



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE VISANT A DELIMITER ET REGLEMENTER LES SECTEURS DEJA
URBANISES (SDU) DE LA COMMUNE

Dossier de concertation



SOMMAIRE

I – CADRAGE REGLEMENTAIRE	5
1.1 – Objet de la modification	5
1.2 – Cadrage règlementaire	7
1.3 – Cadre de l'évaluation environnementale et de la concertation	9
1.4 – Rappel de la hiérarchie des normes des documents de planification	9
1.5 – Les espaces proches du rivage a la réunion	10
1.6 – Les étapes de la procédure de modification simplifiée	11
II – POURQUOI MODIFIER LE PLU ?	13
III – UN PREALABLE : L'IDENTIFICATION DES AGGLOMERATION, VILLAGES ET SDU PAR LE SCOT	16
IV – LES SECTEURS DEJA URBANISES DE SAINT-PAUL : PRINCIPES DE DELIMITATION ET REGLEMENT D'URBANISME	23
4.1 – Principes pour la définition d'un nouveau zonage avec règlement associé : Zone Urbaine secteur déjà urbanisé (Usdu)	23
4.2 – Principe de délimitation des zones	26

I – CADRAGE REGLEMENTAIRE

1.1 – objet de la modification :

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié certains articles du code de l'urbanisme, et en particulier l'article L.121-8 relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées des communes littorales.

Aux termes de l'article L.321-2 du code de l'environnement, « Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer : "1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; (...) ».

La loi littoral s'applique donc sur l'ensemble du territoire communal, y compris Mafate.

Lors de l'élaboration du PLU de 2012, il a été fait le choix de reconnaître dans une certaine mesure des secteurs bâtis avec une constructibilité limitée en zone Agricole (A) et Naturelle (N). Ces zones correspondent à des secteurs agglomérés d'au moins 20 bâtiments à usage d'habitation identifiés dans la tâche urbaine de 2008 :

- Les zones Arh (Agricole rurale habitée) : 24 zones pour 78 hectares
- Les zones Nrh (Naturelle rurale habitée) : 4 zones pour 6 hectares

Ces deux zones autorisent les constructions en densification de l'enveloppe urbaine existante, mais non en extension.

- Les zones Ni (Naturelle îlet) : Elles correspondent aux îlets de Mafate non concernés par un aléa mouvement de terrain moyen à très élevé qui autorise les nouvelles constructions, en densification mais également en extension de l'enveloppe bâtie.

Ces différents zonages sont issus de l'application simultanée de deux « dispositifs » du code de l'urbanisme :

- Le « STECAL » (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) au sens l'article L.151-13 (L.123-1-5 anc.) du code de l'urbanisme constitue une possibilité de créer à titre exceptionnel des zones avec une certaine constructibilité au sein des zones naturelles ou agricoles,
- Le « HNIE » (Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement) prévu par l'article L. 121-8 (ancien) du code de l'urbanisme constitue une possibilité d'extension de l'urbanisation dans les communes littorales, complémentaire avec l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existantes.

L'application simultanée et « tolérée » de ces deux dispositifs (STECAL et HNIE) ont permis la délivrance d'autorisation d'urbanisme pour de nouvelles constructions. Cependant, la loi littoral ne permettait pas d'autoriser des constructions en densification dans les secteurs d'urbanisation diffuse qualifiés de « STECAL » comme les îlets habités, qui ne constituent pas véritablement des « HNIE ». Ce dernier dispositif autorisait les constructions nouvelles jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

La loi ELAN a modifié certains articles du code de l'urbanisme concernant les communes littorales remettant en cause certains dispositifs précités :

- Suppression des HNIE : il n'est désormais plus possible d'ouvrir à l'urbanisation un secteur vierge de toute construction en discontinuité de l'urbanisation existante (agglomération, village, SDU) pour les communes littorales ;
- Après le 31/12/2021, il ne sera plus possible de délivrer des autorisations d'urbanisme dans les HNIE existantes ;
- Modification de l'article L121-8 du code de l'urbanisme : création des SDU (Secteurs Déjà Urbanisé) :

(...) Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. (...).

Il revient au SCOT de déterminer les critères d'identification et la localisation des secteurs déjà urbanisés nouvellement prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, puis au PLU de procéder à leur délimitation.

L'article 42 de la loi ELAN permettait un régime dérogatoire permettant de procéder à une évolution des documents d'urbanisme par le biais de procédures simplifiées afin d'intégrer les nouvelles dispositions dans les SCOT et les PLU, ainsi que de délivrer des autorisations d'urbanisme déposées avant le 31/12/2021 pour des constructions au sein des HNIE, après accord du Préfet et avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) :

LOI ELAN - Article 42

I. - A modifié les dispositions suivantes :

- Code de l'urbanisme

Art. L121-3, Art. L121-8

II.-Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

(...)

2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021.

(...)

Par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2020, le TCO a engagé une procédure de modification simplifiée du SCOT pour l'identification des SDU, afin de permettre aux PLU de pouvoir les délimiter précisément.

Par délibération en date du 16 décembre 2021 et par arrêté en date du 22 décembre 2021, le Maire a prescrit la modification simplifiée du PLU de Saint-Paul, en application de l'article 42 de la loi ELAN et de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, afin de délimiter et réglementer les SDU.

Par délibération du conseil communautaire en date du 03 octobre 2022, la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) a approuvé la modification du SCOT. Ce dernier identifie 12 villages, 1 village multisites et 49 SDU sur le territoire de Saint-Paul.

1.2 – Cadrage réglementaire :

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

La délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) entraîne la réduction de certaines zones Agricoles (A) ou Naturelles (N) du territoire : il entre donc dans le champs de la révision du PLU **en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- ***2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;***

- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Toutefois, l'article 42 de la loi ELAN permet un régime dérogatoire permettant de procéder à une évolution du PLU par le biais de procédures simplifiées si celle-ci a été engagée avant le 31/12/2021, afin d'intégrer les nouvelles dispositions, après accord du Préfet et avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). C'est le cas de la commune de Saint-Paul qui a prescrit une modification simplifiée Par délibération en date du 16 décembre 2021 et par arrêté en date du 22 décembre 2021, le Maire a prescrit la modification simplifiée du PLU de Saint-Paul afin de délimiter et réglementer les SDU ;

Au vu de ce qui précède, le projet d'évolution du PLU relève donc du champ d'application de **l'article L153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme** relatifs à la "modification simplifiée" :

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

En application de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de

l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

En application de l'article L153-48 du code de l'urbanisme, l'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

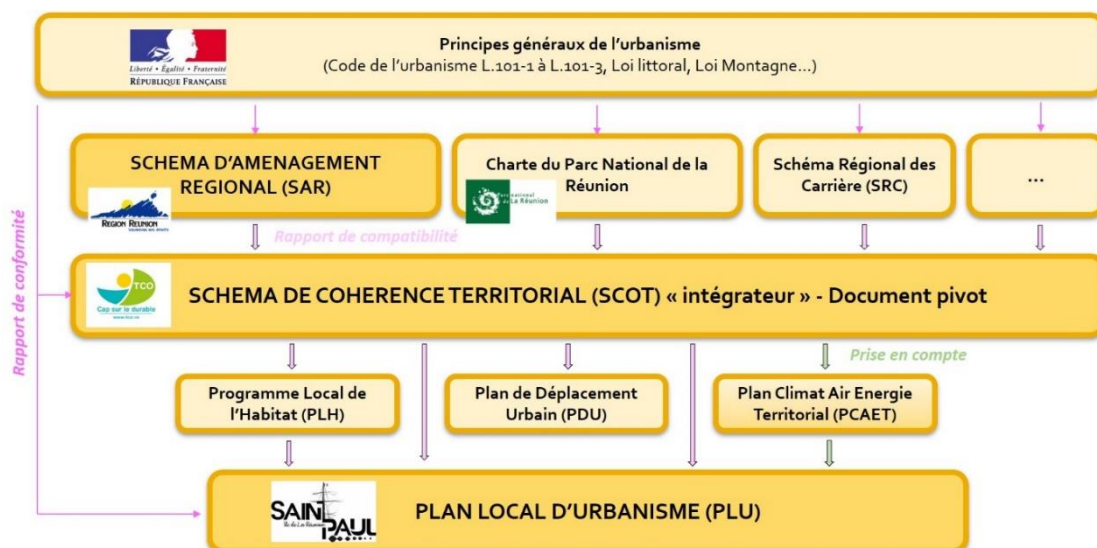
1.3 – Cadre de l'évaluation environnementale et de la concertation :

Aux termes de l'article R.104-12 2° du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, ce qui est le cas en l'espèce.

Aux termes de l'article L. 103-2 b) du code de l'urbanisme, font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

1.4 – Rappel de la hiérarchie des normes des documents de planification

Les dispositions de la loi littoral s'imposent dans un rapport de conformité à l'ensemble des documents de planification (SAR / SCOT / PLU pour la commune de Saint-Paul)



1.5 – Les espaces proches du rivage à la Réunion

L'article L.4433-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit que : « Dans les régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de La Réunion, le Schéma d'Aménagement mentionné à l'article L. 4433-7 vaut Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), tel qu'il est défini par l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 (...) notamment en ce qui concerne les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral » et que « les dispositions correspondantes sont regroupées dans un chapitre individualisé au sein du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). ».

L'identification des espaces proches du rivage à la Réunion se fait au travers du chapitre valant SMVM du SAR.

I Diagnostic: situation existante et perspectives d'évolution

1 Des espaces terrestres variés, en cours de mutation

LIMITE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- Périmètre d'étude
- Limite des espaces proches du rivage
- Espaces urbains en 2006

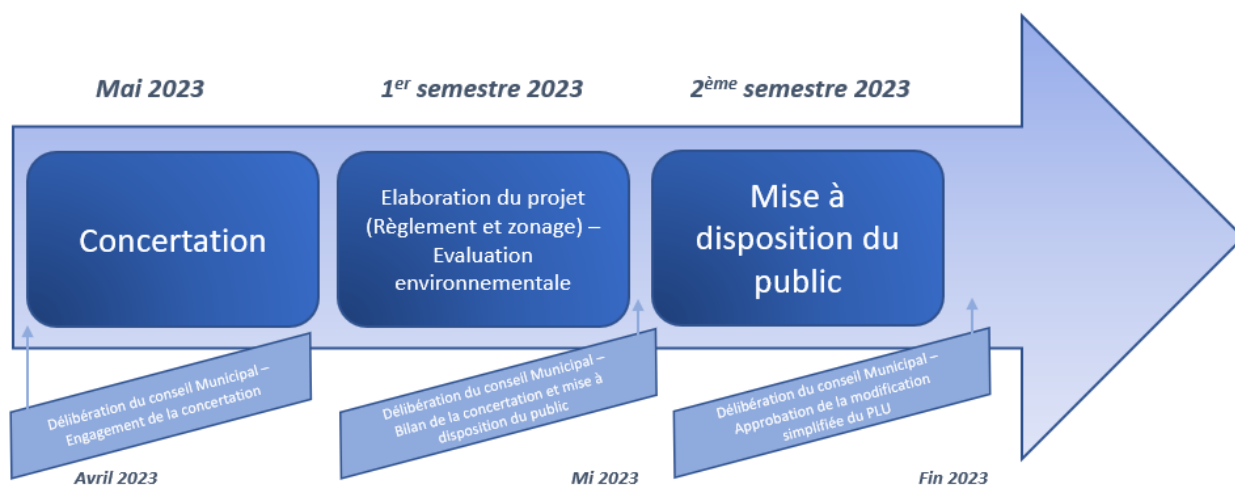
Source : DRIAP, DDE, Agence, Valdes 2006-2008



Limite des espaces proches du rivage – Source : DDE et Région

Cartographie extraite du SAR, Volume 3, « Chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer, p63

1.6 – Les étapes de la procédure de modification simplifiée



II – POURQUOI MODIFIER LE PLU ?

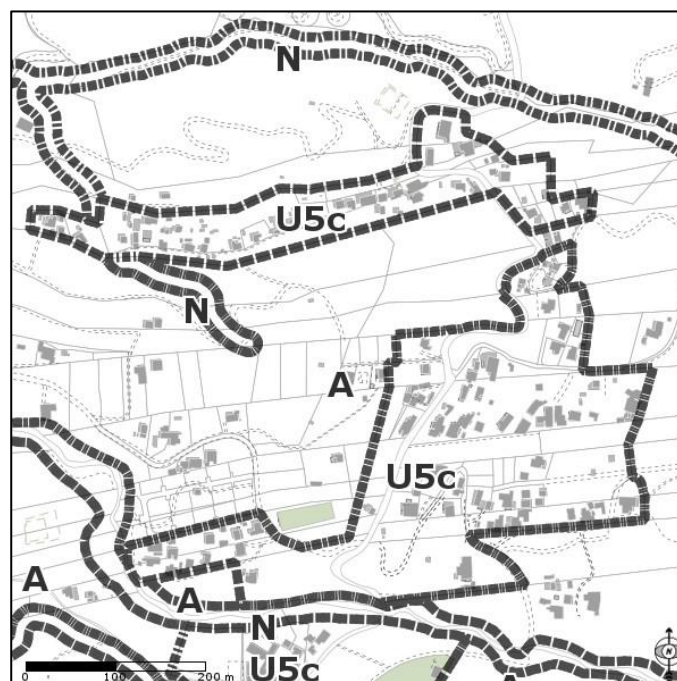
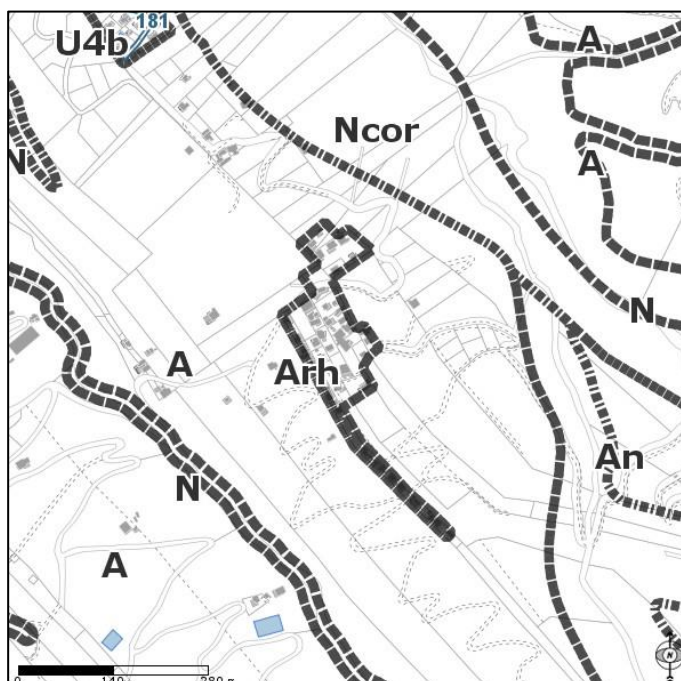
Loi ELAN – art 42 – Dans les communes littorales, ouverture de possibilités d’urbanisation hors agglomérations et village dans les « secteurs déjà urbanisés » (SDU) :

Avant la loi ELAN, hors des espaces proches du rivages (qui correspondent à la limite SMVM du SAR à la Réunion), possibilité d’extension d’urbanisation en continuité des villages et agglomérations ou sous forme de hameau nouveau intégré à l’environnement (HNIE), qui constituent des secteurs bâtis « isolés » en zone agricole ou naturelle.

Pour le PLU de Saint-Paul :

Zone Arh et Nrh en espaces agricoles ou naturels hors Zone Préférentielle d’Urbanisation (ZPU) du SAR/SCOT

Zone Urbaine (U) en Territoire Ruraux Habités du SAR/SCOT



Zone Arh/Nrh : Zone Agricole ou Naturelle « rurale habitée » dont la constructibilité est limitée et encadrée. Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 27 septembre 2012 :

« L'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme permet au PLU de délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Dans ces secteurs, des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement du PLU précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

« Dans les espaces agricoles et naturels du SAR, il existe des secteurs bâtis agglomérés de tailles variées de 2 à plusieurs dizaines de bâtiments autres qu'agricole ou administratif. Le PLU a fait le choix de reconnaître dans une certaine mesure et conformément à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme des secteurs bâtis avec une constructibilité limitée. Il s'agit des zones Arh (24 zones pour un total de 78 ha) et Nrh (4 zones pour un total de 6 ha). Ces zones correspondent à des secteurs agglomérés d'au moins 20 bâtiments à usage d'habitation identifiés dans la tâche urbaine de 2008, à l'exception des deux secteurs Nrh du Maïdo qui sont quant à eux à l'intérieur du TRH du SAR. »

L'application simultanée de ces deux dispositifs (STECAL et HNIE) pour les zones Arh et Nrh ont permis la délivrance d'autorisation d'urbanisme pour de nouvelles constructions.

Avec la loi ELAN, hors des espaces proches du rivages, possibilité d'extension d'urbanisation en continuité des villages et agglomérations ou au sein des espaces d'urbanisation « intermédiaire » (suppression des HNIE).

COMMUNES LITTORALES : CAT. D'ESPACE	REGIME D'URBANISATION	ZONAGE
Agglomération	En densification et/ou continuité	U / AU
Village	En densification et/ou continuité	U / AU
Secteur Déjà Urbanisés (SDU)	Urbanisation à l'intérieur du périmètre bâti existant	U
Diffus	Limité / non autorisé	U Inconstructible ou STECAL (A ou N indicée) / A ou N

Hors espaces proches du rivage, il n'est plus possible d'utiliser une zone Agricole ou Naturelle « indicée » (Arh ou Nrh) pour délimiter un secteur constructible ou pour permettre la constructibilité d'un secteur bâti en discontinuité des agglomérations et villages, même en densification de l'existant.

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme souligne le caractère « exceptionnel » des « STECAL »

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : »

1° Des constructions ;

(...)

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Nouvel article L.121-8 du code de l'urbanisme pour les communes littorales :

(...) Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. (...).

Reconnaissance possible de secteurs bâtis en discontinuité des agglomérations et villages sous forme de SDU, à conditions que ceux-ci soient identifiés par le SCOT puis délimités par le PLU.

Loi ELAN – art 42 – Fin de la période transitoire

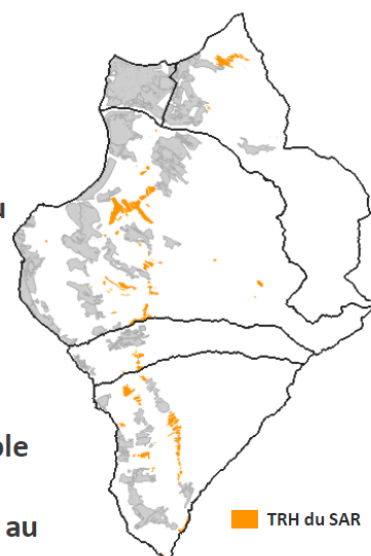
A partir du 1er janvier 2022, il n'est plus possible d'autoriser de constructions ou d'installations même si elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant ou de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti en discontinuité des agglomérations et villages, tant que le SCOT ne les aura pas identifiés et que le PLU ne les aura pas délimités.

Il n'est donc plus possible de délivrer des autorisations d'urbanisme en zone Arh et Nrh hors Espaces Proches du Rivages depuis le 1er janvier 2022. Le PLU doit être modifié afin de délimiter ses SDU.

III – UN PREALABLE : L'IDENTIFICATION DES AGGLOMERATION, VILLAGES ET SDU PAR LE SCOT

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

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



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

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



→ Identification de Villages

→ Identification de SDU



Ex : STECAL

→ Identification de SDU

→ Ou maintien en « urbanisation diffuse »
au sens de la Loi littoral



3 Les critères

Villages	SDU
➔ Morphologie urbaine (structuration, densité, nombre de constructions...)	➔ Taille inférieure à un <u>Village</u>
➔ Usages et fonctions (éléments de vie collective)	Critères de niveau 1
➔ Si + de 40 constructions continues, même sans équipements collectifs = « Village » Cour administrative d'appel de Bordeaux (juillet 2020)	➔ Morphologie urbaine (structuration, densité, nombre de constructions...)
➔ Mais néanmoins, respect a minima des critères de définition des SDU	➔ Réseaux (électricité, eau potable)
	Critères de niveau 2
	➔ Usages et fonctions (éléments de vie collective)
	➔ Autres réseaux, dimension historique...
	➔ TRH du SAR ou Stecal d'un PLU

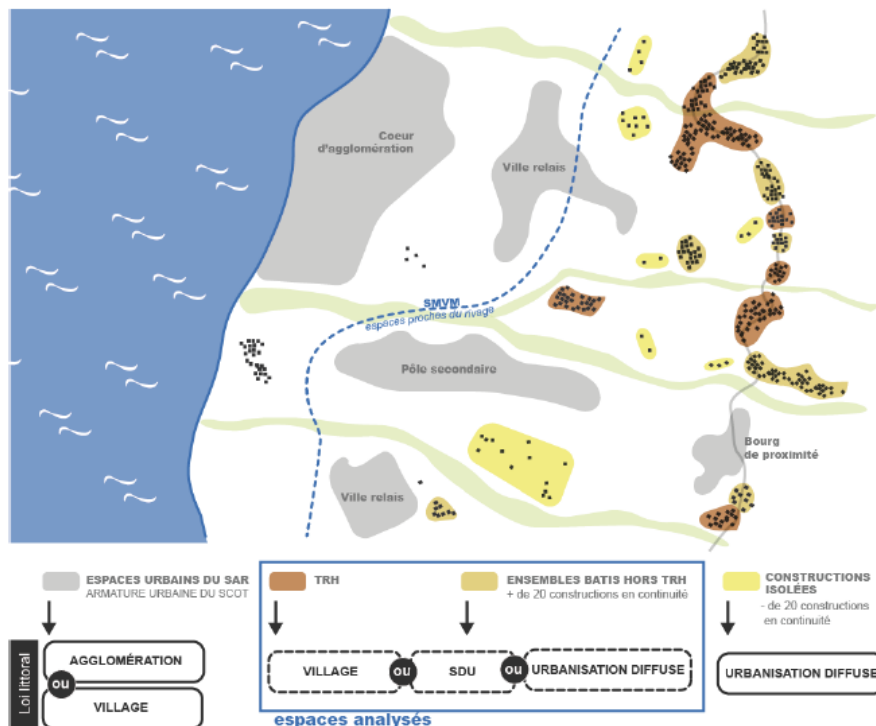
Méthodologie d'identification des Villages et SDU par le SCOT Ouest

Préalable :

- Analyses des espaces situés hors Espaces Proches du Rivage (EPR) matérialisé par le SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer) du SAR (Schéma d'Aménagement Régional) ;
- Analyses des espaces situés hors EUR (Espaces Urbains de Référence) du SAR qui constituent des agglomérations ou des villages.

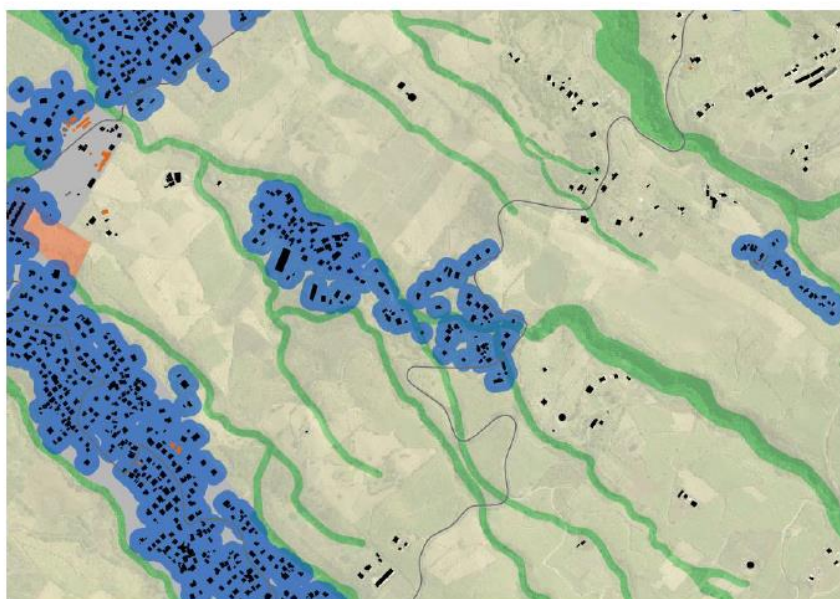
Les 120 sites analysés :

- Hors EUR,
- Hors SMVM,
- Représentant plus de 20 bâtiments « en continuité »
- et l'ensemble îlets de Mafate



Principe de continuité :

application d'un « tampon » de 25 mètres autour des bâtiments

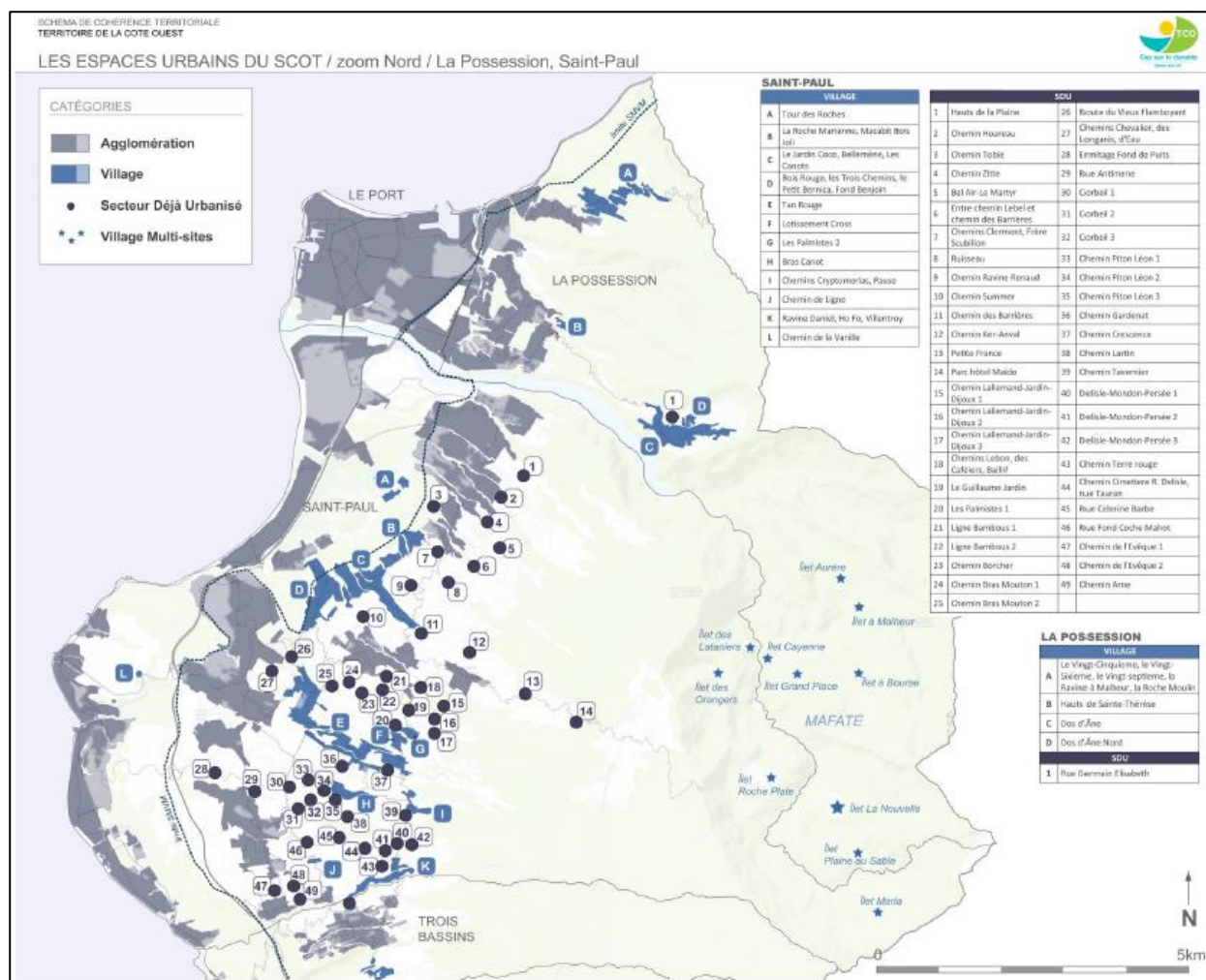


Au regard du nombre de constructions, de la présence d'équipements et commerces et de la structuration urbaine s'agissant des choix entre Villages et SDU.

Les SDU identifiés par le SCOT sur Saint-Paul

Par délibération du conseil communautaire en date du 3 octobre 2022, la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) a approuvé la modification simplifiée n°1 du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT Ouest modifié exécutoire :



Ainsi, le SCOT a identifié les agglomérations (Espaces urbains de référence du SAR), les villages (Territoires Ruraux Habités – TRH – du SAR s'ils répondent aux critères) et SDU du Territoire de la Côte Ouest.

Le SCOT Ouest a donc identifié 49 SDU sur le territoire de la commune de Saint-Paul

- Reconnaissance de la quasi intégralité des zones Arh existantes (23 zones sur 24 – L'une étant densément bâtie et en continuité d'une agglomération) ;
- 6 nouveaux secteurs isolés (5 en zone A et 1 en zone N) ;
- 20 zones U concernées (en totalité ou partie) ;

- Non reconnaissance des zones Nrh (car peu bâties, située en continuité d'agglomération ou au sein des Espaces Proches du Rivages).

Le SCOT Ouest pose les principes de reconnaissance des SDU au travers du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) avec lequel le PLU se devra d'être compatible :

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

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

(...)

Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés, à enveloppe urbaine maximale de 8200 hectares, prioritairement dans les quelque 7000 à 7200 hectares des espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions de l'O7, et minoritairement dans les quelque 900 à 1200 hectares des espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés (SDU) :

(...)

- s'agissant des SDU, par la seule densification de l'enveloppe bâtie, au travers de formes urbaines adaptées, correspondant à la loi littoral.

(...)

Ces espaces, identifiés au rapport de présentation, sont localisés dans les cartographies figurant aux pages suivantes. Leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux enjeux agricoles, aux risques, aux paysages et aux capacités d'accueil.

→ Principe du respect de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et de l'équilibre d'usage de l'espace : La reconnaissance des SDU par le PLU ne doit pas remettre en cause l'enveloppe urbaine maximale de 8 200 hectares.

Orientation O5 - Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine

→ La délimitation des SDU par le PLU ne doit pas remettre en cause l'armature urbaine

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

Orientation O6 - Les espaces urbains de référence - L'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire

(...)

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

(...)

→ Principe du respect de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme

Orientation O7 - L'Intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine

(...)

B/ Les redéploiements des possibilités d'urbanisation

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

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

- *Les espaces non construits rendus inconstructibles par les dispositions des plans de prévention des risques approuvés depuis l'approbation du SCoT1 ;*
- *Les espaces construits des îlets de Mafate rendus inconstructibles du fait des porter à connaissance des aléas auquel cas les constructions sont rendues possibles dans les espaces localisés dans la proximité, délimités par les documents d'urbanisme locaux en tenant compte des sensibilités environnementale et paysagère de ces espaces ;*
- *Les espaces urbains de référence ne faisant pas l'objet d'un projet de développement urbain ou non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur à la date d'approbation du schéma.*

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

1°) Ils ne remettent pas en cause, pour l'essentiel, le principe de hiérarchisation de l'armature urbaine et sont donc prioritairement effectués en faveur de localisations relevant des rangs respectivement supérieur ou équivalent à celles correspondant aux espaces urbains de référence donnant lieu à redéploiements. Ces redéploiements peuvent être localisés dans les secteurs déjà urbanisés, points d'arrêt de l'urbanisation diffuse et ce selon le régime d'urbanisation qui les caractérise et exceptionnellement en village hors TRH.

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

→ Principe de redéploiement des possibilité d'extension urbaine des espaces urbains de référence du SCOT non bâtis vers les SDU, à condition du respect de l'O1.

IV – LES SECTEURS DEJA URBANISES DE SAINT-PAUL : PRINCIPES DE DELIMITATION ET REGLEMENT D'URBANISME

4.1 – Principes pour la définition d'un nouveau zonage avec règlement associé : Zone Urbaine secteur déjà urbanisé (Usdu)

Principes général pour l'élaboration du règlement de la zone Usdu : En zone Usdu, 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 sans modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant (reprise des termes de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme).

Les secteurs Usdu seront constructibles dans le respect des dispositions de la loi dite « Littoral », et notamment de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Elle pourra être refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Rappel : Les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu approuvés avant le 1er janvier 2016 restent régis par les dispositions réglementaires de la section I du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme relative au contenu du plan local d'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale (article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes à l'exception de celles autorisées par l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration) seront autorisées sous réserve à définir.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisés sous réserve à définir.
- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie seront autorisés sous réserve à définir.

Les réserves porteront essentiellement sur l'intégration urbaine (ne pas « modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant ») et paysagère.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

Reprise du règlement des zone Urbaines (U), notamment du PLU approuvé, notamment des conditions de desserte (largeur minimale de voie : 3,5 m)

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Reprise du règlement des zone Urbaines (U), notamment du PLU approuvé, adaptation possible.

Article 5 - Superficie minimale des terrains

Il ne sera pas fixé de règle

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

Les constructions devront être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. La valeur reste à définir, des exceptions pourront-être envisagées (notamment pour les services publics). Exceptions à prévoir pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. La valeur reste à définir, des exceptions pourront-être envisagées (notamment pour les services publics). Exceptions à prévoir pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces implantations seront autorisées sous conditions à définir. Exceptions à prévoir pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Une emprise maximale au sol des constructions pourra être définie selon la destination de la construction : construction principale, annexe, abri de jardin...

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

A définir. La hauteur maximale des constructions sera réglementée afin de ne pas modifier de manière significative le bâti existant ni porter atteinte aux paysages.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions règlementaires existantes dans le PLU actuel pour les zones U et A seront reprises et adaptées pour respecter le cadre de la loi littoral et du code de l'urbanisme.

Article 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Norme à définir.

Article 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

A définir. La surface perméable qui sera exigée sera supérieure à 40 % de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il ne sera pas fixé de règle.

4.2 – Principe de délimitation des zones

Principes général : Permettre la densification sans étendre le périmètre bâti des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifié par le SCOT Ouest, en discontinuité des agglomérations et villages et hors Espaces Proches du Rivage (EPR – Limite du Schéma de Mise en Valeur de la Mer / SMVM/ du SAR).

1 - L'identification en SDU par le SCOT

Ce critère est obligatoire :



Extrait de la cartographie des SDU / DOO SCOT

2 - Densité et continuité du bâti : Prise en compte du « buffer 25m » ayant servi à la reconnaissance des SDU par le SCOT, et non extension de l'enveloppe urbaine

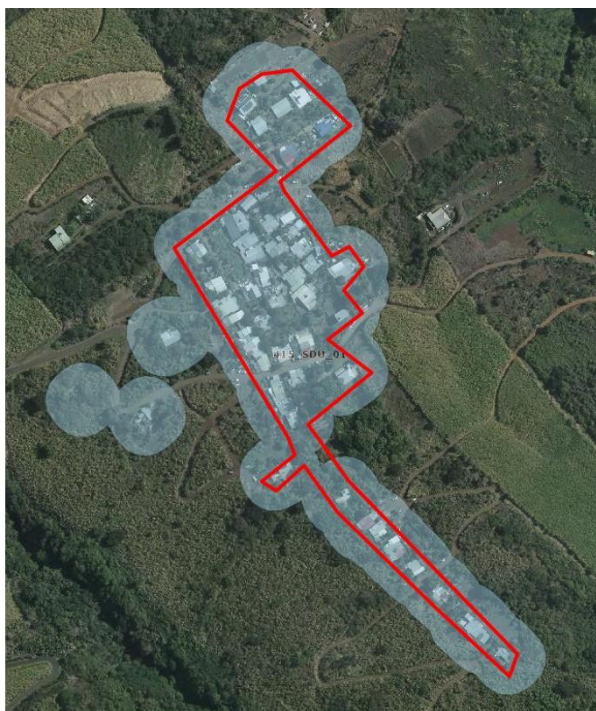
Pour reconnaître les SDU, le SCOT a choisi un principe de continuité avec une distance de moins de 50 m entre deux bâtiments (« Buffer » ou espace tampon de 25 m autour de chaque bâtiment de la Base de Donnée Topographique – BD TOPO de l'Institut Géographique National – IGN – de 2018). Les ensembles ainsi délimités doivent comporter plus de 20 bâtiments.

Ce « buffer » servira de base de travail pour la délimitation de l'enveloppe bâtie pour la définition des zones Usdu.

La zone tampon (Buffer) et l'enveloppe bâtie n'ont aucune valeur réglementaire : L'identification d'une construction ou d'un secteur au sein de ces zones ne veut pas reconnaissance systématique en zone Usdu au PLU.



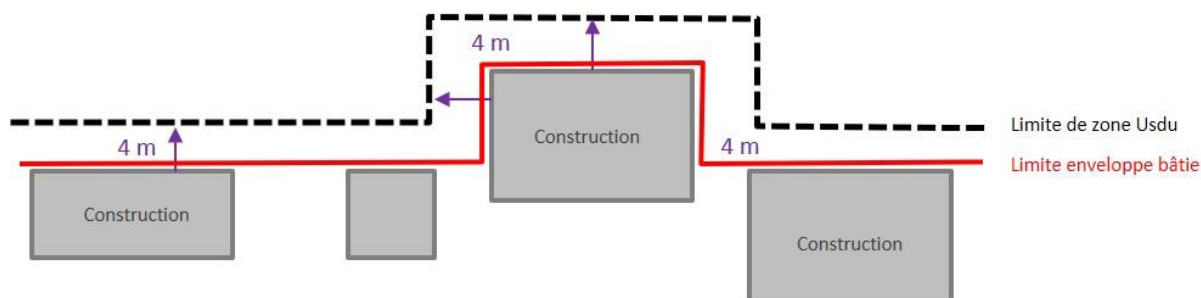
Zone « Buffer » de 25 m entre les bâtiments



Enveloppe de bâtis continus potentielle

Exemple du SDU n°1 du SCOT « Hauts de La Plaine »

Quand la limite du futur zonage Usdu vient au plus près des constructions, et afin de ne pas étendre le périmètre (enveloppe) bâti existant, un recul d'environ moins 4 mètres sera établi à l'intérieur des limites parcellaires où est localisé le bâti (correspondant au recul réglementaire de 4m des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement de la zone Arh actuelle). Ceci permet l'implantation sous conditions d'une construction en extension du bâtiment principal entre celui-ci et la limite de zone. D'autres critères peuvent venir restreindre à augmenter cette distance.

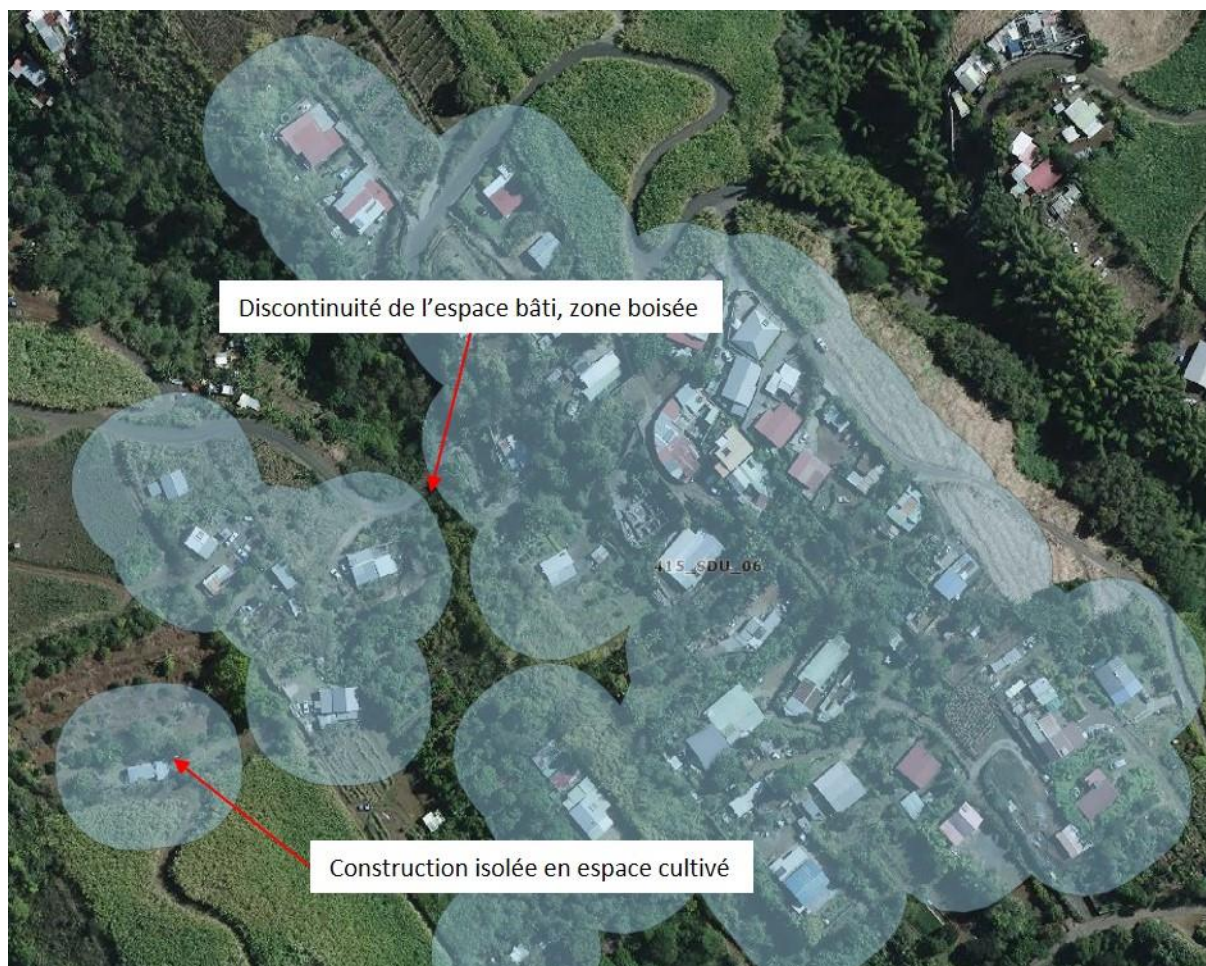


3 - Prise en compte des composantes physique, géographiques et socio-économiques du territoire ;

Pour constituer un SDU, le SCOT a posé un principe de continuité du bâti (distance de moins de 50 m) et de densité des constructions (plus de 20 bâtiments) à son échelle d'application (1 / 50 000)

Cependant, à l'échelle d'un PLU (1 / 5 000), des discontinuités (ou continuités) peuvent apparaître au sein même de cet espace tampon (buffer) :

- Discontinuité physique ou topographique : Présence d'une ravine, d'un espace boisé, construction excentrée ou isolée ;
- Discontinuité socio-économique : Espace cultivé, bâtiment agricole...
- Etc.



Exemple du SDU n°6 du SCOT « Chemin Lebel »

D'autres éléments pourront également être pris en compte pour délimiter le zonage :

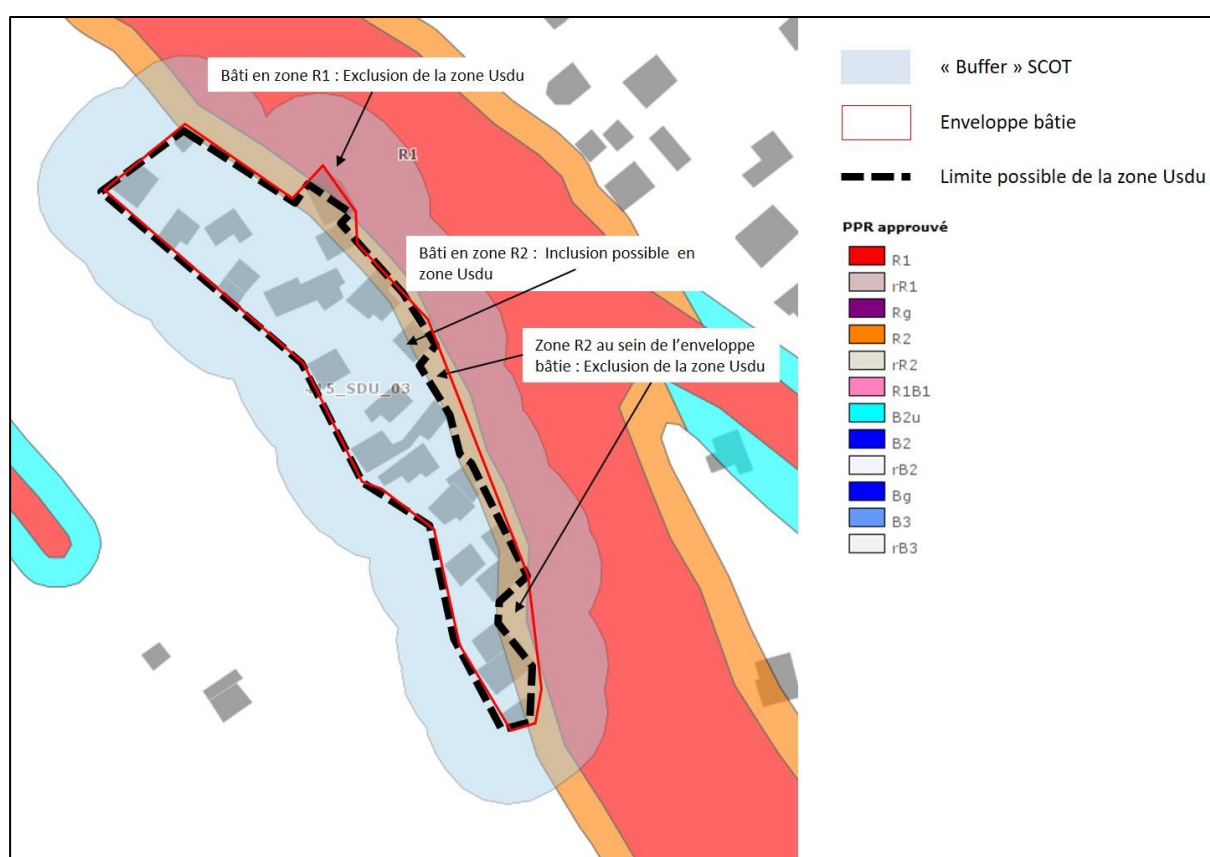
- Présence de voie ou chemin ;
- Présence d'une construction non recensée dans la BD TOPO 2018 : Analyse au cas par cas (ancienneté et légalité du bâti, vocation et/ou usage...) ;
- Recul réglementaire par rapport aux exploitation agricole (article L. 111-3 du code rural) ;
- Exceptionnellement, les limites cadastrales ;
- Etc.

4 - Prise en compte des zones à risques (zonage du PPR approuvé)

Un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral N°2160/SG/DRCTCV du 26 octobre 2016 sur la commune de Saint-Paul.

Il définit des zones R (Rouge) avec un principe d'interdiction et des zones Bleue (B) avec un principe de prescription.

Au sein des zones Rouge, les zones R1 font l'objet du risque le plus important (aléa fort). Elles ne seront donc pas ouvertes à l'urbanisation. Les zones R2, bien qu'inconstructibles mais dont les aléas sont moyens, pourront être prise en compte dans leur enveloppe bâtie la plus stricte. Les zones Bleues pourront être quant à elle prise en compte.



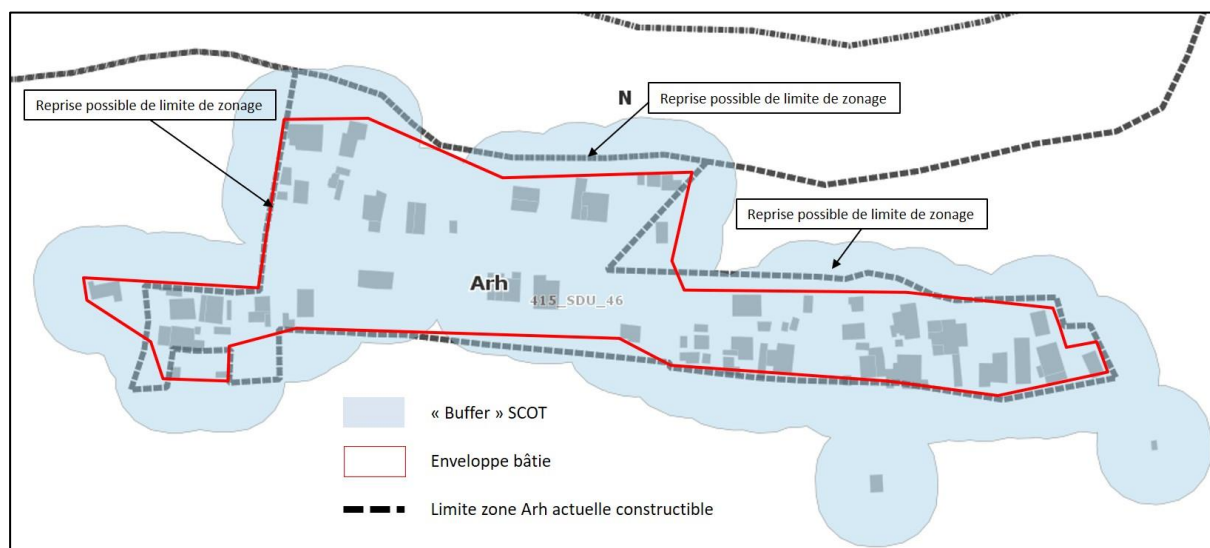
Exemple du SDU n°3 du SCOT « Chemin Tobie »

5 - Prise en compte des contraintes environnementale (ZNIEFF de type 1 et 2, Trame terrestre des réseaux écologiques...)

Les zones à enjeux écologique (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique – ZNIEFF) et les espaces les plus à enjeux de la Trame terrestre des réseaux écologiques (étude DEAL asconit 2014) seront en principe non reconnues si elles se situent au sein de l'enveloppe bâtie.

6 - Prise en compte du zonage PLU

Si le SDU reconnu par le SCOT concerne un secteur auparavant constructible (zone Arh, zone U), les anciennes limites de la zone pourront servir aux nouvelles, à conditions, en plus des autres critères, de ne pas s'écarter de manière excessive de l'enveloppe bâtie, et de d'être inclus dans la zone tampon.



Exemple du SDU n°46 du SCOT « Rue Fond Coche Mahot »