



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 07/10/2022

Reçu en préfecture le 07/10/2022

Affiché le

ID : 974-249740101-20221007-2022_066_CC_2-DE

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 3 octobre 2022

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 41
Nombre de représentés : 12
Nombre d'absents : 11

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE TROIS OCTOBRE à 14 h 00,
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, à Le Port en Salle du
Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.**
Emmanuel SERAPHIN, Président.

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2022_066_CC_2
*Approbation de la modification simplifiée
N°1 du Schéma de Cohérence Territoriale
du TCO*

Nombre de votants : 53

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
27 septembre 2022

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
10/10/2022

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme
Denise DELAVANNE - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Pascaline CHEREAU-
NEMAZINE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Marie-
Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noël JEAN-BAPTISTE - Mme
Laetitia LEBRETON - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick
FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Helene ROUGEBAU - M. Yann
CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - M. Karl BELLON - Mme
Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M.
Maxime FROMENTIN - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M.
Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme
Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme
Danila BEGUE - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe
LUCAS - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-
Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATVEL - M. Jean-
Bernard MONIER - M. Josian ACADINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Alexis POININ-COULIN - M. Julius METANIRE - M. Guylain MOUTAMA-
CHEDIAPIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Perceval GAILLARD - Mme
Eglantine VICTORINE - M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL - M. Philippe
ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Jacqueline SILOTIA

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Tristan FLORIAN procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M.
Salim NANA-IBRAHIM procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Patrick LEGROS
procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Melissa PALAMA-CENTON
procuration à Mme Jasmine BETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ procuration
à Mme Huguette BELLO - Mme Isabelle CADET procuration à Mme Lucie PAULA -
Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - M. Fayzal
AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno DOMEN
procuration à M. Philippe LUCAS - M. Pierre Henri GUINET procuration à Mme
Brigitte DALLY - M. Rahfick BADAT procuration à Mme Marie ALEXANDRE -
Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 OCTOBRE 2022

AFFAIRE N°2022_066_CC_2 : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU TCO

Le Président de séance expose :

1. Objectifs de la modification simplifiée du SCoT

L'article 42 de la Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018 (ELAN) a renforcé la portée des documents d'urbanisme pour la mise en œuvre de la loi Littoral. Il appartient désormais aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) d'identifier les « agglomérations », les « villages » et les autres « secteurs déjà urbanisés » (SDU) prévus à l'article L121-3 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'intégrer ces éléments au SCoT « Grenelle » du TCO approuvé le 21 décembre 2016, le Président a engagé par arrêté n° AP 2021 - 033 du 1er juillet 2021, la modification simplifiée autorisée par la loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique, jusqu'au 31 décembre 2021.

Pour rappel de l'arrêté du 1er juillet 2021, la modification simplifiée n°1 du SCoT a pour objectifs de :

- Préciser la définition des agglomérations et des villages prévus à l'article L121-3 du Code de l'Urbanisme au regard de l'armature urbaine déjà définie dans le SCoT en vigueur ;
- Définir les critères d'identification des « secteurs déjà urbanisés » (SDU) visés à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme, les identifier et les localiser pour les mettre en œuvre.

Compte tenu des enjeux de sensibilité environnementale et paysagère des secteurs potentiellement impactés par cette modification, notamment les îlets de Mafate, une évaluation environnementale a été réalisée.

2. Élaboration et arrêt du projet de modification simplifiée

- **Méthode et concertation**

La totalité du territoire Ouest est concernée par la loi Littoral, y compris le cirque de Mafate. L'urbanisation diffuse y est très importante et localisée dans les espaces ruraux habités (Territoires Ruraux Habités ou autres). Dans les faits, cette modification simplifiée est au regard du contexte territorial une modification très amplifiée.

L'élaboration du projet de modification simplifiée du SCoT du TCO s'est appuyée dans le cadre de ces dispositions, sur une étude fine des différents secteurs urbanisés et sur la définition d'une méthodologie d'identification adaptée au territoire. Cette analyse a permis d'appréhender les agglomérations, villages et les nouveaux « secteurs déjà urbanisés », moins denses, au sein des communes concernées composant le territoire, comme demandé par la Loi ELAN, avec un volet spécifique pour le cirque de Mafate.

C'est un travail qui a été mené en concertation notamment avec les Communes, les services de l'Etat, et en particulier la Direction de l'Environnement, Aménagement et Logement (DEAL), la Région et le Parc National de La Réunion.

Cette modification simplifiée a fait l'objet d'une concertation avec le public selon les modalités définies par délibération du Conseil communautaire en date du 30 août 2021, sur la période du 3 septembre au 3 novembre 2021 et dont le bilan a été validé en Conseil Communautaire du 17 décembre 2021.

Le projet de modification du SCoT a également fait l'objet d'une présentation anticipée aux Personnes Publiques Associées le 29 octobre 2021.

- **Rappel : le projet de modification arrêté en décembre 2021** (du 17 décembre 2021)

Ainsi, le projet de modification simplifiée du SCoT Grenelle du TCO arrêté et validé en Conseil Communautaire du 17 décembre 2021 intègre les dispositions de la Loi ELAN :

- sans remettre en cause l'équilibre de l'armature urbaine définie en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011 ;
- en préservant les développements urbains autorisés au sein de 26 villages (un peu moins de 800 ha) et de 65 Secteurs Déjà Urbanisés (environ 430 ha) ;
- à enveloppe urbaine constante/maximale de 8200 ha.

Il identifie sur le cirque de Mafate, un « village multi-sites » permettant de maintenir le cœur Habité du Parc National.

La modification simplifiée, intégrant les dispositions de la Loi ELAN, impacte la quasi-totalité des pièces constitutives du Schéma de Cohérence Territoriale adopté en 2016 à savoir :

- Le **Préambule Général** : Introduction du nouveau contexte de la Loi ELAN et de la modification simplifiée ;
- Le **Rapport de présentation** : 4 livres sur 5 sont modifiés pour intégrer, notamment, la méthodologie d'identification des « agglomérations », « villages » et nouveaux « Secteurs Déjà Urbanisés » au sens de la Loi littoral, l'explication des choix et l'argumentaire au regard de la compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR 2011) ainsi que l'évaluation environnementale ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est adapté principalement sur 2 objectifs, pour introduire dans l'armature urbaine la classification de la Loi littoral et les nouveaux secteurs identifiés en compatibilité avec le SAR (Objectif 4) et pour permettre une meilleure prise en compte des espaces ruraux de l'Ouest et de Mafate au regard des nouvelles dispositions (Objectif 12) ;
- Le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** est modifié principalement pour intégrer dans le principe d'équilibre général de l'espace, les espaces urbains d'appuis et les « SDU » avec notamment une nouvelle cartographie d'identification et de localisation des agglomérations; villages et des SDU (Orientation O1), et s'agissant du principe de redéploiement porté par le SCoT, une extension au cas particulier des îlets de Mafate et aux secteurs déjà urbanisés sans remise en cause de l'enveloppe urbaine maximale du SCoT de 8 200 ha (Orientation O7).

3. Avis recueillis sur le projet de SCoT modifié

Le projet de modification du SCOT ainsi arrêté a été notifié aux personnes publiques associées (PPA), à l'autorité environnementale (MRAe) ainsi qu'à la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) qui ont pu faire part d'avis et observations.

Conformément à la procédure de modification simplifiée, le projet de modification ainsi que les avis exprimés ont été mis à disposition du public pendant une durée de 1 mois, soit du 19 avril au 20 mai 2022, selon les modalités définies par la délibération du Conseil communautaire en date du 28 mars 2022.

Les avis et observations exprimés par les personnes publiques associées, les autorités compétentes et le public sont détaillés dans le document de synthèse **en annexe n°2** de la présente délibération. Ce document en annexe présente également les réponses qui ont pu être apportées et en conséquence les amendements au projet arrêté en décembre 2021 pour tenir compte des avis exprimés.

- **Avis des PPA et autres organismes**

Au total quatorze avis ont été reçus. Au niveau global, treize d'entre eux concluent par un avis favorable, le seul avis général défavorable provenant de la CCI, arguant d'une considération qui ne relève pas du contenu de la modification du schéma tel qu'il est délimité par l'article L121-3 du code de l'urbanisme.

Le projet de SCoT modifié a reçu un **avis favorable à l'unanimité de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)** en séance du 15 mars 2022.

L'analyse détaillée des avis exprimés fait cependant apparaître des points de réserves et de discussion sur des sujets particuliers concernant :

- les zonages touristiques,
- la compatibilité avec le SAR,
- les principes de la délimitation des secteurs déjà urbanisés dans les PLU (notamment s'agissant des enjeux agricoles),
- le schéma d'organisation générale de l'espace (le « schéma des boîtes »),
- les prescriptions relatives au village multi-sites de Mafate,
- l'évaluation environnementale.

Dans certains cas, ces avis justifient des évolutions du dossier de modification du SCoT, tel que précisé ci-après.

- **Bilan des observations du public**

Les modalités de participation du public ont été mises en œuvre selon les modalités fixées par la délibération en Conseil Communautaire du 28 mars 2022

Sur les 17 sites de consultation prévus, seuls les registres mis à disposition à la Mairie annexe de La Chaloupe et à la Maison pour tous de l'îlet des Orangers à Mafate, ont fait l'objet de contributions écrites (3 contributions).

Une question a été transmise via le formulaire en ligne sur le site internet du TCO. Une contribution est également arrivée par mail à l'adresse dédiée.

En tout, 5 contributions écrites sont donc recensées (dont 2 sont du même contributeur avec des demandes équivalentes) :

- une question relative au périmètre d'application de la loi littoral sur la commune de Saint Paul ;
- une demande d'identification de 3 parcelles non bâties, aujourd'hui classées en zones naturelle et agricole, comme espaces admis à l'urbanisation sur la commune de Saint-Leu (demande transmise en registre et par mail). Cette identification de parcelles n'entre pas dans le cadre de l'évolution et du champ de la procédure de modification simplifiée du SCoT ;
- deux observations favorables au classement de Mafate Village multi-sites, exprimées au registre mis à disposition à l'îlet des Orangers.

Ces contributions n'appellent aucune modification du projet arrêté.

Le bilan de la mise à disposition est joint à l'annexe n°2.

4. Modifications apportées au projet pour tenir compte des avis exprimés

Comme exposé précédemment, certains avis des PPA et autres organismes justifient des évolutions du dossier, intégrées en conséquence dans le SCoT modifié à approuver, tel que figurant en **annexe n°1** de la présente délibération.

Ces éléments peuvent être présentés de manière synthétique comme suit :

- **Les zonages touristiques**

Suite aux observations notamment de la DEAL, la modification de l'Objectif 7 du PADD relative au développement du « tourisme nature » est supprimée afin de garantir la légalité du document vis-à-vis de la loi.

- **La compatibilité avec le SAR**

Sur les interrogations de la Région relatives à la compatibilité du projet de modification simplifiée du SCoT avec le SAR, en particulier concernant la localisation de certains SDU dans des espaces agricoles ou de

continuité écologique, il apparaît qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause les SDU répondant à des conditions légales nouvelles de la loi que le SCoT de Saint-Paul, dans la limite du périmètre constructibilité résiduelle (potentiel estimé à 120 bâtiments sur tout le territoire), dans la limite du périmètre bâti existant et sans modification significative des caractéristiques de ce bâti, ce qui permet de préserver la destination générale des espaces agricoles ou de continuité écologique établie par le SAR. Pour appuyer le document en ce sens, il est proposé de bien spécifier dans le tableau de l'orientation O5 du DOO le caractère non significatif de cette constructibilité.

- **La délimitation des SDU liée notamment aux enjeux agricoles**

Suites à différents avis, notamment issus du milieu agricole (DAAF et Syndicat du sucre), demandant une meilleure prise en compte des enjeux agricoles dans la délimitation des SDU, il y a lieu de compléter l'orientation O1 du DOO, avec le rapport de présentation, pour bien préciser que cette détermination des SDU doit tenir compte des enjeux agricoles. En revanche, il faut que rappeler que le SCoT n'a pas vocation à délimiter précisément ces derniers en identifiant les terrains concernés, mais seulement à les localiser. Les autres propositions de reformulation ou de reclassement ne sont pas reprises, le SCoT permettant d'encadrer déjà suffisamment les PLU à ce titre.

- **Le Schéma relatif à l'Organisation général de l'espace (« Schéma des boîtes »)**

La Région et la Commune de Saint-Paul, ont demandé dans leur avis de mieux distinguer dans le « schéma des boîtes » de l'orientation O1 du DOO portant sur l'organisation générale de l'espace, les espaces de forte intensification de l'urbanisation, des espaces urbains d'appui (les villages) et des autres secteurs déjà urbanisés qui ont vocation à contenir l'urbanisation et à arrêter l'urbanisation diffuse. Il y a lieu en effet d'apporter ces précisions, en lien avec la vocation de ces différents espaces.

- **Le Village multi-sites de Mafate**

Dans le sens de la demande du Parc national de La Réunion et de la commune de Saint Paul visant à voir affirmée la spécificité très marquée de Mafate, les l'orientation O1 et O7B du DOO sont précisées sur le plan formel pour rendre compte, en cohérence avec la charte de parc, des possibilités seulement de constructions des îlets habités, plutôt que « d'urbanisation », en particulier à proximité de l'existant, pour relocaliser celles qui sont situées dans des zones d'aléas (très) élevés de mouvement de terrain.

- **L'Évaluation Environnementale**

A la suite des observations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), il est proposé d'apporter différents compléments et précisions dans le rapport de présentation du SCoT intégrant l'évaluation environnementale, en particulier concernant :

- l'identification des SDU avec leur surface potentielle ;
- les mesures « éviter, réduire, compenser » sur la consommation d'espace et la maîtrise de l'urbanisation diffuse ;
- la préservation du paysage ;
- la limitation des déplacements.

Ces ajouts concernent également le résumé non technique, les indicateurs de suivi concernant le nombre de constructions autorisées, la densité nette, et l'état de l'assainissement au sein des SDU.

D'autres propositions de la MRAe ne sont pas retenues soit qu'elles ne concernent pas le contenu de la modification simplifiée du SCoT, soit qu'elles visent des dispositions du projet ayant des impacts environnementaux peu ou pas significatifs.

Les adaptations ainsi apportées au dossier de modification du SCoT en vue de son approbation, dans un objectif d'intérêt général et sans bouleverser l'économie générale du projet, sont détaillées dans le document de synthèse en **annexe n°2** de la présente délibération. Les observations et avis n'appelant pas de suite sont également précisés.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 15/09/2022.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 3 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **VALIDER** le bilan de la mise à disposition du public ;
- **APPROUVER** la modification simplifiée N°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Cote Ouest, telle qu'annexée à la présente délibération (annexe n°1) et intégrant les modifications susvisées pour tenir compte des avis émis et des observations formulées sur le projet, tel que détaillé en annexe de la présente délibération (annexe n°2) ;
- **DIRE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège du TCO et dans les mairies des communes membres concernées, avec mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et publiée sur le site internet du TCO (www.tco.re), chacune de ces formalités mentionnant le ou les lieux où le dossier peut être consulté ;
- **DIRE** que le dossier du Schéma de Cohérence Territoriale modifié du Territoire de la Cote Ouest, est tenu à la disposition du public au siège du TCO aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet du TCO (www.tco.re) ;
- **DIRE** que le dossier du Schéma de Cohérence Territoriale modifié du Territoire de la Cote Ouest, sera publié sur le portail national de l'urbanisme ;
- **AUTORISER** le Président à prendre tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à signer tout document relatif à la présente affaire.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président