



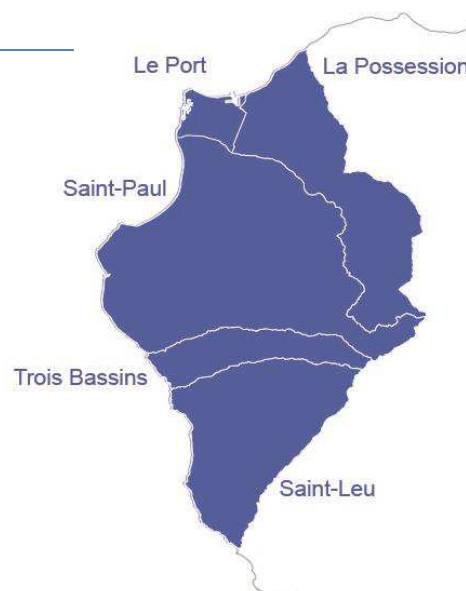
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

SCoT approuvé le 21 décembre 2016

Modification simplifiée N°1

**Synthèse des avis des personnes
publiques associées, des observations
du public et réponses apportées**

**Les amendements portés au projet de
SCOT modifié arrêté le 17/12/21**



1. Le SCoT modifié - Avancement de la procédure

Promulguée en novembre 2018, la loi ELAN dans son article 42 modifie certaines des règles les plus importantes des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral (la loi littoral, dans la suite du texte), notamment en ce qu'elle concerne les catégories spatiales qu'elle institue et qui se différencient quant au régime d'urbanisation : agglomérations, villages et, nouvelle catégorie introduite par l'article L 121-3 du code de l'urbanisme modifié par la loi Elan, les secteurs déjà urbanisés.

La mise en oeuvre de ces nouvelles dispositions, conformément au 2^{ème} alinéa de ce même article est assurée par le SCoT à qui il est demandé de déterminer les critères d'identification de chacune de ces trois catégories et d'en définir la localisation. Au vu de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, et sauf dispositions transitoires, cette identification des SDU par le SCOT est un préalable à leur délimitation par les PLU pour être constructibles.

C'est dans ce cadre que la modification du schéma de cohérence territoriale s'inscrit.

A ce jour cinq étapes ont successivement marqué l'avancement de la procédure de production du schéma modifié :

A/ Arrêté du Président, le 1er juillet 2021- Lancement de la procédure de modification simplifiée du schéma de cohérence territoriale du TCO. Avec, y compris, la réalisation de l'évaluation environnementale de l'ensemble de la procédure.

B/ Conseil communautaire du 30 août 2021 - Définition des modalités de concertation avec le public à tenir du 3 septembre au 3 novembre 2021.

C/ Conseil communautaire du 17 décembre 2021 - Validation du projet de SCoT modifié et du bilan de la concertation.

D/ Notification du projet de schéma modifié aux personnes publiques associées (PPA) entre le 27 décembre 2021 et le 13 janvier 2022 pour réception des avis sous 3 mois.

E/ Conseil communautaire du 28 mars 2022- Définition des modalités de mise à disposition du public pour la période du 19 avril au 20 mai 2022.

2. Synthèse des avis des personnes publiques associées et autorités compétentes

Au total quatorze avis ont été reçus (Annexe 1).

ETAT - Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement (DEAL)	AVIS FAVORABLE avec un point de réserve « fort »
RÉGION RÉUNION	AVIS FAVORABLE avec réserves sur la compatibilité avec le SAR
MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	RECOMMANDATIONS
DIRECTION DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET (DAAF)	AVIS FAVORABLE avec observations
CONSEIL DEPARTEMENTAL	AVIS FAVORABLE
PARC NATIONAL DE LA RÉUNION	AVIS FAVORABLE avec réserves
SYNDICAT DU SUCRE DE LA RÉUNION	AVIS FAVORABLE avec observations
CONSEIL DE LA CULTURE, DE L'ÉDUCATION ET DE L'ENVIRONNEMENT (CCEE)	AVIS FAVORABLE
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI LA REUNION)	AVIS DEFAVORABLE
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	AVIS FAVORABLE avec réserve
VILLE DE SAINT-DENIS	AVIS FAVORABLE
LA POSSESSION	AVIS FAVORABLE
SAINT PAUL	AVIS FAVORABLE - sous réserve de la prise en compte des observations de la ville
SAINT LEU	AVIS FAVORABLE

A noter :

- Une présentation du projet a été faite au Conseil de la Culture, de l'Education et de l'Environnement (CCEE) à sa demande, le 21 février 2022.
- Le projet de SCoT modifié a également reçu **un avis favorable à l'unanimité de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites** en séance du 15 mars 2022.

En synthèse deux conclusions ressortent des avis transmis :

- Au niveau global, treize d'entre eux concluent par un avis favorable, le seul avis défavorable (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.

- L'analyse détaillée des avis amène à considérer que six points de discussion demandent une réponse de l'auteur du SCoT modifié, certaines de ces réponses pouvant entraîner des amendements au projet de schéma validé par le conseil communautaire du 17 décembre 2021 :
- Les zonages touristiques (Nto,)
 - 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 des boîtes »
 - Les prescriptions relatives au village multi-sites de Mafate
 - L'évaluation environnementale.

3. Synthèse de la mise à disposition du public

La mise à disposition du public du projet de Scot modifié s'est déroulée conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 28 mars 2022.

Elle a donné lieu à 5 contributions écrites (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 à 2 reprises : 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 mais relève davantage d'une évolution du PLU ;
- deux observations favorables au classement de Mafate Village multi-sites, exprimées au registre mis à disposition à l'îlet des Orangers.

Ces contributions n'entraînent aucune modification du projet arrêté.

4. Analyse des points de discussion- Amendements apportés

Chacun des six points de discussion ainsi que les éventuels amendements au projet de schéma sont présentés dans les lignes qui suivent.

4.1 - Les zonages touristiques (Nto)

La direction de l'environnement aménagement et logement (DEAL), notamment mais pas uniquement, émet une réserve qualifiée de « forte » vis-à-vis du 2^{ème} alinéa de l'Objectif 7 du PADD qui ouvrirait la possibilité de développer l'urbanisation à des fins touristiques dans les

espaces naturels indicés Nto (to pour tourisme) reconnus dans les PLU approuvés de certaines communes.

Il est vrai que cette disposition permettrait la réalisation de projets urbains dans des espaces naturels qui, dans la présente procédure de modification du schéma, n'ont pas été identifiés comme secteurs déjà urbanisés. Cela serait alors contrevenir aux dispositions de l'article L121.8 du code de l'urbanisme qui ne permettent pas de construire en discontinuité de l'urbanisation existante hors les espaces reconnus village ou secteur déjà urbanisé. Ce qui eut pu être reconnu comme 'hameau nouveau intégré à l'environnement' ne peut plus l'être, les dits 'hameaux' n'étant plus possibles. La logique de la loi Elan, celle de l'identification des secteurs déjà urbanisés (SDU) est bien de permettre la reconnaissance de points d'arrêt existants de l'urbanisation diffuse où sont dès lors reconnues, selon les modalités de l'article L121.8, des possibilités de construction, alors même qu'auparavant dans ces espaces pourtant « déjà urbanisés » aucune possibilité de construction n'était possible. En quelque sorte aux hameaux nouveaux (*au futur*) intégrés à l'environnement ont succédé les secteurs déjà (*au présent*) urbanisés.

Soucieux de se situer en conformité avec la loi littoral modifiée par la loi Elan, l'auteur du schéma prend en compte la réserve mentionnée par la DEAL et décide de supprimer le 2^{ème} alinéa de l'Objectif 7 du PADD :

~~✓ Développer le « tourisme nature » en préservant la possibilité de réaliser des projets touristiques en zonage spécifique identifiés dans les PLU en vigueur en décembre 2021 et nécessaires notamment à la diversification agricole et au développement touristique des hauts.~~

4.2 - La compatibilité avec le SAR

Dans son avis le conseil régional pose la question de la compatibilité du projet de SCoT modifié avec le document d'échelle régionale. Il s'inquiète du risque qu'à ses yeux représente la reconnaissance des secteurs déjà urbanisés quant au maintien de l'enveloppe urbaine constante affirmée avec force par le SCoT approuvé, s'agissant en particulier de la localisation de certains de ces SDU en dehors de l'enveloppe des territoires ruraux habités et donc au sein des espaces agricoles ou de continuité écologique de la carte de destination générales de sols du document régional. De plus il souhaiterait que les possibilités de redéploiement, ouvertes au schéma approuvé par l'orientation O7, ne puissent pas concerner les secteurs déjà urbanisés.

A ces remarques il peut être répondu de la manière suivante :

- Il est vrai que quelque 160 ha classés en STECAL et, plus encore, environ 70 ha situés en zonages A ou N des PLU correspondants, sont reconnus, dans le schéma modifié, secteurs déjà urbanisés. Il est vrai aussi qu'ils sont tous localisés dans la carte de destination générale des sols du SAR, en espaces agricoles ou de continuité écologique. Il convient de noter, d'ailleurs, que les zones relevant des STECAL avaient été jugées précédemment compatibles avec le SAR. Seul demeure alors vraiment en discussion le cas des 70 hectares référencé *supra*. Mais, par ailleurs, il est incontestable que le code de l'urbanisme modifié par la loi Elan demande

explicitement que le SCoT identifie et localise les secteurs déjà urbanisés dans les espaces concernés par la loi littoral qui, en l'occurrence, se trouvent être la totalité du territoire du schéma. A ne pas avoir conféré à cette identification des SDU le caractère exhaustif et complet qui doit être le sien, la démarche de l'auteur du SCoT s'exposait à être disqualifiée en raison de l'exercice incomplet d'une compétence qui lui est expressément confiée par la loi. Aujourd'hui, il s'agit d'une obligation légale pour le SCOT, ce qui, évidemment, ne l'était pas pour le SAR lors de son élaboration.

- Le SCOT modifié se limite à reconnaître une situation existante, où les espaces correspondants sont déjà artificialisés bien que localisés en espaces agricole ou de continuité écologique dans la carte de destination générale des sols du SAR. Par ailleurs, il convient de noter que les capacités de densification donc de construction, telles qu'on peut les estimer dans ces SDU « discutés » sont de l'ordre de 120 bâtiments. Ce supplément de constructions « en dents creuses » à périmètre bâti constant est, en quantité, du 2^{ème} sinon du 3^{ème} ordre et est bien compatible avec le document régional.

Dans ces conditions l'auteur du schéma ne prend pas en compte la plupart des remarques correspondantes. Cependant, afin de bien marquer le caractère quantitativement marginal des autorisations supplémentaires de constructions permises par le schéma modifié dans les espaces situés en dehors des espaces urbains de référence, il convient de mentionner cette situation dans l'écriture de l'orientation O5. Le tableau précise ainsi que les volumes des développements résidentiels inscrits dans le tableau concernent uniquement les SDU en TRH et que les secteurs déjà urbanisés hors TRH sont non significatifs en terme de développements urbains résidentiels.

4.3 - Les délimitations des espaces SDU dans les PLU (notamment s'agissant des enjeux agricoles)

Plusieurs avis, notamment issus du monde de l'agriculture (DAAF et Syndicat du sucre), demandent que les enjeux agricoles soient plus et mieux pris en compte, s'agissant notamment de ce que le schéma modifié inclut dans son contenu normatif : le DOO.

Certes la délimitation des secteurs déjà urbanisés ne relève pas du schéma de cohérence territoriale qui se contente de les localiser mais des PLU. Cela dit le SCoT peut « parler » aux PLU et donner du sens à la problématique de la délimitation des SDU. Actuellement dans le 4^{ème} point de l'orientation O1 il est écrit que *'leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux risques, aux paysages et aux capacités d'accueil'* ; sans référence donc aux enjeux agricoles : présence d'exploitations, préservation des parcelles cultivées, par exemple.

Conscient de la pertinence de ces avis, l'auteur du schéma prend en compte la remarque du monde de l'agriculture et décide de compléter le 4^{ème} point de l'orientation O1 (en rouge) : *'leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux risques, aux paysages, aux enjeux agricoles et aux capacités d'accueil'*. Par ailleurs, les avis de la DAAF et du Syndicat du Sucre sensibilisent les auteurs du SCOT sur des secteurs identifiés SDU comportant des enjeux agricoles importants. Le rapport de présentation sera complété afin de rappeler la nécessaire prise en compte des activités

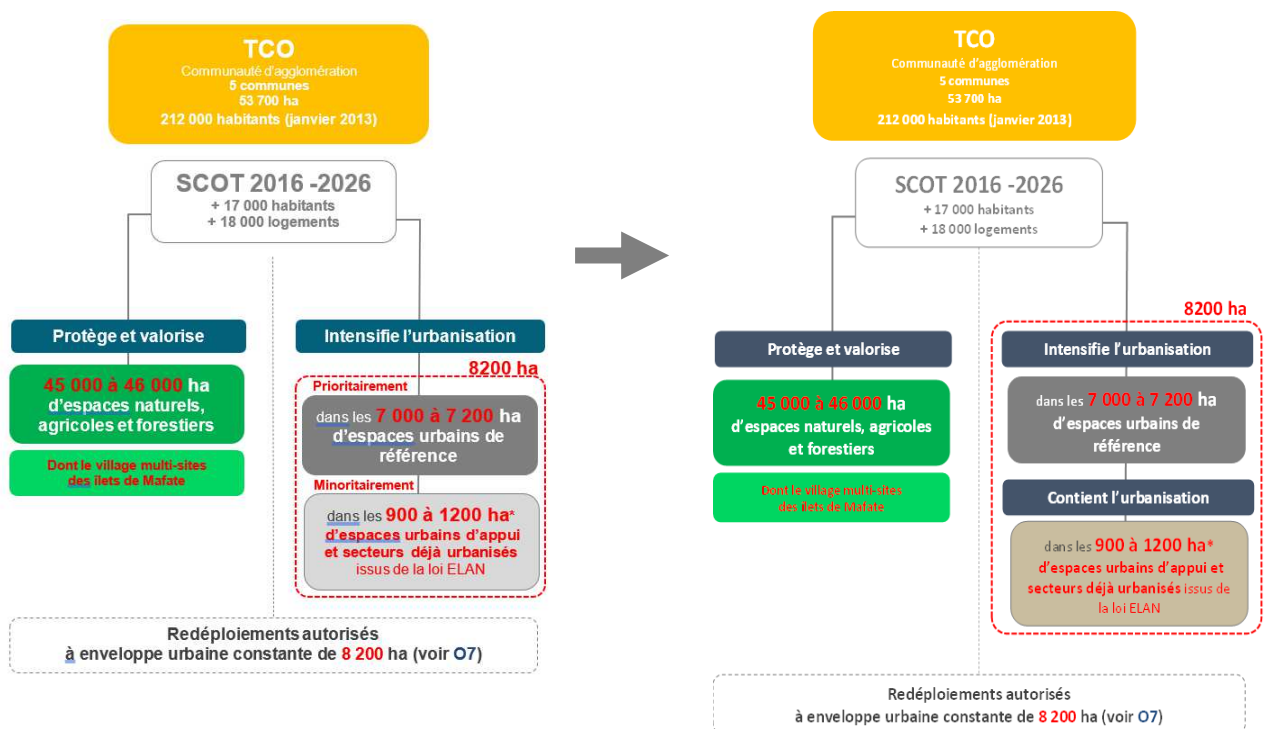
agricoles présentes au sein des tissus habités ou localisés à proximité, préfigurant ainsi l'ajout « prescriptif » à l'orientation O1 susmentionné.

En revanche les propositions de reformulation ou de reclassement émises par la DAAF et le Syndicat du Sucre ne sont pas retenues en l'état, le SCOT donnant des « orientations et des objectifs » à partir desquels les PLU s'inscriront en compatibilité pour délimiter les espaces « à la parcelle ».

4.4 - Le Schéma relatif à l'organisation général de l'espace (le « schéma des boîtes »)

Il synthétise et illustre l'argumentaire et le texte de l'orientation O1 qui régit l'organisation générale de l'espace du SCoT modifié. Le Conseil régional et la commune de Saint Paul, en particulier, souhaitent que ce schéma distingue plus clairement ce qui relève respectivement des espaces urbains de référence, où il s'agit d'intensifier nettement l'urbanisation, et d'autre part des espaces urbains d'appui (les villages) et les secteurs déjà urbanisés où l'enjeu est bien de permettre des constructions mais dans une logique générale de « *containment* » de l'urbanisation, en tant que points d'appui et d'arrêt de l'urbanisation diffuse.

Dans ce contexte l'auteur du schéma prend en compte cette demande et décide de modifier en conséquence le « schéma des boîtes ».



4.5 - Les prescriptions relatives au village multi-sites de Mafate

Le Parc national de La Réunion et la commune de Saint Paul affirment leur souci que la spécificité très marquée de Mafate soit mieux affirmée et font, à cet égard, des propositions relatives respectivement à la terminologie et au rappel de la charte du Parc national.

Le cirque de Mafate est, on le sait, un espace très singulier : habité par plusieurs centaines d'habitants permanents visité par des dizaines de milliers de randonneurs il n'est pas relié par route carrossable au reste du territoire régional et se présente comme une île dans l'île. Qui plus est enclavé dans l'intérieur de La Réunion, très éloigné en distance-temps de la côte et entouré de remparts et de sommets dépassant les 3000 mètres d'altitude, il est cependant, au titre de son appartenance aux deux communes littorales de La Possession et Saint Paul, concerné par la loi littoral.

C'est dans ce contexte que le projet de SCoT modifié a résolu de considérer les îlets habités de Mafate comme un village multi-sites rendant dès lors possible la construction de bâtiments dans la proximité de l'existant ne serait-ce que pour relocaliser ceux qui sont situés dans des zones d'aléas (très) élevés de mouvement de terrain.

Au regard de l'écriture de l'orientation O1 il est demandé 1°) que la terminologie employée 'nouvelles urbanisations' soit remplacée par le mot '**constructions**' qui rend mieux compte de l'intention de l'auteur du schéma et 2°) que la **référence à la charte du Parc national soit plus explicite.**

L'auteur du schéma fait droit à ces deux demandes et modifie en conséquence les textes respectivement du 3^{ème} point de l'orientation O1 et de l'orientation O7B/.

4.6 - L'évaluation environnementale

La MRAE ne donne pas, à proprement parler, un avis mais elle fait des propositions d'amélioration de l'évaluation environnementale de l'ensemble de la procédure de modification du SCoT.

Certaines de ces propositions ne sont pas retenues soit qu'elles ne concernent pas le contenu de la modification (mis à jour de l'état initial de l'environnement, évaluation des GES émis supplémentaires, par exemple), soit qu'elles visent des impacts environnementaux peu ou pas significatifs, la procédure de modification permettant de reconnaître une situation d'ores et déjà existante.

D'autres suggestions d'amélioration de l'évaluation environnementale paraissent au contraire être de bon aloi.

Dans cet esprit, l'auteur du schéma fait siennes les propositions suivantes :

- Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) ont été clairement identifiés au sein des secteurs susceptibles d'être impactés sur la carte d'introduction et un tableau détaillant leur surface potentielle a été ajouté dans la partie introduisant les secteurs susceptibles d'être impactés.
- Les mesures ERC sur la consommation d'espace et la maîtrise de l'urbanisation diffuse (paragraphe « Ressource espace »), la préservation du paysage (paragraphe « Paysages et patrimoine ») et la limitation des déplacements (paragraphe « énergie », et « qualité de l'air, GES et nuisances sonores ») ont été complétées par quelques précisions.

- Le résumé non technique a été complété par un préambule exposant les motifs de la procédure de la modification simplifiée.
- Des indicateurs de suivi spécifiques ont été ajoutés sur le nombre de constructions autorisées (oui), la densité nette et le nombre d'assainissement non conformes au sein des SDU.
- Dans le Rapport de présentation Livre I, chapitre 5, une erreur matérielle a été corrigée (le tableau de notation du pré-cadrage environnementale faisait apparaître deux fois les espaces de protection forte « marins » au lieu de « terrestres »).

5. Récapitulatif des amendements apportés au projet arrêté le 17/12/21

Les modifications apportées au projet arrêté apparaissent en violet.

5.1 - Rapport de présentation - Livre I - Diagnostic socio-économique et spatial

Page 122 : correction d'une erreur matérielle

SAR Zones	
<i>Coupures d'urbanisation</i>	1
<i>Espaces de continuité écologique</i>	1
<i>Espaces naturels de protection forte marins terrestres</i>	Rédhibitoire
<i>Espaces naturels de protection forte marins</i>	Rédhibitoire

Page 126 : Ajout d'un paragraphe à la conclusion de la section B

Par ailleurs chacun des sites a fait l'objet d'une analyse multicritères définissant l'état initial de l'environnement qui les caractérise.

En revanche, cette analyse multicritères n'intègre pas un croisement des secteurs étudiés avec les potentiels enjeux agricoles qui pourraient être présents (potentiel agronomique, circulation et accès, enclavement des parcelles, présence de bâtiments agricoles, besoins liés aux fonctionnement des exploitations, notamment). Il conviendra que la délimitation dans les PLU des nouvelles catégories spatiales issues de la loi ELAN tienne compte de ces enjeux agricoles.

5.2 - Rapport de présentation - Livre III – Explication des choix et articulation avec les autres documents

Actualisation du tableau page 15

Les îlets habités de Mafate sont reconnus village existant multi-sites et, à ce titre, dotés d'une possibilité de nouvelles localisations ~~de l'urbanisation des constructions~~ selon les dispositions de l'orientation O7-B/.

Ces espaces sont localisés dans les cartographies figurant aux pages suivantes du DOO. Leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, **aux enjeux agricoles**, aux risques, aux paysages et aux capacités d'accueil.

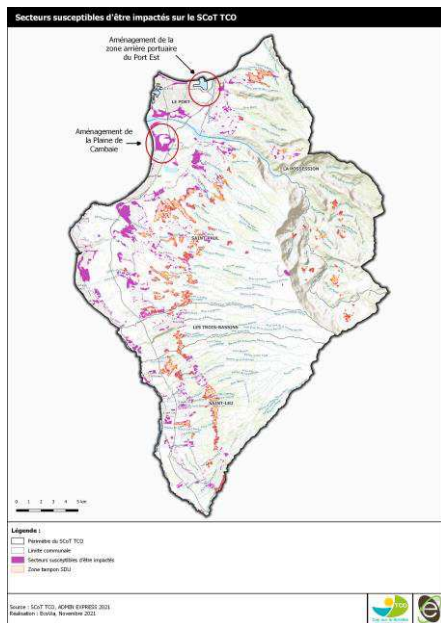
Actualisation du tableau page 16

O1 et O7-B/ Le village multi sites de Mafate où sont reconnus les redéploiements pour les espaces construits rendus inconstructibles du fait des porter à connaissance des aléas auquel cas l'urbanisation la construction est rendue possible dans les espaces localisés dans la proximité par les documents d'urbanisme locaux en tenant compte des sensibilités environnementale et paysagère de ces espaces ;

5.3 - Rapport de présentation - Livre IV – Evaluation environnementale

Modification de la cartographie des secteurs susceptibles d'être impactés page 29

Ajout des zone tampon des SDU



Compléments page 32

Parmi les SSEI, les SDU couvriraient environ 400 ha (zones tampon), soit 25% des SSEI, représentant une faible part du territoire (1% de chaque commune et moins de 1% de TCO au total).

Commune	SDU (ha)	Part des SDU sur les SSEI	Part des SDU sur la commune	Part des SDU sur le territoire TCO
LA POSSESSION	66	4%	1%	<0,5%
SAINT-LEU	100	6%	1%	<0,5%
SAINT-PAUL	216	14%	1%	<0,5%
LES TROIS-BASSINS	17	1%	<0,5%	<0,5%

Compléments page 59

Energie

La densification voulue par le SCoT (**orientation O1**) a pour effet de **réduire** les dépenses énergétiques liées à l'habitat, au tertiaire et aux besoins de déplacements. La mise en œuvre d'une armature urbaine et de l'intensification urbaine vont également dans ce sens (**orientations O5 et O6**).

Par ailleurs, la localisation dans les périmètres bâtis de l'essentiel de l'urbanisation permet de réduire l'étalement urbain et limite ainsi les déplacements. En outre, en ciblant le développement de l'urbanisation dans des secteurs bien précis, le SCoT pourra permettre un développement optimisé des alternatives à l'autosolisme, notamment les transports en commun ou le covoiturage, ce qui pourra engendrer une baisse des consommations d'énergie du transport.

Compléments page 60

Ressource espace

Le SCoT a un fort levier sur la réduction de la consommation d'espaces. L'**orientation O1** affiche le principe d'équilibre de l'usage des espaces. Ainsi le SCoT souhaite préserver directement 45 000 ha à 46 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers et limiter l'urbanisation prioritairement au sein des 7 000 à 7200 ha d'espaces urbains de référence et minoritairement dans les 900 à 1200 ha des espaces urbains d'appui et des SDU (soit une enveloppe totale maximale de 8200 ha). L'impact sur la consommation d'espaces est donc **limité**.

En ciblant les secteurs où le développement est permis, le SCoT enjoint à la limitation du mitage et de l'urbanisation diffuse, et à la maîtrise de la consommation d'espaces.

Paysages et patrimoine

L'orientation O1 enjoint les PLU à délimiter les SDU en tenant compte des particularités locales relatives aux paysages, il s'agit d'une mesure de réduction.

Par ailleurs, la localisation dans les périmètres bâtis de l'essentiel de l'urbanisation permet de réduire l'étalement urbain et limite ainsi l'impact de l'urbanisation sur les paysages. Les extensions permises dans les Villages devant être mesurées et proportionnées, on peut attendre que leur impact paysager soit maîtrisé.

Compléments page 62

Qualité de l'air, GES et nuisances sonores

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prises dans le cadre du sous-enjeu thématique « Energie » vu précédemment.

Un grand nombre de dispositions permettent de diminuer significativement les émissions de GES énergétiques et de polluants atmosphériques (**orientations O1, O5, O6, O9, O12, O13, O14, O15**) en agissant sur les secteurs résidentiels/tertiaires et le secteur des transports.

Par ailleurs, la localisation dans les périmètres bâtis de l'essentiel de l'urbanisation permet de réduire l'étalement urbain et limite ainsi les déplacements. En outre, cibler le développement de l'urbanisation dans des secteurs bien précis, le SCoT pourra permettre un développement optimisé des alternatives à l'autosolisme, notamment les transports en commun ou le covoiturage.

Ajouts d'indicateurs page 64

Nombre de constructions autorisées au sein des SDU	DEAL/Communes	1 an
Densité nette au sein des SDU	TCO/Communes	1 an
Nombre d'assainissement non conformes au sein des SDU	TCO SDAGE / SAGE de l'Ouest Rapport d'activité annuel	1 an

5.4 - Rapport de présentation - Livre V - Résumé non technique

Ajout d'un rappel page 3

RAPPEL : CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCOT

L'article 42 de la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) du 23 novembre 2018 a renforcé la portée des documents d'urbanisme pour la mise en œuvre de la loi Littoral.

Il appartient désormais aux Schéma 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 du TCO approuvé en décembre 2016, le Président a engagé par arrêté n° AP 2021 - 033 du 1er juillet 2021, la procédure de modification simplifiée autorisée par la loi ELAN jusqu'au 31 décembre 2021.

La modification simplifiée du SCoT a pour objectifs de :

- Préciser la définition des agglomérations et des villages prévus à l'article L 121-3 du CU 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 L 121- 8 du CU, 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.

Actualisation du tableau des indicateurs page 12 (Cf. Livre 4)

5.5 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Suppression de l'ajout à l'objectif 7

OBJECTIF 7 - Confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme

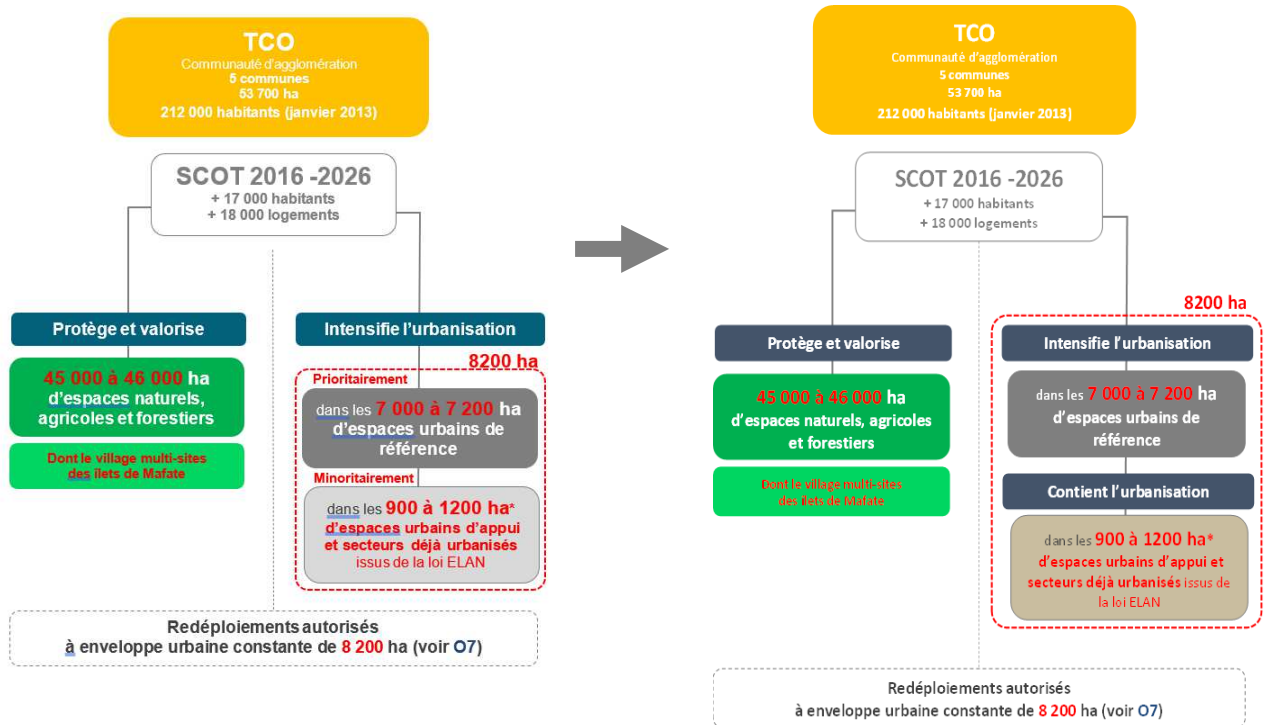
Conférer une dimension internationale à l'offre touristique et en conséquence développer les **quatre** **trois** lignes d'action suivantes :

- ✓ Développer les aménagements, services et structures d'hébergement de tourisme et de loisirs contribuant à accroître la fréquentation touristique tant locale qu'extérieure et ainsi confirmer la 1ère place de l'Ouest dans l'économie touristique de l'île.
- ~~✓ Développer le « tourisme nature » en préservant la possibilité de réaliser des projets touristiques en zonage spécifique identifiés dans les PLU en vigueur en décembre 2021 et nécessaires notamment à la diversification agricole et au développement touristique des hauts.~~
- ✓ S'appuyer, en particulier, sur les deux lieux « signatures » de l'attractivité pour les visiteurs que sont d'une part le littoral balnéaire et d'autre part, dans les hauts, les sites exceptionnels de Maïdo et du Cœur habité du Parc National, dans le cirque de Mafate.
- ✓ Par ailleurs avec une finalité tant d'aménagement du territoire, que de levier de développement

des activités de loisirs et tourisme, il est mis à l'étude la possibilité de créer un service de transport par technique câblée pouvant relier Saint-Leu à la Chaloupe Saint-Leu avec extension vers le sommet du Grand-Bénare.

5.6 - Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Modification du schéma des boîtes page 7



Modification du schéma des puces 3 et 4 de l'Orientation 1 :

- Les îlets habités de Mafate sont reconnus village existant multi-sites et, à ce titre, dotés d'une possibilité de nouvelles localisations ~~de l'urbanisation des constructions~~ selon les dispositions de l'orientation O7-B/. En cohérence avec les objectifs de la Charte du Parc National, ces nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie ou à l'occasion des redéploiements ne devront pas porter atteinte à l'intégrité, la diversité et la spécificité des paysages du Cœur de Parc.
- Ces espaces, identifiés au rapport de présentation, sont localisés dans les cartographies figurant aux pages suivantes. Leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux enjeux agricoles, aux risques, aux paysages et aux capacités d'accueil.

Modification du tableau de l'orientation 5 page 23

4 - BOURGS DE PROXIMITE de rang 4 , VILLAGES de rang 5 et SDU (hors armature)	Environ 5% Soit 900 logements environ
√ La Possession : Dos d'Ane ;	
√ Saint Paul : Tan Rouge ;	
√ Saint Leu : La Chaloupe et Le Plate.	
√ Les villages	
√ Les secteurs déjà urbanisés en TRH*	
Cette répartition entre les niveaux de l'armature urbaine ne vaut que partiellement pour la commune de Saint Leu, où, pour autant que ne soit pas remise en cause l'armature urbaine, il est admis un principe de fongibilité, entre les développements résidentiels respectivement localisés à Portail Piton Saint Leu (Place urbaine de rang 2) et dans le Centre ville (Place urbaine de rang 3). *Les secteurs déjà urbanisés hors TRH sont non significatifs en terme de développements urbains résidentiels.	

Reformulation de l'argumentaire de l'O6 page 24

Tel est bien l'argumentaire justificatif du recours à la notion d'espaces urbains de référence¹, composés des espaces urbains à densifier (EUD) et des espaces d'urbanisation prioritaire (EUP). Les espaces urbains de référence reconnus par le SCoT révisé sont ceux-là même que le SCoT 1 avait reconnus en compatibilité avec le schéma d'aménagement régional. Ils sont, donc bien, ceux au sein desquels les développements urbains à réaliser à l'horizon 2026 sont, pour l'essentiel, localisés. Ils représentent une surface de l'ordre de 7000 à 7200 hectares, répartis comme suit selon les deux catégories constitutives :

Reformulation et compléments à l'O7 page 27

A l'échelle communautaire les redéploiements des possibilités d'extension urbaine sont admis dans les trois cas suivants :

- les espaces non construits rendus inconstructibles par les dispositions des plans de prévention des risques approuvés depuis l'approbation du SCoT1 ;
- les espaces construits des îlots de Mafate rendus inconstructibles, du fait des porter à connaissance des aléas, auquel cas l'urbanisation les constructions sont rendues possibles dans les espaces localisés dans la proximité, délimités et rendus constructibles par les documents d'urbanisme locaux en tenant compte des sensibilités environnementale et paysagère de ces espaces ;

ANNEXES

ANNEXE 1 – Avis PPA reçus

Liste PPA	Date de réception du courrier (AR)	Retour d'avis
Etat	27/12/2021	08/04/2022
Région	24/12/2021	06/04/2022
Département	27/12/2021	25/03/2022
Commune de la Possession	24/12/2021	25/03/2022
Commune du Port	24/12/2021	-
Commune de Saint-Paul	24/12/2021	21/03/2022
Commune de Trois-Bassins	24/12/2021	-
Commune de Saint-Leu	24/12/2021	21/03/2022
Commune des Avirons	27/12/2021	-
Commune de Saint-Denis	24/12/2021	07/04/2022
Commune de Salazie	27/12/2021	-
Commune de Cilaos	27/12/21	-
Syndicat SCoT grand Sud	13/01/2021	-
CINOR	24/12/2021	-
CIREST	24/12/2021	-
DAAF	27/12/2021	31/03/2022
Parc National	27/12/2021	16/02/2022
GIP Réserve Naturelle Marine	24/12/2021	-
Réserve Naturelle Nationale de l'Etang Saint-Paul	24/12/2021	-
ONF	24/12/2021	-
Comité de Bassins SDAGE	27/12/2021	-
Secrétariat général des Hauts (SGH)	27/12/2021	-
Conservatoire Botanique National de Mascarin (CBNM)	24/12/2021	-

CLE OUEST	24/12/2021	-
CLE SUD	27/12/2021	-
CESR	24/12/2021	-
CCIR	27/12/2021	22/03/2022
Chambre d'agriculture	24/12/2021	-
SAFER	27/12/2021	-
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)	24/12/2021	28/02/2022
Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres	10/01/2021	-
Conseil de la Culture, de l'Education et de l'Environnement de la Réunion (CCEER)	10/01/2021	07/04/2022
Direction des Affaires Culturelles de l'Océan Indien (DACOI)	24/12/2021	-
Syndicat du sucre	24/12/2021	23/03/2022

Saisine	Date de réception du courrier	Retour d'avis
Service Régional chargé de l'Environnement (Appui à la MRAe)	27/12/2021	Publié le 25/03/22
Commission Départementale de la Nature des Paysage et des Sites	27/12/2021	En séance de la CDNPS du 15/03/22
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers	07/01/2022	-

Les notifications sans retours d'avis sont réputées favorables



Avis N° 2022-001

Nom du projet : PNRUN – SCoT Ouest modifié – TCO Communauté d'agglomérations du Territoire de la Côte Ouest

Adresse : 1 Rue Eliard Laude, Le Port 97420, La Réunion

Numéro de dossier : DIR/AD/2021/294

Le Directeur de l'établissement public du Parc national de La Réunion,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 331-3 III et R. 331-14 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2007-296 du 5 mars 2007, créant le Parc national de La Réunion,

Vu le décret n° 2014-49 du 21 janvier 2014, approuvant la charte du Parc national de La Réunion fixant les modalités d'application de la réglementation en cœur (MARCœur),

Vu l'arrêté ministériel du 9 mai 2017 portant nomination du directeur de l'Établissement public du Parc national de La Réunion ;

Vu la validation du projet de SCoT modifié par le Conseil Communautaire du TCO en date du 17 décembre 2021 ;

Vu la demande d'avis du TCO réceptionnée en date du 27 décembre 2021 et relatif au dossier n° DIR/AD/2021/294 ;

Considérant que le projet de SCoT Ouest modifié concerne des espaces naturels en partie inclus dans le territoire du cœur de Parc national de La Réunion, dont notamment les ilets du cirque de Mafate, cœur habité du Parc national ;

Considérant que l'article 42 de la loi Elan du 23 novembre 2018 supprime entre autre la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » (HNIE), forme urbaine retenue pour catégoriser les ensembles bâtis des ilets habités du cirque de Mafate dans la précédente version du SCoT Ouest ;

Considérant que le projet de SCoT Ouest modifié propose de retenir la nouvelle notion de « villages multi-site » afin de catégoriser les ensembles bâtis des ilets habités du cirque de Mafate et de maintenir la possibilité d'y créer de nouvelles constructions ;

Considérant que la création de nouvelles constructions est compatible avec la Charte du Parc national qui fixe les vocations du cœur habité, à savoir : « répondre aux besoins des quelques 800 résidents permanents, qui font face à des problématiques spécifiques en matière d'accès, de logements, d'activités et de services » ;

Considérant que l'établissement public du Parc national doit être associé à l'élaboration et aux différentes procédures de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme ;

Considérant que le projet de SCoT Ouest modifié est compatible avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du Parc national ;

Considérant que les documents de planification, d'aménagement et de gestion des ressources naturelles relatifs à l'agriculture, à la sylviculture, à l'énergie mécanique du vent, aux carrières, à l'accès à la nature et aux sports de nature, à la gestion de l'eau, à la gestion



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Pitons, cirques et
remparts de l'île de la Réunion
inscrits sur la Liste du patrimoine
mondial en 2010

Parc National de La Réunion

258 rue de la République • 97431 La Plaine-des-Palmistes

Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 39

www.reunion-parcnational.fr • contact@reunion-parcnational.fr

cynégétique, à la gestion de la faune sauvage, au tourisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection de la charte du Parc national ;

DECIDE

Article 1 : Sens de l'avis

Sous réserve de la prise en compte des prescriptions prévues par l'article 2, le Directeur du Parc national émet un avis favorable sur le projet de SCoT Ouest modifié puisque ce document est compatible avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du Parc national de La Réunion.

Article 2 : Prescriptions

- I. La transcription de la notion de « Village multi-sites » des îlets habités de Mafate dans les Plans Locaux d'Urbanisme des collectivités de Saint-Paul et de la Possession doit être compatible avec le SAR et la charte du Parc national qui identifient tout le cœur de Parc national comme espace naturel de protection forte, avec une obligation de classement en zone naturelle indicée N.
- II. Si le classement en « village multi-sites » laisse la possibilité de créer de nouvelles constructions au sein des îlets, celui-ci rend également possible l'extension, la densification et l'évolution des formes urbaines existantes. Le fascicule n°6 – Mafate du Cahier des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et des Villages, à travers ses fiches d'analyses, donne un pré-cadrage environnemental de l'évolution potentielle des zones constructibles au sein des îlets. Il y apparaît qu'une des conséquences potentielles du projet de SCoT modifié serait un rétrécissement des zones constructibles et une densification de la morphologie urbaine sous contrainte vis-à-vis du risque.

La Charte du Parc national précise que dans les îlets habités de Mafate : « *La densité urbaine moyenne des îlets est de l'ordre de 1 logement et de 3 habitants par hectare. Cette densité est plus faible que la densité de 10 logements/ha imposée par le SAR aux PLU pour les « espaces urbains en zone rurale ». Il est évident qu'une augmentation forte de la densité dans ces îlets altérerait significativement leur caractère (disparition des cours, jardins, cultures...) et qu'il faut donc des dispositions adaptées à cette zone particulière.* »

Aussi, une densification de la morphologie urbaine existante, conséquence potentielle du projet de SCoT Ouest modifié, serait de nature à impacter fortement les paysages uniques et remarquables des îlets habités de Mafate.

Or, l'enjeu n°1 de la Charte du Parc national vise à préserver la diversité des paysages et accompagner leurs évolutions. Pour le cœur habité, cet enjeu est décliné à travers l'objectif 11/mesure 11.2 : « *Accompagner les évolutions du cœur habité dans le respect des traditions et de l'esprit des lieux.* ». Il y est précisé le rôle des collectivités dans l'accomplissement de cet objectif, à savoir adapter les règlements des documents d'urbanisme à la spécificité des îlets.

Le Parc national a piloté en tant que Maître d'Ouvrage la réalisation du Schéma Expérimental d'Aménagement de quatre îlets de Mafate en concertation avec les différents acteurs du territoire, dont les Communes de St Paul de La Possession, ainsi que des habitants du cirque. Ce schéma précise les orientations de planification

opérationnelle des îlets de Aurère, Marla, Roche Plate et Grand Place dont l'objectif est entre autre de préserver la diversité des paysages tout en répondant aux besoins primaires actuels des Mafatais.

En conséquence, lors de la révision ou de la modification des Plans Locaux d'Urbanisme, répercussions du projet de SCoT modifié, les communes de La Possession et de Saint-Paul doivent adapter leurs règlements d'urbanisme à la spécificité des îlets, notamment en matière de densité urbaine, en se basant sur les orientations du Schéma d'Aménagement Expérimental des quatre îlets.

- III. Le classement en « village multi-sites » ne statue pas sur la possibilité ou non de prévoir des constructions liées à des activités agricoles et/ou d'agrotourisme, et de les retranscrire, le cas échéant, dans les documents d'urbanisme des collectivités. Pour autant, la charte du Parc national identifie ces activités comme un enjeu fort de développement qu'il convient de valoriser au sein des îlets. La révision ou la modification des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de La Possession et de Saint-Paul doit tenir compte de ce besoin.
- IV. Si les SDU précisent les niveaux d'équipements publics nécessaires et requis en leur sein, il n'en est pas de même pour les « Villages multi-sites » pour lesquels il n'est pas précisé les attentes en termes d'accès aux différents services publics. L'objectif 13 de la charte : « Améliorer les conditions de vie dans le cœur habité » identifie des attentes vis-à-vis de la structuration de services publics tel que l'accès à la scolarité, l'accès à l'eau, l'assainissement, la gestion des déchets... La révision ou la modification des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de La Possession et de Saint-Paul doit tenir compte de ce besoin.

Article 3 : Autres obligations

Le présent avis n'exonère pas des autres autorisations ou avis requis par la réglementation en vigueur sur le territoire du cœur du parc national.

Article 4 : Voies et délais de recours

Le présent avis peut être contesté par recours gracieux auprès de l'autorité qui le délivre, par envoi recommandé, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Il peut également être contesté dans le même délai devant le Tribunal administratif territorialement compétent.

Article 5 : Notification

Le présent avis est notifié au TCO - Communauté d'agglomérations du Territoire de la Côte Ouest.

À La Plaine-des-Palmistes, le

15 FEV. 2022

Le Directeur

PARC NATIONAL
DE LA RÉUNION
DE LA
Jean-Philippe DELORME



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Pitons, cirques et
remparts de l'île de la Réunion
inscrits sur la Liste du patrimoine
mondial en 2010

Parc National de La Réunion

258 rue de la République • 97431 La Plaine-des-Palmistes

Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 39

www.reunion-parcnational.fr • contact@reunion-parcnational.fr

Monsieur le Président du Territoire de la Côte Ouest
T.C.O - Direction de l'Aménagement du territoire
Planification et Habitat
1, rue Eliard Laude
97420 LE PORT

N/Réf. : DRDE/PEP-VM/ **02** / 22
Objet : Modification simplifiée du SCoT Ouest
Avis CMAR-PPA

A Saint-Denis, le **23 FEV. 2022**

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 22 décembre 2021, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée du SCoT du Territoire de la Côte Ouest, et je vous en remercie. Après examen du dossier, je mesure l'ampleur du travail d'analyse réalisé par vos équipes et vous adresse ci-après les observations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

Les entreprises artisanales jouent un rôle structurant sur nos territoires, tant par leur poids économique que par leur contribution, par les produits et services qu'elles proposent, au fonctionnement et à l'attractivité du territoire (proximité, qualité, lien social, emploi). A ce titre, l'artisanat doit avoir toute sa place dans les politiques locales d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

La volonté de votre collectivité de mieux organiser et limiter l'urbanisation diffuse sur la micro-région est une ambition partagée. Cependant, l'intensification urbaine qui en découle et le redéploiement des possibilités d'urbanisation ne doivent pas freiner ou faire obstacle au développement du tissu artisanal, à la fois dans le cœur de l'agglomération, dans les mi-pentes et dans les hauts.

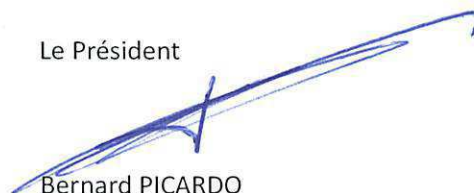
Considérant que les extensions urbaines, dont celles des zones d'activités, ne pourront désormais se faire qu'en continuité des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés identifiés selon des critères bien précis, je souhaite qu'une analyse complémentaire et actualisée, tenant compte des projections de développement économique du territoire, puisse être apportée sur les disponibilités et réserves foncières à vocation économique. Le projet de SCoT modifié s'appuie toujours sur des éléments d'organisation de l'activité économique datant de 2016. Face à la pression foncière et à une offre immobilière d'entreprises communément admise en deçà de la demande, affiner ce complément serait un préalable nécessaire pour répondre aux principaux enjeux d'installation des entreprises et de création d'emplois sur le territoire.

A cet effet, je rappelle que plus de 6 000 entreprises artisanales sont implantées sur le périmètre du TCO, au sein desquelles travaillent plus de 13 300 salariés, d'après les données publiées par notre Observatoire Économique de l'Artisanat en 2021. En matière de création d'activités, ce ne sont pas moins de 500 entreprises nouvelles qui s'installent chaque année sur le territoire Ouest.

Sous réserve de la bonne prise en compte de ces observations, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable à ce projet de modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma sincère considération.

Le Président



Bernard PICARDO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU JEUDI 10 MARS 2022

NOMBRE DES MEMBRES EN EXERCICE : 38

DATES DES CONVOCATIONS : 03 MARS 2022

AFFAIRE N° 09 /10032022

AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT

Direction Aménagement et Développement / Aménagement

L'an deux mille vingt-deux, le dix du mois de mars à dix-sept heures et dix minutes, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Leu, sous la présidence de Monsieur DOMEN Bruno, Maire.

Étaient présents :

M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henry (1^{er} Adjoint), Mme BERNON Nadège (2^{ème} Adjoint), Mme DALLY Brigitte (3^{ème} Adjoint), M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), Mme SILOTIA Jacqueline née APAYA (5^{ème} Adjoint), M. BADAT Rahfick (6^{ème} Adjoint), Mme BELIN Marie Gisèle née FERRERE (7^{ème} Adjoint), M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), Mme ANAMALE Marie-Claude (9^{ème} Adjoint), M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie née NJANJO, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Marie Annick née ZAMY, M. ZETTOR Josian, Mme PLANESSE Marie Nadine née PALAS, M. LEAR Elie, Mme FERARD Sylvie, M. ABAR Dominique, M. LAURET Bruno, Mme SORET Pascaline née GRONDIN, M. FELICITE Jean Roland, Mme VEMINARDI Mylène née GOAR, M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle née HIBON, M. VIRAMA Stéphane, Mme SINAPAYEL Marie Josée, M. MULQUIN Christophe, Mme VION Marie Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, M. HODGI Jean Claudio, Conseillers municipaux.

Étaient absents :

Mme PERMALNAICK Armande, **procuration à Mme VION Marie Claire**, Mme DOMPY Brigitte née BALENCOURT, **procuration à Mme ZITTE Nicolette**, M. ELLIN Jean Fabrice, **procuration à M. DOMEN Bruno (Maire)**, M. MARIVAN Serge, **procuration à M. RENE David**, Conseillers municipaux.

ARRIVEE de Monsieur FELICITE Roland (Conseiller) pendant l'examen de l'Affaire N° 03/10032022.

DEPART de Monsieur MULQUIN Christophe (Conseiller) après l'examen de l'Affaire N° 03/10032022.

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), Madame DALLY Brigitte (Conseiller) est désignée, à l'unanimité, pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président déclare la séance ouverte.

AFFAIRE N° 09 /10032022**AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT***Direction Aménagement et Développement / Aménagement*

Le Maire expose :

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution 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.

L'article 42 de la Loi ELAN a également renforcé la portée des documents d'urbanisme pour la mise en œuvre de la Loi Littoral. Il appartient désormais au Schéma 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 et au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de les délimiter.

Par arrêté n° AP2021-033 du 1^{er} juillet 2021, le Président du TCO a prescrit la modification simplifiée du ScoT afin d'intégrer les dispositions de la Loi ELAN et notamment de :

- Préciser la définition des agglomérations et des villages prévus à l'article L 121-3 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 L 121-8 du Code de l'Urbanisme, les identifier et les localiser.

A l'issue des travaux d'études pilotés par le TCO, il apparait que le projet de modification validé en conseil communautaire le 17 décembre 2021 (affaire n° 2021 158 CC 13) impacte l'ensemble des pièces constitutives du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur dont les grandes lignes sont listées ci-après :

Le Préambule Général : Introduction de la Loi ELAN et de la modification simplifiée.

Le Rapport de Présentation (4 livres sur 5 livres) qui doit notamment intégrer la méthodologie d'identification des « agglomérations », « villages » et nouveaux « Secteurs Déjà Urbanisés » au sens de la Loi Littoral (sur la base du cahier des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés), 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 (Principalement 2 objectifs modifiés sur 12)

Principalement :

Objectif 4 : relatif à la définition de l'armature urbaine : introduction de la classification résultant de la Loi Littoral, des nouveaux secteurs identifiés et leur régime d'urbanisation en compatibilité avec le SAR ;

Objectif 12 : relatif aux espaces ruraux : meilleure prise en compte des espaces ruraux du territoire Ouest et de Mafate.

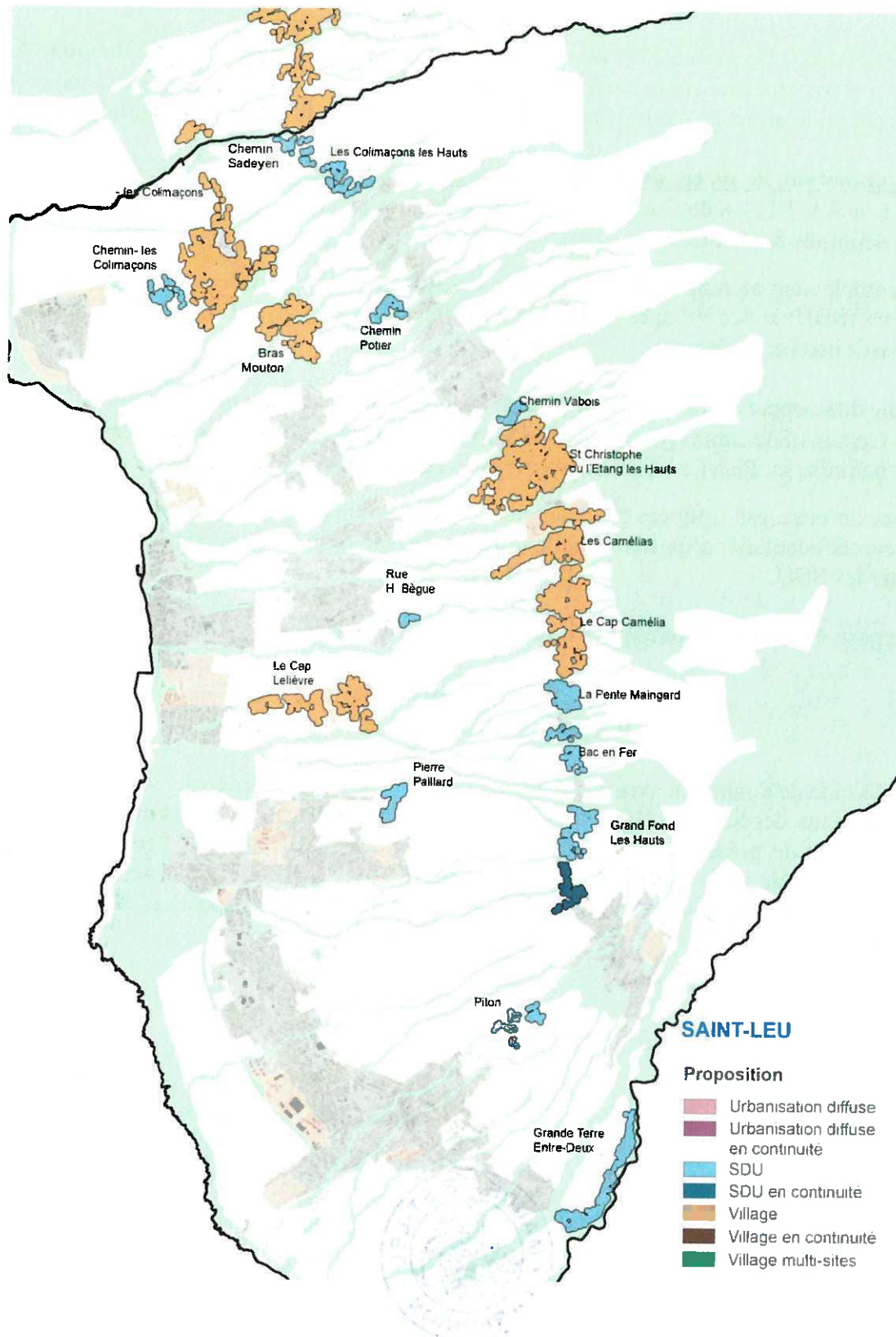
Autres modifications mineures :

Objectif 3 : relatif à l'exposition aux risques : modification mineure apportant un complément d'information pour Mafate ;

Objectif 7 : relatif à l'économie des loisirs et du tourisme : appui au développement du « tourisme nature » ;

Objectif 11 : relatif à l'équilibre de l'armature urbaine : modification mineure permettant l'ajout d'une référence à la limitation de l'urbanisation diffuse.

Le travail réalisé sur Saint-Leu a permis d'identifier plusieurs secteurs du périmètre du Schéma de Mise en Valeur de la Mer. Le projet de SCoT modifié arrêté en décembre 2021 propose de retenir les nouveaux espaces suivants :



Pour mémoire, les capacités d'urbanisation diffèrent selon la catégorie d'espace et se définissent ainsi :

- Agglomération, et Village : une urbanisation possible en extension pour autant qu'elle soit située en continuité de l'existant (sans changement) ;

- Secteurs déjà urbanisés identifiés et justifiés (les SDU) : une modification significative des caractéristiques du bâti existant ;
- Urbanisation diffuse hors les SDU identifiés : aucune urbanisation possible.

Par courrier du 22 Décembre 2021 (annexe 2), la Ville, en sa qualité de Personne Publique Associée, est invitée à se prononcer sur la modification simplifiée du SCOT dans un délais de 3 mois. A l'issue de cette phase, le projet de modification et les avis seront mis à disposition du public pendant 1 mois.

Observations sur les pièces du dossier de modification simplifiée :

- L'article L121-8 du Code de l'Urbanisme dispose que les SDU sont identifiés par le SCoT et délimités par le PLU.

Or, le complément au rapport de présentation du SCoT modifié intitulé « Cahier des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et des Villages » identifie les différentes catégories d'espaces mais les délimite de façon assez précise également.

Il semble donc opportun de ne pas intégrer ce document au dossier de modification du SCoT.

- Certains Secteurs Déjà Urbanisés identifiés au SCoT modifié se situent en zone agricole ou naturelle au Plan Local d'Urbanisme mais également en espaces agricoles au SAR.

Ces zones n'étant pas équipées pour la densification rendue possible par la modification du SCoT, elles devront bénéficier d'un traitement particulier dans le cadre de la modification du PLU visant à délimiter les SDU.

Ceci exposé, **le Conseil Municipal est invité à émettre un avis.**

**Après présentation,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Décide de donner un avis favorable sur la modification simplifiée du SCoT, sous réserve que le cahier des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et des Villages, qui constitue un complément au rapport de présentation et qui délimite de façon détaillée les SDU et villages (périmètre, nombre de bâtis, ...) ne soit pas annexé au SCoT ; le document de planification intercommunal devant uniquement identifier et localiser ces espaces et le PLU les délimiter précisément. ».

**POUR EXTRAIT CONFORME
Saint-Leu, le 16 mars 2022**

Le Président,



Bruno DOMEN

**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**

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 CHAROLAI 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 /

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

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN



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

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 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.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST

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 recours 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 ;

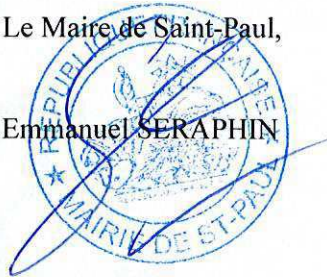
Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

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.

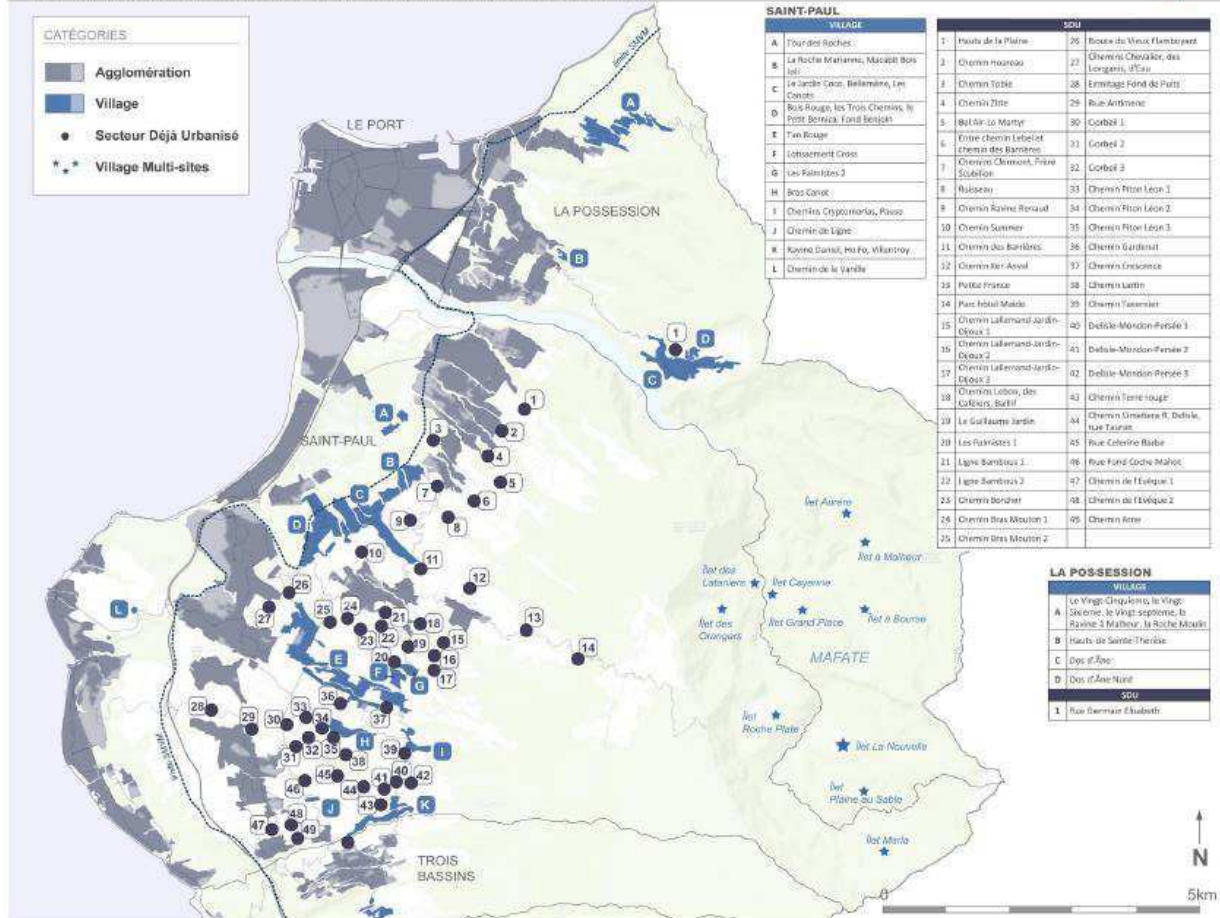
Les secteurs construits situés hors agglomération ont globalement été identifié en village et SDU. La quasi-totalité des zones Arh ont été reconnues, et des secteurs, actuellement non constructibles mais remplissant les critères de SDU, ont été identifiés :

- 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.

LES ESPACES URBAINS DU SCOT / zoom Nord / La Possession, Saint-Paul



Avis sur l'identification du secteur dit du « Parc Hôtel du Maïdo » en SDU

Le secteur du Parc Hôtel du Maïdo, située en discontinuité de toute urbanisation, est actuellement classée en zone U6c au PLU, en compatibilité avec le SAR qui identifie ce secteur en Territoire Rural Habité (TRH). La loi littoral oblige à qualifier ce secteur en SDU, ce que propose le SCOT sur la base des critères retenus pour ce faire. La zone pourra donc être raisonnablement densifiée, mais les droits à construire doivent permettre des projets respectant les caractéristiques du bâti existant. La Ville souhaite que les droits à construire existant sur ce secteur soient maintenus pour permettre l'aboutissement du projet touristique sur ce secteur. Cette problématique rejoint celle du devenir des zones Nto évoquée supra.

Avis sur la modification du « schéma des boîtes »

Sur la forme, la case intitulée « *minoritairement* » ne devrait pas être de couleur gris clair, car c'est la couleur employée par le SAR pour identifier les espaces d'urbanisation prioritaire. Lui préférer la couleur marronne des TRH.

Par ailleurs, il aurait été préférable de les isoler comme une 3eme entrée sous l'intitulé « contient l'urbanisation » ou « maîtrise l'urbanisation » plutôt que l'intitulé proposé « *intensifie l'urbanisation minoritairement* », même si les extensions urbaines sont possibles pour les espaces urbains d'appui (Village).

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.

Saint-Denis, le 10 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

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^{ère} 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

Monsieur le Président
Territoire de la Côte Ouest

1 rue Eliard Laude
BP 50049
97 822 Le Port Cedex

Sainte-Clotilde, le 23 mars 2022

Objet : modification simplifiée du SCoT

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé, pour avis, au titre de Personne Publique Associée, le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) modifié et nous vous en remercions. Nous vous communiquons en retour l'avis du Syndicat du Sucre accompagné de la note jointe à ce courrier qui détaille nos observations et nos propositions.

Selon l'observatoire du SCOT, entre l'approbation du SCOT en 2013 et 2019, environ un quart de l'étalement urbain sur le territoire du TCO s'est effectué en marge de l'armature urbaine et/ou dans les territoires ruraux habités. La modification simplifiée du SCOT en réponse à l'article 42 de la Loi ELAN représente donc une double opportunité pour traiter des enjeux prégnants du territoire :

- actualiser et harmoniser les régimes d'urbanisation des *territoires ruraux* à l'échelle du SCOT et permettre aux communes d'apporter une réponse maîtrisée aux besoins des populations concernées soit environ 22 000 habitants ou 10% de la population du TCO,
- freiner la progression de l'urbanisation diffuse et protéger concomitamment la vocation agricole et naturelle des sols et leurs aménités (paysage, biodiversité, économie et production, réduction des risques naturels, puit carbone...).

Nous tenons, en premier lieu, à saluer l'effort d'explication et de clarté déployé par les auteurs du SCOT pour expliciter la méthode et le processus d'arbitrage qui ont guidé la modification du SCOT.

Nous regrettons cependant que parmi les critères retenus pour l'identification et la hiérarchisation des ensembles bâtis, les enjeux agricoles propres aux différents terroirs du TCO n'aient pas été pris en compte. Des critères agricoles complémentaires aux indicateurs urbains et environnementaux utilisés permettraient d'étayer les choix de hiérarchisation à l'aune des objectifs existants du PADD du SCOT relatifs à la protection et la valorisation des espaces agricoles et au renforcement de l'économie productive.

Il s'agit notamment de favoriser la compacité et la continuité des bassins de production et de préserver les espaces de meilleur potentiel agronomique. Si les nouveaux régimes d'urbanisation des *Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)* et des *Villages* autorisés par le législateur nous paraissent opportuns, leur mise en œuvre sur le territoire doit absolument prévenir tout impact négatif éventuel sur les conditions d'exploitation agricole des terrains à proximité. En ce sens, la catégorisation des sites opérée par le SCOT est primordiale pour atteindre ces objectifs.

C'est pourquoi nous souhaitons proposer **un changement de catégorisation pour 9 des 120 sites analysés.**

Par ailleurs, il est souhaitable que la traduction dans le SCOT des dispositions de l'article 42 de la Loi ELAN et sa déclinaison opérationnelle dans les Plans Locaux d'Urbanisme permettent à la fois de freiner la dégradation du foncier agricole tout en favorisant les conditions d'exploitation. Pour cela nous proposons que le SCOT introduise dans le DOO des mesures de cadrage visant à :

- d'une part, **conditionner la constructibilité des dents creuses des SDU et des villages à la démonstration de leur absence d'impact négatif sur les terres et les exploitations agricoles,**
- d'autre part, **favoriser, par un dispositif adapté de maîtrise foncière, la mobilisation de ces dents creuses pour répondre, le cas échéant, aux nécessités de construction des exploitations agricoles (logements-sièges d'exploitation)**

Nous préconisons également que le recensement et le suivi des bâtiments agricoles au regard des règles d'urbanisme existantes et des règles nouvelles introduites par la loi Elan soient centralisés à l'échelle du SCOT et que des indicateurs d'évolution soient intégrés à l'observatoire du SCOT.

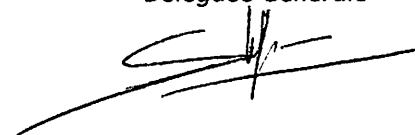
La délimitation des villages et plus encore des SDU est présentée par le SCOT comme un point d'arrêt de l'étalement urbain sur les espaces ruraux de l'Ouest. La mobilisation des dents creuses apporte des solutions supplémentaires pour répondre aux besoins des populations et le cas échéant aux besoins des exploitations agricoles. **Les conditions sont alors réunies pour mettre en œuvre des règles pérennes de protection du potentiel agronomique, de maintien des conditions d'exploitation présentes et futures et de stricte limitation de l'artificialisation des sols agricoles.**

Le Conseil Communautaire, en s'appuyant sur le SCOT, est fondé à initier la création de Zones Agricoles Protégées, à encourager la création de PAEN sur son territoire et à instaurer des coupures d'urbanisation. Nous souhaiterions que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT utilise et intègre ces opportunités afin de renforcer la concrétisation des objectifs existants affirmés dans le PADD en matière de protection des espaces agricoles et de renforcement de l'économie productive.

Notre avis sur le projet de SCOT modifié est favorable : la déclinaison sur le territoire du TCO des dispositions de l'article 42 de la loi ELAN concourt à une meilleure maîtrise de l'urbanisation diffuse. Notre contribution vise à en accroître la portée au service de la protection et du renforcement des espaces et de l'économie agricoles. La déclinaison opérationnelle de ces dispositions dans les Plans Locaux d'Urbanisme sera déterminante pour leur efficacité et nous souhaiterions être associés aux travaux qui seront conduits par les communes du TCO.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Sylvie LE MAIRE
Déléguée Générale



Syndicat du Sucre de La Réunion – le 23 mars 2022

Note technique relative au projet de modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest arrêté le 17 décembre 2021

L'évolution de la loi Littoral par l'article 42 de la loi ELAN qui entraîne la modification simplifiée du SCOT trouve sur le TCO une résonance presque inattendue puisqu'elle concerne la totalité du territoire du SCOT et qu'elle vient révéler, du moins quantifier et spatialiser, l'importance de l'urbanisation diffuse existante, dont une partie seulement étaient prise en compte jusqu'à présent à travers la délimitation des Territoires Ruraux Habités (TRH) du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ou les STECAL¹ des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Les auteurs du SCOT constatent que « *l'urbanisation est partout* » sur la vaste plaine de l'Ouest et font appel à la notion d'*archipel* pour en décrire la morphologie et le fonctionnement. Cette image, certes, met en évidence les particularités, les caractéristiques et les relations entre les *quartiers* ou les *établissements de population*. Elle trouve cependant ses limites en considérant que ces quartiers présentés comme isolés s'étendent progressivement pour finalement se rejoindre. Cet étalement impacte des espaces naturels minoritairement et majoritairement des espaces et l'économie agricoles ainsi que les capacités de production du territoire.

Selon l'observatoire du SCOT, environ un quart de l'étalement urbain sur le territoire du TCO s'est effectué en marge de l'armature urbaine et/ou dans les territoires ruraux habités entre l'approbation du SCOT en 2013 et 2019.

La modification simplifiée du SCOT représente alors une double opportunité pour traiter des enjeux prégnants du territoire :

- actualiser et harmoniser les régimes d'urbanisation des *territoires ruraux* à l'échelle du SCOT et permettre aux communes d'apporter une réponse maîtrisée aux besoins des populations concernées soit environ 22 000 habitants ou 10% de la population du TCO,
- freiner la progression de l'urbanisation diffuse et protéger concomitamment la vocation agricole et naturelle des sols et leurs aménités (paysage, biodiversité, économie et production, réduction des risques naturels, puits carbone...).

Ainsi la détermination des critères d'identification des villages, agglomérations et autres Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) (C. urb. L.121-3) interroge nécessairement les liens fonctionnels entre le bâti et l'urbanité d'une part et d'autre par les objectifs et la multifonctionnalité attachés aux espaces de production agricole.

Aussi, les six points suivants qui résument nos observations visent à favoriser une approche conjuguant enjeux urbains et agricoles.

¹ Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités

➤ Analyser les enjeux agricoles des terroirs pour la délimitation des villages et des SDU

Il convient en premier lieu de saluer l'effort d'explication et de clarté déployé par les auteurs du SCOT quant à la méthode et aux arbitrages qui ont guidé la modification du SCOT. Cependant **nous regrettons que les critères retenus pour l'identification et la hiérarchisation des ensembles bâtis ne prennent pas en compte les enjeux agricoles propres au différents terroirs du TCO**. La hiérarchisation des ensembles bâtis identifiés doit servir et décliner les objectifs 1 et 5 du PADD du SCOT relatifs à la protection et la valorisation des espaces agricoles et au renforcement de l'économie productive : il s'agit de favoriser les conditions d'exploitation et de développement économique des acteurs agricoles ou industriels en :

- préservant les espaces de meilleur potentiel agronomique et les terrains ayant bénéficié d'investissements publics ou privés pour leur équipement et l'amélioration de leur potentiel agricole,
- favorisant la compacité et la continuité des bassins de production,
- en limitant les potentiels conflits d'usage et de voisinage,
- en privilégiant la protection des secteurs offrant les meilleurs avantages comparatifs quant aux conditions de production ou d'écoulement des produits,
- facilitant le fonctionnement des territoires ruraux et par exemple les déplacements et les flux agricoles.

Par ailleurs, si les critères retenus s'attachent à caractériser les ensembles bâtis et à analyser les capacités d'accueil, ils ne présentent pas de justification des besoins conduisant à arbitrer entre villages, SDU et urbanisation diffuse. De plus, les impacts éventuels de la densification modérée ou des extensions en continuité des SDU et des villages identifiés sur les conditions d'exploitation agricole des terrains autour ne sont pas évalués ou pris en compte : réduction des zones d'épandage, extensions des zones de non-traitement, respect ou modification de la règle de réciprocité pour les bâtiments d'élevage...

➤ Modifier la hiérarchisation de 9 des 120 sites analysés

L'analyse des enjeux agricoles nous conduisent à demander les modifications suivantes du projet :

- Classer le secteur *Chemin de Ligne* à Saint-Paul en *Secteur Déjà Urbanisé* au lieu de *Village*,
- Laisser en *urbanisation diffuse* au lieu d'un classement en *Secteurs Déjà Urbanisés* des quartiers

A Saint-Paul :

- | | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| - <i>Chemin Du Cimetiere, R.Delisle-Rue Tauran</i> | - <i>Chemin Crescence</i> |
| - <i>Delisle Mondon Persee 2</i> | - <i>Rte du Vieux Flamboyant</i> |
| - <i>Chemin Gardenat</i> | - <i>Le Guillaume Jardin</i> |

A Saint-Leu :

- *Chemin Sadeyen*

A Trois-Bassins :

- *Chemin F.Payet*

Les motifs de ces propositions et les caractéristiques de ces secteurs sont présentés en Annexe.

➤ Compléter le DOO pour conditionner la constructibilité des dents creuses des SDU et des villages

Les constructions en dents creuses dans les villages et dans les SDU identifiés sont susceptibles d'altérer les conditions d'exploitation des terrains agricoles à proximité en créant ou en accentuant des servitudes ou des règles de distance existantes : principe de réciprocité autour des bâtiments d'élevage, épandage d'effluents ou d'engrais organiques ou minéraux...

Nous proposons de compléter le paragraphe A de l'orientation O6 du DOO (p.25) par cette disposition :

« Au sein des Secteurs Déjà Urbanisés et des Villages les développements urbains sont conditionnés à la démonstration que le bâti projeté et son usage ne modifieront pas les conditions d'exploitation des terrains agricoles en continuité. »

Nous proposons de plus que le dernier point de l'orientation O1 (p.8) « Principe d'équilibre des usages de l'espace » du DOO modifié soit complété comme suit :

- [...] Leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux risques, au potentiel et aux activités de production agricole, aux paysages et aux capacités d'accueil.

➤ **Privilégier et favoriser la mobilisation des dents creuses des SDU pour répondre aux besoins de constructions liés aux exploitations agricoles**

En respectant les conditions de constructibilité que nous venons d'évoquer, l'évolution de la loi littoral qui fonde la modification du SCOT et destinée à être déclinée dans les PLU va créer un gisement ou des réserves de parcelles constructibles, en dents creuses, au sein des villages et des SDU déterminés, c'est-à-dire à proximité immédiate des espaces ou des exploitations agricoles. **Il est souhaitable que ces réserves puissent en partie être mobilisées pour répondre aux besoins des exploitations agricoles.**

Cela vise à freiner la dégradation du foncier agricole (morcellement, mitage, renchérissement) qui pénalisent tout autant les travaux agricoles, l'installation et la transmission et l'efficacité des moyens techniques et financiers alloués aux opérateurs, tels que la SAFER, en charge de mettre en œuvre les politiques publiques de régulation, de mise en valeur ou d'aménagement du foncier agricole.

Il s'agit de concevoir et de mettre en œuvre, à l'échelle du TCO ou de ses communes, des dispositifs de maîtrise foncière adaptés et selon un cadre et des modalités d'actions partagés entre les collectivités et les opérateurs fonciers SAFER-EPFR.

Nous proposons de compléter la recommandation R3 du DOO (p.17) dans ce sens :

L'engagement des communes, en liaison avec la profession agricole et les services compétents, dans les démarches aboutissant à la réalisation de pré-études de développement agricole durable, à des dispositifs de maîtrise foncière des dents creuses des Secteurs Déjà Urbanisés et des villages pour répondre le cas échéant aux besoins de constructions nécessaires aux exploitations (logements agricoles, sièges d'exploitation, hébergement), et à la création de zones agricoles protégées est encouragé. De telles démarches concernent, notamment, les espaces agricoles localisés dans les lisières urbaines définies à l'orientation O9.

➤ **Assurer le suivi des constructions agricoles autorisées**

La loi ELAN modifie les règles d'urbanisme littoral applicables aux constructions agricoles. En particulier, l'article L.121.10 du code de l'urbanisme précise que des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles qui seraient autorisées en dehors des espaces proches du rivage (SMVM) auront interdiction de changer de destination. Par ailleurs, les PLU peuvent désigner les bâtiments agricoles, existants antérieurement à la Loi Elan, autorisés à changer de destination.

Nous préconisons que le recensement et le suivi des bâtiments agricoles concernés par ces dispositions soient centralisés à l'échelle du SCOT et que des indicateurs d'évolution soient intégrés à l'observatoire du SCOT.

➤ **Garantir à long terme le maintien du potentiel productif (ZAP, PAEN, Coupure d'urbanisation)**

L'économie agricole du TCO recouvre des formes et des enjeux multiples et différenciés selon les terroirs. Au-delà de ses limites administratives, le TCO contribue de manière prépondérante au projet agricole et agro-industriel de La Réunion. Il est notamment partie prenante des orientations et des objectifs départementaux partagés et déclinés dans le plan AgriPéi 2030 et dans les conclusions des travaux du Comité de Transformation de l'Agriculture Réunionnaise. Il convient d'insister sur les complémentarités voire les interdépendances et les enjeux communs qui existent entre les différentes filières de production. Cela conditionne leur développement, les équilibres économiques et sociaux et la trajectoire maîtrisée de progression de l'autonomie alimentaire. Il demeure plus que jamais indispensable d'inscrire dans les documents de planification et d'urbanisme des garanties à long terme de maintien et de protection du potentiel de production.

La délimitation des villages et plus encore des SDU est présentée par le SCOT comme un point d'arrêt de l'urbanisation continue des vastes espaces ruraux de l'Ouest. Les nouvelles dispositions de la loi Littoral pour la mobilisation des dents creuses apporte des solutions supplémentaires pour répondre aux besoins des populations et le cas échéant aux besoins liés aux exploitations agricoles comme le soulignent à juste titre les ajouts au PADD du SCOT relatifs aux villages et aux SDU (p.33-34).

Les conditions sont alors réunies pour mettre en œuvre par nécessité et avec volontarisme des règles pérennes de protection du potentiel agronomique, des conditions d'exploitation présentes et futures d'exploitation et de stricte limitation de l'artificialisation des sols agricoles.

Le Conseil Communautaire, en s'appuyant sur le SCOT, est fondé à initier la création de Zones Agricoles Protégées (C. rur. L112-2), à encourager la création de PAEN (C. urb. L113-15) sur son territoire, à instaurer des coupures d'urbanisation (C. urb. L121-22). Nous souhaiterions que le DOO du SCOT utilise et intègre ces opportunités afin de renforcer la matérialisation des objectifs existants affirmés dans le PADD.

ANNEXE

➤ Propositions de modification de la hiérarchisation de 9 sites

Commune	code SCOT	projet SCOT modifié	nom secteur	Demande de classement
Saint-Paul	J	Village	Chemin de Ligne	SDU
Saint-Paul	44	SDU	Chemin Du Cimetiere, R.Delisle-Rue Tauran	Urbanisation diffuse
Saint-Paul	41	SDU	Delisle Mondon Persee 2	Urbanisation diffuse
Saint-Paul	36	SDU	Chemin Gardenat	Urbanisation diffuse
Saint-Paul	37	SDU	Chemin Crescence	Urbanisation diffuse

Motifs :

- ➔ Point d'arrêt de l'étalement urbain dans des secteurs de très fort potentiel agronomique.

Caractéristiques et dynamiques :

Activités agricoles

Fort potentiel agronomique en canne à sucre et maraîchage
 Périmètre irrigué en service
 Présence de sièges d'exploitation

 Morcellement cadastral, division des unités foncières
 Diffusion du bâti, mitage des espaces agricoles (décohabitation et accueil de nouvelles populations)

Développement urbain

Proximité des centralités urbaines structurantes et de plusieurs villages et SDU avec des capacités d'accueil :

- La Saline et Tan Rouge
- village Ravine Daniel Ho Fo Villentroy, Bras Canot
- 12 SDU

 Dynamique d'étalement des bourgs et ville relais.
 Fractionnement des espaces cultivés

Commune	code SCOT	projet SCOT modifié	nom secteur	Demande de classement
Saint-Paul	26	SDU	Rte du Vieux Flamboyant	Urbanisation diffuse

Motifs :

- ➔ Maintenir l'intégrité de la zone agricole entre Tan Rouge et Plateau Caillou/Saint-Gilles les Hauts.

Caractéristiques et dynamiques :

Activités agricoles

Fort potentiel agronomique en canne à sucre et maraîchage
 Périmètre irrigué en service
 Présence de sièges d'exploitation et d'élevages

 Emission des unités foncières
 Distorsion des prix du foncier agricoles, spéculation

Développement urbain

Proximité de centralités urbaines structurantes

 Fractionnement des espaces agricoles par le développement résidentiel

Commune	code SCOT	projet SCOT modifié	nom secteur	Demande de classement
Saint-Paul	19	SDU	Le Guillaume Jardin	Urbanisation diffuse

Motifs :

- ➔ Limiter l'urbanisation à la zone U6c existante au PLU

Caractéristiques et enjeux :

Le secteur présente de fortes potentialités agronomiques mais le parcellaire cadastral est morcelé et c'est l'un des secteurs agricoles les plus mités, artificialisés de Saint-Paul. Il est souhaitable de strictement circonscrire la zone U6c existante au PLU sans ouvrir de possibilités de redélimiter et d'étendre ce secteur. Il s'agit notamment de favoriser la mise en valeur des terrains agricoles et d'éviter d'accroître les contraintes réglementaires liées à la proximité d'habitations.

Commune	code SCOT	projet SCOT modifié	nom secteur	Demande de classement
Saint-Leu	1	SDU	Chemin Sadeyen	Urbanisation diffuse

Motifs :

- ➔ Préserver les conditions d'exploitation des espaces agricoles

Caractéristiques et dynamiques :

Le secteur présente de bonnes potentialités agronomiques et des terrains à valoriser. Le développement résidentiel du secteur « Chemin Sadeyen » accentuerait la continuité bâtie entre le Secteur Déjà Urbanisé « Les Colimaçons les Hauts » et les Villages de la Chaloupe Saint-Leu et de La Petite Ravine.

Commune	code SCOT	projet SCOT modifié	nom secteur	Demande de classement
Trois-Bassins	1	SDU	Chemin F. Payet	Urbanisation diffuse

Motifs :

- ➔ Préserver les conditions d'exploitation des espaces agricoles

Limiter à l'existant le bâti résidentiel développé en zone A sur des terrains à fort potentiel. Bâti non structuré, en continuité d'une extension récente et qui génère des servitudes réglementaires pour l'exploitation des terrains agricoles.

Saint-Denis, le

Le Président du Conseil Départemental

A

N/Réf. : **TAO. C2022-08**
Affaire suivie par : Didier VISNELDA
Tél. : 0262 94 41 01

Monsieur le Président du TCO
B.P. 50049
97822 – Le Port Cedex

A l'attention de Camille ENAULT

Objet : Avis du Département sur le projet de modification simplifiée du SCOT du TCO.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 22 décembre 2021, vous sollicitez l'avis du Département sur le projet de modification simplifiée du SCOT du TCO.

Cette procédure vise à identifier les « agglomérations », « les villages » et les autres « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) prévus à l'article L121-3 du code de l'urbanisme.

S'agissant des espaces agricoles et naturels, vous identifiez 70 ha classés en STECAL situés en zone A ou N des PLU. Ces STECAL sont reconnus secteurs déjà urbanisés (SDU) et ils sont tous localisés au SAR. Le SCOT modifié se limite à reconnaître une situation existante, où les espaces correspondants sont déjà artificialisés bien que localisés en espaces agricoles ou en continuité écologique au SAR.

L'analyse du SCOT modifié montre qu'au sein des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) correspondant aux espaces urbains de référence, aux territoires ruraux habités (TRH), aux SDU et aux villages hors TRH, 930,5 ha d'espaces agricoles sont touchés par les secteurs de développements urbains contre 1 102 ha dans le SCOT approuvé.

Pour apprécier les incidences du SCOT sur les milieux naturels et la biodiversité, le SCOT classe les ENS parmi les périmètres de protection des espaces naturels. L'analyse du SCOT modifié montre que 2,1 ha d'Espaces Naturels Sensibles (1,98 ha à Saint-Paul et 0,08 ha à Saint-Leu) sont compris dans les SSEI. A l'échelle du TCO ces surfaces sont très faibles.

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées, un avis favorable du Département peut être considéré sur ce dossier.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil Départemental,



Cyrille MELCHIOR

La POSSESSION, le **21 MARS 2022**



Pôle Aménagement
Direction de l'Urbanisme
Tel : 0262 24 15 15
Mail : urbanisme@lapossession.re

Le Maire
A

M. Le Président du TCO
1 Rue Eliard Laude
97420 Le Port

N/Réf. : JA/DDE/CJ/FB/AL/22001491
LAR : 26 168 278 7172 3
Dossier suivi par : Alexandre LEGER

OBJET : Avis sur la modification simplifiée du SCOT autorisée par la loi ELAN.

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du SCOT relative à la loi ELAN, vous nous avez sollicités pour avis, en qualité de Personne Publique Associée.

Cette modification simplifiée, engagée par arrêté du Conseil Communautaire du 1^{er} juillet 2021, a pour objectif d'intégrer les éléments de l'article 42 de la Loi ELAN au SCOT en vigueur.

La proposition de modification du SCOT, suite aux échanges entre la Ville et le TCO, est bien conforme aux attentes en termes de classement, à savoir :

- **3 Villages** que sont : le 25^{ème}, le 26^{ème}, le 27^{ème}, la Ravine à Malheur, la Roche Moulin ; les Hauts de Sainte Thérèse, Dos d'Ane Nord, qui est en continuité de l'espace urbain de référence et du bourg de proximité
- **1 Secteur déjà urbanisé** : Rue Germain Elisabeth sur le secteur de Dos d'Ane
- **1 Village Multi-sites** pour le secteur de Mafate

La Ville s'est rendu compte qu'il a été ajouté à l'objectif 7 du PADD, un point sur le « tourisme nature », qui consiste **au développement du tourisme nature en préservant la possibilité de réaliser des projets touristiques en zonage spécifique identifié dans le PLU en vigueur en décembre 2021 et nécessaire notamment à la diversification agricole et au développement touristique des hauts**. Ainsi, si le projet de modification simplifiée est approuvé en l'état, le PLU de la Ville de la Possession pourra préserver la possibilité de la réalisation de projets touristiques sur la base du zonage identifié en décembre 2021.

*Le présent courrier a été signé numériquement grâce à une signature électronique qualifiée de classe RGS**. Conformément à l'article 1379 du code civil toute copie est réputée fiable et a une force probante identique à celle du document original.*

Si vous l'avez reçu par courrier « papier », il s'agit d'une copie du document ayant la même valeur que l'original. Si vous souhaitez recevoir la version numérique originale, elle peut vous être envoyée par mail sur demande aux contacts mentionnés en entête.

Au regard de ces éléments, nous émettons un avis favorable à votre projet de modification simplifiée du SCOT dans le cadre de l'application de l'article 42 de la loi ELAN.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

**Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,**

Signé électroniquement par : Josian ACADINE
Date de signature : 21/03/2023
Qualité : Elu Urbanisme



*Le présent courrier a été signé numériquement grâce à une signature électronique qualifiée de classe RGS**.
Conformément à l'article 1379 du code civil toute copie est réputée fiable et a une force probante identique à celle du document original.*

*Si vous l'avez reçu par courrier « papier », il s'agit d'une copie du document ayant la même valeur que l'original.
Si vous souhaitez recevoir la version numérique originale, elle peut vous être envoyée par mail sur demande aux contacts mentionnés en entête.*

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Service territoires, environnement et forêt

Pôle protection des terres agricoles

Le 22 mars 2022

=

Dossier suivi par : Albert GUEZELLO

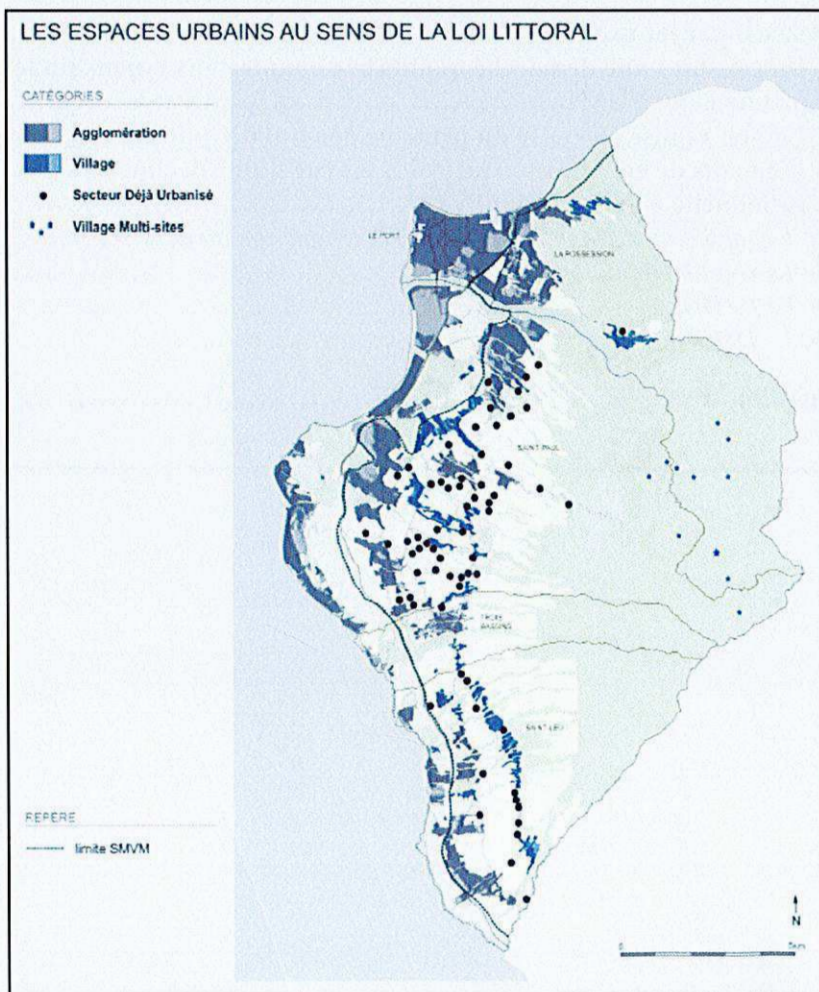
Tél. : 02 62 30 89 62

Fax : 02 62 30 89 99

Courriel : albert.guezello@agriculture.gouv.fr

TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

Modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du 21 décembre 2016 validée en conseil communautaire du 17 décembre 2021



« Une modification simplifiée ... mais amplifiée »

Sous l'apparence d'une modification simplifiée, la mise en œuvre de l'article 42 a quelque peu bouleversé la « machine SCoT ».

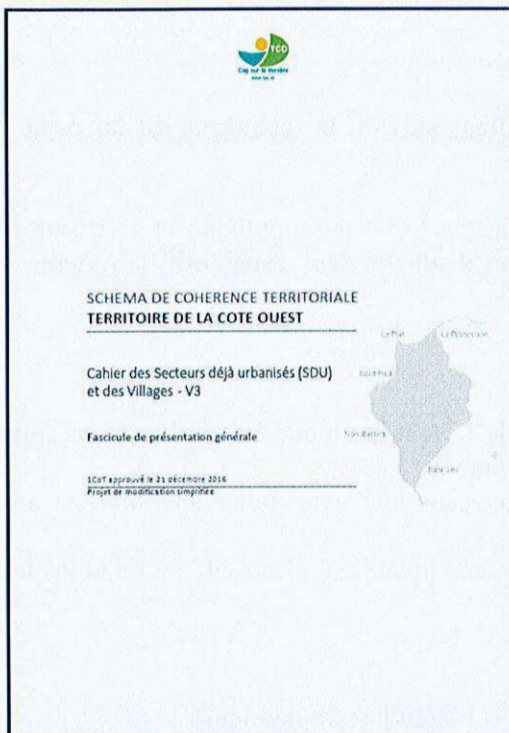
Compte-tenu du contexte local singulier du territoire du TCO entièrement impacté par les évolutions de la Loi Littoral exportée jusqu'à Mafate, l'ampleur de l'exercice a nécessité un travail d'analyse en profondeur permettant d'aboutir à la définition, l'identification et à la localisation des nouvelles catégories spatiales de la loi Littoral.

Points présentés pour avis

SOMMAIRE

- 1. L'identification des critères et localisation des secteurs déjà urbanisés et des villages P.4**
 - 1.1 Méthodologie..... p.4
 - 1.2 Résultats..... p.5
- 2. Exposé des changements apportés au SCoT.....P.6**
- 3. Analyse du projet modifié et observations.....P.32**
 - 3.1 Un constat : une démarche qualitative adaptée aux enjeux du territoire et conforme à l'esprit de la loi ELAN.....p.32
 - 3.2 La non remise en cause du principe général d'équilibre des espacesp.33
 - 3.3 Éléments de clarification attendus en vue d'une déclinaison opérationnelle à l'échelle des PLU.....p.
 - a. Les objectifs de la modification et la traduction au dossier.....
 - b. Le volet méthodologique.....
 - c. Le PADD.....
 - d. Le DOO.....
- 4. Proposition d'avis pour la CDPENAF..... P.34**

1. Caractéristiques du projet initial et avis



Dans un souci de clarté du processus de modification engagé, le TCO via son groupement d'étude a procédé à l'élaboration d'un « cahier des secteurs déjà urbanisés (SDU) et des villages » exposant les méthodes, les résultats obtenus et leurs incidences à l'échelle du bassin de vie.

La déclinaison de la démarche au sein des quatre communes impactées a donné lieu à cinq fascicules supplémentaires composées de fiches individualisées de chacun des secteurs étudiés.

Seul le cahier des SDU et village a été traduit au dossier SCoT avec l'ajout d'un **chapitre supplémentaire numéroté IV au livre I du rapport de présentation.**

1.1. Méthodologie

La démarche TCO d'identification et de localisation des SDU et villages s'est fortement inspirée des travaux de l'**AGORAH** laquelle avait procédé à une étude préalable visant à proposer à l'ensemble des EPCI une méthodologie générique d'identification des trois catégories spatiales de la loi littoral modifiée par l'article 42 de la loi ELAN présentes sur le

territoire réunionnais.

Compte-tenu du contexte local particulier de l'Ouest marqué par :

- son importante urbanisation rurale diffuse sur l'ensemble de la planèze ;
- la concentration de l'urbanisation au sein des « territoires ruraux habités - TRH- » identifiés aux documents supra et fortement représentés sur le territoire (+900 hectares) ;
- la dispersion de l'urbanisation au-delà même des TRH et présente dans une catégorie spatiale identifiée aux plans locaux d'urbanisme (PLU) sous le terme générique de « STECAL » localisés en zone agricole ou naturelle ;

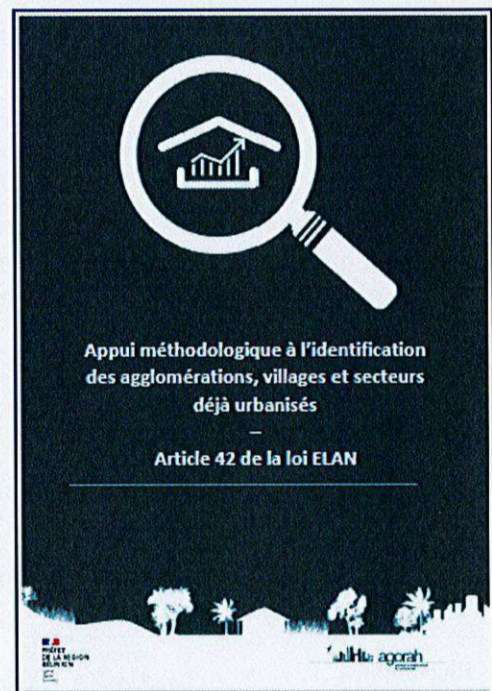
la méthodologie AGORAH a été complétée et adaptée.

a) Champ d'analyse

☞ Étape préalable de recensement et d'analyse des ensembles bâties (« établissements humains » dans la démarche) du bassin de vie pouvant être identifiés au SCoT modifié comme SDU ou village.

Ainsi, l'analyse porte sur les sites bâtis :

- ⊗ non localisés au sein des espaces urbains de référence du SCoT définis en compatibilité avec le SAR
- ⊗ non localisés au sein des espaces proches du rivage (chapitre du SAR valant SNVM)
- ☺ constitués d'au moins **20 constructions « en continuité »** → seuil minimal retenu pour l'analyse des villages et SDU potentiels



Soit **120 419 ensembles bâtis** répartis selon les différentes catégories de la planification spatiale SAR/SCoT/PLU :

- 51 TRH
- 50 relevant de la catégorie STECAL et autres
- 19 sites pour le cas particulier de Mafate

b) Le classement des sites identifiés en SDU ou village suivant la technique du faisceau d'indices (ou critères)

En adéquation avec les critères mis en œuvre à l'échelle des SCoT métropolitains et à partir des indications de l'article L.121-8 CU, l'AGORAH avait initialement distingué deux catégories de critères : « obligatoires » et « dits renforçants » :

- Critères obligatoires :
 - un nombre de construction < 20 habitations
 - une continuité du tissu sur la base d'un tampon de 15 mètres autour des constructions soit une distance maximale de 30 mètres entre deux bâtiments
 - une capacité d'accueil plafonnée : nombre de nouveaux logements potentiels inférieur au nombre de logements existants
 - la présence de réseaux de voiries, de desserte en eau potable, d'électricité ou de collecte des déchets
- Critères dits renforçants :
 - présence d'un réseau d'assainissement
 - présence d'un lieu de vie, d'équipement/services et d'activités économiques
 - présence d'un « lieu-dit » et prise en compte de son éventuelle dimension historique
 - présence d'un TRH au SAR ou STECAL d'un PLU compatible avec le SAR

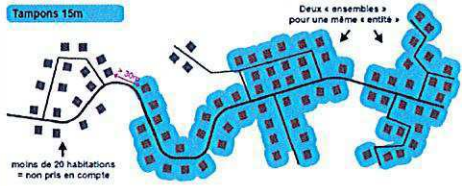
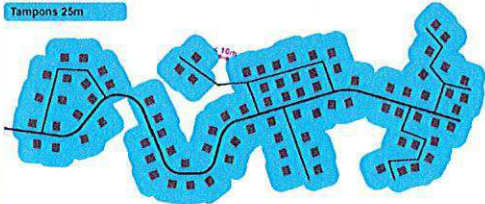
Les compléments et les adaptations apportés par DBW

▪ **Notion de continuité bâtie**

Pour la mise en œuvre de ce principe qui permet de différencier les secteurs bâtis groupés des bâtis isolés, DBW a fait le choix de l'application d'une **inter-distance maximale de 50 mètres** soit **un tampon de 25 mètres autour du bâti** au lieu de 15 de la méthode AGORAH.

La méthode adaptée aux réalités des secteurs bâtis de la planèze (meilleure prise en compte des contraintes topographiques ou liées à l'organisation viaire) aboutit à des ensembles bâtis moins nombreux mais plus vastes et donc susceptibles d'offrir des possibilités de densification par comblement de dents creuses...ce qui correspondant à l'esprit de la loi ELAN.

Par ailleurs, le bureau d'étude propose de retenir dans l'analyse certains groupements d'habitations de moins de 20 constructions, séparés à moins de 10 mètres des secteurs à étudier et devant être considérés comme appartenant à la même entité.

	AGORAH – tampon 15 m	Cahier SDU/Villages - tampon 25 m
Illustration		
Nbre ensembles analysés	130	120 419
Nbre constructions	10 059	13 312
Surface des « tampons »	717 ha	1 398 ha

▪ La technique du faisceau d'indices

Afin de mieux déterminer l'intérêt et l'enjeu du classement des secteurs étudiés en village ou SDU, le travail d'analyse a été réalisé sur la base du faisceau d'indices à partir des critères ci-dessous :

- **Critère « morphologie urbaine »** articulé autour des indices suivants :
 - **Nombre de bâtiments – 13 312**
→ Indice aboutissant à distinguer deux types d'ensembles bâtis : < 40 constructions ou > 40 constructions (valeur médiane 46)
 - **Surface en hectare - 1398**
→ Indice ayant une valeur informative/comparative sans nécessairement constitué un critère. Intérêt : calcul de la densité.
 - **Densité : Σ bâtiments/Surf. totale**
Il ressort du traitement et de l'analyse des données statistiques, la nature « fractale » de l'aménagement urbain du territoire (valeur moyenne et médiane équivalente respectivement autour de 8 et 7,6) soit une densité quasi identique à l'échelle des différentes polarités urbaines « dans les bas ou dans les hauts »
 - **Structure urbaine** : 3 niveaux de classification selon l'organisation du bâti par rapport à la trame viaire (3 – tissu structuré avec bon maillage viaire et une organisation du bâti autour des axes / 1 – tissu relativement diffus)
 - **Capacité de densification – 677**
Quantification de la capacité résiduelle déterminée à partir du nombre de parcelles non bâties en « dent creuse » desservies directement par la trame viaire → le traitement et l'analyse des données statistiques montrent la tendance d'une capacité résiduelle toujours inférieure au nombre de constructions existantes.
- **Critère « usage et fonctions »** articulé autour des indices tels que le **nombre d'équipements (94), commerces (127)**, la présence ou non d'un **lieu-dit**
- **Critère « réseaux et desserte »** : eau potable, assainissement, desserte par les transports collectifs

▪ Le précadrage environnemental

Conditions	Commentaires
Si risque/à-ris réhibitoire alors	Pas de densification ni d'extension possible
Si PPR bleu (prescription) ou Aléa modéré/moyen	Densification possible sous contrainte vis-à-vis du risque, pas d'extension ou extension limitée
Enjeux de biodiversité réhibitoire	Densification possible, pas d'extension ou extension limitée
Si pas de risque et enjeu de biodiversité non réhibitoire alors	
Notation de 3 à 4	Densification possible mais extension sous condition limitative (mesures ERC)
Notation de 0 à 2	Densification et extension possibles

Compte-tenu de l'importance quantitative de l'analyse (120 établissements humains) menée dans le cadre de la modification du SCoT, la démarche a été complétée d'une composante liée à l'évaluation environnementale.

Les critères retenus sont ceux identifiés à l'état initial de l'environnement du SCoT approuvé :
 - enjeux biodiversité

- enjeux risques.

1.2. Résultats

• Fiche individuelle par secteur analysé et proposition de qualification catégorie spatiale loi littoral

A partir de l'algorithme de l'AGORAH identifiant les ensembles bâtis potentiels, le travail d'analyse mené à l'aune des critères ci-dessus a abouti à l'élaboration de fiches individuelles :

Proposition :
SDU ou village

Détail des critères
d'analyse :
quantification des
indices

Catégorie planification :
SAR/SCoT/PLU

**LA POSSESSION
LE VINGT-CINQUIEME
LE VINGT-SIXIEME
LE VINGT-SEPTIEME
LA RAVINE A MALHEUR
LA ROCHE MOULIN**
Proposition : VILLAGE en continuité

1. Morphologie urbaine

Nombre constructions	Surface (ha)	Densité	Structure urbaine	Capacité densification
968	105,19	9,2	3	34

2. Usages et fonctions

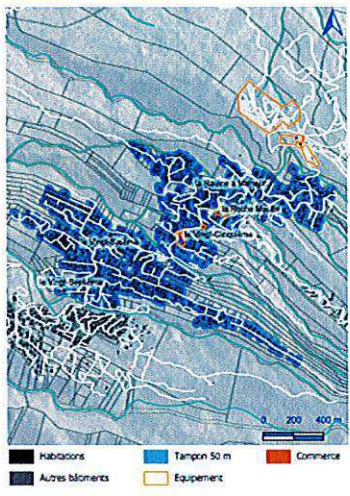
Équipement	Nature équipement	Commerce	Lieu-dit
3	Éducation, culture, administration	5	oui

3. Réseaux et dessertes

Eau potable	Assainissement collectif	Arrêt de bus
oui	oui	oui


Observations, commentaires

- Proposition de regrouper les lieux-dits en un ensemble en raison de leur lien physique et fonctionnel
- Ensemble d'hab de plus de 40 habitations
- Structure
- Présence de plusieurs équipements et commerces
- Desserte par les transports en commun




• Zonage PLU et catégorie SAR/SCoT

Zonage principal PLU	Catégorie SAR/SCoT et/ou PLU	Zone d'extension du PLU
U	TRH	non



• Précadrage environnemental



Observations précadrage environnemental

- Plus de densification et extension possible
- Densification possible sous contraintes (ex. B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B39, B40, B41, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48, B49, B50, B51, B52, B53, B54, B55, B56, B57, B58, B59, B60, B61, B62, B63, B64, B65, B66, B67, B68, B69, B70, B71, B72, B73, B74, B75, B76, B77, B78, B79, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B86, B87, B88, B89, B90, B91, B92, B93, B94, B95, B96, B97, B98, B99, B100)
- Densification possible sans extension ou extension limitée
- Densification possible mais extension sous contraintes (ex. B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B39, B40, B41, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48, B49, B50, B51, B52, B53, B54, B55, B56, B57, B58, B59, B60, B61, B62, B63, B64, B65, B66, B67, B68, B69, B70, B71, B72, B73, B74, B75, B76, B77, B78, B79, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B86, B87, B88, B89, B90, B91, B92, B93, B94, B95, B96, B97, B98, B99, B100)
- Densification et extension possibles

Vue aérienne composé
du cadastre
Délimitation de la zone
tampon des 25 m
Localisation des bâtis
et constructions non
résidentielles

Précadrage environnemental
permettant l'évaluation des
possibilités d'évolution du
site selon les enjeux
identifiés

• **Tableau de synthèse**

Catégorie spatiale loi Littoral	Nbre sites	Catégorie spatiale SAR-SCoT-PLU			Surface (ha)	Constructions (nb)	Capacité de densification (lgt suppl.)
		TRH	STECAL	Autres			
Village	23	22		1	776	8 661	340
SDU	65	29	22 <i>Arh Saint-Paul</i>	14	436	3 433	238 <i>238 en STECAL</i>
Urbanisation diffuse	13	13		13	73	456	44
Mafate Village multi-site	18 19	X			112	762	55
Total	119 120	51	22	28	1 397,4	13 312	677

120 établissements humains représentant environ 23 000 personnes soit 12 % de la population du TCO !

Soit 5,6 % des 25 000 ha habitables
Env. 20 % des espaces urbains de référence du SCoT (7200 ha)

En majorité logements individuels soit 14 % total des logements du TCO

• **Analyse comparative à l'échelle de la planification (hors Mafate)**

→ **Sur les 51 TRH :**

- 22 deviennent villages (767 ha, 8 600 constructions et 1/3 des capacités de densification)
- 29 deviennent SDU (206 ha, 1 800 constructions et une capacité de densification de 110 unités)

→ **22 STECAL** deviennent SDU soit 230 ha, 1 600 constructions et une capacité d'accueil de 130 unités

→ **27 autres** (hors TRH, hors STECAL et en zone A ou N au PLU) :

- 1 village (Dos d'Âne nord)
- 14 SDU
- 13 espaces d'urbanisation diffuse

• **Résultats complémentaires : 3 villages au sein du SNVM hors analyse**

Les TRH ci-dessous identifiés au SAR mais ignorés au SCoT de 2016 deviennent des villages :

- SAINT-PAUL : Tour des Roches et chemin Vanille
- SAINT-LEU : chemin de la Surprise

Conclusions DBW

- Dans la démarche initiée à l'échelle du SCoT, ce sont les PLU qui ont servi de guide compte-tenu du nombre important de STECAL et des établissements humains localisés en zone A ou N → renversement provisoire de la hiérarchie des normes !
- Le TCO est finalement un territoire aussi bien rural que littoral et à travers la procédure engagée, c'est la reconnaissance de l'ampleur de cette ruralité préalablement reconnu au SCoT de 2016.

2. Exposé des changements apportés au SCoT

Les modifications apportées au SCoT ne concernent que les orientations liées à la loi Littoral ainsi modifiée par la loi ELAN dont la mise en œuvre entraîne une évolution des droits à construire sur le territoire.

Sans impact sur l'économie générale du PADD, cette procédure s'inscrit dans ses objectifs en contribuant notamment à la gestion économe de l'espace et ce en limitant l'urbanisation diffuse par une meilleure organisation des établissements humains disséminés sur l'ensemble de la planèze.

Mise en conformité du SCoT dans ses différentes composantes

• Rapport de présentation	
Livre I Diagnostic socio-économique et spatial	Introduction d'un chapitre supplémentaire (IV) consacré à la méthodologie suivie dans la démarche d'identification et de localisation des trois catégories spatiales issues de la loi ELAN (fascicule méthodologique complétée)
Livre II Etat initial de l'environnement	Inchangé
Livre III Explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO Analyse articulation du schéma avec les autres documents	<ul style="list-style-type: none"> • Modification du tableau des articulations entre les choix du schéma, les objectifs du PADD et les orientations du DOO • Modification de la section « Documents pour lesquels le SCoT est dans un rapport de compatibilité : SAR, Charte du PNR...
Livre IV	<ul style="list-style-type: none"> • Actualisation du tableau de l'analyse matricielle :

Évaluation environnementale	incidences environnementales positives et négatives de la version du DOO modifiée <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation de la section consacrée aux secteurs susceptibles d'être impactés • Mesures « ERC » : complétude rubrique « ressource espaces », « milieux naturels et biodiversité »
Livre V Résumé non technique	Actualisation du résumé non technique de l'évaluation environnementale

• **Le projet d'aménagement et de développement durables**

☞ **Retouches majeures**

- **OBJ 4** « Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest »
- **OBJ 12** « Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée »

☞ **Retouches mineures**

- **OBJ 03** « Diminuer l'exposition aux risques (ilets composant le cœur habité de Mafate exposés aux aléas mouvement de terrain)
- **OBJ 07** « Confirmer la première place de l'Ouest dans l'économie des loisirs et du tourisme »

Ajout non signalé réunion PPA du 29/10

Développer le « tourisme nature » en préservant la possibilité de réaliser des projets touristiques en zonage spécifique identifié dans les PLU en vigueur en décembre 2021 et nécessaires notamment à la diversification agricole et au développement touristiques des Hauts.

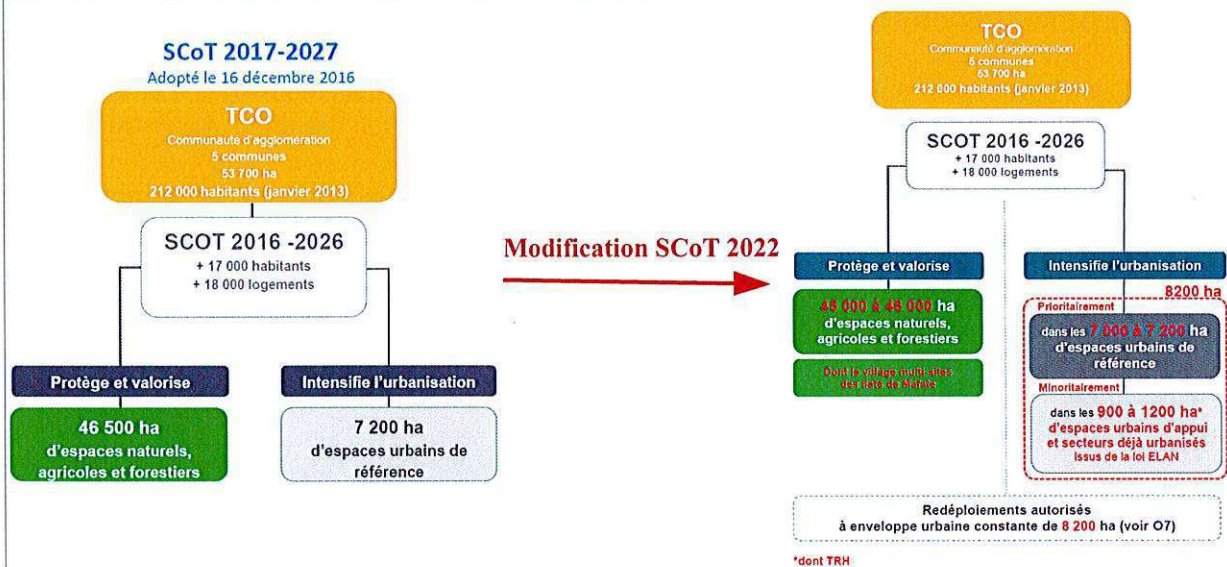
- **OBJ 11** « Rééquilibrer l'armature urbaine, intensifier l'urbanisation et limiter l'urbanisation diffuse »

• **Le document d'orientation et d'objectifs**

☞ **Retouches majeures**

- **01** « Principe d'équilibre des usages de l'espace »

Attention : correction d'une erreur matérielle commise au SCoT de 2016 « Schéma des boîtes » incluant dans les 46 500 ha d' ENAF 950 ha de TRH lesquels étaient certes hors armature urbaine mais dotés d'un régime d'urbanisation.



- **07** « L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'urbanisation »

☞ **Retouches mineures**

- **05** « Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine »
- **06** « Les espaces urbains de référence. L'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire »

En résumé

L'identification des différentes strates d'urbanisation de la loi littoral amène à « redessiner » l'armature urbaine du territoire laquelle doit désormais les intégrer en y apportant des éléments de définition retenus pour leur catégorisation → **OBJ 4 du PADD.**

L'armature urbaine et les espaces urbains du Territoire de la Côte Ouest - Le double registre -			Typologie des espaces Loi Littoral	
Registre organisation du Territoire (Armature urbaine)	Identification des polarités et des secteurs habités	Registre Espaces urbains (régime d'urbanisation) O1 et O7 du DOO		
ARMATURE URBAINE	Rang 1	Cœur d'agglomération La Possession (Centre-ville, Rivière des Galets, Sainte Thérèse, Pichette) - Le Port (en totalité) - Saint-Paul (Centre-ville, Cambaie, Tour des Roches)	Espaces urbains de référence	Agglomération
	Rang 2	Pôles secondaires Saint-Paul (Plateau Caillou - St Gilles les Hauts - L'Épave) ; Saint-Leu (Pleine St-Leu - Fortais)		
	Rang 3	Villes relais Saint-Paul (La Plaine - Bois de Nèfles ; Le Guillaume ; La Saline ; Saint Gilles les Bains) ; Les Trois-Bassins (Centre-ville ; Souris Blanche) ; Saint-Leu (Centre-ville)		
	Rang 4	Bourgs de proximité La Possession (Dos d'Âne) ; Saint-Paul (Tan Rouge) ; Saint-Leu (La Chaloupe Saint-Leu ; Le Plateau) ;	Espaces urbains d'appui	Village
	Rang 5	26 Villages (Dont 3 en SMVM) La Possession (3) ; Les Trois Bassins (3) ; Saint-Leu (9) ; Saint-Paul (11)		
HORS ARMATURE URBAINE	Secteurs déjà urbanisés	Au total 65 secteurs déjà urbanisés La Possession (1) ; Les Trois Bassins (1) ; Saint-Leu (14) ; Saint-Paul (49)	Secteurs déjà urbanisés à périmètre bâti intangible	Secteurs déjà urbanisés
	Village multi-sites de Mafate	Pas de rang	11 Dets habités identifiés comme un village multi-sites La Possession (7) ; Saint-Paul (4)	Espaces du Cœur Habité avec poches de redéploiement

Cette nouvelle organisation de l'armature conduit à reconsidérer la singularité du territoire de la côte Ouest qui se caractérise par son importante urbanisation diffuse sur l'ensemble de sa planète et à dépasser la vision surannée du mode rural → notion de ruralité modernisée de **OBJ 12 du PADD**.

Cette nouvelle organisation des ensembles urbains ainsi identifiés dans lesquels devront être exploitées les possibilités d'intensification permettra de contenir cette urbanisation diffuse → **OBJ 11 PADD**.

La transposition de la loi Littoral au SCoT via la modification simplifiée réaffirme le principe général d'équilibre des espaces affiché au DOO (cf schéma des boîtes modifié supra) lequel précise désormais la localisation, le régime et les conditions d'urbanisation des nouvelles catégories spatiales → **O1 et O7 DOO** :

- Agglomération : densification des tissus urbains existants et possible urbanisation en continuité
- Village (hors Mafate) : densification des tissus urbains existants et exceptionnellement urbanisation

en continuité proportionnée et mesurée

- SDU : densification de l'enveloppe bâtie uniquement et sans modification significative des caractéristiques du bâti existant (pas d'extension possible)
- Mafate cf support DEAL

→ Possibilité de redéploiement pour les SDU et exceptionnellement pour le village de Dos d'Âne nord.

3. Analyse du projet modifié et observations (hors cœur habité de Mafate)

En arrêtant le projet de modification simplifiée de son SCoT en vu de l'intégration des évolutions apportées par la loi ELAN, le TCO est la première intercommunalité de l'île à s'être engagée dans ce processus, accompagné à cet effet par les communes membres, les services de l'État (DEAL), la Région, le Parc National et l'AGORAH.

Aussi, ce projet de modification résultante d'une démarche consensuelle est globalement **qualitatif**, à l'instar de ceux réalisés à l'échelle de la métropole présentant une approche méthodologique similaire.

À l'issue de l'approbation du projet rendu exécutoire, les PLU des communes du bassin de vie impactées par ces évolutions devront décliner les secteurs ainsi identifiés et localisés à leur échelle, via une délimitation à la parcelle et définir les règles de constructibilité associées.

La lecture littérale du dossier de SCoT ainsi modifié soulève néanmoins plusieurs observations lesquelles, loin de remettre en cause la qualité du document, pourraient, selon leur degré de pertinence, contribuer à sa clarification et son opérationnalité à l'échelon communal.

3.1 Un constat : une démarche qualitative adaptée aux enjeux du territoire et conforme à l'esprit de la loi

Compte-tenu du caractère dispersé de l'habitat sur l'ensemble de la planèze, la maîtrise de l'urbanisation est donc un enjeu majeur à l'échelle de l'intercommunalité.

Au projet de modification simplifiée, la démarche objectivant les critères d'identification et de localisation des villages et SDU ainsi que le cadrage de leurs possibilités d'urbanisation contribuent aux objectifs suivants :

- garantir une mise à niveau équitable de l'aménagement dans les mi-pentes et les hauts, territoires de prédilection de l'habitat indigne et d'une offre de logement plutôt pauvre
- limiter l'amplification de l'urbanisation diffuse et son corollaire, l'artificialisation des sols

Ainsi, cette démarche répond aux objectifs recherchés par le législateur :

- replacer les projets de territoire au cœur du dispositif de la loi Littoral, en facilitant le développement des territoires et leur attractivité, notamment par la densification des secteurs déjà urbanisés ;
- lutter contre le mitage, autrement dit, la dispersion anarchique des constructions dans le paysage.

3.2 La non remise en cause du principe général d'équilibre des espaces et un enjeu « consommation de l'espace » limité

La démarche d'identification et de localisation des différentes strates d'urbanisation de la loi Littoral redessinant l'armature urbaine du territoire du TCO se traduit par une actualisation du « schéma des boîtes », socle garantissant le respect du principe général d'équilibre entre développement urbain et la protection des ENAF ainsi affiché au DOO (orientation 01).

Le SCoT souhaite désormais renforcer sa stratégie d'aménagement équilibré en :

- préservant directement 45 000 à 46 000 ha d'ENAF
 - intensifiant l'urbanisation en priorité dans les EUR et dans une moindre mesure dans les secteurs nouvellement identifiés (espaces urbains d'appui et SDU)
- tout en autorisant le redéploiement à enveloppe urbaine constante .

Aussi, l'impact de la modification simplifiée sur la consommation de l'espace est limité...tel est le constat porté à l'évaluation environnementale laquelle, dans sa version amendée, considère que cette stratégie de densification a une incidence positive sur la préservation des ENAF et permet d'éviter l'étalement urbain.

L'argumentaire porté à l'évaluation environnementale sur l'incidence du projet de SCoT modifié sur la consommation de l'espace aurait mérité d'être davantage étayé (V. infra).

En effet, considérant :

- à ce stade de la procédure, le SCoT est tenu seulement à une démarche d'identification des critères et de localisation des villages et SDU ;
- le périmètre des secteurs identifiés reposant sur une emprise « fictive » autour des bâtis existants laquelle ne constitue pas une surface potentiellement urbanisable
- à l'échelle cartographique du SCoT (1/50 000^{ème}), ces secteurs identifiés par des pictogrammes ne donnent pas lieu à une délimitation exacte à l'échelle parcellaire
- le cadrage par le SCoT des possibilités de construire (comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie existante, urbanisation en continuité mesurée et proportionnée)

l'enjeu de la consommation de l'espace est peu significatif à l'échelle du SCoT modifié mais sera prégnant à l'échelle des PLU lors de la délimitation des SDU et villages, et ce à plus forte raison des possibilités de redéploiement autorisées.

3.3 Éléments de clarification attendus en vue d'une déclinaison opérationnelle à l'échelle des PLU

Comme précisé en préambule, les observations ci-dessous découlent d'une lecture attentive du dossier SCoT modifié. L'objectif recherché étant d'en améliorer la compréhension en vu d'une application concrète à l'échelle communale.

Un point d'attention : la déclinaison aux documents locaux d'urbanisme se traduisant par un zonage spécifique et adapté des secteurs identifiés au SCoT seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

a) Les objectifs de la modification de l'arrêté du 01^{er} juillet 2021 et leur traduction au dossier SCoT

La délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2021 rappelle les objectifs de la modification précisés en page 2 du présent rapport :

- **préciser la définition des agglomérations et des villages** prévus à l'article L.121-3 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 L.121-8 du code de l'urbanisme, **les identifier et les localiser pour les mettre en œuvre.**

La démarche initiée par le TCO porte sur deux catégories spatiales de l'article L.121-3 :

- villages
- SDU

Quelle définition pour les agglomérations ?

Au chapitre IV du livre I du rapport de présentation auquel renvoie le PADD, il a été appliqué une correspondance entre les rangs de l'armature urbaine et les trois catégories spatiales de la loi Littoral → cf tableau page 11.

Désormais, la catégorie « agglomération » correspond aux polarités de rang 1 (cœur d'agglomération), de rang 2 (pôles secondaires) et de rang 3 (villes relais)...polarités déjà identifiées et localisées au SCoT de 2016 et relevant des espaces urbains de référence.

Le critère permettant leur distinction avec les villages étant leur contribution à la structuration du territoire.

Au vu des objectifs de la modification simplifiée visant à préciser la définition des agglomérations sans les localiser, faut-il en conclure que le SCoT en vigueur répondait déjà en partie aux exigences de la loi ELAN ?

La lecture des éléments exposés au chapitre IV du livre I, notamment sur l'application de la loi de correspondance entre les rangs de l'armature urbaine et les catégories spatiales de l'article L.121-3, n'est pas aisée et, par conséquent, ne permet pas d'aboutir à une définition claire de l'agglomération au sens de la loi Littoral. Les éléments permettant sa catégorisation doivent être recherchés parmi les caractéristiques attachés aux espaces urbains de référence complétés dans le cadre de la modification. V. observations PADD.

b) Volet méthodologique

▪ La notion de continuité bâtie

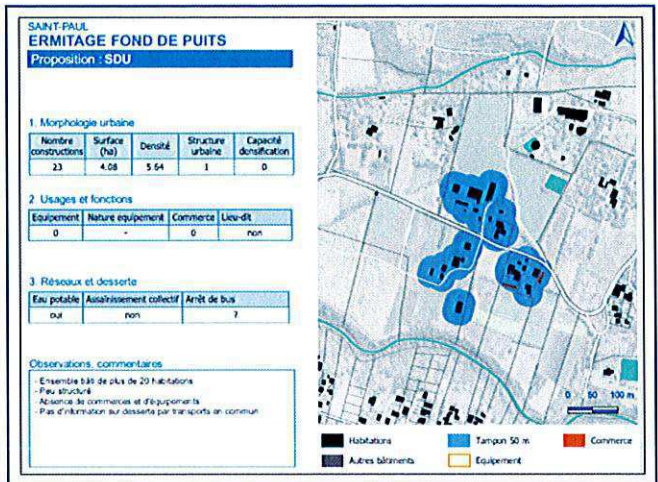
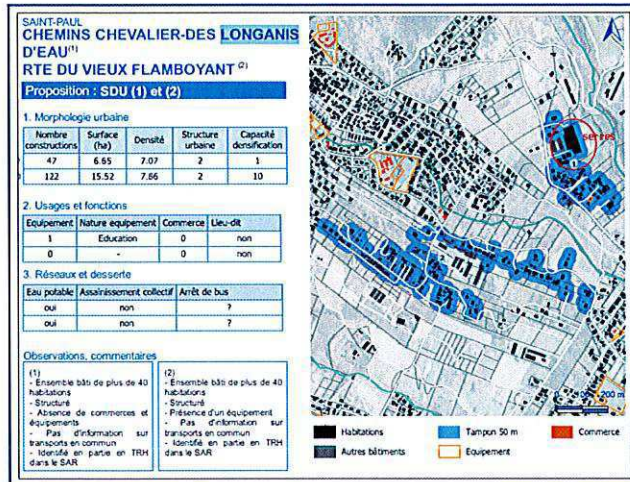
Nature des bâtiments

Comme préconisé par l'AGORAH, l'identification géomatique des secteurs considérés en continuité a été réalisée sous le prisme du nombre de bâtiments appartenant aux catégories « résidentiels » et

« indifférenciés » en raison de la difficulté d’obtenir des données fiables sur l’usage des bâtiments (source : BDTOPO catégorie résidentiel et indifférencié « usage 1 » de la couche bâtiment).

Sur quelques ensembles bâtis identifiés dans la démarche comme SDU, des unités de production animale ou végétale (serres) ont été intégrées aux périmètres définis de façon géomatique :

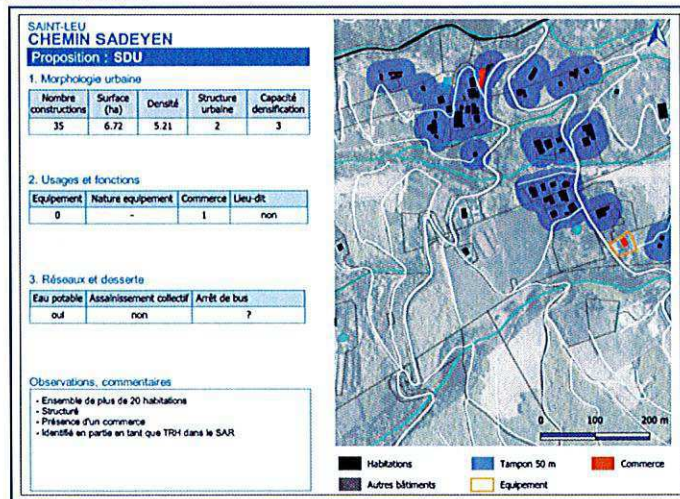
- Chemin Chevalier, des Longanis, d’Eau (Saint-Paul)
- Ermitage, Fond de Puits (Saint-Paul)



La non prise en compte de ces constructions est de nature à impacter leur catégorisation en SDU, dans la mesure où le seuil minimal des 20 constructions n’est pas atteint (Ermitage Fond de Puits à dr.) ou à générer une discontinuité du bâti (route du vieux Flamboyant à g.).

Application de l’interdistance de 10 mètres entre groupements d’habitations de moins de 20 constructions

Cette règle retenue à l’analyse permet de considérer des sous-ensembles bâtis comme appartenant à la même entité.



Or, sur certains sites, des sous-ensembles bâtis situés à plus de 10 mètres ont été retenus à l’analyse sans donner lieu à une justification de la part du bureau d’étude.

La continuité de l’urbanisation est un des critères prédominants permettant de distinguer les SDU des espaces d’urbanisation diffuse. Par conséquent, il est d’importance majeure de clarifier voire cadrer cette notion qui sera appliquée à l’échelle des PLU et ce dans un souci de sécurisation
 Par exemple : pour les sous-ensembles groupés situés à plus de 10m : analyse au cas par cas selon des critères tel type d’espace entre deux bâtis, urbanisation des parcelles contiguës...).

La technique du faisceau d’indices

Comme précisé au point 1.1.b, le recours au faisceau d’indices permet de mieux déterminer l’intérêt et l’enjeu de classement des sites étudiés en village, SDU ou espace d’urbanisation diffuse.

Toutefois, l’absence de grille d’évaluation avec un système de notation ne facilite pas toujours la lecture des fiches. Pour certains secteurs, cette technique paraît inopérante :

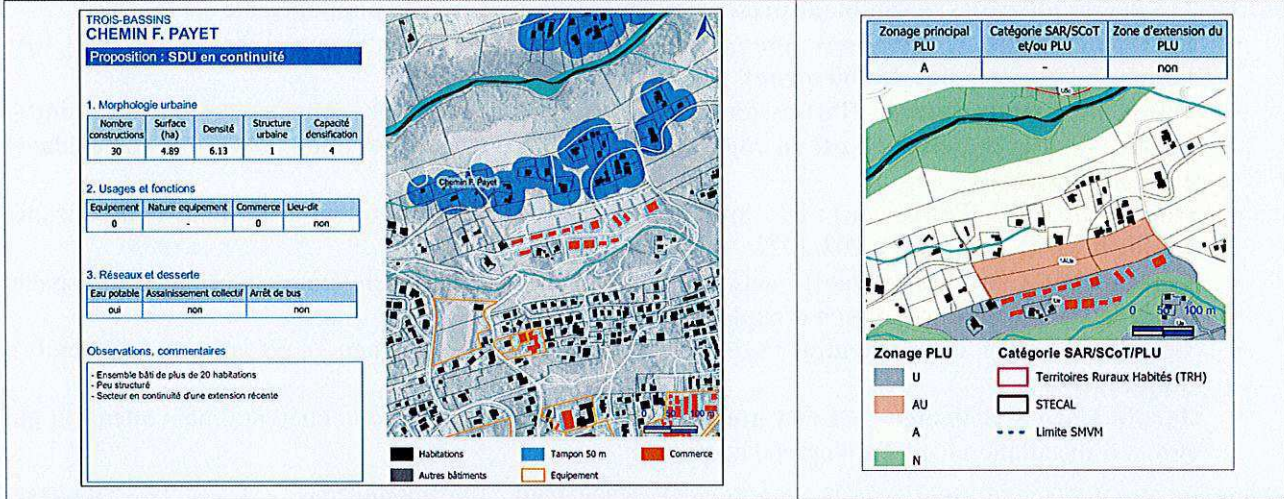
Trois-Bassins : chemin J. Payet → SDU

Secteur situé à l'entrée de la ville par les hauts, via la RD6.

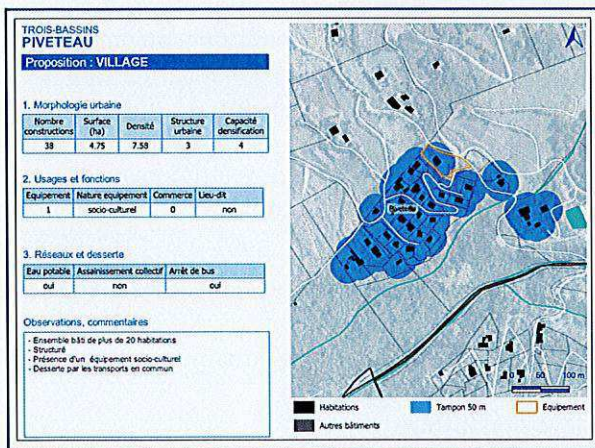
Espace bâti situé en continuité de la zone d'activité économique (ZA Bras Montvert) classés respectivement en zone A et AU au PLU en vigueur.

Ce SDU soulève des interrogations quant aux critères prises en compte pour sa qualification et localisation :

- composé de 3 sous-ensembles distincts du fait du tampon de 50 m (→ problème de discontinuité du bâti) ;
 - présence d'une construction sur la parcelle AI 457 dont la vocation reste à déterminer (bois sous tôle) et pourtant pris en compte dans le périmètre du SDU ;
 - au sein de l'enveloppe bâtie, une parcelle bénéficiant d'une AE (OL) pour un projet de MPC validé en COSDA en 2019 (AVRIL Séverin)
 - procédure TI : médiation SAFER sur parcelle AI182 située à l'entrée du secteur
- ⇒ Compte-tenu de la morphologie urbaine et de l'absence d'équipement, un classement en urbanisation diffuse aurait été adapté.



Trois-Bassins : Piveteau → village



Situé au sud-est à proximité de la petite ravine, cet ensemble bâti est séparé du reste du territoire et relié aux quartiers « Petite Ravine » et « Cocâtre » par le chemin Piveteau.

Identifié au SAR en tant que TRH de 2,64 ha et classé en Uc au PLU en vigueur pour une surface équivalente, cet ensemble bâti de plus de 20 habitations est bien structuré à travers un maillage viaire interne (chemin des Orchidées et impasse des Lauriers). Doté d'un bâtiment socio-culturel, le secteur est desservi par les transports en commun.

Situé sur la partie rurale du territoire, en périmètre ILO (antenne 6) ce secteur est dominé par la culture de la CAS. On y trouve quelques parcelles en vergers.

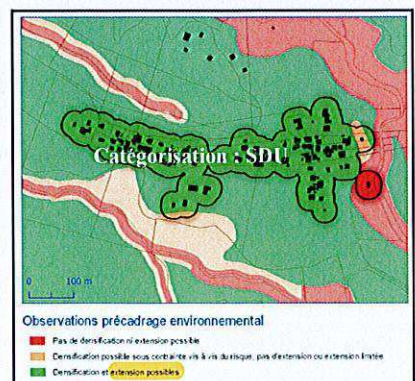
→ Par rapport aux autres secteurs étudiés, ce village est assez atypique de part sa dimension, le nombre de constructions, l'absence de commerce ; seul un bâtiment socio-éducatif à

l'entrée du site permet de structurer ce petit lieu de vie.

Par ailleurs, au regard des contraintes environnementales, ce secteur ne peut être que densifié ; l'extension y étant très limitée. La catégorisation en SDU aurait été plus appropriée.

Le choix des indicateurs environnementaux : l'absence de la thématique agricole

Comme explicité en page 7, compte-tenu du poids des établissements humains, l'analyse à partir du faisceau d'indices urbains a été complétée par un pré-cadrage environnemental reposant également sur une analyse multicritère définissant l'état initial de l'environnement qui les caractérise. Deux enjeux ont été pris en compte correspondant aux thématiques déjà traitées dans l'état initial de l'environnement de l'évaluation environnementale de 2016 : biodiversité et risque.



Résultat :

- 67 % de la surface totale des sites pourrait faire l'objet de densification et d'extension
- 17 % de la surface totale en densification sous contrainte vis-à-vis des risques
- 15 % de la surface totale ne pouvant faire l'objet de densification ou d'extension (...)

L'interprétation des résultats laisse présager des possibilités d'extension dans plus de 60 % des sites analysés y compris dans les SDU alors que leur régime d'urbanisation ne le permet pas (v. cartographie p.15).

Ainsi indiqué au fascicule méthodologique, ce précadrage environnemental constitue une première étape du processus itératif entre analyse urbaine et évaluation environnementale laquelle dans sa version modifiée, considère que l'impact sur la consommation d'espace induite par la modification simplifiée est peu significatif (V. supra).

Sur les 23 villages identifiés, 6 semblent présenter des enjeux forts sur le plan agricole :

- **La Roche Moulin** (Possession) : présence siège d'exploitation et bâtiments d'élevage de la SCEA Ferme de l'Ouest à plus de 100 mètres
- **Hauts de Sainte-Thérèse** (Possession) : TRH localisé au nord du plateau agricole de Sainte-Thérèse dont la préservation est un enjeu fort au PLU en vigueur. Attention création d'une enclave agricole potentielle
- **Dos d'Âne nord** (Possession) : très forte porosité entre l'espace agricole et l'espace bâti constaté lors de la visite terrain du 08/03/2022
- **Lotissement Cross** (Saint-Paul) : actions en faveur de la reconquête/mise en valeur de l'espace agricole avoisinant (autorisation d'exploiter)
- **Bois-Rouge – Les Trois Chemins** (Saint-Paul) : secteur irrigué (antenne 3), présence de bâtiment(s) d'élevage
- **Jardin Coco – Bellemène – Les Canots** (Saint-Paul) : catégorisation cohérente mais attention au projet d'installation dans l'enveloppe du village

S'agissant des SDU : 15 situés sur la commune de Saint-Paul, 4 sur Saint-Leu et 1 sur Trois-Bassins présentent des enjeux agricoles importants : périmètre irrigué, procédures terres incultes, autorisation d'exploiter pour des projets d'installation, présence de bâtiments agricoles...

Le précadrage environnemental, étape préliminaire de la démarche d'évaluation environnementale de la modification simplifiée n'aborde pas la question de l'incidence potentielle de la densification des SDU/villages au regard de la sensibilité agricole de chaque site et du risque d'impact potentiel au regard des nouvelles constructions.

L'analyse géomatique de l'ensemble des secteurs réalisés à partir de ressources internes (BOS permanente, base d'autorisations d'exploiter) a permis une première évaluation des enjeux agricoles des sites retenus dans la démarche ; évaluation qui devra être affinée à l'échelle des PLU.

Aussi, il est proposé de compléter le fascicule méthodologique (actualisation du chapitre IV du livre I) comme suit :

« Ce cadrage constitue une première étape du processus « itératif » entre analyse urbaine et évaluation environnementale permettant de guider les choix :

- en termes de catégorisation entre village/SDU/urbanisation diffuse
- de préfiguration des futures dispositions du DOO du SCoT modifié et de la prise en compte des enjeux environnementaux au sein des villages et SDU (et de leurs délimitations futures dans les PLU **des communes concernées lesquelles devront procéder à une analyse fine à l'échelle parcellaire : évaluation des capacités d'accueil résiduels, prise en compte des enjeux environnementaux y compris agricoles et paysagers**).

c) Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)

- **La définition des villages au sens de la loi Littoral**

Dans l'armature urbaine redessiné, les bourgs de proximité relevant des espaces urbains de référence et les espaces urbains d'appui nouvellement identifiés relèvent de la catégorie spatiale « villages » au sens de la loi Littoral.

Du fait de leur poids respectif dans la structuration du territoire, les conditions d'urbanisation seront sensiblement différentes :

- Bourg de proximité : rôle de place de services et donc d'équité territoriale au profit des populations
- Villages : localisés dans les TRH reconnus au SAR/SCoT de 2016, ils se caractérisent par une faible densité, une qualité de vie, un attachement à la terre, une qualité paysagère et des modes de vie et d'habiter, vecteur de cohésion sociale du monde rural.

L'enjeu en termes d'urbanisation se limite 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.

Comme pour les agglomérations et au vu des objectifs de la modification simplifiée visant à préciser la définition des villages, faut-il en conclure que le SCoT en vigueur répondait déjà en partie aux exigences de la loi ELAN ?

Une **définition générique semble complexe** tant cette catégorie spatiale recouvre des ensembles urbains n'ayant pas le même niveau d'ancrage au niveau du territoire.

Cas des TRH situés dans le périmètre du SNVM catégorisés en village : hors analyse, ces secteurs n'ont pas été étudiés.

Deux d'entre eux (chemin Surprise à Saint-Leu et chemin Vanille à Saint-Paul) ont fait l'objet d'une visite terrain et au vu de leur morphologie urbaine (peu structuré, densité variable faible à moyenne, faible niveau d'équipement voire nul), ces secteurs correspondent peu ou prou aux caractéristiques des espaces urbains d'appui nouvellement définis dans l'armature urbaine.

▪ Une ligne d'action supplémentaire en faveur de l'économie les loisirs et du tourisme – Objectif 7

Ajout au PADD d'une quatrième ligne d'action :

Développer le « tourisme nature » en préservant la possibilité de réaliser des projets touristiques en zonage spécifique identifiées dans les PLU en vigueur en décembre 2021 et nécessaires notamment à la diversification agricole et au développement touristique des hauts

Cette ligne d'action apportée post réunion PPA et ne faisant l'objet de justification au dossier SCoT soulève plusieurs interrogations et observations :

- cette disposition est-elle une conséquence de la mise en œuvre de l'article 42 sur le devenir des zones Nto délimitées aux PLU des communes de Trois-Bassins et Saint-Paul? Vu la fin de la période transitoire instaurée pour la mise en œuvre dudit article par les documents de planification, quel en est le fondement réglementaire?
- au vu des objectifs visés, il conviendrait de vérifier les règles de constructibilité définies au règlement écrit des PLU concernés ;
- compte-tenu des voies d'action en faveur du développement de l'économie agricole déclinées à l'objectif 8 du PADD prévoyant notamment « la diversification touristique sous forme de projets d'agri-tourisme », cette nouvelle ligne d'action ne paraît pas pertinente.

d) Le document d'orientation et d'objectifs

▪ **Orientation 01 – Principe d'équilibre des usages de l'espace**

• **Notion de continuité**

La modification simplifiée du SCoT se traduit par l'introduction au DOO de notions propres à la « loi littoral », telle que la continuité.

Comme indiqué en page 14, en vu de la sécurisation des procédures de modifications qui seront lancées à l'échelle des PLU et pour une bonne compréhension des communes, il est demandé de clarifier cette notion laquelle peut paraître simple car supposant une solidarité avec l'existant mais peut être appréciée au travers

de critères supplémentaires, tels les caractéristiques de l'espace concerné, le type d'occupation des parcelles contiguës...

- **Caractère modéré des possibilités d'urbanisation en continuité des villages (hors Mafate)**

Il est attendu des éléments d'appréciation à l'attention des communes lors de la modification de leur PLU. (exemple de critère : l'extension de villages ne devrait pas compromettre l'intensification prioritaire des agglomérations)

- **SDU – ajouts proposés**

« (...)

- s'agissant des SDU, par la seule densification de l'enveloppe bâtie (**comblement de dents creuses, division parcellaire, changement de destination ou opération de démolition-reconstruction**), au travers des formes urbaines adaptées correspondant à la loi Littoral (**constructions nouvelles à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou de services publics**)

- **Délimitation des espaces nouvellement identifiés aux PLU**

« Ces espaces, identifiés au rapport de présentation, sont localisés dans les cartographies (...). Leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux risques, aux paysages et aux capacités d'accueil »

Cette disposition, copié-collé de l'article L.121-3 CU, tend à faire porter aux PLU les obligations qui incombent au SCoT :

« 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. »

Par « espaces », le DOO vise-t-il les trois catégories spatiales de la loi Littoral ou ceux ayant fait l'objet de la modification simplifiée, à savoir les espaces urbains d'appui (villages) et les SDU ?

La rédaction devra être clarifiée avec une vigilance sur les SDU dont la délimitation aux PLU devra donner lieu à un traitement affiné ; à savoir : une délimitation à l'échelle parcellaire au plus près du bâti existant et adaptée au contexte local (évaluation de leur capacité résiduelle, prise en compte des contraintes environnementales y compris agricoles et paysagères).

▪ **Orientation 07 – L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'urbanisation**

Proposition de rédaction :

2°) Ils (les redéploiements) s'accompagnent dans les PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés, **sous réserve de la démonstration qu'ils ne sont pas artificialisés, de leur réaffectation à un usage agricole ou naturel**, et ce pour une surface a minima égale à la surface redéployée (...)

e) L'évaluation environnementale

Point à expertiser dans l'analyse matricielle :

→ Incidence potentielle de la densification des SDU/villages au regard de la sensibilité agricole de chaque site et du risque d'impact potentiel au regard des nouvelles constructions.

En effet, la densification peut entraîner des conflits d'usage : présence de bâtiments d'élevage (périmètres de réciprocité), création d'enclaves agricoles, difficulté d'accès aux exploitations....

Proposition d'ajout : « **Le SCoT demande aux PLU de tenir compte des enjeux agricoles dans la délimitation des SDU** »

4. Avis DAAF

Pour ce premier exercice de mise en œuvre des évolutions apportées par la loi ELAN à l'échelle des SCoT, il convient de saluer la qualité de la démarche opérée par le Territoire de la Côte Ouest dans des délais contraints ; démarche consensuelle ayant abouti à un projet de modification adapté aux réalités du territoire, réaffirmant le principe des grands équilibres et conforme à l'esprit de la loi ELAN : lutte contre l'urbanisation diffuse et son corollaire, l'artificialisation des sols.

Sous l'apparence d'une modification simplifiée, la démarche d'identification des villages et surtout des secteurs déjà urbanisés, nouvelle catégorie spatiale introduite par la loi ELAN, a nécessité une mise en conformité du SCoT dans ses différentes composantes.

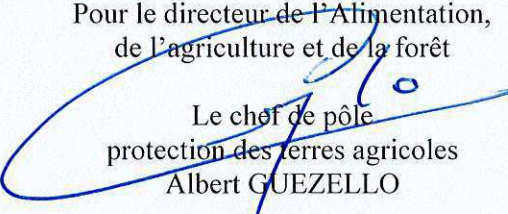
Ce processus constituant la première étape préfigurant les modifications des PLU à venir, l'ensemble du dossier SCoT a fait l'objet d'une lecture attentive.

Aussi, les observations voire les propositions formulées, loin de remettre en cause la qualité de la démarche, s'inscrivent dans un objectif de clarification du document en vu de son application opérationnelle à l'échelle communale.

La DAAF émet un avis favorable sur le projet de modification. Toutefois, des éléments de réponse sont attendus sur les points de vigilance signalés :

- méthodologie : nécessité de cadrer la notion de continuité du bâti, la prise en compte de l'enjeu agricole dans le choix des indicateurs environnementaux
- PADD/DOO : attention aux éléments de définition permettant de catégoriser les différentes strates d'urbanisation de la loi Littoral, justification de la nécessité d'une ligne d'action supplémentaire en faveur de l'économie touristique, précision des conditions d'urbanisation des SDU.

Pour le directeur de l'Alimentation,
de l'agriculture et de la forêt


Le chef de pôle
protection des terres agricoles
Albert GUEZELLO

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

Monsieur le Président

du TCO

**BP 50049
97822 LE PORT**

D2022/2716

Affaire suivie par : Maëlle NICAULT – Pôle Stratégie Territoriale
Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire
Mél : maelle.nicault@cr-reunion.fr Tel : 0262 48 28 98

N/REF : D2022/2716

OBJET : Avis de la Région Réunion sur la compatibilité du projet de modification du Schéma de Cohérence Territoriale du TCO au regard du SAR

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 27 décembre 2021, vous m'avez fait parvenir le projet de modification simplifiée de votre Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en tant que personne publique associée.

Ce projet de révision s'inscrit dans le cadre de l'application de l'article 42 de la Loi ELAN et a pour objectif principal d'identifier et de localiser les « agglomérations », les « villages », les « secteurs déjà urbanisés » et les « secteurs d'urbanisation diffuse » de votre territoire. Cette localisation et identification permettent de spécifier les régimes de constructibilité auxquels les PLU devront par la suite se référer pour établir leurs zonages et leurs vocations.

La Commission Permanente du Conseil Régional, réunie le 25 mars 2022 est consciente de l'enjeu de réaliser cet exercice imposé par la Loi ELAN pour les territoires, et des difficultés en découlant, liées principalement au décalage observé entre la réalité de l'urbanisation des territoires et les prescriptions et orientations des documents de planification en vigueur.

La Commission Permanente note également que le projet de modification de votre SCoT a permis d'ouvrir les réflexions sur les enjeux d'actualisation du SAR, dans le cadre de sa mise en révision.

Aussi, je vous informe que la Commission Permanente du Conseil Régional a émis un avis favorable sous les réserves et recommandations suivantes :

- les réserves portent sur les modalités du respect de l'enveloppe urbaine constante, qui induisent un redéploiement entre les espaces urbains de référence et les secteurs déjà urbanisés, du fait de l'attribution d'une vocation urbaine aux secteurs déjà urbanisés, en les associant aux espaces urbains d'appui, que sont les TRH et les villages;
- les recommandations afin de lever les réserves:
 - . n'allouer aucune vocation aux secteurs déjà urbanisés, et se limiter à les identifier et localiser ;
 - . préciser que les redéploiements ne peuvent concerner que les espaces urbains de référence, en respectant les polarités de l'armature urbaine et les TRH classés en « villages » ;

- . actualiser l'organigramme des grandes destinations des sols de l'OT, en incluant pas les SDU au sein de la section « intensification de l'urbanisation », et en ne les associant pas aux « espaces urbains d'appui », afin que les enveloppes relatives à l'urbanisation du territoire ne prennent en compte que les espaces urbains de référence du SAR et les TRH « villages » du SCoT ;
- . clarifier l'O12, pour signifier clairement que les régimes de constructibilité des TRH, inscrits en villages, et les TRH, inscrits en secteurs déjà urbanisés, sont différenciés ;
- . au sein de l'O6, concentrer les 5 % dévolus à la production de logements du dernier rang de l'armature urbaine du TCO uniquement sur les bourgs de proximité du SAR et villages du SCoT.
- . afficher clairement la grille multicritères d'identification des agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés et secteurs d'urbanisation diffuse ;

Mes services restent à votre disposition pour trouver les voies et moyens permettant de répondre aux enjeux qu'induisent l'application de l'article 42 de la Loi ELAN, et le maintien de la compatibilité du SCoT vis-à-vis du SAR en vigueur.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente



Huguette BELLO

**DELIBERATION N°DCP2022_0027****LA COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION**

*s'est réunie le vendredi 25 mars 2022 à 09 h00
à l'Hôtel de Région - Pierre LAGOURGUE*

sous la présidence de :

Madame HUGUETTE BELLO, La Présidente du Conseil Régional

*Nombre de membres
en exercice : 15*

*Nombre de membres
présents : 7*

*Nombre de membres
représentés : 3*

*Nombre de membres
absents : 5*

Présents :

BELLO HUGUETTE
OMARJEE NORMANE
RAMAYE AMANDINE
MAILLOT FRÉDÉRIC
SITOUZE CÉLINE
BOULEVART PATRICE
CHANE-TO MARIE-LISE

Représenté(s) :

LEBRETON PATRICK
NATIVEL LORRAINE
NABENESA KARINE

Absents :

TECHER JACQUES
LOCAME VAISSETTE PATRICIA
HOARAU JACQUET
AHO-NIENNE SANDRINE
VERGOZ MICHEL

*La Présidente,
Huguette BELLO*

RAPPORT /DADT / N°111887
PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCOT DU TCO - AVIS SUR LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SAR



Envoyé en préfecture le 07/10/2022

Reçu en préfecture le 07/10/2022

Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Affiché le

Reçu en préfecture le 31/03/2022

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

ID : 974-239740012-20220325-DCP2022_0027-DE

Séance du 25 mars 2022
Délibération N°DCP2022_0027
Rapport /DADT / N°111887

**Délibération de la Commission Permanente
du Conseil Régional**

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCOT DU TCO - AVIS SUR LA
COMPATIBILITÉ AVEC LE SAR**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 143-20 et L.121-8,

Vu le Schéma d'Aménagement Régional modifié approuvé le 10 juin 2020,

Vu la délibération N° DAP 2021_0009 en date du 02 juillet 2021 portant délégations de compétences à la Commission Permanente du Conseil Régional,

Vu le courrier du 27 avril 2020 de Monsieur le Préfet de La Réunion, portant sur l'application de l'article 42 de la Loi ELAN et la modification des ScoT,

Vu la délibération n°2021_158_CC_13 du TCO du 17 décembre 2021 portant sur « Modification simplifiée du SCoT – Arrêt du projet de SCoT modifié »,

Vu le rapport n° DADT / 111887 de Madame la Présidente du Conseil Régional,

Vu l'avis de la Commission Aménagement, Développement Durable et Transition Écologique du 08 mars 2022,

Considérant,

- le statut de personne publique associée de la collectivité régionale, et la saisine, à ce titre, du TCO réceptionné le 27 décembre 2021 sur le projet de modification du SCoT du TCO,
- le délai de trois mois imparti à la collectivité régionale pour émettre un avis sur ce projet de modification du ScoT,
- l'obligation pour les SCoT de mettre en œuvre l'article 42 de la loi ELAN, en définissant des critères d'identification et en localisant les agglomérations, les villages, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs d'urbanisation diffuse de leurs territoires,
- que la mise en œuvre de cet article 42 de la loi ELAN devra être opérée dans le respect de la compatibilité avec le SAR 2011, c'est-à-dire sans compromettre les grands équilibres du territoire et les principes de l'armature urbaine,
- que cette identification et cette localisation n'impliquent cependant pas une indication sur la vocation ou le zonage des espaces, et qu'il revient aux Plans Locaux d'Urbanisme de délimiter avec précision les espaces d'extension et de densification de leurs territoires en fonction de la catégorisation opérée par les SCoT, et de décider de leur vocation finale. Ainsi, pour l'exercice d'application de l'article 42, les SCoT ne doivent pas allouer de vocation urbaine aux formes territoriales précitées, mais uniquement leur conférer leurs régimes de constructibilité par identification et localisation,

- l'impossibilité de déterminer de quelle manière les formes territoriales analysées par le SCoT sont sélectionnées ou rejetées au sein d'une catégorie, du fait de l'absence de grilles multicritères d'identification des agglomérations, des villages, des secteurs déjà urbanisés et secteurs d'urbanisation diffuse au sein du projet de modification,
- l'association des secteurs déjà urbanisés aux espaces d'intensification de l'urbanisation et aux espaces urbains d'appui (TRH et villages), qui entraîne une incohérence au sein du projet du SCoT qui ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation des extensions du SAR, en accordant des redéploiements d'espaces urbains des centralités aux secteurs déjà urbanisés,
- l'allocation de 5 % de la production de logement résidentiel aux secteurs déjà urbanisés, au même titre que les bourgs de proximité,
- l'incompatibilité au regard du SAR de procéder à ces redéploiements en dehors des espaces urbains de référence,
- l'incompatibilité au regard du SAR d'attribuer une vocation urbaine aux secteurs déjà urbanisés et de les associer aux secteurs urbains d'appui, alors que ces formes territoriales sont localisées en zones agricoles et naturelles aux PLU en vigueur et au SAR de 2011,

La Commission Permanente du Conseil Régional de La Réunion,
Après en avoir délibéré,

Décide, à l'unanimité,

- d'émettre un **avis favorable avec réserves** sur la compatibilité du projet du TCO avec le SAR 2011, pour les principales raisons suivantes :
 1. L'attribution d'une vocation urbaine aux SDU, en les associant aux espaces urbains d'appui que sont les TRH et villages, qui a pour effet d'impacter le projet du SCoT de rester à enveloppe urbaine constante,
 2. Des possibilités de redéploiement autorisées entre les espaces urbains de référence et les SDU, incompatibles au SAR.
- de recommander au SCoT, de prendre en compte les demandes de précisions suivantes, pour lever les réserves précédemment exposées :
 1. Concernant la description des critères d'identification des agglomérations, villages, SDU et secteurs déjà urbanisés : d'afficher clairement les grilles multicritères de chacune d'elles.
 2. Concernant la localisation de ces différentes catégories de formes territoriales :
 - n'allouer aucune vocation aux SDU et se limiter à les identifier et les localiser ;
 - préciser que les redéploiements ne peuvent concerner que les espaces urbains de référence, en respectant les polarités, et les TRH classés en « villages » ;
 - actualiser l'organigramme des grandes destinations des sols de l'O1, en n'identifiant pas les SDU au sein de la section « Intensification de l'urbanisation » et ne les associant pas aux « espaces urbains d'appui », pour que les enveloppes relatives à l'urbanisation du territoire ne prennent en compte que les espaces urbains de référence du SAR et les TRH « villages » du SCoT ;
 - clarifier l'O12, pour signifier clairement que les régimes de constructibilité des TRH, inscrits en villages, et les TRH, inscrits en secteurs déjà urbanisés, sont différenciés ;
 - au sein de l'O6, concentrer les 5 % dévolus à la production de logements du dernier rang de l'armature urbaine du TCO uniquement sur les bourgs de proximité du SAR et villages du SCoT.
- d'autoriser la Présidente à signer les actes administratifs y afférents, conformément à la réglementation en vigueur.

La Présidente,
Hugette BELLO
Signé électronique
Date de signature : 31/03/2022
Qualité : PRESIDENCE





Envoyé en préfecture le 07/10/2022

Reçu en préfecture le 07/10/2022

Affiché le

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

Saint-Denis, le 01 AVR 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
VILLE ECOLOGIQUE
Direction Aménagement, Urbanisme
Patrimoine Historique et Artistique
Dossier suivi par F. LAW-LAI
Tél : 0262 40 06 52
N/Réf : DAUPHA/SC/LF 1050 -2022
CINDOC CA-21015344
V/réf : KRONOS/2021D/6648/JPA/CD-OC-CE

Monsieur le Président du TCO
BP 50049
97 822 Le Port Cedex

**Objet : Notification pour avis du projet de SCOT modifié
aux Personnes Publiques Associées.**

Monsieur le Président,

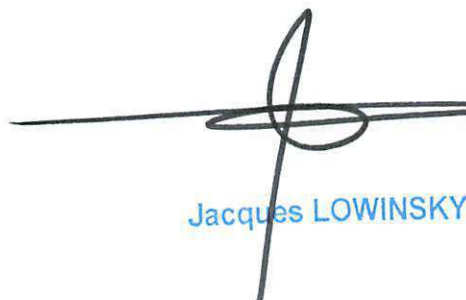
Vous m'avez transmis pour avis le 24 décembre 2021, le projet de modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territorial du Territoire de la Côte Ouest qui a été engagé le 1^{er} juillet 2021.

Cette modification consiste à identifier dans le SCOT en vigueur les « agglomérations », les « villages » et autres "secteurs déjà urbanisés" en lien avec la loi ELAN et la loi Littorale.

L'examen du dossier n'appelle pas de remarque particulière de notre part sur les évolutions proposées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué


Jacques LOWINSKY





CONSEIL DE LA CULTURE, DE L'ÉDUCATION ET DE L'ENVIRONNEMENT SUR

LA MODIFICATION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)

Conseil de la culture, de l'éducation et de l'environnement

Bureau du 6 avril 2022



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

Le Conseil de la culture, de l'éducation et de l'environnement (CCEE) est l'assemblée consultative instaurée par la loi du n° 2-11-71 du 31 décembre 1982 portant organisation des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de La Réunion et par la loi n° 2001-616 du 11 juillet 2001 pour Mayotte. A La Réunion, cette assemblée est placée au côté du Conseil régional avec le Conseil économique, social et environnemental régional (CESER), avec lesquels elle constitue la Région. À Mayotte, le CCEE accompagné également d'un CESER a sa place au côté du Conseil départemental, pour constituer ensemble le Département.

Composé de membres issus d'organisations associatives principalement et socio-professionnelles dans une moindre mesure, il représente la société civile organisée et est reconnu pour ses compétences, son sens de l'intérêt général et son expérience. Le CCEE, assemblée du premier mot, est non seulement un lieu d'écoute, d'échanges, mais aussi un laboratoire d'idées, une force de propositions prioritairement à destination de l'ensemble des élus du territoire pour qu'ils aient les éléments d'information et d'aide à la décision afin de pouvoir au mieux répondre aux besoins et attentes des citoyens.

Ce dialogue permet de donner du sens à une parole partagée et d'aboutir à une vision collective et commune de l'intérêt régional dépassant tout clivage politique. Ainsi, les avis du CCEE rendus dans le cadre d'une saisine obligatoire de la gouvernance du Conseil régional ou d'une auto-saisine, visent à constituer de véritables outils d'aide à la décision publique.

Le Conseil de la culture, de l'éducation et de l'environnement a été saisi le 10 janvier 2022 – dans le cadre des consultations des partenaires institutionnels – par le Territoire de la Côte Ouest sur la modification du Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Cet outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale a été adopté en décembre 2016 et concerne la période 2017-2027. Par arrêté du 1er juillet 2021, le Président du TCO a engagé une procédure de modification simplifiée de son SCoT afin d'intégrer les dispositions de la Loi ELAN¹ (du 23/11/2018). À l'issue d'une concertation publique, ce projet de modification a été validé en Conseil communautaire du 17 Décembre 2021.

Afin de recueillir l'avis des Personnes publiques associées dont le CCEE, le TCO a transmis au Conseil par voie numérique 3 documents :

- un bilan de la concertation ;
- les cahiers d'agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ;
- le projet de SCoT modifié.



Par ailleurs, dans le cadre de cette saisine, le CCEE a souhaité rencontrer les représentants du TCO, afin de disposer d'une présentation de la modification simplifiée du SCoT, pour une meilleure compréhension des aspects liés notamment à la méthodologie et aux divers enjeux. Ainsi le Conseil a pu cerner la complexité d'un tel schéma et toutes les difficultés réglementaires que son intégration dans l'appareil normatif défini par la loi ELAN implique, dans un milieu insulaire et tropical unique tel que le notre.

I. Le SCoT actuel : le cadre de référence de l'Ouest pour les PLU² des communes

Instauré par la loi SRU³ relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle 1 » puis renforcé par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le SCoT est le document de référence définissant sur le long terme les choix stratégiques de l'intercommunalité Ouest en matière de développement et d'aménagement du territoire. Il répond à une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une justification d'objectifs chiffrés de limitation de cette consommation mettant en exergue les scénarii possibles à court, moyen et long terme. Il se veut le garant de l'équilibre entre le développement des espaces urbains et ruraux et la préservation des espaces naturels et des paysages, de la diversité des fonctions du territoire, de la mixité sociale, du respect de l'environnement et de la lutte contre l'étalement urbain.

Le SCoT actuel du TCO a été élaboré pour la **période 2017-2027**. Cadre de référence de l'Ouest pour les PLU des communes, son objectif est d'atteindre une meilleure harmonie entre l'homme et ses activités, la ville (masses, densité, richesse) et la nature (ressources, biodiversité, paysages). Il concerne cinq communes (La Possession, Le Port, Saint-Paul, Trois-Bassins et Saint-Leu), 53 700 hectares, plus de 212 000 habitants. Il a pour vocation de préserver et valoriser 46 500 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'intensifier l'urbanisation de 7 200 hectares d'espaces urbains de référence.

La démarche mise en œuvre par le TCO et pour laquelle le CCEE a été saisi, résulte du nécessaire processus de modification de l'actuel SCoT, approuvé en 2016, qui doit aboutir à une approbation en juin ou août 2022.

1 | La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

2 | Plan local d'urbanisme

3 | Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

II. Une nécessaire modification dite « simplifiée » du SCoT

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN du 23 novembre 2018 a pour ambition de construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétiques et numériques au service des habitants. En termes de construction, elle demande que dorénavant tous les espaces urbains des territoires concernés par la loi littoral, dans ses nouvelles dispositions issues de la loi ELAN, soient analysés et répartis dans trois catégories spatiales nouvellement définies : agglomération, village et secteurs déjà urbanisés (SDU). Elle stipule que le SCoT détermine les critères **d'identification** de ces catégories spatiales et en définit **la localisation**. En outre, la loi précise que « l'extension de l'urbanisation se fait désormais **uniquement en continuité des agglomérations et des villages existants** ». Avant la loi ELAN, les SCoT devaient simplement assurer qu'ils étaient compatibles avec la loi littoral. Maintenant, il s'agit bien d'y intégrer certaines de ses dispositions les plus importantes.

Le SCoT du TCO ayant été adopté en 2016 doit donc être modifié pour être en conformité avec la loi. Pour intégrer ces éléments nouveaux, la loi ELAN permet une procédure de modification simplifiée du SCoT après avis de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites) qui est garante de la procédure. Si cette modification simplifiée n'est pas réalisée et que les **agglomérations, villages et SDU ne sont donc pas identifiés et localisés dans le SCoT à compter du 1er janvier 2022, il ne sera plus possible de construire** en dehors de ces secteurs. Une fois le SCoT modifié, les PLU devront se mettre en compatibilité avec le document. Les autorisations de construire seront possible dans les SDU à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics sans étalement, ni extension et après avis de la CDNPS.

Il apparaît que la mise en adéquation du SCoT avec la loi entraîne de nombreux impacts sur le SCoT initial. Aussi le TCO a préféré évoquer avec la commission le terme de **révision « amplifiée »** plutôt que « simplifiée ». Dans la pratique, les modifications apportées au SCoT par le TCO concernent les livres I, III, IV et V, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) avec 5 objectifs sur 12 modifiés et le document d'orientation et d'objectifs (DOO) avec 4 orientations modifiées sur 15. Au total dans la modification du SCoT, 119 sites ont été analysés : 23 villages, 65 SDU, 13 en « urbanisation diffuse » et 18 concernant Mafate. Le repérage s'est établi sur la base d'un regroupement d'au moins **40 bâtis continus pour les villages et de 20 bâtis continus pour les SDU**. La continuité implique au maximum une distance de 50 mètres entre les bâtis.

Par ailleurs, la commission a relevé avec intérêt le contexte particulier dans lequel s'inscrit le territoire du TCO. Toutes ses communes sont situées sur le littoral et sont donc concernées par cette modification du SCoT y compris le cirque de Mafate qui représente 20 % du territoire du SCoT. Cette spécificité a retenu toute l'attention du Conseil qui considère que cette modification simplifiée peut avoir des conséquences négatives pour le cirque car l'exemple mafatais traduit toute la difficulté à faire appliquer des lois dans un environnement où des adaptations au territoire s'imposent.

III. Le cas spécifique de Mafate demande une adaptation législative

Le cirque de Mafate cœur habité du Parc national de La Réunion constitue la grande spécificité du territoire du TCO car ni la loi ELAN, ni la loi littoral ne donnent un outil adapté à ce cas particulier. En effet, l'ensemble des critères de définitions des SDU (20 bâtis continus) ou des villages (40 bâtis continus) ne permet pas de retenir les îlets habités de Mafate car il n'y a pas de principe de continuité sur ce secteur.

Par conséquent, **sans possibilité d'identifier et de localiser les SDU, plus aucune nouvelle construction n'y est possible depuis le 1er janvier 2022 selon la loi.** La commission observe donc que cette modification du SCoT est cohérente sur le littoral en termes de maîtrise de l'étalement urbain, mais montre ses limites sur un territoire spécifique comme celui de Mafate. Elle ne répond pas aux besoins des près de 900 habitants du cirque, ni aux enjeux liés à la préservation de ce territoire unique. Face à cette problématique, la commission a pris bonne note de la proposition du TCO consistant à créer une nouvelle catégorie spatiale de la loi littoral pour l'ensemble des 11 îlets habités, en créant un « **village multi-sites** »⁴. Cette solution, si elle était retenue, permettrait de préserver les acquis des documents d'urbanisme actuels (PLU) et de satisfaire ainsi aux besoins des Mafatais en nouvelles localisations de constructions liées notamment aux aléas de mouvements de terrains, aux besoins de décohabitation mais aussi pour des constructions nouvelles liées à des projets porteurs d'emplois ou offrant des services nouveaux et des équipements (écoles par exemple).

Cette conséquence étonnante de la loi ELAN interroge la commission qui ne peut que souscrire à la volonté de l'intercommunalité de trouver un outil réglementaire adapté permettant de pérenniser l'aspect « urbanisé » de Mafate. Car la typologie du TCO propose logiquement de considérer les îlets habités comme des espaces urbains au titre des documents d'urbanisme. Cependant la commission estime essentiel de souligner que cette exception ne pourra pas présager d'une urbanisation démesurée au regard de la localisation et du régime juridique qui régit l'urbanisation dans le cirque. Ainsi une telle exception ne pourra devenir la règle car l'artificialisation est contenue dans ce secteur sans routes et avec peu d'infrastructures.

De façon globale, le CCEE déplore l'inadaptation de la loi au contexte mafatais et partage l'avis du TCO qui relève « le manque de reconnaissance de l'exceptionnalité de la situation des établissements humains qui y sont localisés et des hommes, résidents ou visiteurs, qui donnent vie au cirque⁵ ». À ce titre, **la commission recommande qu'un travail important soit réalisé sur la différenciation des normes en vigueur à La Réunion par rapport aux normes nationales et sur leur adaptation à notre territoire dans le cadre d'une nouvelle répartition des compétences entre l'État et les collectivités territoriales.** Elle espère que la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, visant à octroyer plus de pouvoir aux collectivités territoriales; pourra faire évoluer le cadre législatif pour l'exception mafataise⁶. En effet, la géographie, le statut juridique et l'identité patrimoniale sont si exceptionnels sur ce territoire qu'il semble indispensable d'adapter les catégories juridiques de la loi littoral. Aussi **elle souscrit totalement à la proposition du TCO de créer un nouveau cadre de catégorie spatiale avec le « village multi-sites ».**

Le cas de Mafate est donc l'un des rares cas où l'application de la loi ELAN est contre-productive, l'outil SDU étant inadapté à la situation particulière du cirque. Or, pour l'heure, la commission note que les alertes des parlementaires Réunionnais, du TCO et de la préfecture de La Réunion n'ont pas trouvé d'écho au sommet de l'État. Cette situation suscite l'inquiétude de la commission pour qui **l'adaptation aux réalités locales des lois, spécifiquement à Mafate, et la simplification sont indispensables.** Dans le même temps, le TCO affirme avoir associé le Parc national de La Réunion à sa démarche mais il ne sait pas si son initiative de créer un « village multi-sites » sera retenue par les services de l'État.

4 | L'ensemble des établissements humains du cirque de Mafate serait reconnu comme village multi-sites comprenant dans son orbite respectivement un village de nature urbaine avérée et des villages de deuxième niveau. Cahier des SDU et des villages-V3, fascicule MAFATE, p.5

5 | Cahier des SDU et des villages-V3, fascicule MAFATE, p.6

6 | La loi réaffirme la capacité d'adaptation de l'organisation et de l'action des collectivités locales aux particularités de leur territoire, dans le respect du principe d'égalité. Elles auront, par exemple, plus de latitude pour fixer localement la réglementation dans leur domaine de compétence. Le pouvoir réglementaire des collectivités est ainsi renforcé. Source : <https://www.vie-publique.fr/loi/279815-loi-3ds-decentralisation-deconcentration-collectivites-locales>

En conclusion, le CCEE souligne le travail de réflexion globale engagée par le TCO afin d'aboutir à une intégration cohérente de la loi ELAN dans le SCoT. Il salue également l'effort d'analyse visant à répondre à une problématique spécifique en faisant de Mafate une exception. La proposition d'un village multi-sites en est la déclinaison car l'urbain n'a pas de sens à Mafate. Aussi et d'une manière plus générale, **la commission note que cette révision ne peut se faire sans adaptation car l'exercice doit répondre avant tout aux besoins de l'homme sur son territoire.** Avec 40 % de la population vivant en-dessous du seuil de pauvreté à La Réunion, le Conseil estime essentiel de permettre aux Mafatais de pouvoir continuer à vivre, travailler et cultiver sur leur territoire. Celui-ci constitue un héritage de la culture agricole traditionnelle réunionnaise où subsiste encore une agriculture vivrière et non productiviste. Il craint que l'intégration stricte des dispositions de la loi ELAN en empêchant toute nouvelle construction dans le cirque obère l'avenir des Mafatais et entraîne un exode rural des habitants du cirque dans les bas. En participant à surcharger le littoral, avec les conséquences économiques et sociales que cela implique, la modification du SCoT aurait une conséquence délétère et ne répondrait pas à l'exigence de densification intelligente voulue par le document initialement.

Il convient donc de considérer Mafate comme une particularité et d'acter la proposition de création d'un village multi-sites, concept nouveau qui doit rester de l'ordre de l'exception et qui permettra la mise en réseau d'îlets et de zones habitées d'îlets. **Le CCEE appuie la démarche du TCO et l'encourage à poursuivre ses démarches auprès du législateur pour envisager une adaptation de la loi.** Par ailleurs, il ne manquera pas de mener une réflexion sur une nouvelle organisation d'aménagement du territoire en tenant compte des spécificités de la société réunionnaise d'aujourd'hui et de demain (adaptation aux changements climatiques, chômage, autonomie alimentaire, etc.) dans ses prochains avis concernant la révision du SAR⁷ mais aussi du SCoT qui devra intégrer les principes de ZAN⁸ de la loi climat et résilience (22/08/2021) et le nouveau projet de territoire du TCO en cours d'élaboration.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 07/10/2022

Reçu en préfecture le 07/10/2022

Affiché le

SLOW

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

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

Saint-Denis, le

Service Aménagement et Construction Durable
Unité Aménagement Planification
Affaire suivie par : Quentin Griffon
Tél : 02 62 40 26 49
Courriel : quentin.griffon@developpement-durable.gouv.fr
Réf : N° 2022 -

Monsieur le Préfet de la Réunion

à

Monsieur le Président du TCO

1, rue Eliard Laude
BP
97822 Le Port Cedex

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de SCoT modifié

PJ : Avis

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée initiée le 1^{er} juillet 2021, vous m'avez transmis officiellement pour avis votre projet arrêté du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) modifié reçu le 27 décembre 2021.

Après instruction de ce dossier, je vous prie de trouver ci-joint l'avis de synthèse de l'État sur votre projet arrêté du SCoT modifié.

Mes services ont participé activement aux différentes réunions techniques tout au long de la procédure pour aboutir à ce document arrêté. Celui-ci répond aux attentes de la loi ELAN en identifiant les SDU (nouvelle forme d'urbanisation) et en mettant à jour son armature urbaine en conséquence.

L'avis de l'État doit être joint au dossier de mise à disposition du public. Pour l'État, associé à l'élaboration de ce document, il s'agit d'exprimer les commentaires et remarques techniques, de fond et de forme, que lui inspire la lecture du projet transmis, en veillant, en particulier, à sa cohérence interne et à sa parfaite compatibilité avec les objectifs d'intérêt général dont il détient la responsabilité et les documents supra-communaux. Il ne s'agit pas d'un avis formulé au titre du contrôle de légalité. Cette phase de la procédure n'intervient qu'ultérieurement sur la base du document définitif quand il sera adopté par le TCO.

La qualité globale du projet de SCoT modifié ainsi que le travail collaboratif avec les services de la DEAL sont à relever.

Néanmoins, la réserve forte suivante est à lever avant l'approbation du document final :
L'orientation O7 ne doit pas laisser la porte ouverte à la réalisation de projets dans des zones A ou N (Nto) n'ayant pas été identifiées comme village ou SDU potentiel par le SCoT dans la présente procédure. Une telle situation serait contraire aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Aussi, sauf les cas particuliers explicitement listés dans le code de l'urbanisme (constructions agricoles, éoliennes, stations d'épuration notamment), le SCoT ne peut pas permettre de

construire en discontinuité d'urbanisation dans des zones N ou A non-identifiées en tant que SDU ou village. Peu importe le classement au PLU de décembre 2021, la possibilité de construire dans ce cas d'espèce a pris fin au 1^{er} janvier 2022.

En dehors de cette réserve, le document n'appelle pas de remarque particulière et s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SAR. Le travail à enveloppe urbaine constante et le principe exclusif de redéploiement dans le cadre d'extension urbaine (y compris pour les nouveaux SDU) lui permettent d'atteindre du mieux possible cet objectif de compatibilité.

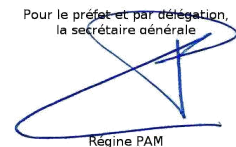
Une vigilance est à conserver vis-à-vis des futures évolutions de PLU pour la mise en compatibilité avec le SCoT modifié. En effet les prérogatives du SCoT sont l'identification des potentiels SDU sur son territoire. Il appartient aux communes de délimiter précisément ces espaces (ou non selon leur projet urbain) avec tous les enjeux que cela comporte. Le rôle d'accompagnement du TCO auprès des communes de son territoire dans ce cadre reste primordial.

L'avis joint à ce courrier est un avis favorable avec une forte réserve à lever avant approbation du document modifié.

Mes services demeurent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale



Régine PAM

Copie : sous-Préfecture de l'Ouest
Antenne ouest DEAL

Modification du Schéma de Cohérence Territoriale

du

Territoire de la Côte Ouest

Avis de l'État sur le projet arrêté le 17 décembre 2021

Sommaire

Préambule.....	3
I. Le contenu modifié du SCoT.....	3
II. Modifications du préambule général.....	4
III. Modifications du rapport de présentation.....	5
1. Livre I.....	5
2. Livre III.....	5
3. Livre IV.....	5
4. Livre V.....	6
5. PADD.....	6
IV. Compatibilité aux documents supra.....	7
V. Conclusion.....	8

Préambule

La communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 21 décembre 2016 qui concerne les cinq communes composant le territoire intercommunal, à savoir Le Port, La Possession, Saint-Paul, Les Trois Bassins et Saint-Leu.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a apporté des évolutions significatives en termes de perspective d'urbanisation pour les communes littorales, en modifiant la rédaction de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme issu de la Loi Littoral.

Dans l'état du droit antérieur à la loi ELAN, l'extension de l'urbanisation au sein des communes littorales n'était autorisé qu'en continuité des agglomérations et des villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement.

La loi ELAN a procédé à des ajustements de ce principe :

- La possibilité d'urbaniser sous forme de « hameau nouveau intégré à l'environnement » (HNIE) a été supprimée.
- La notion de « secteurs déjà urbanisés » (dénommé ci-après SDU) a été introduite. Au sein de cette nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse, une densification est possible à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Il appartient au SCoT de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et de les localiser.

L'article 42 de cette loi permet aux EPCI d'avoir recours à une « procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du Code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021 ; ».

Dans ce cadre, le TCO a engagé la procédure de modification simplifiée le 1^{er} juillet 2021. Son projet de modification du SCoT a été arrêté le 17 décembre 2021 et transmis pour avis des services de l'État le 23 décembre 2021.

Le présent avis de l'État doit être joint au dossier de mise à disposition du public. Pour l'État, associé à l'élaboration de ce document, il s'agit d'exprimer les commentaires et remarques techniques, de fond et de forme, que lui inspire la lecture du projet transmis, en veillant, en particulier, à sa cohérence interne et à sa parfaite compatibilité avec les objectifs d'intérêt général dont il détient la responsabilité et les documents supra-communaux. Il ne s'agit pas d'un avis formulé au titre du contrôle de légalité. Cette phase de la procédure n'intervient qu'ultérieurement sur la base du document définitif quand il sera adopté par le TCO.

L'avis de l'État s'attache ainsi à vérifier que le projet transmis ne comporte pas de principes ou de règles de nature à compromettre la réalisation ou l'application des politiques nationales initiées par la volonté des pouvoirs législatifs et exécutifs.

Les remarques et/ou réserves formulées dans cet avis seront rehaussées en gras dans un souci de lisibilité.

I. Le contenu modifié du SCoT

Afin de prendre en compte les évolutions apportées par la loi Elan, le TCO a apporté des modifications aux parties suivantes de son SCoT :

- le préambule général, avec des ajouts concernant cette évolution ;
- son rapport de présentation, et plus particulièrement les livres I, III, IV et V ;
- son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- son document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Cet avis de l'État s'attache à analyser et commenter ces modifications dans le cadre des attendus de la loi ELAN ainsi que de la particularité du territoire de la Réunion.

II. Modifications du préambule général

Les modifications apportées à ce document sont strictement liées à la prise en compte de l'article 42 de la loi ELAN par le SCoT.

À ce titre, un paragraphe A4 a été ajouté dans la partie « contexte législatif ». Il rappelle les évolutions apportées par la loi ELAN, notamment le travail attendu des SCoT en termes de critères d'identification des catégories spatiales de régime d'urbanisation ainsi que de leur localisation. Ce paragraphe rappelle que cette localisation des secteurs déjà urbanisés (SDU) est une condition préalable à leur éventuelle délimitation par les PLU.

Il y a également un ajout rappelant que le document modifié appelé à être approuvé n'est pas un nouveau schéma mais une mise en conformité de celui-ci avec les évolutions de la législation, en particulier l'article 42 de la loi ELAN.

Le préambule liste les grandes modifications apportées aux différents livres ainsi qu'aux PADD et DOO.

Toutes ces modifications seront analysées par la suite dans le détail de chaque livre ou document.

Les modifications apportées au préambule général du SCoT, de l'ordre de la forme, servent à recadrer le contexte législatif et à annoncer les changements opérés sur les autres parties du document. La rédaction est claire et n'appelle donc pas de remarque particulière à ce stade.

III. Modifications du rapport de présentation

1. LIVRE I

Le livre I du rapport de présentation établit le diagnostic socio-économique et spatial du territoire.

Ce diagnostic établi lors de l'élaboration du SCoT de 2016 n'a pas vocation à être revu lors de cette procédure dérogatoire de modification simplifiée. Il reste donc inchangé.

Néanmoins, il est ajouté un chapitre 4 à ce diagnostic exposant la méthodologie utilisée et les résultats obtenus dans le cadre de la démarche d'identification et de localisation des trois catégories spatiales issues de la loi ELAN.

Le chapitre met en avant 3 particularités liées au territoire de l'Ouest de la Réunion identifiées vis-à-vis de la compatibilité à la loi littoral modifiée :

- particularité administrative étant donné l'appartenance de la totalité du territoire à des communes littorales concernées de facto par l'évolution réglementaire ;
- particularité urbaine du fait de l'occupation de l'espace sous forme « d'archipel urbain » étendu sur une grande partie du territoire ;
- particularité du cirque de Mafate qui se voit concerné malgré sa situation géographique, topologique, historique, etc.

Ces trois particularités sont détaillées et on peut relever les points suivants :

Particularité administrative	Particularité urbaine	Particularité de Mafate
- ensemble du territoire couvert par les communes littorales - SDU classés hors armature urbaine	- morphologie urbaine spécifique, faible densité moyenne, forte dispersion et préférence pour l'altitude	- contexte historique - classement UNESCO - régime juridique spécifique

Ce chapitre traite également du champ d'analyse et des méthodes de travail pour identifier ces SDU potentiels comme demandé par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN.

La méthodologie suivie par le TCO est issue d'un travail préparatoire que la DEAL avait animé avec l'agence d'urbanisme l'AGORAH. La DEAL a été pleinement associée à la démarche et a participé aux différentes réunions techniques sur le sujet au cours de la procédure. La méthodologie suivie est sérieuse, claire et cohérente.

2. LIVRE III

Ce livre traite de l'articulation avec les autres documents et de la justification des choix effectués dans le SCoT pour établir le PADD et le DOO.

Certains objectifs du PADD et orientations du DOO sont modifiés, ceux-ci sont vus dans le cadre de la compatibilité du SCoT au SAR. Ces points seront analysés par la suite pour chaque modification en question.

3. LIVRE IV

Ce livre fait état de l'évaluation environnementale du document. Celle-ci liste les incidences positives et négatives du document sur les différents aspects environnementaux au niveau du territoire. On constate des modifications sur le chiffrage des surfaces (EUR, espaces naturels et agricoles, etc.) qui découlent de l'évolution du DOO sur ce bilan qui sera analysé par la suite.

Parmi les nouvelles incidences positives, on peut noter les demandes de prise en compte des risques et des aspects paysagers qui pourraient être opportuns de mentionner l'enjeu agricole à cet endroit pour cet aspect à l'esprit lors de la délimitation de SDU en zone A.

On peut relever des incidences négatives et positives nouvelles pour Mafate, avec de nouvelles possibilités de constructions dans le cirque mais celles-ci sont permises dans le cadre de la relocalisation face aux risques naturels.

La note globale de la plus-value environnementale passe de 345 à 342, très léger changement lié aux évolutions des orientations O1 et O7 du DOO.

Les SDU ont été ajoutés aux secteurs susceptibles d'être impactés dans le chapitre correspondant de l'évaluation environnementale.

4. LIVRE V

Le résumé non technique est peu impacté par cette modification simplifiée. Celui-ci rappelle principalement les évolutions des orientations O1 et O7.

5. PADD

L'objectif 3 du PADD « Diminuer l'exposition aux risques » est modifié par l'ajout d'une précision sur les risques à Mafate où « une notable partie des îlets habités du cœur de Parc est exposée à l'aléa mouvement de terrain ».

La partie détaillant l'armature urbaine construite par le SCoT est grandement modifiée pour ajouter la notion de rang en plus des niveaux existants ainsi que celle de « potentiel de contribution à l'organisation du territoire ».

On a une nouvelle définition des espaces urbains de référence (EUR) et des espaces « qui font ville » qui ne sont pas compris dans les EUR. Cela permet de répondre à la loi littoral et notamment à sa demande matérialisée par l'évolution de l'article L.121-3.

L'objectif 4 a en grande partie été remanié avec le détail des niveaux et rangs de l'armature. Ces niveaux et rangs bénéficient d'une nouvelle définition. Un tableau remet en perspective les différents niveaux et rangs de ce qui constitue l'armature urbaine et de ce qui en est exclu. Il est établi que les SDU sont en dehors de l'armature urbaine du fait de leur très faible contribution à l'organisation du territoire.

Le TCO insiste bien sur le rôle de point d'arrêt de l'urbanisation diffuse attribué au SDU.

Afin d'aboutir à cela, le TCO a associé la DEAL aux différentes réunions techniques jalonnant la procédure et il ne subsiste donc pas de remarque à soulever à ce stade pour ce point.

Le cœur habité du cirque de Mafate fait l'objet d'une approche spécifique dans le PADD du fait de son extrême particularité (exception nationale). Le TCO rappelle les enjeux primordiaux à sauvegarder sur cet espace, à savoir les objectifs et mesures définis par la charte du Parc naturel ainsi que la possibilité de construction en dehors du périmètre bâti dans le cadre de la relocalisation face aux aléas naturels.

L'orientation 7 du PADD est complétée par l'intention de développer le « tourisme nature » en préservant la possibilité de réaliser des projets touristiques en zonage spécifique identifiés dans les PLU en vigueur en décembre 2021 et nécessaires notamment à la diversification agricole et au développement touristique des hauts.

Cette orientation appelle la réserve forte suivante : **L'orientation O7 ne doit pas laisser la porte ouverte à la réalisation de projets dans des zones A ou N (Nto) n'ayant pas été identifiées comme village ou SDU potentiel par le SCoT dans la présente procédure. Une telle situation serait contraire aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Aussi, sauf les cas particuliers explicitement listés dans le code de l'urbanisme (constructions agricoles, éoliennes, stations d'épuration notamment), le SCoT ne peut pas permettre de construire en discontinuité d'urbanisation dans des zones N ou A non-identifiées en tant que SDU ou village. Peu importe le classement au PLU de décembre 2021, la possibilité de construire dans ce cas d'espèce a pris fin au 1^{er} janvier 2022.**

Ce deuxième item de l'orientation O7 du PADD doit être soit compatible avec les dispositions du L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

L'objectif O11 du PADD s'est vu rajouter la notion de limitation de l'urbanisation diffuse, esprit de la loi ELAN ayant conduit à cette procédure. Il n'y a pas de remarque particulière à formuler sur ce point.

L'objectif O12 du PADD bénéficie d'une refonte de son écriture. Il reprend le constat que les TRH réels de 2021 dépassent ce qui est reconnu au SAR en 2011. La ruralité modernisée s'inscrit donc dans l'idée d'une intensification (ou densification) de ces espaces ruraux habités identifiés au SCoT (SDU voire village). Le cas spécifique de Mafate est également rappelé. Le DOO précise et détaille les conditions d'application de cet objectif.

6. DOO

L'orientation O1 du DOO comporte un propos argumentaire introductif. Elle est complétée de manière importante à l'occasion de cette modification simplifiée pour comprendre l'évolution « du schéma des boîtes » lié à cette orientation.

Le TCO indique que cette modification est l'occasion de corriger une inexactitude du schéma approuvé en 2016. Lors de cette approbation le schéma incluait les 950 ha de TRH dans l'enveloppe de 46 500 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers à valoriser et protéger. Les TRH sont pourtant bien des espaces urbains malgré leur non-inclusion aux espaces urbains de référence. La correction de cette inexactitude additionnée à l'identification des SDU (pour environ 200 ha hors EUR) vient expliquer l'évolution de ce schéma. On peut rappeler que le SCoT du TCO usant du principe de redéploiement, le périmètre des développements urbains attendus reste constant. De manière générale, l'intensification de l'urbanisation doit se faire majoritairement dans les EUR et minoritairement dans les SDU nouvellement identifiés.

L'orientation O1 modifiée en conséquence définit les développements urbains possibles en fonction des différentes typologies d'espace (agglomération, village et SDU). Il est également indiqué que ces espaces sont identifiés dans le rapport de présentation et figurent sur les cartographies des pages suivantes du DOO.

La cartographie présente de manière macro l'emplacement des SDU et villages identifiés par le SCoT dans le cadre de la procédure. Cela correspond aux exigences de la loi ELAN qui demande au SCoT d'identifier et non de délimiter ces espaces. Cette tâche incombera aux communes par la suite avec une évolution de leur document d'urbanisme.

L'orientation O7 traite du redéploiement des possibilités d'urbanisation. Auparavant les extensions urbaines étaient possibles dans deux cas distincts. La modification ajoute le cas suivant : « les espaces construits des îlets de Mafate rendus inconstructibles du fait des porter à connaissance des aléas auquel cas auquel cas l'urbanisation est rendue possible dans les espaces localisés dans la proximité et rendus constructibles par les documents d'urbanisme locaux. » Sur le fond, ce nouveau cas découle du classement en village multi-sites du cœur habité du cirque de Mafate et n'appelle pas de remarque particulière.

Ces redéploiements doivent également satisfaire à quatre conditions. Quelques modifications ont été apportées à cette partie de l'orientation. Les redéploiements concernant les îlets de Mafate sont dispensés du respect de ces conditions. Pour permettre la création des SDU dans les documents d'urbanisme communaux, la première condition est complétée pour ajouter les SDU et le village hors TRH de manière exceptionnelle. La hiérarchisation de l'armature urbaine ne doit pas être remise en cause par ces redéploiements.

IV. Compatibilité aux documents supra

Le SCoT modifié doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité au SAR. Cet enjeu est resté central durant toute la procédure et a fait l'objet d'un accompagnement des services de l'État. Le projet arrêté est compatible au SAR en vigueur.

V. Conclusion

Le TCO a conduit cette procédure dérogatoire en respectant l'ensemble des étapes et délais réglementaires qui lui sont assignés. La procédure a recueilli un avis favorable à l'unanimité lors de la CDNPS du 15 mars 2022.

L'analyse du projet de document arrêté conduit à formuler principalement **une réserve forte vis-à-vis de l'orientation O7 du PADD**. Celle-ci est relevée en gras dans la partie correspondante.

En dehors de ce point, une attention particulière doit être portée sur la compatibilité au SAR jusqu'à l'aboutissement de la procédure.

Enfin des points d'attention concernent plusieurs sujets (pertinence des redéploiements, conservation des zones agricoles « qualitatives », etc.) et seront à garder à l'esprit lors des évolutions de PLU des communes qui mettront en application les orientations et objectifs modifiés du SCoT.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le SCoT arrêté fait l'objet d'un avis favorable de l'État sous réserve de prise en compte de la principale réserve susmentionnée.



Mission régionale d'autorité environnementale
La Réunion

Saint-Denis, le 25 mars 2022

Objet : Avis délibéré de l'Autorité environnementale (Ae).

Dossier : Modification simplifiée du SCoT du TCO

Réf : Accusé Réception Ae du 27/12/2021

Nos réf. : SCETE/UEE/EO./ appui MRAe /n°2022AREU3

Monsieur le président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet cité en objet.

Cet avis est mis en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr . Il l'est également sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr> .

Conformément aux articles L.122-7 et R.122-23 du code de l'environnement, cet avis devra être publié sur votre site internet et le moment venu, joint au dossier soumis à enquête publique ou à participation du public.

Dans le cadre des nouvelles dispositions introduites à l'article R.104-39 du code de l'urbanisme, je vous remercie de m'informer de l'approbation de votre document d'urbanisme en précisant la manière dont les recommandations formulées par la MRAe ont été prises en compte, ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par votre collectivité.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le président l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale



Didier KRUGER

Monsieur le Président du TCO
BP 50049
97822 LE PORT Cedex

Copie : M. Le Préfet de La Réunion – Secrétariat Général – Service de la coordination des politiques publiques, pour information



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de La Réunion sur la modification simplifiée du SCoT du TCO

n°MRAe 2022AREU3

Préambule

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Réunion.

L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité du projet d'évolution du document d'urbanisme, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet d'évolution du document d'urbanisme. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration du projet d'évolution du document d'urbanisme dans la prise en compte des enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.

La MRAe Réunion s'est réunie le 25 mars 2022

Étaient présents et ont délibéré : Didier KRUGER, président, et Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN, membre associé.

En application du règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié au bulletin officiel le 25 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus, atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Introduction

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le 27 décembre 2021, l'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par le président du Territoire de la Côte Ouest (TCO) du projet de modification simplifiée de son SCoT et en a accusé réception à cette même date. Le service régional d'appui à la MRAe est la DEAL de La Réunion/ SCETE/UEE qui instruit la demande.

L'Agence Régionale de Santé (ARS), saisie pour avis le 11 janvier 2022 a répondu le 15/03/2022, elle précise notamment que l'ensemble des enjeux de santé environnemental décrits dans le porter à connaissance de l'ARS du 28 juillet 2021 transmis au TCO doit être pris en compte.

Le présent avis de l'Autorité environnementale répond aux articles L.122-4 à L.122-12, R.122-17 à R.122-24 du Code de l'Environnement relatifs à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il est transmis au maître d'ouvrage au plus tard trois mois après la date de réception de la saisine de l'Autorité environnementale. Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe et sera joint au dossier d'enquête publique.

Informations relatives aux références législatives et réglementaires

La modification simplifiée a été engagée par arrêté du 1^{er} juillet 2021 par le TCO pour intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 relative à la protection du littoral.

La procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale, le projet validé par le conseil communautaire réuni le 17 décembre est soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

En outre, il est rappelé qu'en vertu de l'article R104-39 du code de l'urbanisme, le TCO devra informer le public et l'autorité environnementale de l'approbation de la modification simplifiée. La mise à disposition du SCoT modifié approuvé comportera notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés compte tenu des diverses solutions envisagées. Cette information et cette mise à disposition seront réalisées, le cas échéant, dans les conditions et selon les formalités particulières prévues pour assurer la mise à disposition du public de ces plans ou documents et pour assurer la publicité de l'acte les adoptant ou les autorisant.

Résumé de l'avis :

Le TCO, dont les cinq communes qui le composent sont concernées par la loi Littoral a souhaité s'inscrire dans la démarche préconisée par la dite loi ELAN du 23 novembre 2018 d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés (SDU) prévus à l'article L.121-3 du code de l'urbanisme. Cette démarche vise à maîtriser et limiter l'urbanisation diffuse.

Le projet de modification simplifiée du SCoT du TCO conduit à :

- proposer une correspondance de la nomenclature qui ne modifie pas substantiellement l'organisation et la hiérarchie urbaine par rapport au SCoT actuellement applicable ;

- définir les critères et identifier les « secteurs déjà urbanisés » (SDU) qui seront délimités dans les PLU.

Selon une méthode s'appuyant sur un faisceau d'indices, le nombre de poches urbanisées qui ont été identifiées est de 119 sites pour une surface totale de 1 398 hectares incluant 13 312 constructions. La classification retenue par le projet de modification simplifiée aboutit à 22 sites retenus comme « villages », 65 comme SDU, 18 comme « village multi-sites » à Mafate et 13 maintenus en urbanisation diffuse.

L'Ae a identifié comme principaux enjeux :

- la maîtrise de l'habitat diffus avec les effets induits en termes d'artificialisation des sols, la gestion des eaux de ruissellement, des déplacements au regard des enjeux de sobriété énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la préservation de milieux naturels, de la biodiversité, des ressources en eau et du paysage
- la prise en compte des risques et des nuisances.

L'Ae souligne l'important travail de présentation illustrée sous la forme de fascicule par commune et notamment le précadrage environnemental sur chacun des 119 sites analysés.

Toutefois, le dossier remis sous la forme d'une actualisation du dossier en vigueur ne permet pas d'avoir une vision synthétique des enjeux environnementaux spécifiques à la modification proposée.

En synthèse, l'Ae recommande de :

- **détailler les mesures prises pour éviter et réduire les impacts de la procédure de modification sur les enjeux identifiés : consommation d'espace, maîtrise de l'urbanisation diffuse, préservation du paysage et prise en compte des enjeux de limitation des déplacements.**

- **rédiger un résumé spécifique à la procédure de modification simplifiée afin d'en permettre une lecture facile au public.**

- **actualiser l'état initial de l'environnement.**

- **proposer des mesures de redéploiement des espaces consommés compte tenu des nouvelles capacités de densification issues de la reconnaissance des secteurs déjà urbanisés.**

- **quantifier les déplacements motorisés et émission de gaz à effet de serre attendus et de proposer des solutions alternatives incitatives pour favoriser de solutions alternatives à la voiture individuelle en compensation des logements nouveaux admis dans les villages ou SDU éloignés des principales centralités.**

- **de mieux justifier les notes attribuées à chaque périmètre de protections en lien avec la biodiversité.**
- **ajouter aux critères environnementaux les périmètres de protection rapprochée en présentant un croisement cartographique des SDU et des PPR .**
- **conditionner la délimitation des SDU par les PLU à leur capacité à disposer d'assainissement conforme (individuel ou collectif)**
- **insérer un indicateur spécifique sur le nombre de constructions autorisées, la densité nette et le nombre d'assainissement non conformes au sein des SDU.**

L'ensemble des recommandations de l'Ae est présenté ci-après dans l'avis détaillé.

Avis détaillé de l'autorité environnementale :

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

I.1. Contexte général et présentation du territoire

Le territoire du TCO est constituée de 5 communes de taille hétérogène tant en surface qu'en nombre de population.

Au 1^{er} janvier 2021, les dernières données INSEE sont les suivantes :

	Nombre d'habitants	Surface en km ²
Le Port	33531	17
La Possession	32 633	118
Saint-Leu	29 977	118
Saint-Paul	104 831	241
Trois Bassins	7 168	43
TOTAL	208 140	2 504

Dans cet espace d'environ 2 500 km², le TCO comptabilisait environ 208 000 habitants au 1^{er} janvier 2021, soit environ 1/4 de la population de l'île de la Réunion (865 000 habitants). Les dernières prévisions démographiques de l'INSEE à l'horizon 2050 indiquent un tassement pour le bassin de l'ouest, la population augmentant deux fois moins vite dans ce bassin (+0,4%/an) que dans le nord (+0,9%), l'est et le sud.

I.2. Contexte réglementaire

Le SCoT du TCO, approuvé le 8 avril 2013 et révisé le 21 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis délibéré de l'autorité environnementale le 6 septembre 2016.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN ()) a modifié les dispositions du code de l'urbanisme (article L.121-8) relative à la protection du littoral. Les anciennes dispositions imposaient une extension de l'urbanisation en continuité de l'existant mais toléraient de manière limitée des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en discontinuité. Dans l'objectif de favoriser la densification de l'existant et de mettre un terme au mitage des communes concernées par la loi Littoral, la loi ELAN :

- rappelle que les extensions nouvelles de l'urbanisation se réalisent en continuité avec les « agglomérations et villages existants » ;
- supprime les possibilités de créer des hameaux nouveaux qui prenaient la forme de STECAL ; (secteur de taille et de capacité limitée) ;

- limite les constructions nouvelles aux dents creuses des secteurs « déjà urbanisés » (SDU), en dehors des espaces proches du rivage.

Les critères d'identification et la localisation des villages, des agglomérations et des SDU relèvent de la compétence des SCoT. Pour permettre une mise en œuvre rapide de ces nouvelles dispositions, la loi ELAN dans son article 42 permet au SCoT d'avoir recours à la procédure de modification simplifiée sous réserve que la procédure soit engagée avant le 31 décembre 2021.

Le TCO, dont les cinq communes qui le composent sont concernées par la loi Littoral et son évolution, a souhaité s'inscrire dans la démarche préconisée par l'identification des agglomérations, villages et autres SDU prévus à l'article L.121-3 du code de l'urbanisme. C'est l'objet de la présente modification simplifiée soumise à l'avis de l'Ae.

I. 3. Présentation de la modification simplifiée du SCoT du TCO

Le projet de modification simplifiée du SCoT du TCO a pour objet de:

1/ préciser la définition des agglomérations et des villages au regard de l'armature urbaine existante

2/ définir les critères et identifier les SDU qui seront délimités par les PLU.

Les conséquences de la classification sont importantes en termes de constructibilité puisque :

- dans les agglomérations et villages, l'extension de l'urbanisation est possible en continuité de l'existant ;

- dans les SDU, la seule urbanisation possible est dans l'enveloppe existante ;

- aucune urbanisation n'est possible en dehors de ces agglomérations, villages ou SDU.

Concernant le premier point, la correspondance proposée entre les rangs de l'armature urbaine du SCoT et les différentes catégories de la loi littoral AGGLOMERATION/ VILLAGE s'appuie sur l'importance des contributions à l'organisation générale du territoire ; celle-ci est la résultante d'un faisceau d'indices qui caractérise la dimension urbaine à savoir le nombre d'équipements, de logements, d'emploi, le maillage des réseaux.

Le projet de modification du SCoT ne modifie pas substantiellement l'organisation et la hiérarchie urbaine par rapport au SCoT actuellement applicable dans l'armature urbaine (rangs 1 à 5) :

- les rangs élevés de l'armature urbaine (rangs 1,2 et 3) respectivement « cœur d'agglomération » (Le Port-Saint-Paul et La Possession), « pôles secondaires » (Plateau-Caillou/Saint Gilles les Hauts et Piton Saint Leu) et « villes relais »(La Plaine/Bois de Nèfles – Le Guillaume – Saint Gilles les Bains – La Saline – Trois Bassins-La souris blanche - Saint Leu) sont catégorisés en « Agglomération » ;
- les rangs inférieurs (rangs 4 et 5) respectivement « bourgs de proximité » (Dos d'Âne – Tan Rouge- La Chaloupe Saint-Leu et Le Plate) et « villages » (26 villages : 3 à la Possession, 3 à Trois Bassins, 9 à Saint-Leu et 11 à Saint Paul) sont considérés comme « Village » au titre de la loi Littoral .

Dans les agglomérations, l'orientation 1 rappelle que le développement urbain s'y fait prioritairement par densification avec une possibilité d' extension en continuité.

Dans les villages, le caractère mesuré et proportionné des extensions est ajouté.

Cette nouvelle catégorisation est pertinente au regard des critères d'urbanité retenus même si l'apparition de 26 villages au sein de l'armature urbaine révèle une urbanisation diffuse qui pourrait apparaître comme contradictoire avec les objectifs d'organisation hiérarchisée du territoire.

Pour délimiter les secteurs déjà urbanisés (en dehors de ceux des espaces proches du rivage), le projet s'appuie sur les critères définis par le code de l'urbanisme par l'article L.121-8 à savoir «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». La méthode retenue est la suivante :

- le nombre de constructions est de 20 habitations minimum (avec des adaptations pour le secteur de Mafate et du Maïdo)
- une délimitation du secteur est faite selon la méthode dite du « tampon autour des constructions existantes » avec une distance de 25 mètres autour des constructions.
- un faisceau d'indices (densité, nombre d'équipements, de commerces, eau potable, eaux usées, arrêt de bus ...) permet ainsi de définir un classement en SDU (voire partiellement en villages) ou a contrario à les qualifier d'urbanisation diffuse.

Le nombre de poches urbanisées identifiées est de 119 sites pour une surface totale de 1 398 hectares incluant 13 312 constructions. Le rapport présente les résultats de l'analyse de ces poches urbanisées sous la forme 4 cahiers des Secteurs Déjà Urbanisés et des Villages par commune concernée. Les 119 ensembles bâtis retenus relèvent de 3 types de situation par rapport à leur situation dans les documents d'urbanisme actuellement applicables :

- 51 sont considérés comme des TRH dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) : il s'agit de territoires habités qui ne relèvent pas l'armature urbaine hiérarchisée mais qui sont reconnus au sein des documents d'urbanisme dont l'extension est limitée à 3 % de l'existant.
- 50 figurent en tant que Secteur de Taille et Capacité d'accueil (STECAL) ou comme sites déjà artificialisés mais dans des zones agricoles ou naturelles (zones A et N des PLU)
- 18 poches urbaines ont été localisés à Mafate

Communes	Ensembles bâtis analysés	dont au sein des		
		TRH	STECAL-Autre	Mafate
La Possession	20	2	7	11
Les Trois-Bassins	4	3	1	
Saint-Leu	22	17	5	
Saint-Paul	73	29	37	7
Total général	119	51	50	18

Extrait du rapport de présentation page 111

La modification consiste donc pour chacune des communes concernées à déterminer ce qui relève d'une classification de villages, de SDU (voire de villages multi-sites pour Mafate) et de présenter également les secteurs non retenus et qui restent dans le cadre d'une urbanisation diffuse.

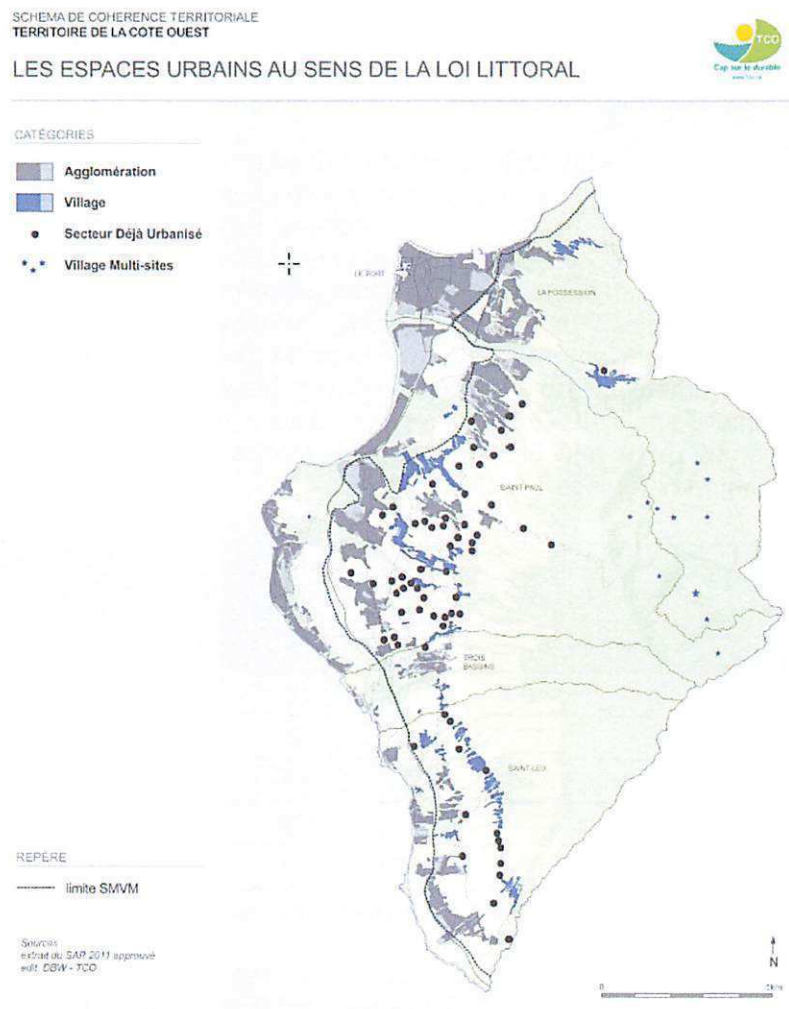
Au final parmi les 119 poches urbanisées :

- 22 sont retenues comme Villages
- 65 reconnues comme SDU
- 13 maintenues en urbanisation diffuse.

- 18 comme village multi-sites à Mafate

CLASSIFICATION RETENUE	Nombre de sites	TRH	STECAL	Autres	Surface en hectares	Nb de constructions	Nombre d'habitants	Capacité de densification
Villages	23	22		1	776	8661	15434	340
SDU	65	29	22	14	436	3433	6117	238
Urbanisation diffuse	13	0		13	73	456	813	44
Village multi-sites (Mafate)	18			18	112	762	1000	55
TOTAL	119	51	22	46	1397	13312	23364	677

Cette nouvelle classification est intégrée sous forme de cartes dans le document d'orientation et d'objectifs DOO (orientation 1 pages 10-11-12)



La modification concernant les secteurs déjà urbanisés et la création de villages multi-sites conduisent de fait à la reconnaissance d'un habitat diffus qui concerne plus de 4 000 constructions pour une surface d'environ 550 hectares.

L'objectif de mettre un coup d'arrêt à l'urbanisation diffuse en permettant à ces territoires une intensification urbaine nécessite d'être évalué par un suivi des constructions nouvelles qui seront autorisées mais aussi par une véritable politique de lutte contre l'urbanisme illégal pour véritablement contrer le mitage des espaces naturels et agricoles.

1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet de modification simplifiée du SCoT du TCO identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre du SCoT du TCO proposée et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux du projet de modification simplifiée n°1 du SCoT du TCO identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de l'habitat diffus avec les effets induits en termes d'artificialisation des sols, de gestion des eaux de ruissellement, des déplacements au regard des enjeux de sobriété énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la préservation de milieux naturels, de la biodiversité, des ressources en eau et du paysage ;
- la prise en compte des risques et des nuisances.

II ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

II.1 Caractère complet du dossier transmis à l'autorité environnementale

Le dossier remis à l'autorité environnementale est présenté sous la forme d'une actualisation du dossier du SCoT en vigueur approuvé le 21 décembre 2016. Ce choix permet d'identifier facilement les modifications apportées par rapport au dernier SCoT approuvé. Toutefois, cette actualisation diluée dans l'ensemble des documents ne permet pas d'avoir une vision synthétique de l'évaluation environnementale spécifique à la modification proposée.

L'évaluation environnementale (livre IV du rapport de présentation) est principalement consacrée à l'analyse des incidences du DOO sur l'environnement et aux secteurs susceptibles d'être impactés.

L'actualisation du rapport a été faite notamment à la fois sur certaines données d'entrée et sur les effets liés à la modification présentée sans explication des différences notables constatées entre les deux rapports. Pour illustrer, s'agissant de l'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité le rapport met en évidence que 200 hectares des secteurs impactés sont concernés par une ZNIEFF, le précédent rapport totalisant 141,2 hectares, la différence n'est pas justifiée.

Les périmètres de protection des espaces naturels ont été affinés par rapport à l'évaluation de 2016 qui regroupait sans distinction « les zones de protection forte ». Ces espaces sont dorénavant identifiés en tant- que périmètres du cœur du parc de La Réunion, réserves naturelles nationales, réserves biologiques intégrales, arrêtés de protection de biotope, sites du Conservatoire du Littoral, espaces naturels sensibles, zones humides et bien UNESCO.

Le rapport met ainsi en évidence la vigilance nécessaire sur les secteurs majoritairement situés à Mafate qui sont situés en cœur de parc.

Concernant les risques naturels, le rapport a été actualisé par rapport à celui de 2016 en procédant à l'analyse des incidences avec les mesures prescriptives des plans de prévention des risques naturels (PPR) pour chacun des secteurs concernés par la modification du SCoT.

De manière globale, cette analyse aurait mérité un focus sur les enjeux liés à la procédure concernée d'identification des secteurs déjà urbanisés.

➤ ***Afin de mieux évaluer les incidences de la procédure de modification simplifiée sur les enjeux environnementaux, l'Ae recommande dans l'évaluation environnementale***

actualisée d'identifier spécifiquement parmi les secteurs susceptibles d'être impactés, les secteurs déjà urbanisés.

Comme déjà évoqué par l'avis de la MRAe sur le SCoT le 6 septembre 2016, la séquence ERC n'est pas suffisamment traitée : l'actualisation ne porte que sur deux thématiques pour rappeler les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles et forestiers et d'une consommation d'espace limitée à 8 200 ha.

Le résumé non technique est également très ponctuellement actualisé, ce qui ne permet pas à sa lecture de comprendre de quelle manière l'évaluation environnementale a été prise en compte dans l'élaboration du projet.

➤ **L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale.**

- d'un argumentaire faisant état des mesures prises pour éviter et réduire les impacts de la procédure de la modification simplifiée du SCoT sur les enjeux identifiés : consommation d'espace, maîtrise de l'urbanisation diffuse, préservation du paysage et prise en compte des enjeux de limitation des déplacements.

- d'un résumé spécifique à la procédure afin d'en permettre une lecture aisée pour le public.

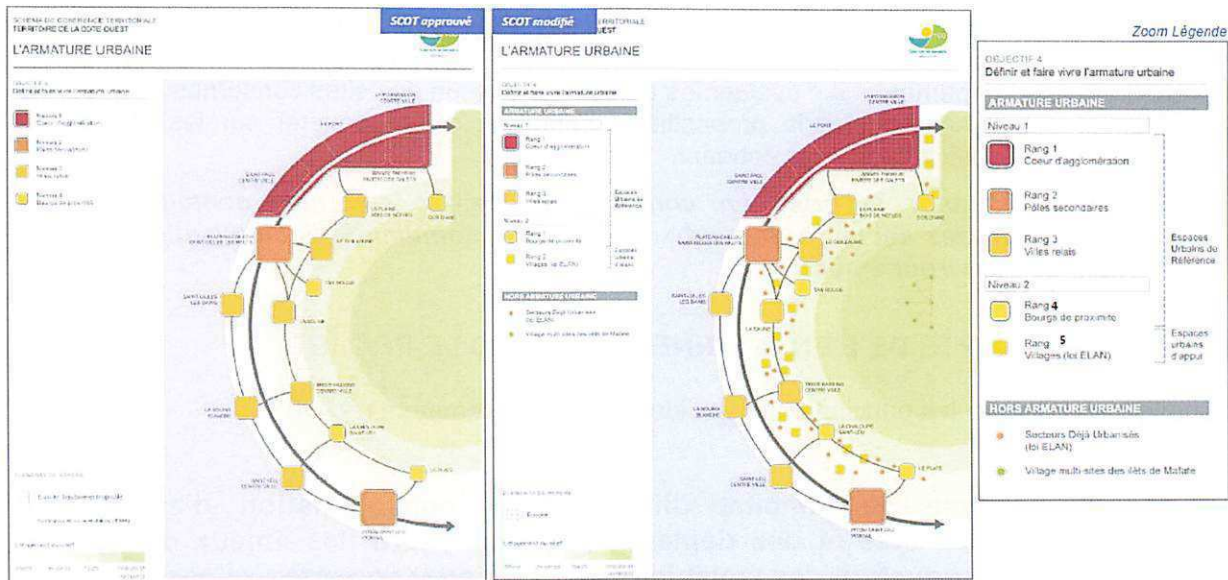
II.2 Articulation du projet de modification révision avec les autres plans et programmes

L'articulation avec les autres documents est intégrée dans le livre III du rapport de présentation.

En tant que document stratégique régional, le SAR approuvé en 2011 s'impose aux SCoT « intégrateur » dans un rapport de compatibilité.

L'Ae relève que parmi les 65 sites retenus comme secteurs déjà urbanisés, 14 sont situés en zone agricole ou de continuité écologique dans la carte destination des sols du SAR dont la vocation doit être maintenue. Le rapport met en avant d'une part les exigences de la loi Elan de prendre en compte les situations existantes, et d'autre part la question d'échelle.

Comme l'illustre le schéma du SCoT modifié, le projet propose une organisation qui multiplie les poches d'urbanisation. Le rapport mériterait d'être complété par rapport à sa compatibilité avec l'organisation du territoire telle que préconisée par le SAR selon une armature du territoire hiérarchisée, notamment concernant l'ajout de 26 villages dans l'armature urbaine



L'armature urbaine de l'ouest est enrichie de la trilogie Agglomération/Village/SDU et y ajoute la notion de village multi-sites spécifique à Mafate.

➤ **L'Ae recommande de compléter le rapport d'éléments démontrant la compatibilité du projet de SCoT avec les prescriptions du SAR en termes d'organisation spatiale du territoire.**

■ **Charte du Parc**

Le rapport démontre que la reconnaissance de Mafate comme villages multi sites s'inscrit dans le cadre des enjeux de la Charte du parc qui entend valoriser le patrimoine culturel des hauts. L'Ae rappelle que les relocalisations envisagées pour les villages multi sites devront s'inscrire dans les objectifs de la charte du Parc national Le cirque de Mafate en tant que coeur habité qui implique un devoir de préservation et de gestion du cirque avec une ambition de faire du coeur habité un écoterritoire.

II.3 Analyse de l'état initial de l'environnement et diagnostic socio-économique du territoire et perspectives de son évolution

L'état initial (livre 2 du rapport de présentation) n'a pas été actualisé alors que bon nombre de données sont obsolètes. L'évaluation environnementale s'appuie sur certaines données actualisées (CORINE Land Cover 2018, aléas des risques naturels) qui ne sont donc pas cohérente avec l'état initial.

Une actualisation proportionnée de cet état initial notamment des données démographiques aurait donné plus de cohérence dans la lecture et la compréhension du document.

Un rappel des éléments pertinents de l'évaluation environnementale de la révision du SCoT de 2016 et quelques données actualisées liées à l'objet de la modification du SCoT étaient ainsi attendus. De plus, une présentation de l'état du suivi de la mise en œuvre du SCoT approuvé dans le domaine de l'application de la loi littoral et du respect de ses grands objectifs doit permettre de situer les évolutions proposées par rapport aux grands objectifs de protection des milieux et paysages littoraux.

Il y a lieu de remarquer que la présentation illustrée des 119 poches urbanisées sous la forme de fascicule par commune est claire et détaillée et permet notamment dans les observations « précadrage environnemental » d'évaluer les enjeux sur chacun des sites concernés ; elle permet à la fois de mieux comprendre la proposition retenue et de se projeter sur les éventuelles perspectives de densification le cas échéant.

- **Afin de garantir la prise en compte des enjeux environnementaux dans la délimitation des secteurs déjà urbanisés, l'Ae recommande l'actualisation de l'état initial de l'environnement.**

III PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

L'analyse porte ici sur les principaux enjeux identifiés précédemment (cf II.4)

III.1 la maîtrise de l'habitat diffus, de la consommation d'espace, de l'artificialisation des sols et des déplacements au regard des enjeux de sobriété énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

La loi ELAN par la reconnaissance des secteurs déjà urbanisés a pour objectif de mettre un point d'arrêt à l'urbanisation diffuse. Or, le rapport ne présente aucune mesure permettant d'atteindre cet objectif.

Le projet de modification simplifiée conduit à la reconnaissance de 365 hectares de SDU dont le développement reste limité, l'orientation 1 renvoie aux PLU pour la délimitation précise des SDU identifiés dans la présente procédure de modification simplifiée.

Niveau et rang de l'armature urbaine	Proratas et volumes des développements urbains résidentiels
Niveau 1	
1 - CŒUR D'AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL	de 55% à 60% soit de 6600 à 10800 logements environ
2 - Places urbaines de rang 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :	de 30% à 25% soit de 4500 à 6000 logements environ
<ul style="list-style-type: none"> ↙ Saint Paul : Plateau Caillou - Saint Gilles les Hauts - L'Éperon ↙ Saint Leu : Portail Piton Saint Leu 	
3 - Places urbaines de rang 3 ou VILLES RELAIS à :	De 10% à 15% soit 1800 à 2700 logements environ
↙ Saint Paul : Saint Gilles les Bains ;	
↙ Saint Paul : La Plaine - Bois de Nêfes, Le Guillaume, La Saline ;	
<ul style="list-style-type: none"> ↙ Trois Bassins : Centre et Souris Blanche ; ↙ Saint Leu : Centre ; 	
Niveau 2 et hors armature	
4 - BOURGS DE PROXIMITÉ de rang 4, VILLAGES de rang 5 et SDU (hors armature)	Environ 5% Soit 900 logements environ
↙ La Possession : Dos d'Ane ;	
↙ Saint Paul : Tan Rouge ;	
↙ Saint Leu : La Chaloupe et Le Plateau	
↙ Les villages	
↙ Les secteurs déjà urbanisés (Loi Elan)	
Cette répartition entre les niveaux de l'armature urbaine ne vaut que partiellement pour la commune de Saint Leu, où, pour autant que ne soit pas remise en cause l'armature urbaine, il est admis un principe de fongibilité, entre les développements résidentiels respectivement localisés à Portail Piton Saint Leu (Place urbaine de rang 2) et dans le Centre ville (Place urbaine de rang 3).	

L'orientation 5 du DOO concerne le principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine et hiérarchisée en 5 échelons l'intensité urbaine pour accueillir notamment les 18 000 logements supplémentaires à l'échéance de 10 ans ;

En termes de consommation d'espace, l'objectif 12 relatif à la conciliation de l'urbanité et de la ruralité est modifié en affichant désormais que les espaces ruraux habités identifiés pourront faire l'objet d'une intensification de leur enveloppe bâtie. La capacité de densification des sites déjà urbanisée est estimée à environ 580 constructions nouvelles (cf tableau p 129 du rapport de présentation), ce qui représente plus de la moitié des prévisions pour l'ensemble du niveau 2 et hors armature de 900 logements.

Le projet modifié rappelle dans son orientation 1 de son DOO que « sur la décennie à venir la consommation d'espace pour extensions urbaines, au-delà des espaces urbains de référence sera nulle ». Toutefois l'orientation 7 rappelle aussi le principe du redéploiement des possibilités d'urbanisation sans proposer d'ajustement voire de réduction des 8200 hectares d'espace urbain de référence, en les ajustant aux prévisions démographiques et aux nouvelles perspectives d'intensification urbaine.

L'évaluation environnementale actualisée estime que la plus-value environnementale est quasiment inchangée et ne retient comme seule évolution sensible « défavorable » les possibilités offertes aux îlets de Mafate de se redéployer.

Le DOO confirme que les développements urbains restent « contenus à enveloppe constante » de 8200 hectares (au lieu de 7200 par rapport à 2016) et se situent prioritairement dans les espaces urbains de référence.

L'Ae regrette que cette correction ne soit pas accompagnée d'un ajustement des prévisions de consommation d'espace aux dernières prévisions démographiques en corrélation avec les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation des sols.

Le projet de modification simplifiée apparaît peu ambitieux par rapport aux objectifs de sobriété foncière rappelés dans les dernières orientations législatives (cf loi Climat et Résilience du 22 août 2021) et les capacités nouvelles identifiées de densification ne bénéficient pas en termes de consommation d'espace à des propositions nouvelles d'économie ;

➤ ***L'Ae recommande de proposer des mesures de redéploiement de consommation d'espaces prenant en compte les nouvelles capacités de densification dévolues par la reconnaissance des secteurs déjà urbanisés.***

Par ailleurs, la multiplication des poches d'urbanisation n'est pas sans effet en termes de déplacement, cet élément est totalement absent de l'évaluation des incidences du projet. L'enjeu climat n'est pas traité dans le dossier.

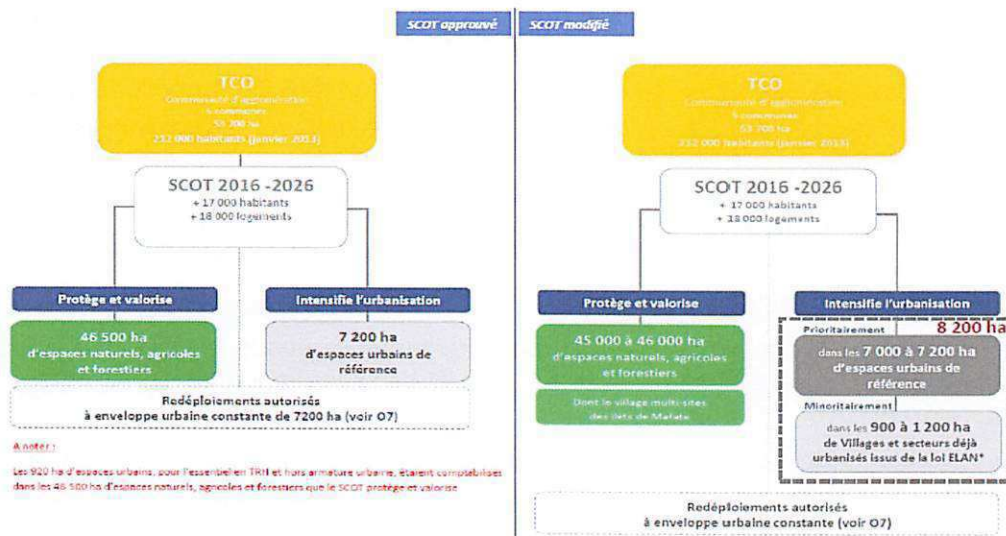
➤ ***L'Ae recommande de quantifier les déplacements motorisés et émission de gaz à effet de serre attendus et de proposer des solutions alternatives incitatives pour favoriser de solutions alternatives à la voiture individuelle en compensation des logements nouveaux admis dans les villages ou SDU éloignés des principales centralités.***

III.2/ la préservation de milieux naturels et du paysage

Les espaces naturels, agricoles et forestiers passent de 46 500 ha à entre 45 à 46 000 Ha la justification de la diminution des espaces naturels, agricoles et forestiers est la suivante :

- environ 920 hectares de territoires ruraux habités étaient comptabilisés « à tort » dans ces espaces
- plus de 200 hectares sont désormais identifiés comme des secteurs déjà urbanisés, les constructions nouvelles devant se faire en densification hors extension.

L'affichage global d'une enveloppe urbaine de 8200 hectares au lieu des 7200 prévus en 2016 est justifié par cette erreur d'appréciation.



Comme évoqué précédemment chacune des propositions de classement en villages, secteurs déjà urbanisés ou maintien en urbanisation diffuse, a fait l'objet d'un pré cadrage environnemental dans les cahiers sous formes de fascicules complémentaires au rapport de présentation.

La situation environnementale de chacun des sites permet d'évaluer également les possibilités d'évolution en fonction des enjeux de biodiversité et des risques naturels. Le croisement des critères avec des pondérations conduit selon les cas à justifier ou non la densification et/ou les extensions.

Ces critères sont présentés pages 122 du rapport de présentation et croisent des données d'inventaire, de protection et de zonage réglementaire avec une hiérarchie des notes qui mériteraient d'être explicitée : ainsi les ZNIEFF de type 1 ou 2, le cœur du Parc ou l'aire d'adhésion ont tous la même note sans hiérarchisation.

Notes biodiversité	
Données INPN disponibles	
Nom des périmètres de protection	Note
1 - Inventaire Patrimonial	
ZNIEFF Terre de Type 1	1
ZNIEFF Terre de Type 2	1
2 - Protection au titre d'un texte international ou européen	
Bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO (BPM)	1
Zone humide protégée par la convention de RAMSAR	Rédhibitoire
3 - Protection par la maîtrise foncière	
Site du conservatoire du littoral	Rédhibitoire
Espace naturel sensible	Rédhibitoire
4 - Protection réglementaire	
Arrêté de protection de biotope (APB)	Rédhibitoire
Réserve naturelle nationale (RNN)	Rédhibitoire
Parc Naturel National (Parc national)	
Cœur de parc	1
Aire d'adhésion	1
Réserve biologique intégrale (RB)	Rédhibitoire
Atlas du patrimoine	
Sites inscrits	1
Sites classés	Rédhibitoire
SAR Zones	
Coupures d'urbanisation	1
Espaces de continuité écologique	1
Espaces naturels de protection forte marins	Rédhibitoire
Espaces naturels de protection forte marins	Rédhibitoire

À noter un doublon dans les zones SAR d'espaces naturels de protection forte marins (cf page 122), la prise en compte des espaces terrestres de protection forte n'est pas précisée.

➤ **Afin de s'assurer de la prise en compte des enjeux de biodiversité, l'Ae recommande :**

- de rappeler la prise en compte des espaces naturels de protection forte terrestre du SAR
- de mieux justifier les notes attribuées à chaque périmètre de protection.

Par ailleurs, l'alimentation en eau potable est un enjeu particulièrement sensible dans le cirque de Mafate qui ne fait à ce jour l'objet d'aucun zonage d'alimentation en eau.

➤ **L'Ae recommande de compléter le rapport du projet d'ouvrir à l'urbanisation en village multi sites les îlets de Mafate par une approche globale visant à la sécurisation quantitative et qualitative de l'alimentation en eau.**

■ **Paysage :**

Le dossier ne comporte aucune illustration photographique des SDU. alors que la loi ELAN interdit de « modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ». Le SCoT ne donne aucun

cadre au PLU pour appréhender de manière spécifique les SDU qui compte tenu de leur importance peuvent porter notamment atteinte au paysage notamment dans le cadre de leur densification.

III.3. / la prise en compte des risques et des nuisances.

L'enjeu risque naturel a fait l'objet d'une attention particulière dans le dossier de modification, le critère des risques d'interdiction au titre des plans de prévention des risques ou de connaissance d'aléas de mouvement de terrain ou d'inondation élevé ou très élevés étant considérés comme rédhibitoires pour toute extension ou densification.

La reconnaissance de Mafate comme un village multi-sites est d'ailleurs principalement motivé par l'enjeu risques naturels. Les îlets habités situés au cœur du parc national avec des enjeux de protection patrimonial naturel très élevés sont également très impactés par les risques naturels. Le SCoT innove dans la proposition d'une classification de villages-multi sites : le rapport fait état de 18 poches habitées qui occupent environ 110 hectares avec environ 760 constructions. Le SCoT limite les possibilités d'extension aux seules situations de redéploiements rendus nécessaires par la connaissance de risques naturels.

➤ ***L'Ae recommande de s'assurer de la prise en compte des autres enjeux liés notamment aux enjeux de biodiversité et de préservation du paysage particulièrement prégnant dans ces îlets pour les perspectives de redéploiement offerte dans les îlets de Mafate.***

Le SCoT en vigueur définit une orientation (n°11) générale visant à « gérer le plus possible les eaux pluviales « à la source » et impose notamment de limiter l'imperméabilisation des sols. Or le projet modifié n'aborde pas de manière spécifique l'évaluation de la question des eaux de ruissellement consécutive à la densification des secteurs déjà urbanisés qui constitue un enjeu à la fois en termes d'impact sur les ressources en eaux et qui peuvent également contribuer à aggraver les risques naturels.

Par ailleurs, le dossier ne comporte aucune évaluation des incidences induites par l'augmentation de la population et des effluents d'assainissement. Or, la plupart des SDU retenus ne bénéficient pas d'un raccordement au réseau public de collecte d'assainissement des eaux usées domestiques. Les rejets d'eaux usées traitées par des dispositifs autonomes contiennent des nitrates et des micro-organismes pathogènes résiduels susceptibles de contaminer la ressource en eaux souterraines et la prise en compte des périmètres de protection rapprochée (PPR) des ressources en eau n'est pas démontrée dans le rapport.

➤ ***L'Ae recommande d'ajouter aux critères environnementaux les périmètres de protection et d'établir un croisement cartographique des SDU et des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau destinés à la consommation humaine ou à l'irrigation des parcelles agricoles.***

➤ ***Afin de mieux prévenir les risques de nuisance et de pollution, l'Ae recommande que les SCoT conditionne la délimitation des SDU par les PLU à une évaluation préalable des capacités de disposer d'assainissement conforme (individuel ou collectif)***

IV. LE DISPOSITIF DE SUIVI

Le rapport d'évaluation présente une liste d'indicateurs sans toutefois hiérarchiser les principaux enjeux environnementaux identifiés dans le rapport et sans état de référence de base. Aucun indicateur propre aux SDU n'a été ajouté au dispositif du SCoT

➤ ***Pour évaluer les conditions de mise en œuvre des différentes mesures préconisées et garantir leur application, notamment des incidences de l'intensification urbaine des SDU, l'Ae recommande d'insérer un indicateur spécifique sur le nombre de constructions autorisées, la densité nette et le nombre d'assainissement non conformes au sein des SDU.***

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

ANNEXE 2 – Bilan de la mise à disposition du public

Envoyé en préfecture le 07/10/2022

Reçu en préfecture le 07/10/2022

Affiché le

SLOW

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

Modification Simplifiée N°1
du SCoT du TCO

Bilan de la mise à disposition du public

Du 19/04/21 8h00 au 20/05/21
12h00

DATPH – Service Planification et Stratégie territoriale
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST – TCO
AOUT 2022

Table des matières

Préambule	3
I - Modalités de mise à disposition et mise en œuvre	4
1. Le dossier de mise à disposition	6
2. Modalités de consultation.....	6
3. Observations du public.....	8
II - Bilan des observations et contributions.....	9
Annexe – Les contributions écrites	11

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

Préambule

L'article 42 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 a renforcé la portée des documents d'urbanisme pour la mise en œuvre de la loi Littoral. Il appartient désormais aux 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 en décembre 2016, le Président a engagé par arrêté n° AP 2021 - 033 du 1er juillet 2021, la modification simplifiée autorisée par la loi ELAN jusqu'au 31 décembre 2021.

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

- Préciser la définition des agglomérations et des villages prévus à l'article L 121-3 du CU 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 L 121-8 du CU, les identifier et les localiser pour les mettre en œuvre.

Cette modification simplifiée a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une concertation avec le public qui s'est déroulée du 3 septembre au 3 novembre 2021.

Le projet de SCoT modifié a été validé en Conseil Communautaire du 17/12/2021 avant notification aux personnes publiques associées, à la MRAe et à la CDNPS.


Le projet de modification arrêté ainsi que les avis des PPA ont été mis à disposition du public du 19 avril 2022 8h00 au 20 mai 2022 12h00 conformément aux modalités définies par délibération N°2022_007_CC_8 du 28 mars 2022.

I - Modalités de mise à disposition et mise en œuvre

Les modalités de mise à disposition du public ont été définies par délibération en Conseil Communautaire n° 2022_007_CC_8 du 28 mars 2022.

Elles ont fait l'objet de publications à la fois sur le site internet du TCO et par voie de presse dans les deux principaux journaux départementaux (le JIR et le Quotidien) le 8 avril 2022 et d'un affichage sur les différents sites de consultation, soit au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

fin 8/6/1 2022



AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCOT DU TCO

Le Président du TCO a engagé par arrêté n° AP 2021-033 du 1er juillet 2021, la procédure de modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale 2017-2027 afin d'intégrer les nouvelles dispositions prévues par la Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

Cette modification simplifiée a pour objectifs de :

- Préciser la définition des agglomérations et des villages prévus à l'article L.121-3 du CU au regard de l'armature urbaine déjà définie dans le SCOT en vigueur ;
- Définir les critères d'identification des « secteurs d'habitat » (SDH) visés à l'article L.121-8 du CU, les identifier et les localiser pour les mettre en œuvre.

Conformément à la procédure de modification simplifiée définie par le Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois.

Les modalités de cette mise à disposition ont été définies par délibération en Conseil Communautaire du 28 mars 2022.

La mise à disposition du public se déroulera à compter du 19 avril 2022 à 8 heures au 20 mai 2022 à 12 heures

Il sera consultable par le public pendant la période susvisée :

- sur le site internet du TCO : www.tco.tz (Rubrique : Compétences et projets - Aménagement et Habitat - Modification SCOT Ouest)
- sur support papier dans les différentes communes, sur les sites listés ci-dessous, aux jours et heures courables habituels :

COMMUNE DE SAINT-PAUL	Mairie centrale de Saint-Paul Mairie annexe de La Plaine Mairie annexe de Bois-de-Nelles Mairie annexe de Bellemeine Mairie annexe de Tan Rouge Mairie annexe de Goulaume Mairie annexe de la Saline Maison pour Tous de l'Îlet des Orangers	- Place du Général de Gaulle - 19, Chemin des Combavars - 4, Rue de l'Église - 7, Chemin Paul Loungnon - 4, Chemin de la Mairie - 9, Rue de la Mairie - 1, Rue de la Mairie - Mafate
COMMUNE DE LA POSSESSION	Hôtel de Ville de La Possession Mairie annexe de Dos d'Âne Maison France Service de l'Îlet de la Nouvelle	- Rue Waldeck-Rochet - 21, Rue du Père Lucien Courboud - Mafate
COMMUNE DE SAINT-LEU	Mairie de Saint-Leu Mairie annexe de Plalo Mairie annexe de La Chaloupe	- 58, Rue du Général Lambert - 2, Chemin de la Mairie - 21A, Rue Alexandre Bague
COMMUNE DE TROIS-BASSINS	Mairie de Trois-Bassins	- 2, Rue du Général De Gaulle
COMMUNE DE LE PORT	Mairie Le Port Siège du TCO	- 9, Rue Renaudière de Vaux - 1, Rue Elizard Laude


Le public pourra faire ses observations pendant la période de mise à disposition susvisée :

- sur les registres mis à disposition à cet effet sur ces mêmes sites listés ci-dessus, aux jours et heures courables habituels ;
- par courrier adressé à Monsieur le Président du TCO, au 1, Rue Elizard Laude, BP 50496, 97522 Le Port Cedex avec la mention « Modification simplifiée du SCOT » sur le courrier ;
- par voie électronique via le formulaire en ligne sur le site internet du TCO ou plus directement à l'adresse mail dédiée suivante : scot.modification@tco.tz.

Ces observations et propositions seront enregistrées et conservées par le TCO.

Pendant la durée de la mise à disposition du public, les observations et propositions du public transmises par voie électronique ou par voie postale seront consultables au siège du TCO, aux lieux, jours et heures habituels susvisés, ainsi que sur le site internet du TCO : www.tco.tz.

Compte tenu du contexte épidémiologique, le public devra respecter les consignes sanitaires qui seront détaillées dans chaque lieu où se déroulera la mise à disposition du public et les gestes barrières (port du masque, utilisation de gel hydroalcoolique, règles de distanciation et régulation de l'accueil...). Le bilan de cette mise à disposition sera présenté au Conseil Communautaire qui délibèrera en vue d'adopter le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.



AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCOT DU TCO

Le Président du TCO a engagé par arrêté n° AP 2021-033 du 1er juillet 2021, la procédure de modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale 2017-2027 afin d'intégrer les nouvelles dispositions prévues par la Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

Cette modification simplifiée a pour objectifs de :

- Préciser la définition des agglomérations et des villages prévus à l'article L.121-3 du CU au regard de l'armature urbaine déjà définie dans le SCOT en vigueur ;
- Définir les critères d'identification des « secteurs d'habitat » (SDH) visés à l'article L.121-8 du CU, les identifier et les localiser pour les mettre en œuvre.

Conformément à la procédure de modification simplifiée définie par le Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois.

Les modalités de cette mise à disposition ont été définies par délibération en Conseil Communautaire du 28 mars 2022.

La mise à disposition du public se déroulera à compter du 19 avril 2022 à 8 heures au 20 mai 2022 à 12 heures

Il sera consultable par le public pendant la période susvisée :

- sur le site internet du TCO : www.tco.tz (Rubrique : Compétences et projets - Aménagement et Habitat - Modification SCOT Ouest)
- sur support papier dans les différentes communes, sur les sites listés ci-dessous, aux jours et heures courables habituels :

COMMUNE DE SAINT-PAUL	Mairie centrale de Saint-Paul Mairie annexe de La Plaine Mairie annexe de Bois-de-Nelles Mairie annexe de Bellemeine Mairie annexe de Tan Rouge Mairie annexe de Goulaume Mairie annexe de la Saline Maison pour Tous de l'Îlet des Orangers	- Place du Général de Gaulle - 19, Chemin des Combavars - 4, Rue de l'Église - 7, Chemin Paul Loungnon - 4, Chemin de la Mairie - 9, Rue de la Mairie - 1, Rue de la Mairie - Mafate
COMMUNE DE LA POSSESSION	Hôtel de Ville de La Possession Mairie annexe de Dos d'Âne Maison France Service de l'Îlet de la Nouvelle	- Rue Waldeck-Rochet - 21, Rue du Père Lucien Courboud - Mafate
COMMUNE DE SAINT-LEU	Mairie de Saint-Leu Mairie annexe de Plalo Mairie annexe de La Chaloupe	- 58, Rue du Général Lambert - 2, Chemin de la Mairie - 21A, Rue Alexandre Bague
COMMUNE DE TROIS-BASSINS	Mairie de Trois-Bassins	- 2, Rue du Général De Gaulle
COMMUNE DE LE PORT	Mairie Le Port Siège du TCO	- 9, Rue Renaudière de Vaux - 1, Rue Elizard Laude

Le public pourra faire ses observations pendant la période de mise à disposition susvisée :

- sur les registres mis à disposition à cet effet sur ces mêmes sites listés ci-dessus, aux jours et heures courables habituels ;
- par courrier adressé à Monsieur le Président du TCO, au 1, Rue Elizard Laude, BP 50496, 97522 Le Port Cedex avec la mention « Modification simplifiée du SCOT » sur le courrier ;
- par voie électronique via le formulaire en ligne sur le site internet du TCO ou plus directement à l'adresse mail dédiée suivante : scot.modification@tco.tz.

Ces observations et propositions seront enregistrées et conservées par le TCO.

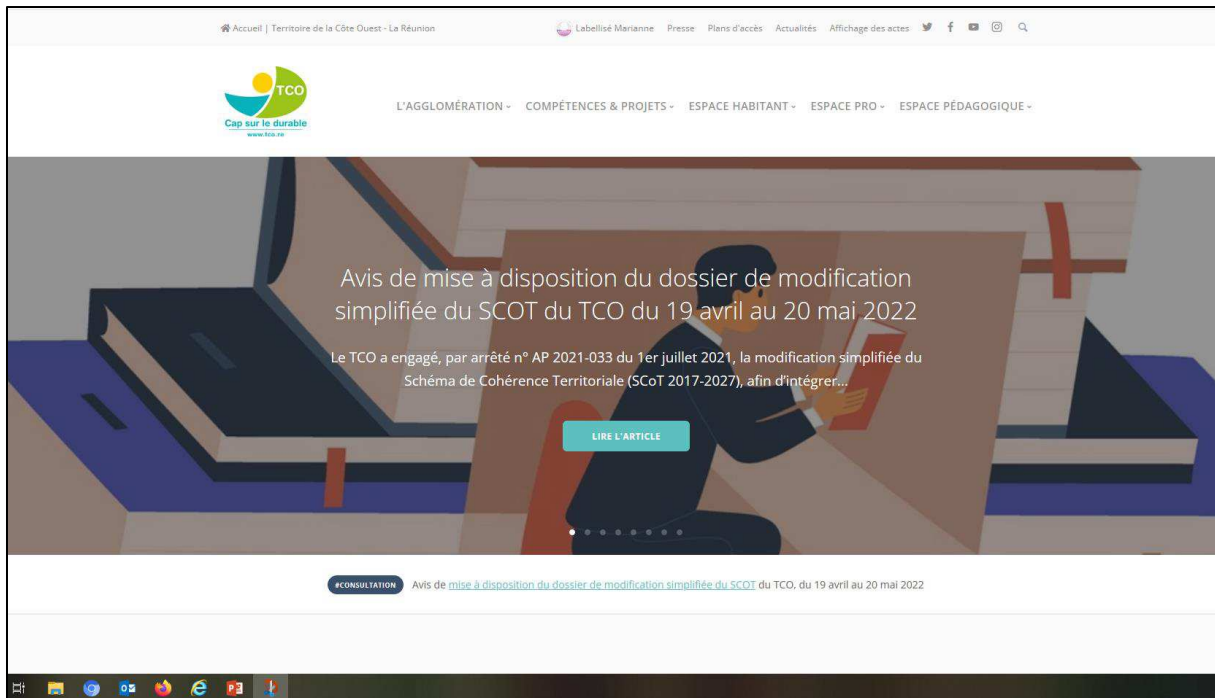
Pendant la durée de la mise à disposition du public, les observations et propositions du public transmises par voie électronique ou par voie postale seront consultables au siège du TCO, aux lieux, jours et heures habituels susvisés, ainsi que sur le site internet du TCO : www.tco.tz.

Compte tenu du contexte épidémiologique, le public devra respecter les consignes sanitaires qui seront détaillées dans chaque lieu où se déroulera la mise à disposition du public et les gestes barrières (port du masque, utilisation de gel hydroalcoolique, règles de distanciation et régulation de l'accueil...). Le bilan de cette mise à disposition sera présenté au Conseil Communautaire qui délibèrera en vue d'adopter le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

JIR et Quotidien du Vendredi 8 avril 2022



Affichage sur site (TCO, Saline, Saint-Paul Centre)



Modification simplifiée du SCOT Ouest

/ Accueil > Compétences et projets > Aménagement & Habitat > SCOT Ouest (Schéma de Cohérence Territoriale du TCO) > Modification simplifiée du SCOT Ouest

Avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée du SCOT du TCO du 19 avril au 20 mai 2022

Le TCO a engagé, par arrêté n° AP 2021-033 du 1er juillet 2021, la modification simplifiée du [Schéma de Cohérence Territoriale \(SCoT 2017-2027\)](#), afin d'intégrer les dispositions de la Loi Littoral modifiée par la Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

Cette modification simplifiée a pour objectifs de :

- Préciser la définition des « agglomérations » et des « villages » prévus à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme au regard de l'annuaire urbain déjà définie dans le SCOT en vigueur ;
- Définir les critères d'identification des « secteurs déjà urbanisés » (SDU) visés à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, les identifier et les localiser pour les mettre en œuvre.


Conformément à la procédure de modification simplifiée définie par le Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois. Les modalités de cette mise à disposition ont été définies par délibération en Conseil Communautaire du 28 mars 2022.

Le dossier est consultable du 19 avril 8h au 20 mai 2022 jusqu'à 12h

- dans les différentes communes de l'Ouest, aux lieux indiqués ci-dessous, aux jours et heures ouvrables habituels,
- ou en téléchargement (voir ci-dessous).

COMMUNE DE SAINT-PAUL	Mairie centrale de Saint-Paul Mairie annexe de La Rivière Mairie annexe de Bois-de-Nattes Mairie annexe de Bellefleur Mairie annexe de Pas-Young Mairie annexe de Gauthier Mairie annexe de La Saline Maison pour Tous de l'Est aux Changiers	Place du Général de Gaulle 10, Chemin des Gouvenars 4, Rue de l'Église 4, Chemin Saint-Étienne 4, Chemin de la Marine 1, Rue de la Marine 1, Rue de la Marine Mairie
COMMUNE DE LA POSSESSION	Hôtel de Ville de La Possession Mairie annexe de Dix d'Ève Maison-Tourisme Service de l'Est de la Nouvelle	Rue Waldeck-Rochet 21, Rue du Père Lucien Cournaud Mairie
COMMUNE DE SAINT-LEU	Mairie de Saint-Leu Mairie annexe de Fleuve Mairie annexe de La Chaloupe	58, Rue du Général Lombert 2, Chemin de la Marine 204, Rue Alexandre Béguin
COMMUNE DE TROIS-BASSINS	Mairie de Trois-Bassins	2, Rue du Général De Gaulle
COMMUNE DE LE PORT	Mairie Le Port Village du TCO	6, Rue Renaudière de Vieux 1, Rue Daniel Londe

SCoT Ouest 2016 – 2026 en vigueur



Le Schéma de Cohérence Territoriale est le document de référence définissant sur 10 ans les choix stratégiques du TCO en matière de développement et d'aménagement.

Études

Visualisation cartographique des lieux consultables et téléchargeables



Le SCOT Grenelle approuvé par le conseil communautaire du 21 décembre 2016, ne dispose pas de Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. Afin d'anticiper le caractère obligatoire du DAAC réintroduit par la loi ELAN (sauf exception), le TCO a engagé en 2018, des travaux relatifs à l'aménagement commercial. Le volet :

Affichage sur le site internet du TCO

1. Le dossier de mise à disposition

Le dossier de mise à disposition du public était composé de :

- les délibérations et l'arrêté relatifs à la procédure ;
- la synthèse des modifications ;
- le projet de SCoT modifié comprenant notamment le Rapport de Présentation (incluant notamment l'état des lieux, l'explication des choix et les éléments de l'évaluation environnementale), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) modifiés ;
- le bilan de la concertation préalable arrêté en Conseil Communautaire du 17/12/21 ;
- les différents avis des personnes publiques associées et autorités compétentes.

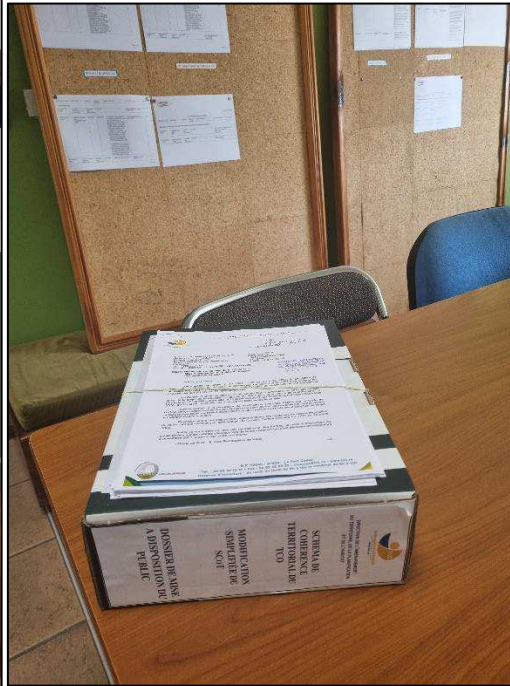
2. Modalités de consultation

Le dossier de mise à disposition était consultable par le public :

- sur le site internet du TCO : www.tco.re (Rubrique : Compétences et projets – Aménagement et Habitat / Modification SCoT Ouest)
- sur support papier dans les différentes communes sur les sites listés ci-dessous, aux jours et heures ouvrables habituels :

Commune de Saint-Paul	Mairie centrale de Saint-Paul - Place du Général de Gaulle Mairie annexe de La Plaine - 19, Chemin des Combavas Mairie annexe de Bois-de-Nèfles - 4, Rue de l'Église Mairie annexe de Bellemène - 7, Chemin Pavé Lougnon Mairie annexe de Tan Rouge - 4, Chemin de la Mairie Mairie annexe du Guillaume - 9, Rue de la Mairie Mairie annexe de la Saline - 1, Rue de la Mairie Maison pour Tous de l'îlet des Orangers - Mafate
Commune de La Possession	Hôtel de Ville de La Possession - Rue Waldeck-Rochet Mairie annexe de Dos d'Âne - 21, Rue du Père Lucien Courteaud Maison France Service de l'îlet de la Nouvelle - Mafate
Commune de Saint-Leu	Mairie de Saint-Leu - 58, Rue du Général Lambert Mairie annexe du Plate - 2, Chemin de la Mairie Mairie annexe de La Chaloupe – 214, Rue Alexandre Bègue
Commune de Trois-Bassins	Mairie de Trois-Bassins - 2, Rue du Général De Gaulle

Commune de Le Port	Mairie Le Port – 9, Rue Renaudière de Vaux Siège du TCO - 1, Rue Eliard Laude
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

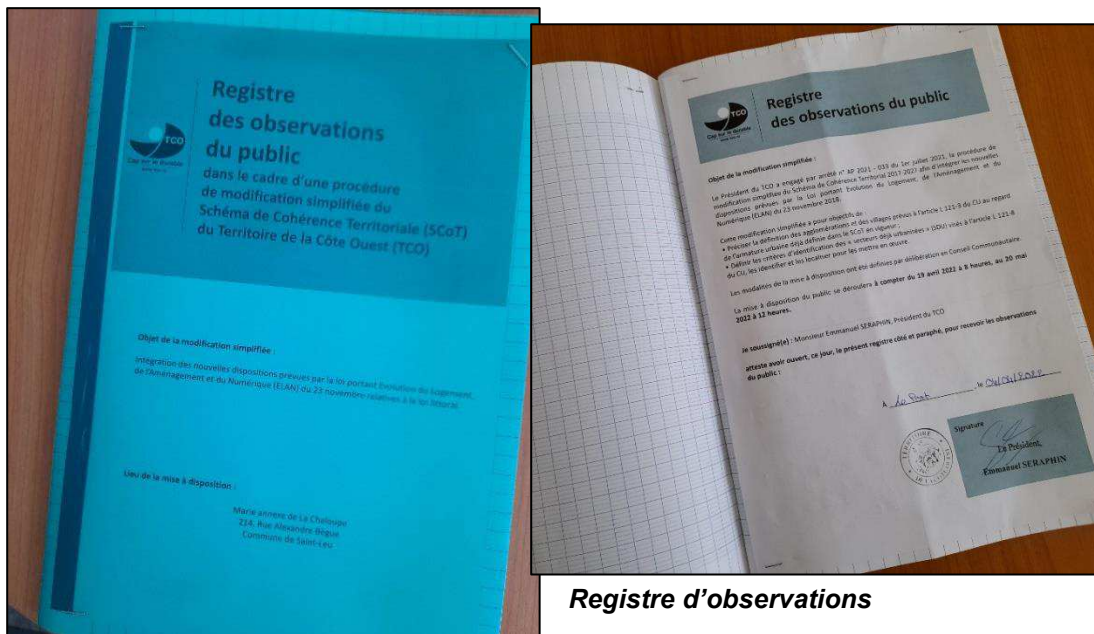


Espaces de consultation sur site (Saline, Le Port, La Nouvelle, Bellemène)

3. Observations du public

Le public pouvait faire ses observations pendant la période de mise à disposition

- sur les registres mis à disposition à cet effet sur les différents sites listés ci-dessus, aux jours et heures ouvrables habituels ;
- par courrier adressé à Monsieur le Président du TCO, au 1 Rue Eliard Laude, BP 50049, 97822 Le Port Cedex avec la mention «Modification simplifiée du SCOT» sur le courrier ;
- par voie électronique via le formulaire en ligne sur le site internet du TCO ou plus directement à l'adresse mail dédiée suivante : scot.modification@tco.re



Registre d'observations

Formulaire en ligne sur le site internet du TCO

susvisés, ainsi que sur le site internet du TCO : www.tco.re

Compte-tenu du contexte épidémiologique, le public doit respecter les consignes sanitaires qui sont délivrées dans chaque lieu où se déroule la mise à disposition du public et les gestes barrières (port du masque, utilisation de gel hydroalcoolique, règles de distanciation et régulation de l'accueil...).

Le bilan de cette mise à disposition sera présenté au Conseil Communautaire qui débatera en vue d'adopter le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

Formulaire de contribution directe à la consultation

Nom* Prénom*

Adresse mail* Commune de résidence*

Observations ou questions*

J'accepte que les informations saisies soient exploitées dans le cadre de la concertation du SCOT Ouest

II - Bilan des observations et contributions

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).

1 question a été transmise via le formulaire en ligne sur le site internet du TCO. Conformément aux modalités prévues, cette observation a été mise à disposition sur le site internet et dans le registre du siège du TCO la réponse a été apportée par mail.

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 (**toutes les contributions écrites sont jointes au présent document**) :

Lieu de consultation ou Mode de contribution	Objet de la contribution
<p>Commune de Saint-Leu - Mairie annexe de La Chaloupe = 1 demande</p>	<p>Demande d'identification de 3 parcelles non bâties, aujourd'hui classées en zones naturelle et agricole comme espaces admis à l'urbanisation.</p> <p>→ Le Bourg de proximité du Plate est identifié comme village au sens de la loi littoral dans le projet de SCoT modifié. Cette identification de parcelles n'entre pas dans le cadre de l'évolution et du champ de la procédure de modification simplifiée du SCoT mais relève davantage d'une évolution du PLU.</p>
<p>Commune de Saint-Paul – Maison pour tous de l'îlet des Orangers = 2 observations</p>	<p>Deux observations favorables s'agissant de la définition, dans le projet de SCoT modifié, d'un Village multi-sites pour Mafate.</p>
<p>Formulaire en ligne = 1 question</p>	<p>Une question sur le périmètre d'application de la loi Littoral pour la commune de Saint-Paul.</p> <p>→ Une réponse a été apportée par mail.</p>
<p>Par mail à l'adresse dédiée = 1 demande <i>(Correspond à la même demande que celle formulée dans le registre Commune de Saint-Leu - Mairie annexe de La Chaloupe)</i></p>	<p>Demande d'identification de 3 parcelles non bâties, aujourd'hui classées en zones naturelle et agricole, comme espaces admis à l'urbanisation.</p> <p>→ Cette identification de parcelles n'entre pas dans le cadre de l'évolution et du champ de la procédure de modification simplifiée du SCoT mais relève davantage d'une évolution du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Bourg de proximité du Plate est identifié comme village au sens de la loi littoral dans le projet de SCoT modifié ;

Envoyé en préfecture le 07/10/2022

Reçu en préfecture le 07/10/2022

Affiché le

The logo for SLO (Société de Logement de l'Orne) is located in the top right corner of the header box. It consists of the letters 'SLO' in a bold, blue, sans-serif font, with a stylized blue wave or swoosh underneath the letters.

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

- | | |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none">- Le SCoT en vigueur et le projet de SCoT modifié n'autorise pas d'extension urbaine ;- Le principe général de redéploiement du SCoT est mis en œuvre par les PLU. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Annexe – Les contributions écrites

Envoyé: samedi 30 avril 2022 10:05
À: scot.modification
Objet: Consultation Modification simplifiée du SCoT Ouest - N° 6173

Avis ou questions concernant la modification simplifiée du SCoT Ouest.

Nom

Ory-Sarthe

Adresse mail

Prénom

Cathy

Commune

Saint-Paul

Observations ou questions

Bonjour,

une question

L'a commune de st Paul est elle concernée par la loi LITTORAL dans sa totalité ou selon quel périmètre?

Pourriez vous m'apporter les précisions nécessaires?

remerciements et salutations

C Ory

MONSIEUR Jean Luc POUDROLIX

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

MONSIEUR LE PRÉSIDENT
DU TCO
MONSIEUR EMMANUEL SERAPHIN
1 rue Eliand Laude
BP 50049 - 97822
LE PORT - CEDEX

RÉF. : PROJET DE MODIFICATION
SIMPLIFIÉE DU SCOT
DU TCO.
MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
DU 19 Avril au 20 MAI 2022

OBJET : OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS
A ENREGISTRER ET CONSERVER
PAR LE TCO.

DEMANDE EXPRESSE D'IDENTI-
FICATION AU TITRE DE L'EXTENSION
DE L'URBANISATION, SUBSIDIAIEMENT
S.D.U DES SECTEURS CADASTRÉS
DE 180 - 379 - 183 LOCALISÉS AU PLATE
SAINT-LEU.

(OBSERVATIONS produites par adresse MAIL du TCO.)
ARTICLES L. 121-3 al 2 et L. 121-8 du C.U.

MONSIEUR LE PRÉSIDENT

Par arrêté N° AP 2021-033 du 1^{er} Juillet 2021

Vous avez engagé la procédure de MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCOT afin d'intégrer les nouvelles dispositions de la LOI "ELAN" du 23 NOV. 2018.

Suivant Délibération du Conseil communautaire du 17 décembre 2021, Affaire N° 2021 157 CC 12 relative à cette modification simplifiée MAIS AMPLIFIÉE (ainsi que précisée en Conclusion), Vous avez dûment exposé que :

1. « L'article 42 de la Loi ELAN a renforcé la « portée des documents d'urbanisme. Il apparaît désormais aux SCOT d'identifier les agglomérations, les villages et les autres secteurs déjà urbanisés (S.D.U) prévus à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme.

2. La modification simplifiée du SCOT a pour OBJECTIFS DE :

« • PRÉCISER la définition des agglomérations et des villages.

« • DÉFINIR LES CRITÈRES D'IDENTIFICATION des secteurs déjà urbanisés (S.D.U)

« Visés à l'article L. 122

« LES IDENTIFIER ET

« pour les mettre en oeuvre. »

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

En l'espèce :

Concernant le secteur du PLATE - SAINT LEU et au vu du document Cartographique établi par le TCO intitulé « les espaces URBAINS DU SCOT / sud / trois bassins, SAINT-LEU », il ressort clairement qu'au titre de la distinction entre :

1. VILLAGE

et

2. S.D.U

que le PLATE est entièrement rattaché à la Catégorie VILLAGE existant et IDENTIFIÉ en tant que tel MAIS que sont un secteur incluant les espaces Cadastres DG 180 - DG 379 - DG 183 N'a PAS été identifié au regard de « l'extension de l'urbanisation » NON PLUS que ces espaces n'aient été intégrés au Plan dans le Cadre des S.D.U alors même que 14 secteurs y figurent formellement, DONT :

- Chemins Sables.

- 3 -

- Chemin Fôtier

- Chemin Vabois

- rue Henri Bègue

-

Telle distinction procède au regard du droit de l'urbanisme d'un parti d'Aménagement purement DOLOSIF et au surplus d'erreur de droit et manifeste d'Appréciation.

Par conséquent :

Il importe - ici - que soit PRÉCISÉ à l'échelle communautaire, en cohérence notamment avec le « principe général de redéploiement des possibilités d'extension URBAINE », que ces espaces non construits (DG180-DG379-DG183) sont ADMIS à L'URBANISATION.

De plus, ces espaces sont formellement localisés en continuité de secteurs actuellement URBANISÉS et figurent au sein de zones préférentielles d'urbanisation.

CETTE PRÉCISION AU SCOT aura pour mérite de voir respecter le Vœu de LA LOI en application des dispositions de l'article L. 121-8 alinéas 1 et 2 du Code de l'urbanisme.

De plus, cette situation relève du
"DU COMBLEMENT DES DENTS CRÉES"
par la LOI "ELANI" du 23 Novembre 2018 article 42,
et dans lesquelles les CONSTRUCTIONS ET INSTAL-
LATIONS SONT LÉGALEMENT AUTORISÉES.


Qu'à ce titre ce texte est d'une portée très large
puisque le législateur a précisé que "LE COMBLEMENT
DES DENTS CRÉES" doit se faire non seulement
au PROFIT DE "L'OFFRE DE LOGEMENTS"
mais également de "Hébergement"; ce qui AUTORISE
dès lors LES CONSTRUCTIONS HOTELIÈRES dans
ces secteurs.

Enfin, le DROIT IN REM de l'urbanisme et de l'Aménagement,
et, subsidiairement, le Principe Général de l'ÉGALITÉ
commandent que l'urbanisation au PLATE se
réalise également sur les secteurs DG180-DG379
DG183 et que le SCOT le précise au
regard notamment des termes de votre exposé
lors du Conseil Communautaire du 17 décembre 2021.
(exposé visé à titre liminaire des présentes observations.)

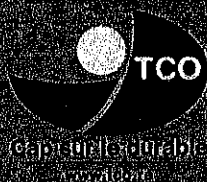
En espérant que vous voudrez bien
en compte mes demandes visées en

Envoyé en préfecture le 07/10/2022
Reçu en préfecture le 07/10/2022
Affiché le 07/10/2022
ID : 974-249740101-20221007-2022_066_CC_2-DE

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président,
l'expression de mes salutations les meilleures.

Monsieur Jean Luc POLSORDOX


- 6 -



Registre des observations du public

dans le cadre d'une procédure
de modification simplifiée du
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
du Territoire de la Côte Ouest (TCO)

Objet de la modification simplifiée :

Intégration des nouvelles dispositions prévues par la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre relatives à la loi littoral.

Lieu de la mise à disposition :

Marie annexe de La Chaloupe
214, Rue Alexandre Bègue
Commune de Saint-Leu

Monsieur Le Président,

Au titre de votre arrêté N° AP 202 1-033 / TCO portant modification SIMPLIFIÉE du SCOT / du TCO visant à intégrer La Loi ELAN

Vous avez dûment précisé que :

« Le SCOT en vigueur NE répond PAS
 « aux dispositions de cette Loi.
 « En particulier, il NE fixe PAS les
 « contours et l'identification des « zones
 « secteurs DÉJÀ DÉLIMITÉS » et
 « N'EN DÉFINIT PAS la Localisation ».

« La LOI ELAN prévoit EXPLÉCITEMENT
 « un mécanisme permettant d'INTÉGRER
 « dans les meilleurs délais, les dispositions
 « de La Loi pour la détermination
 « de ces secteurs déjà délimités
 « EN PLUS des agglomérations et
 « villages. »

Aux termes de votre arrêté susvisé
 Vous avez explicitement décidé que :

« art. 2 : les objectifs de la modification
 simplifiée sont :

<<
 • DÉFINIR L'IDENTIFICATION
 <<DES S.D.U. définis à l'article
 L. 121-8 du code de
 l'urbanisme. >>

C'EST POUR QUOI

M^r le Président,

Je suis conduit à vous
 demander de bien vouloir faire
 IDENTIFIER ET INTÉGRER
 dans le cadre de la présente procédure
 de modification de SCOT et en
 APPLICATION DE LA LOI :

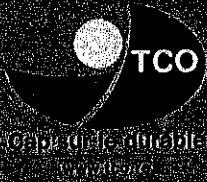
- article L. 121-8 alinéas 1 et 2 du code de l'urbanisme
- art. 42 de la Loi N° 2018-1021-23 NOV. 2018

LE SECTEUR DU PLATEAU

dont : parcelles DG 180-379-183
 au titre de la CONTINUÏTÉ
 LÉGALE
 DE
 L'URBANISATION EXISTANTE

M^r Jean Luc Poudoux

S^t Léon, le 17 MAI 2022



Registre des observations du public

dans le cadre d'une procédure
de modification simplifiée du
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
du Territoire de la Côte Ouest (TCO)

Objet de la modification simplifiée :

Intégration des nouvelles dispositions prévues par la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre relatives à la loi littoral.

Lieu de la mise à disposition :

Maison pour Tous de l'îlet des Orangers
Mafate
Commune de Saint-Paul

J'ai pris connaissance du dossier
de modification simplifiée du
SCOT du TCO.

Je trouve que ce bien pour MAFATE
le village multi-sites afin de
catégoriser les ensembles bâtis des
îlots habités du cirque de MAFATE et
de maintenir la possibilité d'y être
des nouvelles constructions

une habitante d'îlot des Orangers MAFATE

Je pris connaissance du dossier de Modification
simplifiée du SCOT du TCO.
Village Mafate à un classement en village
Multi-sites, En conséquence de la loi ELAN.
Si le SCOT est voté ça sera un avantage majeur
pour Mafate aux niveau des constructions et
autres projets liés aux projets vie des
Orangais

Une habitante d'îlot des Orangers Mafate.