

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 3 MARS 2022

Affaire CM220303010:

**Avis de la Commune sur la
modification simplifiée du
SCOT Ouest**

Le Maire certifie que la
convocation du conseil
municipal a été régulièrement
faite le : **25/02/2022**
et affichée le : **25/02/2022**
sous le numéro : **0053**

Nombre de membres
en exercice **55**

Nombre de membres
présents **48**

Affiché en Mairie le : **17 MARS 2022**
Sous le numéro : **0080**

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN



L'an deux mille vingt-deux, le trois mars à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. FLORIAN Trian - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIAN Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - M. GAILLARD Perceval - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - Mme CHAROLAIS Céline - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme LEBON Karine - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëticia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BELLON Karl - Mme CADET Isabelle - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme VICTORINE Eglantine - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela - Mme BELLO Huguette - Mme PALAMA-CENTON Melissa

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme BOUCHER Suzelle : procuration à Mme ROUGEAU Hélène
- M. VIRAMA COUTAYE Dominique : procuration à M. BELLON Guyto
- M. CLEMENTE Michel : procuration à Mme RADAKICHENIN Nila
- M. MELCHIOR Cyrille : procuration à M. IBAR Sébastien

ETAIENT ABSENTS :

M. BENARD Alain - Mme FONTAINE Audrey - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain

SECRETAIRE DE SEANCE :

Monsieur Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....
AFFAIRE N° 10 /

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : Avis de la Commune sur la modification simplifiée du SCOT Ouest

Date de transmission de l'acte : 17/03/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 17/03/2022

Numéro de l'acte : CM220303010 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20220303-CM220303010-DE

Date de décision : 03/03/2022

Acte transmis par : Sandrine LAYEMAR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme

Affaire CM220303010 / Avis de la Commune sur la modification simplifiée du SCOT Ouest.

Le Maire rappelle au Conseil municipal que par arrêté en date du 1er juillet 2021, le TCO a prescrit la modification simplifiée du SCOT Ouest afin de modifier son contenu pour la mise en œuvre des articles L.121-3 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme, et notamment identifier les villages et les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) du Territoire de la Côte Ouest (TCO).

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

Il appartient désormais au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de traduire la loi littoral à son échelle, et en particulier de déterminer les critères d'identification et la localisation des agglomérations, villages et autres SDU nouvellement prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Charge ensuite aux Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) de les délimiter précisément.

Au sein des SDU, les constructions nouvelles pourront être autorisées en densification sous de nombreuses conditions, en dehors des espaces proches du rivage, et après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Aux termes de l'article 42 de la loi ELAN, les constructions et installations ne sont plus autorisées au sein des SDU depuis le 1^{er} janvier 2022 tant que ceux-ci ne sont pas identifiés dans les SCOT et délimités par les PLU.

Saint-Paul étant une commune littorale aux termes de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement, elle se retrouve directement impactée par ces nouvelles dispositions. En effet, la majorité des zones Arh (Agricultures rurales habitées), Nrh (Naturelles rurales habitées) et Ni (Naturelle îlets, concernant Mafate), ainsi que certaines zones Urbaines (U), répondent aux critères de S.D.U..

Le projet de modification simplifiée du SCOT a été soumis à concertation du 3 septembre au 3 novembre 2021. Par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2021, le TCO a arrêté le bilan de cette concertation. Par courrier en date du 22 décembre 2021, le projet de modification simplifiée du SCOT Ouest a été soumis à la Commune pour avis sous trois mois.

Présentation de la modification

Le projet modifie trois pièces du SCOT Ouest : le Rapport de Présentation (RP), le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO).

Pour la Commune de Saint-Paul, le SCOT modifié prévoit d'identifier 12 villages représentant 378 hectares et 49 Secteurs Déjà Urbanisés (S.D.U.) à délimiter plus précisément par le PLU. Les îlets de Mafate sont proposés en village multisites sur 38 hectares.

Les villages identifiés sont pour la plupart actuellement classées en zones Urbaine (U) ou A Urbaniser (AU) du PLU en vigueur. Les SDU identifiés reprennent globalement l'ensemble des zones Agricoles rurales habités (Arh) du PLU.

LES ESPACES URBAINS AU SENS DE LA LOI LITTO

CATÉGORIES

-  **Agglomération**
-  **Village**
-  **Secteur Déjà Urbanisé**
-  **Village Multi-sites**



Synthèse de l'avis de la Commune sur le projet

Les secteurs construits situés hors agglomération ont globalement été identifiés en village et SDU. La quasi-totalité des zones Arh ont été reconnues, et des secteurs, actuellement non constructibles mais remplissant les critères de SDU, ont été identifiés. Ils pourront donc recevoir un classement en zone Urbaine (U) adapté à leur identification en tant que SDU.

En revanche, aucun outil n'est prévu par la loi (et donc par le SCOT) pour permettre le développement de structures touristiques (hébergement, équipements...) en discontinuité de l'urbanisation existante. La Ville se questionne donc sur le devenir des zones Naturelles touristique (Nto) du PLU, mais également de la zone U6c du Maïdo, identifiée en SDU, dont les droits à construire seront certainement réduits.

Le cas particulier de Mafate

Le Maire rappelle que le cirque de Mafate constitue un territoire d'exception, patrimoine mondial de l'UNESCO et Cœur Habité du Parc National de La Réunion. Près de 800 habitants y résident isolés du reste de l'île sans accès routier. La problématique des risques naturels (mouvement de terrain) y est exacerbée.

La charte du Parc National identifie les enjeux spécifiques du Cœur Habité, notamment répondre aux besoins des quelques 800 résidents permanents, qui font face à des problématiques en matière d'accès, de logement, d'activités et de service, et conforter le tourisme, activité économique dominante (en particulier, le cirque de Mafate est une destination touristique reconnue et très fréquentée).

Depuis 2015, le Parc, en relation étroite avec le TCO et les Communes de La Possession et Saint-Paul, mène une étude spécifique afin d'offrir des solutions de repli pour permettre la délocalisation des habitations situées en zone à risque mouvement de terrain dans des secteurs à faible aléa.

En mobilisant les outils du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU, les communes de Saint-Paul et de La Possession avaient pu délimiter des secteurs à constructibilité limitée et encadrée, hors zones à risques, permettant notamment l'implantation de nouvelle construction, mais également une extension du périmètre bâti dans les secteurs non affectés par les aléas mouvement de terrain.

La loi ELAN a supprimé ces outils au profit de l'identification des agglomérations, villages et SDU. Aujourd'hui, aucun des outils du Code de l'Urbanisme ne semble adapté au cas du cirque :

- Mafate n'est pas une agglomération ;
- L'identification en SDU induit un classement en zone Urbaine (U) et ne permet pas d'extension du périmètre bâti ;
- L'application d'un zonage agricole ou naturel indicé (comme c'est le cas aujourd'hui) n'autorise pas de nouvelle construction, même en densification, ni d'extension du périmètre bâti.
- Seul l'identification en village permettrait des possibilités de densification et d'extension urbaine.

Le SCOT propose donc d'identifier l'ensemble des îlets en « village multi-sites ». Mais l'identification d'un secteur bâti en village induit, au sens de la loi et comme pour les SDU, un classement en zone Urbaine (U) au PLU. Il ne paraît pas opportun pour la Ville de Saint-Paul de délimiter des zones U au sein du Cœur Habité du Parc National de La Réunion, sans aucun accès aux réseaux. Néanmoins, il est nécessaire d'attirer l'attention du législateur sur ce cas unique au travers de cette identification proposée par le SCOT.

L'avis complet de la Commune sur le projet est reporté en annexe de la présente délibération.

Conséquences sur le PLU et sur les possibilités d'ouverture à l'urbanisation de secteurs en discontinuité des agglomérations et villages

Depuis le 1^{er} janvier 2022, il n'est plus possible de délivrer des autorisations d'urbanisme dans les zones correspondant aux SDU (Arh, Ni...), tant que ces derniers n'auront pas été délimités sur le territoire par le PLU.

Comme pour le SCOT, l'article 42 prévoit expressément des mécanismes permettant d'intégrer dans les meilleurs délais les dispositions de la loi ELAN dans les PLU, en leur permettant d'avoir recourt à la procédure de modification simplifiée, à condition que cette dernière ait été engagée avant le 31 décembre 2021.

C'est pourquoi la modification simplifiée du PLU a été prescrite par arrêté municipal en date du 22 décembre 2021. La procédure sera engagée dès l'approbation de la modification simplifiée du SCOT en cours.

Concernant les SDU, Le SCOT modifié indique, en conformité avec la loi qu'ils seront les « *points d'arrêt de l'urbanisation diffuse* ». Cela se « *traduira par une certaine densification des espaces correspondants, sans pour autant modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant* ». Le PLU pourra donc délimiter les SDU identifiés sans permettre d'extension du périmètre bâti, et les autorisations d'urbanisme qui seront accordées ne pourront l'être que pour des projets respectant la morphologie urbaine du secteur correspondant, le plus souvent constitué de maisons individuelles. De plus, ces autorisations devront faire l'objet d'un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) : Elles seront « *refusées lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages* ».

En application de la loi Littoral, il n'est plus possible au P.L.U. de définir de nouvelles zones constructibles en discontinuité des agglomérations et village, ou en dehors des S.D.U. qui seront définis par le SCOT.

Le dossier de modification simplifiée du SCOT est consultable dans les locaux de la Direction de l'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme, situés rue Labourdonnais.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 22 février 2022) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Article 1 : d'émettre un avis favorable au projet de modification simplifiée du SCOT du TCO, sous réserve de la prise en compte des remarques émises par la Ville ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 3 mars 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN





Avis de la commune sur le projet de modification simplifiée du Schéma de Cohérence territorial (SCOT) Ouest

Le projet modifie trois pièces du SCOT Ouest : le Rapport de Présentation (RP), le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO).

Pour la commune de Saint-Paul, le SCOT modifié prévoit d'identifier 12 villages (dont 3 hors analyse car en dehors du périmètre du SVMV – Schéma de Mise en Valeur de la Mer) représentant 378 hectares et 49 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) à délimiter plus précisément par le PLU. Les îlets de Mafate sont proposés en village multisites sur 38 hectares.

Les villages identifiés sont pour la plupart actuellement classés en zones Urbaine (U) ou A Urbaniser (AU) du PLU en vigueur. Les SDU identifiés reprennent globalement l'ensemble des zones Agricoles rurales habités (Arh) du PLU.

Avis sur la liste des villages et SDU proposée par le SCOT

Cette liste a été élaboré en concertation avec la Ville, le TCO et les différents partenaires.

Les secteurs construits situés hors agglomération ont globalement été identifié en village et SDU. La quasi-totalité des zones Arh ont été reconnues, et des secteurs, actuellement non constructibles mais remplissant les critères de SDU, ont été identifiés :

- Secteur des chemins Chevalier, des Longanis et d'Eau ;
- Route du Vieux Flamboyant ;
- Chemin Tobie ;
- Secteur des chemins Gardenant et Crescence ;
- Secteur du chemin cimetière, R. Delisle et rue Tauran ;
- Ermitage voie cannière ;
- Rue Antimène ;

Ces derniers secteurs, pour l'essentiel classés en zone Agricole (A) au PLU actuellement en vigueur, pourront recevoir un classement en zone Urbaine (U) adapté à leur identification en tant que SDU.

En revanche, aucun outil n'est prévu par la loi (et donc par le SCOT) pour permettre le développement de structures touristiques (hébergement, équipements...) en discontinuité de l'urbanisation existante, et la Ville se questionne donc sur le devenir des zones Naturelles touristique (Nto) du PLU.

Avis sur la modification de l'Objectif 12 du PADD : « *il en va de manière équivalente des îlets de Mafate avec, en parallélisme des formes, des conséquences sur leur régime d'urbanisation tenant compte, cependant, des spécificités très nombreuses qui les caractérisent telles qu'elles ont été reconnues au sein du Cœur Habité (...)* ».

- Pour le cas de Mafate, il convient de parler d'« occupation du sol » plus que d'« urbanisation », s'agissant du Cœur Habité du Parc National de La Réunion. L'urbanisation est « *un processus de développement des villes et de concentration des populations dans ces dernières* », ce terme ne peut être adapté aux îlets de Mafate, isolés dans la montagne, sans accès routiers ni réseaux, où la population est plus diffusée que concentrée.

Avis sur la modification de l'objectif 1 du DOO : il est question de « 7000 à 7 200 ha d'espace urbain de référence » :

- Ce chiffre ne peut être aussi vague : Dans leur définition, page 24 du DOO, il est indiqué que ces derniers « *représentent une surface de l'ordre de 7200 hectares, répartis comme suit selon les deux catégories constitutives (...)* ». De même, la surface disponible en TRH qui doit servir à la reconnaissance des villages et SDU hors Zone Préférentielle d'Urbanisation est clairement quantifiée par le SAR.

Avis sur la modification de l'argumentaire de l'Objectif 6 du DOO : La Ville se félicite que les remarques qu'elle a émises en 2018 et rappelées en 2021 concernant la définition des espaces urbains de référence (EUR) aient été prises en compte : l'EUR est bien celui défini par le SAR en 2011 et représente une surface de l'ordre de 7 200 ha, et non pas la surface des zones U et AU des PLU approuvés à la date de décembre 2015. Cela permettra une mise en œuvre plus aisée de la stratégie de redéploiement évoquée dans l'objectif 7.

Avis sur l'identification de Mafate en village multisite

La loi ne propose à ce jour aucun outil pour la reconnaissance du bâti existant et la possibilité d'étendre les périmètres bâtis pour le cas particulier de Mafate. L'identification d'un secteur bâti en village induit, au sens de la loi, un classement en zone Urbaine (U) au PLU. Il ne paraît pas opportun pour la Ville de Saint-Paul de délimiter des zones U au sein du Cœur Habité du Parc National de La Réunion, sans aucun accès aux réseaux. Néanmoins, il est nécessaire d'attirer l'attention du législateur sur ce cas unique au travers de cette identification proposée par le SCOT.