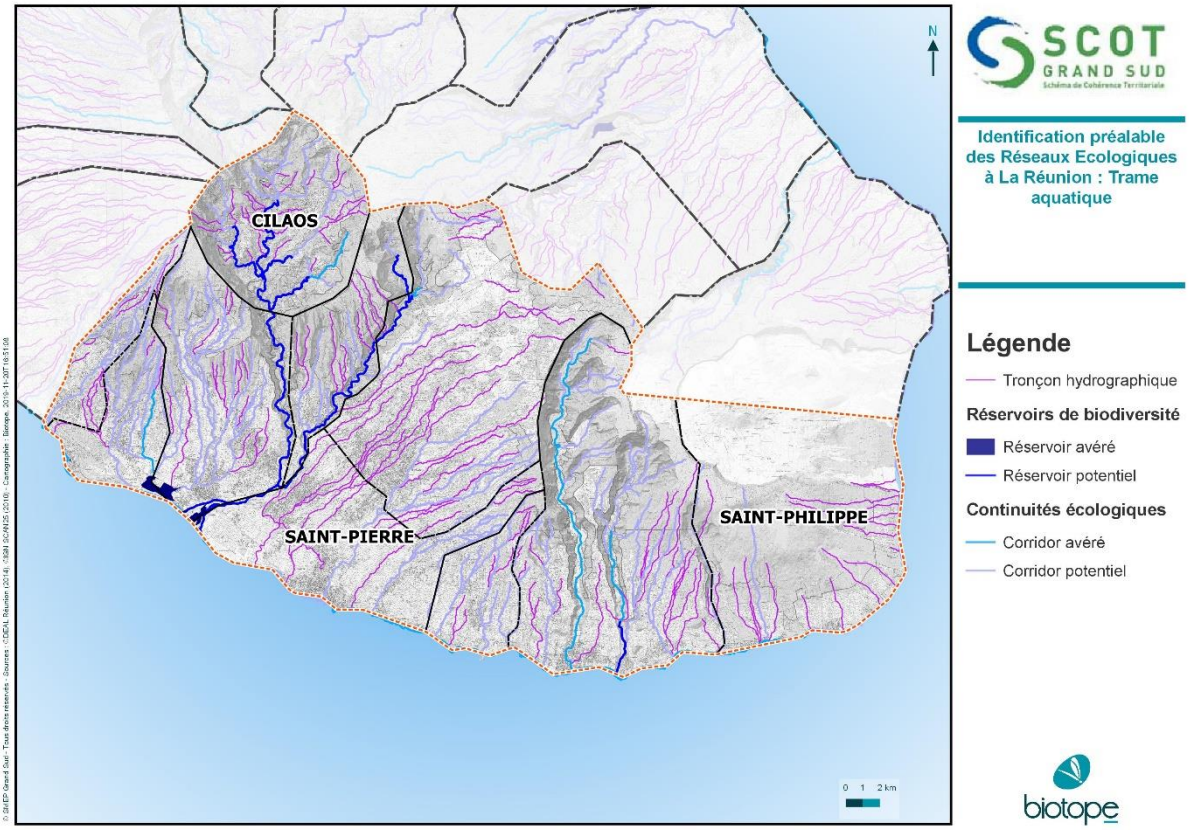
Légende

Commune

Continuités écologiques

- Réservoirs de biodiversité avéré
- Réservoirs de biodiversité potentiels
- Corridors avérés
- Corridors potentiels

biotope



SCOT GRAND SUD
Schéma de Cohérence Territoriale

Identification préalable des Réseaux Ecologiques à La Réunion : Trame aquatique

Légende

- Tronçon hydrographique

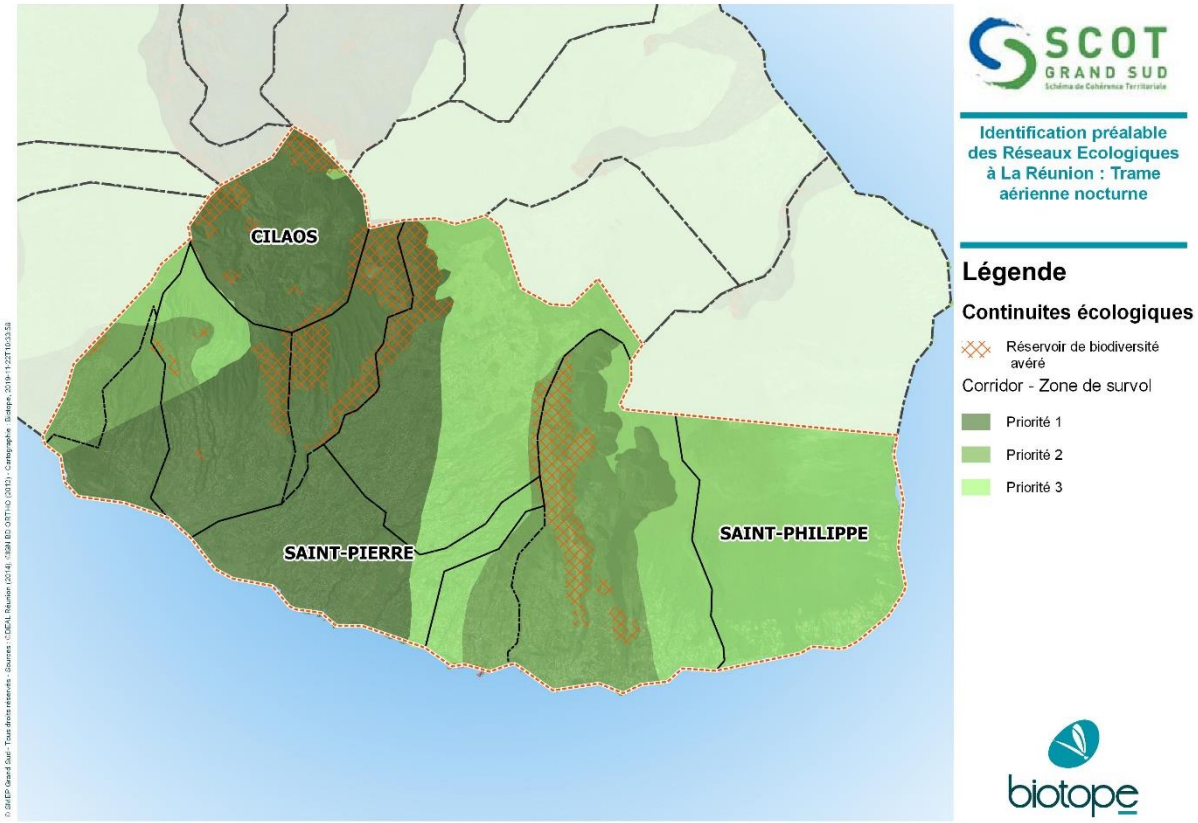
Réservoirs de biodiversité

- Réservoir avéré
- Réservoir potentiel

Continuités écologiques

- Corridor avéré
- Corridor potentiel

biotope



✓ La lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE)

B23 – Le sujet n'est pas mentionné dans le PADD et aucune mesure n'est prévue dans le DOO. Le point 2.3.3 du PADD pourrait mentionner le recours exclusif aux plantations d'espèces non envahissantes en intégrants des plants indigènes.

Au chapitre 2.3.3., le PADD mentionne désormais la nécessité de privilégier le recours pour les plantations à des espèces non envahissantes, adaptées à la zone et intégrant des espèces indigènes.

Orientation prescriptive n°A.5c, la lutte contre les espèces envahissantes

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent fixer des préconisations, au-delà des espaces de continuités écologique, les espaces constitutifs de la trame verte et bleue, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques par le biais des moyens suivants :

- Proscrire le recours aux espèces exotiques envahissantes dans les aménagements,
- Privilégier la plantation d'espèces indigènes voire endémiques dans les aménagements paysagers sur la base des palettes végétales proposées par DAUPI (CBNM, 2019).

B24 – Ajouter une orientation prescriptive s'appliquant aux différents types d'espaces (agricoles, naturels et urbains) au DOO intégrant des préconisations concernant les espèces à planter.

1/ Privilégier les éclairage ULOR 0 dans les aménagements et minimiser au maximum les dispositifs d'éclairage public dans les aménagements

2/ Participer aux nuits sans lumières et communiquer sur les impacts de la pollution lumineuse (nuisance pour la faune, la flore et la santé humaine)

3/ Valoriser les recommandations du CEREMA dans le cadre du projet AUBE à la Réunion pour les conceptions et rénovations des éclairages publics (contacter la DEAL Réunion), la pollution lumineuse et conservation des oiseaux marins

B25 – L'enjeu de la pollution lumineuse et ses impacts mortels sur les oiseaux endémiques marins sont abordés dans le diagnostic. Aucune traduction dans le PADD et le DOO ou il devrait être (point 1.2 ou 1.4. Faiblesse mentionnée dans l'EE

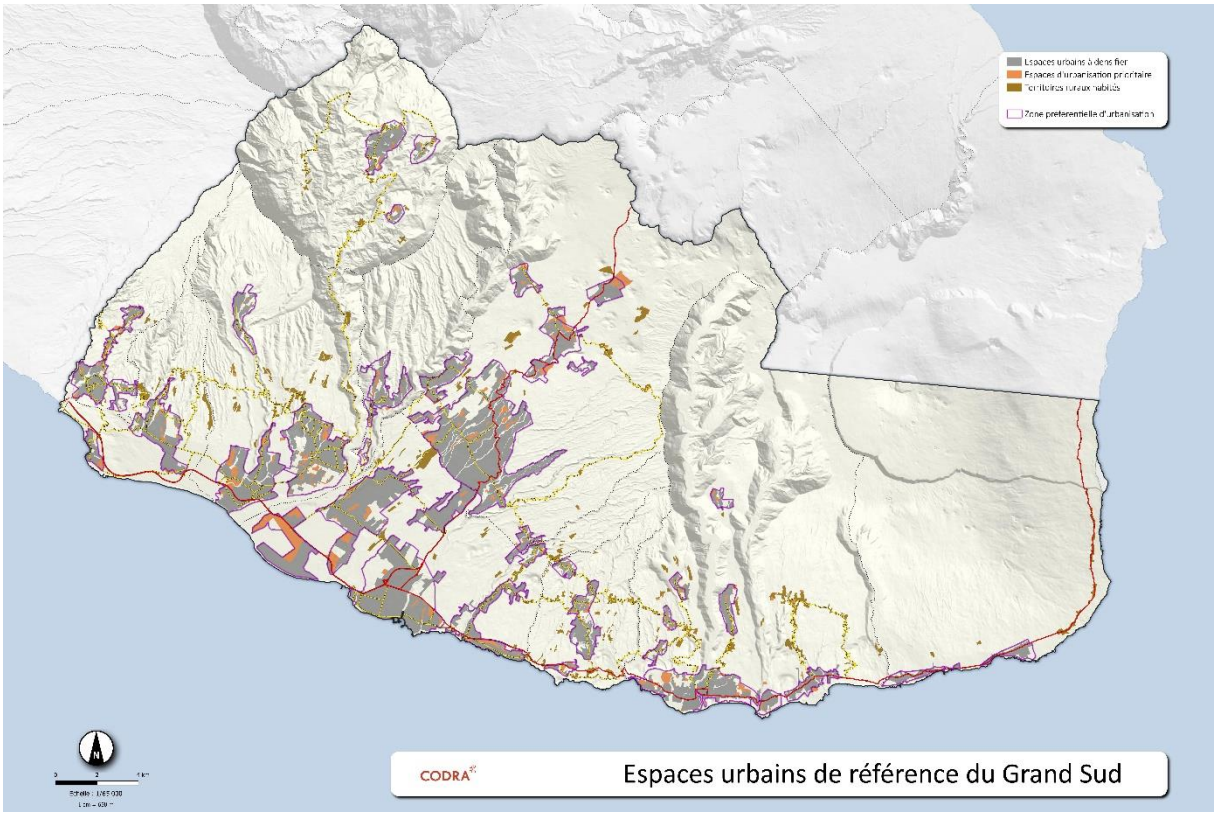
Cf. B24

B26 - Ajouter des prescriptions sur les éclairages publics

Cf. B24

d/ Les espaces urbains de référence

B27 - L'orientation ne décline pas les modalités de localisation des développements urbains à venir. Expliciter et justifier le lien avec la prescription 5 du SAR



e/ Les risques naturels et littoraux

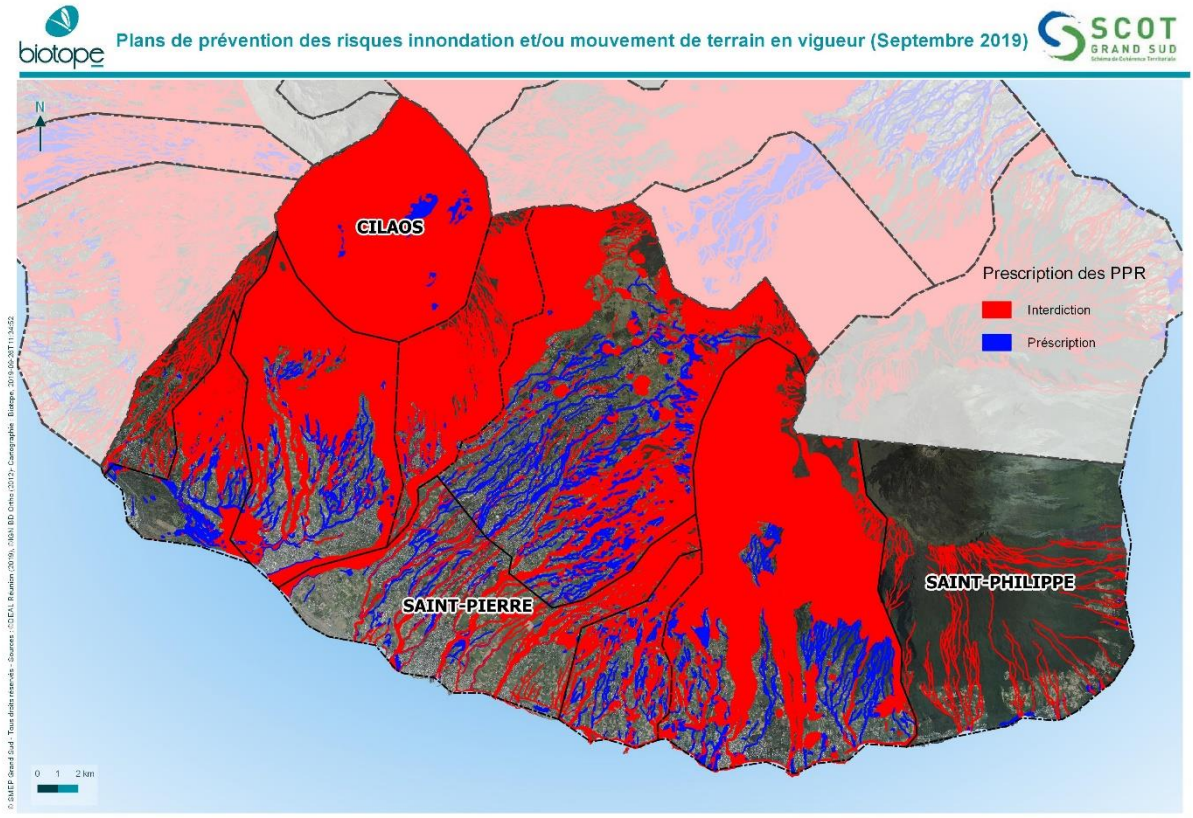
B28 – Mettre à jour le rapport selon l'avis

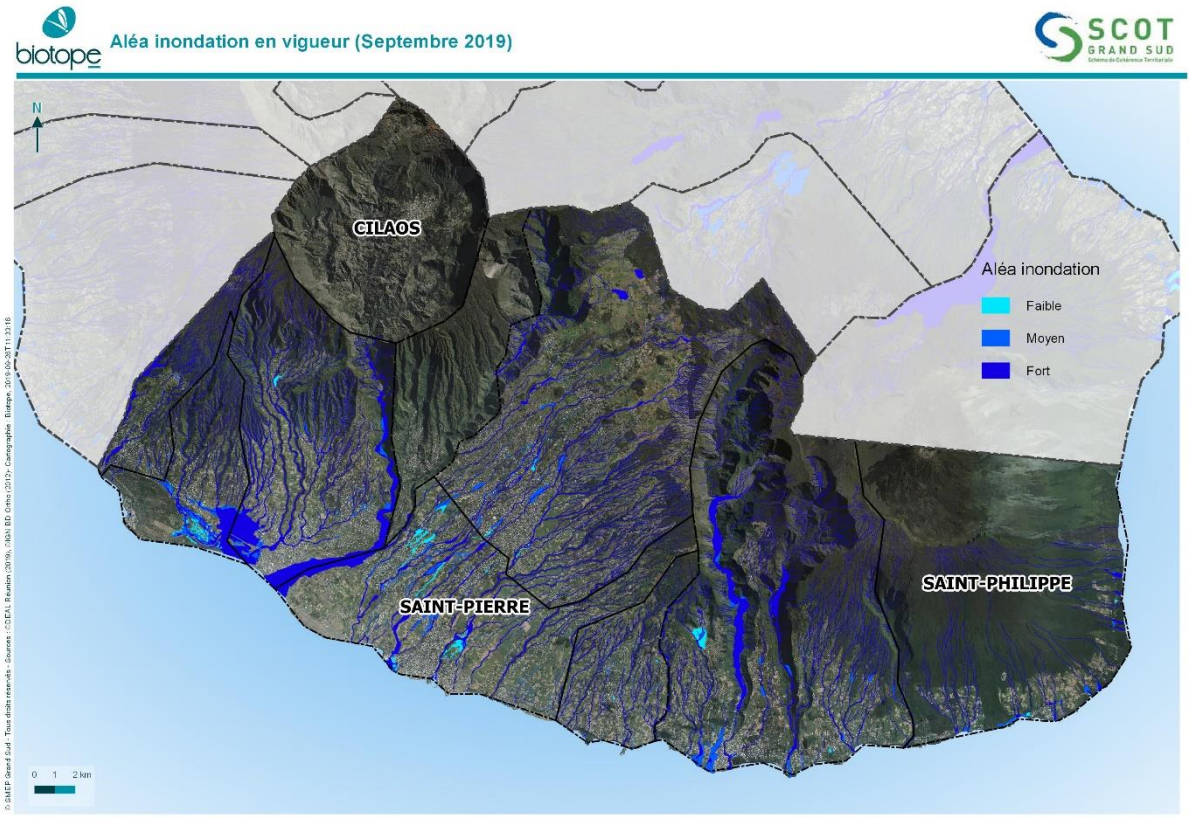
Mise à jour de l'état initial de l'environnement à date (Septembre 2019) sur les bases des éléments suivant :

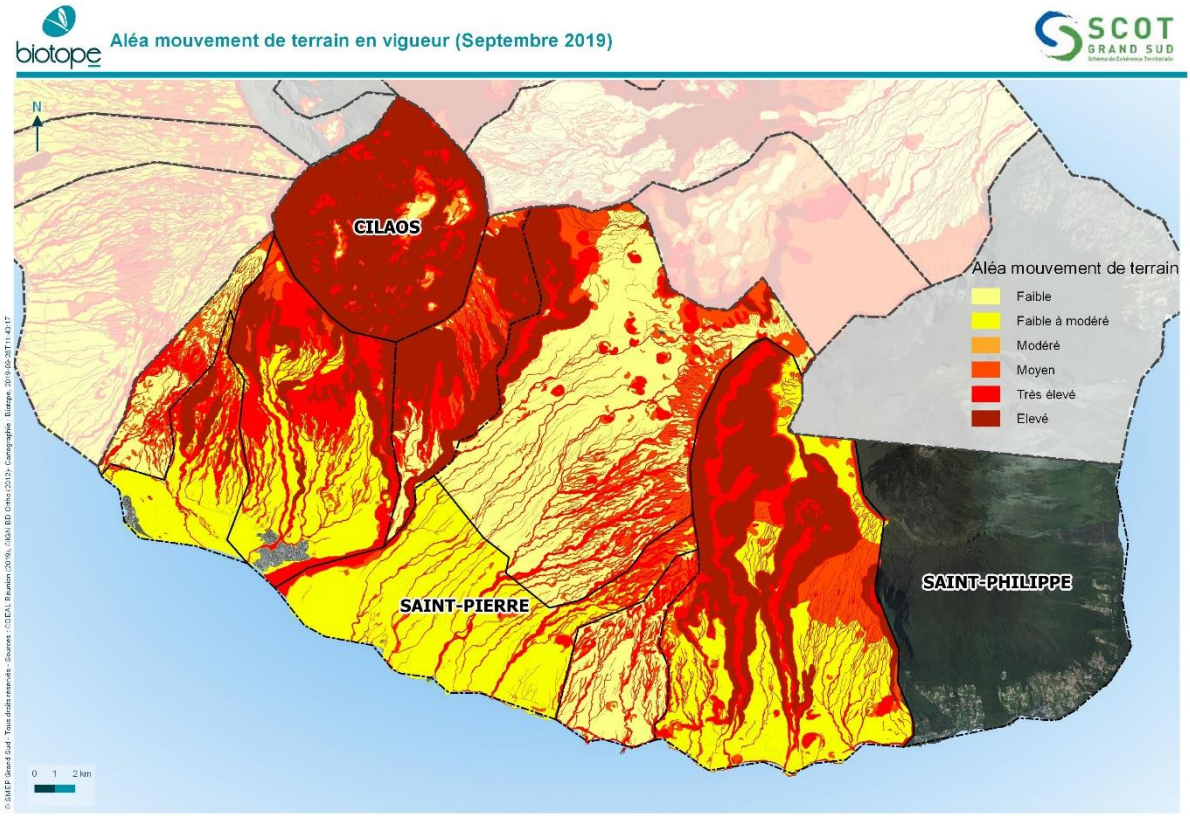
Tableau 15 (page 103)

Commune	Risques	Date d'approbation du PPR
Cilaos	Mouvement de terrain	09/06/2011
Entre-deux	Inondation et Mouvement de terrain	13/07/2018
Etang-salé	Inondation et Mouvement de terrain	26/01/2016
Le Tampon	Inondation et Mouvement de terrain	20/10/2017
Les Avirons	Inondation et Mouvement de terrain	26/03/2019
Petite-Ile	Inondation et Mouvement de terrain	29/12/2017
Saint-Joseph	Inondation et Mouvement de terrain	16/03/2017
Saint-Philippe	Inondation	10/05/2012
Saint-Louis	Inondation et Mouvement de terrain	22/12/2016
Saint-Pierre	Inondation et Mouvement de terrain	01/08/2019

Les plans de prévention des risques inondation et mouvement de terrain de Saint-Pierre ont été mis à jour récemment, ainsi que celui des Avirons. Les cartes afférentes sont ainsi mises à jour :







Les plans de prévention des risques littoraux (recul du trait de côte et submersion marine) restent inchangés ce jour par rapport à l'état initial de l'environnement.

Il faut donc retenir que les PPR de la commune de Saint-Pierre ont été mis à jour et approuvés, et que le PPR mouvement de terrain de la commune des Avirons a également été approuvé depuis.

B29 – Rajouter une Orientation prescriptive priorisant les ouvertures à l'urbanisation sur les secteurs non affectés par un aléa connu ou l'aléa le plus faible

Pour tenir compte de la nouvelle connaissance des risques naturels, l'orientation A.12a est rédigée de la manière suivante :

> Au sein des zones préférentielles d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée au classement des espaces considérés par les plans de prévention des risques naturels, ou à la connaissance des risques :
>
> - Pour l'aléa inondation, dans des secteurs d'aléa faible à moyen, en excluant les secteurs soumis à des aléas forts. Dans les zones d'aléa faible à moyens, des dispositions particulières applicables aux opérations d'aménagement préviendront les risques d'aggravation des aléas qui pourraient résulter de l'urbanisation et s'attacheront à garantir la protection des personnes et des biens contre les aléas identifiés, en anticipant dans la mesure du possible les effets des changements climatiques.
> - Pour l'aléa mouvements de terrain, dans des secteurs d'aléas faible, en excluant les secteurs soumis à des aléas moyens, élevés ou très élevés. Toutefois pourront être ouverts à l'urbanisation, les secteurs situés en aléa moyen qui auront été reconnus comme constructibles sous conditions par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles portant sur ce type d'aléa.
> - Pour les aléas littoraux, dans des secteurs hors zone d'aléa fort recul du trait de côte et hors zone d'aléa fort ou moyen submersion marine avec ou sans prise en compte du changement climatique (respectivement aléa 2100 et aléa de référence). Dans les espaces non urbanisées à la date d'approbation du SCOT, l'ouverture à l'urbanisation pourra être admise pour les secteurs affectés à la fois par un aléa de submersion marine de référence nul et faible 2100 et par un aléa recul du trait de côte fort 2100 fort ou nul. Pour les espaces urbanisés à la date d'approbation du SCOT, l'ouverture à l'urbanisation (dents creuses, renouvellement urbain, etc.) pourra être admis pour les secteurs affectés à la fois par un aléa de submersion marine de référence faible ou nul ET fort, modéré ou faible 2100 et par un aléa recul du trait de côte 2100 fort ou nul.
> - Pour les autres aléas naturels (feux de forêt…), hors des secteurs soumis aux aléas les plus importants.

f/ Les cartes prescriptives au format illisible

B30 – Les cartes du DOO (ayant valeur juridique) ne sont pas exploitables au regard de l'échelle (1/330000ème), en particulier la compatibilité avec le SAR. Mettre à jour les cartes

Les cartes seront fournies à une échelle cohérente et compatible avec le SAR.

III. DES ENJEUX A MIEUX INTEGRER

1. La préservation des matériaux et la gestion des déchets

a/ Les matériaux

B31 - Améliorer les prescriptions n°A.1 et n°A.5a

Les orientations A.10 et A.5a font désormais référence au « Schéma Des Carrières ou au SAR » pour la prise en compte des carrières.

L'orientation A.1 fait désormais références au Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND) et non au PDEDMA. En outre, la restriction pour l'extraction de matériaux de carrières et l'implantation d'installations de concassage « en dehors des espaces irrigués actuels et futurs » est supprimée.

b/ Les déchets

B32 - Vérifier que les orientations de la prescription n+A.9 ne sont pas contraires aux projets en cours

Afin que toutes les installations de tri-transit de déchets puissent être implantées hors des zones urbaines, au regard des nuisances générées (exemple installations de broyage-compostage de déchets organiques, tri-transit de déchets du BTP), l'orientation A.9 ne limite plus cette ouverture aux seules installations d'élimination de déchets ultimes.

2. L'habitat et mixité social

B33 – Actualiser la description du parc de logement (en particulier page 32 / Tome 1) avec les données 2018

Cf B34

B34 – Mettre à jour les objectifs SRU

Le rapport de présentation a été complété en ce sens.

Analyses prospectives et stratégies des EPCI (CASUD et CIVIS) concernant les PLHI et des PLHLI

Les EPCI sont compétents en matière de PLH. S'agissant du Grand Sud, le PLH de la CASUD est en cours de réalisation, celui de la CIVIS a été approuvé en 2019.

Contexte réunionnais :

Au 1er janvier 2018, le parc des bailleurs sociaux de La Réunion est composé de 73.700 logements dont 98 % sont proposés à la location. Les autres logements sont vides, en attente d'une réhabilitation ou de démolition, ou pris en charge par des associations. En 2017, 2.938 nouveaux logements sociaux ont été proposés à la location : le parc locatif social a progressé de 4,7 % sur un an. Cette croissance est nettement supérieure à celle enregistrée pour la France entière (+ 1,8 %) : La Réunion est la région de France où le parc locatif social s'accroît le plus fortement.

Au cours des cinq dernières années, le parc locatif social de La Réunion a progressé de plus de 19 %. Sur la même période, près de 15.300 logements ont été mis en service, soit 21 % du parc social actuel. Ce taux est de 9 % pour la France métropolitaine.

Dans le Sud :

Le parc locatif social est moins étoffé et regroupe un quart du parc total pour 36 % de la population totale. La proportion de logements sociaux sur le parc de résidences principales est la plus faible de l'île, soit respectivement 17 % et 12 % dans la Civis et la CASud. Les communes de Saint-Pierre, Le Tampon et Saint-Louis composent les principaux creusets de logements sociaux du secteur.

Les plus faibles taux de mise en service des nouvelles livraisons sont observés dans les intercommunalités du Sud (entre 7 et 10 %). Ainsi, l'offre nouvelle diminue de 42 % dans la Civis (à près -36 % en 2016 par rapport à 2015), elle progresse dans la CASud (+ 61 %), portée par Le Tampon et Saint-Joseph.

CASUD : Un parc locatif social concentré (Copil 2019)

Les données CASUD ont été actualisées partiellement en 2019 et constituent les seuls éléments disponibles récents. Les 4 communes concentrent plus de 127 000 habitants dont 60% au Tampon

- 6046 logements locatifs sociaux, soit 12% des résidences principales
- 2/3 au Tampon
- Près de 30% à Saint-Joseph

- 50% du parc social dans un des 7 QPV de la CASUD
- Plus de 60% pour Saint-Joseph
- 50% pour le Tampon
- 3 bailleurs principaux sur la CASUD : la SOGEDIS avec 42% du parc ; la SIDR avec 28% du par cet la SHLMR avec 27% du parc

Deux grands quartiers concentrent 80% du parc social de la CASUD

- « Le Grand Centre-Ville Saint-Joseph »
- « Le Pôle secondaire Tampon »
- 6 des 7 QPV de la CASUD sont sur ces 2 quartiers
- Dans les autres quartiers, un volume de logements sociaux qui ne dépasse pas 270 logements.

Un marché locatif social plutôt tendu

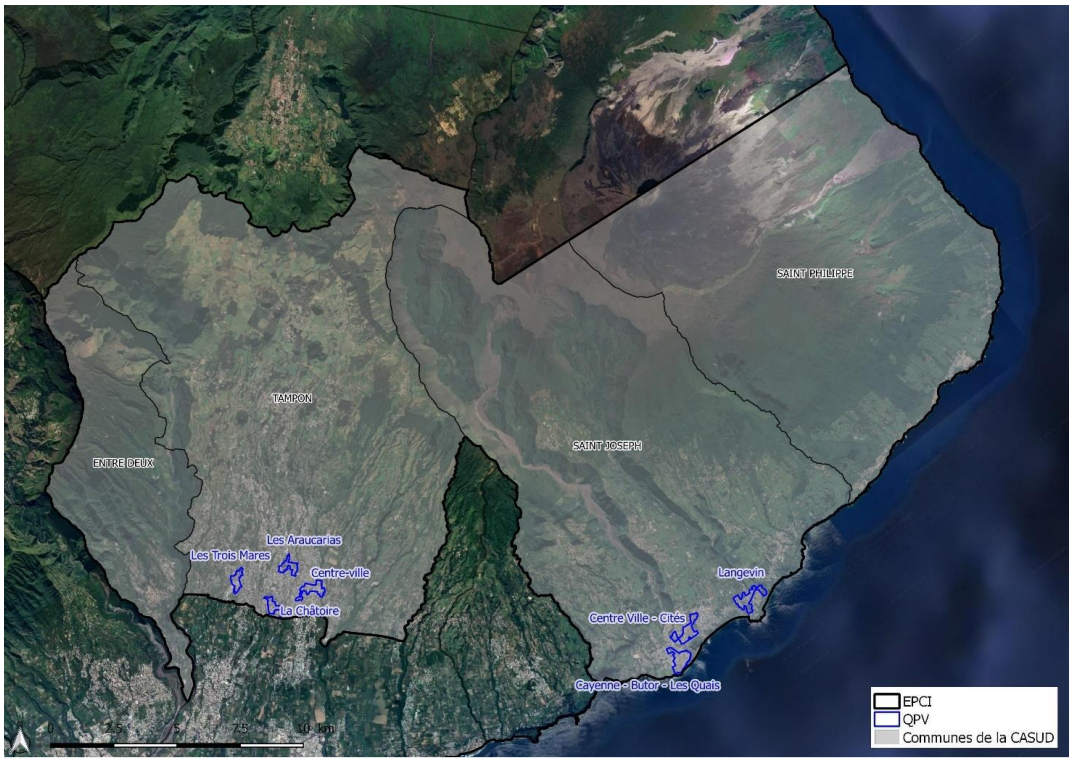
Un peu moins de 3500 demandeurs pour la CASUD avec une pression locative relativement élevée.

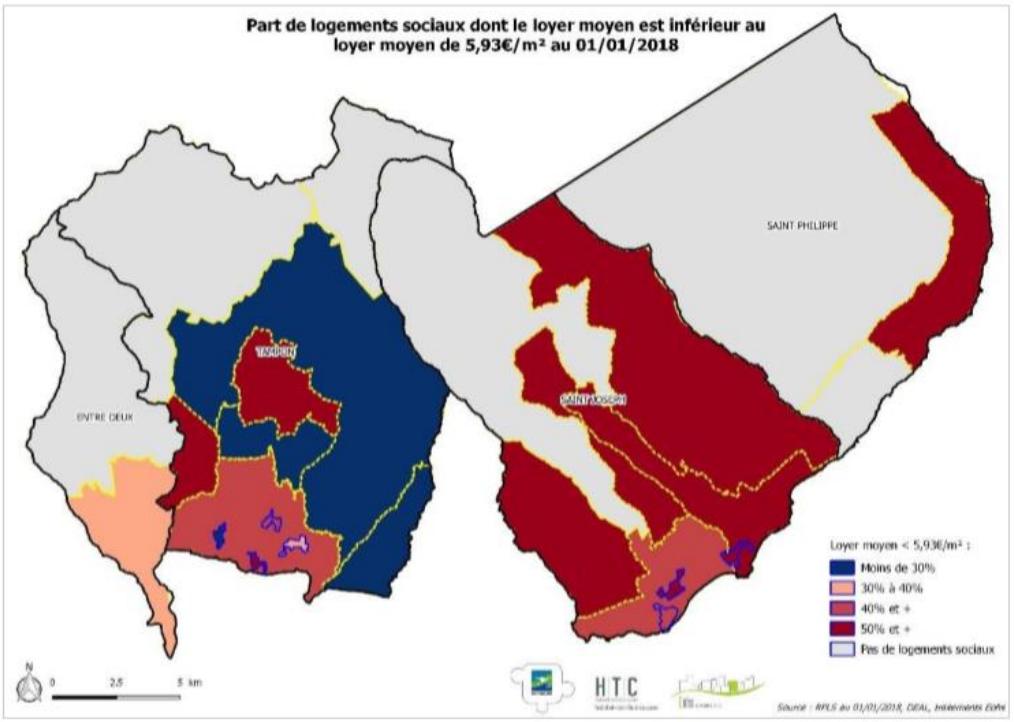
- 4,4 demandes pour 1 offre dans la CASUD, contre 4,2 pour Réunion et 4,5 pour la CIVIS
- Une pression plus élevée sur les deux communes moins dotées, avec des volumes cependant très faibles
- Un marché concentré sur 2 communes : Le Tampon et Saint-Joseph concentrent 94% de la demande et 97% des attributions. Le Tampon concentre 63% des demandes et 59% des attributions ; Saint-Joseph concentre 31% des demandes et 38% des attributions
- Une majorité de premières demandes : 76% de primo-demandeurs et 24% de demandeurs de mutations
- Une pression locative plus forte (5,2) pour les demandes de mutation

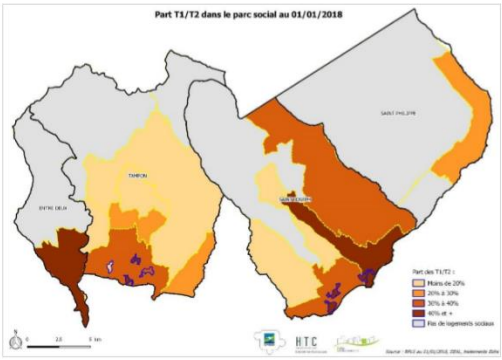
Une demande marquée par l'absence de logement

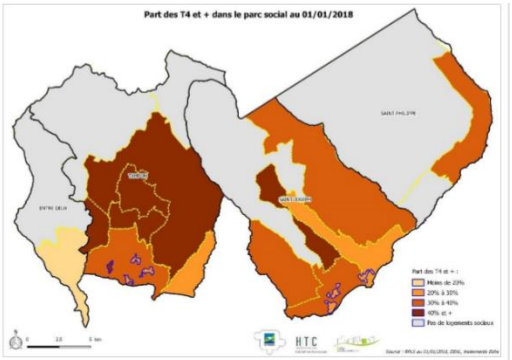
Les petits logements ciblés majoritairement

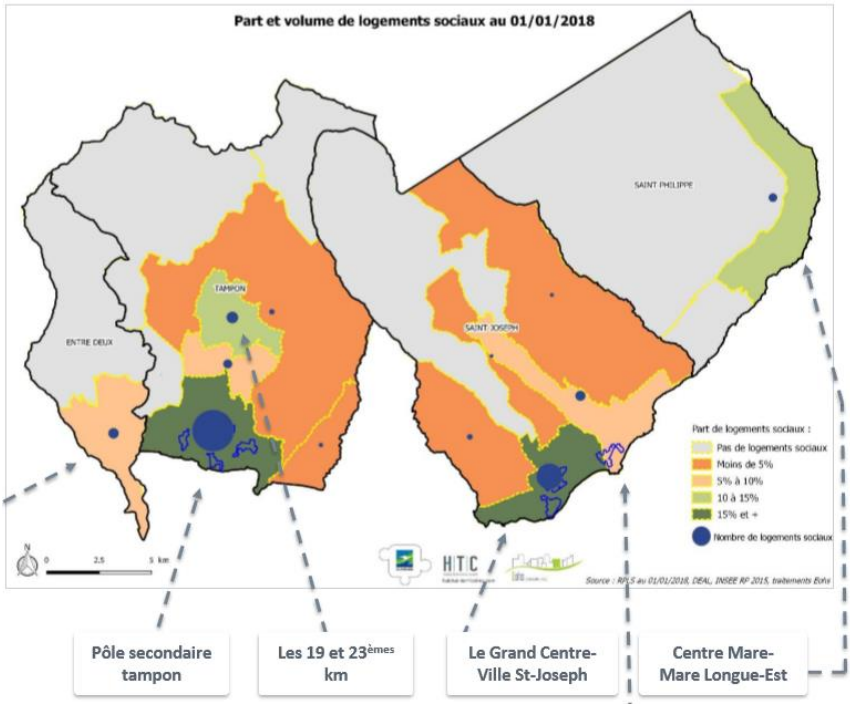
- La moitié de la demande porte sur un petit logement (T1 ou T2)
- Une demande identique sur le CIVIS (48% de petits logements)
- Une demande motivée par l'absence de logement stable
- L'absence de logement stable ou décent est le premier motif avec 34% de la demande à l'échelle de la CASUD, voire 38% pour Saint-Joseph
- Les demandeurs sont hébergés par un tiers dans 48% des cas
- Une tendance équivalente sur la CIVIS


SAINT PHILIPPE
TAMPON
SAINT JOSEPH
ENTRE DEUX
Les Araucarias
Les Trois Mares
Centre-ville
La Châtoire
Langevin
Centre Ville - Cités
Cayenne - Butor - Les Quais
EPCI
QPV
Communes de la CASUD
0 2,5 5 7,5 10 km


Part de logements sociaux dont le loyer moyen est inférieur au loyer moyen de 5,93€/m² au 01/01/2018
SAINT PHILIPPE
TAMPON
SAINT JOSEPH
ENTRE DEUX
Loyer moyen < 5,93€/m² :
Moins de 30%
30% à 40%
40% et +
50% et +
Pas de logements sociaux
0 2,5 5 km
HTC







CIVIS (PLHI, juin 2018), Logements aidés

La définition des logements sociaux prend en compte :

- le cadre fixé par la loi SRU : tendre vers le seuil de 25% de logements sociaux pour toutes les communes à l'exception de Cilaos ;
- le cadre fixé par le SAR : les opérations de construction doivent contenir 60% de logements aidés ; la production de logements aidés est une priorité réaffirmée du SAR pour mieux répondre aux besoins locaux : « Le SAR vise à une production importante de logements aidés qui ne se limite pas aux seuils définis par la loi SRU » ;
- des indicateurs de tension sur le parc social, qui témoignent d'une réponse insuffisante à la demande ; le diagnostic montre un nécessaire renforcement des places en hébergement ou logements spécifiques, ainsi que pour des logements intermédiaires (accession aidée notamment), en faveur des ménages éligibles au LLS et au PLS.

Les obligations de rattrapage au titre de la loi SRU se définissent à partir d'un déficit de 2.094 logements à l'échelle de la C.I.VI.S. selon les dernières données de l'inventaire SRU.

Taux de logement social constaté au 1er janvier 2017
Source : DEAL de La Réunion

Communes	Rapport LLS-SRU / parc résidence principale
Les Avirons	10,5%
L'Etang-salé	13,4%
Petite-Ile	4,1 %
Saint-Louis	18,6%
Saint-Pierre	20,8%
Cilaos	3,0%
CIVIS	**17,2%**

La notification des obligations de rattrapage rappelle que :

- Les LLTS doivent représenter a minima 30% de la production
- Les PLS ne doivent pas excéder 30% de la production

Ces fourchettes seront prises en compte dans la programmation qualitative du PLH de la CIVIS.

Rappel des obligations triennales de la 6ème période (2017-2019) Source : DEAL de La Réunion

Communes	Objectifs de rattrapage SRU en nombre de logements pour la période 2017-2019
Les Avirons	133
L'Etang-salé	102
Petite-Ile	253
Saint-Louis	86
Cilaos	115
CIVIS	**689**

Soit, 21.4 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2024. La progression de 4 points permet :

- de répondre aux objectifs SRU des communes ;
- d'accroître l'offre de logements locatifs dans les communes.

	Objectifs PLH 2018-2024
Nombre annuel de logements sociaux familiaux à produire	647
Soit sur la durée du PLH	3 883
% de la construction	***38%***
Nombre annuel de logements en résidences (RPA, FJT, CHRS, maison-relai…)	102
Soit sur la durée du PLH	612
% de la construction	***6%***
Nombre annuel de logements en accession aidée à la propriété *(LES, PSLA, logements intermédiaires…)*	340
Sur la durée du PLH	2 040
% de la construction	***20%***

Pour atteindre le taux de 21% dans les 6 prochaines années, il est nécessaire de produire 750 logements locatifs sociaux par an. Ces 750 logements annuels correspondent aux logements pris en compte par la loi SRU, et notamment :

- Les logements sociaux familiaux, financés en LLS, LLTS et PLS ;
- Les logements dans les résidences et foyers conventionnés (logement d'insertion, résidence personnes âgées, foyers pour personnes handicapées…) ;
- Les logements conventionnés Anah.

Sur les 750 logements à produire annuellement, 647 sont des logements locatifs familiaux ; les 102 restants sont destinés à compléter l'offre en logements spécifiques : résidences, foyers, hébergement d'urgence… Les logements sociaux représentant 44% de la production. Un cinquième de la production est réservé aux logements en accession abordable, soit des produits d'accession aidée par l'action publique.

Au total, 60% de la production seront consacrés au développement de logements aidés, conformément aux objectifs du SAR, auxquels se conforment les objectifs du PLH.

En synthèse :

Construire 1.700 logements par an, sur les 3.200 logements prévus à l'échelle du Grand Sud (PLH CIVIS + PLH CASUD) Un objectif volontariste au regard des dynamiques des dernières années et de la disponibilité foncière

Y consacrer 44% à la production de logements sociaux, soit 750 logements par an :

- 38 % pour des logements familiaux, soit 647 logements par an
- 6% pour des logements en résidence (jeunes, seniors, grande précarité), soit 102 logements par an Une réponse aux obligations SRU, aboutissant, qui permet de dépasser à l'échelle de la CIVIS les 21 % et aux communes de rattraper leur déficit.

Une amélioration de la réponse à des besoins sociaux élevés

Et 20% à la production de logements en accession abordable La création d'une offre pour améliorer l'accès au logement pour les ménages à revenus intermédiaires.

	Les Avirons	L'Étang-Salé	Petite-Île	Saint-Louis	Saint-Pierre	Cilaos	CIVIS
Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2017 (SRU)	450	704	199	3 365	6 637	62	11 417
Part dans les résidences principales	11%	13%	4%	19%	21%	3%	17%
Taux objectif fin 2024	18%	18%	17%	22%	24%	4%	21%
Objectifs annuels de construction de logement social *	67	46	106	196	330	6	750
dont logements locatifs ordinaires	57	41	91	161	295	3	647
part dans la construction de logements	*60%*	*43%*	*70%*	*33%*	*33%*	*0%***	*38%*
dont résidences	10	5	15	35	35	2	102
Objectifs annuels d'accession aidée (LES, PSLA, PTZ, autres)	13	22	8	90	203	4	340
Part dans construction de logement	*13%*	*23%*	*6%*	*19%*	*23%*	*40%*	*20%*

B35 – Corriger les incohérences dans les chiffres cités

Les chiffres sont harmonisés avec un objectif de 44 600 logements à produire d'ici 2035.

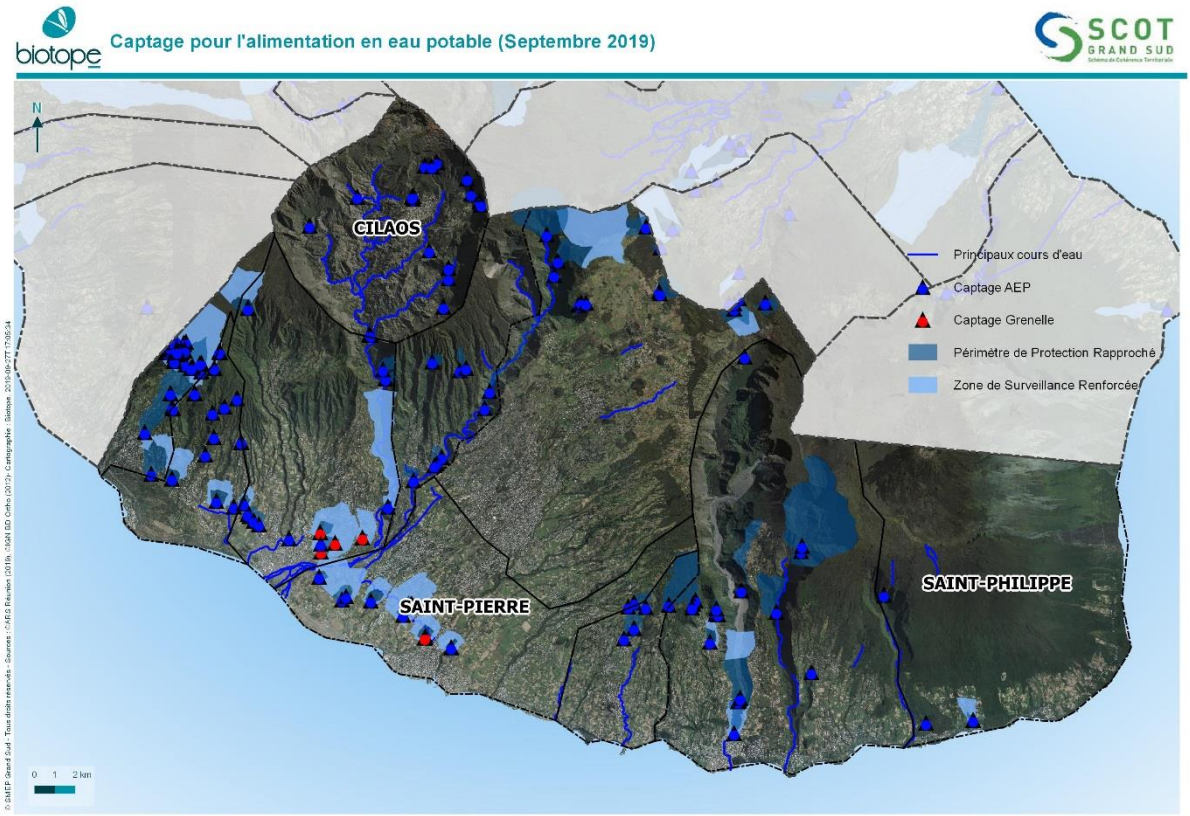
3. La protection de la ressource en eau

B36 – Mettre à jour l'état des lieux avec plus d'exactitude : lister le détail des ressources concernées et leur localisation

Mise à jour de l'état initial de l'environnement à date (Septembre 2019) sur les bases des éléments suivant :

157 captages sont destinés à l'alimentation en eau potable (AEP) sur le territoire du SCoT, parmi lesquels huit captages Grenelle (c'est çà dire considérés par les ministres en charge du Développement Durable, de l'Agriculture et de la Santé parmi les plus menacés par les pollutions diffuses). Les captages Grenelle sont localisés sur les communes de Saint-Pierre et Saint-Louis.

67 possèdent un Périmètre de Protection Rapproché de captage au titre de déclaration d'utilité publique et 32 bénéficient d'une Zone de Surveillance Renforcée.



B37 – Préciser que le diagnostic du SMEP (sur les risques de coupure d'alimentation en eau potable) date de 2014 et que des améliorations semblent avoir été apportées

B38 – Améliorer certaines Orientation du DOO (Cf. avis)

Les Orientation prescriptives suivantes sont ainsi mises à jour :

ORIENTATION N°A.6 – la gestion de l'eau potable

Afin de préserver les ressources permettant l'alimentation en eau potable des populations du territoire du Grand Sud, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des périmètres de protection des captages existants ou projetés. Les captages ne bénéficiant pas d'une DUP doivent également être pris en compte.

Pour rappel, les arrêtés d'exploitation des captages d'eau potables seront annexés aux PLU comme l'ensemble des servitudes.

ORIENTATION N°B.1 – l'armature urbaine / ORIENTATION N°B.2c – le choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation

Il est ajouté à l'orientation B.2c, l'alinéa suivant « L'ouverture à l'urbanisation sera évitée au maximum au sein des périmètres de protection rapprochée de captage. Les périmètres de protection rapprochée qui seraient néanmoins concernés par l'ouverture à l'urbanisation se verront appliquer une densité moindre d'artificialisation et de logement afin de préserver la ressource. »

4. Le document d'aménagement commercial

B39 - Rappeler de manière explicite que l'aménagement et l'implantation des commerces au sein de ces secteurs devront se faire dans le respect des PPR en vigueur et prendre en compte les risques

Il est ajouté un chapitre 4.7 relatif à la nécessaire prise en compte des risques naturels lors de l'aménagement et l'implantation des commerces au sein des ZPLC.

Avis de la CDPENAF

I - ANALYSE DEAL - DAAF de la consommation des espaces

I.1. Qualité formelle des documents

I.1.1 Les représentation graphiques

C1 - Le SMEP doit transmettre les documents graphiques à une échelle plus précise, a minima celle du SAR (1/100 000) et du SMVM (1/50 000). La transmission sous format SIG serait appréciée

I.1.1 Incohérence entre les différentes pièces du SCoT

I.1.1 L'évaluation environnementale

I.2. Analyse de la consommation d'espace

I.2.1 Evaluation des capacités de densification du tissu urbain existant

C2 - L'analyse des capacités de densification au sein des espaces urbains n'est pas suffisante et doit être revues

I.2.2 Le choix des ouvertures à l'urbanisation dans les limites des prescriptions du SAR

C3 - il est attendu une justification et une territorialisation des besoins en tenant compte notamment des éléments et méthodes suivantes :

- Densification des dents creuses couplée à la capacité de mutabilité du bâti

- Projections INSEE sur la population par commune

- Besoin en extension des PLU récemment approuvés

I.3. Les impacts du projet de SCoT sur la préservation des espaces agricoles et forestiers

I.3.1 La préservation des espaces naturels

I.3.1.1 Le rapport de présentation

C4 - Diagnostic qui mérite d'être renforcé sur certains points :

- Ajouter une carte synthétique des habitats naturels remarquables ainsi qu'une carte graphique des habitats naturels des étages littoraux et semi-secs

L'échelle du SCoT n'est pas adaptée à ces données qui sont extrêmement précises et pointues, produites à une échelle 1/5000ème. Des cartographies dans le SCoT (rapport de présentation ou DOO) ne seraient donc pas lisibles.

Néanmoins, le SCoT est tout à fait pertinent pour présenter ces données et informer les communes de leur disponibilité et utilité dans les PLU. Le SCoT Grand Sud devra ainsi recommander dans ses Orientations la prise en compte obligatoire de ces deux couches d'information dans les diagnostics écologiques des PLU :

- Les habitats littoraux

- Les habitats semi-xérophiles

Ces couches sont disponibles à l'adresse suivante : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/29/Cas_par_cas.map# ou auprès de la DEAL Réunion directement (http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr)

- Cartographier les principaux taxons patrimoniaux pour les prendre en compte

Le SCoT n'a pas pour objectif de recenser la biodiversité patrimoniale et d'en fournir un atlas cartographique mais de présenter les grands enjeux principaux à l'échelle de son territoire, ce qui a été fait dans la partie patrimoine naturel avec les données les plus récentes disponibles à l'échelle du SCoT Grand-Sud.

Précisons par ailleurs que les données de répartition sont encore lacunaires pour de nombreuses espèces à la Réunion, la production de cartographie est donc complexe.

- Justifier du choix de la faune patrimoniale centrée sur quelques espèces de reptiles et d'oiseaux et prendre en compte l'évolution des connaissances sur le Lézard vert endémique

Les espèces présentées dans l'état initial de l'environnement sont les espèces les plus menacées (CR ou EN au titre de l'UICN), connues sur le territoire du SCoT et protégées au titre de la réglementation.

Le SCoT Grand Sud présente ainsi les plus enjeux majeurs de son territoire, mais il n'est pas possible ni même attendu d'avoir une vision complète de la faune présente de par sa très grande diversité (plusieurs centaines d'espèces).

- Renforcer l'évaluation environnementale sur la TVB Et sa traduction dans le SCoT

Renforcement des Orientations du DOO :

1/ Les documents d'urbanisme locaux identifient et délimitent à l'échelle parcellaire les réservoirs de biodiversité en appréciant leur localisation dans le SCoT à plus fine échelle, s'agissant notamment des communes enclavées dans ces réservoirs. Ce travail de délimitation doit être fait en concertation avec les acteurs concernés ;

2/ La traduction réglementaire de la trame verte et bleue soutient la pérennité des usages respectueux de l'environnement (agriculture, sylviculture, activités de loisirs…) ;

3/ Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques avérés sont strictement protégés du développement de l'urbanisation.

4/ Préservation de la trame noire et du ciel nocturne (nuits sans lumière, recommandation de la SEOR, du CEREMA, …)

I.3.1.1 Le Document d'Orientations et d'Objectifs

C5 - Diagnostic qui mérite d'être renforcé sur certains points :

- Clarifier la présentation des cartes sur les espaces naturels à protéger

- Supprimer l'Orientation autorisant l'extension de l'urbanisation dans ces espaces

- Conditionner l'ouverture de l'urbanisation au sein des ZPU à la prise en compte des continuités écologiques et à la mise en place de mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts occasionnés

- Préciser de manière opérationnelle les moyens de lutte contre les EEE

1/ Proscrire le recours aux espèces exotiques envahissantes dans les aménagements

2/Privilégier la plantation d'espèces indigènes voire endémiques dans les aménagements paysagers sur la base des palettes végétales proposées par DAUPI (CBNM, 2019)

https://daupi.cbnm.org/

3/ Mettre à disposition les protocoles d'éradication des EEE en amont des projets d'aménagement :

http://www1.onf.fr/la-reunion/sommaire/especes_exotiques/lutter/20070917-141614-816337/++oid++58f7/@@display_media.html

- Préciser de manière opérationnelle les moyens de lutte contre la pollution lumineuse et conserver les oiseaux marins

1/ Privilégier les éclairage ULOR 0 dans les aménagements et minimiser au maximum les dispositifs d'éclairage public dans les aménagements

2/ Participer aux nuits sans lumières et communiquer sur les impacts de la pollution lumineuse (nuisance pour la faune, la flore et la santé humaine)

3/ Valoriser les recommandations du CEREMA dans le cadre du projet AUBE à la Réunion pour les conceptions et rénovations des éclairages publics (contacter la DEAL Réunion)

I.3.1 La préservation des espaces agricoles

C6 - Engagement du SMEP par courrier en date du 03/07/2019 à procéder à des études complémentaires permettant de justifier les ouvertures de l'urbanisation

II. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

C7 - Engagement de la collectivité à lever les réserves suivantes : (réserves levées ci-dessus et dans les documents annexés).

- Transmission des documents graphiques à une échelle plus précise, a minima celle du SAR (1/100 000) et du SMVM (1/50 000). La transmission sous format SIG (Point C1).

- Renforcer les dispositions du rapport de présentation concernant la végétation naturelle (Point C4)

- Prise en compte au DOO de la préservation des espaces de continuité écologique, des réservoirs et corridors de biodiversité (Point C4)

- Justification et territorialisation des besoins d'ouverture à l'urbanisation (Point C3)

- Réécriture des Orientations prescriptives (Point C5) :

  - Suppression de l'orientation prescriptive autorisant l'extension de l'urbanisation dans les espaces de continuité écologique N°A,5. a

  - Conditionner les ouvertures à l'urbanisation au sein des ZPU à la prise en compte des continuités écologiques et à la mise en place de mesures ERC

  - Préciser de manière opérationnelle les moyens de lutte contre les EEE et contre la pollution lumineuse

  - Préciser de manière opérationnelle les mesures en faveur de la préservation des espaces agricoles ainsi que les mesures ERC palliant la perte du potentiel agricole

Réserves levées détaillées ci-dessus ainsi que dans le projet SCoT annexé dans le dossier « approbation ».