

# Modification simplifiée du SCoT de la CINOR



*Dossier modifié en application des dispositions  
des articles 42 à 45 de la loi ELAN*

Dossier approuvé

## Table des matières

<b>La modification du rapport de présentation</b> .....	<b>3</b>
<b>Les éléments et données utilisées pour la présente étude</b> .....	<b>4</b>
<b>La détermination des agglomérations et villages au sein de la zone préférentielle d'urbanisation</b> .....	<b>9</b>
Ce que prévoit le Schéma d'Aménagement Régional .....	9
Ce que prévoit le Schéma de Cohérence Territoriale de la CINOR.....	9
La traduction des dispositions de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme dans le SCoT de la CINOR .....	11
<b>La détermination des villages et des secteurs déjà urbanisés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation</b> .....	<b>13</b>
Les critères obligatoires (communs aux villages et secteurs déjà urbanisés) .....	13
L'identification des villages situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation .....	14
L'identification des secteurs déjà urbanisés .....	15
L'identification de l'urbanisation diffuse.....	17
Le croisement des différents indicateurs .....	17
<b>La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b> .....	<b>19</b>
<b>La modification du Document d'Orientation et d'Objectifs</b> .....	<b>22</b>
<b>Les fiches par commune</b> .....	<b>24</b>
La commune de Saint-Denis .....	24
La commune de Sainte-Marie .....	29
La commune de Sainte-Suzanne .....	37
<b>L'évaluation environnementale</b> .....	<b>45</b>
L'objectif de la présente évaluation environnementale .....	45
Les critères retenus pour évaluer les incidences sur l'environnement de la modification simplifiée .....	45
Les solutions de substitution examinées et les principales raisons de son choix .....	47
La grille de lecture des fiches détaillées .....	48
L'incidence des SDU sur le territoire communal de Saint-Denis .....	52
L'incidence des SDU sur le territoire communal de Sainte-Marie .....	58
L'incidence des SDU sur le territoire communal de Sainte-Suzanne.....	69
Les incidences notables de la modification simplifiée du SCoT sur l'environnement .....	79
<b>Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement</b> .....	<b>83</b>
Les mesures d'évitement .....	83
Les mesures de réduction .....	84
Les mesures de compensation .....	84
<b>Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du SCoT</b> .....	<b>85</b>
<b>Le résumé non technique</b> .....	<b>86</b>
L'objectif de la présente évaluation environnementale .....	86

Les critères retenus pour évaluer les incidences sur l'environnement de la modification simplifiée .....	86
Les incidences notables de la modification simplifiée du SCoT sur l'environnement.....	87
Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	90

## La modification du rapport de présentation

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.

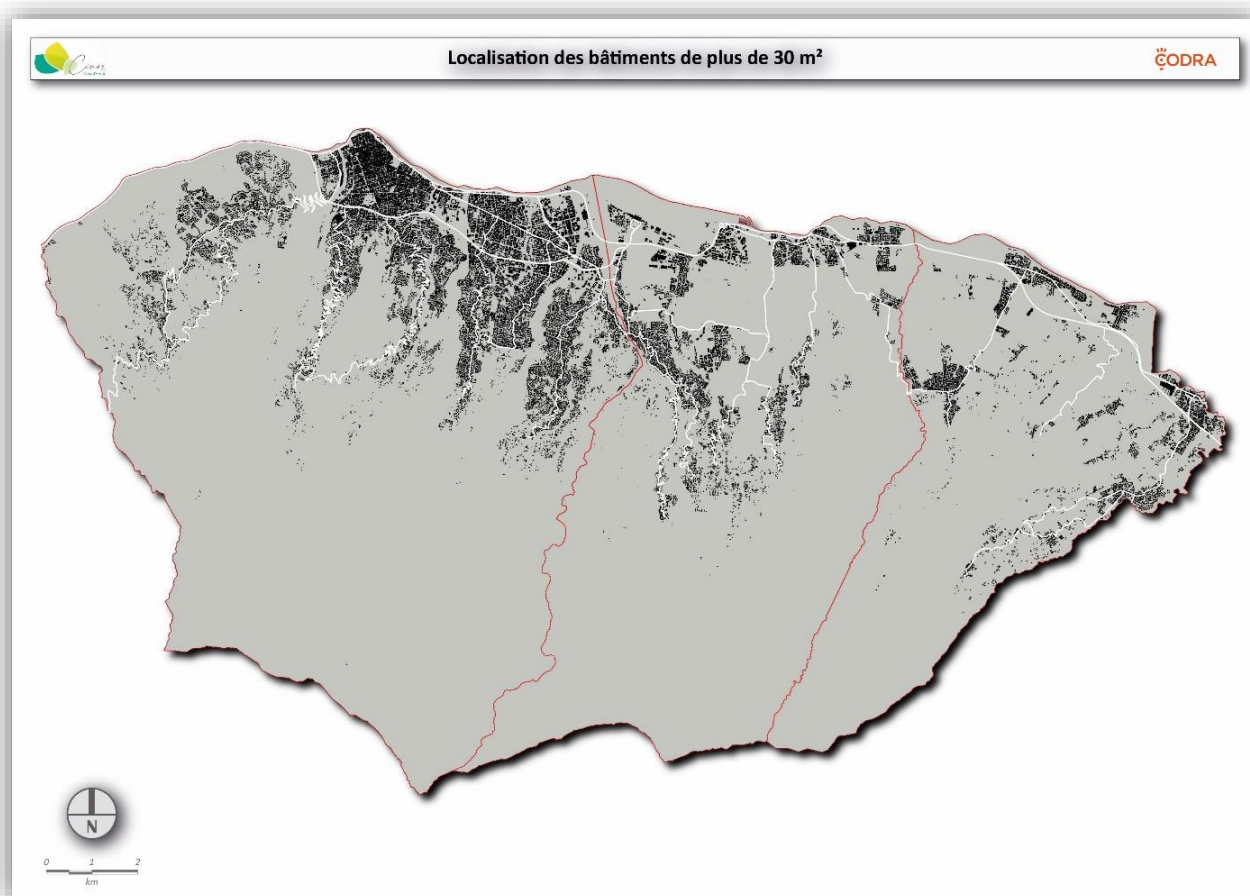
Les parties suivantes exposent la méthodologie retenue par la CINOR ainsi que les éléments de justification pour déterminer les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés du territoire.



## Les éléments et données utilisées pour la présente étude

### L'exploitation du bâti du cadastre 2021

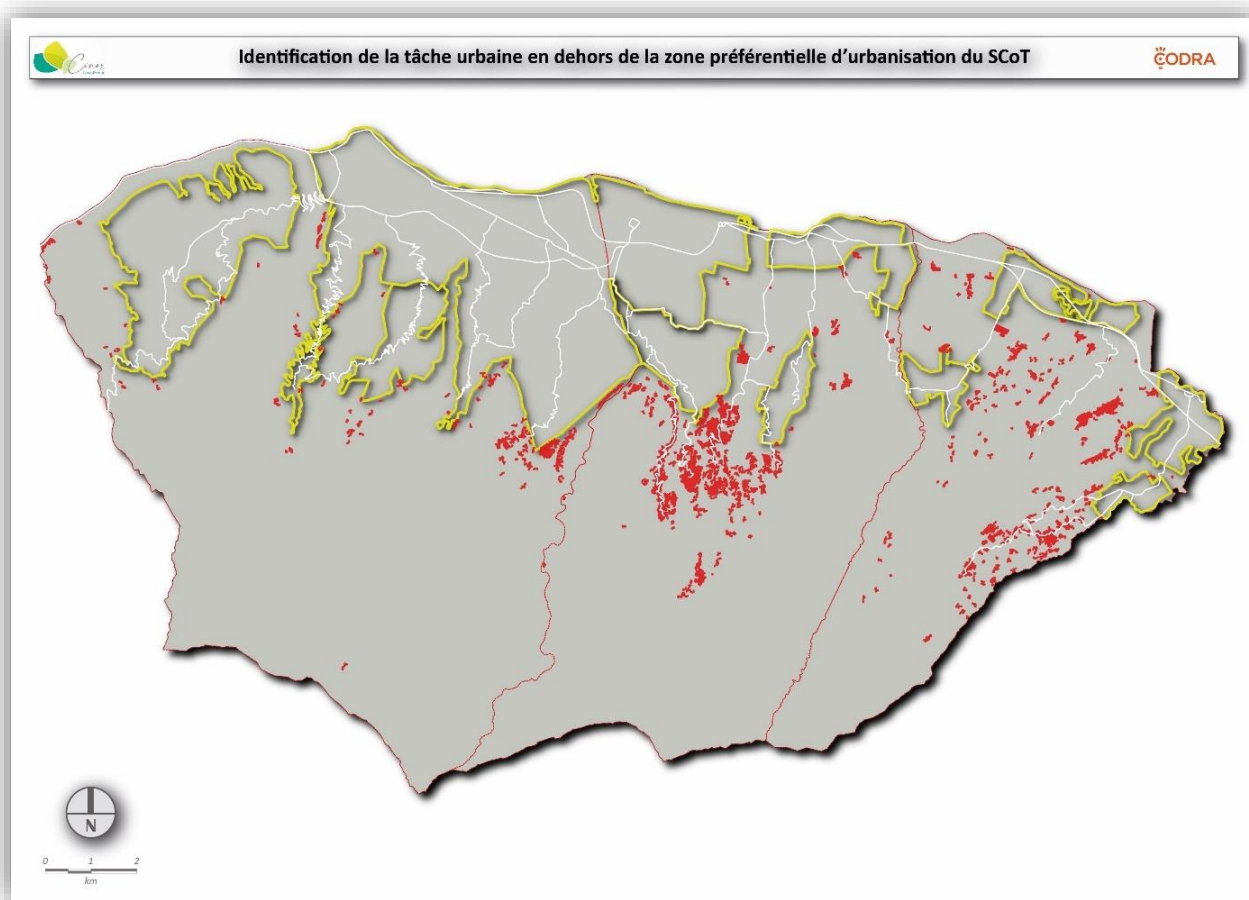
L'exploitation des données issues du cadastre 2021 permet de connaître la présence de bâtiments. Toutefois, afin de ne conserver que les bâtiments présentant un caractère de lieu de vie, ceux dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup> ont été supprimés. En effet, il est considéré que leur faible surface ne correspond pas à la notion d'un logement principal, mais relève davantage d'une construction annexe (abri, garage, etc.).



### L'identification de la tâche urbaine

En s'appuyant sur les travaux de l'AGORAH, on identifie la tâche urbaine de la CINOR 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 m<sup>2</sup> d'emprise, poches de plus de 3 bâtiments, zone tampon de 20 mètres...).

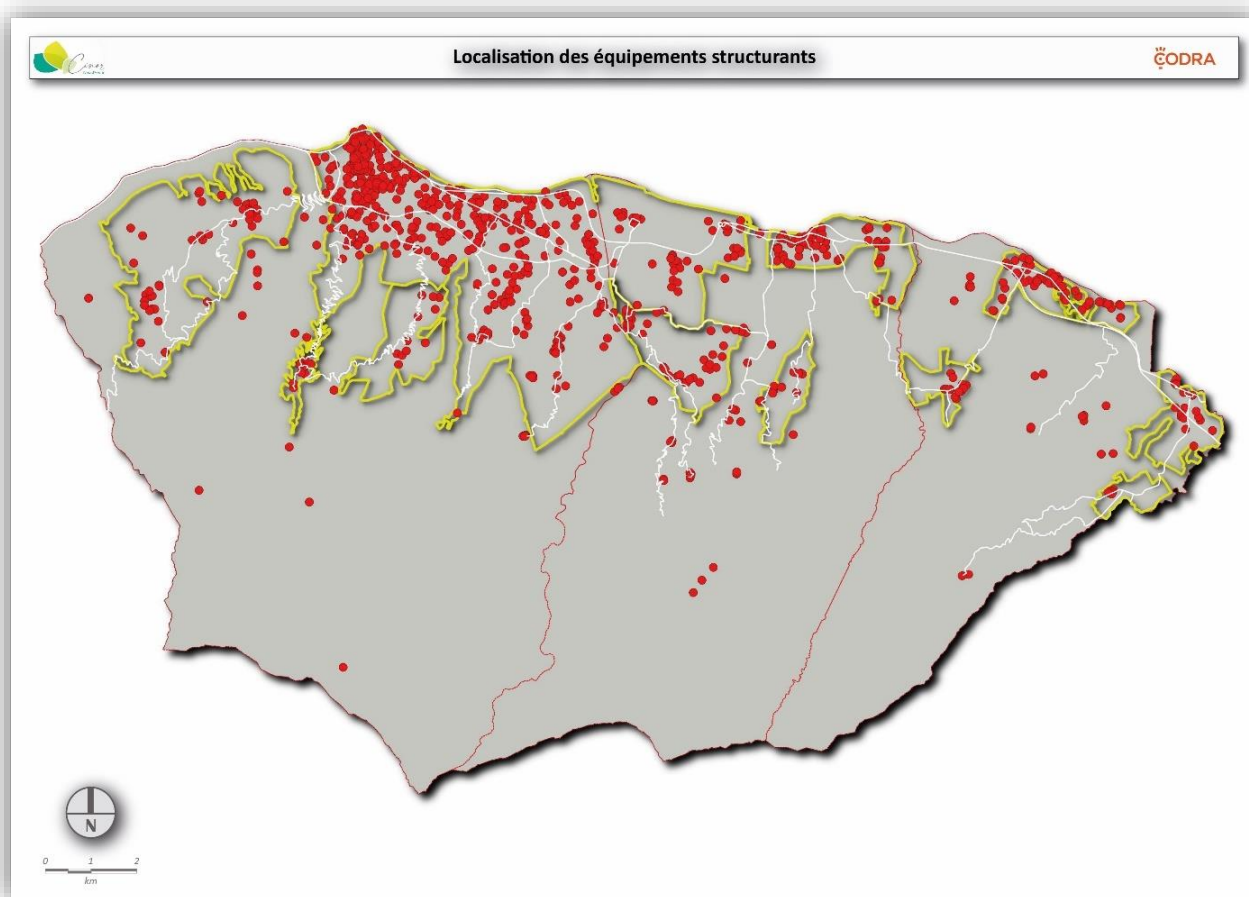
A l'échelle de la CINOR, la tâche urbaine située en dehors des zones préférentielles d'urbanisation et à l'extérieur des espaces proches du rivage défini par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) représente 608,5 hectares répartis de la manière suivante :



## Les équipements structurants

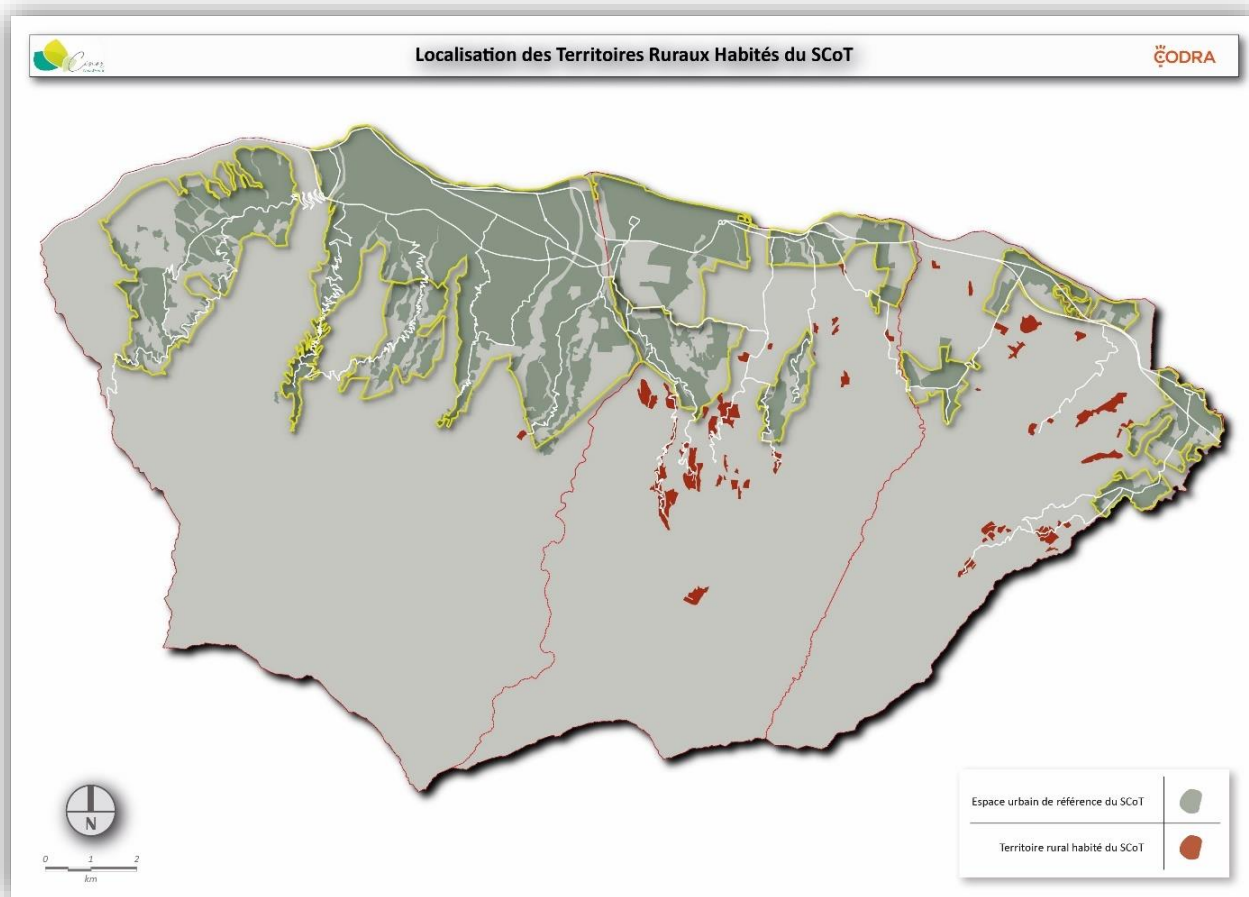
En exploitant la base de données de l'AGORAH, dont la dernière mise à jour date de 2018, on dispose du recensement exhaustif des équipements présentant un caractère d'intérêt général. L'analyse ne retient que les équipements administratifs, culturels, d'enseignement, sanitaires, de transport et sportifs 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 :

- **Equipements administratifs** : mairie et annexes, Poste, Pôle Emploi, Maison France Service, etc.,
- **Equipements culturels** : bibliothèque, médiathèque, théâtre, lieu de culte, Maison de quartier, cinéma, salle polyvalente, etc.,
- **Equipements d'enseignement** : maternelle, primaire, groupe scolaire, secondaire, université, etc.,
- **Equipements sanitaires** : hôpital, clinique, structure petite enfance, etc.,
- **Equipements de sport et loisirs** : stade avec tribune, plateau polyvalent, terrain de sport, gymnase, piscine, complexe sportif, Office de tourisme, gîte public, etc.,
- **Equipements de transports** : Gare routière, etc..



## Les Territoires Ruraux Habités du SCoT de la CINOR

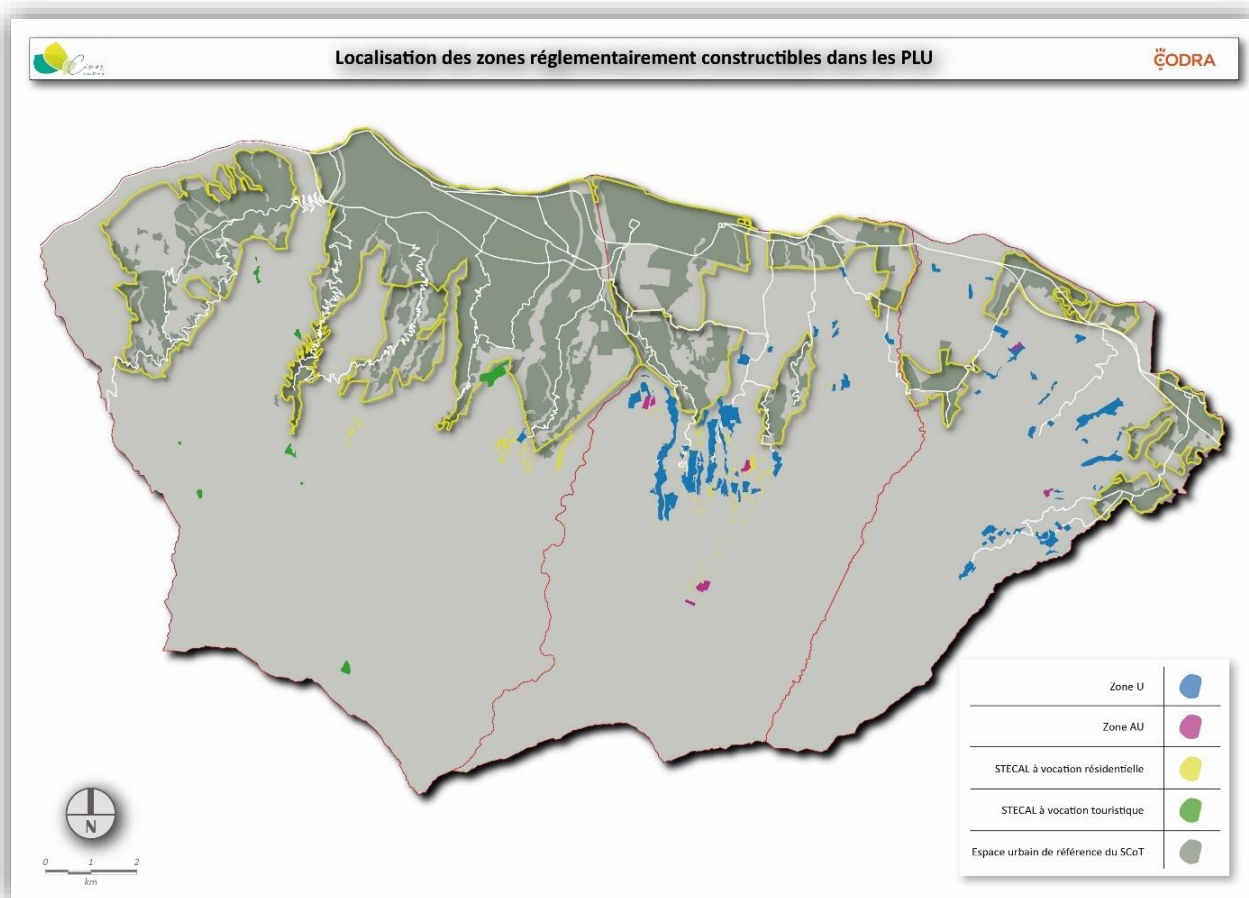
L'identification en Territoire Rural Habité par le SCoT de la CINOR constitue un indicateur stratégique. En effet, la reconnaissance en tant que lieu de vie par ce document supra-communal confirme le caractère structurant de ces écarts habités.



## Les zones réglementairement constructibles dans les PLU en vigueur

En dehors de la zone préférentielle d'urbanisation, sont identifiées les zones réglementairement constructibles prévues par les PLU en vigueur. Il s'agit :

- Des zones urbaines,
- Des zones à urbaniser,
- Des STECAL à vocation résidentielle autorisant des droits à construire limités (secteur Ac au PLU de Saint-Denis et secteur Arh au PLU de Sainte-Marie),
- Des STECAL à vocation touristique autorisant des droits à construire limités (secteur Ntc au PLU de Saint-Denis et secteur Nt au PLU de Sainte-Marie),





## La détermination des agglomérations et villages au sein de la zone préférentielle d'urbanisation

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.

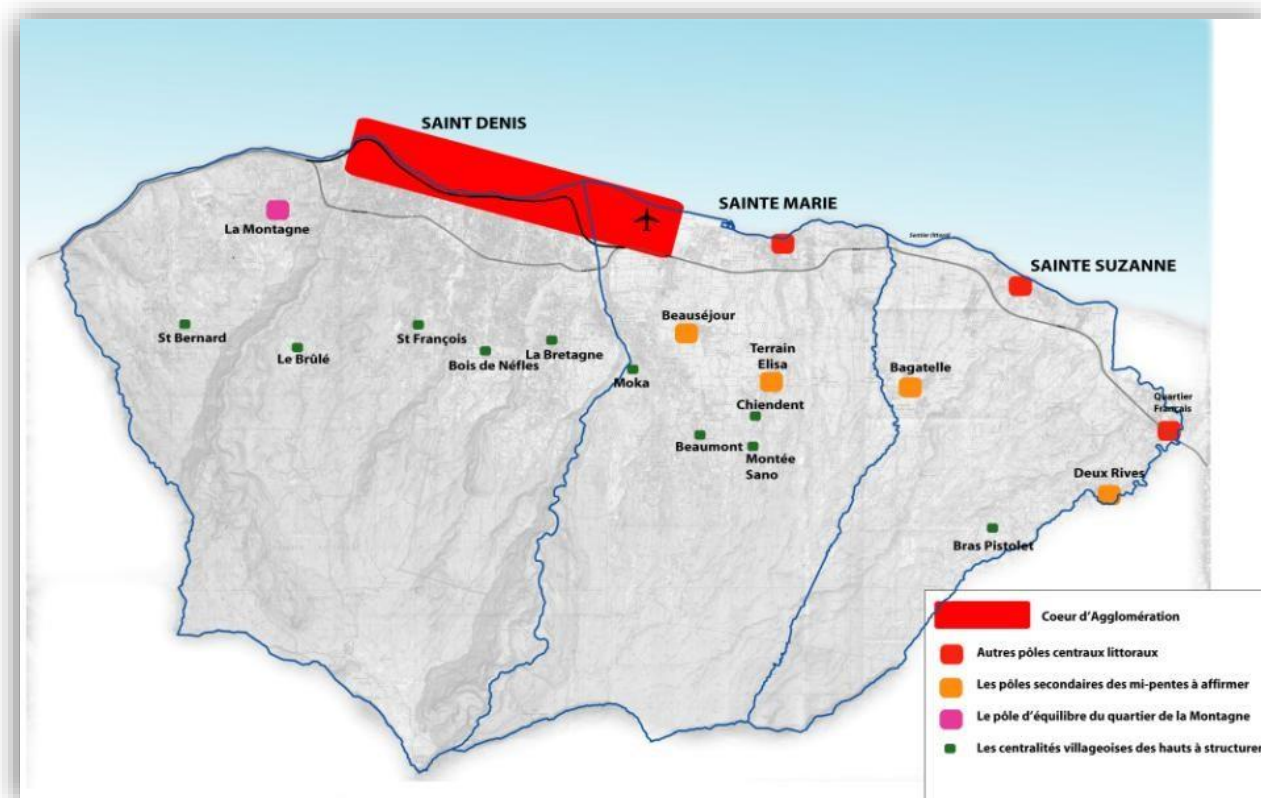
- **Les pôles principaux et secondaires** qui englobent les principales villes de La Réunion, compte tenu de leur morphologie et de leur accessibilité, doivent constituer des zones préférentielles d'accueil de la population. Lorsque le renouvellement urbain s'impose, c'est-à-dire dans de nombreux cas, 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 de la CINOR

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR a été approuvé en conseil communautaire le 18 décembre 2013. Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, la CINOR a affirmé son choix d'une organisation structurée en **quatre niveaux de polarités** s'appuyant sur la hiérarchisation du SAR.

Le SCoT a permis de fixer les bases d'une nouvelle organisation et hiérarchie urbaine pour caractériser les différents espaces de développement du territoire :

- Le littoral composé du cœur d'agglomération allant du centre-ville de Saint-Denis au pôle de la Rivière des Pluies et des pôles centraux littoraux (centres-villes) en chapelet le long de la côte.
- Les pôles secondaires des mi-pentes caractérisés par les piémonts de Saint-Denis et les bourgs des mi-pentes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne.
- Le pôle d'équilibre du quartier de la Montagne ayant un fonctionnement propre.
- Les centralités villageoises des Hauts qui concernent les bourgs et les dernières franges habitées du territoire avant les grands espaces naturels protégés. Ces centralités s'apparentent aux territoires ruraux habités du SAR.





## La traduction des dispositions de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme dans le SCoT de la CINOR

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 de la CINOR, 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 :

Hiérarchie au sens du SAR	Hiérarchie au sens du SCoT	Traduction au sens de la loi ELAN	
		Agglomération	Village
Pôle principal	Cœur d'agglomération allant du centre-ville de Saint-Denis au pôle de la Rivière des Pluies	✓	✗
Villes relais	Pôles centraux littoraux (centres-villes) en chapelet le long de la côte (Sainte-Marie, Sainte-Suzanne et Quartier Français)	✓	✗
Villes relais	Pôle d'équilibre du quartier de la Montagne	✓	✗
Villes relais	Pôles secondaires des mi-pentes caractérisés par les piémonts de Saint-Denis (Rivière des Pluies et Beauséjour)	✓	✗
Bourgs de proximité	Pôles secondaires des mi-pentes caractérisés par les bourgs des mi-pentes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne (Terrain Elisa, Bagatelle et Deux-Rives)	✗	✓

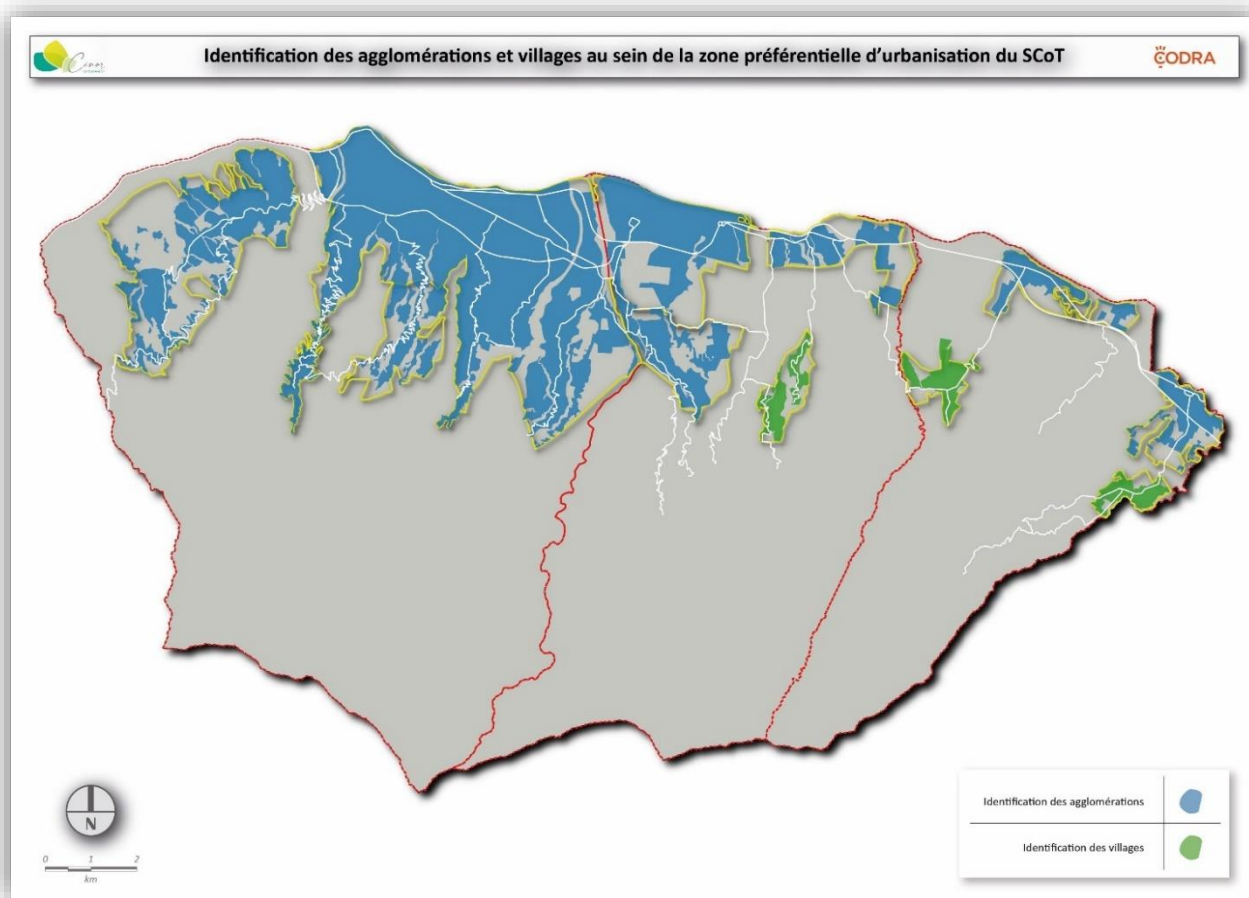
En effet, l'armature urbaine fixée par le SAR et reprise par le SCoT de la CINOR correspond aux critères suivants :

- 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 au sens de la loi ELAN.

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

	Agglomération	Village
Superficie totale	4644,8 ha	292,6 ha
Bâtiments recensés	50 959	4 823
Densité moyenne	11,0 bâtiments par ha	16,5 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 au sein de la zone préférentielle d'urbanisation le statut de « **village de rang 1** ».



## La détermination des villages et des secteurs déjà urbanisés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation

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 obligatoires (communs aux villages et secteurs déjà urbanisés)

Quel que soit le statut affecté au poches bâties du territoire, il est indispensable que les critères suivants soient réunis. Ce sont des critères obligatoires et cumulatifs.

#### Un tissu urbain existant à dominante résidentielle

Afin de prendre en compte les secteurs urbanisés ayant une vocation essentiellement résidentielle, le SCoT 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 m<sup>2</sup> 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.).

#### 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 reprend les éléments de la tache 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.

#### Une accessibilité fonctionnelle

Le SCoT 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 et de l'organisation structurelle du territoire, la présence d'un réseau d'assainissement collectif n'est pas nécessaire.

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

Pour obtenir le statut de village, outre les quatre critères obligatoires initiaux, il convient également de cumuler les critères cumulatifs suivants :

### **Une urbanisation existante dense de plus de 100 bâtiments**

Les poches urbaines de plus de 100 bâtiments (intégrant la notion précédente de tissu urbain existant à dominante résidentielle) constituent des quartiers denses, bien équipés, qui s'apparentent à la notion de village au sens de la loi ELAN.

### **Le classement en Territoire Rural Habité par le SCoT**

L'identification en Territoire Rural Habité par le SCoT de la CINOR constitue un indicateur réglementaire stratégique. En effet, la reconnaissance en tant que lieu de vie par ce document supra-communal confirme le caractère structurant de ces écarts habités.

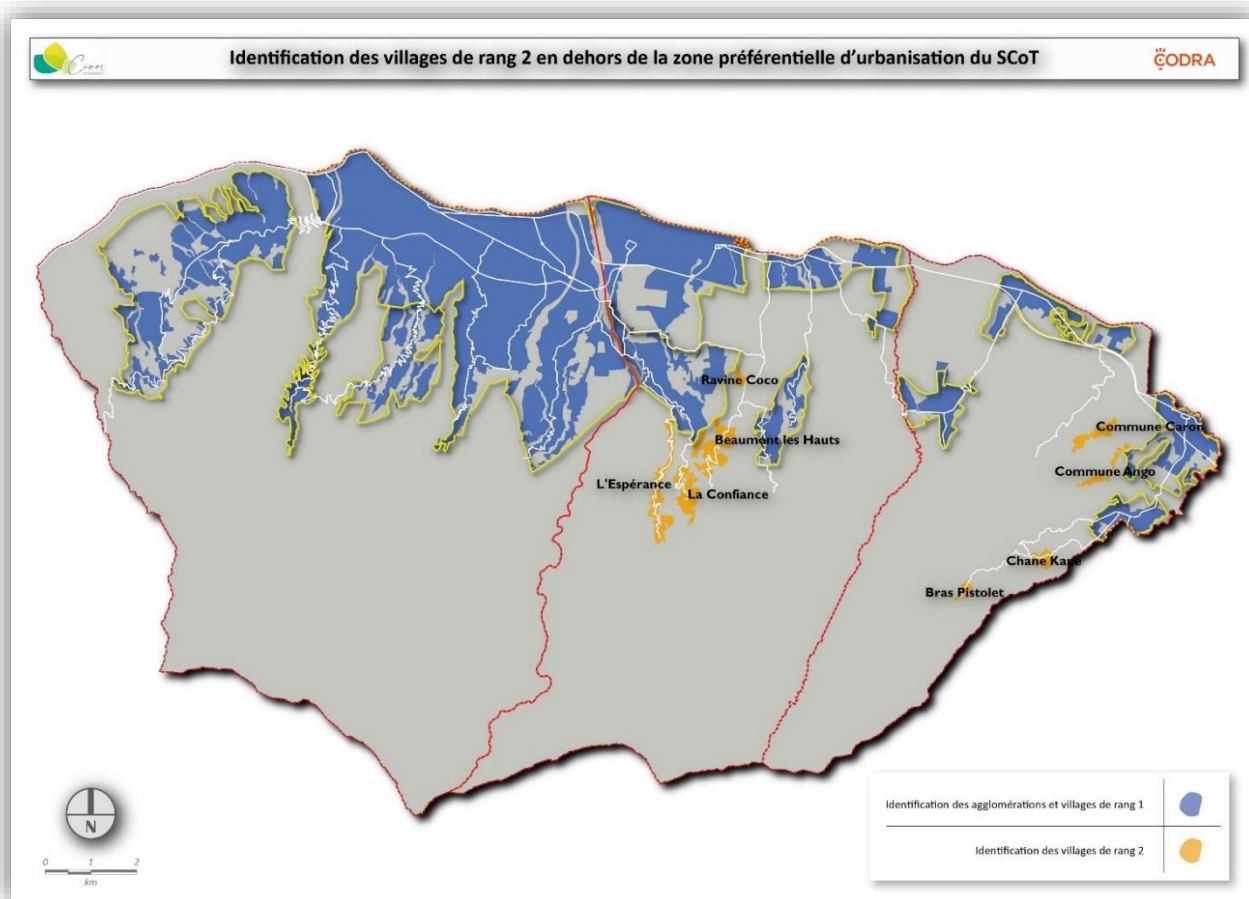
### **Le classement en zone constructible (zone U) au PLU**

Le classement en zone U par le PLU en vigueur de la commune concernée constitue un indicateur réglementaire stratégique. En effet, la reconnaissance en tant que lieu de vie par un document d'urbanisme confirme le caractère structurant de ces écarts habités.

En outre, la présence d'équipements, de lieux de vie et 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. Ce critère n'est pas obligatoire mais constitue un facteur renforçant.

Ce sont au total 8 lieux de vie à l'échelle du territoire de la CINOR qui remplissent les trois critères précédemment cités. Afin de les distinguer des villages identifiés au sein de la zone préférentielle d'urbanisation, le SCoT modifié de la CINOR leur attribue le statut de « village de rang 2 ».

<b>Commune</b>	<b>Quartier</b>	<b>Superficie de la tâche urbaine</b>	<b>Nombre de bâtiments</b>	<b>Densité moyenne</b>	<b>Capacité de densification en dent creuse</b>
Sainte-Marie	L'Espérance	58,4 ha	571	9,8	23
Sainte-Marie	Ravine Coco	9,0 ha	131	14,5	3
Sainte-Marie	La Confiance	41,5 ha	421	10,1	28
Sainte-Marie	Beaumont les Hauts	67,0 ha	718	10,7	22
Sainte-Suzanne	Commune Caron	26,0 ha	389	14,9	6
Sainte-Suzanne	Commune Ango	10,9 ha	158	14,5	18
Sainte-Suzanne	Chane Kane	15,6 ha	198	12,7	8
Sainte-Suzanne	Bras Pistolet	9,4 ha	120	12,8	3
<b>Total</b>		<b>237,8 ha</b>	<b>2 706</b>	<b>11,4</b>	<b>111</b>



### L'identification des secteurs déjà urbanisés

Pour obtenir le statut de secteur déjà urbanisé, outre les quatre critères obligatoires initiaux, il convient également de remplir les critères non cumulatifs suivants :

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

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.

#### **Une urbanisation existante dense de plus de 15 bâtiments**

Les poches urbaines comprenant au minimum 15 bâtiments (intégrant la notion précédente de tissu urbain existant à dominante résidentielle) constituent un indicateur de la notion de secteur déjà urbanisé. Si ces poches bâties ne compromettent pas de manière significative le milieu naturel et l'environnement, elles peuvent prétendre au statut de secteur déjà urbanisé.

#### **La délivrance préalable d'un permis d'aménager**

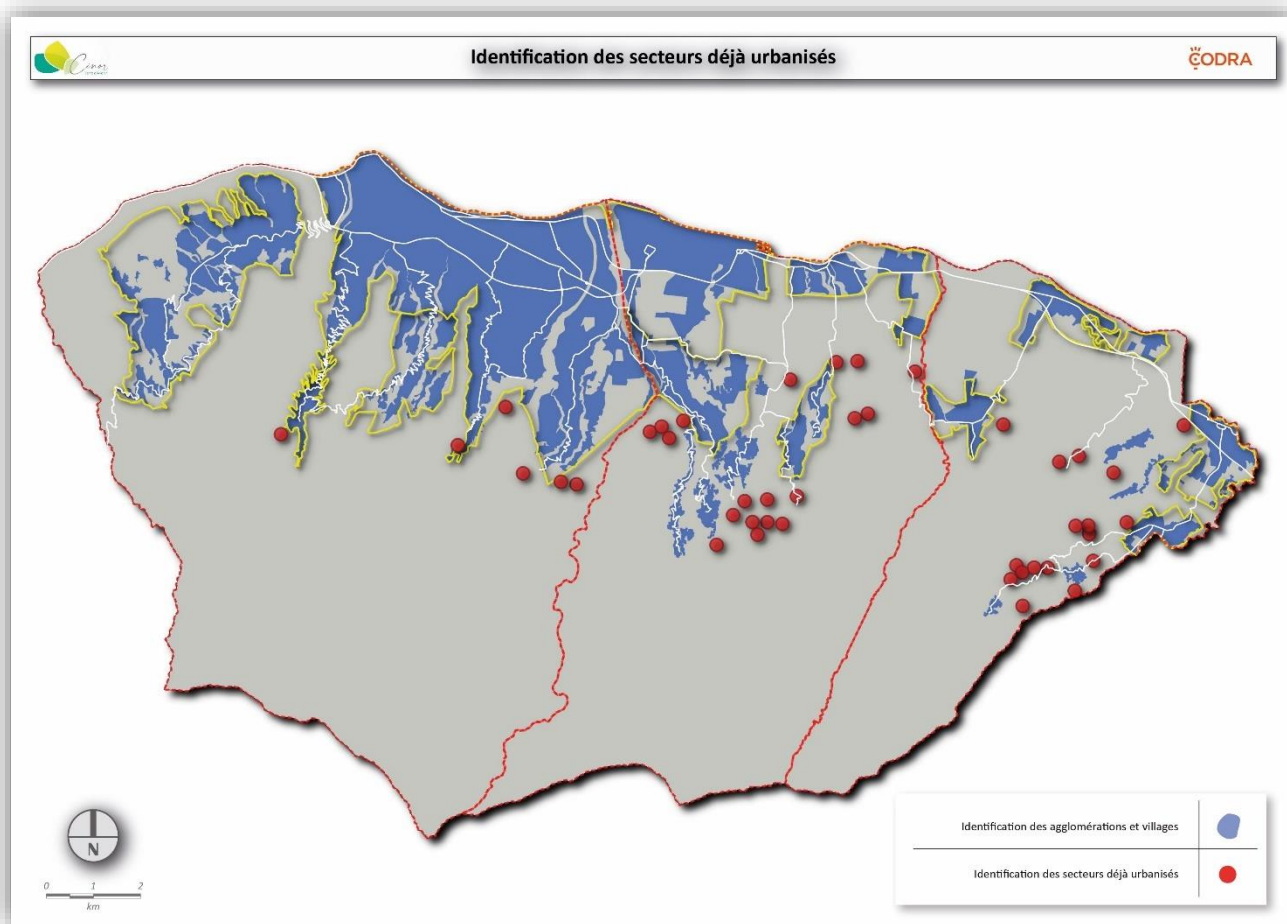
Le permis d'aménager est une autorisation d'urbanisme permettant notamment à une collectivité de contrôler l'aménagement d'un lotissement. Sur le territoire de la CINOR, il est recensé deux permis d'aménager ayant favorisé la mise en place des réseaux primaires de desserte des lotissements suivants :

- Permis d'aménager Café Moka autorisé le 30 mars 2010,
- Permis d'aménager Grand Moka autorisé le 30 mars 2010.

Même si actuellement ces terrains n'accueillent pas encore de constructions, ils ont bénéficié d'investissements pour leur desserte (voirie, eau, électricité, etc.) dans le cadre d'une autorisation d'ensemble. Par conséquent, dans l'attente de leur urbanisation définitive, ces secteurs peuvent être apparentés à la notion de secteur déjà urbanisé étant donné qu'ils n'ont plus de vocation agricole ni naturelle.

Ce sont au total 42 lieux de vie à l'échelle du territoire de la CINOR qui remplissent les critères précédemment cités. Le tableau suivant indique leurs principales caractéristiques :

Commune	Nombre de sites en SDU	Superficie de la tâche urbaine	Nombre de bâtiments	Densité moyenne	Capacité de densification en dent creuse
Saint-Denis	6	53,4 ha	359	6,7	56
Sainte-Marie	19	111,1 ha	836	7,5	154
Sainte-Suzanne	17	56,9 ha	548	9,6	54
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>221,4 ha</b>	<b>1 743</b>	<b>7,8</b>	<b>264</b>



## L'identification de l'urbanisation diffuse

Toutes les poches bâties de moins de 20 bâtiments et non inscrites en Territoire Rural Habité par le SCoT de la CINOR ni classées en zone U par le 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.

## Le croisement des différents indicateurs

Il ressort du croisement de ces différents indicateurs la hiérarchisation des différentes tâches urbaines en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation selon le tableau suivant :

Code	TRH au SCoT	Zone U au PLU	Plus de 100 constructions	Entre 100 et 15 constructions	Moins de 15 constructions	Permis d'aménager	Statut loi ELAN
A	✓	✓	✓	-	-	-	Village
B1	✓	✓	-	✓	-	-	SDU
B2	✓	✓	-	-	✓	-	SDU
C1	✗	✓	✓	-	-	-	SDU
C2	✗	✓	-	✓	-	-	SDU
C3	✗	✓	-	-	✓	-	SDU
C3	✗	✓	-	-	✓	✓	SDU
D1	✗	✗	-	✓	-	-	SDU
D2	✗	✗	-	-	✓	-	Urbanisation diffuse

Rappelons que 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. Dans les secteurs déjà urbanisés seule la densification y est possible à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

## Effets de la loi ELAN sur les possibilités de construire





Afin de ne pas remettre en cause l'armature urbaine établie par le SAR, 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 :

	<b>Prescriptions relatives aux possibilités d'urbanisation</b>
<b>Agglomération</b>	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.
<b>Village de rang 1</b>	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.
<b>Village de rang 2</b>	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. 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.
<b>SDU</b>	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.
<b>Urbanisation diffuse</b>	Il n'est prévu aucune possibilité de construire que ce soit en extension ou en densification.

## La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Dans le présent document, figurent uniquement les évolutions apportées au PADD du SCoT de la CINOR approuvé le 18 décembre 2013. Elles sont toutes contenues dans l'axe 2, intitulé « ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE ».

### 2.4- 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, en dehors des espaces proches du rivage.

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 adaptée par le SCoT de la CINOR, 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 :

Hiérarchie au sens du SAR	Hiérarchie au sens du SCoT	Traduction au sens de la loi ELAN	
		Agglomération	Village
<b>Pôle principal</b>	Cœur d'agglomération allant du centre-ville de Saint-Denis au pôle de la Rivière des Pluies	✓	✗
<b>Villes relais</b>	Pôles centraux littoraux (centres-villes) en chapelet le long de la côte (Sainte-Marie, Sainte-Suzanne et Quartier Français)	✓	✗
<b>Villes relais</b>	Pôle d'équilibre du quartier de la Montagne	✓	✗
<b>Villes relais</b>	Pôles secondaires des mi-pentes caractérisés par les piémonts de Saint-Denis (Rivière des Pluies et Beauséjour)	✓	✗
<b>Bourgs de proximité</b>	Pôles secondaires des mi-pentes caractérisés par les bourgs des mi-pentes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne (Terrain Elisa, Bagatelle et Deux-Rives)	✗	✓

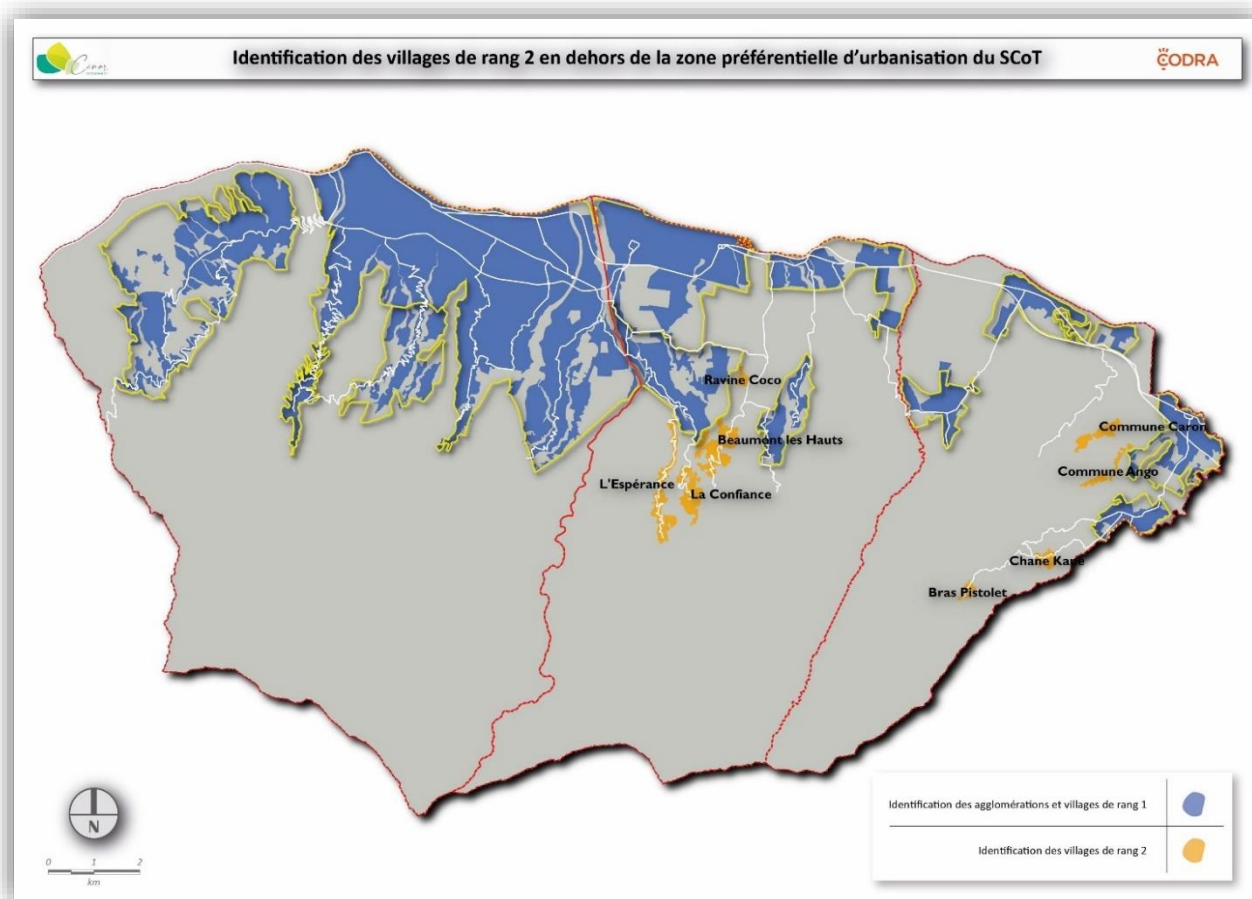
En effet, l'armature urbaine fixée par le SAR et reprise par le SCoT de la CINOR correspond aux critères suivants :

- 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 de la CINOR. Ainsi, ces secteurs sont identifiés en tant que village de rang 2 dès lors qu'ils remplissent les trois conditions suivantes :

- Une urbanisation existante dense de plus de 100 bâtiments : les poches urbaines de plus de 100 bâtiments constituent des quartiers denses, bien équipés, qui s'apparentent à la notion de village au sens de la loi ELAN.
- Le classement en Territoire Rural Habité par le SAR : ce classement constitue un indicateur réglementaire stratégique. En effet, la reconnaissance en tant que lieu de vie par ce document supra-communal confirme le caractère structurant de ces écarts habités.
- Le classement en zone constructible (zone U) au PLU : ce classement constitue un indicateur réglementaire stratégique. En effet, la reconnaissance en tant que lieu de vie par ce document d'urbanisme confirme le caractère structurant de ces écarts habités.

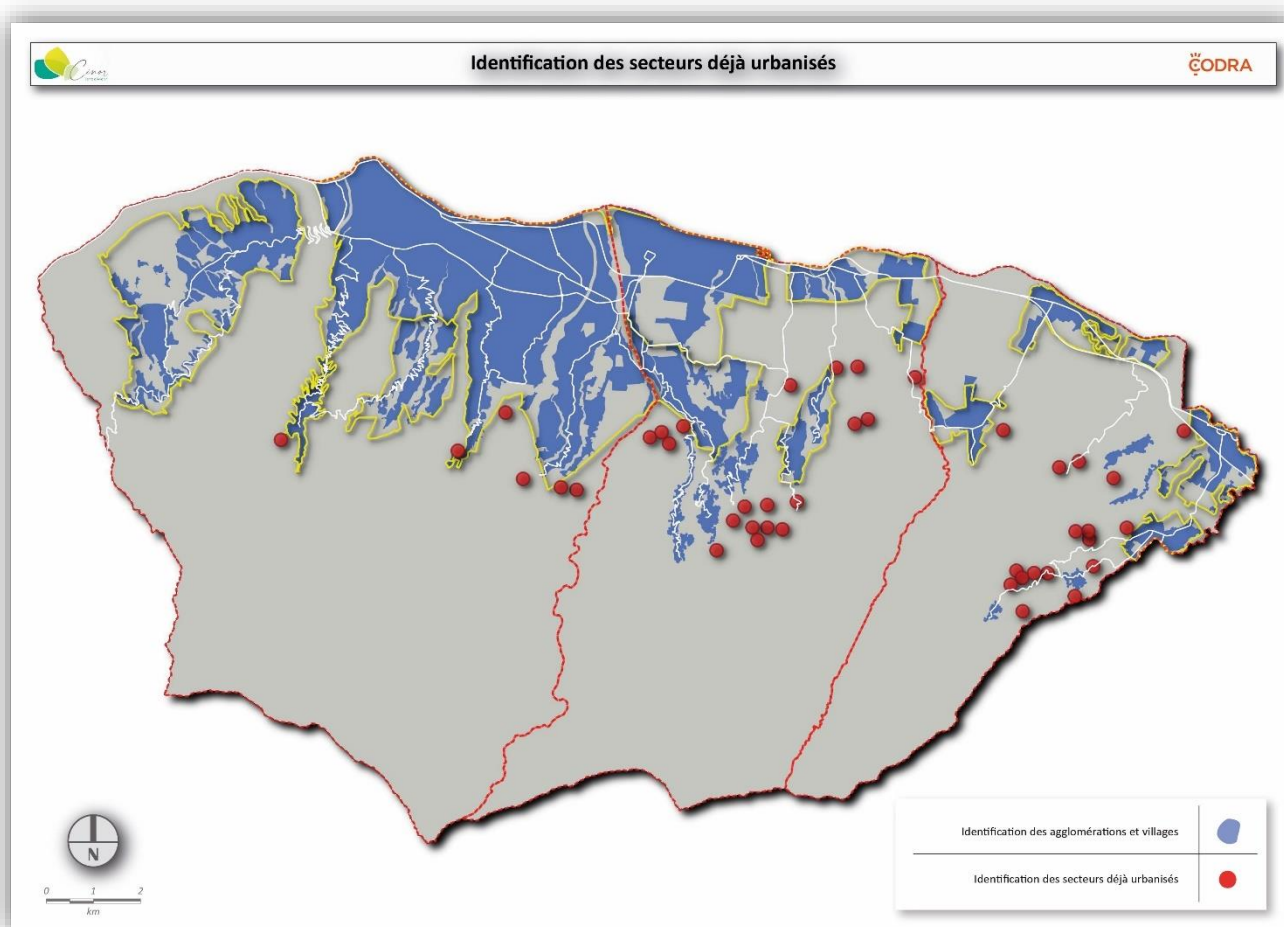
Ce sont au total 8 lieux de vie à l'échelle du territoire de la CINOR qui remplissent les trois critères précédemment cités. Certains de ces lieux possèdent un caractère multi-site compte-tenu de la géographie du territoire avec la présence de ravines séparant les tâches urbaines entre-elles. Néanmoins, cela correspond à des entités homogènes et complémentaires qui assurent une fonction urbaine commune.



Commune	Quartier	Superficie de la tâche urbaine	Nombre de bâtiments	Densité moyenne
Sainte-Marie	L'Espérance	58,4 ha	571	9,8
Sainte-Marie	La Confiance	41,5 ha	421	10,1
Sainte-Marie	Beaumont les Hauts	67,0 ha	718	10,7
Sainte-Marie	Ravine Coco	9,0 ha	131	14,5
Sainte-Suzanne	Commune Caron	26,0 ha	389	14,9
Sainte-Suzanne	Commune Ango	10,9 ha	158	14,5
Sainte-Suzanne	Chane Kane	15,6 ha	198	12,7
Sainte-Suzanne	Bras Pistolet	9,4 ha	120	12,8
<b>Total</b>		<b>237,8 ha</b>	<b>2 706</b>	<b>11,4</b>

Enfin, le SCoT de la CINOR 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. Outre la continuité de l'urbanisation existante, la dominante résidentielle, l'accessibilité fonctionnelle et une desserte en réseaux techniques suffisante, les critères autres obligatoires non cumulatifs sont les suivants :

- Le classement en zone constructible (zone U) au PLU quel que soit le nombre de bâtiments recensés,
- Une urbanisation existante dense de plus de 15 bâtiments,
- La délivrance préalable d'un permis d'aménager.



## 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.

Dans le présent document, figurent uniquement les évolutions apportées au DOO du SCoT de la CINOR approuvé le 18 décembre 2013. Elles sont toutes contenues dans l'axe 1, intitulé « LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ».

### LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### 1. Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante

(...)

En application de la loi ELAN, le SCoT de la CINOR identifie sur son territoire les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. Cette hiérarchisation reprend l'armature urbaine du SAR selon les principes suivants :

- dans les agglomérations, l'urbanisation s'effectue en densification du tissu urbain existant ou par des extensions urbaines en continuité ;
- dans les villages, correspondant aux pôles secondaires des mi-pentes caractérisés par les bourgs des mi-pentes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne (Terrain Elisa, Bagatelle et Deux-Rives), l'urbanisation s'effectue en densification du tissu urbain existant ou par des extensions urbaines en continuité ;
- 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.

#### ■ Les centralités villageoises des Hauts à structurer (suite)

En application de la loi ELAN, le SCoT de la CINOR 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 doit prendre en compte les paysages et les risques naturels.

### Préserver l'identité propre des territoires ruraux habités

Le territoire du SCoT est marqué par la présence de nombreux territoires ruraux habités. Ces micro-secteurs urbanisés se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.

L'urbanisation de ces espaces est actuellement peu dense, essentiellement résidentielle et rarement bien desservie par les réseaux et équipements publics. Il faut y permettre l'amélioration des conditions de vie des habitants sans favoriser l'étalement de ces territoires.

L'objectif principal est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des territoires ruraux habités comme élément fort marquant le paysage.

Pour cela, il s'agit de :

- Privilégier la construction des « dents creuses ».
- Préserver et valoriser les **éléments patrimoniaux identitaires**.
- Prendre en compte l'**identité architecturale** du territoire rural habité lors de toutes nouvelles constructions.
- En cas d'extension de l'urbanisation, **respecter un dimensionnement adapté** des nouvelles opérations de logements afin de maintenir une harmonie dans la structure urbaine du territoire rural habité.

La densité minimale des projets d'urbanisation est de **10 logements par hectare** dans les territoires ruraux habités. L'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles aux documents d'urbanisme locaux et non bâtis soit, *a minima*, en cours de réalisation.

En application de la loi ELAN, le SCoT de la CINOR 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.

Les communes de la CINOR devront respecter la répartition suivante dans les droits à construire en extension autorisé sur chacune des communes :

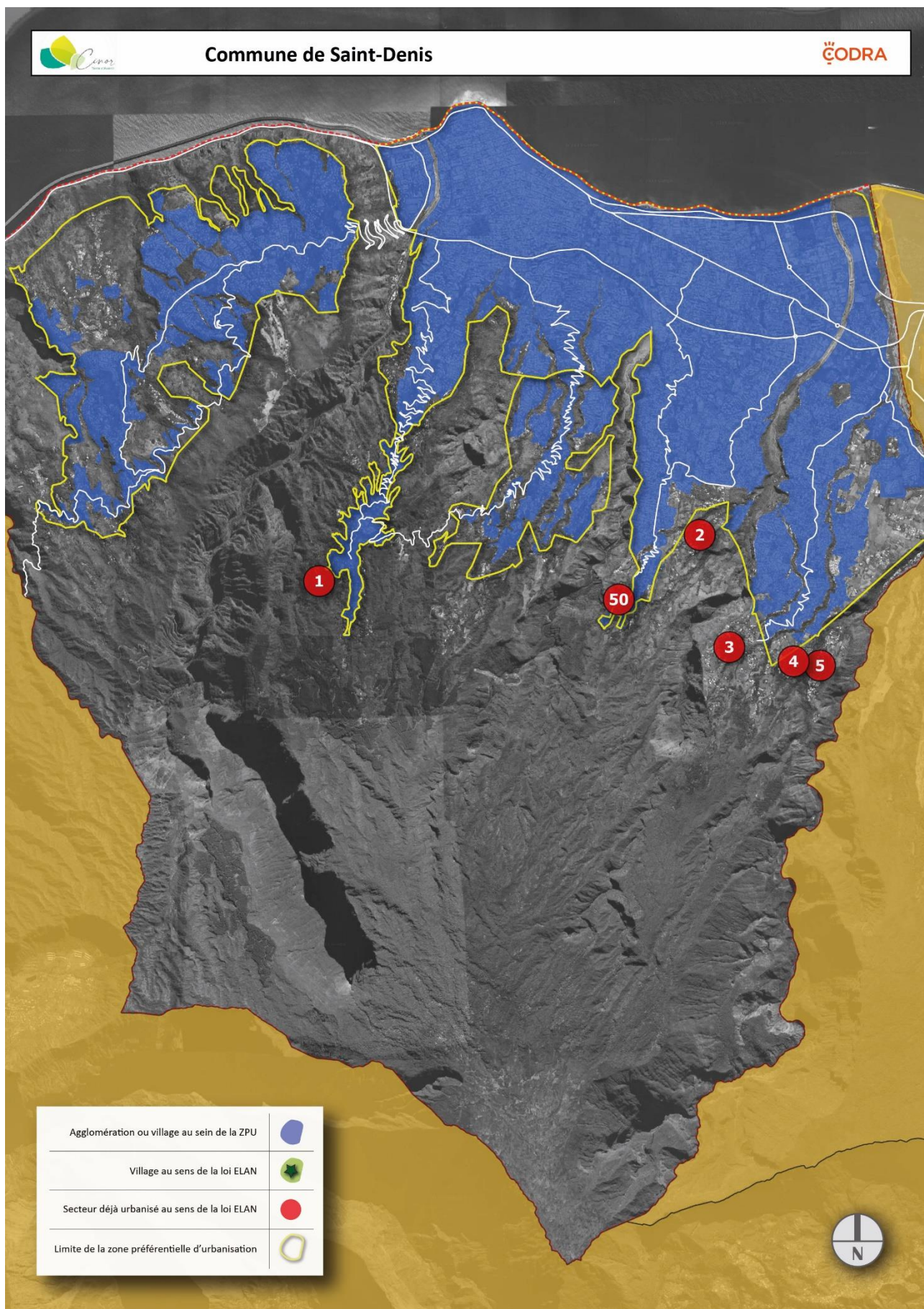
	Extension autorisée pour l'ensemble des « territoires ruraux habités » de la commune (en ha) dès lors qu'ils sont identifiés en village de rang 2 au sens de la loi ELAN
Saint- Denis	2 hectares
Sainte- Marie	6 hectares
Sainte- Suzanne	3 hectares
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>11 hectares</b>

## Les fiches par commune

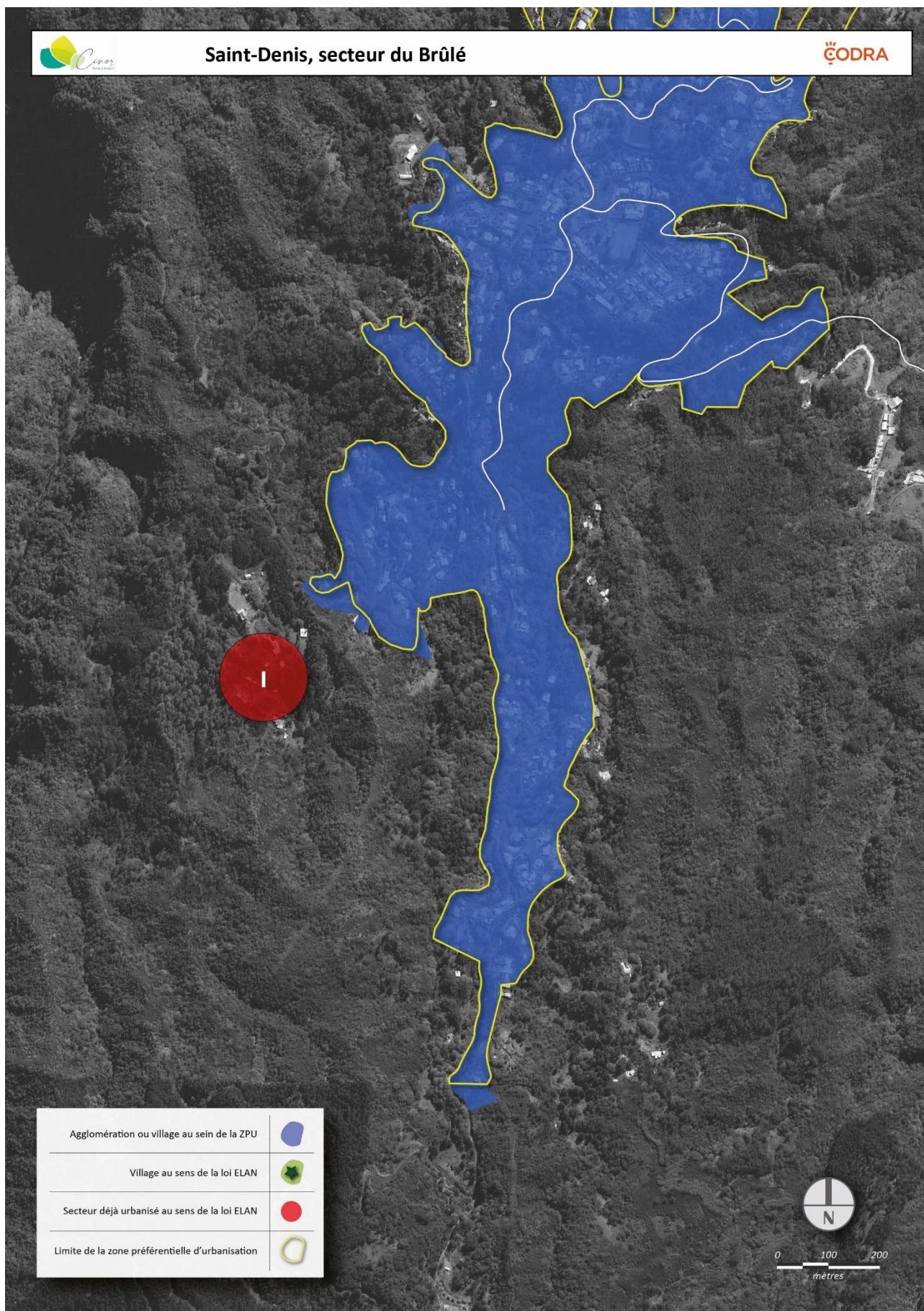
### La commune de Saint-Denis

Numéro	Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
1	Le Brûlé	Chemin du Général de Gaulle	Continuité écologique	Zone U	10	1,9 ha	5,3	3
2	Bois de Nèfles	Chemin du Bois de Camphre	Agricole	STECAL N	42	9,8 ha	4,3	20
3	Belle-Vue	Chemin des Fougères	TRH	Zone U	97	13,3 ha	7,3	11
4	Belle-Vue	Chemin de la Confiance	Agricole	Zone U	114	14,9 ha	7,7	16
5	Belle-Vue	Chemin de Montauban	Agricole	STECAL A	90	12,8 ha	7,0	4
50	Bois de Nèfles	Route du Piton	Agricole	Zone U	6	0,8 ha	7,5	2

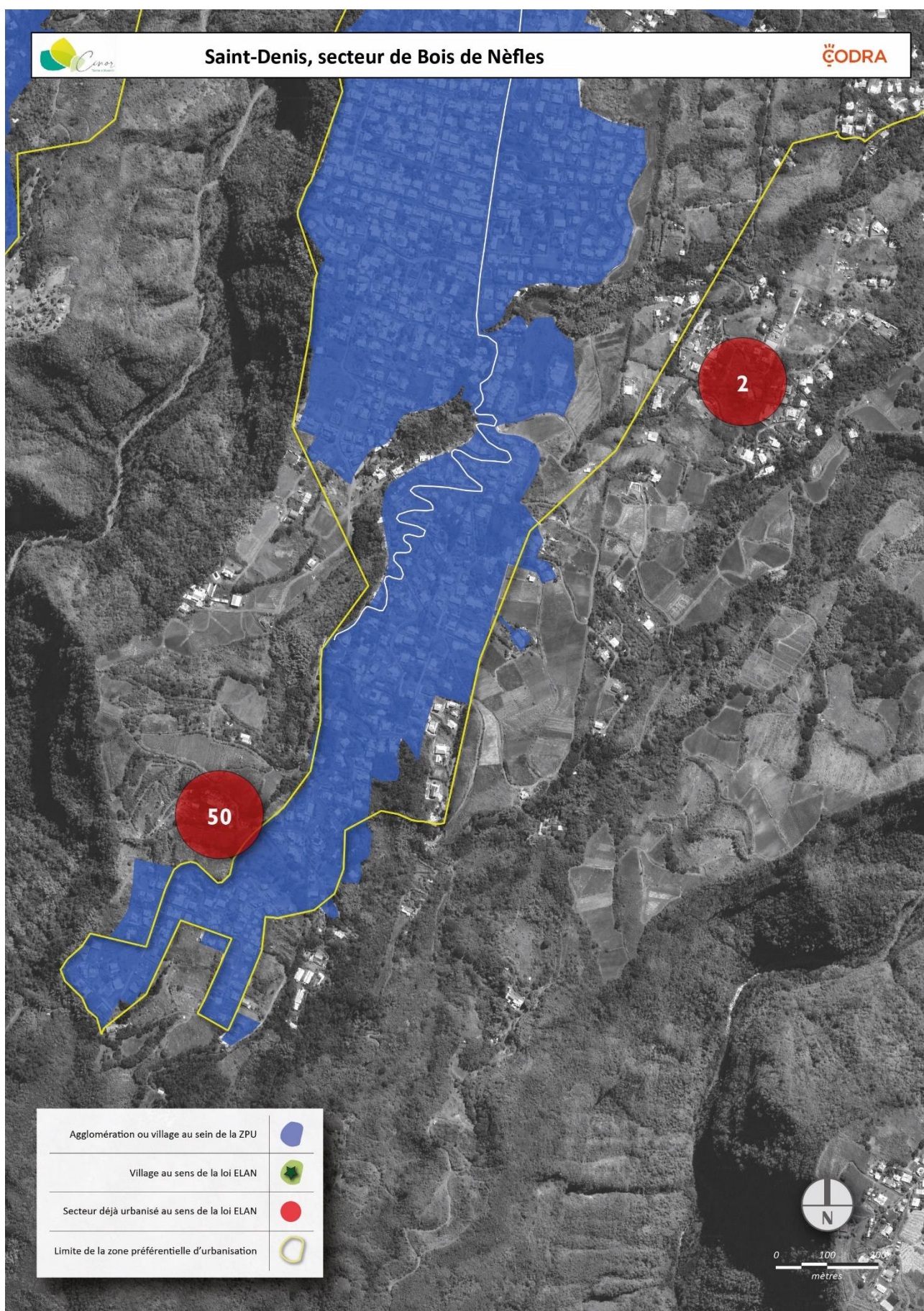




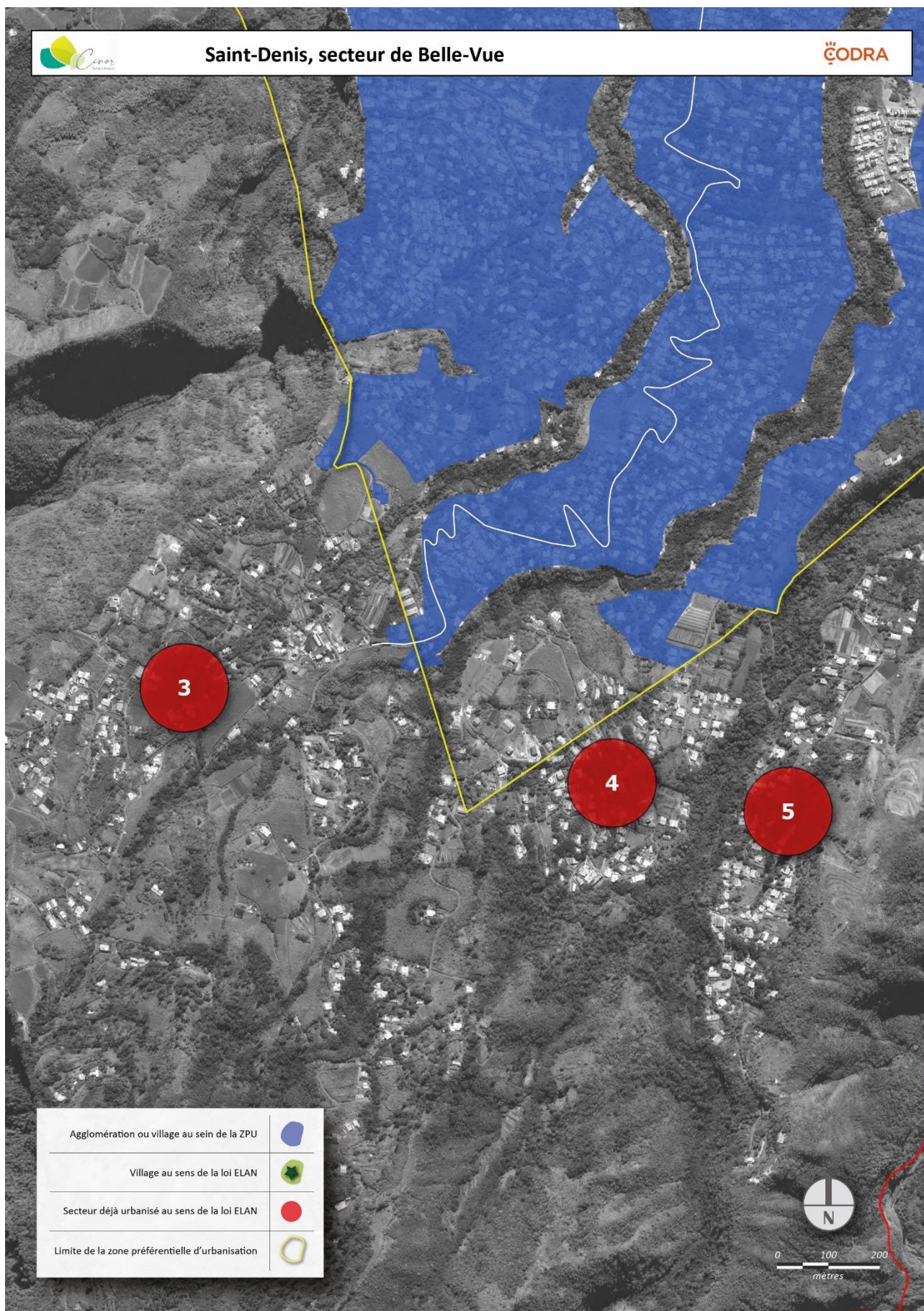












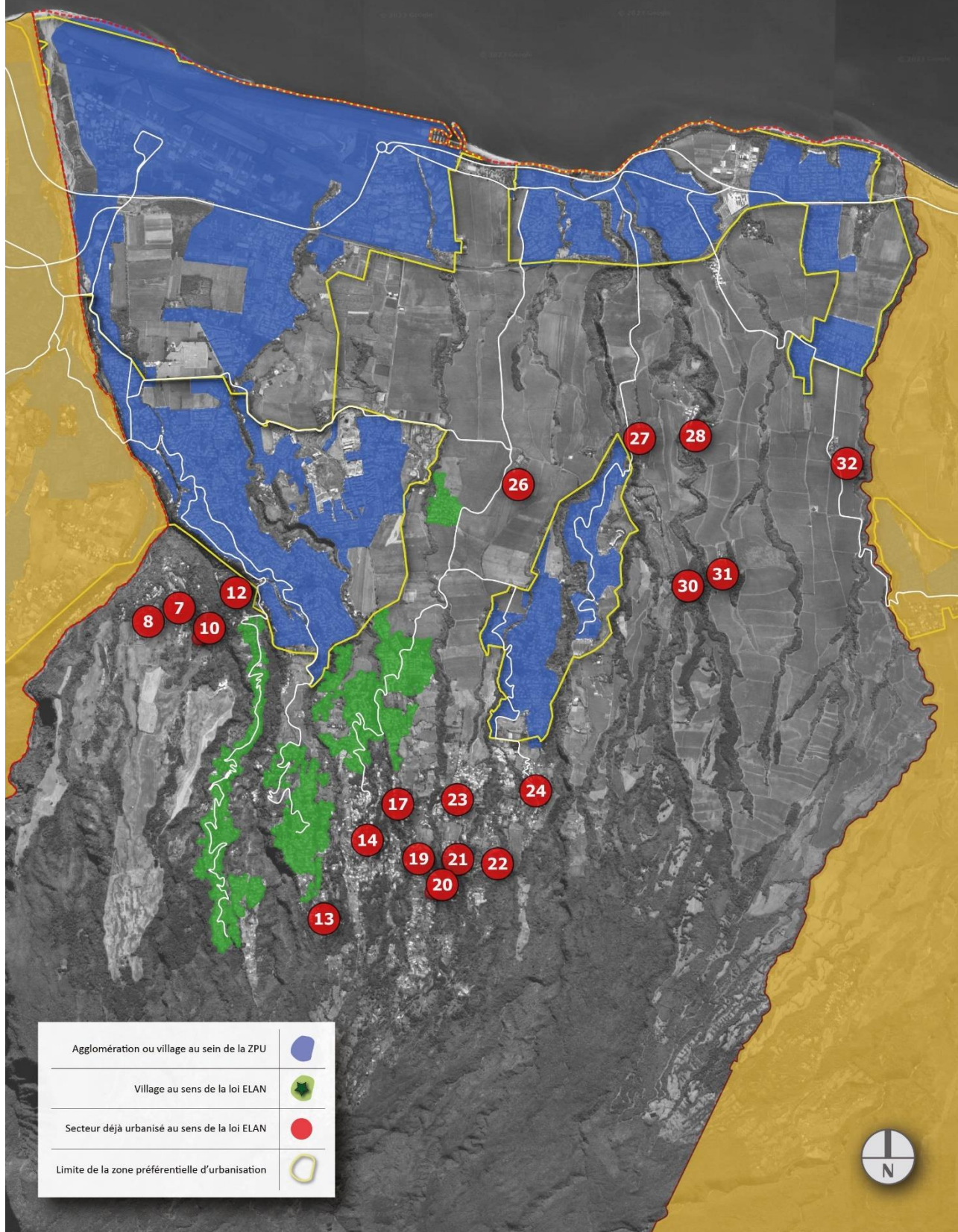
## La commune de Sainte-Marie

Numéro	Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
Village	Ravine Coco		TRH	Zone U	131	8,9 ha	14,6	3
Village	La Confiance		TRH	Zone U	425	42,5 ha	10,0	29
Village	L'Espérance		TRH	Zone U	571	58,4 ha	9,8	23
Village	Beaumont les Hauts		TRH	Zone U	718	69,6 ha	10,4	22
7	Moka	Permis d'aménager Grand Moka	TRH	Zone U et AU	30	8,2 ha	3,6	39
8	Moka	Permis d'Aménager Café de Moka	Agricole	Zone U	0	7,3 ha	0,0	40
10	Moka	Chemin de Palmas	TRH	Zone AU et STECAL A	15	3,7 ha	4,1	9
12	L'Espérance		TRH	Zone U	18	1,5 ha	11,7	3
13	La Confiance	Chemin de la Fleurette	Continuité écologique	STECAL A	21	3,1 ha	6,7	2
14	Beaumont les Hauts	Route Panoramique	Agricole	Zone U	205	26,2 ha	7,8	18
17	Beaumont les Hauts	Chemin Payet	TRH	Zone U	49	4,7 ha	10,2	3
19	Beaumont les Hauts	Route des Fleurs	TRH	Zone U	63	5,8 ha	10,7	2
20	Beaumont les Hauts	Chemin Boyer Jules	TRH	Zone U	38	3,8 ha	10,0	3
21	Beaumont les Hauts	Impasse des Filaos	TRH	Zone U	70	6,9 ha	10,1	2
22	Beaumont les Hauts	Chemin Conteur	Agricole	STECAL A	20	2,6 ha	7,6	4
23	Beaumont les Hauts	Chemin Robert	Agricole	STECAL A	98	11,1 ha	8,8	9
24	Beaumont les Hauts	Route de Belle Vue	TRH	Zone U	83	8,2 ha	10,1	6
26	Ravine Coco	Chemin de Ligne	TRH	Zone U	9	1,6 ha	5,6	2
27	Flacourt	Rue Martin Flacourt	TRH	Zone U	17	2,9 ha	5,8	2
28	Flacourt	Domaine de la Girauday	TRH	Zone U	21	2,5 ha	8,4	2
30	Flacourt		Agricole	Zone U	19	2,2 ha	8,5	2
31	Flacourt	Chemin Beaufond	TRH	Zone U	43	5,1 ha	8,3	4
32	La Ressource	Rue Capitaine	TRH	Zone U	17	1,5 ha	11,3	2





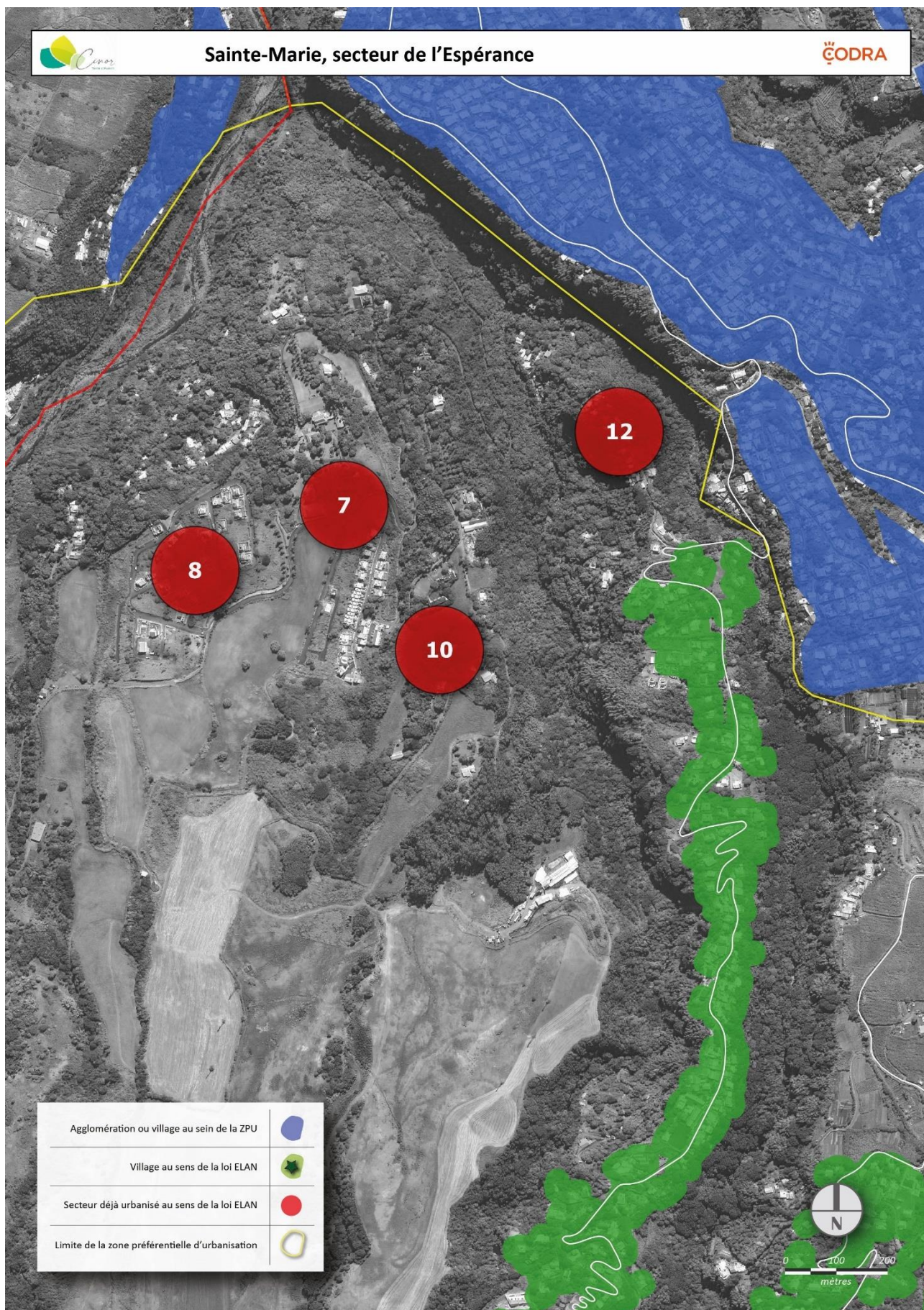
### Commune de Sainte-Marie



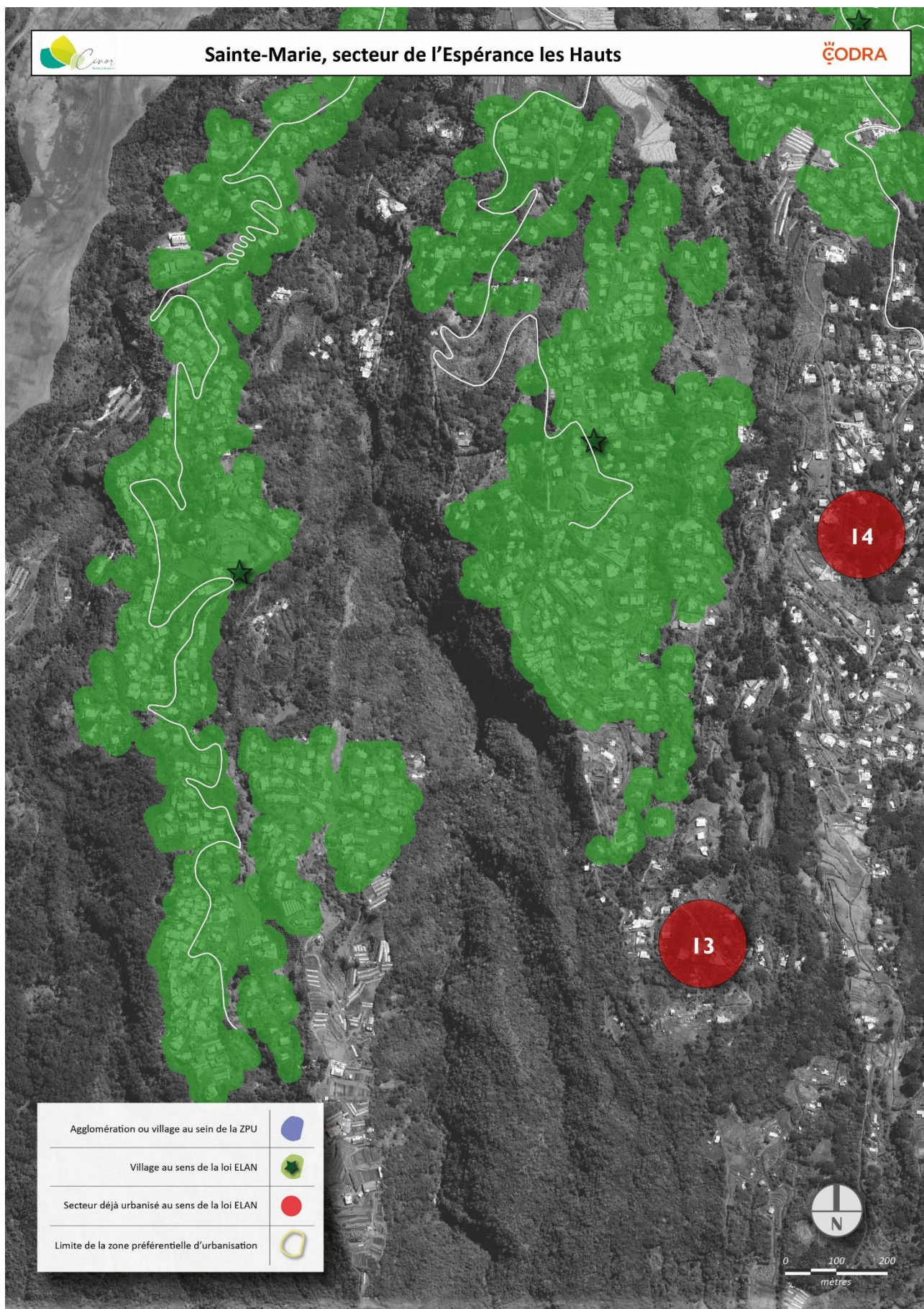
Agglomération ou village au sein de la ZPU	
Village au sens de la loi ELAN	
Secteur déjà urbanisé au sens de la loi ELAN	
Limite de la zone préférentielle d'urbanisation	



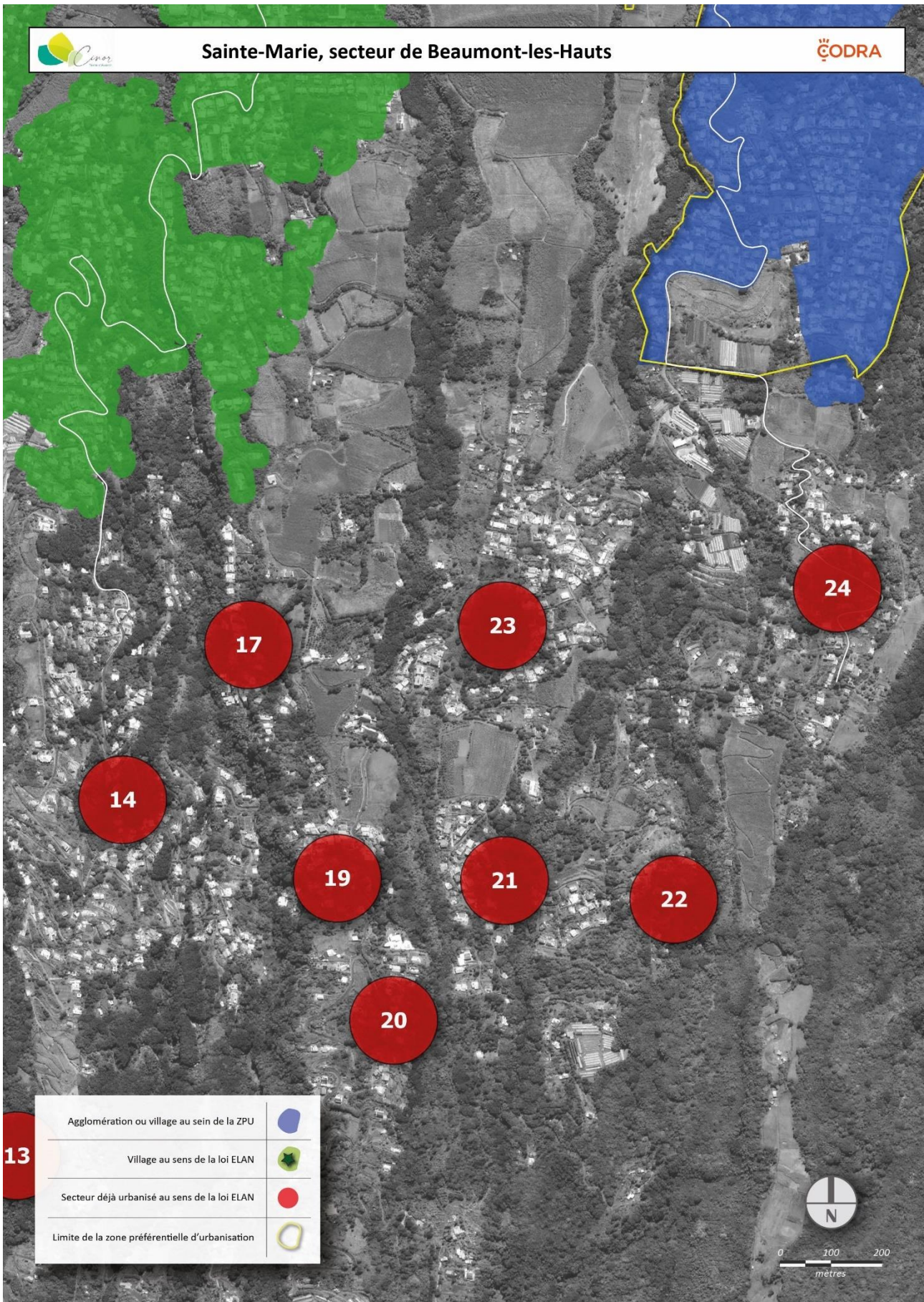








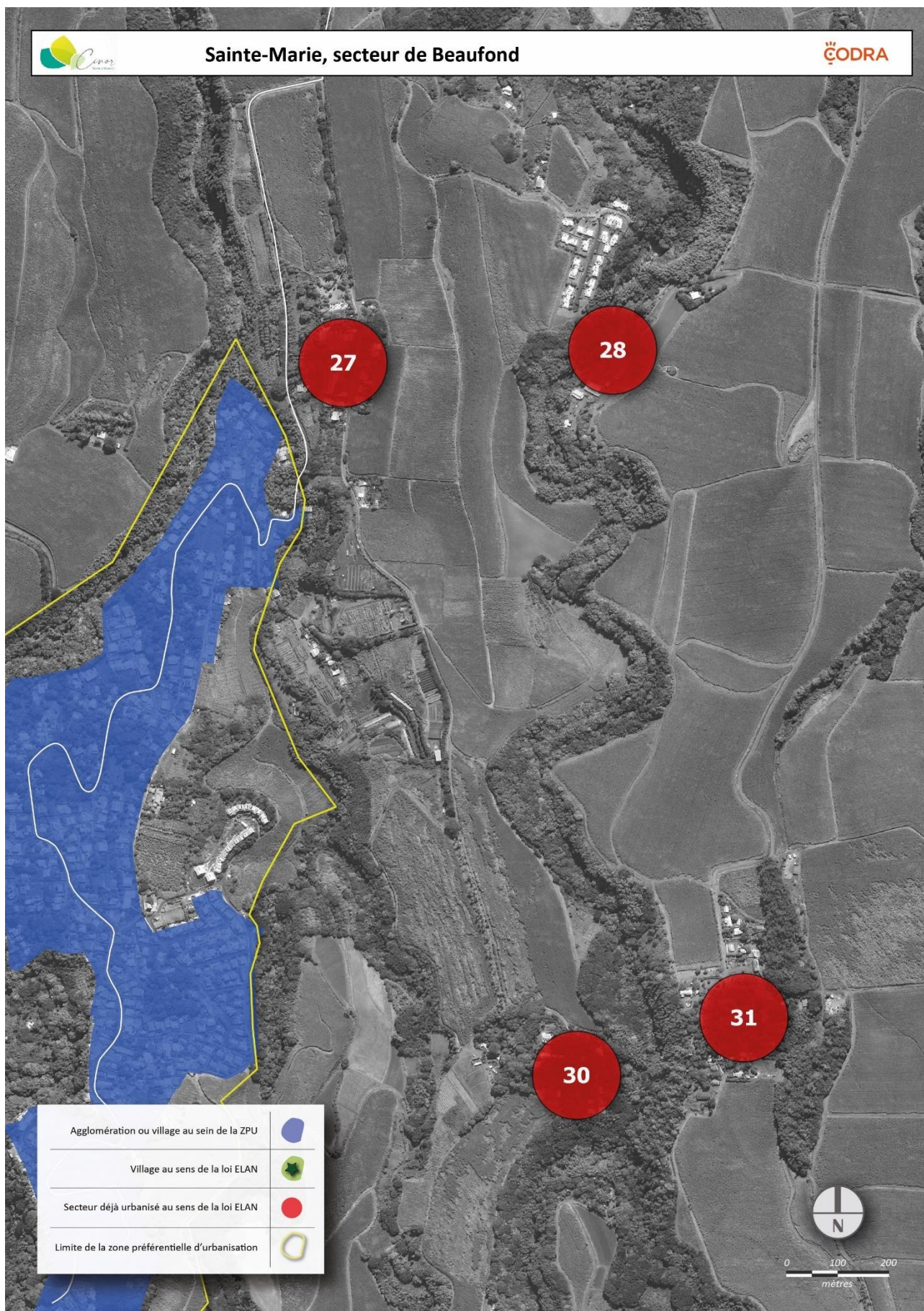












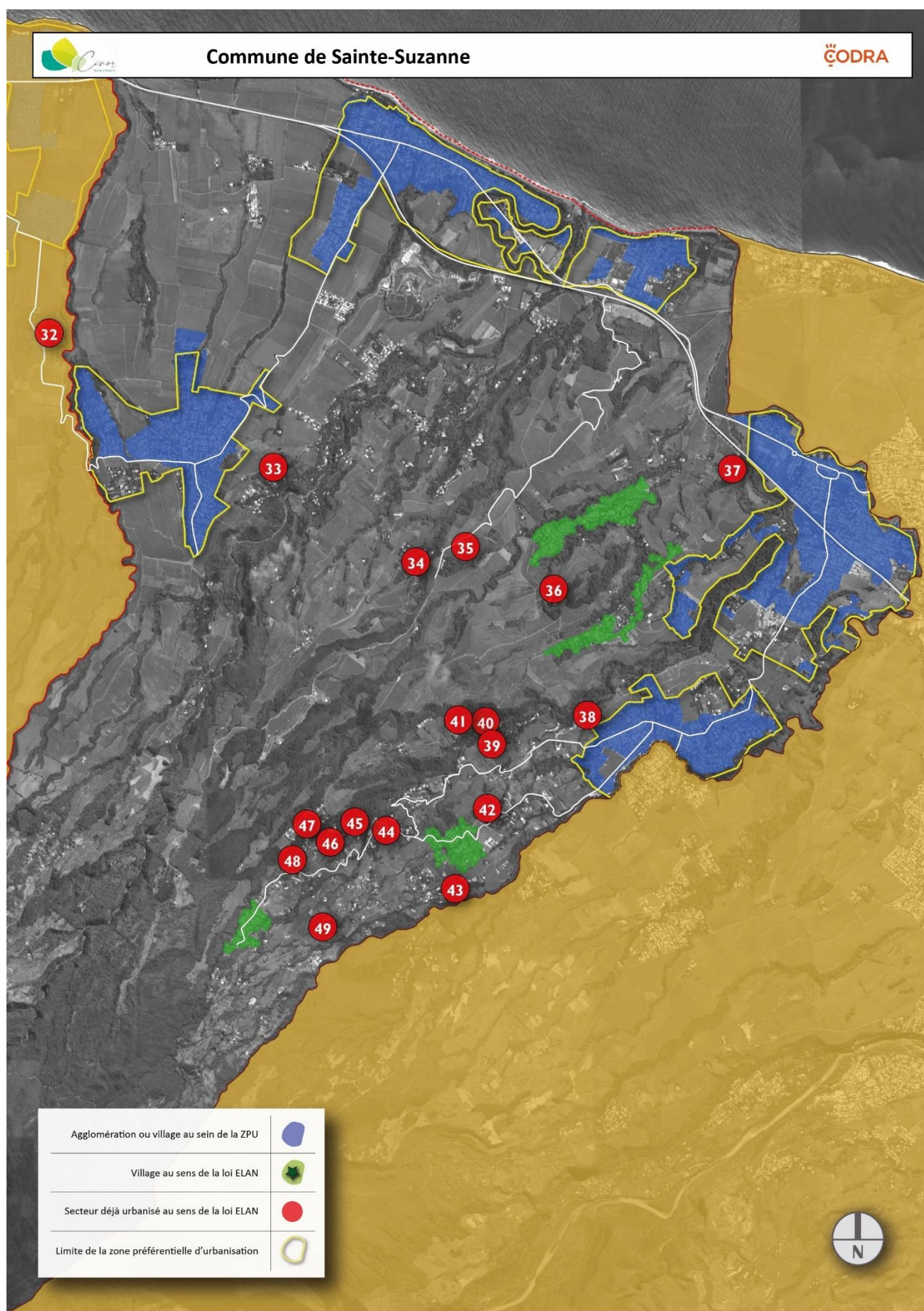




## La commune de Sainte-Suzanne

Numéro	Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
Village	Bras Pistolet		TRH	Zone U	120	9,3 ha	12,8	3
Village	Commune Ango		TRH	Zone U	158	10,9 ha	14,5	18
Village	Chane Kane		TRH	Zone U	198	15,5 ha	12,7	8
Village	Commune Caron		TRH	Zone U	389	26,0 ha	15,0	6
33	Bagatelle	Chemin Monaco	TRH	Zone U	22	1,3 ha	16,7	2
34	Bellevue	Chemin Liberté Bellevue	TRH	Zone U	77	6,1 ha	12,4	4
35	Bellevue	Chemin Belle Vue	TRH	Zone U	34	2,0 ha	16,6	1
36	Commune Caron	Chemin Victor Bellier	Agricole	Zone U	20	1,1 ha	16,7	2
37	Petite Rivière Saint-Jean	Chemin Mambolos	Agricole	Zone A	25	2,3 ha	10,8	8
38	Deux-Rives	Route des Ananas	Agricole	Zone U	21	2,3 ha	8,9	2
39	Deux-Rives	Chemin Espérance	Agricole	Zone U	15	1,9 ha	7,6	2
40	Deux-Rives	Chemin Espérance	Agricole	Zone U	15	1,9 ha	7,9	2
41	Deux-Rives	Chemin Espérance	Agricole	Zone U	24	2,8 ha	8,6	3
42	Deux-Rives	Chemin Mont Rose	TRH	Zone U	43	6,3 ha	6,7	5
43	Chane Kane	Chemin Bras de Fer	TRH	Zone U	38	5,3 ha	7,1	5
44	Bras Pistolet	Chemin du Bras Pistolet	Agricole	Zone U	52	5,7 ha	9,0	3
45	Bras Pistolet	Chemin Camarons	TRH	Zone U	15	1,6 ha	9,3	3
46	Bras Pistolet	Chemin Glaieuls II	TRH	Zone U	60	5,4 ha	11,0	3
47	L'Espérance	Chemin Espérance	TRH	Zone U	46	6,7 ha	6,9	5
48	Bras Pistolet	Chemin Glaieuls I	TRH	Zone U	20	1,4 ha	14,5	2
49	Bras Pistolet	Rue des Oiseaux Blancs	Agricole	Zone A	21	2,1 ha	9,7	2









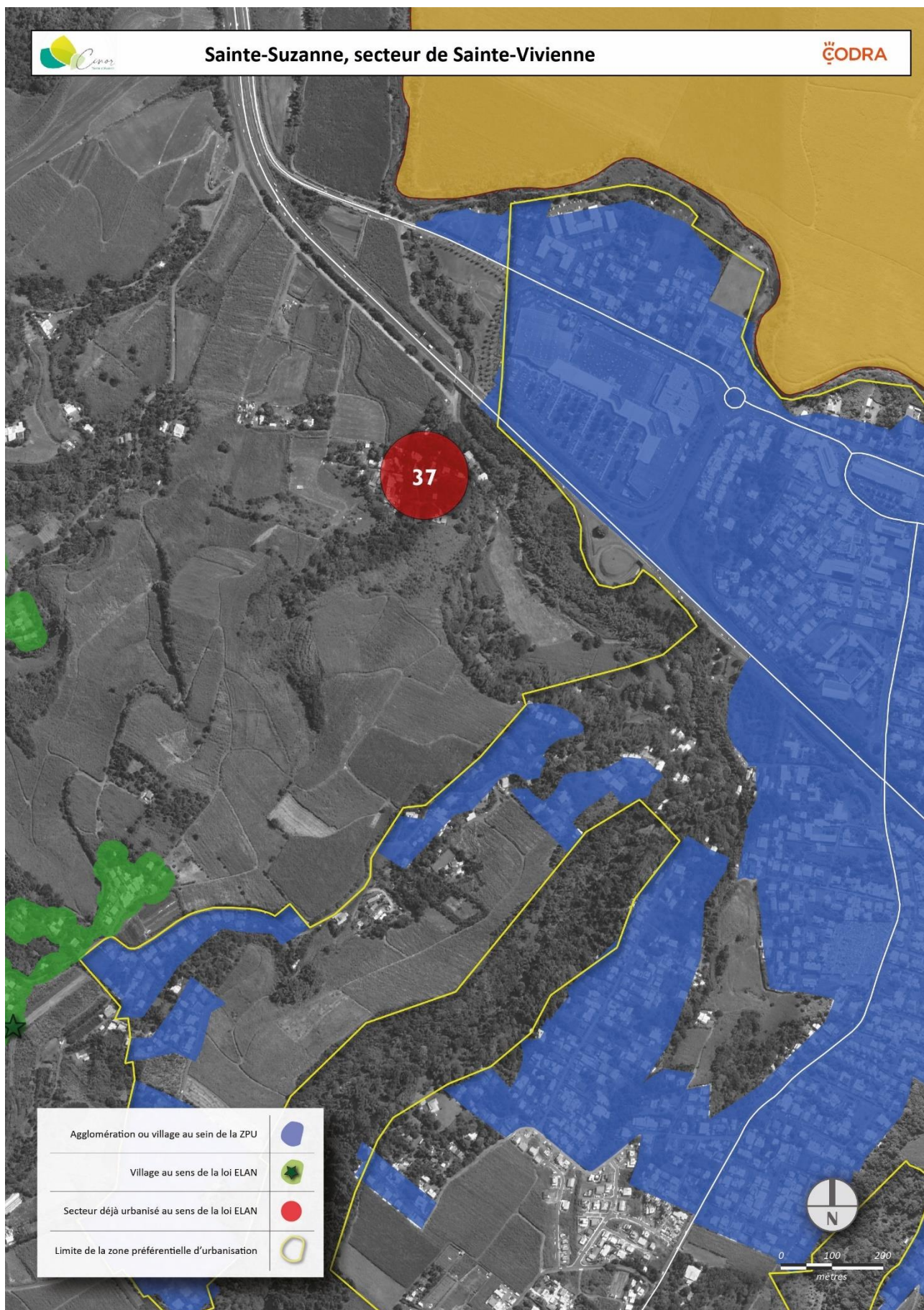




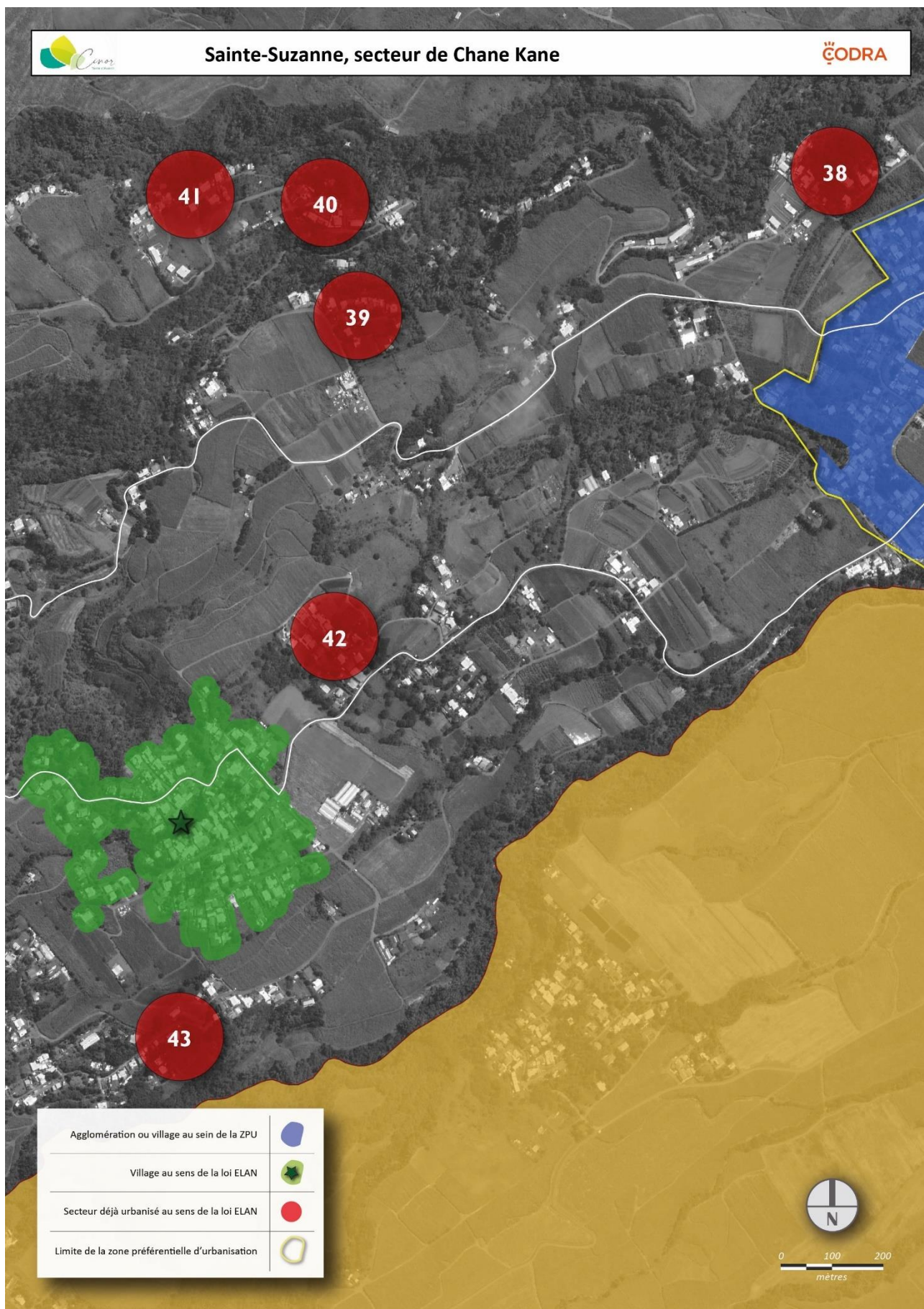




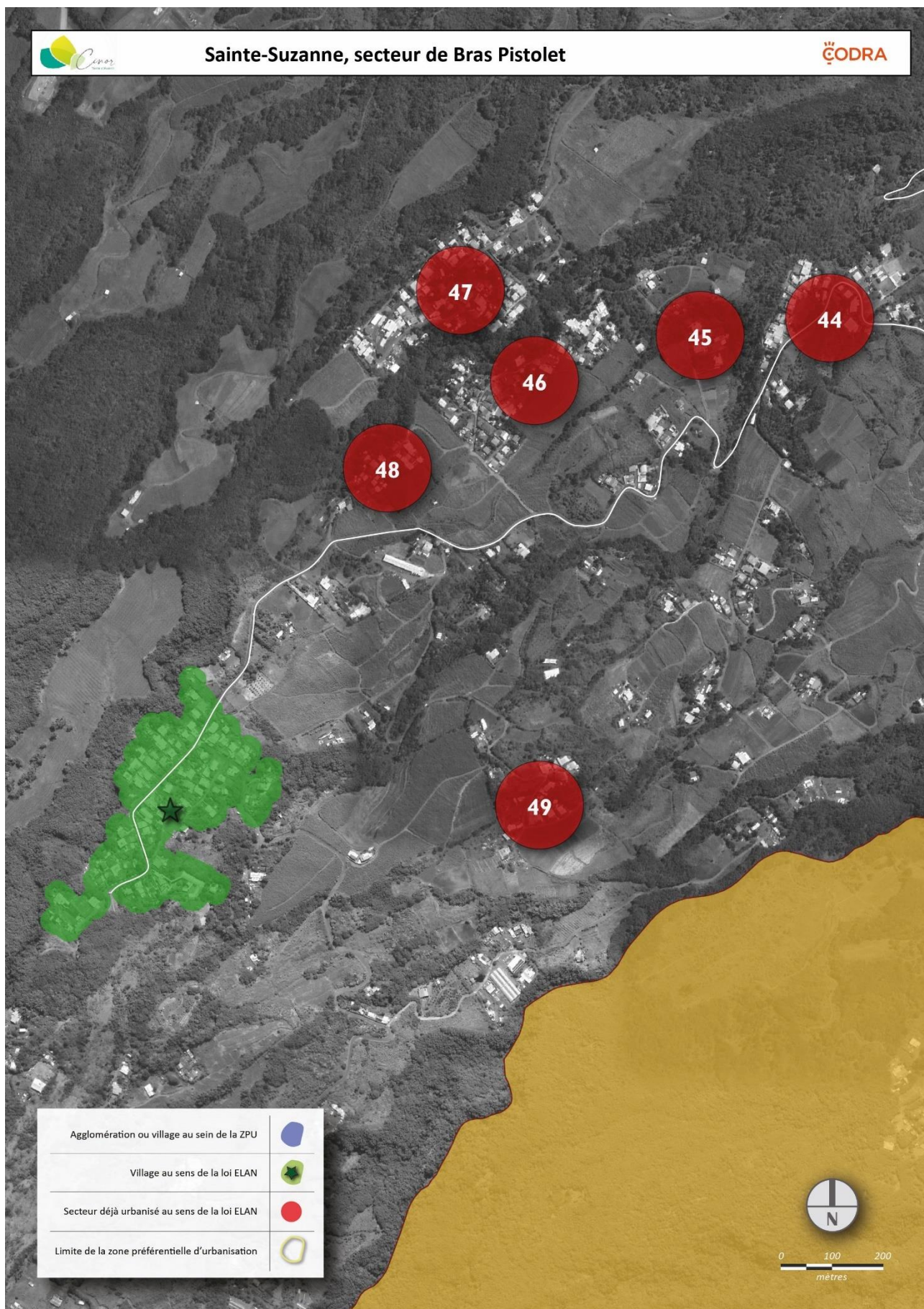












## L'évaluation environnementale

### L'objectif de la présente évaluation environnementale

La présente procédure correspond à la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR approuvé en conseil communautaire le 18 décembre 2013. L'objectif est d'intégrer les nouvelles dispositions législatives issues de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN).

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 » (HNIE). Désormais, la possibilité d'urbaniser sous forme de « hameau nouveau intégré à l'environnement » 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. Ainsi, il appartient désormais au SCoT d'identifier au sein de son espace urbain :

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

Par conséquent, la présente modification simplifiée introduit simplement une nouvelle dénomination des espaces urbains destinés à accueillir des constructions tout en continuant respecter le principe de hiérarchie de normes des documents d'urbanisme et tout particulièrement la compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret du 22 novembre 2011.

En conclusion, il ne s'agit pas de procéder à une évaluation environnementale de l'ensemble du SCoT, mais de veiller à ce que les évolutions issues de la modification simplifiée ne comportent pas de nouvelles incidences sur l'environnement.

### Les critères retenus pour évaluer les incidences sur l'environnement de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée permet de qualifier les espaces urbains en trois catégories :

- **Les agglomérations**, dans lesquelles 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. Ce sont ces secteurs qui concentrent la majorité des emplois tertiaires ainsi que les offres en commerces et services. Les agglomérations au sens de la loi ELAN correspondent au Pôle principal, Pôles secondaires et Villes relais du SAR.
- **Les villages**, dans lesquels les caractéristiques urbaines et fonctionnelles sont également présentes mais avec une densité moindre. Ainsi, les bourgs de proximité identifiés par le SAR qui correspondent généralement aux zones rurales habitées sont apparentés à des villages (au sens de la loi ELAN) de rang 1. En dehors des zones préférentielles d'urbanisation, il existe des lieux de vie dont les caractéristiques urbaines sont comparables à celles recensées dans les bourgs de proximité. Ainsi, la modification simplifiée du SCoT conduit à apparenter ces secteurs à des villages (au sens de la loi ELAN) de rang 2.
- **Les secteurs déjà urbanisés** présentent une continuité de l'urbanisation existante, un tissu urbain à dominante résidentielle, une accessibilité fonctionnelle et une desserte en réseaux techniques suffisante. L'identification en Territoire Rural Habité par le SCoT ainsi que l'inscription en zone urbaine ou en STECAL par le PLU en vigueur viennent compléter cette identification. En application des dispositions de la loi ELAN, dans les secteurs déjà urbanisés, 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.



En conclusion, seule l'identification des secteurs déjà urbanisés (SDU) peut générer une légère évolution des droits à construire sur le territoire de la CINOR. Ainsi, la présente évaluation environnementale ne porte que sur ces SDU.

### Sur le thème de l'occupation du sol

Afin d'évaluer les incidences des SDU sur l'occupation du sol, la présente analyse examine la destination principale de la poche bâtie prévue au SCoT. Ainsi, en fonction de l'appartenance ou non à un territoire rural habité, les effets sur l'environnement ont un impact plus ou moins important. Pour chaque SDU, il est attribué une note selon les critères suivants :

Destination des sols au SCoT	En très grande partie au sein d'un TRH	Pour moitié au sein d'un TRH	Hors périmètre d'un TRH
Note	0	1	2

### Sur le thème de la ressource en eau

Afin de protéger de la pollution les ressources en eau disponibles (protection des captages), la présente analyse examine la localisation des SDU au regard des périmètres de protection des captages. Sont retenus les périmètres de protection rapprochée (PPR) pour lesquels toute activité susceptible de provoquer une pollution y est interdite ou est soumise à prescription particulière (construction, dépôts, rejets ...). Pour chaque SDU, il est attribué une note selon les critères suivants :

Périmètre de protection de captage	Hors périmètre protégé	Léger impact	Concerné par un périmètre protégé
Note	0	1	2

### Sur le thème du patrimoine naturel

Afin de préserver la richesse écologique du territoire, la présente analyse examine la localisation des SDU au regard des espaces naturels de protection forte et de continuité écologique identifiés par le SCoT. Pour chaque SDU, il est attribué une note selon les critères suivants :

Présence de zones naturelles reconnues	Hors périmètre reconnu	En limite d'un périmètre reconnu	Concerné par un périmètre reconnu
Note	0	1	2

### Sur le thème du patrimoine paysager

Afin de préserver les grands paysages, une attention particulière est portée sur les capacités de densification de chaque SDU. Ainsi, en fonction du découpage foncier des poches bâties et de la présence de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, une capacité de mutation est estimée. Le rapport entre ces potentielles constructions et le nombre de bâtiments existants doit être le plus faible possible afin de garantir leur intégration au sein des grands paysages. Pour chaque SDU, il est attribué une note selon les critères suivants :

Rapport capacité de densification par rapport au bâtiments existants	Moins de 20%	Entre 20 et 50%	Plus de 50%
Note	0	1	2

### Sur le thème des pollutions et nuisances

La présente modification simplifiée du SCoT de la CINOR n'a pas pour effet de proposer un nouveau développement du territoire, ni même de fixer de nouveaux droits à construire. Par conséquent, il n'existe aucun nouvel enjeu en matière de pollutions et de nuisances. C'est la raison pour laquelle ces critères ne font pas l'objet d'une évaluation dans le cadre de cette procédure.

### Sur le thème des risques majeurs

La prise en compte des risques naturels (inondation, mouvement de terrains, érosion littorale) reste un enjeu majeur sur le territoire de la CINOR. Néanmoins, le Plan de Prévention des Risques (PPR) en tant que servitude d'utilité publique est un document opposable aux autorisations d'urbanisme qui doit être annexé aux PLU. Par conséquent, même si le SCoT tient compte de ces éléments il appartient aux PLU des communes concernées de respecter la connaissance des aléas pour délimiter les zones constructibles. Ainsi, le critère du risque naturel ne fait pas l'objet d'une évaluation dans le cadre de la présente modification simplifiée du SCoT de la CINOR. Il a juste permis de ne pas retenir certains lieux habités entièrement couverts par des aléas élevés des PPR en vigueur (par exemple Chemin de l'Îlet Quinquina à Saint-Denis ou bien Ruelle Pounoussamy à Moka).

### Sur le thème de l'air, du climat et l'énergie

La présente modification simplifiée du SCoT de la CINOR n'a pas pour effet de proposer un nouveau développement du territoire, ni même de fixer de nouveaux droits à construire. Par conséquent, il n'existe aucun nouvel enjeu en matière de climat, d'énergie et de qualité de l'air. C'est la raison pour laquelle ces critères ne font pas l'objet d'une évaluation dans le cadre de cette procédure.

### La synthèse des critères retenus pour la présente évaluation environnementale

En cumulant les notes de chacun des quatre critères retenus pour la présente évaluation environnementale, on obtient une somme comprise entre 0 et 8 points. Cela permet de mesurer le degré d'incidence de chaque SDU sur l'environnement. Cette incidence se caractérise par un impact nul, faible, modéré ou significatif selon le tableau suivant :

Cumul des points	0 point	1 à 2 points	3 à 4 points	5 à 6 points	7 à 8 points
Incidence du SDU sur l'environnement	Aucune	Faible	Modérée	Significative	Forte
Nombre de SDU concernés	12	23	14	6	2

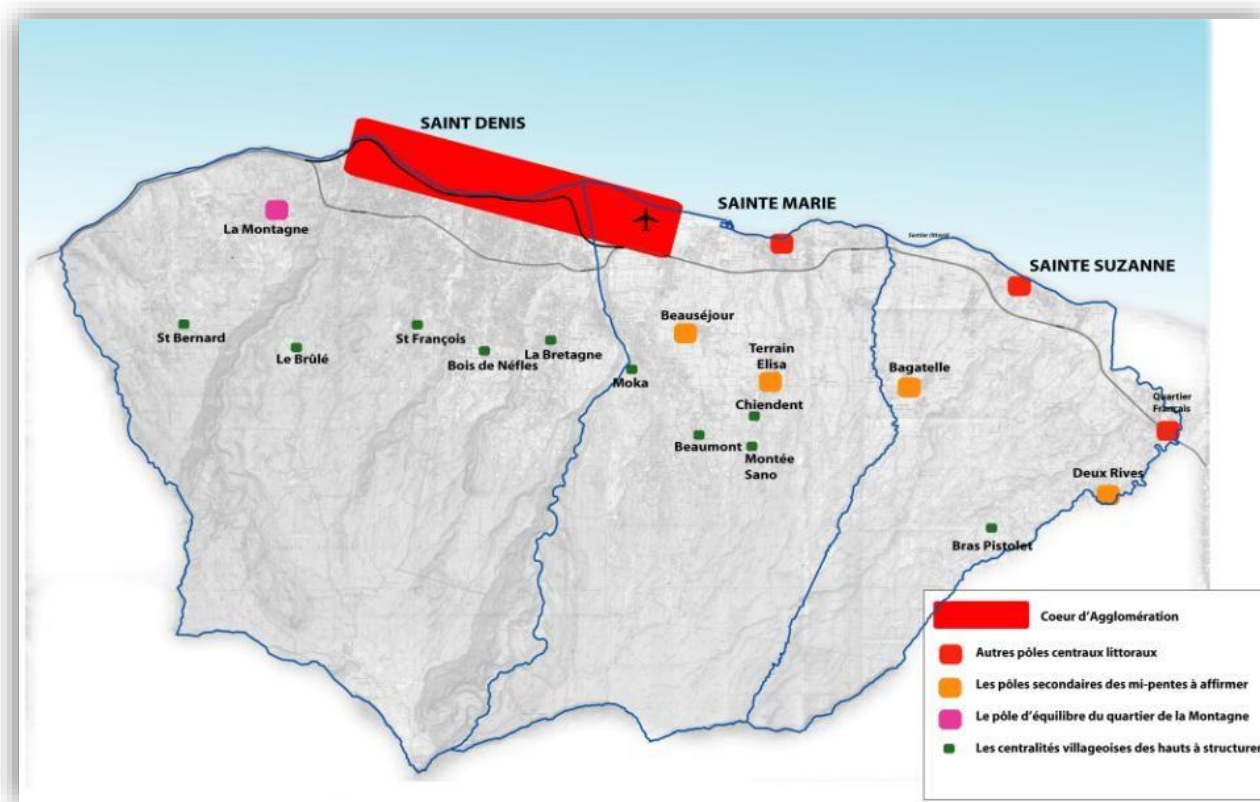
### Les solutions de substitution examinées et les principales raisons de son choix

La présente modification simplifiée est engagée pour prendre en compte 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). En effet, cette 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.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR a été approuvé en conseil communautaire le 18 décembre 2013. Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, la CINOR a affirmé son choix d'une organisation structurée en **quatre niveaux de polarités** s'appuyant sur la hiérarchisation du SAR :

- Le littoral composé du cœur d'agglomération allant du centre-ville de Saint-Denis au pôle de la Rivière des Pluies et des pôles centraux littoraux (centres-villes) en chapelet le long de la côte.
- Les pôles secondaires des mi-pentes caractérisés par les piémonts de Saint-Denis et les bourgs des mi-pentes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne.
- Le pôle d'équilibre du quartier de la Montagne ayant un fonctionnement propre.

- Les centralités villageoises des Hauts qui concernent les bourgs et les dernières franges habitées du territoire avant les grands espaces naturels protégés. Ces centralités s'apparentent aux territoires ruraux habités du SAR.



Il n'existe donc pas de solutions de substitution mais une obligation de respecter la loi en intégrant les dispositions de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme qui rend nécessaire l'identification des agglomérations et villages.

### La grille de lecture des fiches détaillées

Pour une meilleure lecture des fiches détaillées qui suivent, sont présentés les éléments d'analyse utilisés pour la présente procédure de modification simplifiée du SCoT de la CINOR.

#### **La zone préférentielle d'urbanisation et les espaces urbains de référence classés en agglomération ou en village de rang 1**

La zone préférentielle d'urbanisation déterminée par le SAR et intégralement reprise par le SCoT de la CINOR, délimite les périmètres dans lesquels des zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de respecter certaines conditions (surfaces, densités des opérations, etc.). Elles sont repérées par un trait mauve.

Les agglomérations au sens de la loi ELAN correspondent au Pôle principal, Pôles secondaires et Villes relais du SAR, tandis que les bourgs de proximité sont apparentés à des villages (au sens de la loi ELAN) de rang 1

Ils sont représentés par un aplat de couleur bleue.

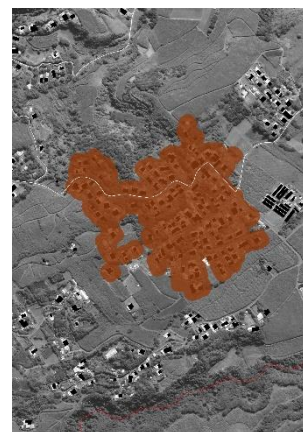


## Les villages de rang 2

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. Ainsi, la modification simplifiée du SCoT conduit à apparenter ces secteurs à des villages (au sens de la loi ELAN) de rang 2 dès lors qu'ils remplissent les trois conditions suivantes :

- Être identifié en Territoire Rural Habité au SCoT,
- Être identifié en zone urbaine au Plan Local d'Urbanisme en vigueur,
- Comporter au minimum 100 bâtiments.

Ils sont représentés par un aplat de couleur marron.



## La délimitation des secteurs déjà urbanisés

Les secteurs déjà urbanisés se caractérisent par une densité de leur urbanisation, une continuité, une 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,
- L'identification en Territoire Rural Habité par le SAR et/ou le SCoT,
- L'inscription d'un STECAL par le PLU en vigueur de la commune concernée.

Ils sont représentés par un aplat de couleur orange.



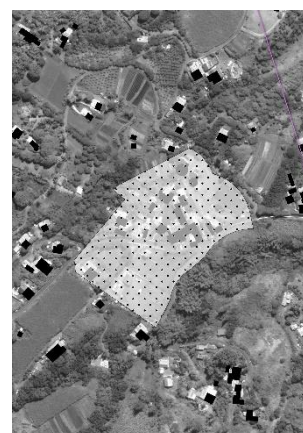
La délimitation des villages de rang 2 et des secteurs déjà urbanisés résulte des travaux de l'AGORAH réalisés en 2018 sur la tâche urbaine. Elle est construite à partir d'une sélection des bâtiments repérés par l'IGN (bâtiments de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise, poches de plus de 5 bâtiments, zone tampon de 20 mètres...). Les périmètres analysés dans le présent document ne constituent en aucun cas un contour réglementaire pour ces villages de rang 2 et ces secteurs déjà urbanisés. En effet, il appartiendra aux communes concernées d'en effectuer la délimitation à la parcelle dans le cadre de leur PLU.

## Les territoires ruraux habités du SCoT de la CINOR

Les territoires ruraux habités identifiés sur la carte de destination générale des sols du SAR correspondent à des espaces urbanisés 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.

Ils sont représentés par un périmètre blanc composé de points noirs.





### Les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage qui présentent un intérêt régional, en application de l'article R.121-4 du code de l'urbanisme, sont répertoriés dans un inventaire figurant dans un chapitre particulier du SAR valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Ces espaces sont délimités à titre indicatif puisque conformément aux dispositions de la loi ELAN, les SDU ne peuvent être situés au sein de ces périmètres.

Ils sont représentés par un périmètre hachuré de couleur jaune et verte.



### Le patrimoine naturel à préserver

Les enjeux liés au patrimoine naturel sont retranscrits dans le SCoT à travers carte de destination générale des sols du SAR. Ils regroupent les espaces naturels de protection forte ainsi que les espaces de continuité écologique.

Ces espaces 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.

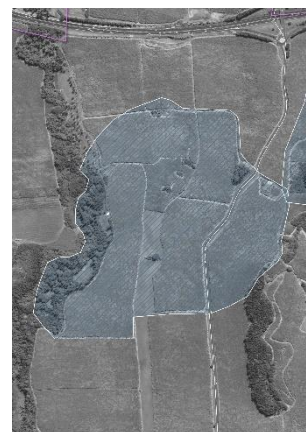
Ils sont représentés par un aplat de couleur verte.



### Les périmètres de protection rapprochée des captages

Les captages et forages pour l'alimentation en eau potable ayant fait l'objet de mesures de protection à travers la promulgation d'un arrêté préfectoral ont été identifiés. Les périmètres de protection rapprochée (PPR) pour lesquels toute activité susceptible de provoquer une pollution y est interdite ou soumise à prescription particulière (construction, dépôts, rejets ...) sont reportés sur la carte.

Ils sont représentés par un périmètre transparent hachuré de couleur grise.



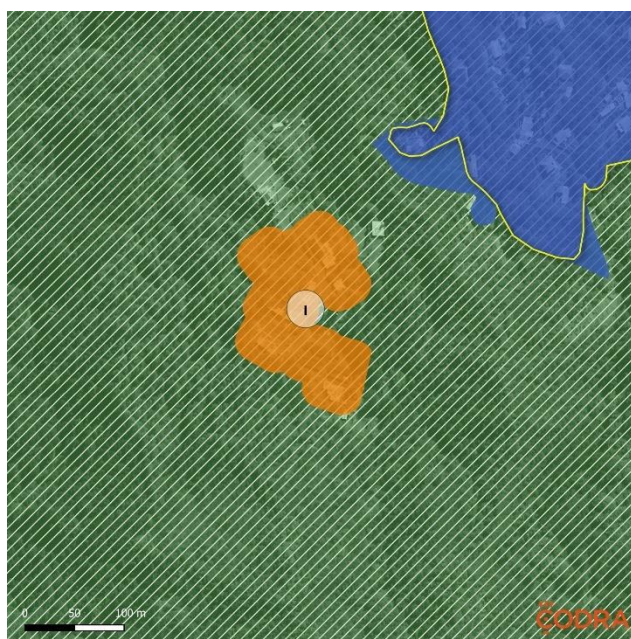
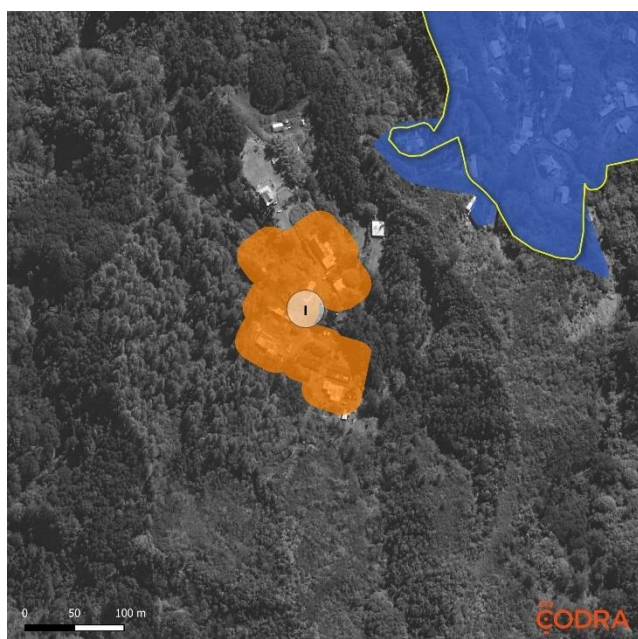
### **La lecture des fiches de synthèse**

Pour chaque SDU identifié par la présente modification simplifiée du SCOT de la CINOR, un tableau synthétique est élaboré. Il contient les principales indications nécessaires pour réaliser l'évaluation environnementale.

On retrouve ainsi des éléments statistiques (nombre de bâtiments recensés, superficie, densité, etc.), des renseignements sur leur localisation (zonage du PLU, destination des sols prévue par le SCoT, etc.), mais également des données qualitatives permettant d'apprécier les éventuelles incidences du secteur sur l'environnement.

## L'incidence des SDU sur le territoire communal de Saint-Denis

SAINT-DENIS	
<b>Le Brûlé, Chemin du Général de Gaulle</b>	<b>SDU n°1</b>
Nombre de bâtiments	10
Superficie	1,9 ha
Densité (bâti/ha)	5,3
Capacité de densification (en logement)	3
Destination principale des sols au SCoT	Continuité écologique
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Oui
Périmètre de protection de captage	Oui
Note cumulée des critères analysés	6
Incidence sur l'environnement	Significative

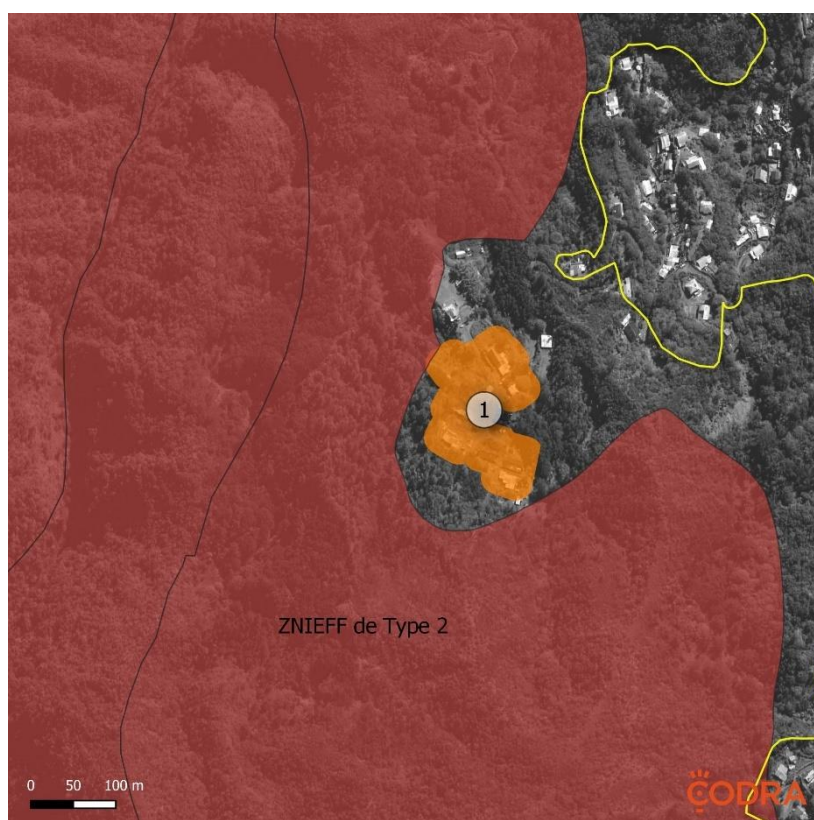


L'impact de ce SDU sur la continuité écologique déterminée par le SCoT demeure limité. En effet, la présence de l'activité humaine est ancienne sur ce site avec l'implantation de constructions datant d'avant 1961 et la mise en culture des terrains environnants. La délimitation de cette continuité écologique s'inscrit dans une logique globale à une échelle de 1/100 000<sup>ème</sup> qui n'a pas pour objet de prendre en compte les spécificités de chaque parcelle. A ce titre la ZNIEFF de type 2, dite Forêt de mi-pentes du Nord, ne recouvre pas cet espace et le contourne très précisément.

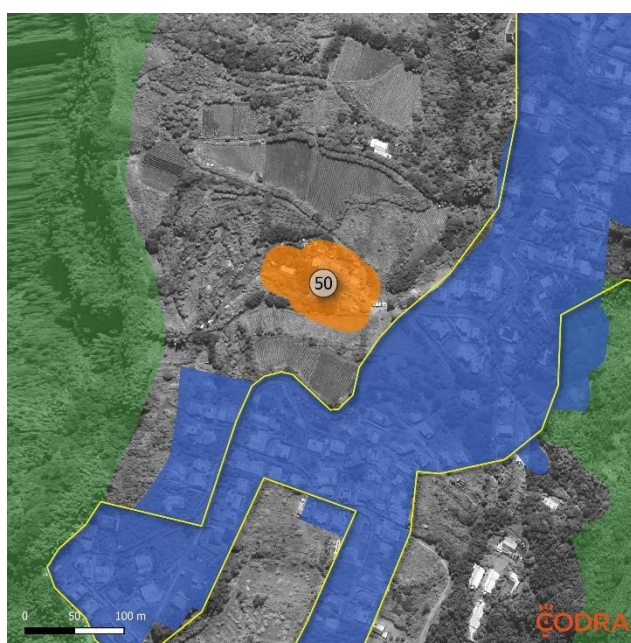




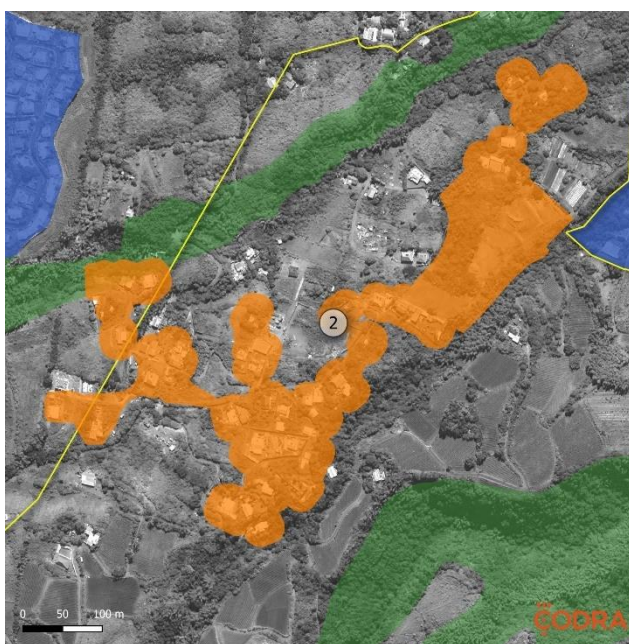
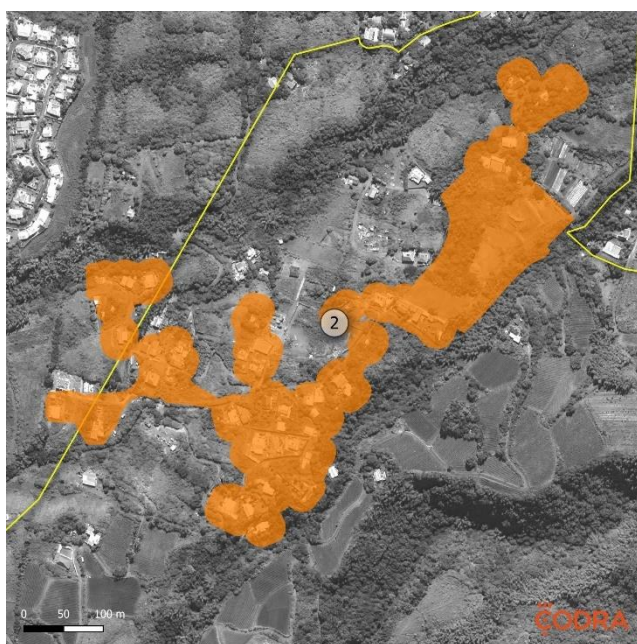
Extrait du Géoportail de l'urbanisme, photo IGN du 26/08/1961



<b>SAINT-DENIS</b>	
<b>Bois de Nèfles, Route du Piton</b>	<b>SDU n°50</b>
Nombre de bâtiments	6
Superficie	0,8 ha
Densité (bâti/ha)	7,5
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	2
Incidence sur l'environnement	Faible

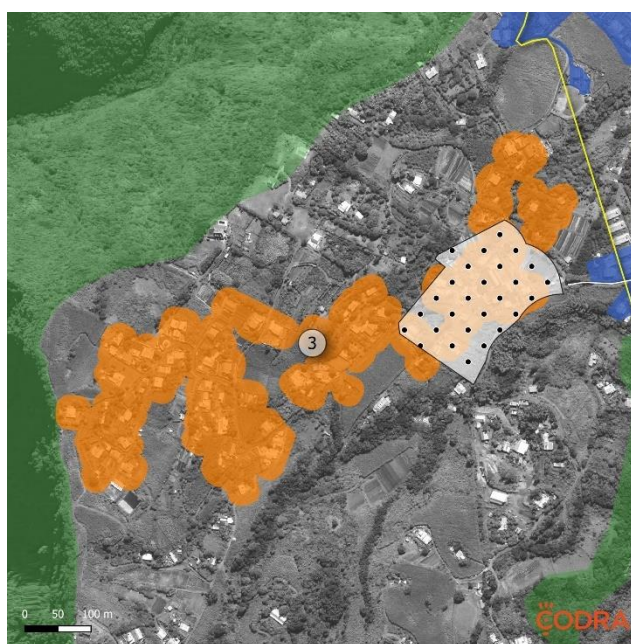
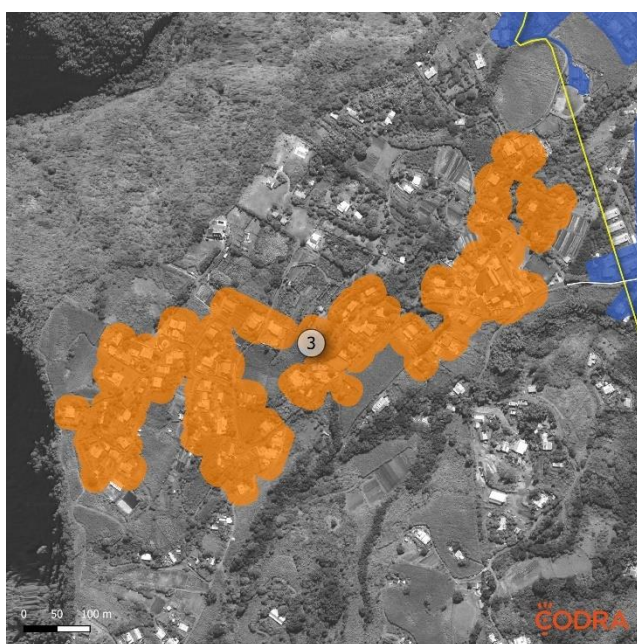


<b>SAINT-DENIS</b>	
<b>Bois de Nèfles, Chemin du Bois de Camphre</b>	<b>SDU n°2</b>
Nombre de bâtiments	42
Superficie	9,8 ha
Densité (bâti/ha)	4,3
Capacité de densification (en logement)	20
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole
Statut principal au PLU	STECAL N
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	3
Incidence sur l'environnement	Faible

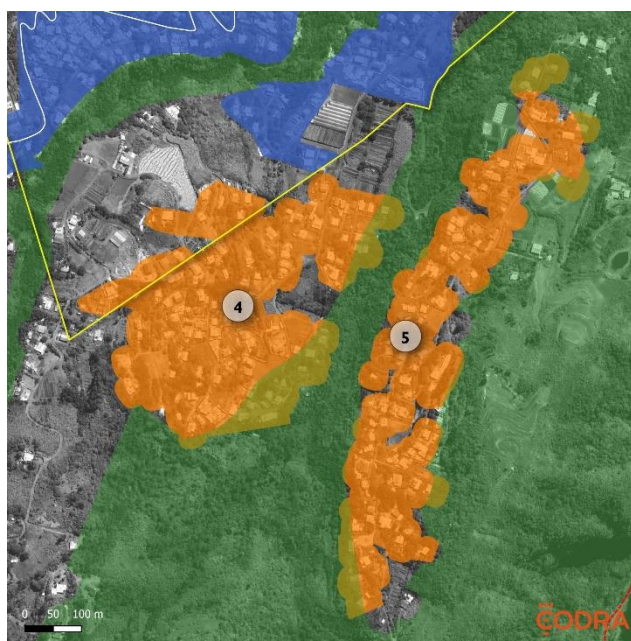
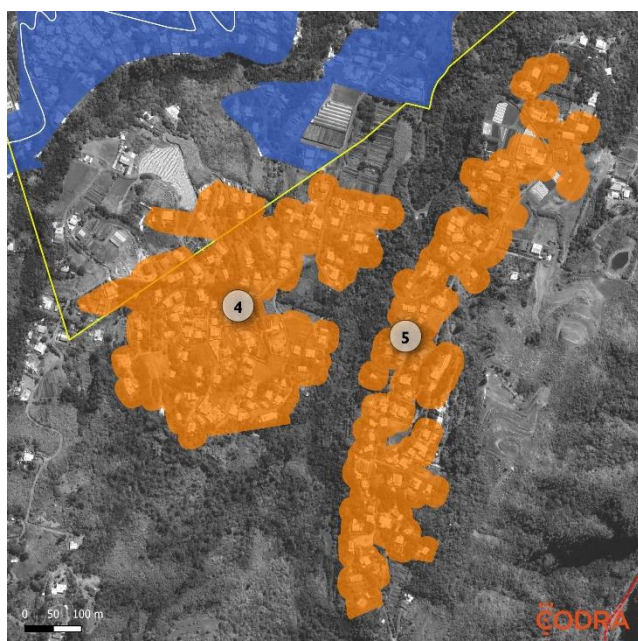




<b>SAINT-DENIS</b>	
<b>Belle-Vue, Chemin des Fougères</b>	<b>SDU n°3</b>
Nombre de bâtiments	97
Superficie	13,3 ha
Densité (bâti/ha)	7,3
Capacité de densification (en logement)	11
Destination principale des sols au SCoT	TRH et espace agricole
Statut principal au PLU	Zone U et STECAL A
Présence d'équipements structurants	Oui
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	2
Incidence sur l'environnement	Faible

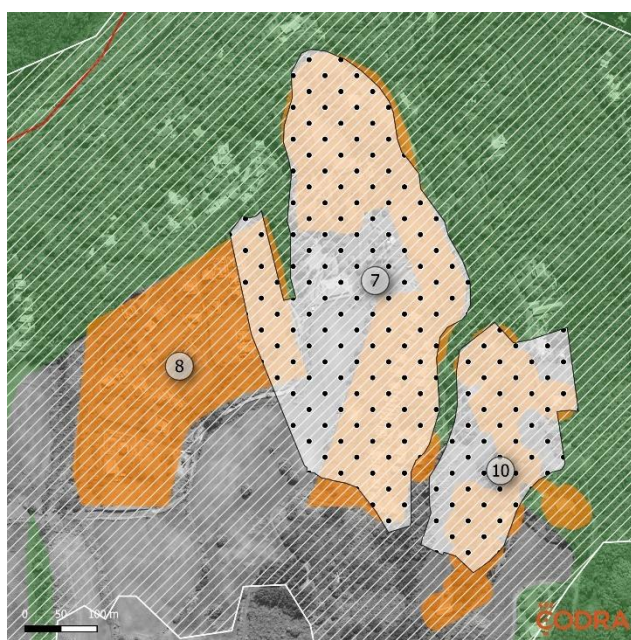
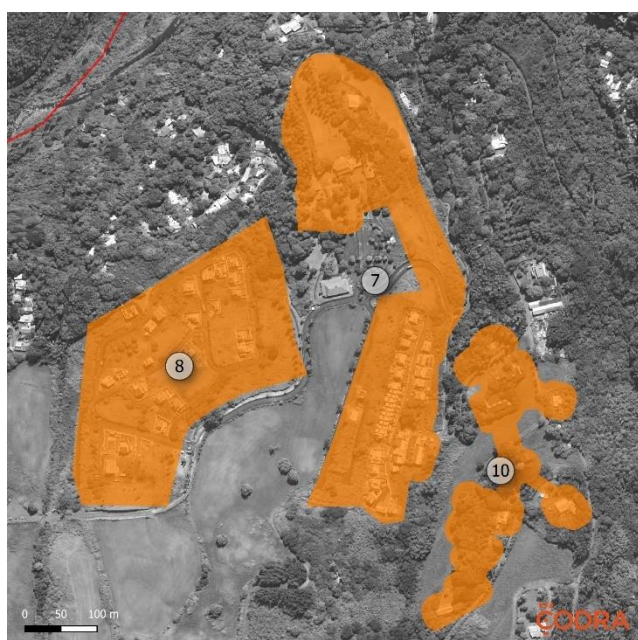


<b>SAINT-DENIS</b>		
<b>Belle-Vue, Chemin de la Confiance</b>	<b>SDU n°4</b>	
<b>Belle-Vue, Chemin de Montauban</b>		<b>SDU n°5</b>
Nombre de bâtiments	114	90
Superficie	14,8 ha	12,8 ha
Densité (bâti/ha)	7,7	7,0
Capacité de densification (en logement)	16	4
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole	Espace agricole
Statut principal au PLU	Zone U	STECAL A
Présence d'équipements structurants	Non	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite	En limite
Périmètre de protection de captage	Non	Non
Note cumulée des critères analysés	3	3
Incidence sur l'environnement	Modérée	Modérée



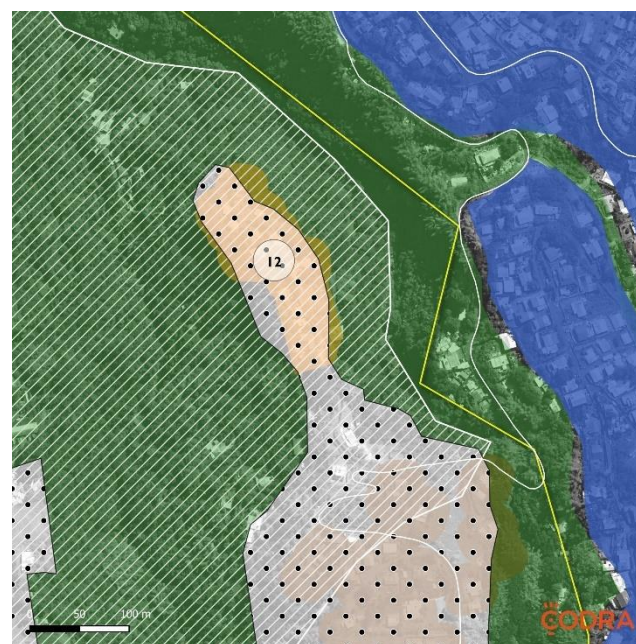
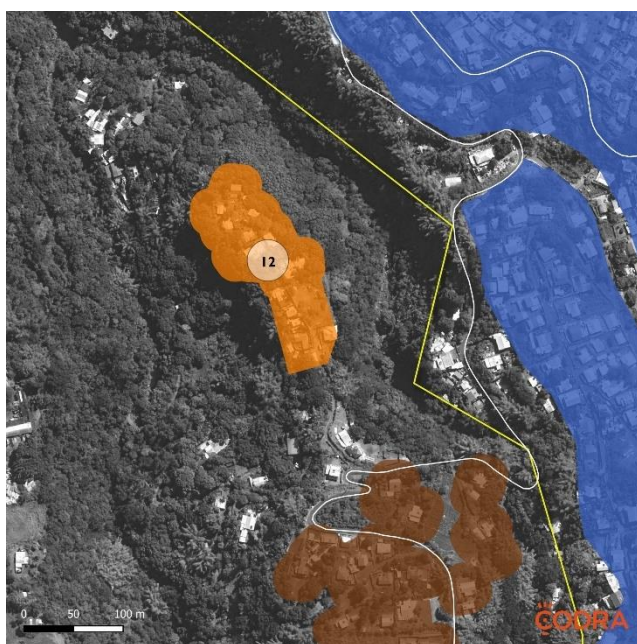
## L'incidence des SDU sur le territoire communal de Sainte-Marie

SAINTE-MARIE			
Moka, Permis d'aménager Grand Moka	SDU n°7		
Moka, Permis d'Aménager Café de Moka		SDU n°8	
Moka, Chemin de Palmas			SDU n°10
Nombre de bâtiments	30	0	15
Superficie	8,2 ha	7,3 ha	3,7 ha
Densité (bâti/ha)	3,6	0,0	4,1
Capacité de densification (en logement)	39	40	9
Destination principale des sols au SCoT	TRH	Espace agricole	TRH
Statut principal au PLU	Zone U et AU	Zone U	Zone AU et STECAL A
Présence d'équipements structurants	Non	Non	Oui
Desserte par les principaux réseaux	Oui	Oui	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite	En limite	En limite
Périmètre de protection de captage	Oui	Oui	Oui
Note cumulée des critères analysés	5	7	5
Incidence sur l'environnement	Significative	Forte	Significative

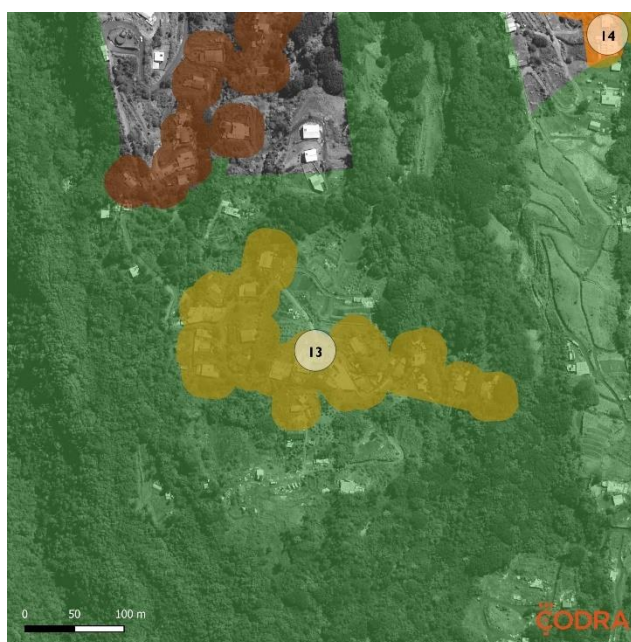
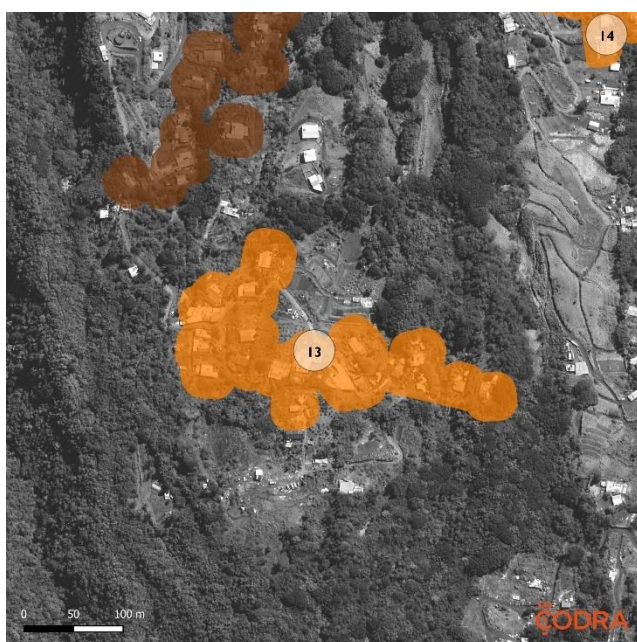




SAINTE-MARIE	
L'Espérance	SDU n°12
Nombre de bâtiments	18
Superficie	1,5 ha
Densité (bâti/ha)	11,7
Capacité de densification (en logement)	3
Destination principale des sols au SCoT	TRH
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite
Périmètre de protection de captage	Oui
Note cumulée des critères analysés	3
Incidence sur l'environnement	Modérée



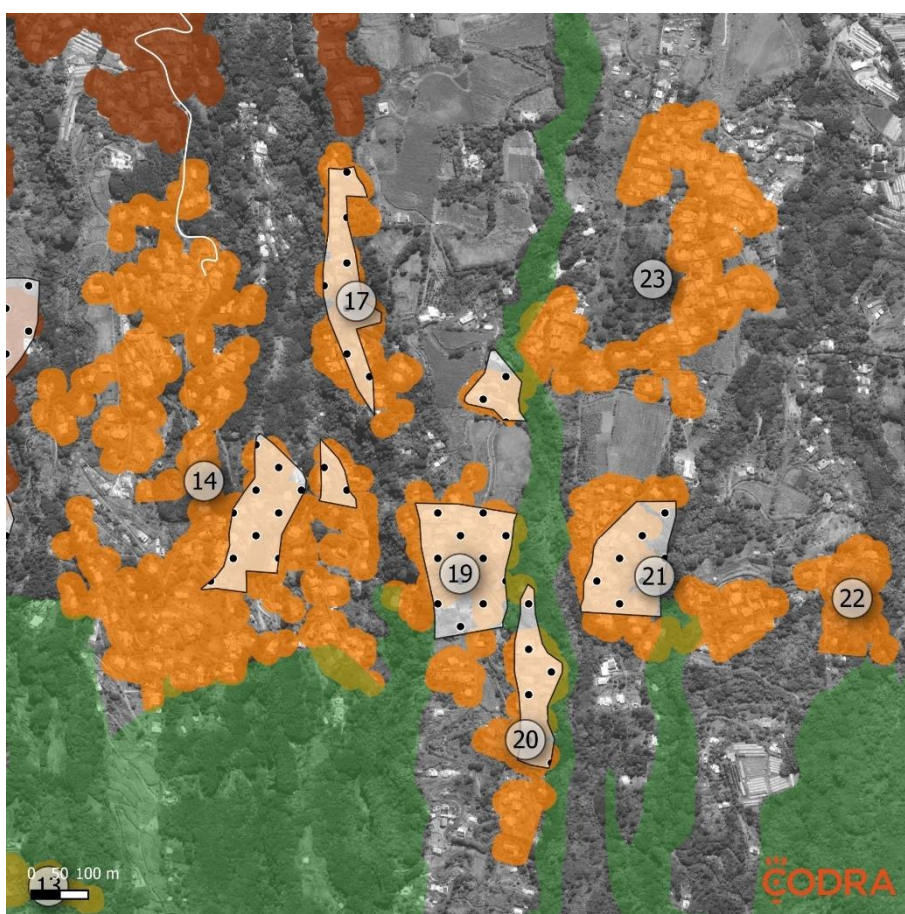
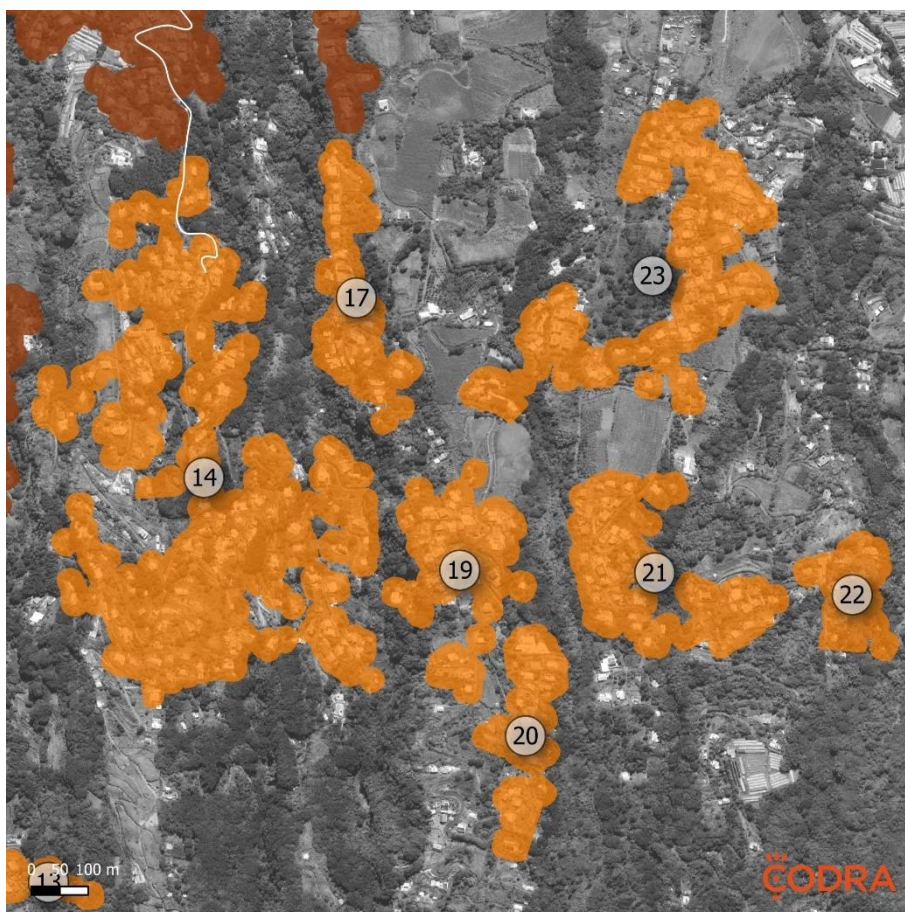
<b>SAINTE-MARIE</b>	
<b>La Confiance, Chemin de la Fleurette</b>	<b>SDU n°13</b>
Nombre de bâtiments	21
Superficie	3,1 ha
Densité (bâti/ha)	6,7
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	Continuité écologique
Statut principal au PLU	STECAL A
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Oui
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	4
Incidence sur l'environnement	Modérée



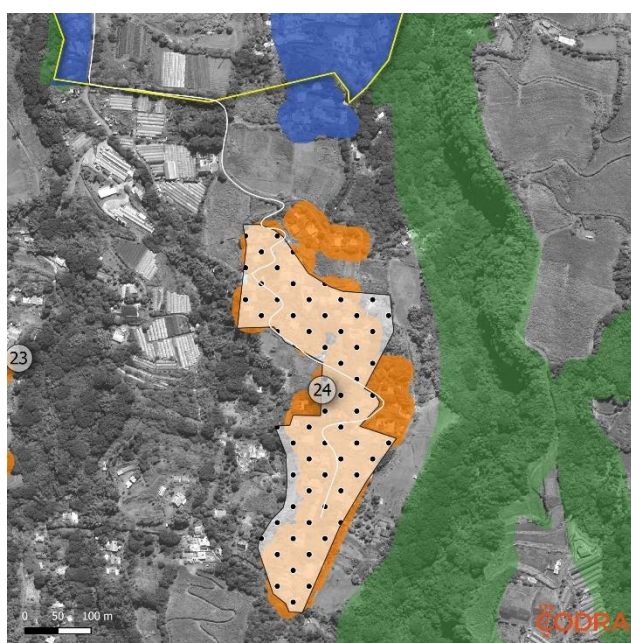
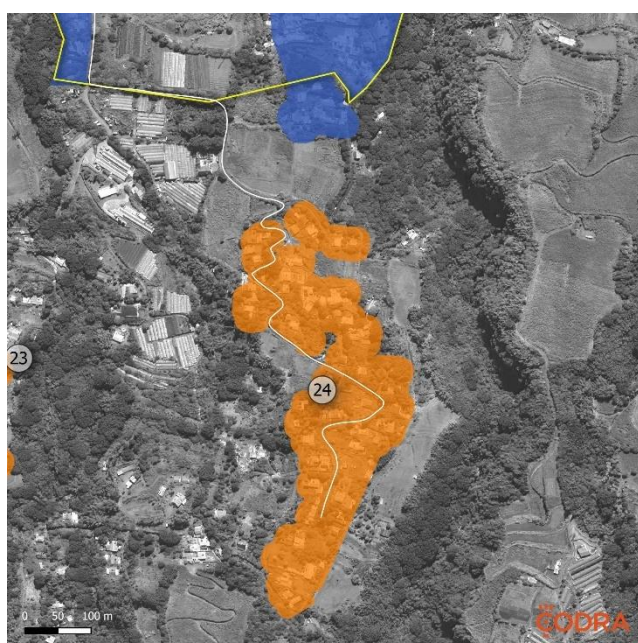
<b>SAINTE-MARIE</b>			
<b>Beaumont les Hauts, Route Panoramique</b>	<b>SDU n°14</b>		
<b>Beaumont les Hauts, Chemin Payet</b>		<b>SDU n°17</b>	
<b>Beaumont les Hauts, Route des Fleurs</b>			<b>SDU n°19</b>
Nombre de bâtiments	205	49	63
Superficie	26,2 ha	4,7 ha	5,8 ha
Densité (bâti/ha)	7,8	10,2	10,7
Capacité de densification (en logement)	18	3	2
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole et TRH	TRH	TRH
Statut principal au PLU	Zone U	Zone U	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non	Non	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui	Oui	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite	Non	En limite
Périmètre de protection de captage	Non	Non	Non
Note cumulée des critères analysés	2	0	1
Incidence sur l'environnement	Faible	Aucune	Faible

<b>SAINTE-MARIE</b>				
<b>Beaumont les Hauts, Chemin Boyer Jules</b>	<b>SDU n°20</b>			
<b>Beaumont les Hauts, Impasse des Filaos</b>		<b>SDU n°21</b>		
<b>Beaumont les Hauts, Chemin Conteur</b>			<b>SDU n°22</b>	
<b>Beaumont les Hauts, Chemin Robert</b>				<b>SDU n°23</b>
Nombre de bâtiments	38	70	20	98
Superficie	3,8 ha	6,9 ha	2,6 ha	11,1 ha
Densité (bâti/ha)	10,0	10,1	7,6	8,8
Capacité de densification (en logement)	3	2	4	9
Destination principale des sols au SCoT	TRH et espace agricole	TRH et espace agricole	Espace agricole	TRH et Espace agricole
Statut principal au PLU	Zone U	Zone U	STECAL A	Zone U et STECAL A
Présence d'équipements structurants	Non	Non	Non	Oui
Desserte par les principaux réseaux	Oui	Oui	Oui	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite	En limite	Non	En limite
Périmètre de protection de captage	Non	Non	Non	Non
Note cumulée des critères analysés	2	2	2	2
Incidence sur l'environnement	Faible	Faible	Faible	Faible





<b>SAINTE-MARIE</b>	
<b>Beaumont les Hauts, Route de Belle Vue</b>	<b>SDU n°24</b>
Nombre de bâtiments	83
Superficie	8,2 ha
Densité (bâti/ha)	10,1
Capacité de densification (en logement)	6
Destination principale des sols au SCoT	TRH
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	0
Incidence sur l'environnement	Aucune



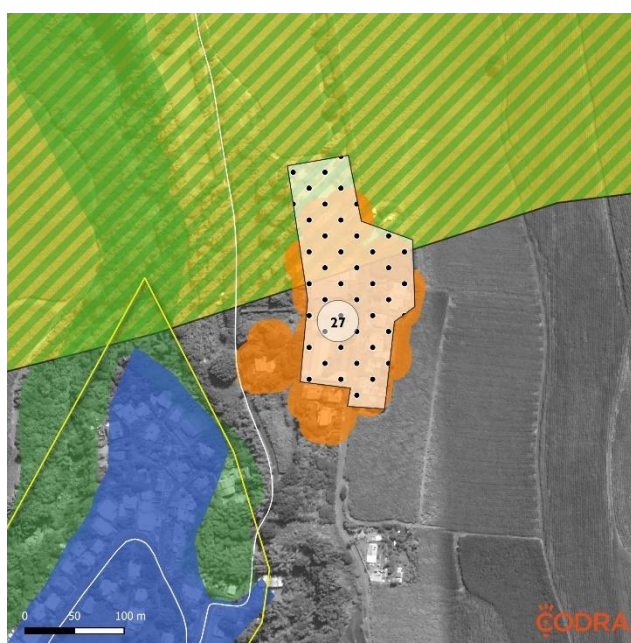
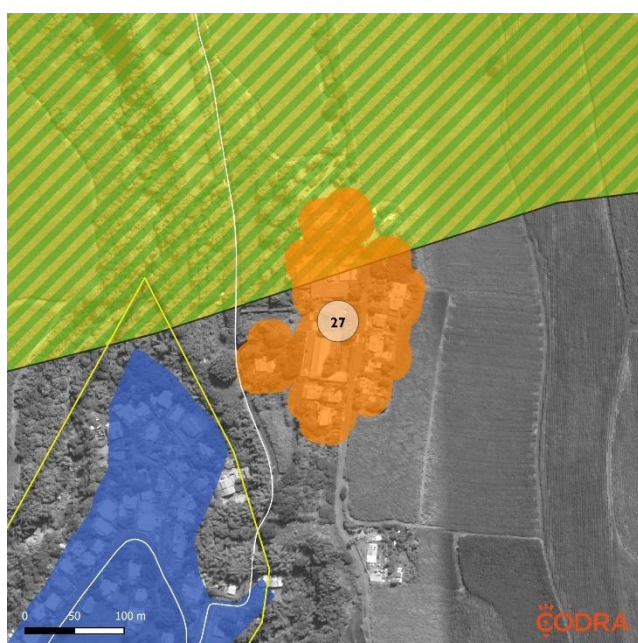


<b>SAINTE-MARIE</b>	
<b>Ravine Coco, Chemin de Ligne</b>	<b>SDU n°26</b>
Nombre de bâtiments	9
Superficie	1,6 ha
Densité (bâti/ha)	5,6
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	TRH
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Oui
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	0
Incidence sur l'environnement	Aucune

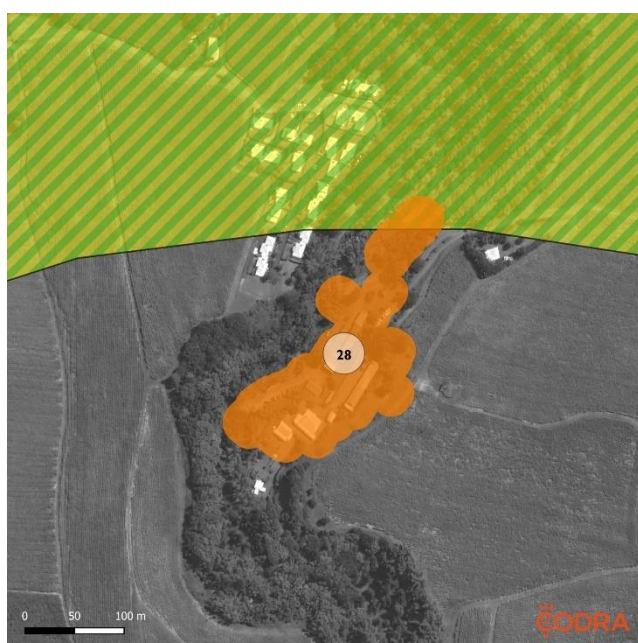




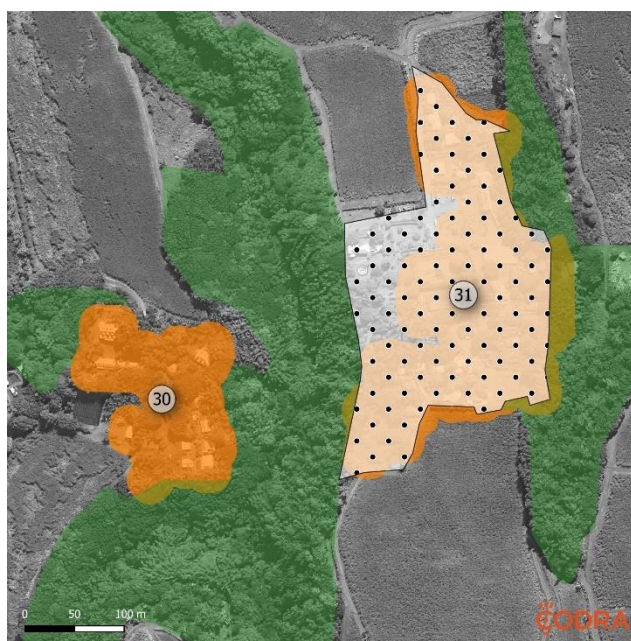
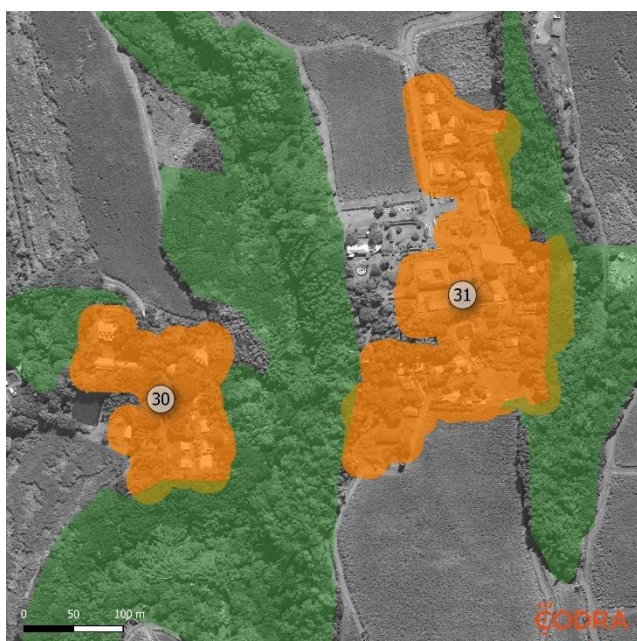
<b>SAINTE-MARIE</b>	
<b>Flacourt, Rue Martin Flacourt</b>	<b>SDU n°27</b>
Nombre de bâtiments	17
Superficie	2,9 ha
Densité (bâti/ha)	5,8
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	TRH
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	0
Incidence sur l'environnement	Aucune



<b>SAINTE-MARIE</b>	
<b>Flacourt, Domaine de la Girauday</b>	<b>SDU n°28</b>
Nombre de bâtiments	21
Superficie	2,5 ha
Densité (bâti/ha)	8,4
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	TRH
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	1
Incidence sur l'environnement	Faible

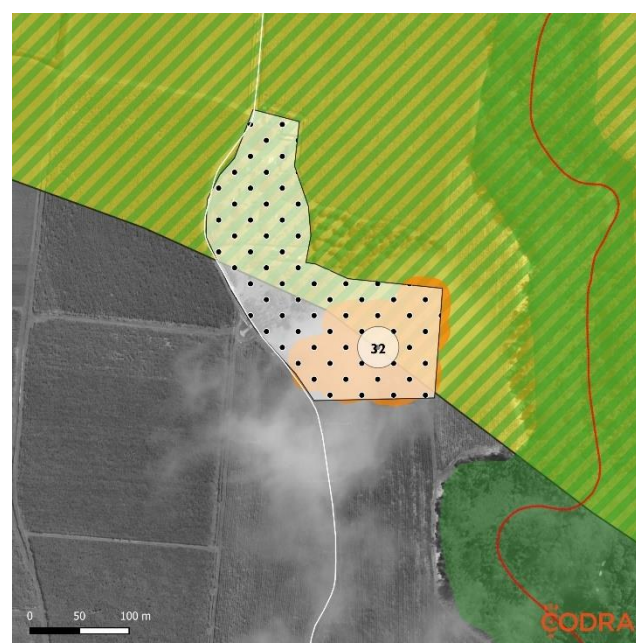
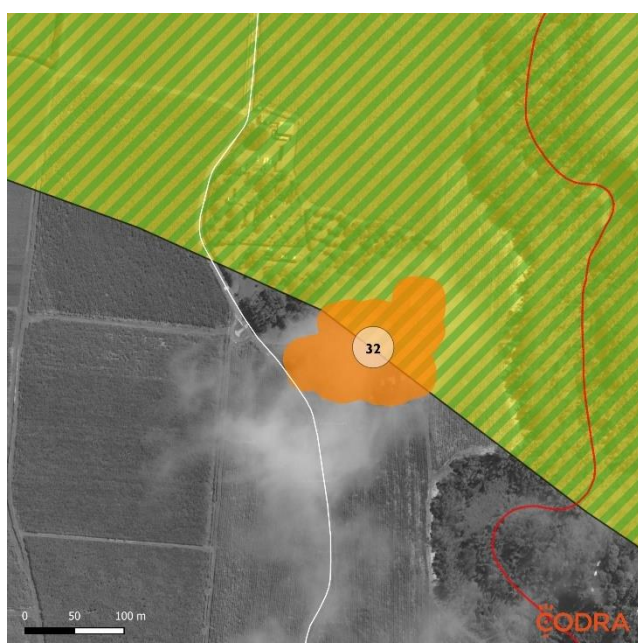


SAINTE-MARIE		
Flacourt	SDU n°30	
Flacourt, Chemin Beaufond		SDU n°31
Nombre de bâtiments	19	43
Superficie	2,2 ha	5,1 ha
Densité (bâti/ha)	8,5	8,3
Capacité de densification (en logement)	2	4
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole	TRH
Statut principal au PLU	Zone U	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite	En limite
Périmètre de protection de captage	Non	Non
Note cumulée des critères analysés	3	1
Incidence sur l'environnement	Modérée	Faible



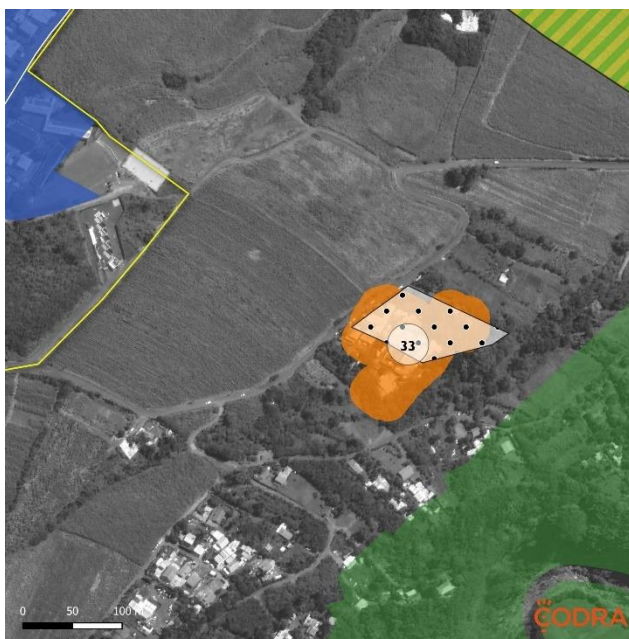


<b>SAINTE-MARIE</b>	
<b>La Ressource, Rue Capitaine</b>	<b>SDU n°32</b>
Nombre de bâtiments	17
Superficie	1,5 ha
Densité (bâti/ha)	11,3
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	TRH
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	0
Incidence sur l'environnement	Aucune



## L'incidence des SDU sur le territoire communal de Sainte-Suzanne

SAINTE-SUZANNE	
Bagatelle, Chemin Monaco	SDU n°33
Nombre de bâtiments	22
Superficie	1,3 ha
Densité (bâti/ha)	16,7
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	TRH et espace agricole
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	1
Incidence sur l'environnement	Faible



SAINTE-SUZANNE		
Bellevue, Chemin Liberté Bellevue	SDU n°34	
Bellevue, Chemin Belle Vue		SDU n°35
Nombre de bâtiments	77	34
Superficie	6,1 ha	2,0 ha
Densité (bâti/ha)	12,4	16,6
Capacité de densification (en logement)	4	1
Destination principale des sols au SCoT	TRH et espace agricole	TRH
Statut principal au PLU	Zone U	Zone U
Présence d'équipements structurants	Oui	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite	Non
Périmètre de protection de captage	Non	Non
Note cumulée des critères analysés	2	0
Incidence sur l'environnement	Faible	Aucune

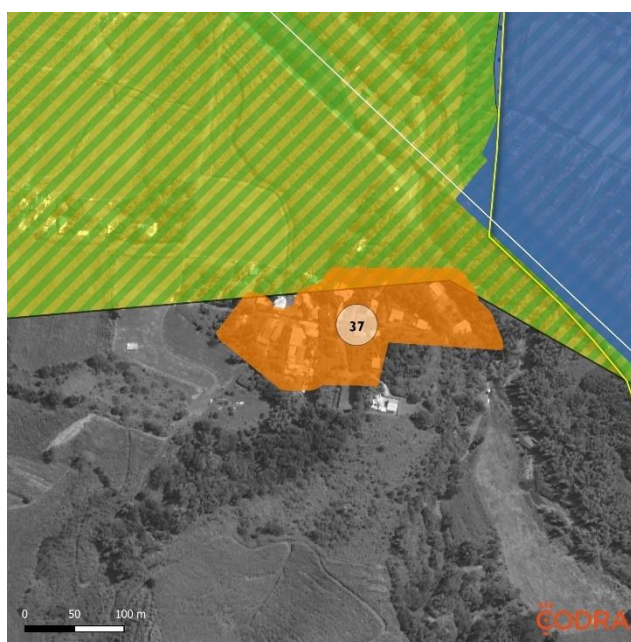
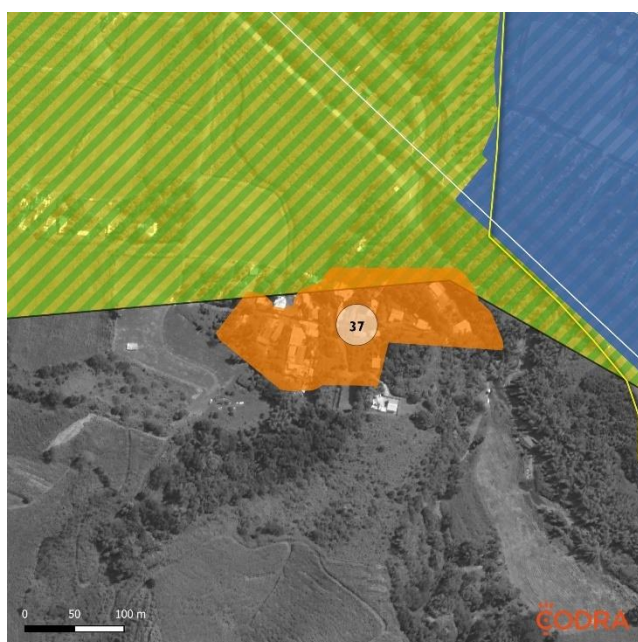




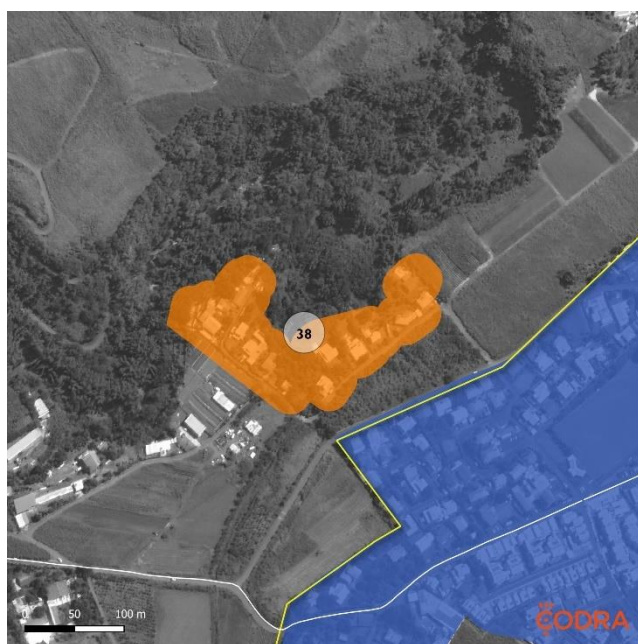
<b>SAINTE-SUZANNE</b>	
<b>Commune Caron, Chemin Victor Bellier</b>	<b>SDU n°36</b>
Nombre de bâtiments	20
Superficie	1,2 ha
Densité (bâti/ha)	16,7
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	2
Incidence sur l'environnement	Faible



SAINTE-SUZANNE	
Petite Rivière Saint-Jean, Chemin Mambolos	SDU n°37
Nombre de bâtiments	25
Superficie	2,3 ha
Densité (bâti/ha)	10,8
Capacité de densification (en logement)	8
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole
Statut principal au PLU	Zone A
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	3
Incidence sur l'environnement	Modérée

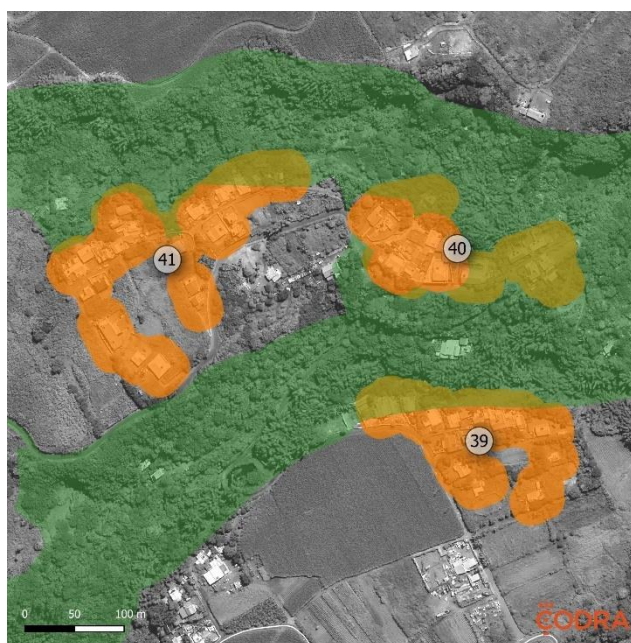


<b>SAINTE-SUZANNE</b>	
<b>Deux-Rives, Route des Ananas</b>	<b>SDU n°38</b>
Nombre de bâtiments	21
Superficie	2,3 ha
Densité (bâti/ha)	8,9
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	3
Incidence sur l'environnement	Modérée

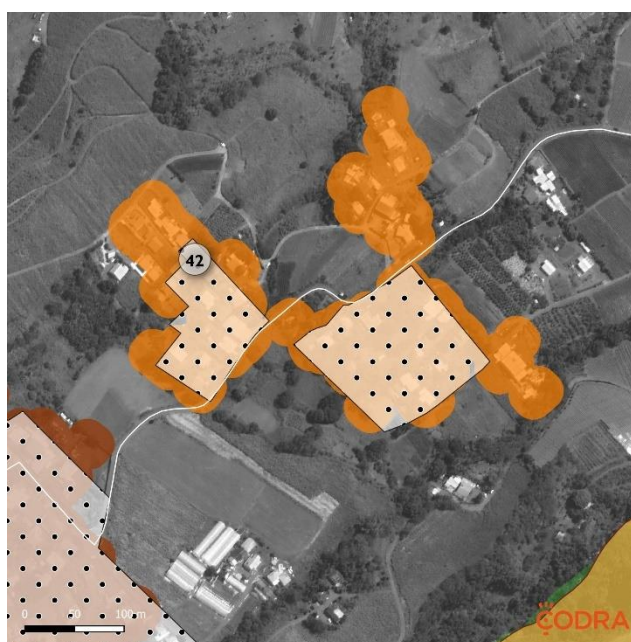
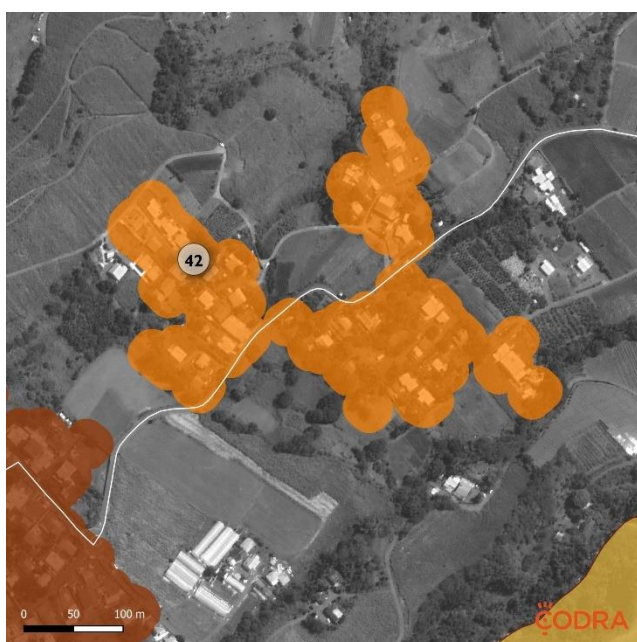




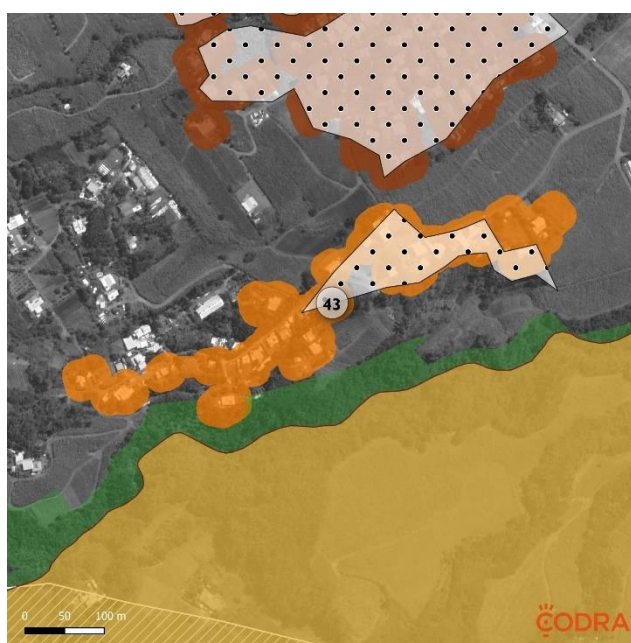
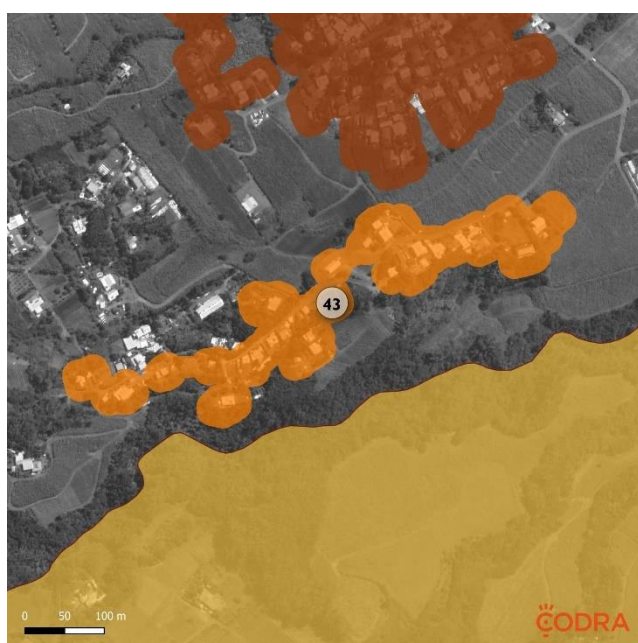
<b>SAINTE-SUZANNE</b>			
<b>Deux-Rives, Chemin Espérance</b>	<b>SDU n°39</b>		
<b>Deux-Rives, Chemin Espérance</b>		<b>SDU n°40</b>	
<b>Deux-Rives, Chemin Espérance</b>			<b>SDU n°41</b>
Nombre de bâtiments	15	15	24
Superficie	2,0 ha	1,9 ha	2,8 ha
Densité (bâti/ha)	7,5	7,9	8,6
Capacité de densification (en logement)	2	2	3
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole	Espace agricole	Espace agricole
Statut principal au PLU	Zone U	Zone U	Zones U et AU
Présence d'équipements structurants	Non	Non	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui	Oui	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite	En limite	En limite
Périmètre de protection de captage	Non	Non	Non
Note cumulée des critères analysés	3	3	3
Incidence sur l'environnement	Modérée	Modérée	Modérée



<b>SAINTE-SUZANNE</b>	
<b>Deux-Rives, Chemin Mont Rose</b>	<b>SDU n°42</b>
Nombre de bâtiments	43
Superficie	6,3 ha
Densité (bâti/ha)	6,7
Capacité de densification (en logement)	5
Destination principale des sols au SCoT	TRH et espace agricole
Statut principal au PLU	Zones U et A
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	1
Incidence sur l'environnement	Faible

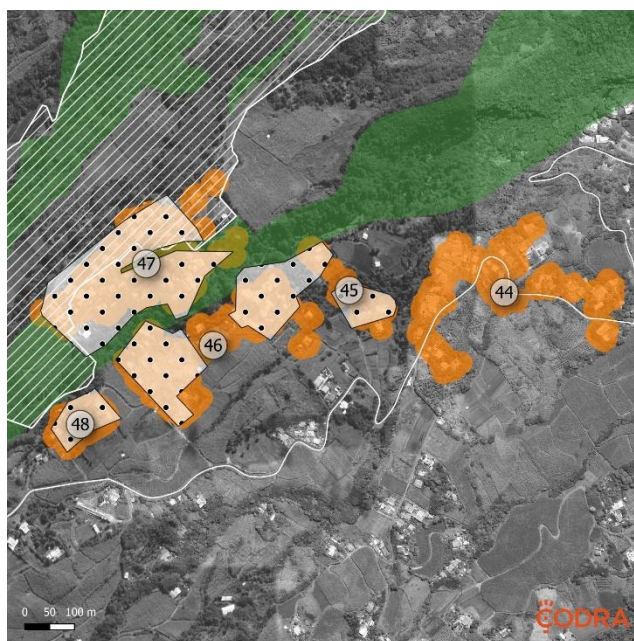
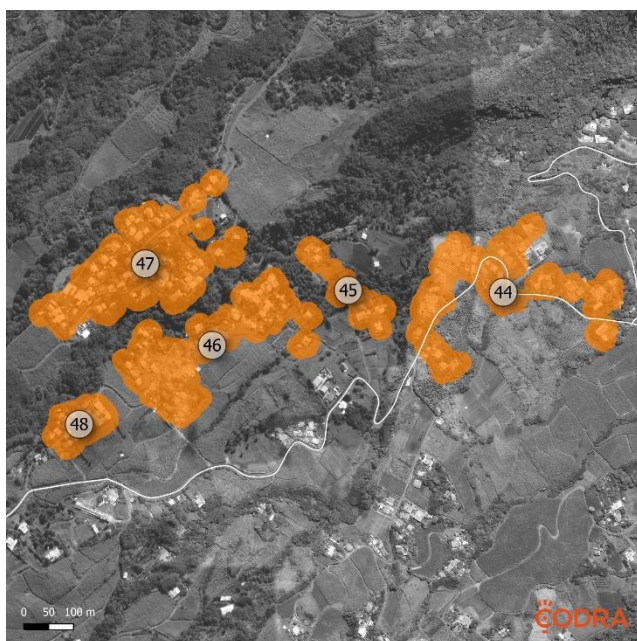


<b>SAINTE-SUZANNE</b>	
<b>Chane Kane, Chemin Bras de Fer</b>	<b>SDU n°43</b>
Nombre de bâtiments	38
Superficie	5,6 ha
Densité (bâti/ha)	6,8
Capacité de densification (en logement)	5
Destination principale des sols au SCoT	TRH et agricole
Statut principal au PLU	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	En limite
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	2
Incidence sur l'environnement	Aucune

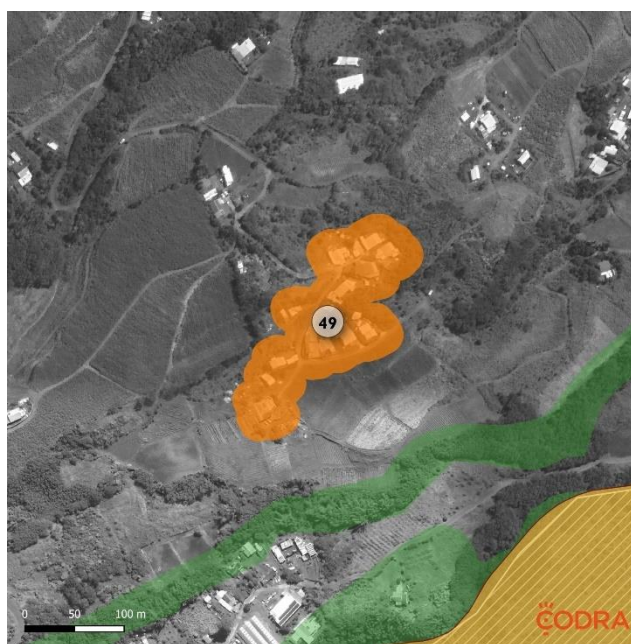
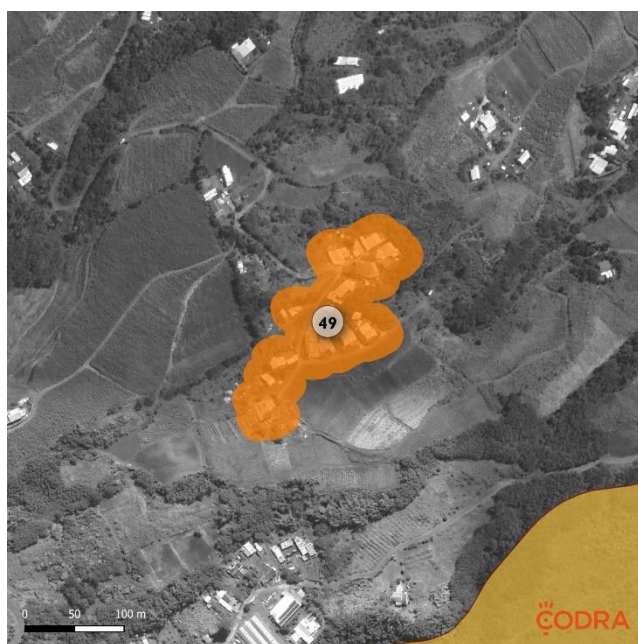




<b>SAINTE-SUZANNE</b>					
<b>Bras Pistolet, Chemin du Bras Pistolet</b>	<b>SDU n°44</b>				
<b>Bras Pistolet, Chemin Camarons</b>		<b>SDU n°45</b>			
<b>Bras Pistolet, Chemin Glaieuls II</b>			<b>SDU n°46</b>		
<b>L'Espérance, Chemin Espérance</b>				<b>SDU n°47</b>	
<b>Bras Pistolet, Chemin Glaieuls I</b>					<b>SDU n°48</b>
Nombre de bâtiments	52	15	60	46	20
Superficie	5,7 ha	1,6 ha	5,4 ha	6,7 ha	1,4 ha
Densité (bâti/ha)	9,0	9,4	11,0	6,9	14,3
Capacité de densification (en logement)	3	3	3	5	2
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole	TRH	TRH	TRH	TRH
Statut principal au PLU	Zones U et A	Zone U	Zone U	Zone U	Zone U
Présence d'équipements structurants	Non	Non	Non	Non	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non	Non	En limite	En limite	Non
Périmètre de protection de captage	Non	Non	Non	Pour partie	Non
Note cumulée des critères analysés	2	0	1	2	0
Incidence sur l'environnement	Faible	Aucune	Faible	Faible	Aucune



<b>SAINTE-SUZANNE</b>	
<b>Bras Pistolet, Rue des Oiseaux Blancs</b>	<b>SDU n°49</b>
Nombre de bâtiments	21
Superficie	2,1 ha
Densité (bâti/ha)	9,7
Capacité de densification (en logement)	2
Destination principale des sols au SCoT	Espace agricole
Statut principal au PLU	Zone A
Présence d'équipements structurants	Non
Desserte par les principaux réseaux	Oui
Présence de zones naturelles reconnues	Non
Périmètre de protection de captage	Non
Note cumulée des critères analysés	2
Incidence sur l'environnement	Faible



## Les incidences notables de la modification simplifiée du SCoT sur l'environnement

La traduction des dispositions de la loi ELAN dans le SCoT de la CINOR ne bouleverse pas l'économie générale du document. Elle permet simplement d'intégrer les notions d'agglomération, village et secteur déjà urbanisé au sein d'une armature urbaine déjà constituée. L'analyse suivante a donc pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux, les conséquences les plus dommageables issue de cette procédure de modification simplifiée. Ce n'est qu'à l'issue de cette analyse que les mesures compensatoires pourront être définies et développées. Les thèmes fondamentaux qui ont été retenus sont les suivants :

- L'occupation du sol,
- La ressource en eau,
- Le patrimoine naturel,
- Le patrimoine paysager,
- Les pollutions et nuisances,
- Les risques majeurs,
- L'air, le climat et l'énergie.

<b>1</b>	<b>Incidence sur l'occupation du sol</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Les villages de rang 2 sont situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation mais correspondent à des territoires ruraux habités. Leur statut de village leur permet de 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. Ces extensions sont uniquement admises dans le respect des conditions fixées par le SCoT approuvé le 18 décembre 2013. Par conséquent, les incidences sur l'espace agricole et la richesse du sous-sol restent limitées.
Secteur déjà urbanisé	Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Par conséquent, les incidences sur l'espace agricole et la richesse du sous-sol restent limitées.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela garantit une préservation de l'espace agricole et de la richesse du sous-sol.

<b>2</b>	<b>Incidence sur la ressource en eau potable et l'assainissement</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Les capacités de densification au sein des villages de rang 2 sont estimées à 111 logements. Cela représente un apport d'environ 265 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE). Selon la même source, la population totale de de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,12%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la ressource en eau potable et l'assainissement restent limitées d'autant plus que de nombreux quartiers identifiés en Village de rang 2 sont desservis par un assainissement collectif.
Secteur déjà urbanisé	Les capacités de densification au sein des secteurs déjà urbanisés sont estimées à 264 logements. Cela représente un apport d'environ 610 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE). Selon la même source, la population totale de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,28%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la ressource en eau potable et l'assainissement restent limitées. Toutefois, il conviendra de veiller à la mise en œuvre de systèmes d'assainissement individuel aux normes compte tenu de la faible présence d'assainissement collectif dans les secteurs déjà urbanisés.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la ressource en eau potable et l'assainissement.



<b>3</b>	<b>Incidence sur le patrimoine naturel</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	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. 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. Ces extensions sont uniquement admises dans le respect des conditions fixées par le SCoT approuvé le 18 décembre 2013. Par conséquent, les incidences sur le milieu naturel restent limitées.
Secteur déjà urbanisé	Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Par conséquent, les incidences sur le milieu naturel restent limitées.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela garantit une préservation du milieu naturel et de la biodiversité.

<b>4</b>	<b>Incidence sur le paysage et cadre de vie</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Les villages de rang 2 sont situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation mais correspondent à des territoires ruraux habités. Leur statut de village leur permet de 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. Ces extensions sont uniquement admises dans le respect des conditions fixées par le SCoT approuvé le 18 décembre 2013. Par conséquent, les incidences sur le paysage et le cadre de vie restent limitées.
Secteur déjà urbanisé	Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Par conséquent, les incidences sur le paysage et le cadre de vie restent limitées. En outre, seules les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics peuvent être admises.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela garantit une préservation du paysage et du cadre de vie.

<b>5</b>	<b>Incidence sur la gestion des déchets</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Les villages de rang 2 correspondent à des lieux de vie déjà bâtis. La collecte des ordures ménagères et autres déchets s'effectue déjà. Il n'existe donc aucune incidence sur la gestion des déchets si ce n'est l'augmentation ponctuelle du tonnage.
Secteur déjà urbanisé	Les secteurs déjà urbanisés correspondent à des lieux de vie déjà bâtis. La collecte des ordures ménagères et autres déchets s'effectue déjà. Il n'existe donc aucune incidence sur la gestion des déchets si ce n'est l'augmentation ponctuelle du tonnage.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la gestion des déchets.

<b>5 bis</b>	<b>Incidence sur la mobilité et les déplacements</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	<p>Les capacités de densification au sein des Villages de rang 2 sont estimées à 111 logements. Dans les secteurs ruraux, essentiellement localisés sur les mi-pentes et les hauts, les habitants sont davantage motorisés (1,45 véhicule par ménage) que dans les secteurs côtiers ou très urbains (Enquête Déplacements Grand Territoire de la Réunion 2016). Cela représente un apport théorique d'environ 160 véhicules à l'échelle du territoire de la CINOR.</p> <p>Selon la même source, l'ensemble du parc automobile de la CINOR compte 86 060 véhicules. L'apport supplémentaire de véhicules est donc de 0,12%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la mobilité et les déplacements restent limitées.</p>
Secteur déjà urbanisé	<p>Les capacités de densification au sein des secteurs déjà urbanisés sont estimées à 264 logements. Dans les secteurs ruraux, essentiellement localisés sur les mi-pentes et les hauts, les habitants sont davantage motorisés (1,45 véhicule par ménage) que dans les secteurs côtiers ou très urbains (Enquête Déplacements Grand Territoire de la Réunion 2016). Cela représente un apport théorique d'environ 370 véhicules à l'échelle du territoire de la CINOR.</p> <p>Selon la même source, l'ensemble du parc automobile de la CINOR compte 86 060 véhicules. L'apport supplémentaire de véhicules est donc de 0,40%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la mobilité et les déplacements restent limitées.</p>
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la mobilité et les déplacements.

<b>6</b>	<b>Incidence sur la risques naturels et technologiques</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Secteur déjà urbanisé	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Urbanisation diffuse	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN

<b>7</b>	<b>Incidence sur la production énergétique et le climat</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	<p>Les capacités de densification au sein des villages de rang 2 sont estimées à 111 logements. Cela représente un apport d'environ 265 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE).</p> <p>Selon la même source, la population totale de de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,12%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la production énergétique et le climat restent limitées.</p>
Secteur déjà urbanisé	<p>Les capacités de densification au sein des secteurs déjà urbanisés sont estimées à 264 logements. Cela représente un apport d'environ 610 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE).</p> <p>Selon la même source, la population totale de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,28%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la production énergétique et le climat restent limitées.</p>
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la production énergétique et le climat.

<b>7 bis</b>	<b>Incidence sur la qualité de l'air et la santé humaine</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	<p>Les déplacements en voiture génèrent l'émission d'une tonne de CO2 par personne en emploi et par an. Les capacités de densification au sein des Villages de rang 2 sont estimées à 111 logements. Cela représente un apport d'environ 265 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE).</p> <p>Selon la même source, la population totale de de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,12%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la qualité de l'air restent limitées.</p>
Secteur déjà urbanisé	<p>Les déplacements en voiture génèrent l'émission d'une tonne de CO2 par personne en emploi et par an. Les capacités de densification au sein des secteurs déjà urbanisés sont estimées à 264 logements. Cela représente un apport d'environ 610 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE).</p> <p>Selon la même source, la population totale de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,28%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la qualité de l'air restent limitées.</p>
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la qualité de l'air et la santé humaine.



## Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

La prise en compte des dispositions de la loi ELAN dans le SCoT de la CINOR engendre des impacts limités sur l'environnement. Face à la nécessité de densification du tissu urbain aggloméré, le document cherche à limiter les incidences.

### Les mesures d'évitement

C'est en conservant la hiérarchie urbaine du SCoT de la CINOR approuvé le 18 décembre 2013 quant aux modalités d'urbanisation des différents secteurs, que la modification simplifiée du SCoT entend éviter les conséquences dommageables sur l'étalement urbain. Le tableau suivant précise les effets de cette retranscription :

Application du SAR et du SCoT		Application de la loi ELAN			
Statut	Constructibilité	Statut	Analyse	Constructibilité	Impact sur l'environnement
Pôle principal, secondaire et Ville relais	Urbanisation en continuité dans la limite des quotas fixés par le SCoT	Agglomération		Urbanisation en continuité dans la limite des quotas fixés par le SCoT	Aucun
Bourg de proximité	Urbanisation en continuité dans la limite des quotas fixés par le SCoT	Village de rang 1			
Territoire rural habité au SCoT	Urbanisation en densification et en continuité dans la limite de 3,5% des superficies pour Saint-Pierre et des possibilités de redéploiement prévues par le SCoT	Village de rang 2 car poches de plus de 100 bâtiments	<b>8 sites identifiés</b> Superficie globale de 248 ha	Urbanisation en densification et en continuité dans la limite des superficies d'extension et des possibilités de redéploiement prévues par le SCoT	Aucun
Territoire rural habité au SCoT			<b>23 sites identifiés</b> Superficie globale de 106 ha		
Espace agricole au SCoT mais zone U au PLU	Densification à titre exceptionnelle	SDU	<b>12 sites identifiés</b> Superficie globale de 70 ha	Urbanisation à l'intérieur du périmètre bâti existant	Aucun
Espace agricole au SCoT mais STECAL au PLU comportant moins 15 bâtiments	Densification à titre exceptionnelle		<b>5 sites identifiés</b> Superficie globale de 39 ha		
Poche de plus de 15 bâtiments hors SMVM	Aucune		<b>2 sites identifiés</b> Superficie globale de 4 ha		

Ainsi, l'identification de lieux de vie inscrits en territoire rural habité au SAR et/ou au SCoT, désormais classés en SDU, permet d'éviter l'extension urbaine puisque seule la densification sera admise. Cela concerne 42 sites pour une superficie totale de 221 hectares. En appliquant de manière théorique le pourcentage d'extension prévu à l'origine par le SAR (3,5%), cela représente un potentiel de 7,5 hectares (221 ha x 3,5%) qui ne pourra être aménagé.

## Les mesures de réduction

La traduction des dispositions de la loi ELAN permet de réduire les incidences sur l'environnement, notamment concernant l'étalement urbain. En effet, dans les secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT, 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 ressort de l'analyse des PLU en vigueur que plusieurs terrains vierges de toute construction vont devenir inconstructibles. En s'appuyant sur l'exemple théorique suivant, le schéma de gauche représente un pôle de vie constituant une tache urbaine compacte. Ce pôle est classé en zone urbaine (zone U) au PLU avec une zone à urbaniser (zone AU) en continuité immédiate.

En identifiant ce pôle de vie en secteur déjà urbanisé, le SCoT va engendrer une réduction de la constructibilité au regard de l'application du droit des sols. En effet, le schéma de droite indique les nouvelles possibilités de construire dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. Ainsi, seules les constructions en densification peuvent être autorisées. A l'inverse, les terrains situés en extension de ce pôle de vie ne pourront plus être urbanisés.



Cette mesure de réduction constitue un effort important de limitation de la consommation de l'espace.

## Les mesures de compensation

Dans le cadre de la prise en compte des dispositions de la loi ELAN dans le SCoT de la CINOR, aucune mesure de compensation n'est prévue.

## **Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du SCoT**

---

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'urbanisme le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue par l'article L. 122-14. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Les indicateurs déterminés par le SCoT de la CINOR approuvé le 18 décembre 2013 restent inchangés.



## Le résumé non technique

### L'objectif de la présente évaluation environnementale

La présente procédure correspond à la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR approuvé en conseil communautaire le 18 décembre 2013. L'objectif est d'intégrer les nouvelles dispositions législatives issues de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN).

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 » (HNIE). Désormais, la possibilité d'urbaniser sous forme de « hameau nouveau intégré à l'environnement » 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. Ainsi, il appartient désormais au SCoT d'identifier au sein de son espace urbain :

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

Par conséquent, la présente modification simplifiée introduit simplement une nouvelle dénomination des espaces urbains destinés à accueillir des constructions tout en continuant respecter le principe de hiérarchie de normes des documents d'urbanisme et tout particulièrement la compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret du 22 novembre 2011.

En conclusion, il ne s'agit pas de procéder à une évaluation environnementale de l'ensemble du SCoT, mais de veiller à ce que les évolutions issues de la modification simplifiée ne comportent pas de nouvelles incidences sur l'environnement.

### Les critères retenus pour évaluer les incidences sur l'environnement de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée permet de qualifier les espaces urbains en trois catégories :

- **Les agglomérations**, dans lesquelles 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. Ce sont ces secteurs qui concentrent la majorité des emplois tertiaires ainsi que les offres en commerces et services. Les agglomérations au sens de la loi ELAN correspondent au Pôle principal, Pôles secondaires et Villes relais du SAR.
- **Les villages**, dans lesquels les caractéristiques urbaines et fonctionnelles sont également présentes mais avec une densité moindre. Ainsi, les bourgs de proximité identifiés par le SAR qui correspondent généralement aux zones rurales habitées sont apparentés à des villages (au sens de la loi ELAN) de rang 1. En dehors des zones préférentielles d'urbanisation, il existe des lieux de vie dont les caractéristiques urbaines sont comparables à celles recensées dans les bourgs de proximité. Ainsi, la modification simplifiée du SCoT conduit à apparenter ces secteurs à des villages (au sens de la loi ELAN) de rang 2.
- **Les secteurs déjà urbanisés** présentent une continuité de l'urbanisation existante, un tissu urbain à dominante résidentielle, une accessibilité fonctionnelle et une desserte en réseaux techniques suffisante. L'identification en Territoire Rural Habité par le SCoT ainsi que l'inscription en zone urbaine ou en STECAL par le PLU en vigueur viennent compléter cette identification. En application des dispositions de la loi ELAN, dans les secteurs déjà urbanisés, 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.

En conclusion, seule l'identification des secteurs déjà urbanisés (SDU) peut générer une légère évolution des droits à construire sur le territoire de la CINOR. Ainsi, la présente évaluation environnementale ne porte que sur ces SDU.

## Les incidences notables de la modification simplifiée du SCoT sur l'environnement

La traduction des dispositions de la loi ELAN dans le SCoT de la CINOR ne bouleverse pas l'économie générale du document. Elle permet simplement d'intégrer les notions d'agglomération, village et secteur déjà urbanisé au sein d'une armature urbaine déjà constituée. L'analyse suivante a donc pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux, les conséquences les plus dommageables issue de cette procédure de modification simplifiée. Ce n'est qu'à l'issue de cette analyse que les mesures compensatoires pourront être définies et développées. Les thèmes fondamentaux qui ont été retenus sont les suivants :

- L'occupation du sol,
- La ressource en eau,
- Le patrimoine naturel,
- Le patrimoine paysager,
- Les pollutions et nuisances,
- Les risques majeurs,
- L'air, le climat et l'énergie.

<b>1</b>	<b>Incidence sur l'occupation du sol</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Les villages de rang 2 sont situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation mais correspondent à des territoires ruraux habités. Leur statut de village leur permet de 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. Ces extensions sont uniquement admises dans le respect des conditions fixées par le SCoT approuvé le 18 décembre 2013. Par conséquent, les incidences sur l'espace agricole et la richesse du sous-sol restent limitées.
Secteur déjà urbanisé	Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Par conséquent, les incidences sur l'espace agricole et la richesse du sous-sol restent limitées.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela garantit une préservation de l'espace agricole et de la richesse du sous-sol.

<b>2</b>	<b>Incidence sur la ressource en eau potable et l'assainissement</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Les capacités de densification au sein des villages de rang 2 sont estimées à 111 logements. Cela représente un apport d'environ 265 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE). Selon la même source, la population totale de de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,12%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la ressource en eau potable et l'assainissement restent limitées d'autant plus que de nombreux quartiers identifiés en Village de rang 2 sont desservis par un assainissement collectif.
Secteur déjà urbanisé	Les capacités de densification au sein des secteurs déjà urbanisés sont estimées à 264 logements. Cela représente un apport d'environ 610 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE). Selon la même source, la population totale de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,28%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la ressource en eau potable et l'assainissement restent limitées. Toutefois, il conviendra de veiller à la mise en œuvre de systèmes d'assainissement individuel aux normes compte tenu de la faible présence d'assainissement collectif dans les secteurs déjà urbanisés.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la ressource en eau potable et l'assainissement.

<b>3</b>	<b>Incidence sur le patrimoine naturel</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	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. 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. Ces extensions sont uniquement admises dans le respect des conditions fixées par le SCoT approuvé le 18 décembre 2013. Par conséquent, les incidences sur le milieu naturel restent limitées.
Secteur déjà urbanisé	Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Par conséquent, les incidences sur le milieu naturel restent limitées.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela garantit une préservation du milieu naturel et de la biodiversité.

<b>4</b>	<b>Incidence sur le paysage et cadre de vie</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Les villages de rang 2 sont situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation mais correspondent à des territoires ruraux habités. Leur statut de village leur permet de 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. Ces extensions sont uniquement admises dans le respect des conditions fixées par le SCoT approuvé le 18 décembre 2013. Par conséquent, les incidences sur le paysage et le cadre de vie restent limitées.
Secteur déjà urbanisé	Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Par conséquent, les incidences sur le paysage et le cadre de vie restent limitées. En outre, seules les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics peuvent être admises.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela garantit une préservation du paysage et du cadre de vie.

<b>5</b>	<b>Incidence sur la gestion des déchets</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Les villages de rang 2 correspondent à des lieux de vie déjà bâtis. La collecte des ordures ménagères et autres déchets s'effectue déjà. Il n'existe donc aucune incidence sur la gestion des déchets si ce n'est l'augmentation ponctuelle du tonnage.
Secteur déjà urbanisé	Les secteurs déjà urbanisés correspondent à des lieux de vie déjà bâtis. La collecte des ordures ménagères et autres déchets s'effectue déjà. Il n'existe donc aucune incidence sur la gestion des déchets si ce n'est l'augmentation ponctuelle du tonnage.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la gestion des déchets.



<b>5 bis</b>	<b>Incidence sur la mobilité et les déplacements</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	<p>Les capacités de densification au sein des villages de rang 2 sont estimées à 111 logements. Dans les secteurs ruraux, essentiellement localisés sur les mi-pentes et les hauts, les habitants sont davantage motorisés (1,45 véhicule par ménage) que dans les secteurs côtiers ou très urbains (Enquête Déplacements Grand Territoire de la Réunion 2016). Cela représente un apport théorique d'environ 160 véhicules à l'échelle du territoire de la CINOR.</p> <p>Selon la même source, l'ensemble du parc automobile de la CINOR compte 86 060 véhicules. L'apport supplémentaire de véhicules est donc de 0,12%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la mobilité et les déplacements restent limitées.</p>
Secteur déjà urbanisé	<p>Les capacités de densification au sein des secteurs déjà urbanisés sont estimées à 264 logements. Dans les secteurs ruraux, essentiellement localisés sur les mi-pentes et les hauts, les habitants sont davantage motorisés (1,45 véhicule par ménage) que dans les secteurs côtiers ou très urbains (Enquête Déplacements Grand Territoire de la Réunion 2016). Cela représente un apport théorique d'environ 370 véhicules à l'échelle du territoire de la CINOR.</p> <p>Selon la même source, l'ensemble du parc automobile de la CINOR compte 86 060 véhicules. L'apport supplémentaire de véhicules est donc de 0,40%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la mobilité et les déplacements restent limitées.</p>
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la mobilité et les déplacements.

<b>6</b>	<b>Incidence sur la risques naturels et technologiques</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Secteur déjà urbanisé	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Urbanisation diffuse	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN

<b>7</b>	<b>Incidence sur la production énergétique et le climat</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	<p>Les capacités de densification au sein des villages de rang 2 sont estimées à 111 logements. Cela représente un apport d'environ 265 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE).</p> <p>Selon la même source, la population totale de de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,12%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la production énergétique et le climat restent limitées.</p>
Secteur déjà urbanisé	<p>Les capacités de densification au sein des secteurs déjà urbanisés sont estimées à 264 logements. Cela représente un apport d'environ 610 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE).</p> <p>Selon la même source, la population totale de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,28%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la production énergétique et le climat restent limitées.</p>
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la production énergétique et le climat.

<b>7 bis</b>	<b>Incidence sur la qualité de l'air et la santé humaine</b>
Agglomération	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 1	Aucune incidence liée à la traduction de la loi ELAN
Village de rang 2	Les déplacements en voiture génèrent l'émission d'une tonne de CO2 par personne en emploi et par an. Les capacités de densification au sein des villages de rang 2 sont estimées à 111 logements. Cela représente un apport d'environ 265 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE). Selon la même source, la population totale de de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,12%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la qualité de l'air restent limitées.
Secteur déjà urbanisé	Les déplacements en voiture génèrent l'émission d'une tonne de CO2 par personne en emploi et par an. Les capacités de densification au sein des secteurs déjà urbanisés sont estimées à 264 logements. Cela représente un apport d'environ 610 habitants à l'échelle du territoire de la CINOR (taille moyenne des ménages estimée à 2,39 selon l'INSEE). Selon la même source, la population totale de la CINOR compte 211 936 individus. L'apport supplémentaire d'habitants est donc de 0,28%, ce qui apparait peu significatif. Par conséquent, les incidences sur la qualité de l'air restent limitées.
Urbanisation diffuse	Au sein des secteurs d'urbanisation diffuse, toute forme de constructibilité est interdite. Cela évite d'éventuelles incidences sur la qualité de l'air et la santé humaine.

### Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

La prise en compte des dispositions de la loi ELAN dans le SCoT de la CINOR engendre des impacts limités sur l'environnement. Face à la nécessité de densification du tissu urbain aggloméré, le document cherche à limiter les incidences.

#### Les mesures d'évitement

C'est en conservant la hiérarchie urbaine du SCoT de la CINOR approuvé le 18 décembre 2013 quant aux modalités d'urbanisation des différents secteurs, que la modification simplifiée du SCoT entend éviter les conséquences dommageables sur l'étalement urbain. Le tableau suivant précise les effets de cette retranscription :

Application du SAR et du SCoT		Application de la loi ELAN			
Statut	Constructibilité	Statut	Analyse	Constructibilité	Impact sur l'environnement
Pôle principal, secondaire et Ville relais	Urbanisation en continuité dans la limite des quotas fixés par le SCoT	Agglomération		Urbanisation en continuité dans la limite des quotas fixés par le SCoT	Aucun
Bourg de proximité	Urbanisation en continuité dans la limite des quotas fixés par le SCoT				
Territoire rural habité au SCoT	Urbanisation en densification et en continuité dans la limite de 3,5% des superficies pour Saint-Pierre et des possibilités de	Village de rang 2 car poches de plus de 100 bâtiments	<b>8 sites identifiés</b> Superficie globale de 248 ha	Urbanisation en densification et en continuité dans la limite des superficies d'extension et des possibilités de	

	redéploiement prévues par le SCoT			redéploiement prévues par le SCoT	
Territoire rural habité au SCoT		SDU	<b>23 sites identifiés</b> Superficie globale de 106 ha	Urbanisation à l'intérieur du périmètre bâti existant	Incidence positive car l'extension urbaine est désormais interdite
Espace agricole au SCoT mais zone U au PLU	Densification à titre exceptionnelle		<b>12 sites identifiés</b> Superficie globale de 70 ha		Aucun
Espace agricole au SCoT mais STECAL au PLU comportant moins 15 bâtiments	Densification à titre exceptionnelle		<b>5 sites identifiés</b> Superficie globale de 39 ha		
Poche de plus de 15 bâtiments hors SMVM	Aucune		<b>2 sites identifiés</b> Superficie globale de 4 ha		Incidence limitée

Ainsi, l'identification de lieux de vie inscrits en territoire rural habité au SAR et/ou au SCoT, désormais classés en SDU, permet d'éviter l'extension urbaine puisque seule la densification sera admise. Cela concerne 42 sites pour une superficie totale de 221 hectares. En appliquant de manière théorique le pourcentage d'extension prévu à l'origine par le SAR (3,5%), cela représente un potentiel de 7,5 hectares (221 ha x 3,5%) qui ne pourra être aménagé.

### Les mesures de réduction

La traduction des dispositions de la loi ELAN permet de réduire les incidences sur l'environnement, notamment concernant l'étalement urbain. En effet, dans les secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT, 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 ressort de l'analyse des PLU en vigueur que plusieurs terrains vierges de toute construction vont devenir inconstructibles. En s'appuyant sur l'exemple théorique suivant, le schéma de gauche représente un pôle de vie constituant une tache urbaine compacte. Ce pôle est classé en zone urbaine (zone U) au PLU avec une zone à urbaniser (zone AU) en continuité immédiate.

En identifiant ce pôle de vie en secteur déjà urbanisé, le SCoT va engendrer une réduction de la constructibilité au regard de l'application du droit des sols. En effet, le schéma de droite indique les nouvelles possibilités de construire dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. Ainsi, seules les constructions en densification peuvent être autorisées. A l'inverse, les terrains situés en extension de ce pôle de vie ne pourront plus être urbanisés.





Cette mesure de réduction constitue un effort important de limitation de la consommation de l'espace.

### Les mesures de compensation

Dans le cadre de la prise en compte des dispositions de la loi ELAN dans le SCoT de la CINOR, aucune mesure de compensation n'est prévue.