

Saint-Denis, le 18 mars 2022

V/Réf. : V/courrier du 02/12/2021  
(1615/DAPU/URB/PLU-1/21/DL/SF)

N/Réf. : DPE/POE/AA/WV/VH/cr/ CD22000569  
(CA21003908)

Contact : Vanessa HAW-SHING  
Pôle Observatoire Etudes Data  
Tél. : (0262) 94 21 20  
[vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr](mailto:vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr)

**Monsieur Emmanuel SERAPHIN**  
**Président du TCO**

1 rue Eliard Laude  
BP 50049  
97822 LE PORT CEDEX

**Objet : Avis sur le projet de modification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du TCO.**

**Monsieur le Président,**

Par courrier réceptionné par nos services le 28 décembre 2021, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion en tant que Personne Publique Associée sur la modification simplifiée du SCoT du TCO, et je vous en remercie.

L'objectif de cette modification vise à prendre en compte les règles d'urbanisme particulières au littoral modifiées par la loi ELAN (23 novembre 2018) qui prévoit que « *le SCoT (...) détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés (SDU) prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, et en définit la localisation* ». A cet effet, ces nouvelles dispositions confèrent davantage de latitude au SCoT pour mettre en œuvre le projet de territoire souhaité.

Après consultation attentive du dossier, les observations de la CCI Réunion s'articulent autour de trois domaines liés à l'organisation du territoire, aux conditions de développements des activités économiques et touristiques, et à l'aménagement commercial.

### **1. L'organisation du territoire**

Le territoire du SCoT du TCO compte cinq communes littorales : La Possession, Le Port, Saint-Paul, Trois-Bassins et Saint-Leu. C'est l'ensemble de ces cinq communes qui est concerné par ces nouvelles dispositions relatives à la loi ELAN.

En l'état, le projet de modification du SCoT du TCO identifie sur ses communes littorales : 26 villages, 65 secteurs déjà urbanisés (SDU) et 1 « village multi-sites » composé des îlets de Mafate.

Le dossier contient une analyse détaillée des 119 sites urbains et il est estimé que le potentiel de densification au sein des villages et SDU s'élève à 570 nouvelles unités, pour 12 060 constructions préexistantes. L'analyse indique aussi que ces secteurs identifiés villages et SDU représente un potentiel de 12% de la population du TCO et la présence de 127 commerces (>1% du total des établissements commerciaux).

S'agissant des villages, le projet de SCoT définit les critères d'identification de ceux-ci et les localise sur des cartographies dans le Document d'orientation et d'Objectifs (DOO) modifié. Toutefois, il ne précise pas clairement leur vocation dominante, à savoir vocation résidentielle, économique ou touristique (bien que les éléments de définitions s'orientent majoritairement vers des villages à dominante résidentielles). Afin de garantir un aménagement du territoire de qualité, il serait souhaitable que le SCoT attribue à chacun de ces espaces urbains une vocation dominante clairement écrite.

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme tel que modifié par la loi ELAN ne permet l'identification des villages qu'en dehors de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage, correspondant localement au périmètre du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM). Pourtant, à la lecture du tableau de l'armature urbaine modifié du PADD et des cartographies du DOO, on relève que 3 Villages sont localisés au sein du périmètre SMVM, notamment sur la commune de Saint-Paul (Tour des Roches, chemin de la Vanille) et Saint-Leu (chemin de la Surprise). L'ajout de ces 3 Villages supplémentaires « hors analyse des 119 sites » ne nous semble pas suffisamment justifié et ne présente aucune donnée qualifiée comme c'est le cas des 23 autres villages du périmètre SMVM telles que : morphologie urbaine, usage et fonction, réseaux et desserte et zonage PLU (éléments issus des fascicules).

Par ailleurs, la CCI Réunion attire votre attention sur l'importance de l'articulation entre SCOT et PLU. Il serait souhaitable que le SCOT intègre dans son projet modifié cet enjeu en insistant bien sur la nécessité pour les documents locaux d'urbanisme à venir, d'identifier clairement ces nouveaux espaces urbains (village, SDU), avec une obligation de traduction graphique à l'échelle appropriée.

## 2. Le développement économique et touristique

«Confirmer la 1<sup>ère</sup> place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme» (objectif 7 du PADD, page 41) et en particulier dans le cirque de Mafate est une des ambition principale portée par le SCOT du TCO. Il est donc justifié de prendre en compte les particularités locales, notamment d'identifier les îlets de Mafate comme un village existant « multi-site » au sein duquel la possibilité d'extension en continuité serait autorisée de façon mesurée et proportionnée pour l'hébergement et le commerce du tourisme.

Plus largement, nous attirons votre attention sur le fait que le SCOT doit aussi créer les conditions favorables au développement des entreprises existantes et futures, qu'elles soient sur des zones d'activités, imbriquées dans le tissu urbain ou sur des sites isolés : en améliorant les conditions d'attractivité du territoire mais aussi en garantissant leur croissance dans le temps et dans l'espace.

## 3. L'aménagement commercial

L'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés va donc avoir un impact direct sur les possibilités d'urbanisation de ces secteurs (en continuité pour les agglomérations et villages existants, en densification pour les SDU), qu'il conviendrait de mettre en cohérence avec la localisation préférentielle des équipements commerciaux projetés (objectif 15 du DOO) dans le SCOT en vigueur approuvé en 2016. En effet, La CCI Réunion observe que, l'objectif 15 du DOO « les localisations préférentielles des activités économiques » n'a pas fait l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure. Le DOO reste insuffisamment prescriptif sur l'aspect qualitatif de l'aménagement commercial et l'animation urbaine. Il aurait été souhaitable que le DOO du SCOT intègre et apporte davantage de précisions des incidences des espaces urbains qui « font ville » (comme cité dans le PADD modifié - objectif 4 : « définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest ») vis-à-vis du volet urbanisme commercial.

Au regard du caractère hautement stratégique de ce schéma pour le territoire du TCO, il est nécessaire d'apporter les précisions signalées sur le volet commercial.

Pour l'ensemble de ces raisons, la CCI Réunion rend un avis défavorable sur le projet de modification du SCOT du TCO.

Je vous prie de croire, **Monsieur le Président**, à l'assurance de ma considération distinguée.

Alex HOW CHOONG,



**Président de la Commission Provisoire**