

Camille Enault
Responsable de service
Service planification et stratégie territoriale
Direction de l'Aménagement du Territoire,
de la Planification et de l'Habitat
Tél : 0262 32 12 12

Le Port, le 25 JUL. 2024

Monsieur le Maire
Mairie de Saint Paul
Place du Général de Gaulle
CS 51015
97864 Saint Paul Cedex

Nos réf : KRONOS/2024D/ 3795 /CD-OC-CE

**Objet : Avis sur le projet de modification
simplifiée du PLU de Saint-Paul**

Monsieur le Maire,

Vous avez engagé par arrêté du 22 décembre 2021, la modification simplifiée de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2012.

Cette procédure a notamment pour objectif de mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest du 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022 pour intégration des dispositions de la Loi ELAN.

Ainsi, par courrier reçu le 10 mai 2024, vous nous avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée de votre PLU.

Du fait de la particularité de la procédure de modification simplifiée prise en application de la Loi ELAN, le projet présenté contribue pour l'essentiel à reconnaître des établissements humains existants.

La suppression du zonage Arh et la création du zonage Usdu ainsi que les règles d'urbanisme qui en découlent s'inscrivent dans le respect des dispositions de la Loi Littoral, notamment de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, et sont compatibles avec les orientations du SCoT modifié du Territoire de l'Ouest.

Le projet de modification mobilise les possibilités offertes par le SCoT et ne remet pas en cause les orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement. Cette modification se fait dans le respect des grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace notamment en s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine maximale autorisée.

Après analyse du projet au regard du Schéma de Cohérence Territorial du Ouest en vigueur, le projet transmis est compatible. Vous trouverez ci-joint l'analyse technique détaillée.

Aussi, au regard des éléments transmis, nous émettons un avis favorable à votre projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Paul.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur Général des Services

Signé par : Claudie Daly

Date : 24/07/2024

Qualité : DGA du Développement Territorial (DGADT)
par délégation de Directeur Général des Services (DGS)



PJ : Analyse technique au titre du SCoT

TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

1, rue Eliard Laude - BP 50049
97822 Le Port cedex

Tél : 02 62 32 12 12

courrier@tco.re

www.tco.re

LA POSSESSION | LE PORT | SAINT-PAUL | TROIS-BASSINS | SAINT-LEU





**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE LA
PLANIFICATION ET DE L'HABITAT**

ANALYSE TECHNIQUE AU TITRE

**DE LA COMPATIBILITE AVEC DU SCHEMA DE COHERENCE
TERRITORIALE DE L'OUEST (SCoT approuvé le 21 décembre
2016, modifié le 3 octobre 2022)**

Objet : Projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Paul en application de l'article 42 de la Loi ELAN

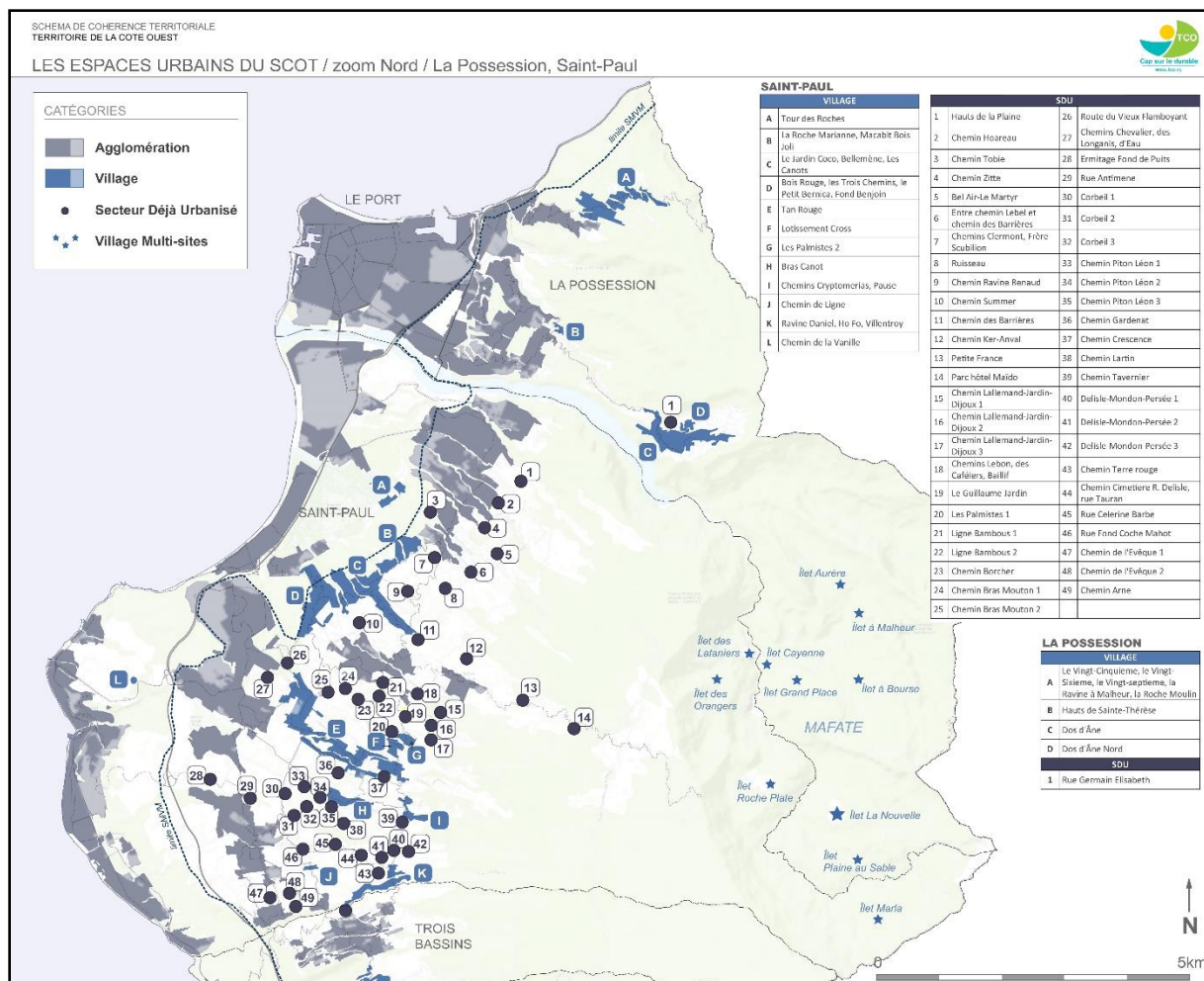
1. Contexte et objectifs

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

Par délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2020 et par arrêté du 1^{er} juillet 2021, le Territoire de l'Ouest 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 du Conseil communautaire en date du 03 octobre 2022, le Territoire de l'Ouest a approuvé la modification simplifiée du SCOT identifiant les SDU, afin de permettre leur délimitation dans les PLU des 5 communes de l'Ouest.

Le SCoT modifié identifie sur la commune de Saint-Paul : 12 villages, 49 SDU et une partie du village multisites de Mafate.



Extrait de la page 11 du DOO du SCoT modifié le 3 octobre 2022

2. Le projet de modification simplifiée

La modification du PLU de Saint-Paul a pour objectif principal de mettre à jour le zonage de certains secteurs ruraux considérés comme SDU (suppression des zones Arh notamment) afin d'assurer la compatibilité du document avec les SDU identifiés au SCoT.

La notice explicative de la modification présente la méthodologie retenue par la commune pour la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés sur la base de l'identification et des orientations du SCoT avec des critères qui ont été adaptés à l'échelle du PLU.

Le SCoT modifié du 3 octobre 2022 identifie à son échelle d'analyse (1/50 000), 49 SDU sur le territoire de Saint-Paul.

A l'échelle d'analyse du PLU 1/5000 les critères retenus sont :

- a minima l'identification par le SCoT ;
- maintien d'un recul de 4 m lorsque la délimitation se trouve au plus près des constructions ;
- La prise en compte des composantes physique, géographiques et socio-économiques du territoire (discontinuité physique, topographie, présence de voie ou chemin, limites cadastrales, construction non recensée etc...)
- la prise en compte des PPR

- La prise en compte des contraintes environnementales (ZNIEFF, trame des réseaux écologiques....)
- la prise en compte du zonage préexistant du PLU pour les secteurs déjà constructibles (U et Arh) identifiés SDU au SCoT.

Le projet prévoit en conséquence :

- la création d'un zonage Usdu et d'un règlement associé
- la suppression du zonage Arh et du règlement associé.

L'évaluation environnementale indique que :

- les zones Arh sont transformées en Usdu lorsqu'elles sont réellement urbanisées ;
- les zones Arh sont converties en A ou N lorsqu'elles ne sont pas urbanisées.

2.1 - Les SDU

Au regard des orientations du SCoT identifiant à son échelle d'analyse 49 SDU sur la commune de Saint-Paul et de la méthodologie de délimitation des SDU définie par la commune, les SDU identifiés par le SCoT sont classés en zone Urbaine secteur déjà urbanisé (Usdu), sauf exceptions (5).

Ainsi, 54 zones Usdu ont été délimitées dans le cadre du projet de modification correspondant 148, 5 ha.

2.2 - Cinq exceptions

Cinq exceptions sont présentées :

- 1 - Zone Arh à Bac Rouge non reconnue SDU au SCoT - Classement en zone U6c
- 2 - Secteur identifié en SDU Ermitage/Fond de puit (SDU n°28 au SCoT) - Maintien en zone agricole
- 3 - Zone U6c reconnue en SDU du Parc Hôtel du Maïdo (SDU n°14 au SCoT) - Maintien du zonage U6c avec réduction de l'emprise
- 4 - Zone U6c reconnue en SDU sur le secteur de Palmiste (SDU n°20) - Maintien du zonage existant U6c
- 5 - Zone U5c reconnue en SDU sur le secteur de Corbeil (SDU n°30) - Maintien du zonage existant U5c

2.3 - Bilan des surfaces

Le projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Paul présente l'évolution suivante :

Zonages PLU	U/AU	A	N
Avant modification	3 970 ha	7 949 ha	12 164 ha
Après modification	4 061 ha	7 856 ha	12165 ha
Evolution des surfaces	+ 91 ha *	- 93 ha	+ 1 ha

**Différence due aux arrondis*

3. Analyse de la compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT

L'analyse du projet porte les éléments présentés dans le dossier transmis via un lien de téléchargement indiqué dans le courrier de notification reçu le 10 mai 2024 et composé de :

- L'évaluation environnementale réalisée par Cyathea ;
- Le rapport intitulé « Modification simplifiée du PLU visant à délimiter et règlementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la commune ».

3.1 - Analyse du projet global au regard du SCoT

La notice explicative de la modification présentée et l'évaluation environnementale font une analyse de la compatibilité du projet avec les orientations O1, O5, O6, O7 et O8 du SCoT.

Au regard du caractère spécifique de la procédure de modification simplifiée autorisée par la Loi ELAN et des éléments du PLU modifiés, les orientations du SCoT principalement concernées sont :

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

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

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

- Quelque 45000 à 46000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels y compris le Cœur habité de Mafate.
- Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés, à l'enveloppe urbaine maximale de 8200 hectares, prioritairement dans les quelque 7000 à 7200 hectares des espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions de l'O7, **et minoritairement dans les quelque 900 à 1200 hectares des espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés (SDU) :**
 - s'agissant des agglomérations, par densification des tissus urbains existants et de possibles urbanisations en continuité ;
 - s'agissant des villages, hors le village multi-sites de Mafate, par densification des tissus urbains existants et de possibles urbanisations en continuité, mesurées et proportionnées ;
 - **s'agissant des SDU, par la seule densification de l'enveloppe bâtie, au travers de formes urbaines adaptées, correspondant à la loi littoral.**
- Les îlets habités de Mafate sont reconnus village existant multi-sites et, à ce titre, dotés d'une possibilité de nouvelles localisations des constructions selon les dispositions de l'orientation O7-B/. En cohérence avec les objectifs de la Charte du Parc National, ces nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie ou à l'occasion des redéploiements ne devront pas porter atteinte à l'intégrité, la diversité et la spécificité des paysages du Cœur de Parc.
- **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.**

Le SCoT modifié en 2022 a identifié une enveloppe urbaine maximale 8200 ha. Ainsi à l'échelle de la commune de Saint-Paul ont été identifiés 3 771 ha d'espaces urbains de références et 506 ha d'espaces urbains en TRH, soit une enveloppe urbaine de 4 278 ha.

Le PLU en vigueur de la commune présente une enveloppe urbaine réelle de 3970 ha (U/AU). Le projet de modification porterait cette enveloppe urbaine totale à 4 061 ha.

Aussi, elles porteraient les 511 ha de zones U et AU hors *Zone Prioritaire d'Urbanisation* du SAR (ZPU) (cf. page 13 de la notice explicative) à environ 600 ha.

Considérant :

- que l'enveloppe urbaine hors *Zone Prioritaire d'Urbanisation* du SAR (ZPU) correspond à la localisation actuelle des « *espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés* » (EUA et SDU) du SCoT modifié en 2022 évalués à un peu plus de 900 ha
- que ces espaces ont connus peu ou pas d'évolution depuis 2022

le projet de modification ne remet pas en cause l'enveloppe urbaine maximale de 8 200 ha du territoire dont quelque 7000 à 7200 hectares d'*espaces urbains de référence* et quelque 900 à 1200 hectares d'*espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés* (SDU)* (*incluant les TRH).

L'O2 - Les espaces naturels, forestiers et littoraux et l'O3 - Les espaces agricoles

Le SCoT précise que les espaces naturels et les espaces agricoles ne sont pas ouverts à l'urbanisation et que toute distraction de ces espaces à leur vocation est nécessairement limitée ou exceptionnelle et s'accompagne de l'application du principe de compensation.

La modification simplifiée du SCoT en 2022 approuvée pour la mise en œuvre des dispositions de la Loi ELAN a néanmoins reconnu l'existence d'établissements humains au sein de ces espaces au titre des articles L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme et y a identifié des secteurs déjà urbanisés.

Le projet de modification reconnaît 148,5 ha de Usdu :

- Une partie de ces Usdu était déjà ouverts à l'urbanisation car classée en zone U (43,4 ha) ;
- 68,6 ha de zones Arh sur les 77,8 ha que compte PLU de 2012 sont classés en Usdu (+ 1,3 ha sont classés en U6c (cf. exceptions)) ;
- 36,5 ha de zones A (34,8 ha) et N (1,7 ha) sont classés en Usdu.

Soit une perte totale de 106,4 ha de zone A et N pour l'essentiel en zone A.

Dans le même temps, la délimitation des SDU conduit à reclasser en A et N, 12,8 ha de U existants.

Au regard des incidences de cette modification particulièrement sur les espaces agricoles, les conclusions de l'évaluation environnementale amènent la commune à reclasser 1,86 ha de zone AU5b (au lieu-dit Cinq Heure) en A en compensation en compatibilité avec l'O3 du DOO du SCoT modifié.

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

S'agissant de l'O5, l'analyse présentée précise que : « *Les SDU issus de la loi ELAN se situent hors armature urbaine, les villages (Mafate) en rang 5, et les bourgs de proximité (non concernés par cette procédure) en rang 4. Le tout doit accueillir environ 5 % du développement urbain résidentiel à l'échelle du TCO (soit 900 logements supplémentaires).* »

Dans la nouvelle classification de l'armature urbaine du SCoT modifié, les SDU sont bien considérés comme hors armature. (Cf. page 28 du PADD modifié).

Cependant, il n'est pas défini d'objectif d'accueil de production pour les SDU hors TRH car considéré comme non significatifs en termes de développements urbains résidentiels au regard de leur vocation donnée par le code de l'urbanisme.

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

L'Intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'urbanisation

A/ Le principe de la non urbanisation des zones d'extension urbaine potentielle identifiées par le SCoT1.

Dans les dix ans à venir, les développements urbains concernant les constituants de l'armature urbaine, ne seront pas localisés dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées en compatibilité avec le SAR.

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.**

3°) Au sein des zones préférentielles d'urbanisation définies au SAR ils sont localisés en continuité des espaces actuellement urbanisés, à proximité des lieux d'échange des transports en commun et dans une zone où la disponibilité de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable est assurée.

4°) Au regard des situations contextuelles spécifiques caractérisant les places urbaines respectivement du Pôle de rang 2 de Piton Portail à Saint-Leu, et les Villes relais de rang 3 de Trois Bassins et de Saint-Leu, les redéploiements communautaires, en provenance éventuelle de localisations relevant d'un rang supérieur dans l'armature urbaine, y sont autorisés, de manière exceptionnelle.

Dans ce contexte, les redéploiements communautaires correspondants, sont localisés comme suit :

	Redéploiements communautaires (ha)
Trois Bassins	31
Ville relais-Centre ville	6
Ville relais- Souris Blanche	25
Saint Leu	35
Pole secondaire - Piton / vocation résidentielle	15
Pole secondaire - Piton / vocation économique	10
Ville relais - Centre ville	10
Total	66

C/ Les développements urbains, relevant de l'économie touristique.

Les développements urbains, relevant de l'économie touristique, visés à l'orientation O2 alinéa 5, peuvent ne pas être localisés dans les espaces urbains de référence reconnus à l'orientation O6.

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

Le SCoT modifié en 2022 pour application des dispositions de la Loi ELAN, identifie un potentiel de 49 Secteurs déjà urbanisés couvrant - *buffer d'identification SDU compris mais ne valant pas délimitation* - environ 371 ha dont 129 en TRH et 242 ha hors armature.

In fine, le projet de modification délimite 148,5 ha de Usdu et maintien :

- Une partie de ces Usdu était déjà ouverts à l'urbanisation car classée en zone U (43,4 ha) ;
- 68,6 ha de zones Arh sur les 77,8 ha que compte PLU de 2012 sont classés en Usdu + 1,3 ha sont classés en U6c (cf. exceptions 5.) ;
- 36,5 ha de zones A (34,8 ha) et N (1,7 ha) sont classés en Usdu.

Soit une perte totale de 106,4 ha de zone A et N, pour l'essentiel en zone A.

Dans le même temps, la délimitation des SDU conduit à reclasser en A et N, 12,8 ha de U existants.

1,86 ha de zone AU5b (au lieu-dit Cinq Heure) sont reclassés en A en compensation au titre de l'O3 sur proposition de l'évaluateur environnementale.

Ainsi le projet de modification conduit à une augmentation de l'enveloppe urbaine la commune d'environ 92 ha de zone « U » ne faisant pas l'objet d'un reclassement en A et N comme prévu au B/2° de l'O7 du SCoT modifié.

En conséquence, il mobilise 91,74 ha de redéploiements communautaires dont le potentiel est évalué à l'adoption du SCoT de 2016 à 277 ha, et dont la mobilisation à destination des SDU est prévue par l'O7/B/1° du SCoT modifié.

Au regard de la modification simplifiée du SCoT portant à 8200 ha l'enveloppe urbaine maximale du territoire et des évolutions de PLU connues au moment de l'actualisation de l'observatoire du SCoT (données 2021), le potentiel mobilisable serait d'environ 268 ha. Il serait donc suffisant pour permettre le projet de modification présenté par la commune de Saint-Paul sans « *remettre en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine susceptible d'accueillir des développements urbains : 8 200 ha* ».

S'agissant des autres orientations du SCoT, le projet de modification permettant pour l'essentiel de reconnaître des établissements humains existants, il a une incidence globalement minime.

3.2 - Analyse des 5 exceptions retenues au regard du SCoT :

1. Zone Arh à Bac Rouge non reconnue en SDU - Classement en zone U6c

Ce secteur initialement en Arh est classé en zone U6c car il se situe en continuité de la ville relais du Guillaume (agglomération au sens de la Loi littoral au SCoT modifié).

Il bénéficie ainsi de 1,3 ha de redéploiements communautaires sur les 92 mobilisés.

Ce classement est compatible avec le SCoT.

2. Secteur identifié en SDU Ermitage/Fond de puit (SDU n° 28 au SCoT) - Maintien en zone agricole

Ce classement reste compatible avec le SCoT dans la mesure où il s'inscrit dans les modalités d'application de l'O1 du SCoT :

[...] « 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. »

3. Zone U6c reconnue en SDU du Parc Hôtel du Maïdo (SDU n° 14 au SCoT) - Maintien du zonage avec réduction de l'emprise

Le secteur du Parc Hôtel du Maïdo a été retenu SDU au SCoT dans le cadre d'une exception à la méthodologie du fait de la particularité du site à sa vocation touristique importante pour le Territoire de l'Ouest. Ce secteur se situe au sein des TRH déjà reconnu au sein de l'enveloppe urbaine existante, déjà ouvert à l'urbanisation (environ 3,5 ha déjà classés en zone U6c).

Le maintien de ce classement en zone U, n'a pas d'impact sur l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, un effort de réduction du zonage U6c de 1,1 ha est proposé.

Il est considéré que le maintien de ce zonage est compatible avec le SCoT et participe à la mise en œuvre de l'orientation **O15 du SCoT** « Les localisations préférentielles des activités économiques - B/ Orientation relative à l'économie touristique (économie présentielle) » :

[...] - *confirmer la vocation touristique des Hauts, en particulier à Maïdo et dans les llets de Mafate en cohérence avec le schéma d'aménagement et de développement éponyme ;*
[...]

4. Zone U6c reconnue en SDU sur le secteur de Palmiste (SDU n° 20) - Maintien du zonage existant

Ce secteur se situe en TRH identifiés et reconnu au SCoT modifié au sein des « *espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés* (SDU) et est déjà ouvert à l'urbanisation (environ 2 ha déjà classés en zone U6c).

Le maintien de ce classement en zone U6c, prend en compte la réalité du terrain à savoir l'existence d'un projet de logement existant impactant le caractère/critère de « discontinuité » avec l'urbanisation existante qualifiant le SDU.

Par ailleurs, l'urbanisation existante à laquelle il est fait référence est située au sein du zonage existant U6C.

Il s'agirait plutôt d'une continuité avec le village « les Palmistes » (Village G) au SCoT et non avec le village « Lotissement Cross » (Village F) comme précisé au 3.3.4 de la notice explicative.

Il est considéré que le maintien de ce zonage est compatible avec le SCoT car il n'a pas d'impact sur l'enveloppe urbaine existante.

Il est néanmoins important de rappeler les principaux points suivants :

- Qu'ils soient reconnus Village ou SDU lorsqu'ils sont localisés en TRH, ces espaces participent aux objectifs des territoires ruraux habités tels que définis par le SAR de 2011, repris par le SCoT modifié en vigueur.
- Au sein de ces espaces l'O5 et l'O8 du SCoT s'appliquent.
- Pour ceux identifiés villages existants, l'O6 - D/ du SCoT s'applique.

5. Zone U5c reconnue en SDU sur le secteur de Corbeil (SDU n° 30) - Maintien du zonage existant

Ce secteur se situe en TRH identifiés et reconnu au SCoT reconnu au sein des « *espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés* (SDU) et est déjà ouvert à l'urbanisation (environ 4,5 ha déjà classés en zone U6c).

Le maintien de ce classement en zone U6c, prend en compte l'absence de capacité de densification de la partie sud, la présence d'équipements publics structurants sur un foncier communal au nord : Ecole maternelle, stade de Corbeil et maison de quartier.

Il est considéré que le maintien de ce zonage est compatible avec le SCoT car il n'a pas d'impact sur l'enveloppe urbaine existante et s'inscrit dans les modalités d'application de l'O1 du SCoT :

[...] « *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.* »

Conclusion :

Du fait de la particularité de la procédure de modification simplifiée prise en application de la Loi ELAN, le projet présenté contribue pour l'essentiel à reconnaître des établissements humains existants.

La suppression du zonage Arh et la création du zonage Usdu ainsi que les règles d'urbanisme qui en découlent s'inscrivent dans le respect des dispositions de la Loi Littoral, notamment de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, et sont compatibles avec les orientations SCoT modifié du Territoire de l'Ouest.

Le projet de modification mobilise les possibilités offertes par le SCoT et ne remet pas en cause les orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement. Cette modification se fait dans le respect des grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace notamment en s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine maximale autorisée.