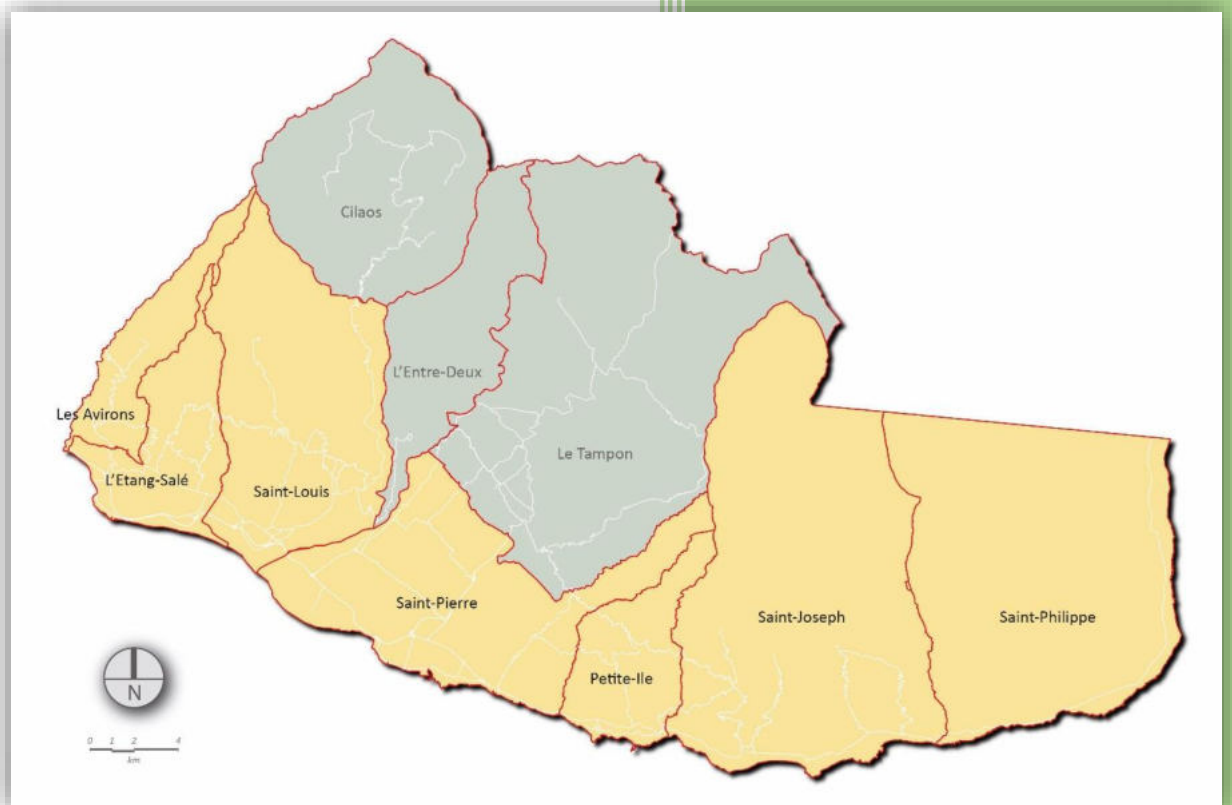


Modification simplifiée du SCoT Grand Sud



Approuvé le 2 septembre 2024

Table des matières

Le rappel du contexte.....	2
La loi ELAN.....	2
La loi ELAN appliquée au territoire du Grand Sud	3
Les éléments et données utilisées pour la présente modification simplifiée.....	4
L'identification de la tâche urbaine	4
L'identification de la tâche urbaine en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation	5
L'exploitation du bâti du cadastre 2021	6
Les équipements structurants	6
La modification du rapport de présentation	8
La détermination des agglomérations et villages	8
<i>Ce que prévoit le Schéma d'Aménagement Régional</i>	<i>8</i>
<i>Ce que prévoit le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Sud</i>	<i>8</i>
<i>La traduction des dispositions de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme dans le SCoT Grand Sud.....</i>	<i>9</i>
La détermination des secteurs déjà urbanisés et l'urbanisation diffuse.....	13
<i>Les critères retenus pour l'identification des secteurs déjà urbanisés.....</i>	<i>13</i>
<i>L'identification de l'urbanisation diffuse</i>	<i>17</i>
<i>La distinction entre agglomération, village de rang 1, village de rang 2 et SDU.....</i>	<i>17</i>
La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	19
La modification du Document d'Orientations et d'Objectifs	23
Les fiches par commune	26
La commune des Aviron	26
La commune de l'Etang-Salé.....	29
La commune de Saint-Louis.....	32
La commune de Saint-Pierre	37
La commune de Petite-Ile	42
La commune de Saint-Joseph.....	46
La commune de Saint-Philippe.....	53

Le rappel du contexte

Le Grand Sud de La Réunion regroupe dix communes organisées en deux communautés d'agglomérations :

- la Communauté Intercommunale des Villes du Sud (CIVIS) qui compte Saint-Pierre, Saint-Louis, L'Etang-Salé, Petite-Ile, Les Avirons et Cilaos ;
- la Communauté des Communes du Sud (CASUD) qui compte le Tampon, Saint-Joseph, l'Entre-Deux et Saint-Philippe.

Par délibération en date du 18 février 2020, le comité syndical du SMEP Grand Sud a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La loi ELAN

Les dispositions des articles 42 à 45 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) visent à renforcer le rôle des collectivités dans la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral. A cet effet, la loi confirme le rôle privilégié du SCoT en lui confiant le soin de fixer les modalités d'application de la loi littoral sur son périmètre et de déterminer les critères d'identification des différentes formes urbaines prévues à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et leur localisation.

Dans l'état du droit antérieur à la loi ELAN, l'extension de l'urbanisation au sein des communes littorales n'était autorisée qu'en continuité des agglomérations et des villages existants ou en « hameau nouveau intégré à l'environnement ». Désormais, la possibilité d'urbaniser sous forme de « hameau nouveau intégré à l'environnement » (HNIE) est supprimée. Ainsi, selon le nouvel article L.121-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Pour résoudre la problématique des dents creuses, la loi ELAN a créé les « secteurs déjà urbanisés », nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est possible à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

En conclusion, il appartient désormais au SCoT d'identifier :

- Les agglomérations,
- Les villages,
- Les secteurs déjà urbanisés.

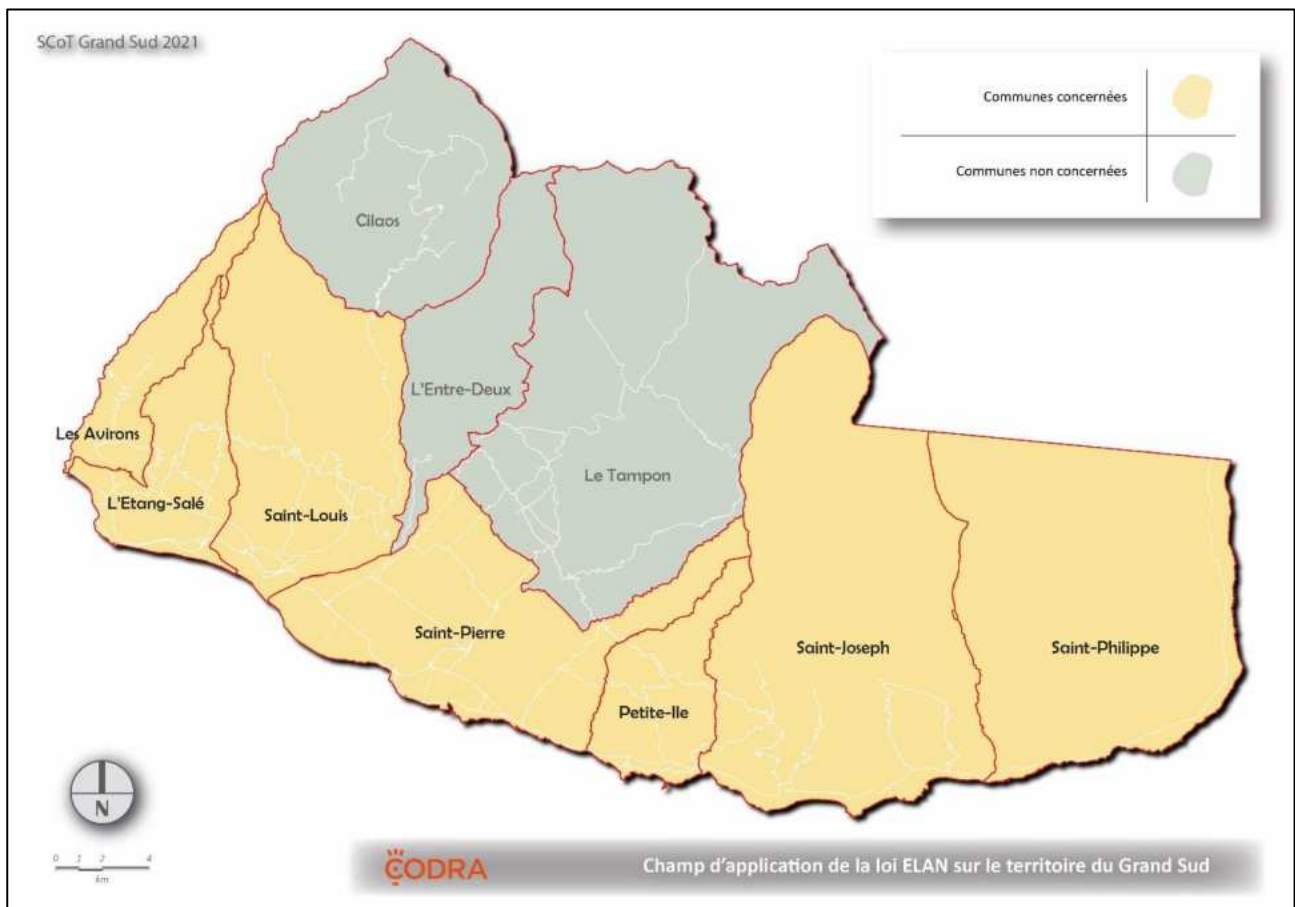
Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCoT que ces secteurs sont ensuite délimités à la parcelle par le PLU des communes concernées.

La loi ELAN appliquée au territoire du Grand Sud

Parmi les dix communes appartenant au territoire du Grand Sud, trois d'entre-elles ne sont pas concernées par les dispositions de loi Littoral :

- L'Entre-Deux,
- Cilaos,
- Le Tampon.

Par ailleurs, si la commune de Saint-Philippe est concernée par l'application de la loi Littoral et doit faire l'objet de l'identification des agglomérations et des villages au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, la totalité de son espace bâti se situe à l'intérieur des espaces proches du rivage défini par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Ainsi, les secteurs déjà urbanisés ne peuvent y être identifiés.



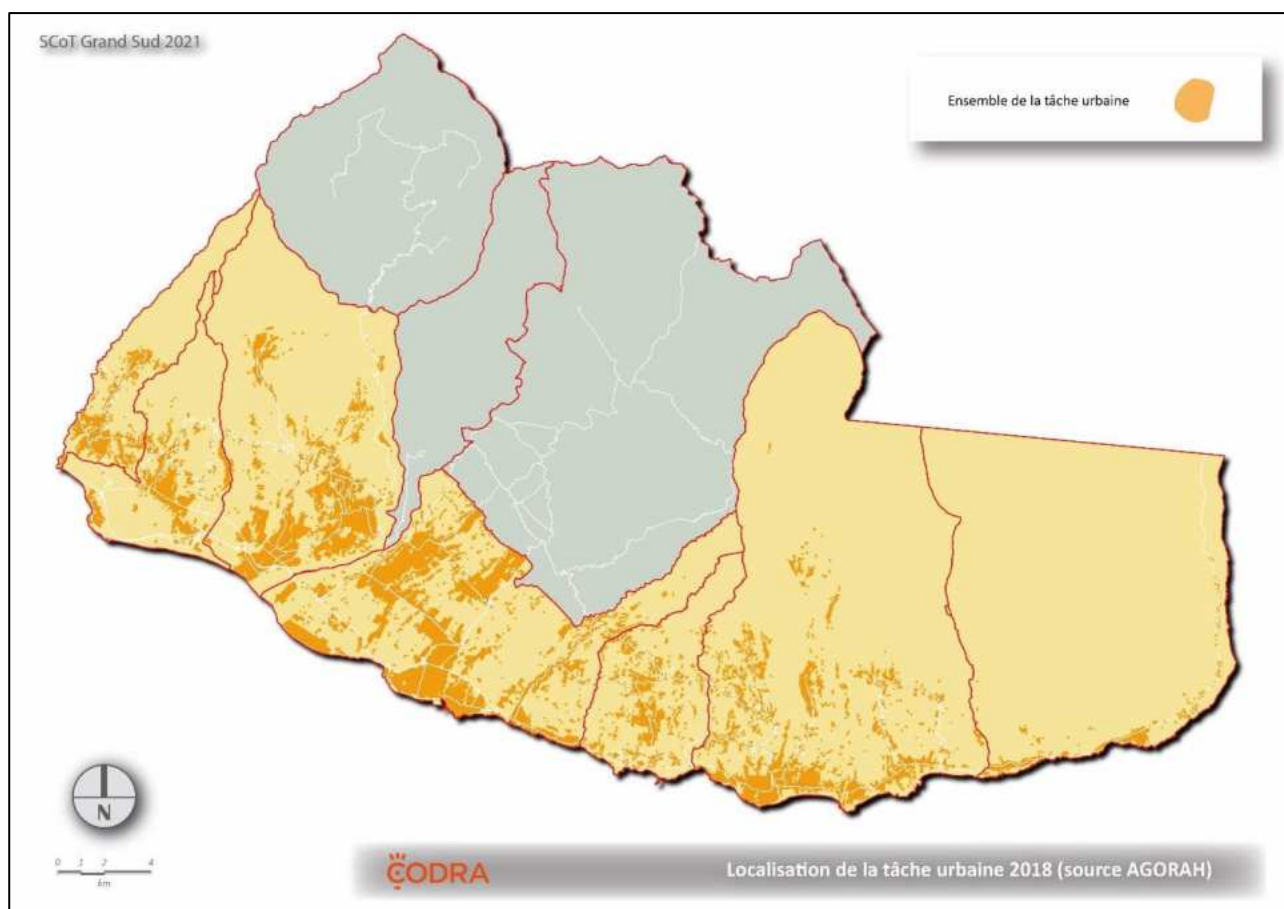
Les éléments et données utilisées pour la présente modification simplifiée

L'identification de la tâche urbaine

En s'appuyant sur les travaux de l'AGORAH, on identifie la tâche urbaine du Grand Sud en 2018. Cette tâche urbaine a été définie en 2003 dans le cadre du groupe de travail « étalement urbain » et est depuis régulièrement mise à jour. Elle est construite à partir d'une sélection des bâtiments repérés par l'IGN (bâtiments de plus de 30 m² d'emprise, poches de plus de 5 bâtiments, zone tampon de 20 mètres...). A l'échelle du Grand Sud, la tâche urbaine représente 17 283,2 hectares répartis de la manière suivante :

	Tâche urbaine totale (ha)
Les Avirons	489,8
L'Etang-Salé	624,6
Petite-Ile	634,8
Saint-Joseph	1747,8
Saint-Louis	1734,3
Saint-Philippe	250,4
Saint-Pierre	7877,7
Cilaos *	349,6
Entre-Deux *	304,4
Le Tampon *	3269,8
TOTAL	17 283,2

* Commune non concernée par l'application des dispositions de la loi ELAN

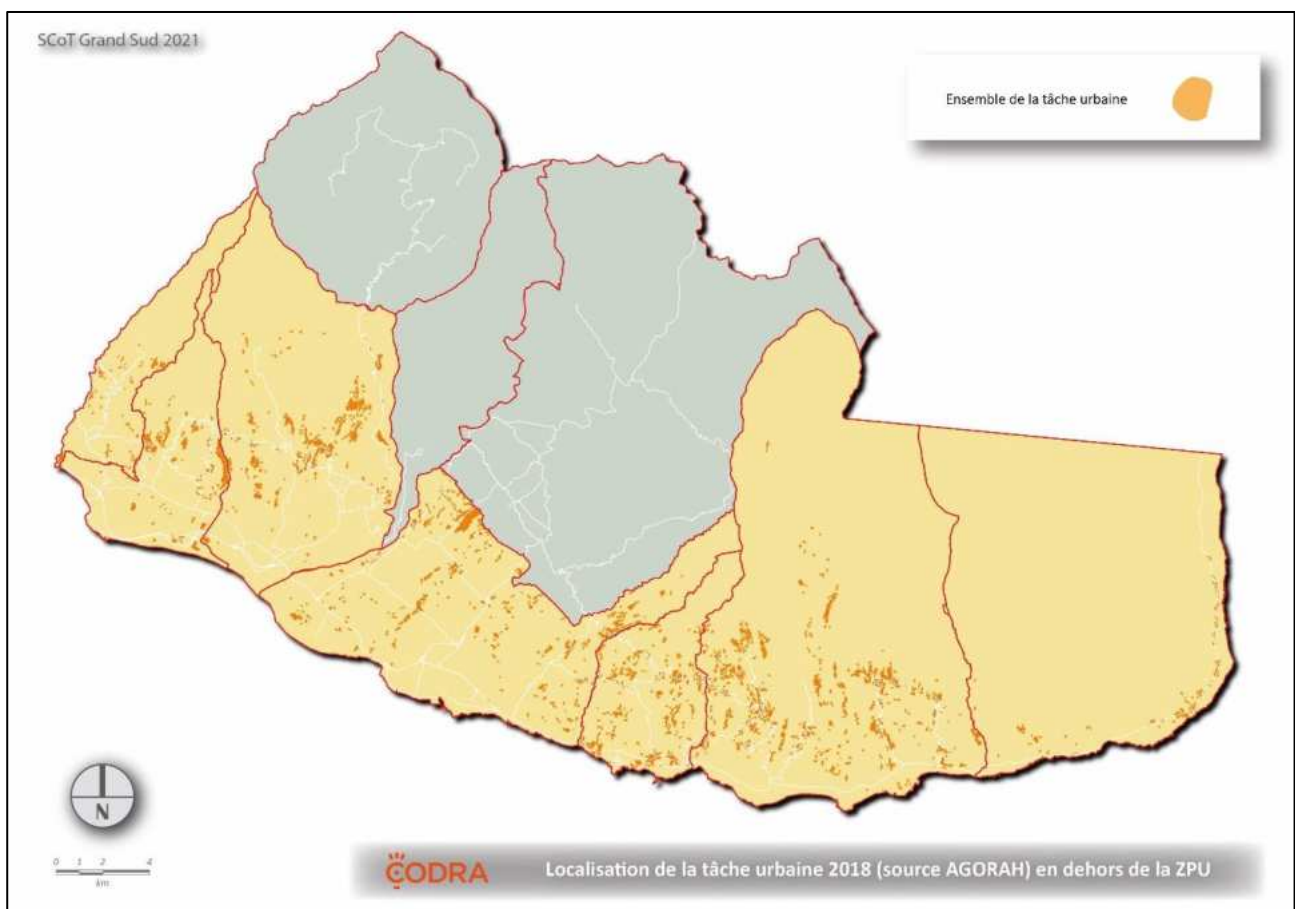


L'identification de la tâche urbaine en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation

En excluant la tâche urbaine localisée au sein des périmètres de la zone préférentielle d'urbanisation, on identifie ce qui relève potentiellement des secteurs déjà urbanisés. A l'échelle du Grand Sud, la tâche urbaine située en dehors des zones préférentielles d'urbanisation représente 3 262,5 hectares répartis de la manière suivante :

	Tâche urbaine totale (ha)
Les Avirons	62,3
L'Etang-Salé	193,9
Petite-Ile	300,9
Saint-Joseph	701,3
Saint-Louis	392,7
Saint-Philippe	95,8
Saint-Pierre	468,3
Cilaos *	67,1
Entre-Deux *	39,2
Le Tampon *	941,0
TOTAL	3 262,5

* Commune non concernée par l'application des dispositions de la loi ELAN



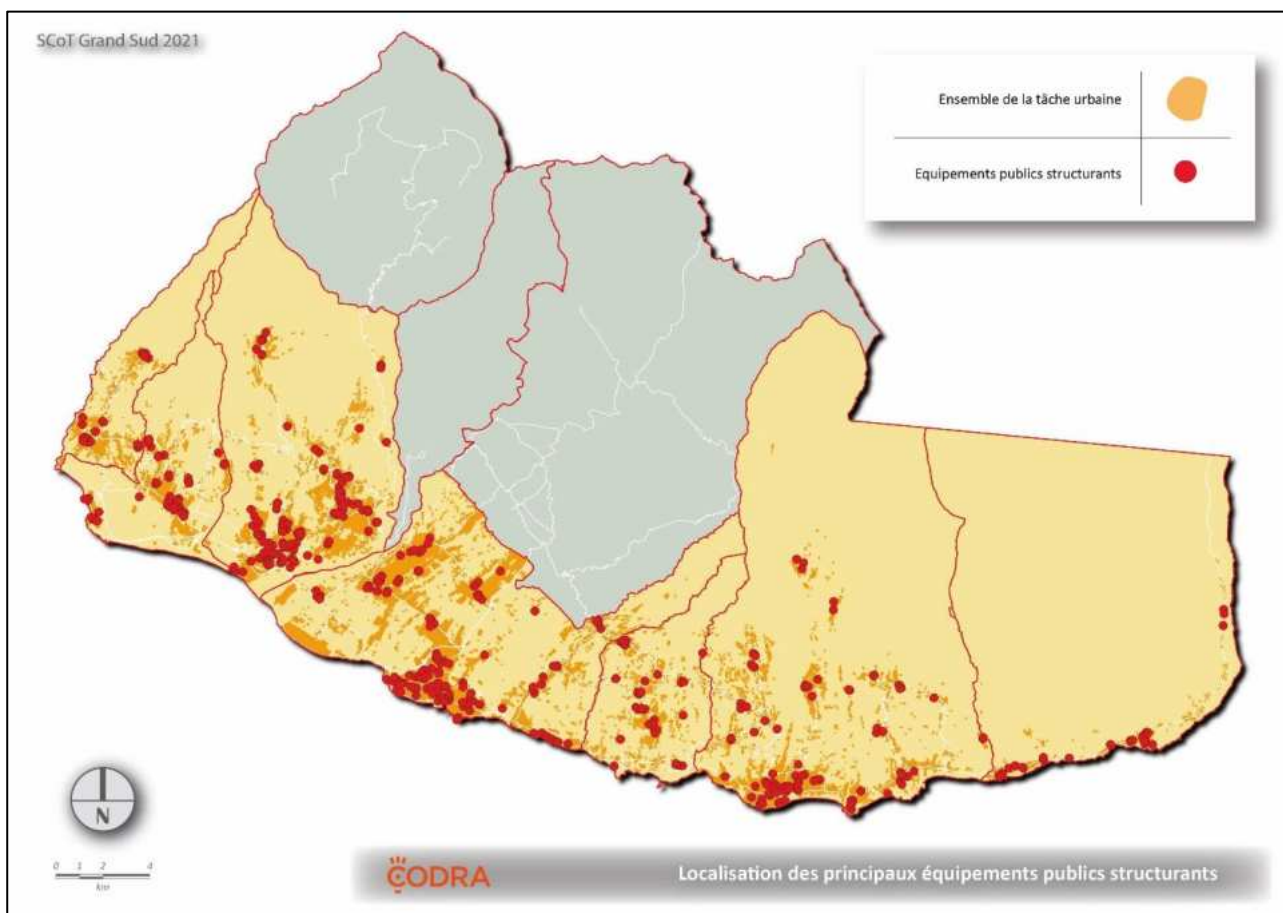
L'exploitation du bâti du cadastre 2021

L'exploitation des données issues du cadastre 2021 permet de connaître la présence de bâtiments. Toutefois, afin de ne conserver que les bâtiments présentant un caractère de lieu de vie, ceux dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² ont été supprimés. En effet, il est considéré que leur faible surface ne correspond pas à la notion d'un logement principal, mais relève davantage d'une construction annexe (abri, garage, etc.).

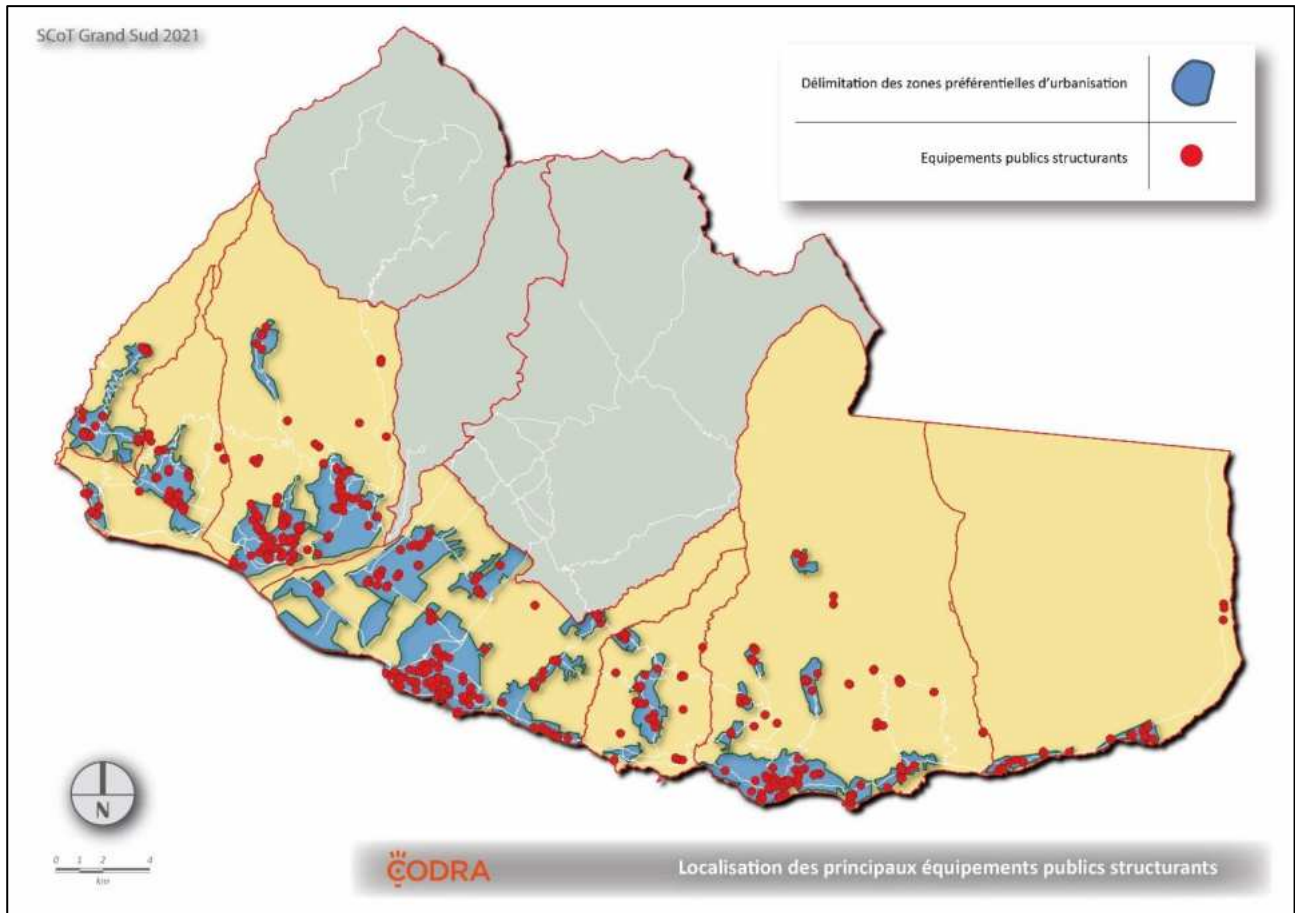
Les équipements structurants

En exploitant la base de données de l'AGORAH, dont la dernière mise à jour date de 2018, on dispose du recensement exhaustif des équipements présentant un caractère d'intérêt général. L'analyse ne retient que les équipements administratifs, culturels, d'enseignement, sanitaires, de transport et sportifs qui offrent aux habitants et aux touristes la possibilité de profiter d'un cadre de vie privilégié et fonctionnel. Ainsi, seules les catégories suivantes sont conservées :

Administratif	Culturel	Enseignement	Sanitaire	Sport et loisirs	Transport
Mairie et annexes	Bibliothèque	Maternelle	Hôpital	Stade avec tribune	Gare routière
Poste	Médiathèque	Primaire	Clinique	Plateau polyvalent	
Pôle Emploi	Théâtre	Groupe scolaire	Structure petite enfance	Terrain de sport	
Maison France Service	Lieu de culte	Secondaire		Gymnase	
	Maison de quartier	Université		Piscine	
	Cinéma			Complexe sportif	
	Salle polyvalente			Office de tourisme	



Au total, 506 équipements sont identifiés sur le territoire du Grand Sud. Il est important de noter que la grande majorité de ces équipements d'intérêt collectif se situent au sein des zones préférentielles d'urbanisation. Ils viennent en cela conforter le statut de pôle urbain structurant de ces espaces.



La modification du rapport de présentation

Cette partie constitue l'additif au rapport de présentation du SCoT Grand Sud approuvé le 18 février 2020.

La détermination des agglomérations et villages

En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, « le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation. »

Ce que prévoit le Schéma d'Aménagement Régional

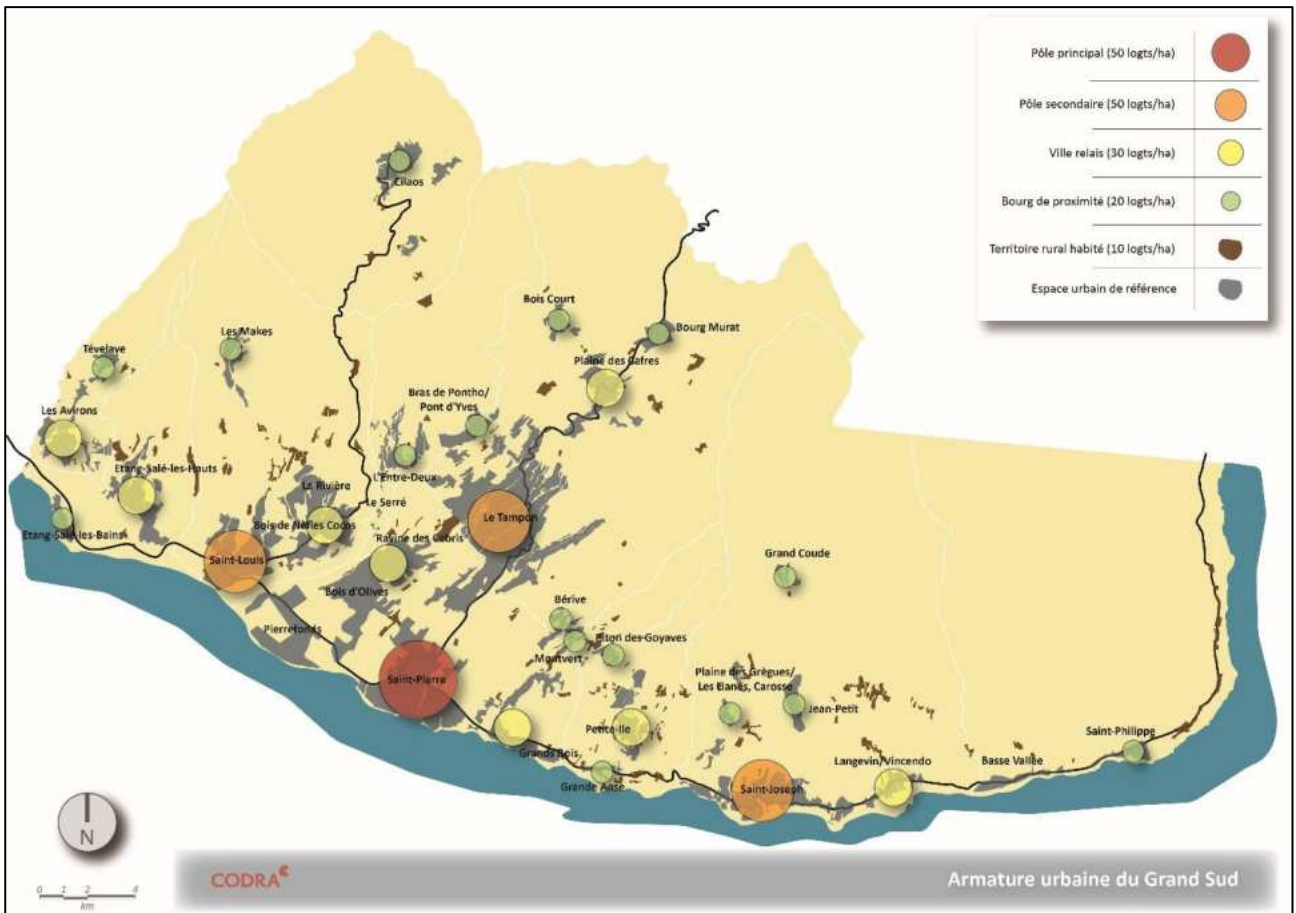
Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé le 22 novembre 2011, a déterminé une armature territoriale au sein des bassins de vie afin de mettre en réseau les différentes échelles que constituent les pôles principaux et secondaires, les villes-relais, les bourgs de proximité et les territoires ruraux habités, et de garantir ainsi la cohérence et la structuration de l'offre de logements, de services et d'emplois.

Ces différents niveaux de centralité doivent garantir une mixité fonctionnelle permettant de répondre au mieux aux besoins divers de la population.

- **Les pôles principaux et secondaires** qui englobent les principales villes de La Réunion, compte tenu de leur morphologie et de leur accessibilité, doivent constituer des zones préférentielles d'accueil de la population. Lorsque le renouvellement urbain s'impose, c'est-à-dire dans de nombreux cas, celui-ci est à engager à la fois de façon qualitative (composition urbaine, remise à niveau des réseaux, prise en compte des impératifs de développement durable...) et de telle sorte qu'une densification importante puisse y être appliquée.
- **Dans les villes pôles-relais**, niveau qui concerne les villes moyennes de La Réunion, l'objectif est d'assurer une meilleure offre de logements, en renforçant leur fonction de centralité intermédiaire (entre les grands pôles et les espaces péri-urbains et les bourgs). L'enjeu est de permettre à ces villes de jouer leur rôle de décongestion à l'échelle des bassins de vie, en accueillant d'une part une offre de services diversifiée, une offre d'emplois au regard de leurs capacités et une offre résidentielle d'autre part.
- **Dans les bourgs de proximité**, correspondant aux zones rurales habitées dont l'effet de seuil permet d'envisager l'émergence d'une centralité, l'offre de logements devra être dimensionnée aux besoins de proximité, en termes de décohabitation, d'équilibre social et de renouvellement du parc dégradé. Par ailleurs, pour certains de ces villages, la vocation touristique est un levier de développement important que les politiques d'aménagement devront accompagner.
- **Les territoires ruraux habités** sont caractérisés par une faible densité, une qualité de vie, un attachement à la terre, une qualité paysagère et des modes de vie et d'habiter, vecteurs de cohésion sociale du monde rural. Dans ces territoires, l'enjeu en termes d'urbanisation doit se limiter aux zones déjà habitées et l'enjeu du logement doit répondre principalement à la résorption d'habitats dégradés ou à la structuration de hameaux agricoles.

Ce que prévoit le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Sud

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Grand Sud, approuvé le 18 février 2020, a repris cette hiérarchisation urbaine. En effet, en complément du SAR, le SCOT définit les pôles constituant l'armature projetée à l'horizon 2035. Il propose une hiérarchisation de l'armature urbaine organisée autour d'un pôle principal (Saint-Pierre), des pôles secondaires (Le Tampon, Saint-Joseph et Saint-Louis), des villes relais, des bourgs de proximité et des territoires ruraux habités.



La traduction des dispositions de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme dans le SCoT Grand Sud

L'application des dispositions de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme rend nécessaire l'identification des agglomérations et villages.

L'identification des agglomérations et villages au sein de la zone préférentielle d'urbanisation

En conservant l'armature urbaine définie par le SAR et reprise par le SCoT Grand Sud, les enveloppes urbaines situées à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation sont réparties entre les notions d'agglomération et de village selon les critères suivants :

	Agglomérations	Villages
Pôle principal	✓	✗
Pôles secondaires	✓	✗
Villes relais	✓	✗
Bourgs de proximité	✗	✓

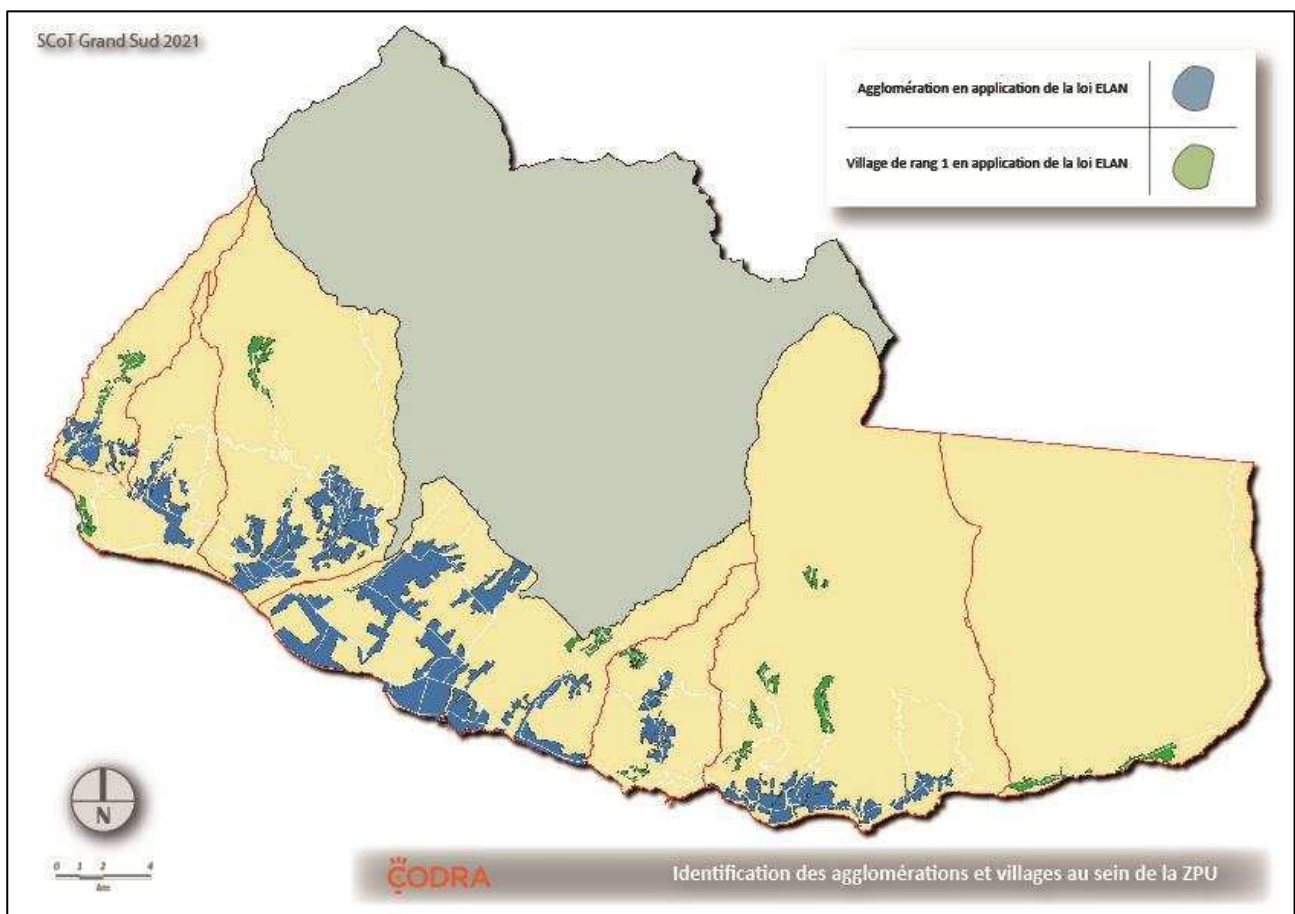
En effet, l'armature urbaine fixée par le SAR et reprise par le SCoT Grand Sud correspond aux critères suivants :

- Pour les **agglomérations**, outre la présence d'un habitat dense et permanent, on recense un nombre important d'équipements structurants ayant un rayonnement à l'échelle du territoire communal. En outre, ce sont ces secteurs qui concentrent la majorité des emplois tertiaires ainsi que les offres en commerces et services. La superficie moyenne de leur tâche urbaine dépasse 90 hectares et ils possèdent une densité moyenne de l'ordre de 16 bâtiments à l'hectare.
- Pour les **villages**, ces caractéristiques urbaines et fonctionnelles sont également présentes mais avec une densité moindre. Ainsi, les bourgs de proximité qui correspondent généralement aux zones rurales habitées sont apparentés à des villages de rang 1 au sens de la loi ELAN. La superficie moyenne de leur tâche urbaine est de 20 hectares et ils possèdent une densité moyenne de l'ordre de 13 bâtiments à l'hectare.

La répartition entre agglomération et village des différents lieux bâtis au sein de la zone préférentielle d'urbanisation permet de disposer des données suivantes :

	Agglomérations	Villages
Superficie totale	5284,6 ha	799,3 ha
<i>Superficie moyenne</i>	<i>91,1 ha</i>	<i>19,5 ha</i>
Bâtiments recensés	76917	10331
<i>Bâtiments recensés en moyenne</i>	<i>1326</i>	<i>251</i>
Densité moyenne	15,7 bâtiments par ha	13,4 bâtiments par ha

Afin de les distinguer des villages qui seront identifiés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation, il est retenu dans la présente modification simplifiée du SCoT de donner aux villages situés dans la zone préférentielle d'urbanisation le statut de « **village de rang 1** ».



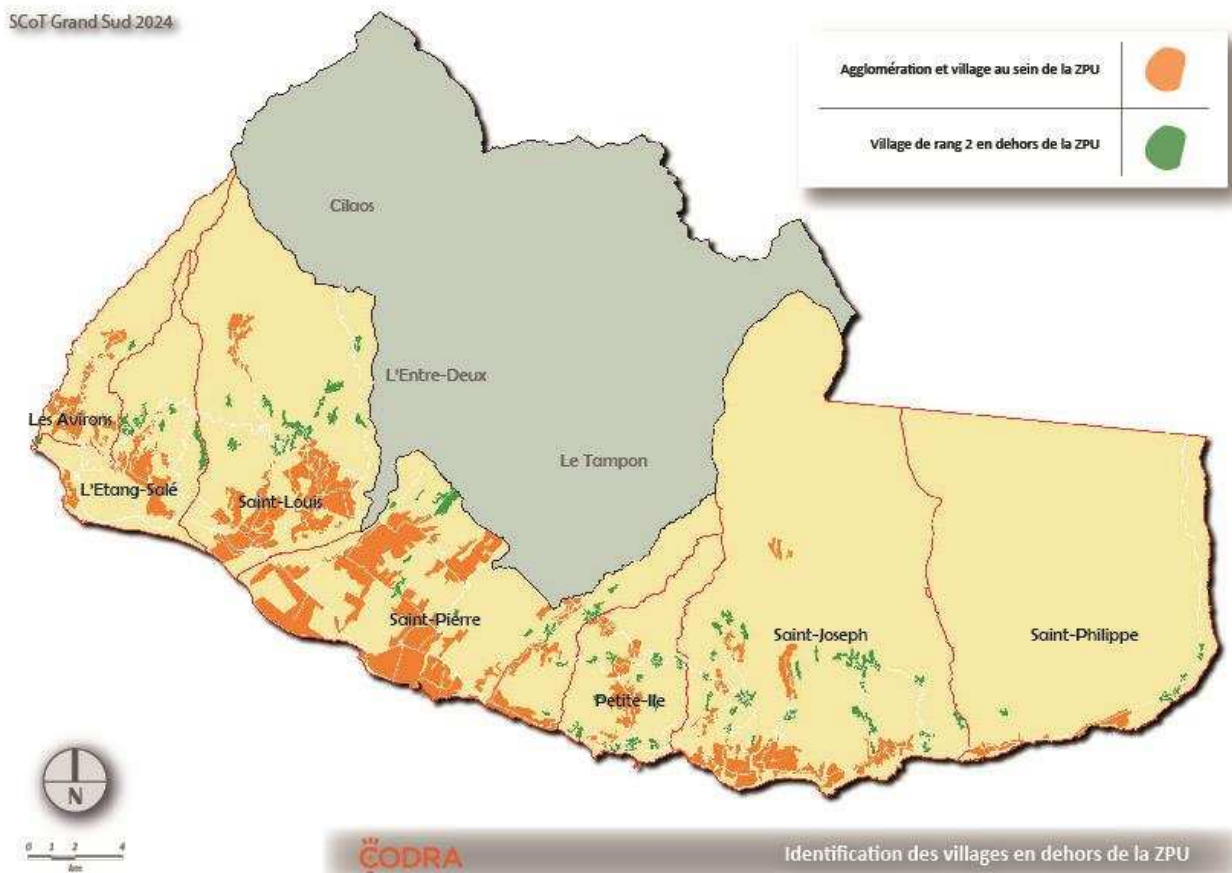
L'identification des villages en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation

En dehors des zones préférentielles d'urbanisation, il existe des lieux de vie dont la structuration urbaine est comparable à celle recensée dans les bourgs de proximité identifiés par le SAR et repris par le SCoT Grand Sud. Ainsi, la modification simplifiée du SCoT conduit à apparter ces secteurs en tant que village de rang 2 dès lors qu'ils remplissent les conditions suivantes :

- **Etre identifié en Territoire Rural Habité au SCoT**, y compris au sein des espaces proches du rivage, **ou avoir bénéficié par le passé de droits à construire (zone U ou NB dans les POS)** témoignant ainsi d'une urbanisation ancienne.
- **Comporter au minimum 50 bâtiments** : la notion de densité est un indicateur important pour confirmer le statut de village. Ainsi, le regroupement de constructions (au minimum 50 unités) révèle un tissu urbain structuré qui peut regrouper des logements, des services et des commerces. Il s'agit d'un véritable bassin de vie.

Ce sont au total 72 lieux de vie à l'échelle du territoire du Grand Sud qui remplissent les deux critères précédemment cités. De manière ponctuelle, et uniquement pour tenir compte de la réalité du territoire et de la cohérence du fonctionnement des lieux de vie, la distance de 40 mètres entre deux bâtiments a pu être élargie ponctuellement pour englober des ruptures physiques (voirie, thalwegs, etc.). Néanmoins, cela correspond à des entités homogènes et complémentaires qui assurent une fonction urbaine commune avec un ancrage historique. En effet, le développement du territoire s'est toujours réalisé le long des axes routiers dans une logique linéaire et non condensée. Cette urbanisation traditionnelle explique le caractère distant de certains lieux de vie ayant néanmoins une histoire partagée.

En outre, ces lieux de vie possèdent généralement des équipements d'intérêt collectif qui structurent le quartier. La présence d'équipements, de services présentant un caractère d'intérêt général fait preuve d'une structuration affirmée et renforce la reconnaissance de ces espaces en tant que villages. L'analyse retient les équipements administratifs, culturels, d'enseignement, sanitaires, de transport et sportifs qui offrent aux habitants et aux touristes la possibilité de profiter d'un cadre de vie privilégié et fonctionnel.



La liste des lieux de vie apparentés à des villages de rang 2 :

Numéro	Commune	Lieu	Superficie en m ²
1	Les Avirons	Bois Blanc	66152
2	Les Avirons	Bras Sec les Hauts	70848
3	Étang-Salé	Ravine Sèche	312242
4	Étang-Salé	Entre-Deux	202703
5	Étang-Salé	Le Lambert les Hauts 400	86912
6	Étang-Salé	Le Lambert les Hauts 600	93574
7	Étang-Salé	Le Maniron	383143
8	Saint-Louis	Bellevue	143584
9	Saint-Louis	Pièce Jeanne	81828
10	Saint-Louis	Les Canots	156557
11	Saint-Louis	Gol les Hauts	124042
12	Saint-Louis	Gol les Hauts, chemin des Goyaviers	30989
13	Saint-Louis	Gol les Hauts, chemin Benjoin	75850
14	Saint-Louis	Gol les Hauts	592930
15	Saint-Louis	Le Tapage, chemin de la Pompe	108179
16	Saint-Louis	Le Tapage	161142
17	Saint-Louis	Le Tapage	257902
18	Saint-Louis	Le Petit Serré	139268
19	Saint-Louis	Ilet Furcy	117106
20	Saint-Pierre	Chemin Saint-Augustin	70736
21	Saint-Pierre	Chemin Futol	37078
22	Saint-Pierre	Chemin Sabrap	50270
23	Saint-Pierre	Chemin Stéphane	573343
24	Saint-Pierre	Ravine des Cabris, chemin Marcel Hoarau	54961
25	Saint-Pierre	Chemin Diagonale	173572
26	Saint-Pierre	Bassin Plat	47891
27	Saint-Pierre	Montvert-les-Bas, chemin Boissy	55504
28	Saint-Pierre	Montvert-les-Bas, chemin Antoine Picard	186924
29	Saint-Pierre	Montvert-les-Hauts, route Hubert Delisle	196518
30	Saint-Pierre	Montvert-les-Hauts, chemin des Terres des Chênes	73325
31	Saint-Pierre	Montvert-les-Hauts, chemin des Remparts	66687
32	Saint-Pierre	Montvert-les-Bas, chemin Roland Garros	80880
33	Saint-Pierre	Grands Bois	38316
34	Petite-Île	Rue des Pampas	61282
35	Petite-Île	Rue Pasteur	87614
36	Petite-Île	Rue du Panorama	85483
37	Petite-Île	La Croisée	217253
38	Petite-Île	Manapany les Bas	120834
39	Petite-Île	Chemin Maurice Ignace Técher	69604
40	Petite-Île	Anse les Hauts, chemin Zaire	82863
41	Petite-Île	Ravine du Pont, chemin Elie Gonthier	110896
42	Petite-Île	Centre-Ville, chemin Dauphin	57219

43	Petite-Île	Manapany les Hauts, route de l'Ancienne Usine	188595
44	Petite-Île	Manapany les Hauts, route de l'Ancienne Usine	97407
45	Petite-Île	Chiendent-Bambou, allée des Bengalis	77118
46	Saint-Joseph	Carosse	93506
47	Saint-Joseph	Les Lianes, passage 2	64383
48	Saint-Joseph	Bel Air	69653
49	Saint-Joseph	Plaine des Grègues, rue de l'Ilet	101592
50	Saint-Joseph	Plaine des Grègues, rue du Rond	152413
51	Saint-Joseph	Plaine des Grègues, rue de la Petite Plaine	118850
52	Saint-Joseph	Bézaves, rue Edmond Albius	276760
53	Saint-Joseph	Bézaves, rue Léonce Jeannette	81271
54	Saint-Joseph	Bézaves, rue Edmond Albius	80815
55	Saint-Joseph	Rue des Cent Marches	55845
56	Saint-Joseph	Bas de Jean-Petit, route de Jean-Petit	150171
57	Saint-Joseph	Jean-Petit, rue Olivar	109781
58	Saint-Joseph	Le Grand Défriché	68173
59	Saint-Joseph	La Crête, Premier Village	248757
60	Saint-Joseph	La Crête, Deuxième Village	475100
61	Saint-Joseph	La Crête, Deuxième Village	56505
62	Saint-Joseph	Parc à Moutons, village de parc à Moutons	242661
63	Saint-Joseph	Parc à Moutons	71585
64	Saint-Joseph	Rue Café	45384
65	Saint-Joseph	Girofles	82962
66	Saint-Joseph	Chemin des Embériques	95201
67	Saint-Joseph	Jacques Payet, village Jacques Payet	101910
68	Saint-Joseph	Matouta	137333
69	Saint-Philippe	Baril les Hauts	74408
70	Saint-Philippe	Les Sables Blancs	209199
71	Saint-Philippe	Ravine Ango	60477
72	Saint-Philippe	Ilet aux Palmistes	97217

La détermination des secteurs déjà urbanisés et l'urbanisation diffuse

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme rappelle que « les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

L'article L.121-3 du code de l'urbanisme précise qu'il appartient au SCoT de déterminer les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés tout en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.

Les critères retenus pour l'identification des secteurs déjà urbanisés

Compte tenu de la singularité de l'urbanisation à la Réunion et du territoire du Grand Sud en particulier, il est proposé de retenir les faisceaux d'indices suivants :

La continuité de l'urbanisation existante

Le critère d'une continuité de l'urbanisation existante apparaît prépondérant pour distinguer les secteurs déjà urbanisés des espaces d'urbanisation diffuse. Ainsi, le SCoT Grand Sud reprend les éléments de la tâche urbaine (données AGORAH) qui constituent une référence à la Réunion. Les constructions existantes doivent être distantes de moins de 40 mètres les unes des autres (principe d'une zone tampon de 20 mètres autour de chaque bâtiment) pour être considérées en continuité et suffisamment compacte. De manière ponctuelle, et uniquement pour tenir compte de la réalité du territoire et de la cohérence du fonctionnement des lieux de vie, cette distance a pu être élargie pour englober des ruptures physiques (voirie, thalwegs, etc.).

Un tissu urbain existant à dominante résidentielle

Afin de prendre en compte les secteurs urbanisés ayant une vocation essentiellement résidentielle, le SCoT Grand Sud a mené une analyse au cas par cas afin d'écartier les bâtiments relevant clairement d'une vocation autre que celle de l'habitat (bâtiment agricole, hangar, entrepôt, etc.). De même les bâtiments existants d'une emprise au sol inférieure à 30 m² ont été supprimés, considérant que leur faible surface ne correspond pas à la notion d'un logement principal, mais relevant davantage d'une construction annexe (abri, garage, etc.).

Une accessibilité fonctionnelle

Le SCoT Grand Sud écarte de la notion de secteur déjà urbanisé les espaces bâtis enclavés et/ou insuffisamment desservis par des voies de circulation fonctionnelle. Une telle situation rendrait notamment impossible leur desserte par des services publics (collecte des ordures ménagères, transport scolaire, etc.). Il convient de disposer au minimum d'un point de raccordement par secteur bâti.

Une desserte en réseaux techniques suffisante

La présence de réseaux techniques (eau potable, électricité, télécommunications, etc.) constitue un prérequis indispensable. Compte tenu de la topographie du Grand Sud et de l'organisation structurale du territoire, la présence d'un réseau d'assainissement collectif n'est pas nécessaire.

Une urbanisation existante dense (plus de 15 constructions)

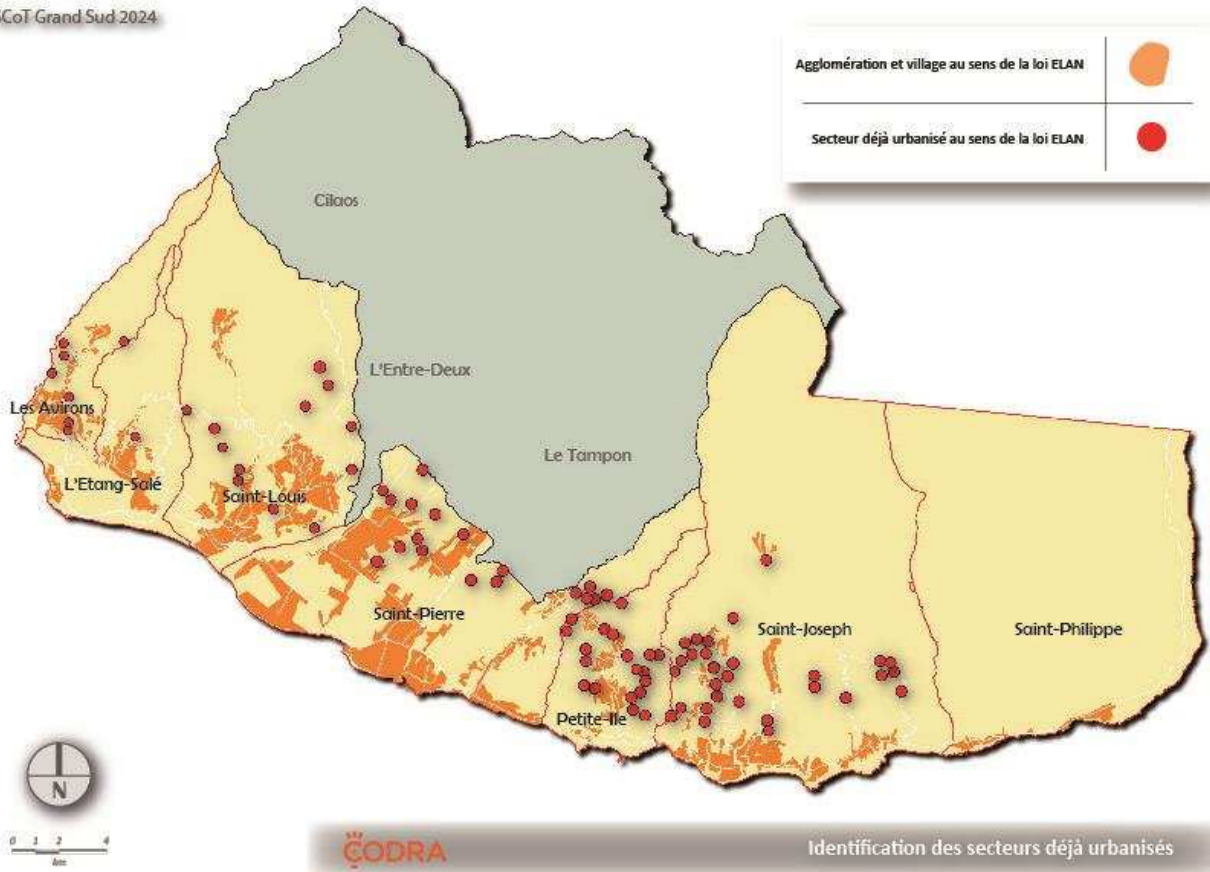
Les tâches urbaines de plus de 15 bâtiments (intégrant la notion précédente de tissu urbain existant à dominante résidentielle) constitue pour le SCoT Grand Sud un indicateur majeur de la notion de secteur déjà urbanisé. Ces poches bâties ne doivent pas être considérablement impactées par des aléas élevés du PPR en vigueur.

Le classement en zone constructible (zone U) au PLU quel que soit le nombre de bâtiments recensés

A titre exceptionnel, le classement en zone U par le PLU en vigueur de la commune concernée constitue un indicateur historique stratégique. En effet, la reconnaissance en tant que lieu de vie par ce document d'urbanisme confirme le caractère structurant de ces écarts habités et leur légitimité au regard de l'histoire du développement du territoire même si ceux-ci comptent moins de 15 bâtiments. A l'échelle du territoire du Grand Sud, ce sont 5 SDU qui répondent à ce critère.

Au total, ce sont 87 tâches urbaines qui sont identifiées en tant que Secteur Déjà Urbanisé.

SCoT Grand Sud 2024



ÇODRA

Identification des secteurs déjà urbanisés

Numéro	Commune	Lieu	Superficie en m ²
1	Les Avirons	Chemin n°1	25532
2	Les Avirons	Chemin Cour Renaud	9470
3	Les Avirons	Chemin Mélina	27314
4	Les Avirons	Chemin Bellecombe	31297
5	Les Avirons	Chemin Fonds Creux	15177
6	Les Avirons	Chemin Fonds Creux	50752
7	Les Avirons	Bras Sec les Hauts, chemin Francis Rivière	50743
8	Étang-Salé	Chemin Charbonnier	37018
9	Saint-Louis	Route Hubert Delisle	15162
10	Saint-Louis	Bellevue	11907
11	Saint-Louis	Chemin Bellevue	16803
12	Saint-Louis	Maison Rouge	29377
13	Saint-Louis	Maison Rouge	35341
14	Saint-Louis	Chemin des Violettes	43146
15	Saint-Louis	Chemin Piton	23091
16	Saint-Louis	Les Aloès	37268
17	Saint-Louis	Ilet Rond	11567
18	Saint-Louis	Le Tapage, chemin Dejean	5740
19	Saint-Louis	Le Tapage	16758

20	Saint-Louis	Chemin Depot	32953
21	Saint-Pierre	Chemin Niobe	34696
22	Saint-Pierre	Chemin Maurice Thorez	33883
23	Saint-Pierre	Impasse du Verger	30368
25	Saint-Pierre	Chemin Maurice Ignace Técher	27234
26	Saint-Pierre	Chemin Firminy	19261
27	Saint-Pierre	Chemin Albora	47577
28	Saint-Pierre	Chemin Parfait	44427
29	Saint-Pierre	Ravine des Cabris, chemin Marcel Hoarau	24661
30	Saint-Pierre	Chemin Emmanuel Hoarau	47782
32	Saint-Pierre	Chemin Guflet	17734
33	Saint-Pierre	Allée des Arums	17033
34	Saint-Pierre	Bassin Martin, allée des Glaieuls	50162
35	Saint-Pierre	Bassin Martin, allée des Verveines	18611
36	Saint-Pierre	Montvert-les-Hauts, chemin Galet	22215
37	Saint-Pierre	Montvert-les-Hauts, chemin des Terres des Chênes	23926
38	Saint-Pierre	Montvert-les-Hauts, chemin des Remparts	28343
39	Saint-Pierre	Montvert-les-Hauts, chemin Acquier	33578
40	Saint-Pierre	Chemin Acquier	17974
41	Petite-Île	Piton des Goyaves, rue Terrain Isautier	23390
42	Petite-Île	Piton des Goyaves, rue Terrain Isautier	20866
43	Petite-Île	Piton des Goyaves, allée des Artichauts	31294
44	Petite-Île	Piton des Goyaves, sentier des Abeilles	48934
45	Petite-Île	Piton des Goyaves, rue des Palmistes	22837
46	Petite-Île	Ravine du Pont, rue des Franciscéas	38890
47	Petite-Île	Anse les Hauts, chemin Fortune Grosset	19527
48	Petite-Île	Centre-ville, chemin Isaac	25115
49	Petite-Île	Centre-ville, rue des Maraîchers	22116
50	Petite-Île	Chemin Vaulry	19514
51	Petite-Île	Manapany les Hauts, impasse des Cannelles	22796
52	Petite-Île	Manapany les Hauts, rue des Merles	24880
53	Petite-Île	Chiendent-Bambou, allée des Pavots	23222
54	Petite-Île	Chiendent-Bambou, rue des Pastèques	22387
55	Petite-Île	Chiendent-Bambou, allée des Zinnias	50573
56	Petite-Île	Chemin Rosile	33596
57	Petite-Île	Manapany les Bas, chemin Jules Vienne	9231
58	Petite-Île	Manapany les Hauts, allée des Gerberas	23797
59	Petite-Île	Manapany les Hauts, route de l'Ancienne Usine	19026
60	Saint-Joseph	Carosse, rue Jean de Cambierre	31531
61	Saint-Joseph	Carosse, rue Paul Fontaine	32410
62	Saint-Joseph	Bézaves, chemin Bory de Saint-Vincent	24378
63	Saint-Joseph	Bézaves, chemin Isautier	7427
64	Saint-Joseph	Bézaves, rue Jean de Cambiaire	42434
65	Saint-Joseph	Bézaves, rue Edmond Albius	33693
66	Saint-Joseph	Les Lianes, rue Hubert Delisle	31981

67	Saint-Joseph	Les Lianes, chemin Boxelé	22727
68	Saint-Joseph	Rue Aimé Fontaine	72386
69	Saint-Joseph	Les Lianes, chemin Boxelé	26854
70	Saint-Joseph	Rue Louis Payet	28642
71	Saint-Joseph	Les Lianes, chemin Mascarin	11124
72	Saint-Joseph	Les Lianes, passage 1	38493
73	Saint-Joseph	Rue des Salanganes	29291
74	Saint-Joseph	Rue Fernando	34016
75	Saint-Joseph	Bel Air, rue du Bel Air	31054
76	Saint-Joseph	Bel Air, rue du Bel Air	35403
77	Saint-Joseph	Bel Air, rue du Père Castagnan	39372
78	Saint-Joseph	Chemin du Terminus	24920
79	Saint-Joseph	Grand Coude, route de Grand Coude	44245
80	Saint-Joseph	Bas de Jean-Petit, impasse des Tournesols	13565
81	Saint-Joseph	Bas de Jean-Petit, chemin Eucalyptus	21873
82	Saint-Joseph	La Passerelle, rue de la Passerelle	51935
83	Saint-Joseph	La Passerelle, rue de la Passerelle	32549
84	Saint-Joseph	Parc à Moutons, village de parc à Moutons	20182
85	Saint-Joseph	La Crête, rue Claude Marion 2	18439
86	Saint-Joseph	La Crête, rue Claude Marion 1	17354
87	Saint-Joseph	Jacques Payet, village Jacques Payet	49731
88	Saint-Joseph	Jacques Payet, village Jacques Payet	24956
89	Saint-Joseph	Jacques Payet, village Jacques Payet	38055

L'identification de l'urbanisation diffuse

Toutes les poches bâties de moins de 15 bâtiments (à l'exception de celles classées en zone U par les PLU en vigueur ne peuvent prétendre au statut de secteur déjà urbanisé. En effet, compte tenu de leur faible densité, elles s'apparentent à la notion d'urbanisation diffuse au sens de la loi ELAN.

La distinction entre agglomération, village de rang 1, village de rang 2 et SDU

Afin de ne pas remettre en cause l'armature urbaine établie par le SAR et reprise par le SCoT Grand Sud, la présente modification simplifiée entend distinguer les villages selon qu'ils s'apparentent à des bourgs de proximité ou bien qu'ils relèvent de la notion de territoire ruraux habités. Ainsi, les possibilités d'extension urbaine sont les suivantes :

	Prescriptions relatives aux possibilités d'urbanisation
Agglomération	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.
Village de rang 1	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.

Village de rang 2	<p>Malgré le statut de village de rang 2 donné à ces lieux de vie en application des dispositions de la loi ELAN, les prescriptions fixées par le SCoT continuent de s'appliquer. A ce titre, ils conservent le caractère de territoires ruraux habités.</p> <p>Les territoires ruraux habités ont vocation à faire l'objet d'une densification modérée, notamment à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration. Leur extension doit être contenue tout en permettant de répondre aux besoins de la population résidente.</p>
SDU	<p>En application des dispositions de la loi ELAN, dans les secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT, des constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</p>

Les indicateurs de suivi prévus dans le tome 3 du rapport de présentation du SCoT approuvé le 3 décembre 2019, sont complétés de la manière suivante :

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
Occupation du sol	Artificialisation des sols	Déterminer la surface des espaces naturels ou agricoles consommés au profit de l'urbanisation	Nombre de constructions autorisées dans les SDU	Commune		Tous les ans
Ressource en eau	Assainissement et gestion des eaux pluviales	Suivre l'adaptation et la mise à niveau des équipements en lien avec la croissance démographique	Nombre d'assainissement des eaux usées conformes au sein des SDU	CASUD/CIVIS		Tous les ans

La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'Objectifs est modifié pour tenir compte des dispositions de la loi ELAN.

Les modifications apportées au SCoT en vigueur figurent en rouge.

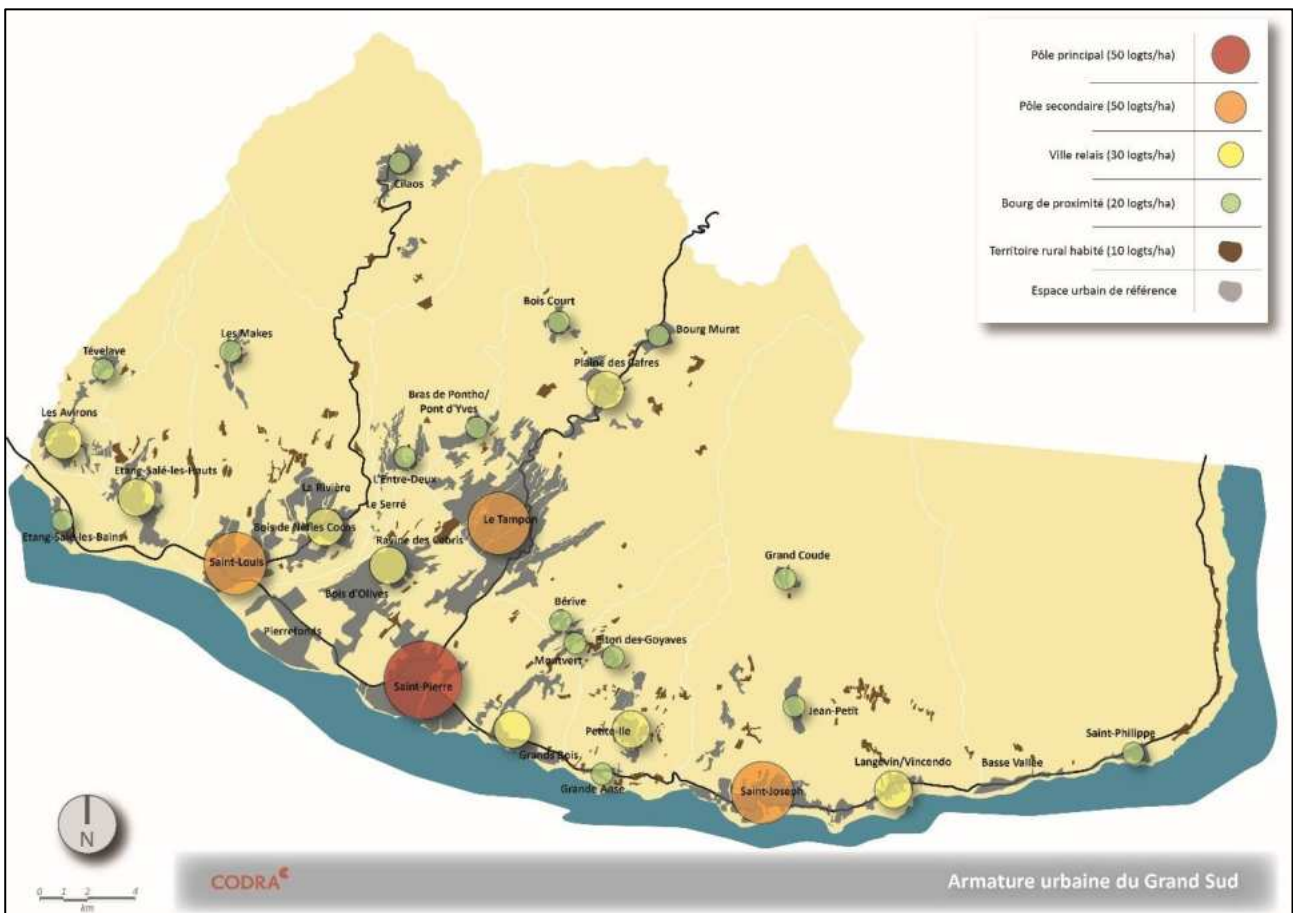
Dans l'axe 2 relatif à l'équipement du territoire pour un bassin de vie de 400 000 habitants à long terme, il est ajouté un chapitre spécifique pour la prise en compte des dispositions de la loi ELAN. Ce nouveau chapitre s'articule avec celui relatif à « Une armature urbaine hiérarchisée et complémentaire ».

2.1.1. Une armature urbaine hiérarchisée et complémentaire

La hiérarchisation territoriale

L'armature urbaine du Grand Sud est le support du développement des équipements et des services. Elle permet de hiérarchiser l'implantation et le développement des équipements et des services structurants en fonction des niveaux urbains. Le principe de la hiérarchisation urbaine doit permettre de rendre la ville plus lisible pour que les habitants aiment y vivre et que les investissements s'effectuent de manière cohérente.

En complément du SAR, le SCOT définit les pôles constituant l'armature projetée à l'horizon 2035. Il propose une hiérarchisation de l'armature urbaine organisée autour d'un pôle principal (Saint-Pierre), des pôles secondaires (Le Tampon, Saint-Joseph et Saint-Louis), des villes relais, des bourgs de proximité et des territoires ruraux habités.



L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés au sens de la loi ELAN

La loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018 a modifié la caractérisation de certains espaces urbanisés pour les communes littorales. En effet, il appartient désormais au SCoT de déterminer, identifier et localiser les villages et agglomérations existants à partir desquels doit s'organiser l'urbanisation en continuité et les autres secteurs déjà urbanisés qui, en dehors des espaces proches du rivage et au sein du périmètre urbanisé.

Ainsi, la loi ELAN a créé les « secteurs déjà urbanisés », nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est possible à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

En conservant l'armature urbaine définie par le SAR et reprise par le SCoT Grand Sud, les enveloppes urbaines situées à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation sont réparties entre les notions d'agglomération et de village selon les critères suivants :

	Agglomérations	Villages
Pôle principal	✓	✗
Pôles secondaires	✓	✗
Villes relais	✓	✗
Bourgs de proximité	✗	✓

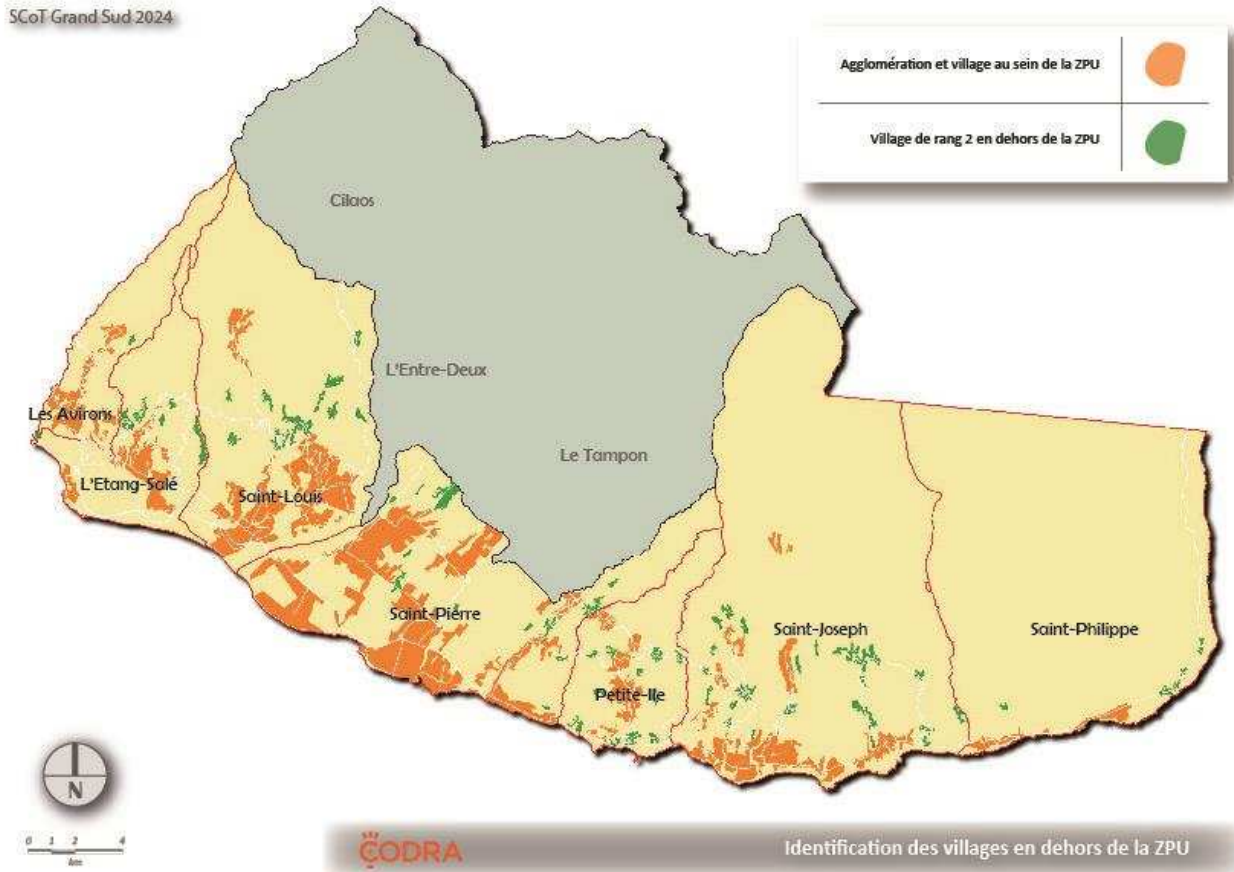
En effet, l'armature urbaine fixée par le SAR et reprise par le SCoT Grand Sud correspond aux critères suivants :

- Pour les **agglomérations**, outre la présence d'un habitat dense et permanent, on recense un nombre important d'équipements structurants ayant un rayonnement à l'échelle du territoire communal. En outre, ce sont ces secteurs qui concentrent la majorité des emplois tertiaires ainsi que les offres en commerces et services.
- Pour les **villages**, ces caractéristiques urbaines et fonctionnelles sont également présentes mais avec une densité moindre. Ainsi, les bourgs de proximité qui correspondent généralement aux zones rurales habitées sont apparentés à des villages de rang 1 au sens de la loi ELAN.

En dehors des zones préférentielles d'urbanisation, il existe des lieux de vie dont la structuration urbaine est comparable à celle recensée dans les bourgs de proximité identifiés par le SAR et repris par le SCoT Grand Sud. Ainsi, ces secteurs sont identifiés en tant que village de rang 2 dès lors qu'ils remplissent les deux conditions suivantes :

- Etre identifié en Territoire Rural Habité au SCoT, y compris au sein des espaces proches du rivage, ou avoir bénéficié par le passé de droits à construire (zone U ou NB dans les POS) témoignant ainsi d'une urbanisation ancienne.
- Comporter au minimum 50 bâtiments.

Ce sont au total 72 lieux de vie à l'échelle du territoire du Grand Sud qui remplissent les deux critères précédemment cités. Certains de ces lieux possèdent un caractère multi-site compte-tenu de la géographie du territoire avec la présence de ravines séparant les tâches urbaines entre-elles. Néanmoins, cela correspond à des entités homogènes et complémentaires qui assurent une fonction urbaine commune.



Enfin, le SCoT Grand Sud détermine des secteurs déjà urbanisés par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Les critères retenus sont les suivants :

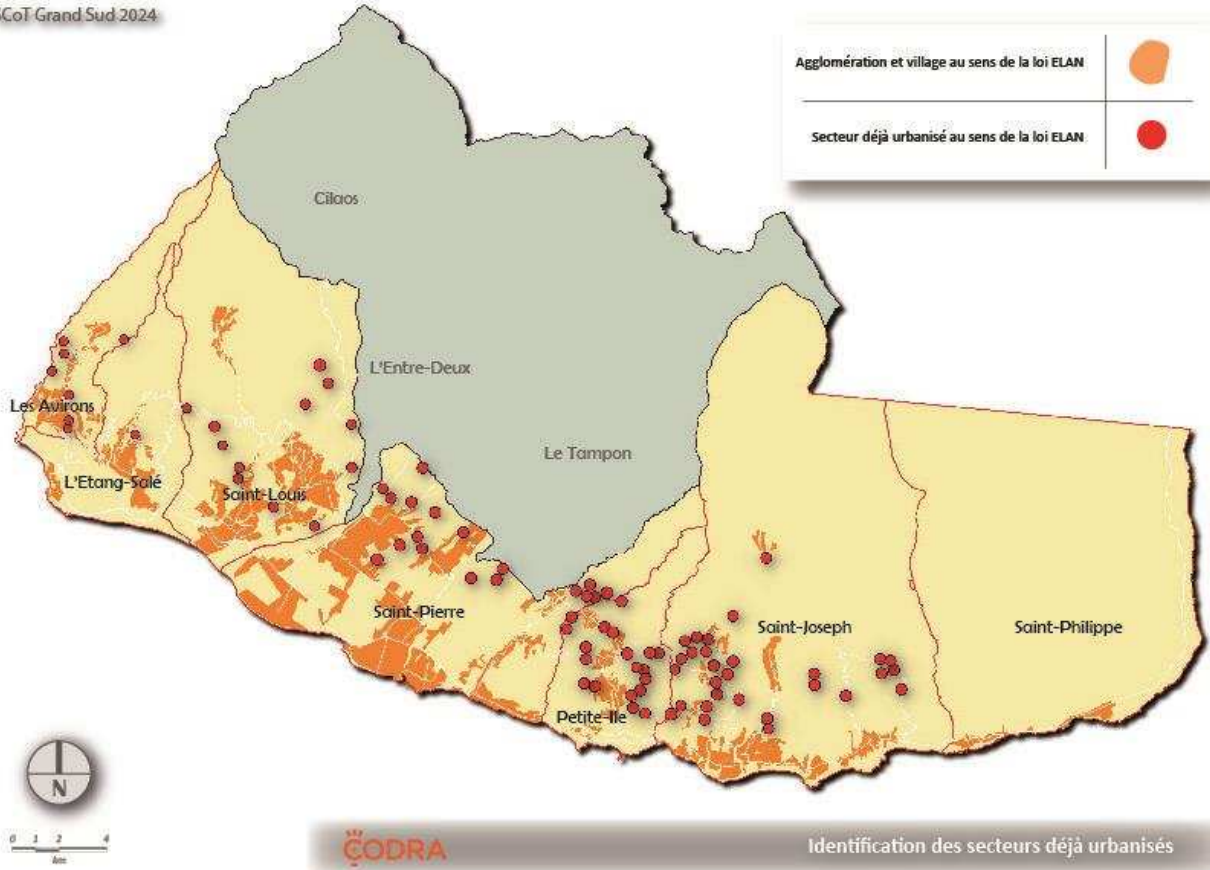
- La continuité de l'urbanisation existante
- Un tissu urbain existant à dominante résidentielle
- Une accessibilité fonctionnelle
- Une desserte en réseaux techniques suffisante
- Des poches bâties comportant au minimum 15 constructions dès lors qu'elles ne sont pas impactées par des aléas élevés du PPR en vigueur.

Au total, ce sont 87 tâches urbaines qui sont identifiées en tant que Secteur Déjà Urbanisé.

La modification simplifiée du SCoT, conformément à la loi ELAN, permet de préciser les possibilités de développement urbain au sein des espaces ruraux situés le plus souvent en dehors des zones préférentielles d'urbanisation. Ces évolutions qui concernent uniquement les communes littorales ont pour objet de limiter la consommation de l'espace ainsi que l'éparpillement urbain. Ainsi, l'armature urbaine sur ces territoires s'organise autour de la hiérarchie suivante :

- Les agglomérations,
- Les villages de rang 1,
- Les villages de rang 2,
- Les secteurs déjà urbanisés,
- L'urbanisation diffuse.

SCoT Grand Sud 2024



La modification du Document d'Orientation et d'Objectifs

Certaines prescriptions contenues dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) sont modifiées pour tenir compte des dispositions de la loi ELAN.

Les modifications apportées au SCoT en vigueur figurent en rouge.

1.1.2. Densifier la ville et permettre un développement urbain intégré

Orientation prescriptive n°A.2a, les espaces urbains de référence

Les espaces urbains de référence regroupent les « espaces urbains à densifier », les « espaces d'urbanisation prioritaire » et les territoires ruraux habités.

Ces espaces identifiés sur le schéma des « Espaces urbains de référence du Grand Sud » doivent être restructurés en priorité 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.

La densification s'accompagnera de politiques de renouvellement urbain en particulier dans les secteurs desservis par une offre de transport en commun compétitive.

Les densités minimales à atteindre par ces opérations sont fixées selon la polarité urbaine dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP.

Tout en privilégiant la hiérarchisation de l'armature urbaine du SAR, le SCoT Grand Sud identifie également au sein de ses espaces urbains de référence, les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Il appartient aux Plans Locaux d'Urbanisme de délimiter ces secteurs déjà urbanisés en tenant compte des bâtiments existants et des capacités d'accueil résiduelles. Leur développement limité doit prendre en compte les paysages et les risques naturels.

Orientation prescriptive n°A.2c, les territoires ruraux habités

Les territoires ruraux habités identifiés sur le schéma des « Espaces urbains de référence du Grand Sud » correspondent à des espaces urbanisés, classés en zone U ou AU des documents d'urbanisme en vigueur opposables aux tiers à la date d'approbation du SCoT et insérés dans les espaces naturels et agricoles. Ils se situent en-dehors des zones préférentielles d'urbanisation.

Les territoires ruraux habités ont vocation à faire l'objet d'une densification modérée, notamment à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration. Leur extension doit être contenue tout en permettant de répondre aux besoins de la population résidente.

En application de la loi ELAN, le SCoT Grand Sud distingue au sein des territoires ruraux habités deux types d'espaces :

- Les villages de rang 2 qui ont vocation à faire l'objet d'une densification modérée, notamment à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration. Leur extension doit être contenue tout en permettant de répondre aux besoins de la population résidente et locale (opérations individuelles ou collectives notamment). Ces extensions peuvent également accueillir des activités économiques, notamment à vocation touristique.
- Les secteurs déjà urbanisés au sein desquels une densification est possible à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Il appartient aux Plans Locaux d'Urbanisme de délimiter ces espaces en tenant compte des bâtiments existants et des capacités d'accueil résiduelles. Leur développement limité devra prendre en compte les paysages et les risques naturels.

1.2.3. Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la trame verte et bleue

Le Grand Sud est un territoire relativement homogène avec une sorte de vaste amphithéâtre entre le massif de la Fournaise et les flancs sud-est du Piton des Neiges. La valorisation des spécificités de ce territoire doit s'effectuer notamment grâce à la mise en œuvre d'une « trame verte et bleue », support de connexions entre les milieux naturels des Hauts et ceux du littoral. Ces connexions, qui peuvent être continues ou discontinues, ont vocation à relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité.

Orientation prescriptive n°A.5a, les espaces de continuité écologique

Les espaces de continuité écologique identifiés sur le schéma des « Espaces à vocation naturelle du Grand Sud » 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.

L'inclusion dans les espaces de continuité écologique de parcelles exploitées pour l'agriculture ou dont l'exploitation peut être envisagée ne fait pas obstacle aux pratiques agricoles. Cette mise en valeur agricole d'espaces de continuité écologique est subordonnée à la condition de ne pas compromettre leurs fonctions de préservation de la biodiversité, de bassins d'expansion de crues et d'élément de continuité paysagère.

La réhabilitation sans extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée sous réserve de leur régularité et que leur impact environnemental et paysager soit réduit.

Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception des suivantes qui devront avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect :

- 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 ;
- Les constructions et les aménagements à vocation touristique, notamment pour l'hébergement, situés de préférence en continuité des zones agglomérées ;
- La création d'équipements dont la vocation scientifique justifie l'installation dans ces espaces ;
- La réalisation d'infrastructures de transport de personnes ;
- Les installations de stockage et de transport d'énergie, lorsque cette localisation répond à des nécessités inhérentes aux dites installations ;
- Les conduites de distribution, de traitement ou installations de stockage de l'eau à condition d'être situées sur les franges de ces espaces.

Ces implantations sont conditionnées à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables à un coût supportable pour la collectivité. Elles devront être assorties de mesures de réduction et de compensation visant à diminuer leur impact environnemental et paysager.

Enfin, peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de ces espaces :

- Les installations et les équipements nécessaires à la production d'énergie électrique renouvelable à partir de panneaux photovoltaïques au sol,
- L'exploitation des carrières dans les sites identifiés dans le Schéma des Carrières ou le SAR.

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, telles que :

- La préservation forte 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.),
- La 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.

Au sein des secteurs déjà urbanisés identifiés au titre de la loi ELAN, il appartient aux Plans Locaux d'Urbanisme de fixer les dispositions nécessaires à la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques les plus remarquables.

2.1.4. Organiser les territoires ruraux habités

Au sein des Territoires Ruraux Habités (TRH), il est nécessaire d'organiser le territoire en termes de services, équipements, emplois, commerces, etc. tout en restant fidèle à l'identité rurale de ces lieux.

Orientation prescriptive n°B.4, les extensions urbaines dans les territoires ruraux habités

Pour les territoires communaux des Aviron, 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.

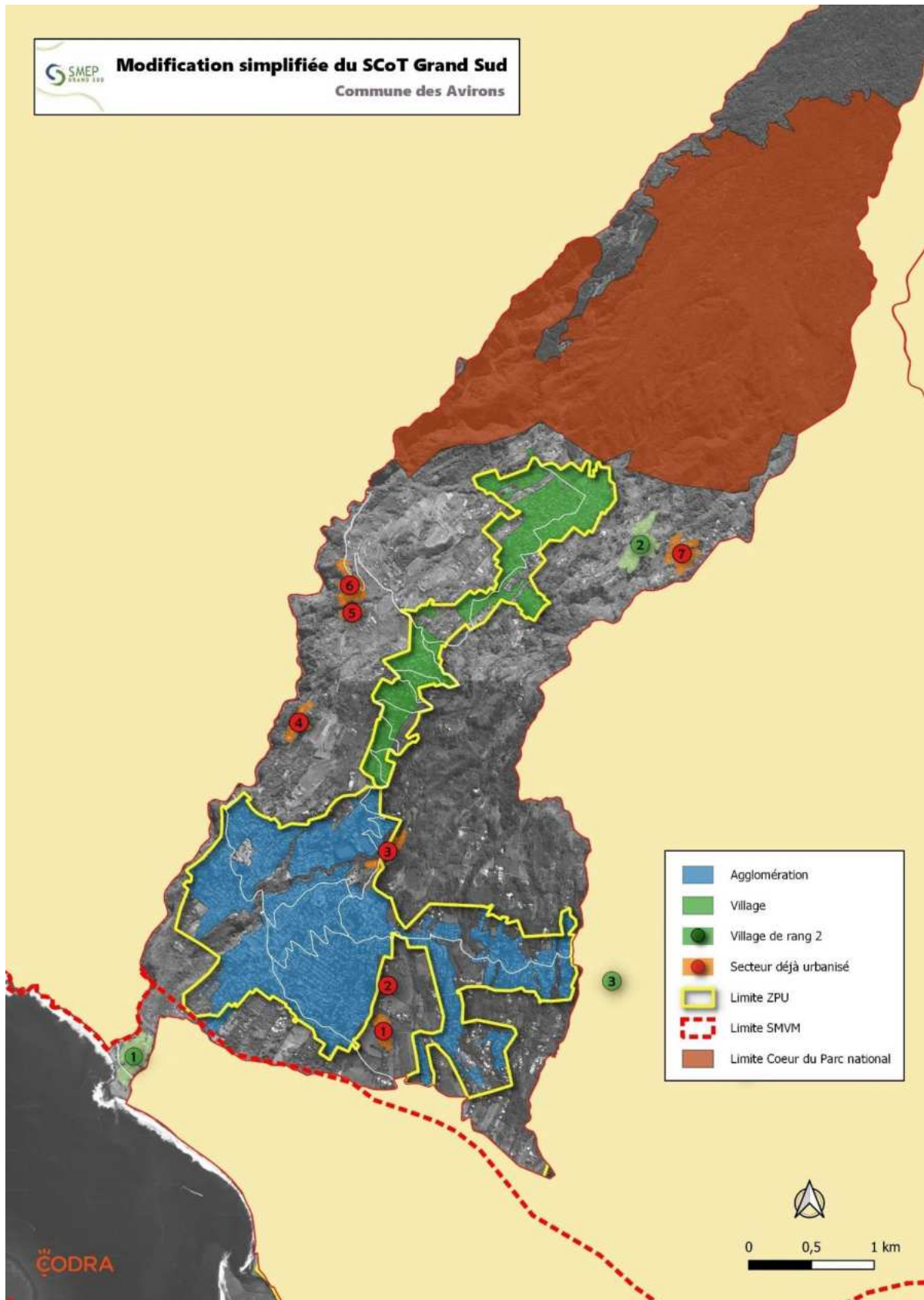
Pour les autres territoires communaux, il n'est pas prévu de possibilités d'extension, **exception faite des possibilités de redéploiement permises par les prescriptions n°B.2 du présent schéma.**

Les redéploiements de surfaces urbaines de Territoires Ruraux Habités (TRH), notamment classés en Secteurs d'Urbanisation Diffuse (SDU), pourront être alloués exclusivement au sein des zones préférentielles d'urbanisation des centralités de l'armature urbaine, conformément à l'orientation B.2d.

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.

Les fiches par commune

La commune des Avoirs



Liste des agglomérations et villages de rang 1

Lieu	Statut au SCoT	Statut Loi ELAN
Les Aviron centre-ville	Ville relais	Agglomération
Le Tévelave	Bourg de proximité	Village de rang 1

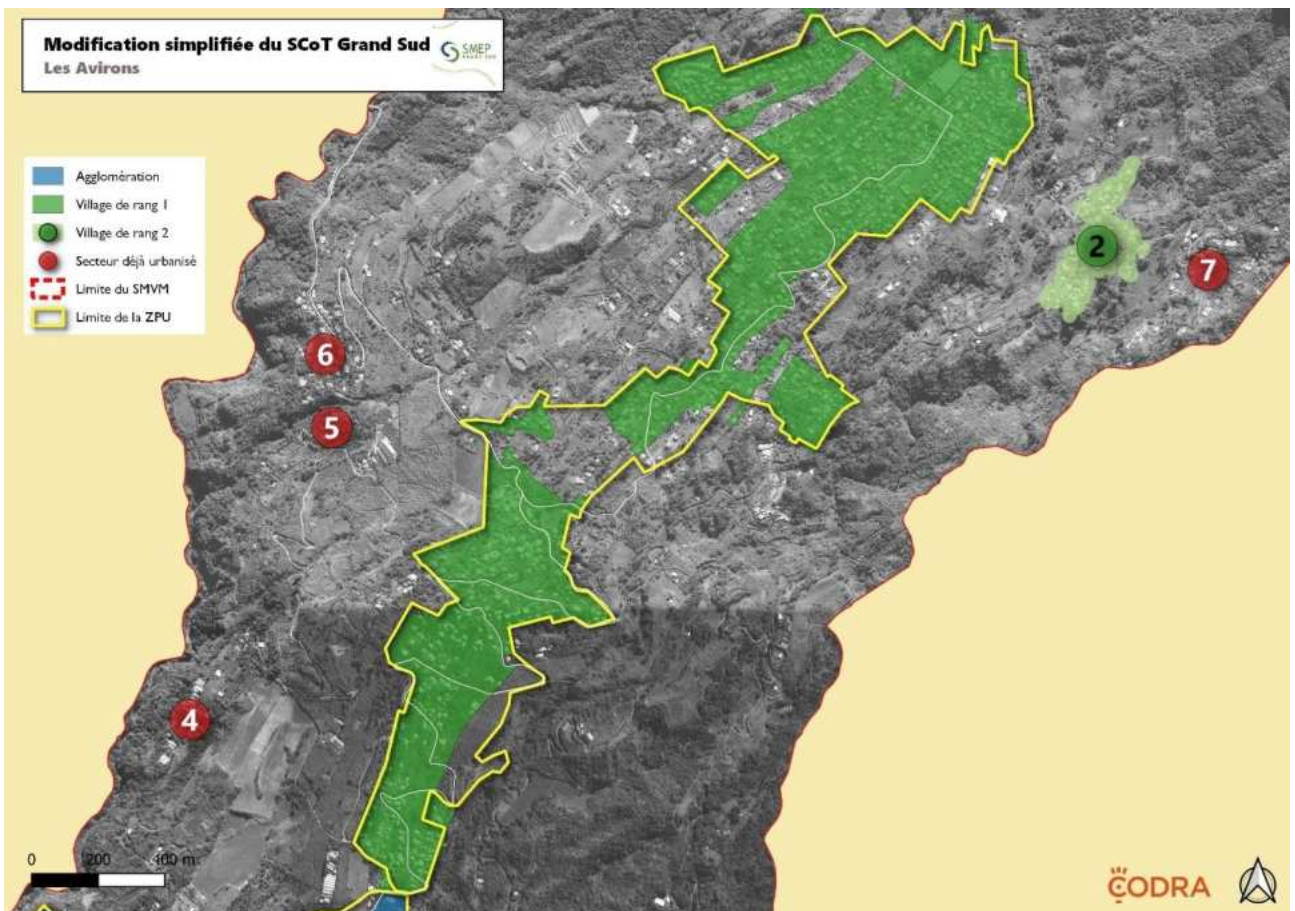
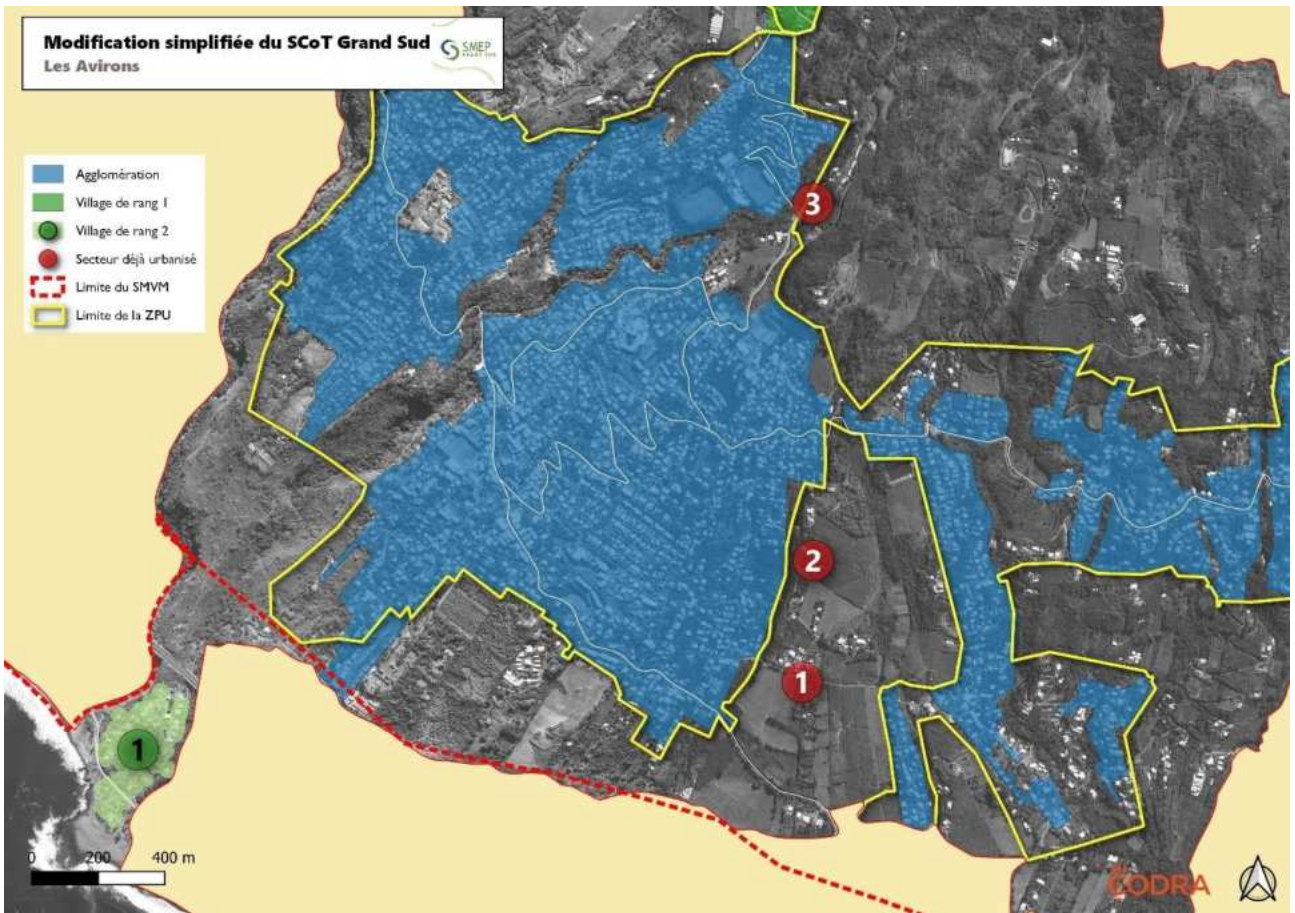
Liste des villages de rang 2 des Aviron :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
1	Bois Blanc	Agricole et TRH	Zones Nt et U	64	66152	9,7	10
2	Bras Sec les Hauts	TRH	Zone U	71	70848	10	5

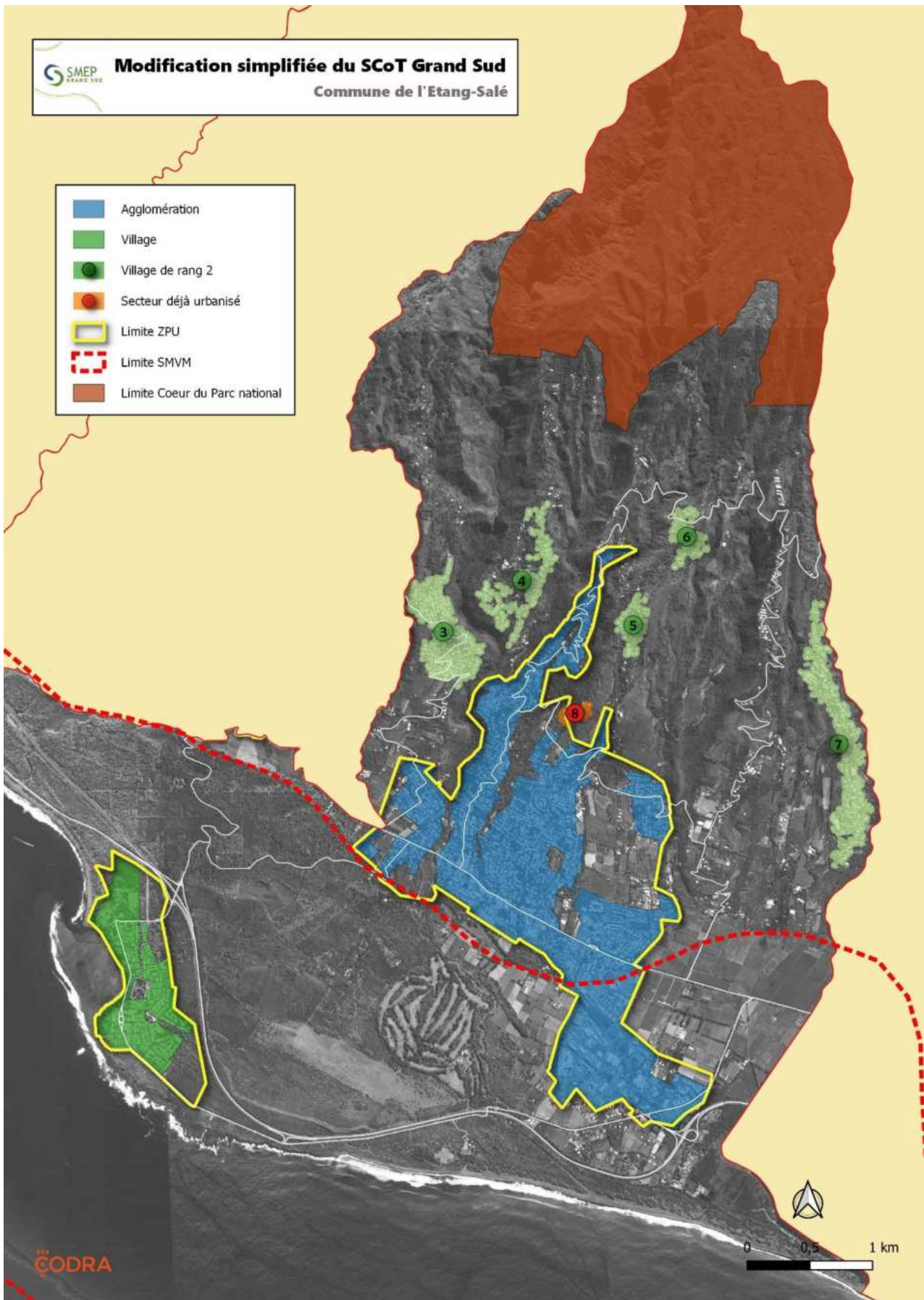
Liste des secteurs déjà urbanisés des Aviron :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
1	Chemin n°1	TRH	Zone U	28	25532	11	2
2	Chemin Cour Renaud	TRH	Zone U	9	9470	9,5	1
3	Chemin Mélina	TRH et agricole	Zone U	19	27314	7	2
4	Chemin Bellecombe	TRH et agricole	Zone U	24	31297	7,7	3
5	Chemin Fonds Creux	Agricole	Zone A	15	15177	9,9	2
6	Chemin Fonds Creux	TRH	Zone U	40	50752	7,9	4
7	Bras Sec les Hauts, chemin Francis Rivière	TRH et agricole	Zone U	35	50743	6,9	4

La délimitation des villages de rang 2 et des secteurs déjà urbanisés résulte des travaux de l'AGORAH sur la tâche urbaine. Les périmètres présentés ne constituent en aucun un contour réglementaire. En effet, il appartiendra aux communes concernées d'en effectuer la délimitation à la parcelle dans le cadre de leur PLU. Les villages de rang 2 figurent en vert, tandis que ceux situés au sein des espaces proches du rivage figurent en hachuré jaune et vert. Les secteurs déjà urbanisés figurent en orange.



La commune de l'Etang-Salé



Liste des agglomérations et villages de rang 1

Lieu	Statut au SCoT	Statut Loi ELAN
Etang-Salé les Hauts	Ville relais	Agglomération
Etang Salé les Bains	Bourg de proximité	Village de rang 1

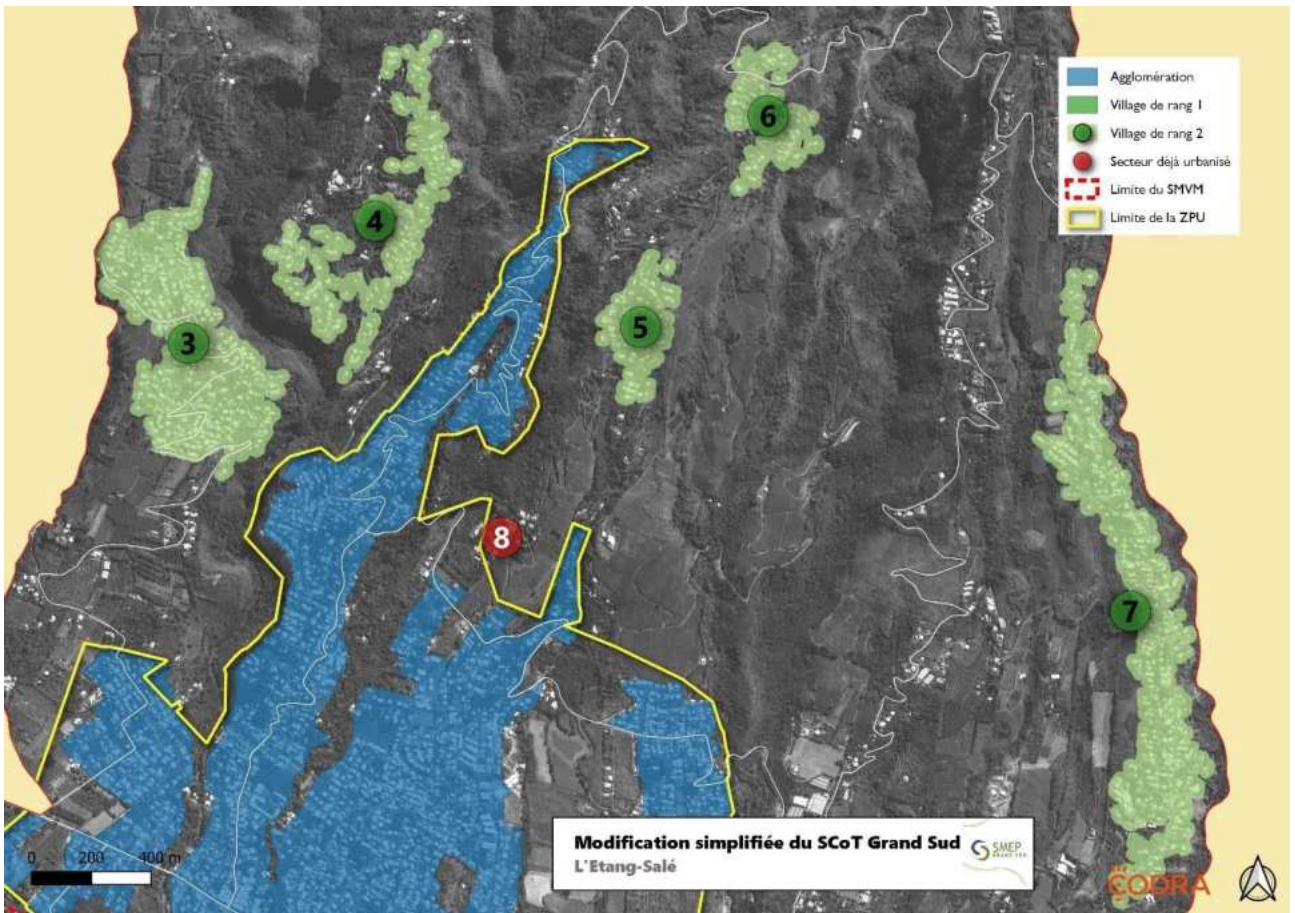
Liste des villages de rang 2 de L'Etang-Salé :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
3	Ravine Sèche	TRH	Zone U	473	312242	15,1	8
4	Entre-Deux	TRH et agricole	Zones U et A	188	202703	9,3	10
5	Le Lambert les Hauts 400	TRH	Zone U	102	86912	11,7	6
6	Le Lambert les Hauts 600	TRH	Zone U	94	93574	10	5
7	Le Maniron	TRH	Zone U	453	383143	11,8	16

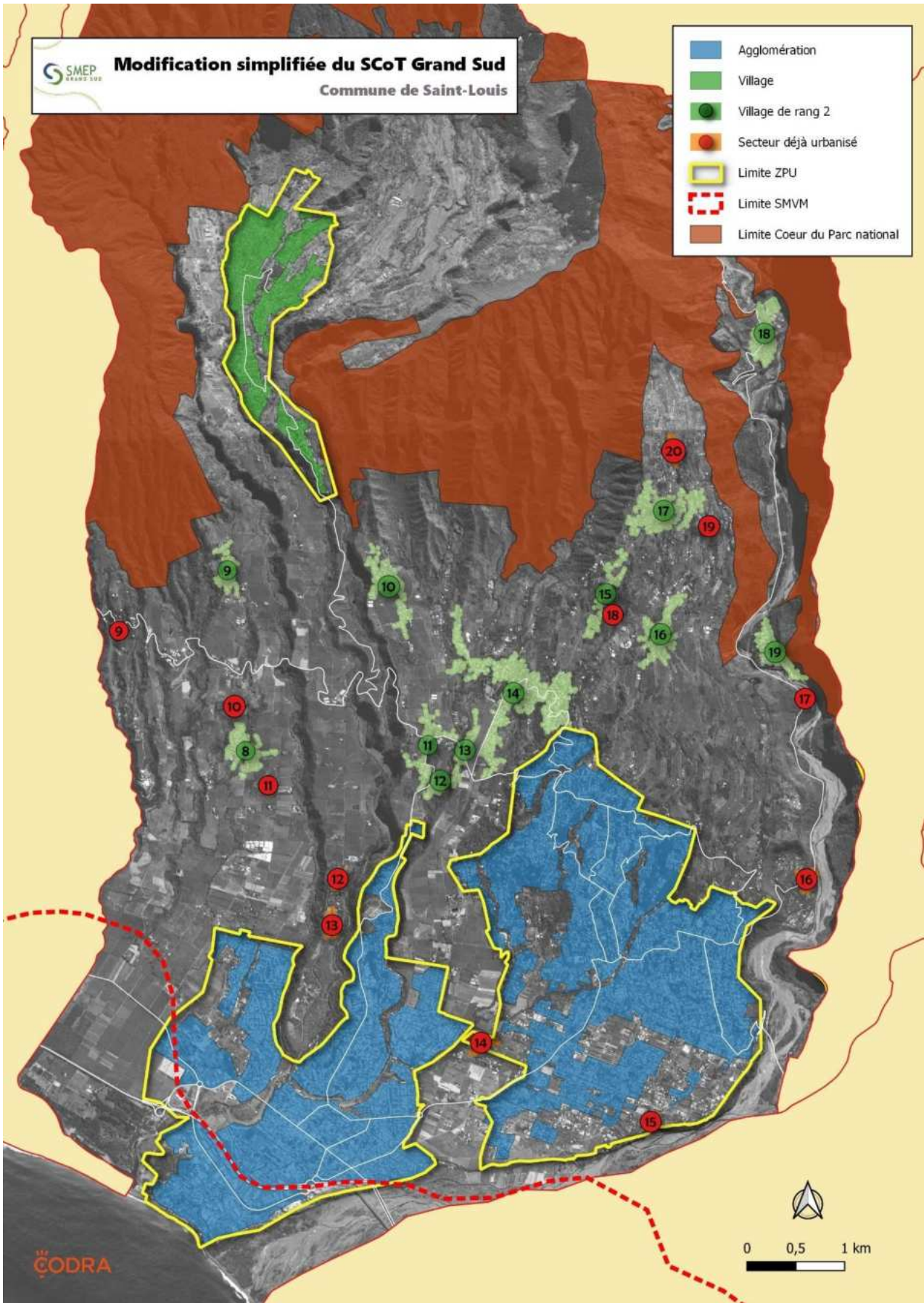
Liste des secteurs déjà urbanisés de L'Etang-Salé :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
8	Chemin Charbonnier	Agricole	Zone A	40	37018	10,8	3

La délimitation des villages de rang 2 et des secteurs déjà urbanisés résulte des travaux de l'AGORAH sur la tâche urbaine. Les périmètres présentés ne constituent en aucun un contour réglementaire. En effet, il appartiendra aux communes concernées d'en effectuer la délimitation à la parcelle dans le cadre de leur PLU. Les villages de rang 2 figurent en vert, tandis que ceux situés au sein des espaces proches du rivage figurent en hachuré jaune et vert. Les secteurs déjà urbanisés figurent en orange.



La commune de Saint-Louis



Liste des agglomérations et villages de rang 1

Lieu	Statut au SCoT	Statut Loi ELAN
Saint-Louis centre-ville	Pôle secondaire	Agglomération
Rivière Saint-Louis/Bois de Nèfles Coco	Ville relais	Agglomération
Les Makes	Bourg de proximité	Village de rang 1

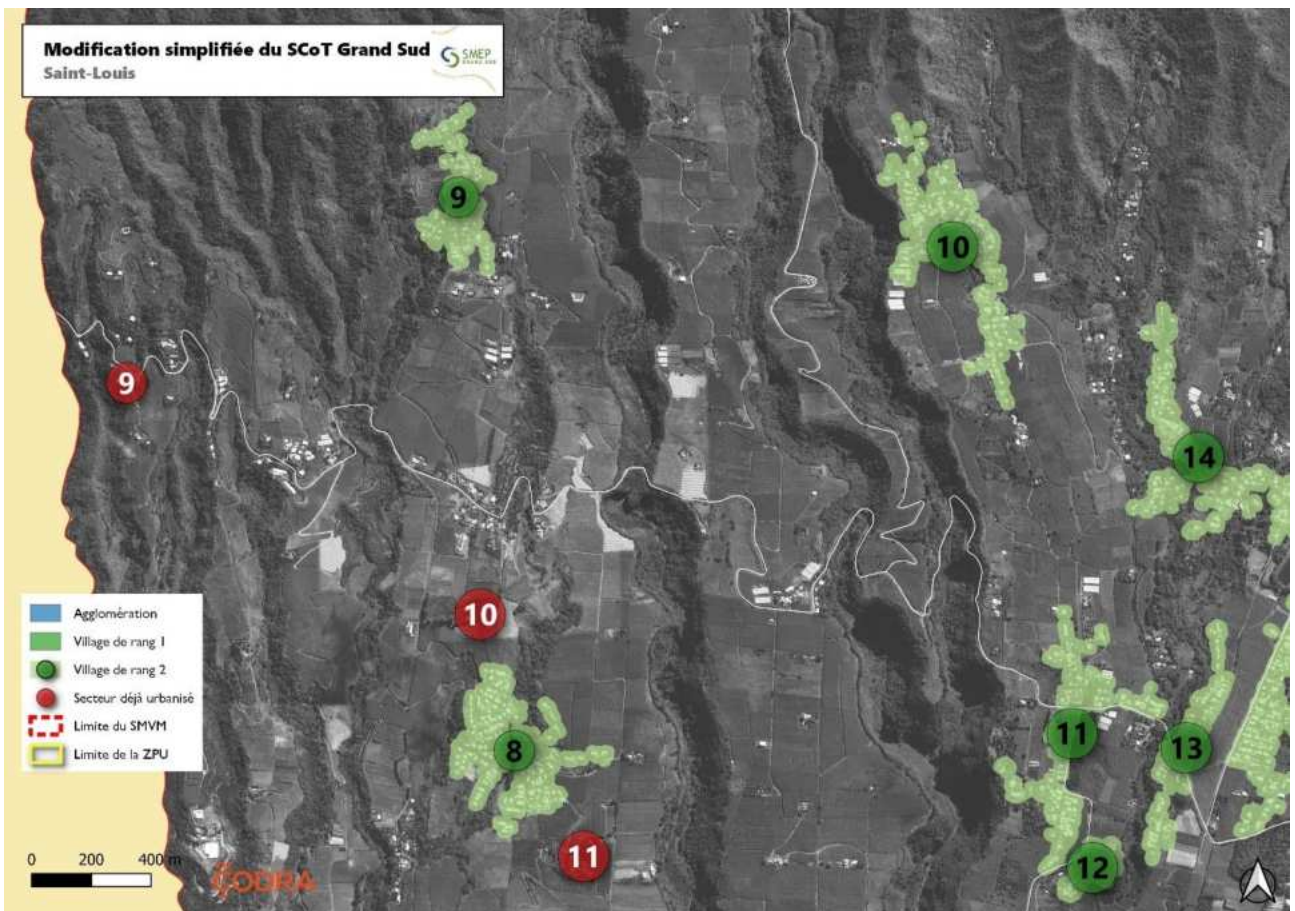
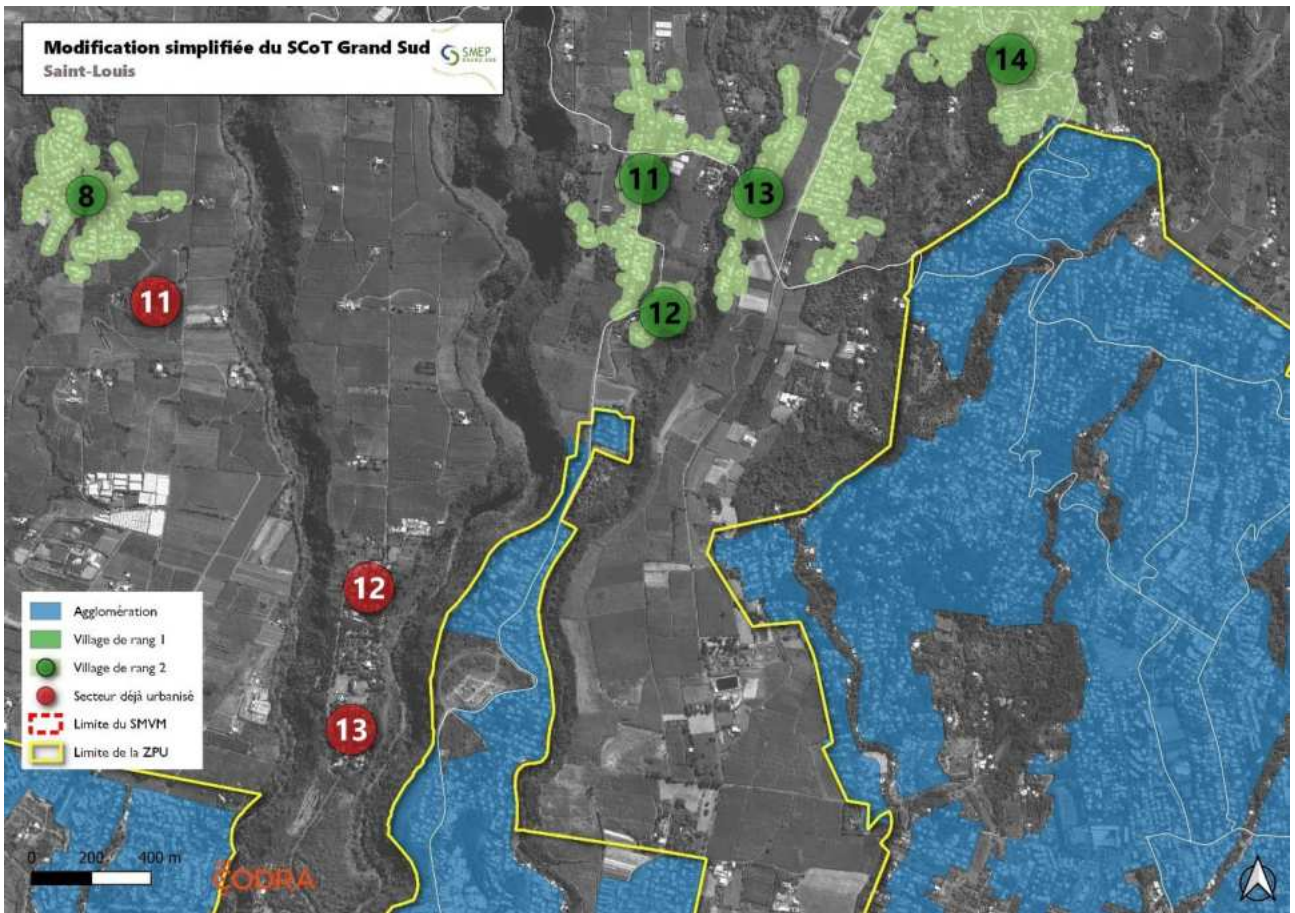
Liste des villages de rang 2 de Saint-Louis :

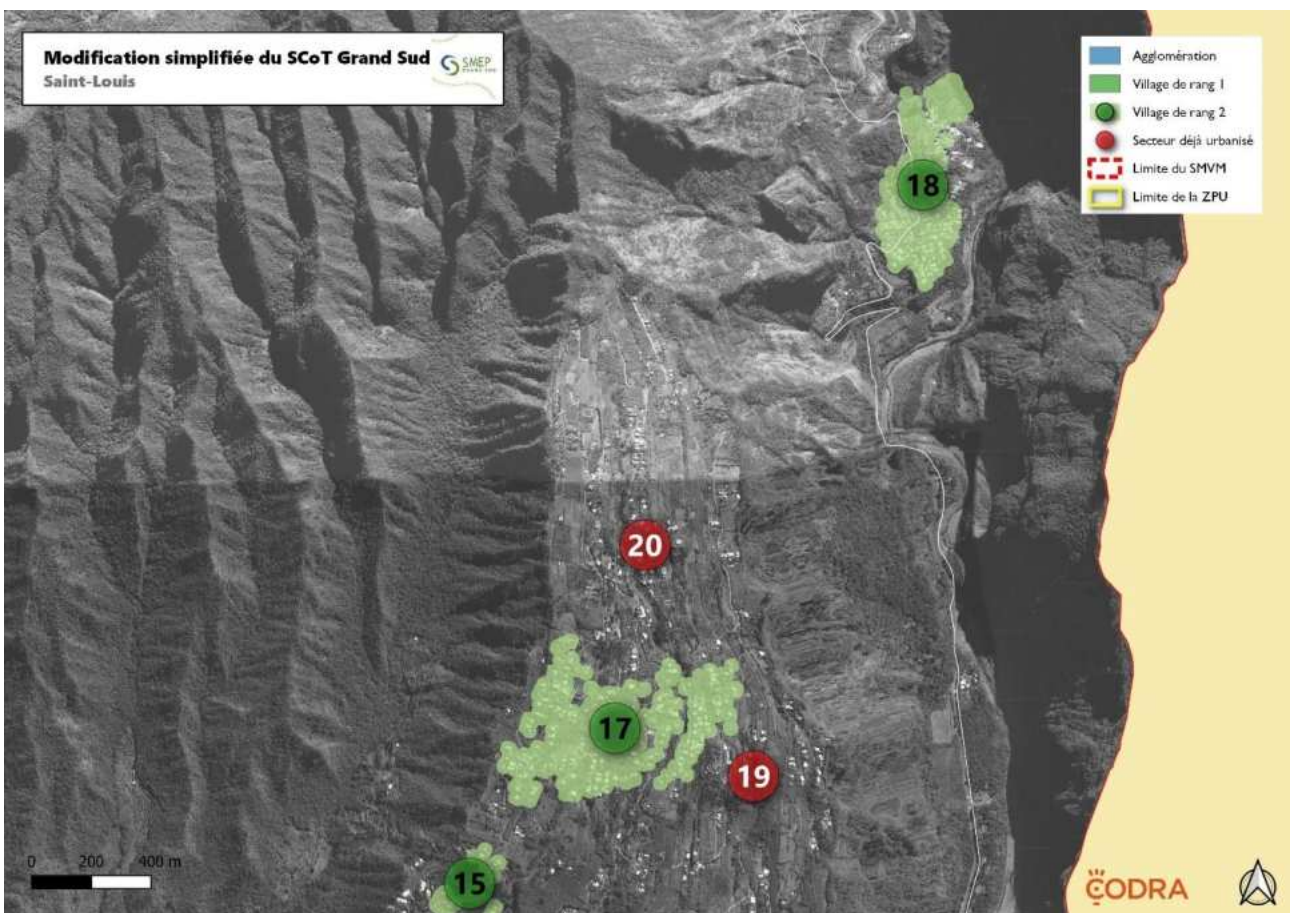
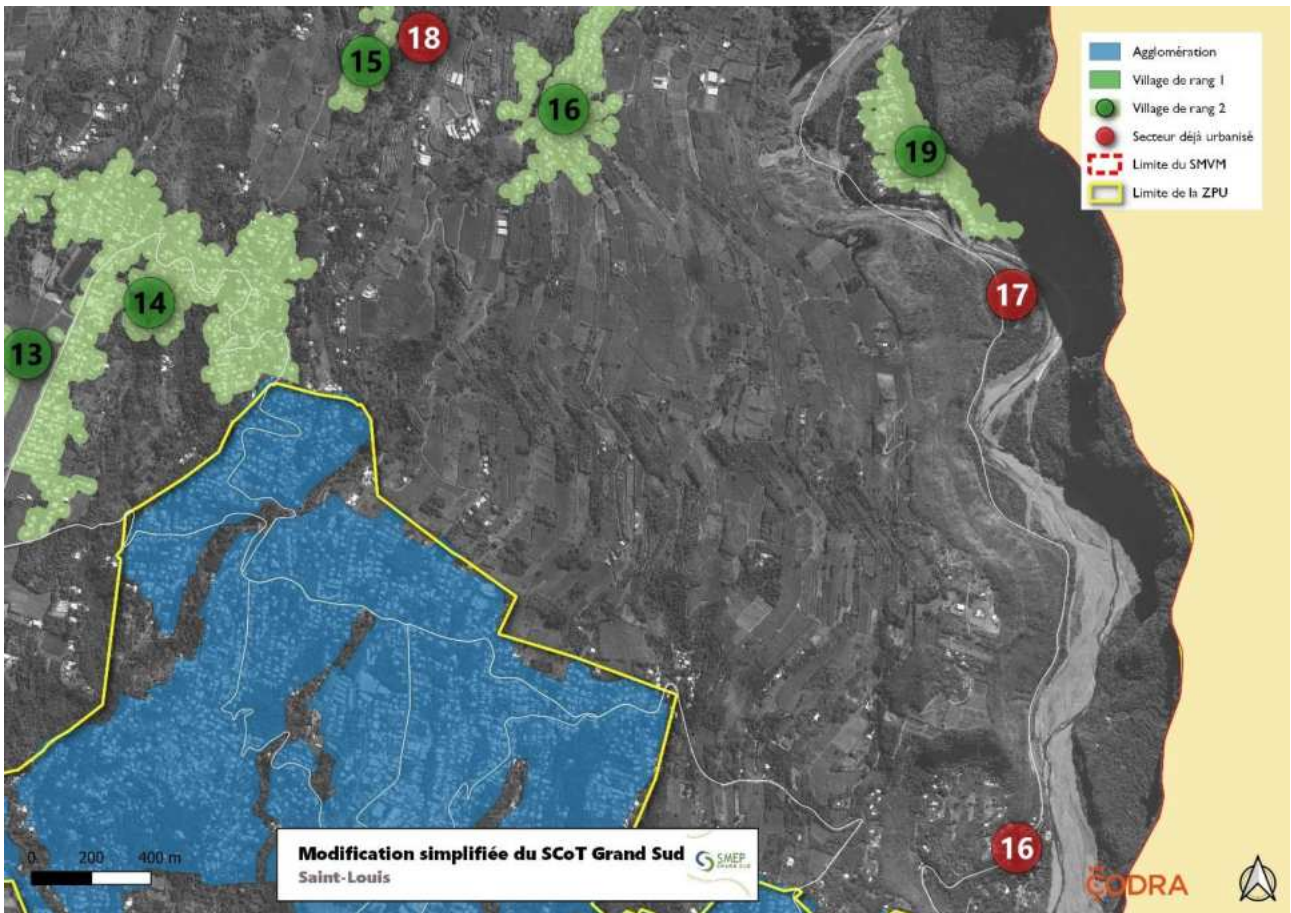
Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
8	Bellevue	TRH	Zone U	199	143584	13,9	4
9	Pièce Jeanne	TRH	Zone U	79	81828	9,7	5
10	Les Canots	TRH	Zone U	211	156557	13,5	6
11	Gol les Hauts	TRH	Zone U	169	124042	13,6	5
12	Gol les Hauts, chemin des Goyaviers	TRH	Zone U	52	30989	16,8	2
13	Gol les Hauts, chemin Benjoin	TRH	Zone U	100	75850	13,2	12
14	Gol les Hauts	TRH	Zone U	800	592930	13,5	17
15	Le Tapage, chemin de la Pompe	TRH	Zone U	106	108179	9,8	3
16	Le Tapage	TRH	Zone U	200	161142	12,4	5
17	Le Tapage	TRH	Zone U	246	257902	9,5	31
18	Le Petit Serré	TRH	Zone U	214	139268	15,4	4
19	Ilet Furcy	TRH	Zone U	150	117106	12,8	9

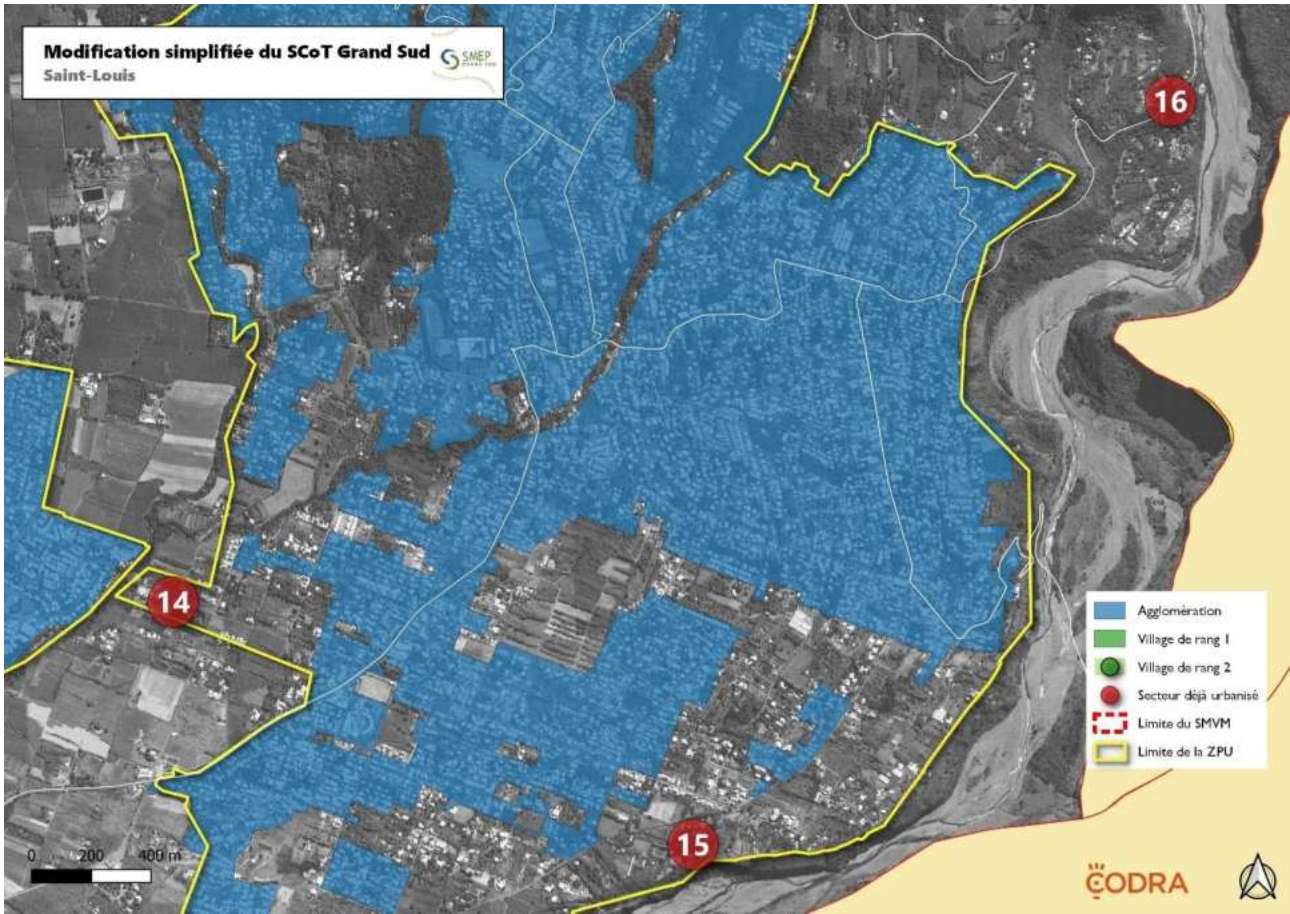
Liste des secteurs déjà urbanisés de Saint-Louis :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
9	Route Hubert Delisle	Agricole	STECAL A	15	15162	9,9	1
10	Bellevue	TRH	Zone U	8	11907	6,7	1
11	Chemin Bellevue	Agricole	Zone A	15	16803	8,9	3
12	Maison Rouge	Agricole	STECAL A	38	29377	12,9	1
13	Maison Rouge	TRH	Zone U	37	35341	10,5	2
14	Chemin des Violettes	Agricole	Zone A	32	43146	7,4	3
15	Chemin Piton	Agricole	Zone A	17	23091	7,4	2
16	Les Aloès	Agricole	STECAL A	22	37268	5,9	8
17	Ilet Rond	TRH	Zone U	15	11567	13	3
18	Le Tapage, chemin Dejean	TRH	Zone U	7	5740	12,2	3
19	Le Tapage	Agricole	STECAL A	15	16758	9	3
20	Chemin Depot	Agricole	Zone A	22	32953	6,7	3

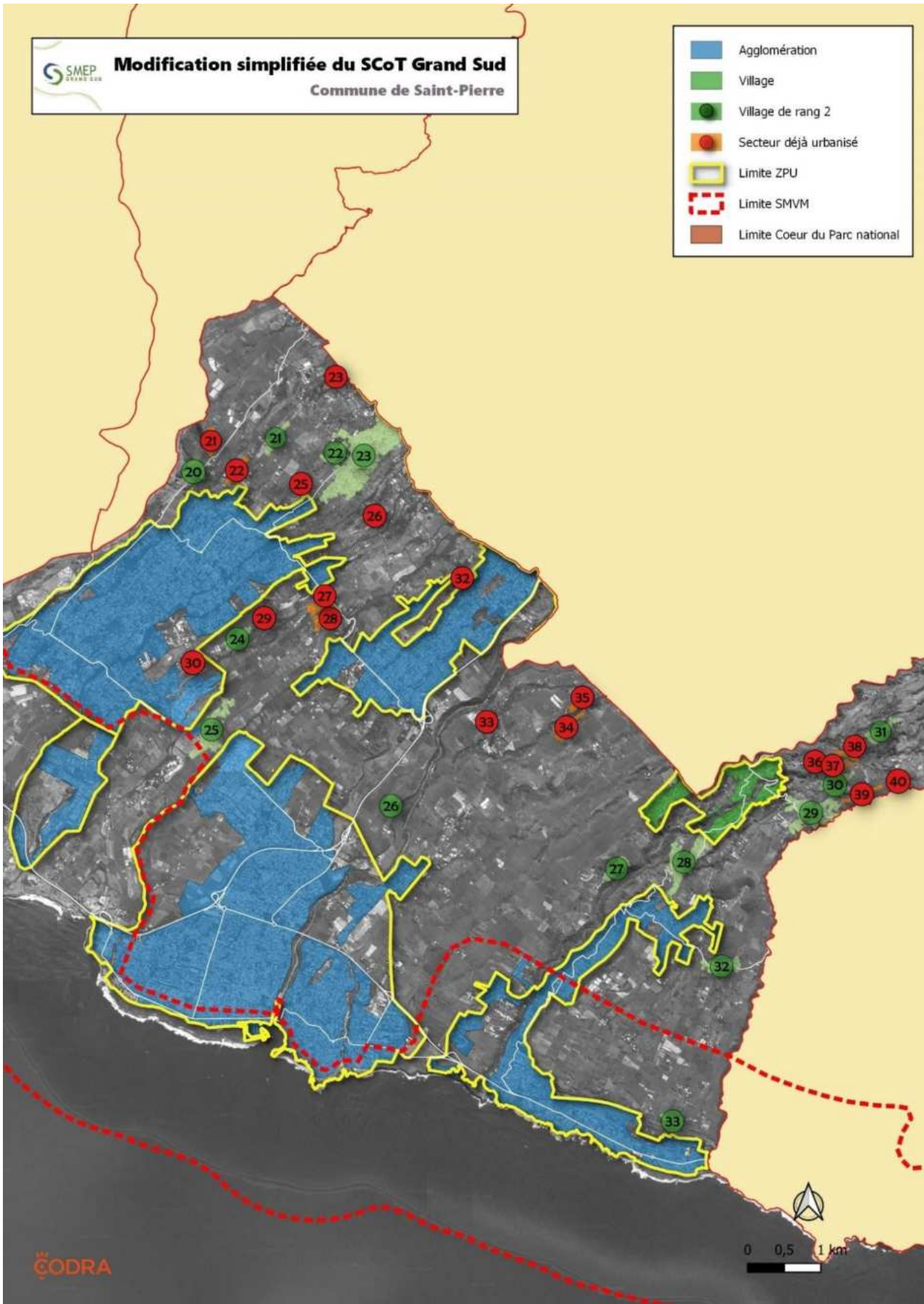
La délimitation des villages de rang 2 et des secteurs déjà urbanisés résulte des travaux de l'AGORAH sur la tâche urbaine. Les périmètres présentés ne constituent en aucun un contour réglementaire. En effet, il appartiendra aux communes concernées d'en effectuer la délimitation à la parcelle dans le cadre de leur PLU. Les villages de rang 2 figurent en vert, tandis que ceux situés au sein des espaces proches du rivage figurent en hachuré jaune et vert. Les secteurs déjà urbanisés figurent en orange.







La commune de Saint-Pierre



Liste des agglomérations et villages de rang 1

Lieu	Statut au SCoT	Statut Loi ELAN
Saint-Pierre centre-ville	Pôle principal	Agglomération
Ravine des Cabris	Ville relais	Agglomération
Grand Bois/Ravine des Cafres	Bourg de proximité	Village de rang 1
Montvert-les-Hauts	Bourg de proximité	Village de rang 1

Liste des villages de rang 2 de Saint-Pierre :

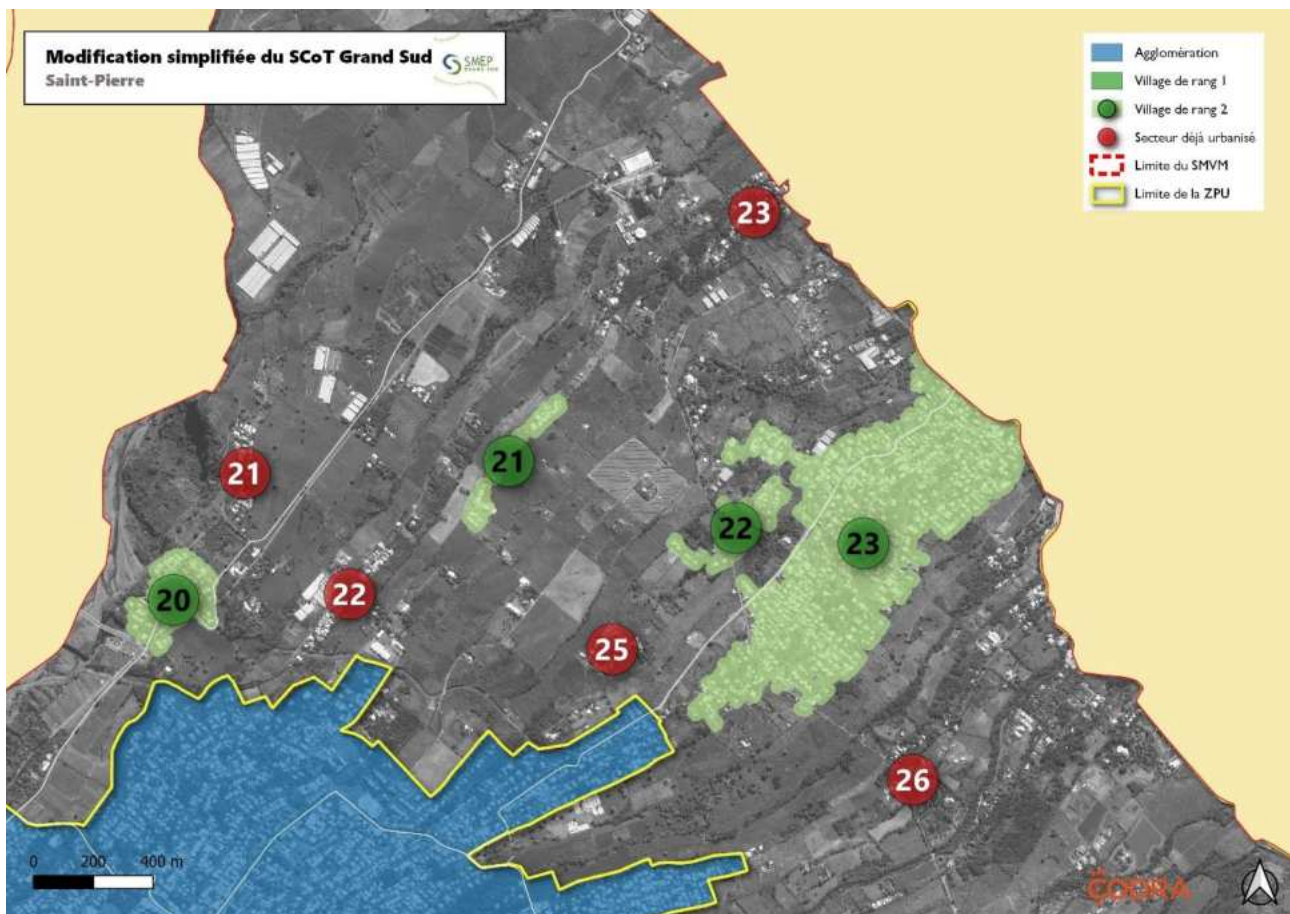
Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
20	Chemin Saint-Augustin	TRH	Zone U	116	70736	16,4	3
21	Chemin Futol	TRH	Zone U	58	37078	15,6	2
22	Chemin Sabrap	TRH	Zone U	53	50270	10,5	4
23	Chemin Stéphane	TRH	Zone U	812	573343	14,2	50
24	Ravine des Cabris, chemin Marcel Hoarau	TRH	Zone U	87	54961	15,8	7
25	Chemin Diagonale	TRH	Zone U	236	173572	13,6	11
26	Bassin Plat	TRH	Zone U	72	47891	15	1
27	Montvert-les-Bas, chemin Boissy	TRH	Zone U	64	55504	11,5	4
28	Montvert-les-Bas, chemin Antoine Picard	TRH	Zone U	236	186924	12,6	10
29	Montvert-les-Hauts, route Hubert Delisle	TRH	Zone U	213	196518	10,8	12
30	Montvert-les-Hauts, chemin des Terres des Chênes	TRH	Zone U	113	73325	15,4	5
31	Montvert-les-Hauts, chemin des Remparts	TRH	Zone U	87	66687	13	5
32	Montvert-les-Bas, chemin Roland Garros	TRH	Zone U	94	80880	11,6	5
33	Grands Bois	TRH	Zone U	53	38316	13,8	2

Liste des secteurs déjà urbanisés de Saint-Pierre :

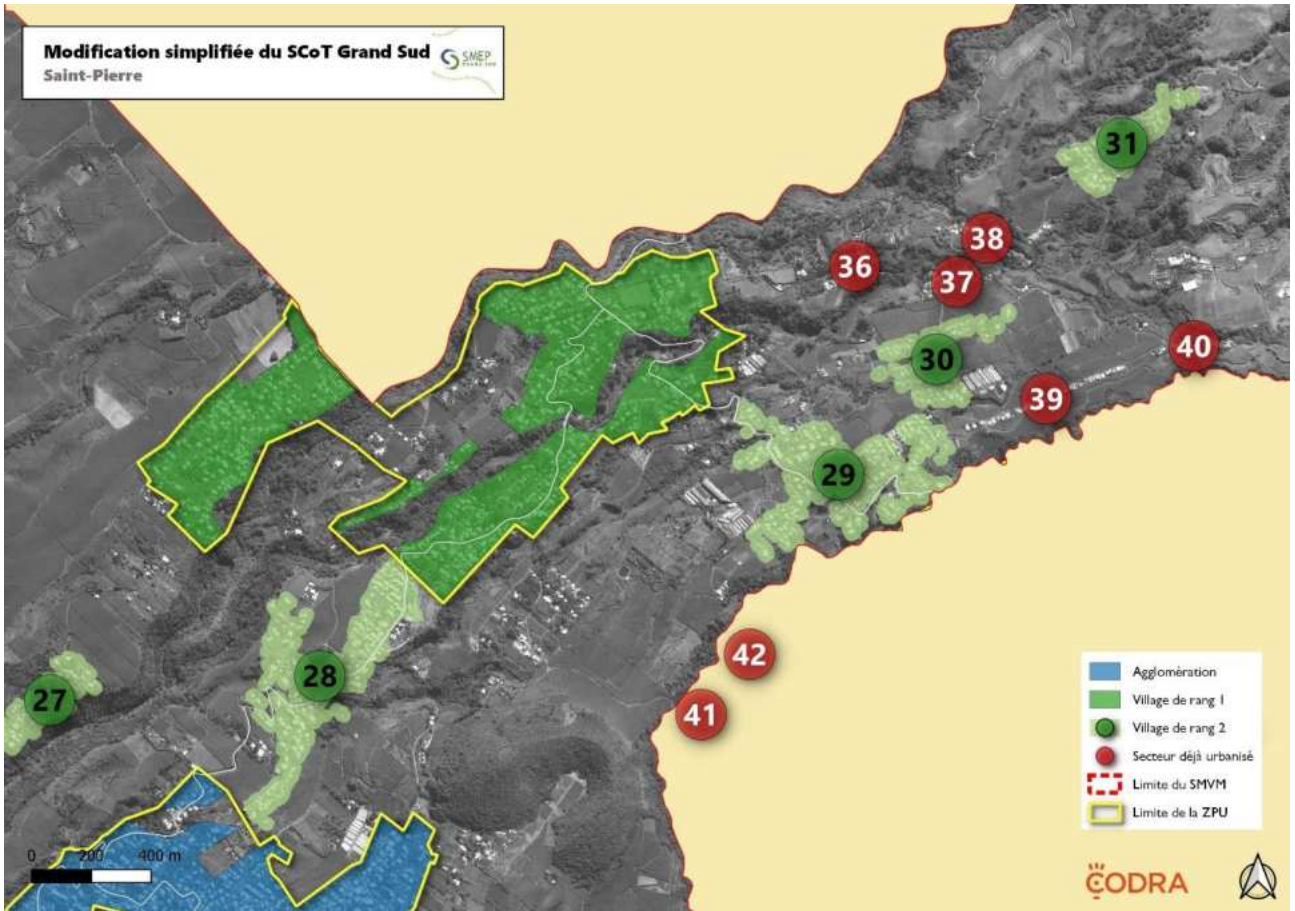
Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
21	Chemin Niobe	TRH	Zone U	38	34696	11	4
22	Chemin Maurice Thorez	TRH	Zone U	49	33883	14,5	2
23	Impasse du Verger	Agricole	Zone A	22	30368	7,2	4
25	Chemin Maurice Ignace Técher	TRH	Zone U	46	27234	16,9	1
26	Chemin Firminy	Agricole	Zone A	16	19261	8,3	2
27	Chemin Albora	Agricole	Zone A	48	47577	10,1	7
28	Chemin Parfait	Agricole	Zone A	32	44427	7,2	5
29	Ravine des Cabris, chemin Marcel Hoarau	TRH	Zone U	28	24661	11,4	4
30	Chemin Emmanuel Hoarau	Agricole	Zone A	32	47782	6,7	4
32	Chemin Guflet	Agricole	Zone A	21	17734	11,8	2
33	Allée des Arums	Agricole	Zone A	16	17033	9,4	2
34	Bassin Martin, allée des Glaieuls	TRH	Zone U	37	50162	7,4	3
35	Bassin Martin, allée des Verveines	TRH	Zone U	18	18611	9,7	1
36	Montvert-les-Hauts, chemin Galet	TRH	Zone U	25	22215	11,3	2

37	Montvert-les-Hauts, chemin des Terres des Chênes	TRH	Zone U	37	23926	15,5	1
38	Montvert-les-Hauts, chemin des Remparts	TRH	Zone U	32	28343	11,3	2
39	Montvert-les-Hauts, chemin Acquier	TRH	Zone U	41	33578	12,2	0
40	Chemin Acquier	Agricole et continuité	Zone A	15	17974	8,3	2

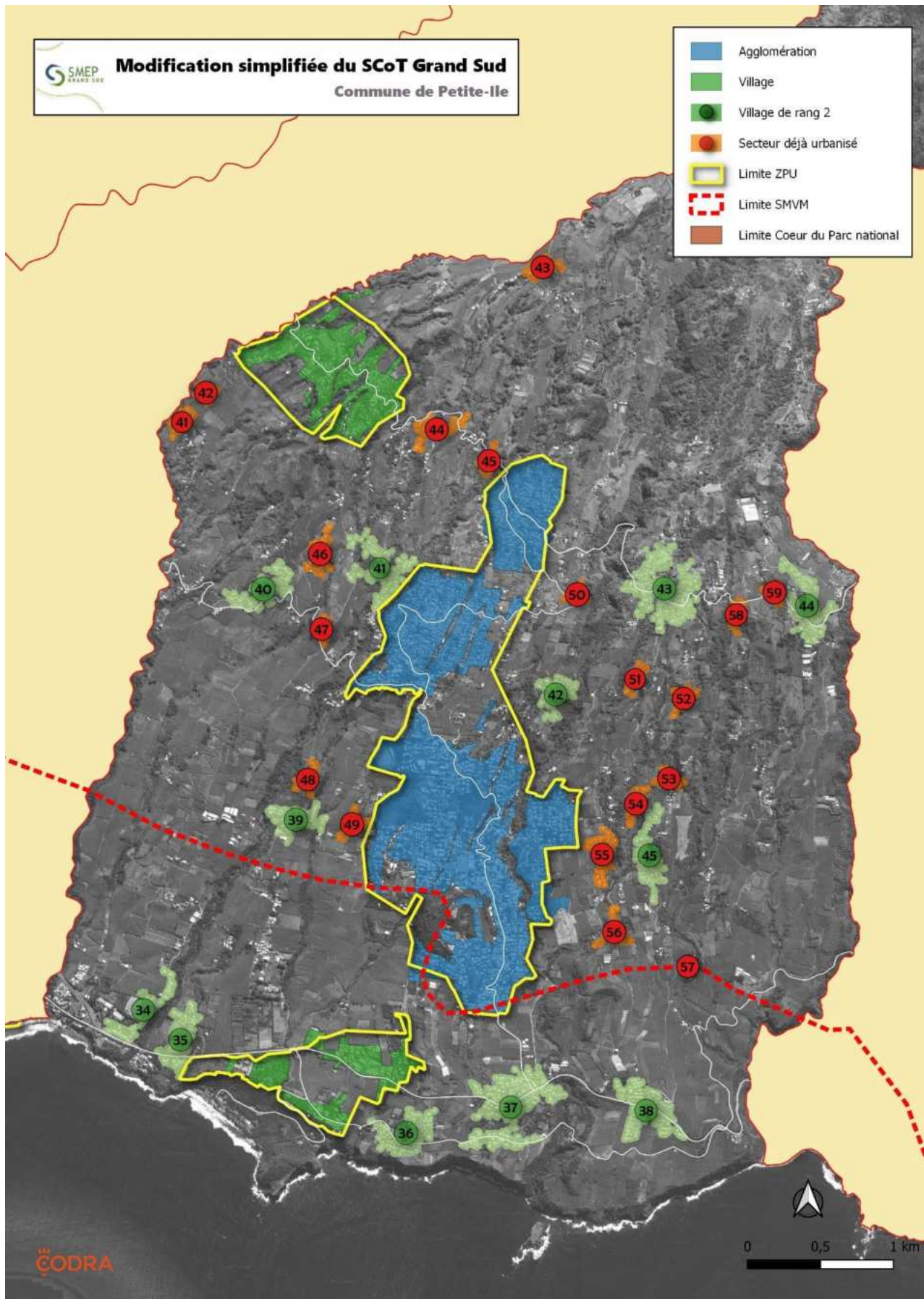
La délimitation des villages de rang 2 et des secteurs déjà urbanisés résulte des travaux de l'AGORAH sur la tâche urbaine. Les périmètres présentés ne constituent en aucun un contour réglementaire. En effet, il appartiendra aux communes concernées d'en effectuer la délimitation à la parcelle dans le cadre de leur PLU. Les villages de rang 2 figurent en vert, tandis que ceux situés au sein des espaces proches du rivage figurent en hachuré jaune et vert. Les secteurs déjà urbanisés figurent en orange.







La commune de Petite-Ile



Liste des agglomérations et villages de rang 1

Lieu	Statut au SCoT	Statut Loi ELAN
Petite-Ile centre-ville	Ville relais	Agglomération
Grande Anse	Bourg de proximité	Village de rang 1
Piton des Goyaves	Bourg de proximité	Village de rang 1

Liste des villages de rang 2 de Petite-Ile :

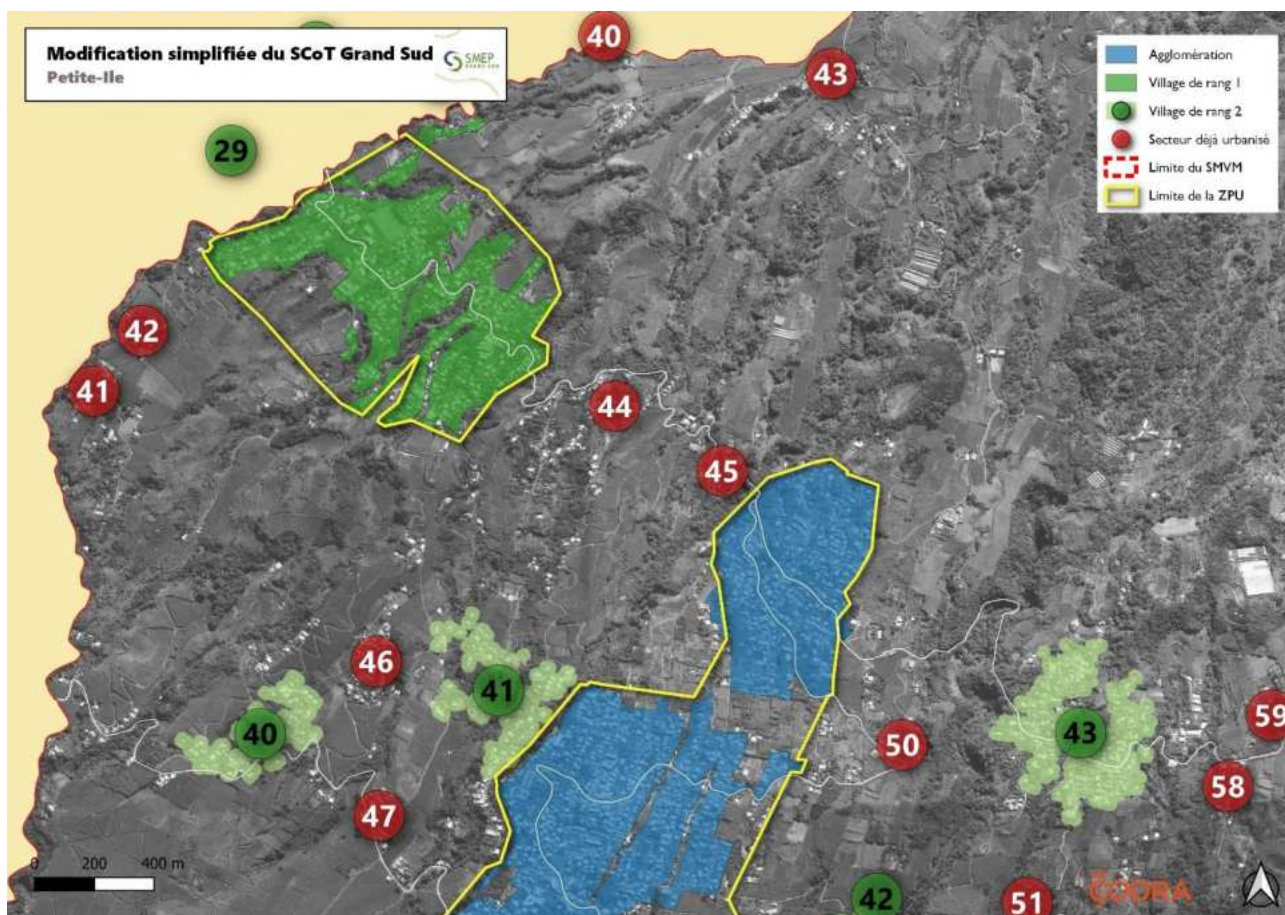
Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
34	Rue des Pampas	TRH	Zone U	68	61282	11,1	4
35	Rue Pasteur	TRH	Zone U	92	87614	10,5	6
36	Rue du Panorama	TRH	Zone U	84	85483	9,8	3
37	La Croisée	TRH	Zone U	229	217253	10,5	5
38	Manapany les Bas	TRH	Zone U	141	120834	11,7	3
39	Chemin Maurice Ignace Técher	TRH	Zone U	82	69604	11,8	4
40	Anse les Hauts, chemin Zaire	TRH et agricole	Zone U	78	82863	9,4	4
41	Ravine du Pont, chemin Elie Gonthier	TRH	Zone U	111	110896	10	10
42	Centre-Ville, chemin Dauphin	TRH et agricole	Zone U	72	57219	12,6	3
43	Manapany les Hauts, route de l'Ancienne Usine	TRH	Zone U	198	188595	10,5	12
44	Manapany les Hauts, route de l'Ancienne Usine	TRH	Zone U	92	97407	9,4	7
45	Chiendent-Bambou, allée des Bengalis	TRH	Zone U	71	77118	9,2	5

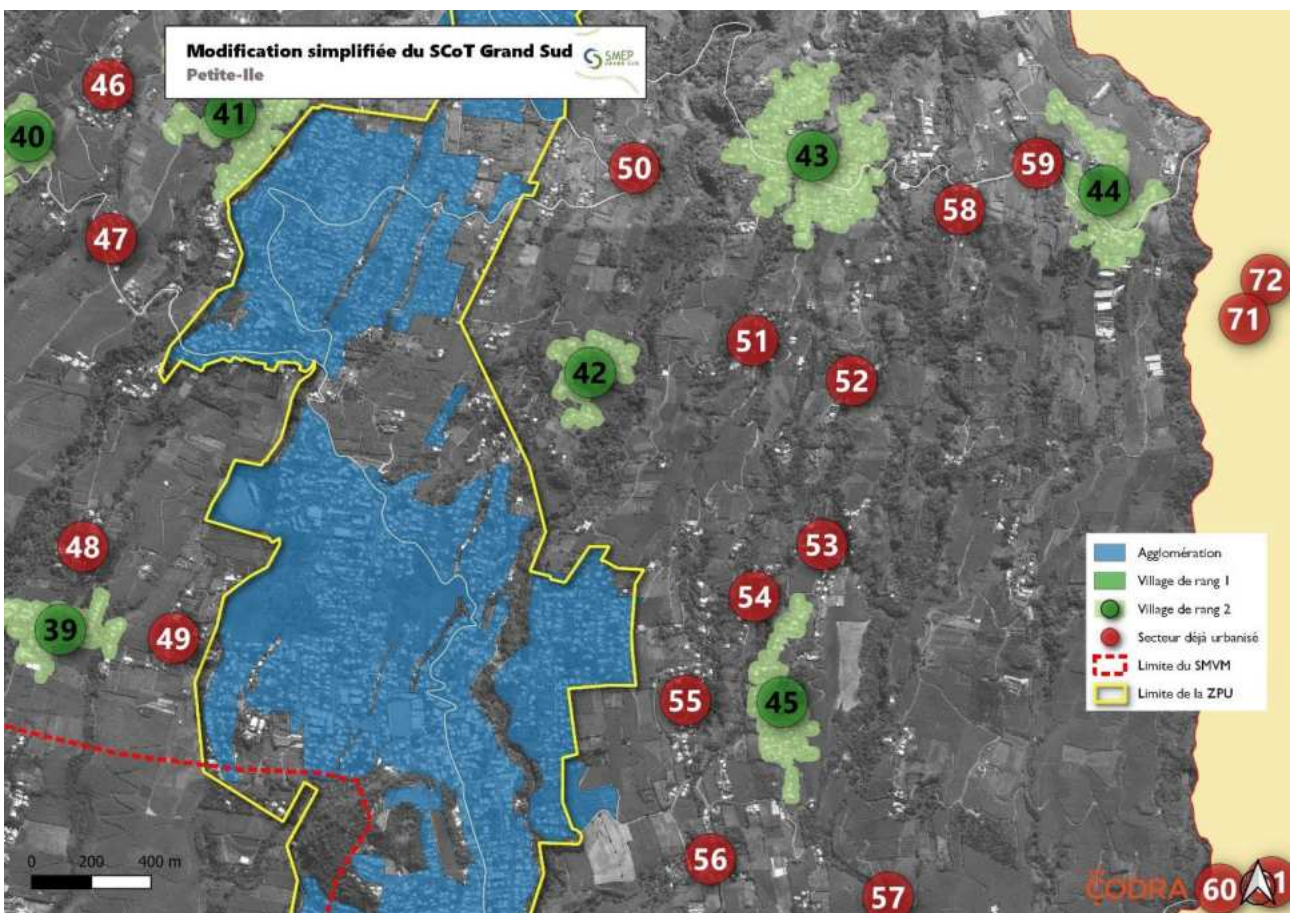
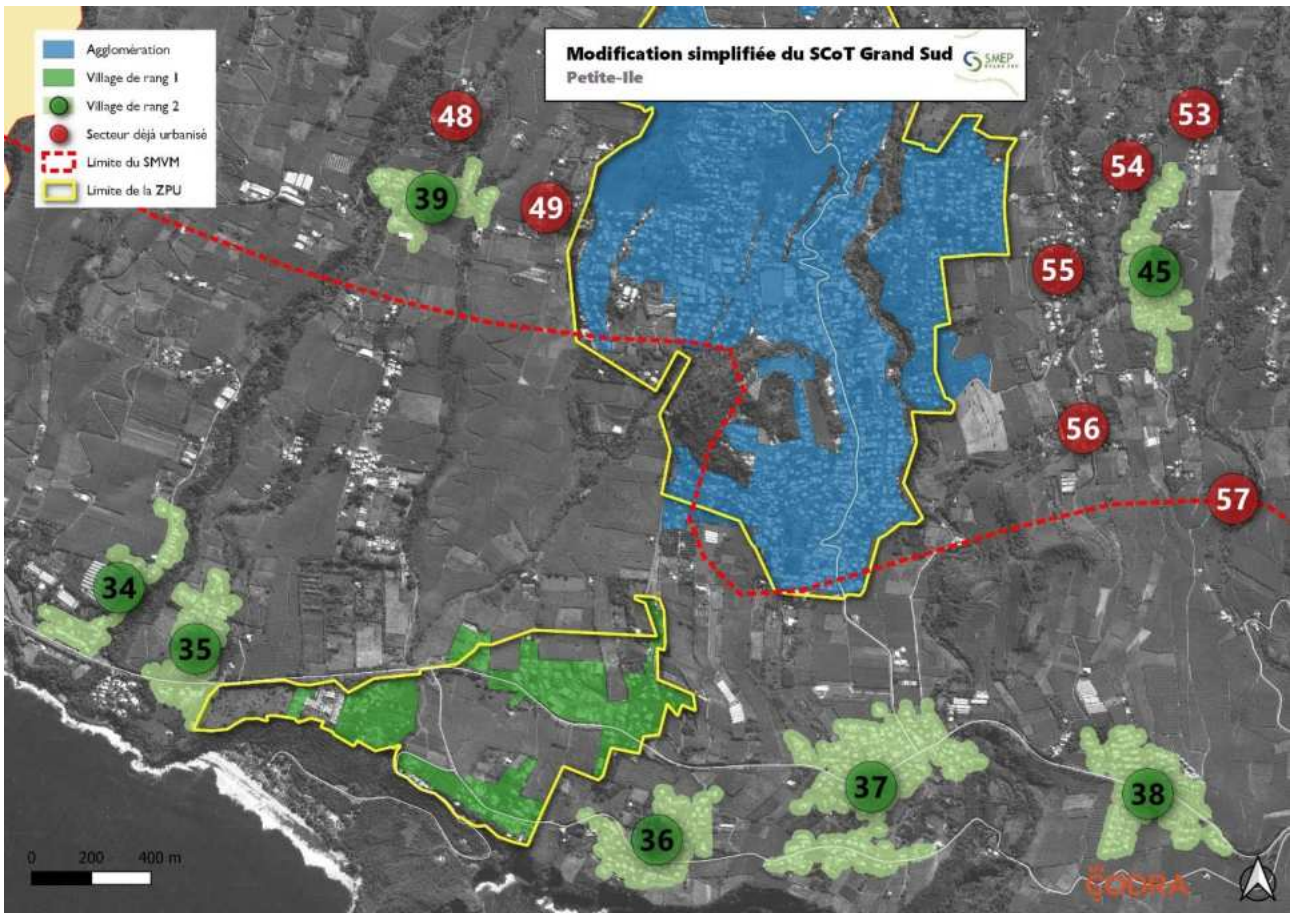
Liste des secteurs déjà urbanisés de Petite-Ile :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
41	Piton des Goyaves, rue Terrain Isautier	TRH	Zone U	22	23390	9,4	2
42	Piton des Goyaves, rue Terrain Isautier	TRH	Zone U	20	20866	9,6	1
43	Piton des Goyaves, allée des Artichauts	TRH	Zone U	41	31294	13,1	1
44	Piton des Goyaves, sentier des Abeilles	TRH et agricole	Zone U	43	48934	8,8	8
45	Piton des Goyaves, rue des Palmistes	TRH	Zone U	27	22837	11,8	1
46	Ravine du Pont, rue des Franciscéas	TRH	Zone U	37	38890	9,5	3
47	Anse les Hauts, chemin Fortune Grosset	TRH et agricole	Zone U	19	19527	9,7	2
48	Centre-ville, chemin Isaac	TRH	Zone U	21	25115	8,4	3
49	Centre-ville, rue des Maraîchers	TRH	Zone U	17	22116	7,7	2
50	Chemin Vaulry	Agricole	Zone A	15	19514	7,7	3
51	Manapany les Hauts, impasse des Cannelles	TRH	Zone U	24	22796	10,5	1
52	Manapany les Hauts, rue des Merles	TRH	Zone U	21	24880	8,4	2
53	Chiendent-Bambou, allée des Pavots	TRH	Zone U	19	23222	8,2	2
54	Chiendent-Bambou, rue des Pastèques	TRH	Zone U	19	22387	8,5	2
55	Chiendent-Bambou, allée des Zinnias	TRH	Zone U	45	50573	8,9	6
56	Chemin Rosile	Agricole	Zone A	27	33596	8	2
57	Manapany les Bas, chemin Jules Vienne	TRH	Zone U	13	9231	14,1	1

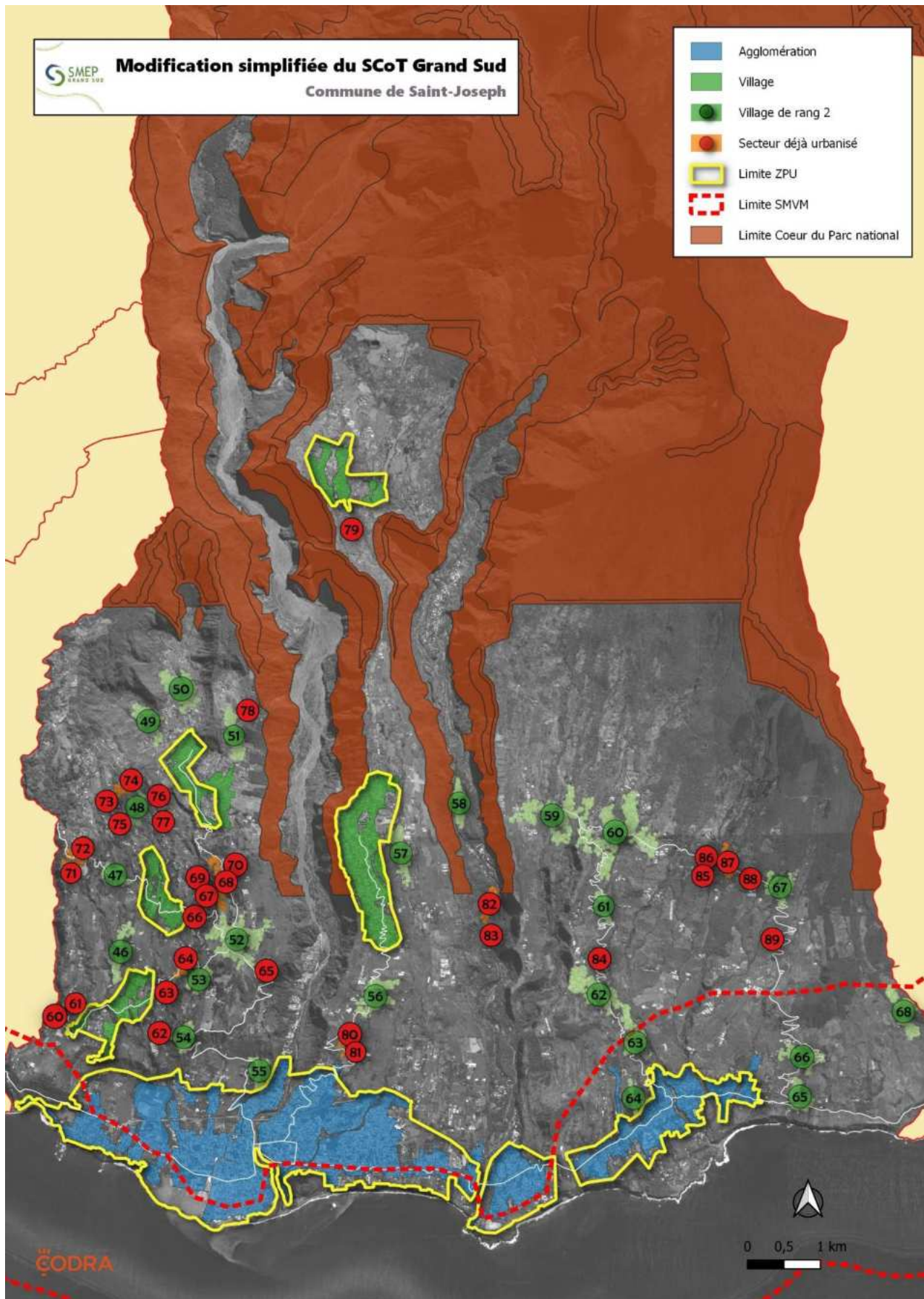
58	Manapany les Hauts, allée des Gerberas	TRH	Zone U	26	23797	10,9	2
59	Manapany les Hauts, route de l'Ancienne Usine	TRH	Zone U	23	19026	12,1	2

La délimitation des villages de rang 2 et des secteurs déjà urbanisés résulte des travaux de l'AGORAH sur la tâche urbaine. Les périmètres présentés ne constituent en aucun un contour réglementaire. En effet, il appartiendra aux communes concernées d'en effectuer la délimitation à la parcelle dans le cadre de leur PLU. Les villages de rang 2 figurent en vert, tandis que ceux situés au sein des espaces proches du rivage figurent en hachuré jauni et vert. Les secteurs déjà urbanisés figurent en orange.





La commune de Saint-Joseph



Liste des agglomérations et villages de rang 1

Lieu	Statut au SCoT	Statut Loi ELAN
Saint-Joseph centre-ville	Pôle secondaire	Agglomération
Vincendo	Ville relais	Agglomération
Les Lianes/Carosse/Plaine des Grègues	Bourg de proximité	Village de rang 1
Grand Coude	Bourg de proximité	Village de rang 1
Jean Petit	Bourg de proximité	Village de rang 1

Liste des villages de rang 2 de Saint-Joseph :

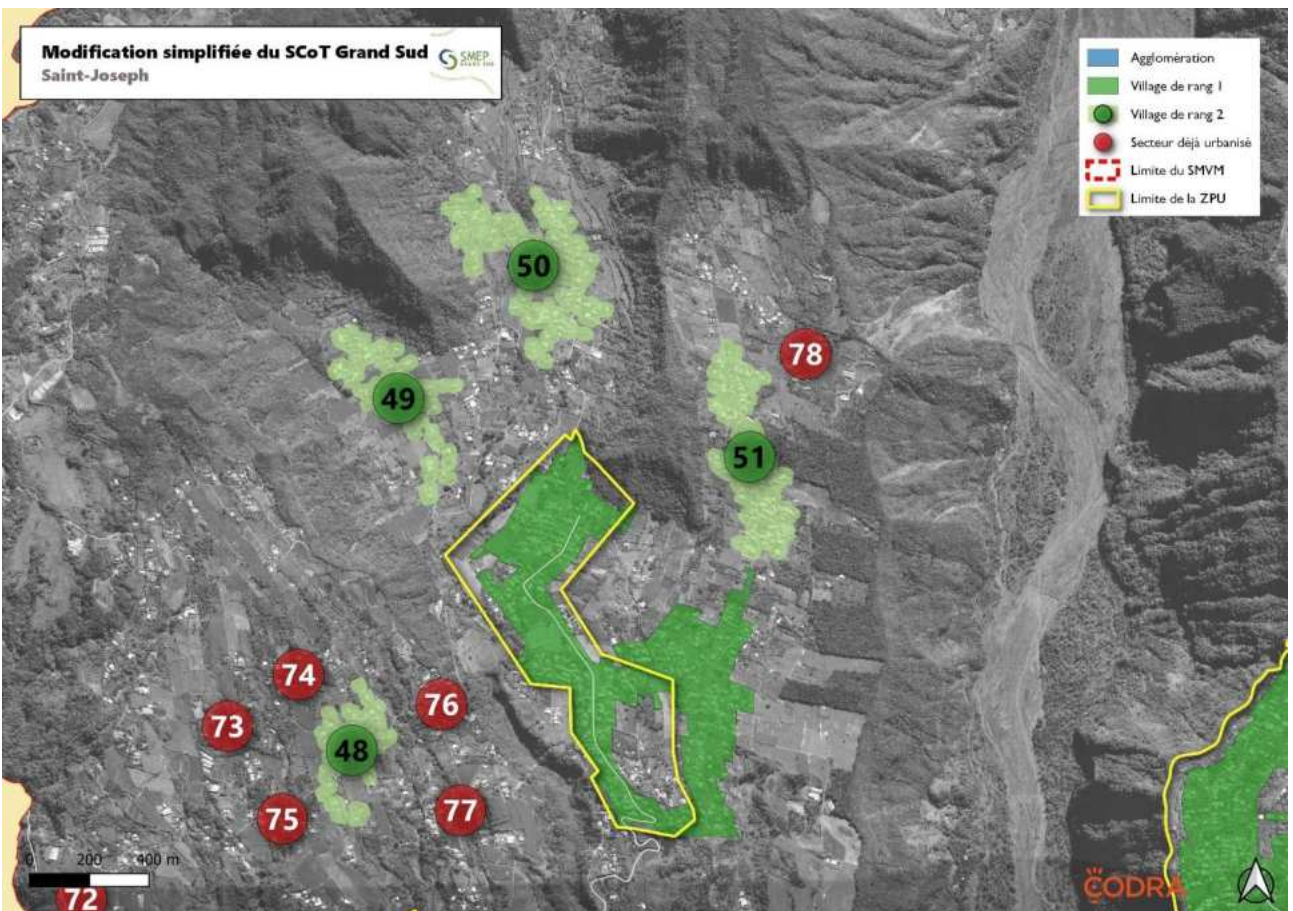
Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
46	Carosse	TRH et agricole	Zones U et A	95	93506	10,2	7
47	Les Lianes, passage 2	TRH	Zone U	52	64383	8,1	3
48	Bel Air	TRH et agricole	Zone U	62	69653	8,9	6
49	Plaine des Grègues, rue de l'Ilet	TRH	Zone U	84	101592	8,3	8
50	Plaine des Grègues, rue du Rond	TRH et agricole	Zone U	157	152413	10,3	7
51	Plaine des Grègues, rue de la Petite Plaine	TRH	Zone U	131	118850	11	14
52	Bézaves, rue Edmond Albius	TRH	Zone U	288	276760	10,4	21
53	Bézaves, rue Léonce Jeannette	TRH	Zone U	79	81271	9,7	8
54	Bézaves, rue Edmond Albius	TRH et agricole	Zone U	69	80815	8,5	4
55	Rue des Cent Marches	TRH	Zone U	62	55845	10,4	5
56	Bas de Jean-Petit, route de Jean-Petit	TRH	Zone U	136	150171	9,1	7
57	Jean-Petit, rue Olivar	TRH	Zone U	117	109781	10,7	5
58	Le Grand Défriché	Continuité écologique	STECAL N	81	68173	11,9	10
59	La Crête, Premier Village	TRH	Zone U	264	248757	10,6	11
60	La Crête, Deuxième Village	TRH	Zone U	453	475100	9,5	46
61	La Crête, Deuxième Village	TRH	Zone U	69	56505	12,8	10
62	Parc à Moutons, village de parc à Moutons	TRH	Zone U	330	242661	13,6	9
63	Parc à Moutons	TRH	Zone U	76	71585	10,6	6
64	Rue Café	TRH	Zone U	51	45384	11,2	2
65	Giroflès	Agricole	STECAL	102	82962	12,3	9
66	Chemin des Embériques	TRH	Zone U	78	95201	8,2	5
67	Jacques Payet, village Jacques Payet	TRH	Zone U	101	101910	9,9	7
68	Matouta	TRH et agricole	Zones U et A	172	137333	12,5	2

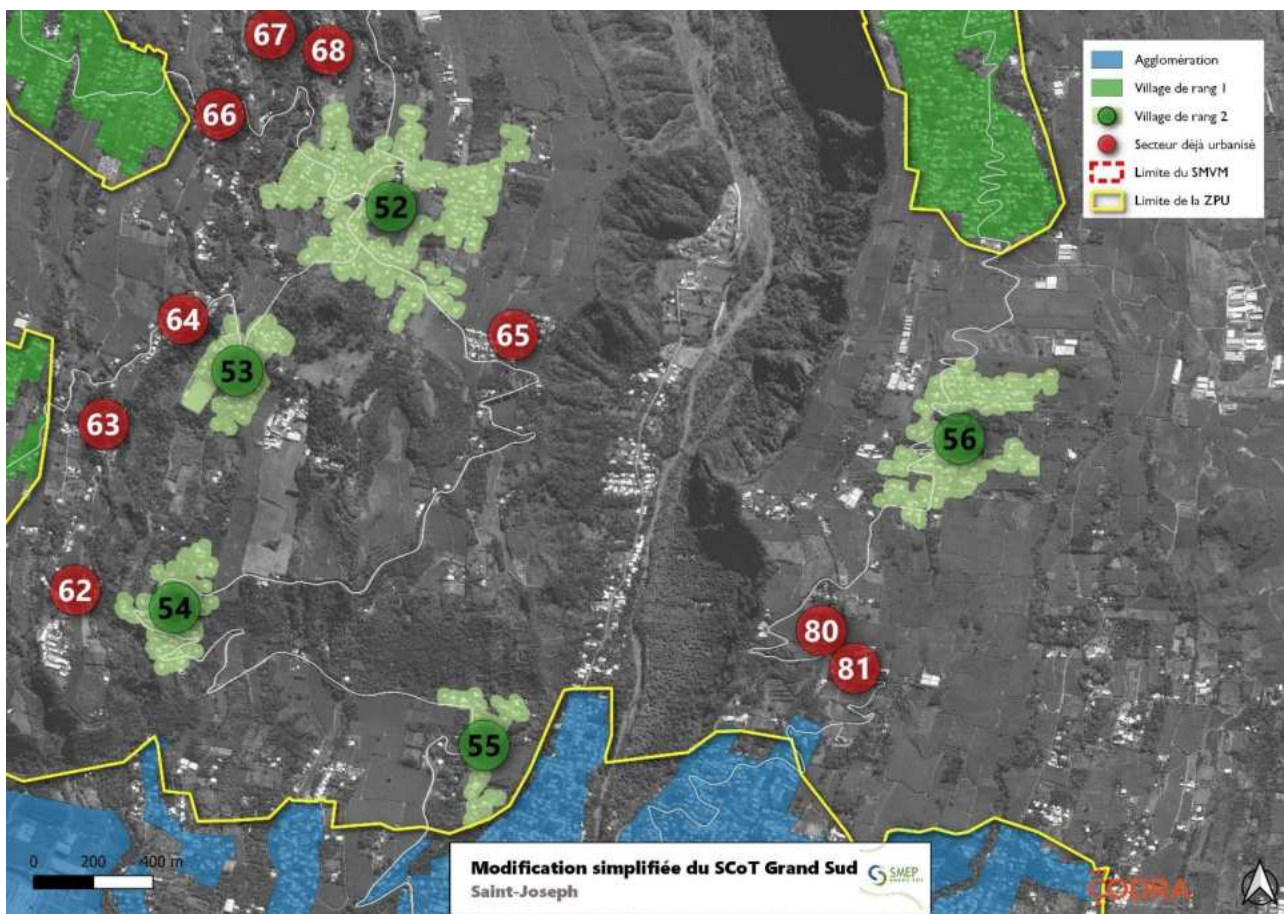
Liste des secteurs déjà urbanisés de Saint-Joseph :

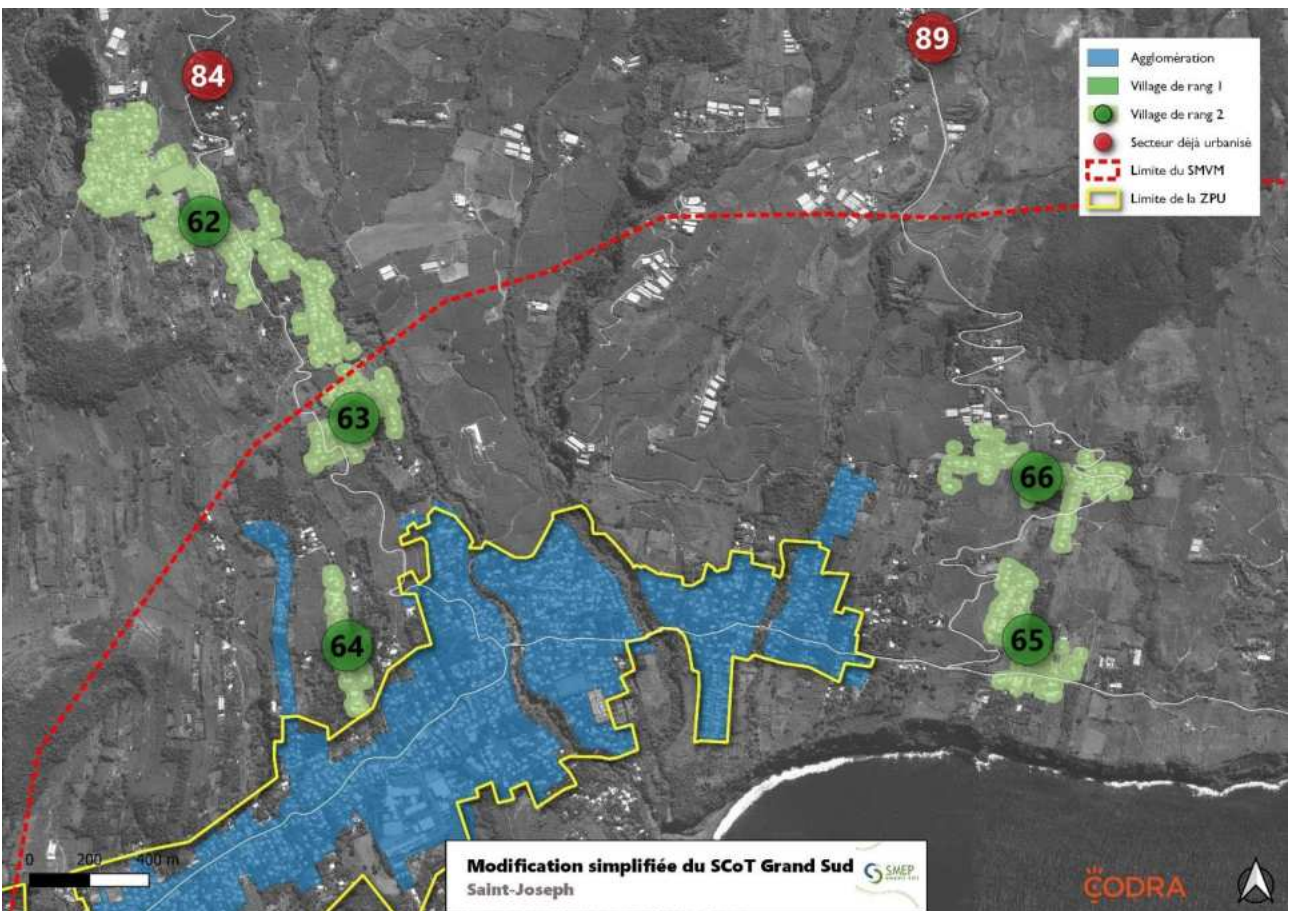
Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
60	Carosse, rue Jean de Cambierre	Agricole	STECAL A	32	31531	10,1	2
61	Carosse, rue Paul Fontaine	Agricole	STECAL A	23	32410	7,1	3
62	Bézaves, chemin Bory de Saint-Vincent	Agricole	STECAL A	23	24378	9,4	2
63	Bézaves, chemin Isautier	TRH	Zone U	7	7427	9,4	1

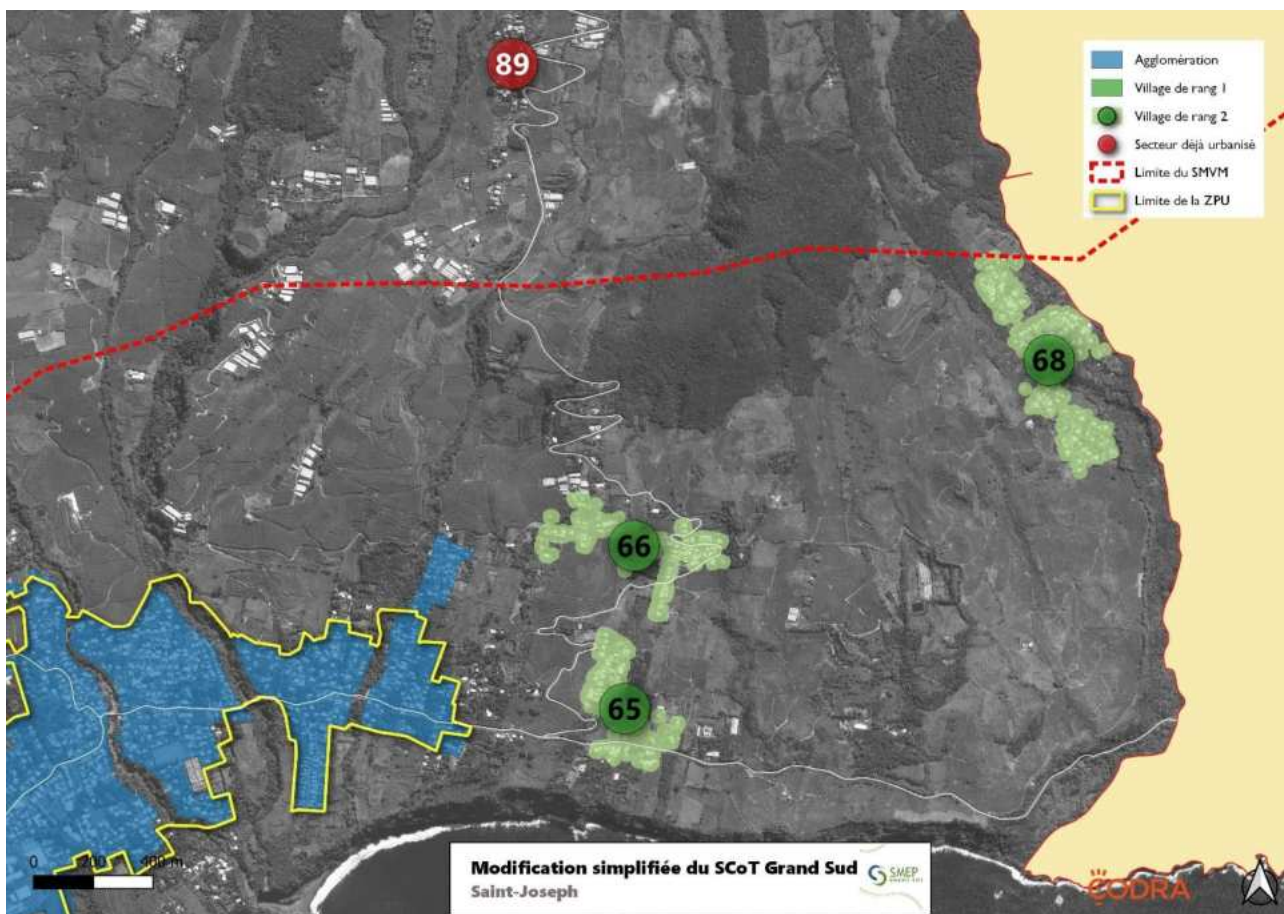
64	Bézaves, rue Jean de Cambiaire	TRH	Zone U	33	42434	7,8	3
65	Bézaves, rue Edmond Albius	TRH	Zone U	37	33693	11	3
66	Les Lianes, rue Hubert Delisle	TRH	Zone U	28	31981	8,8	6
67	Les Lianes, chemin Boxelé	Agricole	STECAL A	21	22727	9,2	2
68	Rue Aimé Fontaine	Agricole	Zone A	35	72386	4,8	7
69	Les Lianes, chemin Boxelé	Agricole	STECAL A	21	26854	7,8	3
70	Rue Louis Payet	Agricole	Zone A	17	28642	5,9	2
71	Les Lianes, chemin Mascarin	Agricole	STECAL A	15	11124	13,5	2
72	Les Lianes, passage 1	TRH	Zone U	32	38493	8,3	1
73	Rue des Salanganes	Agricole	Zone A	16	29291	5,5	4
74	Rue Fernando	Agricole	Zone A	18	34016	5,3	3
75	Bel Air, rue du Bel Air	TRH	Zone U	29	31054	9,3	5
76	Bel Air, rue du Bel Air	TRH	Zone U	32	35403	9	5
77	Bel Air, rue du Père Castagnan	Agricole	STECAL A	36	39372	9,1	4
78	Chemin du Terminus	Agricole	Zone A	17	24920	6,8	4
79	Grand Coude, route de Grand Coude	TRH	Zone U	34	44245	7,7	6
80	Bas de Jean-Petit, impasse des Tournesols	TRH	Zone U	17	13565	12,5	2
81	Bas de Jean-Petit, chemin Eucalyptus	TRH	Zone U	24	21873	11	3
82	La Passerelle, rue de la Passerelle	TRH	Zone U	43	51935	8,3	8
83	La Passerelle, rue de la Passerelle	Continuité écologique	STECAL N	25	32549	7,7	4
84	Parc à Moutons, village de parc à Moutons	TRH	Zone U	21	20182	10,4	3
85	La Crête, rue Claude Marion 2	Agricole	STECAL A	15	18439	8,1	5
86	La Crête, rue Claude Marion 1	Agricole	STECAL A	21	17354	12,1	2
87	Jacques Payet, village Jacques Payet	TRH et agricole	Zone U	36	49731	7,2	3
88	Jacques Payet, village Jacques Payet	TRH	Zone U	15	24956	6	2
89	Jacques Payet, village Jacques Payet	Agricole	STECAL A	39	38055	10,2	3

La délimitation des villages de rang 2 et des secteurs déjà urbanisés résulte des travaux de l'AGORAH sur la tâche urbaine. Les périmètres présentés ne constituent en aucun un contour réglementaire. En effet, il appartiendra aux communes concernées d'en effectuer la délimitation à la parcelle dans le cadre de leur PLU. Les villages de rang 2 figurent en vert, tandis que ceux situés au sein des espaces proches du rivage figurent en hachuré jaune et vert. Les secteurs déjà urbanisés figurent en orange.

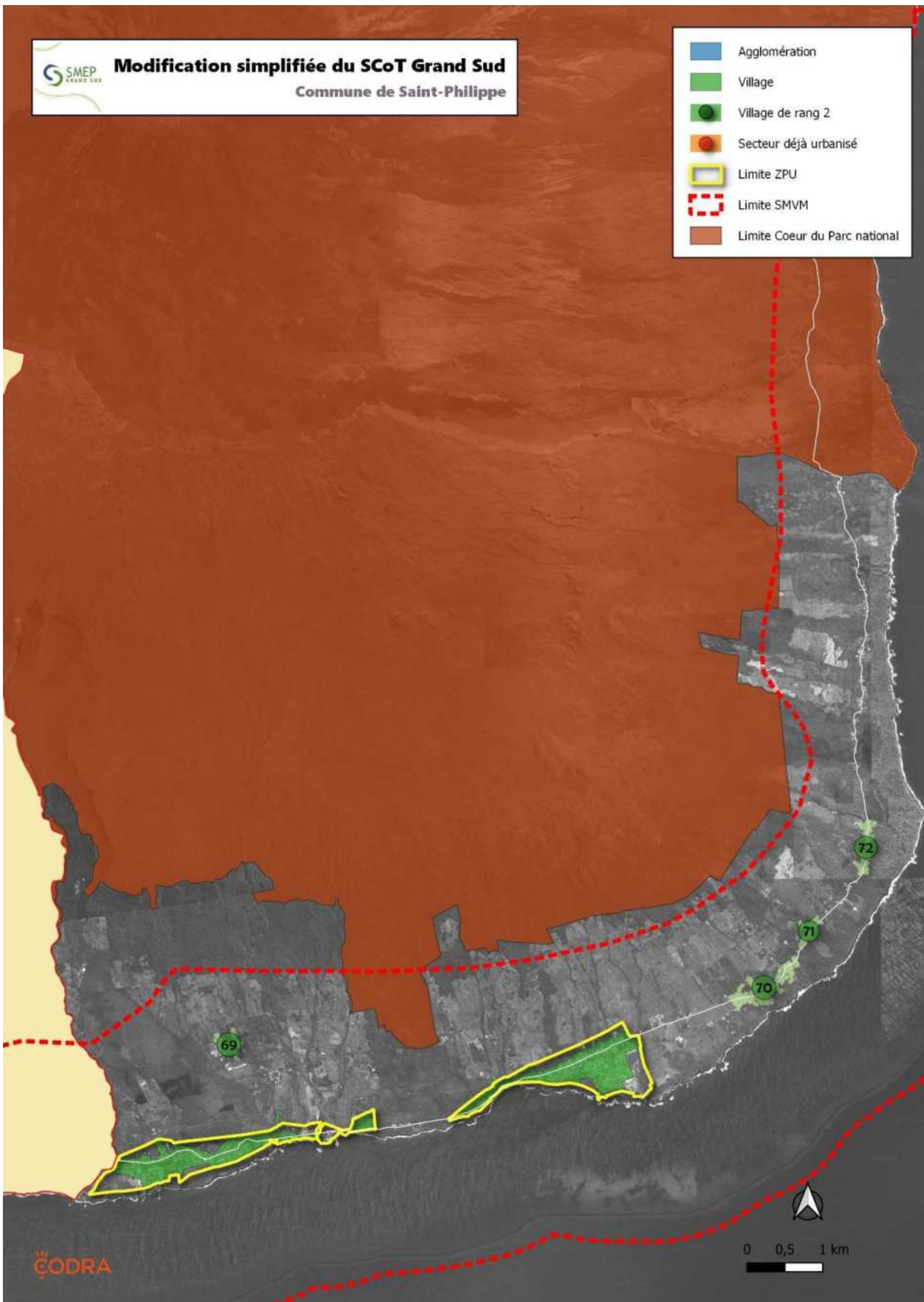








La commune de Saint-Philippe



Liste des agglomérations et villages de rang 1

Lieu	Statut au SCoT	Statut Loi ELAN
Saint-Philippe centre-ville et Baril/Basse Vallée	Bourg de proximité	Village de rang 1

Liste des villages de rang 2 de Saint-Philippe :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
69	Baril les Hauts	Continuité écologique	RNU	70	74408	9,4	4
70	Les Sables Blancs	TRH	RNU	248	209199	11,9	5
71	Ravine Ango	TRH	RNU	59	60477	9,8	4
72	Ilet aux Palmistes	TRH	RNU	81	97217	8,3	8

La délimitation des villages de rang 2 et des secteurs déjà urbanisés résulte des travaux de l'AGORAH sur la tâche urbaine. Les périmètres présentés ne constituent en aucun un contour réglementaire. En effet, il appartiendra aux communes concernées d'en effectuer la délimitation à la parcelle dans le cadre de leur PLU. Les villages de rang 2 figurent en vert, tandis que ceux situés au sein des espaces proches du rivage figurent en hachuré jaune et vert. Les secteurs déjà urbanisés figurent en orange.



