



Commune de Saint-André

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prescrit le 18 septembre 2014

Arrêté le 6 juillet 2016

Approuvé le 28 février 2019

CODRA ©



Table des matières

1/ Valoriser les atouts du territoire pour développer les richesses économiques et renforcer l'attractivité de la commune	3
1.1. Le Pôle agricole	3
1.2. Le Pôle industriel	4
1.3. Le Pôle artisanal	5
1.4. Le Pôle touristique	5
1.5. Le Pôle commercial et de technologies	6
2/ Structurer et organiser le territoire	7
2.1. La structuration de l'armature urbaine	7
2.2. La satisfaction des besoins en habitat	7
2.3. La répartition équitable des équipements	8
2.4. L'amélioration des déplacements	8
3/ Préserver les ressources et le patrimoine pour les générations futures	9
3.1. La préservation des milieux naturels et la résilience du territoire face aux risques	9
3.2. La valorisation des paysages	9
3.3. La gestion raisonnée de la ressource en eau	10
3.4. La gestion maîtrisée des déchets	10
4/ Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	11
4.1. Limiter le recours aux extensions urbaines	11
4.2. Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zone à urbaniser (AU)	12

1/ Valoriser les atouts du territoire pour développer les richesses économiques et renforcer l'attractivité de la commune

Le développement de l'activité économique constitue une priorité essentielle de la politique municipale. Le développement urbain de la Ville de Saint-André doit répondre aux besoins de l'humain qui sont d'habiter, de se déplacer mais aussi de **travailler**. Saint-André souhaite ainsi que les entreprises s'installent et créent des emplois sur son territoire.

Dans cette optique, la Ville envisage de développer sur son territoire 5 pôles d'activités économiques majeurs :

- **Pôle agricole**
- **Pôle industriel**
- **Pôle artisanal**
- **Pôle commercial et de technologies**
- **Pôle touristique**

Il conviendra de **respecter les orientations du SAR** qui indique une ouverture de 40 hectares à vocation économiques d'ici à 2030 afin de rendre la Ville attractive mais également de pouvoir offrir des emplois sur place aux habitants et ainsi **éviter les temps de déplacement long**.

De manière générale, il s'agira **d'affirmer les pôles principaux économiques existants** (Bois-Rouge et Ravine Creuse/Lefaguyès), développer **celui nouveau de la Cressonnière** et **affirmer les pôles secondaires** (Grand Canal, Centre-ville). Les zones d'activités existantes sont à requalifier en renforçant la signalétique et l'accessibilité.

Par ailleurs, le PLU doit **permettre l'exploitation des matériaux à l'intérieur des « espaces carrières »** répertoriés dans le schéma départemental de carrières de la Réunion.

1.1. Le Pôle agricole

L'agriculture est **une activité économique majeure de Saint-André : la structuration des filières agricoles** aura pour objectif de tendre vers une production agricole qui devra répondre à la fois à la demande locale et aux besoins de l'exportation. La filière « canne à sucre » demeure un socle indispensable au maintien d'une agriculture viable, porteuse d'emploi, et structurant les paysages traditionnels. **La valorisation de l'agriculture locale et l'encouragement de la diversification agricole** est une volonté de la Ville au travers notamment de :

- la promotion de filières telles que l'élevage, le maraîchage, l'agrotourisme, le letchi, l'ananas, l'agriculture biologique...
- l'introduction des produits locaux dans les cantines scolaires
- la mise en place de marchés de producteurs et de terroirs
- le développement de l'agrotourisme : création de camping, auberge de campagnes...et soutenir la filière à travers les produits de visites (usine de Bois Rouge, vanille Rouloff...)

Par conséquent, il s'agit d'affirmer dans le PLU le caractère rural du territoire en s'appuyant sur la Charte agricole de la ville. Afin de permettre la reconquête et le renforcement de la filière agricole, il convient de :

- **Restaurer et protéger le périmètre irrigué de Champ Borne** pour permettre une valorisation et un développement de la filière.
- **Garantir une agriculture raisonnée et respectueuse de l'environnement** : éviter l'érosion des sols, limiter les nuisances olfactives...
- **Reconquérir l'activité agricole en cohérence avec les documents supra-communaux** (SAR, SCOT Est...) : limiter les phénomènes de déprise agricole constatés dans la plaine et plus localement dans les pentes (zones en friche, terrain exploité commercialement ou industriellement, ...), reconquérir les friches agricoles, préserver les zones agricoles de protection forte (création d'une zone agricole protégée notamment localisés sur la plaine alluviale et sur les mi-pentes).
- **Lutter contre le mitage agricole** en identifiant clairement les zones rurales constructibles et en densifiant les zones urbanisées.

1.2. Le Pôle industriel

Le projet de Port bicéphale de Bois Rouge a pour ambition de **consolider le positionnement du Port Est**, dans la baie de la Possession, **comme un port d'éclatement majeur** dans la Zone Océan Indien et optimiser ses capacités à accueillir des portes containers de grande capacité. La réussite de Port Est en tant que centre d'échanges commerciaux maritimes sur le plan régional, conditionne le développement d'un Port complémentaire sur Bois Rouge.

Le projet de Port bicéphale vise ainsi à devenir un **espace complémentaire** à celui du Port Est et pourra se spécialiser sur certaines activités telles que celles liées au vrac liquide et solide, et autres activités exportatrices.

Les objectifs de ce projet sont les suivants :

1. **Géopolitique** : rayonnement de l'Europe et de la France dans l'Océan Indien.
2. **Economique** : création d'un Pôle industriel attractif et compétitif à dimension internationale intégrant un équipement portuaire bicéphale complémentaire au Port Est, qui devient un Hub majeur en transbordement des containers. Les orientations d'activités du Pôle industriel de Bois Rouge (PIB) seront les suivantes :
 - Activités portuaires : vraquier, roulier, exportation des ressources locales et produits industriels et services...
 - Activités de valorisation énergétique (chaleur des unités industrielles, Energie Thermique des Mers, Energie Marine Renouvelable, centrales thermiques, valorisation énergétique des déchets, Biomasse...)
 - Développement du Numérique
 - Création de centre de recherche et de perfectionnement permanent et évolutif (formation de type ingénieur liée aux activités du Pôle, Centre de recherche sur les activités du Pôle...)
3. **Cohésion Sociale** : espace d'emplois pour les jeunes qualifiés
4. **Aménagement du territoire**: développement de la Micro-Région Est

Le projet de Port bicéphale de Bois Rouge nécessitant encore de produire de nombreuses études pour sa mise en œuvre (économiques, sociales, environnementales, paysagères...) et de réviser à terme le SAR / SMVM, **sa réalisation n'est pas à envisager à l'échelle de ce PLU**. Toutefois, il convient d'**anticiper ce projet d'envergure** en favorisant la **préservation des vocations existantes actuellement à Bois Rouge**, en attendant l'avancée des études et des évolutions règlementaires.

1.3. Le Pôle artisanal

Saint-André est actuellement très dynamique sur le plan artisanal sur l'Est de l'île et doit rester leader en la matière. La commune prévoit la création d'une zone d'activités économiques qui sera dédiée aux activités artisanales notamment celles relevant du BTP. Cette zone constituera un Pôle d'activité majeur dans la micro-région. Une convention de partenariat sera mise en place avec la chambre des métiers et de l'Artisanat pour l'élaboration d'un diagnostic territorial et une étude sur la création d'une **ZAE sur Cressonnière-Ravine Creuse** au niveau de l'éco-quartier.

1.4. Le Pôle touristique

Il s'agit de rechercher un **développement touristique équilibré et complémentaires entre le littoral, la plaine et les hauts** :

Sur le littoral :

- Développer l'attrait touristique de la façade littorale par **l'aménagement du sentier littoral existant**. Celui-ci pourra assurer une connexion douce et paysagère entre les différents sites touristiques et naturels.
- Conforter le positionnement des **grands sites de visites** : usine sucrière de Bois-rouge, vanilleraie ROULOFF...

Sur la plaine :

- **Faire du centre-ville de Saint-André un point d'étape de la découverte touristique** du territoire en **valorisant sa richesse patrimoniale** (Maison Martin Valliamé, cases créoles, églises...) et la mémoire collective.
- Développer le **tourisme culturel** autour des différentes communautés présentes à Saint-André.

Sur les hauts :

- **Promouvoir le tourisme vert des Hauts**, favorisé par le cœur du parc national de la Réunion inscrit au patrimoine de l'Unesco, et par l'attractivité du cirque de Salazie à travers la création d'une jonction pédestre.
- **Développer des hébergements insolites et favoriser l'accueil authentique** sur la commune (gîtes, cabanes...)
- **Développer des activités de pleine nature et découvertes** : VTT, randonnées...

En matière touristique, **le site du Colosse constituera le site prioritaire d'intervention**. La Commune de Saint-André souhaite **donner une nouvelle dynamique** à ce parc soit :

- **en faire un véritable HUB touristique** : afin de faire du Colosse un lieu incontournable qui serait le point de départ vers les grands sites touristiques de l'EST, il est prévu l'aménagement de la tranche II du parc. Cela devrait se traduire par la création :
 - d'hébergements en adéquation avec les attentes de la clientèle à la fois locale et extérieure.
 - de restauration de qualité et qui pourrait accueillir le nombre de visiteurs attendus.
 - des services qui permettraient de fixer la clientèle sur plusieurs jours et afficher son positionnement comme un lieu de villégiature.

- **conforter le positionnement en parc de loisir urbain à échelle régionale** : crée depuis 2001, le Parc du Colosse s'est affirmé comme un lieu de détente et de loisirs incontournable pour les Saint-Andréens et les habitants de la micro-région Est, principalement le week-end et lors des vacances scolaires. Il est également reconnu comme lieu majeur pour l'accueil de grandes manifestations (Dipavali...). Pour redynamiser et renouveler l'attractivité du parc du Colosse, la stratégie de développement retenue par la Commune se fonde sur 3 axes :
- le loisir et le sport : affirmer, renforcer et diversifier l'offre en la matière
 - l'événementiel : renforcer le positionnement des événementiels sur le site (Tropica-dingue, festiplantes...)
 - le tourisme, avec deux thèmes majeurs : le nautisme et les cultures de l'océan indien.

Par ailleurs, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), préconise sur le Colosse une Zone d'Aménagement liée à la Mer (ZALM) ayant pour vocation la création de véritable pôle touristique et la structuration d'un espace de loisir en lien avec la mer. Les projets liés aux ZALM identifiées au SMVM, sont destinés à renforcer l'attractivité touristique de La Réunion tout en répondant au besoin d'adaptation des projets aux seuils de capacité d'accueil des sites sensibles au plan écologique.

1.5. Le Pôle commercial et de technologies

De manière générale, il s'agit d'affirmer Saint-André comme capitale commerciale de l'est et d'attirer de nouvelles activités économiques. L'objectif est d'opter pour une restructuration du tissu commercial existant, notamment sur le centre-ville.

Saint-André est la ville la plus dynamique de la CIREST sur le volet commercial. La volonté de la Commune est ainsi de définir un projet de **Renouvellement urbain d'envergure sur le périmètre du Centre Commercial**, dont la zone d'étude s'étend sur une superficie d'environ 70 Ha et comprend de nombreux logements, notamment sociaux, et des locaux professionnels. Le centre-ville de Saint-André est identifié comme territoire cible de la politique de la ville qui ambitionne la création de surface de commerces, de surface d'activités tertiaires et la réhabilitation du marché forain. Il s'agira également de jouer la complémentarité avec la zone commerciale « la Cocoteraie/Lefaguyès » en termes d'enseignes et d'animation, notamment en agissant sur une meilleure lisibilité, signalétique et optant pour un plan de circulation performant.

Saint-André en partenariat avec la Technopole Tech'Est souhaite **développer les activités dans le domaine du numérique et des Nouvelles Technologies** : école, commerces, nouvelles technologies, e-commerce... Il s'agit de faciliter le développement des différents réseaux de communication moderne et de faire de Saint-André une ville numérique.

Le commerce de proximité devra être programmé avec les opérations nouvelles d'aménagement. Le règlement des zones urbaines devra favoriser l'installation de commerces et de services en rez-de-chaussée d'immeuble pour une répartition plus équitable des pôles d'emplois sur le territoire.

2/ Structurer et organiser le territoire

2.1. La structuration de l'armature urbaine

La mise en place d'une armature urbaine structurée à Saint-André passe par les objectifs suivants :

- **Maîtriser le développement urbain en limitant les extensions urbaines** sur la plaine littorale et les orienter sur des espaces de moindre valeur agricole, tout en préservant l'environnement naturel et les continuités écologiques.
- **Structurer les bourgs ruraux et développer des cœurs de quartiers** en y déclinant des lieux de vie.
- **Développer le centre-ville et combler le tissu urbain existant** : renouveler et densifier le tissu bâti autour du centre historique dans une logique de véritable recomposition urbaine et redonner une lisibilité par un traitement qualitatif des espaces publics.
- **Revaloriser durablement l'image et l'attractivité du centre-ville** de Saint-André dans la pluralité de ses fonctions (notamment commerciale et administrative) et l'inscrire en tant que **pôle urbain majeur au sein de la CIREST**.



- **Développer une zone urbaine équilibrée avec des espaces verts** permettant une « oxygénation » du territoire, minorant les impacts des inondations par la perméabilisation des sols, et augmentant l'attractivité des zones urbaines à travers un cadre de vie attrayant et des aménagements de proximité (coulées vertes, parc, sentier littoral..).

2.2. La satisfaction des besoins en habitat

Afin de satisfaire aux besoins de l'habitat recensés à Saint-André, il s'agit de :

- **Développer l'offre en logements et notamment la mixité des produits** (typologie et taille), pour répondre aux besoins de la population (le SCOT de la CIREST prévoit pour Saint-André une production annuelle d'environ 500 logements nécessaire à échéance 2036, soit 5 000 logements au total d'ici 2026).
- **Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle** au sein des quartiers.
- **Accueillir des résidences seniors et foyers-logements** proches des pôles de vie afin de ne pas isoler les personnes âgées des équipements et de la vie sociale.
- **Concilier densité/nouvelles formes de logements et respect des modes d'habiter traditionnels** (case-à-terre avec jardin).
- **Enrayer l'insalubrité des quartiers** par des opérations d'améliorations de l'habitat et de Résorption de l'Habitat Insalubre notamment dans le secteur de Petit Bazar.
- Développer un habitat présentant des **caractéristiques physiques propre au territoire** (climat tropical) et **limitant la consommation en énergie** (réglementation acoustique et thermique RTA Dom / Outil Perenne).
- Travailler à la **désécialisation du centre-ville** (diversification de l'offre de logements et recherche d'un équilibre de peuplement).

2.3. La répartition équitable des équipements

Pour répondre aux attentes des habitants actuels mais aussi préparer les besoins des habitants futurs, il est opportun de :

- **Renforcer et valoriser l'armature d'équipements du centre-ville**, notamment des équipements de proximité.
- **Développer les différents réseaux de communication moderne** (NTIC, ...) et s'inscrire dans la **transition numérique**.
- **Programmer les équipements scolaires**, plusieurs écoles seront nécessaires pour les enfants de demain.
- **Compléter et conforter l'offre sportive de la commune**, éventuellement par la réalisation d'un complexe sportif et d'un gymnase.
- **Créer des espaces publics adaptés** et notamment de petits espaces publics de proximité sur des lieux identifiés pour conserver le rapport avec la rue en tant que lieu de sociabilité.
- **Aménager des équipements publics** (kiosques...) sur les espaces fréquentés par les habitants au niveau des lieux de promenades comme le long de la frange littorale ou au centre-ville ou dans les hauts, de façon à créer des zones de halte pour favoriser les échanges et la possibilité de créer des liens sociaux (lors des promenades, repas...)...

2.4. L'amélioration des déplacements

Dans l'optique de l'amélioration des déplacements à Saint-André, il s'agit de :

- **Mettre en place la Diagonale** vecteur de liaisons actives inter-quartiers.
- **Résorber les « points durs » de la circulation**, notamment aux échangeurs de la RN.
- **Créer des liaisons entre les quartiers** pour l'améliorer la fluidité du trafic et les échanges inter-quartiers et favoriser leur accessibilité.
- **Accompagner l'éventuelle réalisation des projets de contournement de Saint-André et de la déviation de la RD47 de Champs Borne** dont les principes sont inscrits au SAR / SMVM.
- **Requalifier certaines voies par des aménagements urbains** : formalisation des divers modes de déplacement, trottoirs...
- **Valoriser et développer les transports en commun de manière qualitative et quantitative** afin de limiter l'impact de la voiture.
- **Accompagner la mise en place d'un Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)**, en lien avec le développement du réseau urbain de la CIREST dans une logique d'intermodalité.
- **Aménager les nouveaux pôles d'échanges** et les inscrire plus fortement dans l'intercommunalité en organisant leur accessibilité et leur utilisation.
- **Favoriser les modes de déplacement actifs** en direction d'un public cible (piétons, cyclistes...) par la mise en place **d'aménagements adaptés et la sécurisation des déplacements** (trottoirs, voies cyclables réservées). **Créer des espaces dédiés aux déplacements actifs en centre-ville** pour mieux se déplacer.
- **Aménager un sentier littoral favorisant les modes actifs sur le front de mer**, créant une continuité entre Sainte-Suzanne et Sainte-Rose via Saint-André.
- **Aménager les sentiers au niveau de Dioré**, sentiers de découvertes des hauts améliorant l'accès au cirque de Salazie et aux hauts de Sainte Suzanne.
- Mettre en place une **politique de stationnement public** dans le centre-ville.

3/ Préserver les ressources et le patrimoine pour les générations futures

3.1. La préservation des milieux naturels et la résilience du territoire face aux risques

Afin de préserver les trames vertes et bleues qui structurent l'environnement naturel du territoire communal, la Ville souhaite :

- **Protéger les Hauts** de la commune de Saint-André inclus dans le **cœur du parc national de la Réunion**.
- **Prendre en compte et valoriser les milieux naturels remarquables, les zones humides et la biodiversité associée.**
- **Protéger et mettre en valeur les espaces forestiers** constitutifs de la biodiversité à l'échelle du territoire (en particulier la forêt de Dioré).
- **Intégrer et respecter les corridors écologiques** (ravines, zones forestières des hauts, frange littorale) et les **continuités écologiques** dans l'aménagement du territoire.
- **Promouvoir des espaces de nature ordinaire au sein du maillage urbain ou à proximité**, favorable à la faune et la flore et créant des lieux de récréation et de respiration pour les habitants (ex : coulée verte sur la ZAC Fayard, aménagements paysagers le long des axes de déplacements dédiés aux modes actifs...).
- **Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables** au sein de la gestion du territoire et de ses paysages. Par ailleurs, Saint-André est identifiée comme zone d'exploitation des énergies de la mer au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), pouvant accueillir des équipements de production ou de valorisation des énergies renouvelables liées à la mer en particulier la houle et l'Energie Thermique des Mers (ETM).
- **Prendre en compte les risques et aléas** (inondation, érosion littorale...) dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la définition des zones constructibles (limitation des surfaces imperméabilisées, constructions en bord de ravine...).

3.2. La valorisation des paysages

Pour valoriser les paysages saint-andréens, il est nécessaire de :

- **Conserver les grandes unités paysagères de la commune** : franges littorales, forêt des Hauts, les pentes agricoles, la plaine agricole, les ravines, les trames et poches vertes.
- **Mettre en valeur les poches vertes au sein du tissu urbain** autour des jardins privés en complémentarité avec la notion d'espaces publics.
- **Trouver une image architecturale authentique**, respectueuse du patrimoine architectural traditionnel local marquant l'identité du territoire.
- **Traiter l'image des entrées de ville.**

3.3. La gestion raisonnée de la ressource en eau

Pour une gestion raisonnée de la ressource en eau, l'objectif est de :

- **Garantir une ressource sécurisée en eau potable sur tout le territoire** en améliorant les rendements actuels et la mise en place d'une ressource sécurisée (périmètres de protection, forages sécurisés...).
- **Privilégier une mixité de la ressource en eau potable** : captages pour les eaux superficielles et forages pour les eaux souterraines. Couvrir l'ensemble du territoire en adduction d'eau potable.
- **Créer une station de traitement de l'eau potable à Dioré.**
- **Réaliser de nouveaux forages** afin de compléter la ressource souterraine disponible et être autonome en matière de ressource.
- **Réaliser des unités de traitement de l'eau** afin d'atteindre les objectifs de qualité des eaux de surface.
- **Economiser la ressource en eau** à travers la conception des bâtiments ou l'aménagement du territoire (récupération et réutilisation des eaux pluviales, optimisation de l'imperméabilisation), et le développement de retenues collinaires gravitaires pour les besoins agricoles.
- **Accroître les capacités d'assainissement collectif et individuel des eaux** usées en rapport avec la population actuelle et anticiper l'évolution démographique.
- **Optimiser l'évacuation et l'infiltration des eaux pluviales sur le territoire communal** (récupération des eaux pluviales, déversoirs, bassins d'orage...) et anticiper cette problématique dans l'aménagement du territoire (problématique forte notamment dans le secteur de Cambuston).
- **Dériver les eaux pluviales** en amont de la ville afin de pouvoir **sécuriser la ravine Sèche dans sa traversée du centre-ville.**

3.4. La gestion maîtrisée des déchets

- **Développer et optimiser** la collecte et le traitement sélectifs.
- **Favoriser le réemploi et la valorisation des déchets recyclables**, notamment les déchets verts à travers une valorisation organique pour les besoins agricoles, horticoles ou domestiques.

4/ Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

4.1. Limiter le recours aux extensions urbaines

Le PLU de Saint-André doit être compatible avec les possibilités d'extensions urbaines autorisées par le Schéma d'Aménagement de la Réunion (SAR), que ce soit pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...) ou l'économie de production (artisanat, industrie, entrepôt).

Le SAR définit des possibilités d'extension urbaine par armature urbaine pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...), à savoir Pôle secondaire (Centre urbain) et Bourgs de proximité (Bras des Chevrettes/Dioré). Il détermine également des possibilités d'extension pour les Territoires Ruraux Habités, qui sont les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles. Il définit enfin un potentiel d'extension pour la vocation d'activités économiques de production (industrie, entrepôt, artisanat).

La superficie totale autorisée par le PADD de Saint-André pour de nouvelles extensions urbaines pour la vocation résidentielle avant 2020 est de 24 ha pour le Pôle secondaire « Centre urbain » et de 2 ha pour les Bourgs de proximité « Bras des Chevrettes / Dioré ».

La superficie totale autorisée par le PADD pour de nouvelles extensions urbaines pour les Territoires Ruraux Habités de Saint-André est de 1,7 ha.

La superficie totale autorisée par le PADD pour de nouvelles extensions urbaines à Saint-André pour la vocation d'activités économiques de production est de 40 ha.

Par ailleurs, il convient de déclasser en zone agricole ou naturelle au PLU, dès que nécessaire, les terrains situés en zones ouvertes à l'urbanisation au Plan d'Occupation des Sols (POS) qui sont non artificialisés et sans projet urbain cohérent connu. L'objectif est d'avoir un règlement adapté à la véritable fonction des zones concernées, notamment lorsqu'il s'agit de zones exploitées pour l'agriculture. Conformément au SAR, une surface équivalente des surfaces constructibles au POS déclassées en zone A ou N au PLU pourra être redéployée pour des terrains à ouvrir à l'urbanisation à des secteurs plus stratégiques au sein de la zone préférentielle d'urbanisation, en plus des possibilités d'extension annoncées ci-dessus.

Toutefois, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et démographique et de préserver les terres agricoles de qualité ainsi que les milieux naturels d'intérêt, le PADD recommande de ne pas utiliser immédiatement l'intégralité de ces possibilités d'extensions urbaines.

4.2. Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zones à urbaniser (AU)

En définissant des objectifs différenciés de densité minimale, selon les secteurs et les types de projets, pour les zones 1AU (ouverture à l'urbanisation à court terme) et 2AU (ouverture à l'urbanisation à moyen/long terme) :

- 50 logements par hectare minimum en zone AUb et AUC, correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs qui intègrent l'armature urbaine « Pôles secondaires » du SAR ;
- 20 logements par hectare minimum en zone AUd, correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs de Bras des Chevrette/Dioré qui intègrent l'armature urbaine « Bourgs de proximité » du SAR.

