



DELIBERATION N° 24.06.24.02/CS

**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCHEMA DE COHERENCE
TERRITORIALE - APPROBATION ET BILAN DE LA
CONCERTATION**

Lundi, 02 septembre 2024- 10H00

**Salle Sainte-Hélène
107D, Rue des Flamboyants
97410 SAINT-PIERRE**

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL DU
Lundi, 02 septembre 2024

AFFAIRE N° 2024.09.02_02_{ICS}

**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE -
APPROBATION ET BILAN DE LA CONCERTATION**

L'an deux mille vingt quatre, le lundi, 02 septembre 2024 à 10h00, le Comité Syndical du SMEP, dûment convoqué le vendredi 02 août 2024, s'est réuni en session ordinaire à la salle Sainte-Hélène, sous la présidence de séance de Monsieur Olivier NARIA

NOTA :

Nombre de
membres : 53
(titulaires +
suppléants)

- Nb de titulaires en
exercice : 33

Présents :

- Titulaires :
16

- Suppléants :
07

- Représentés :
02

- Absents :
15

ETAIENT PRESENTS

Titulaires

Stéphano DIJOUX_ Eric FERRERE_ Charles Emile GONTHIER_Isabelle GROSSET-PARIS_
Jacquet HOARAU_ Mathieu HOARAU _ Serge HOAREAU _Jean-Richard LEBON_Stéphanie
LEICHNIG_Mariot MINATCHY_ Laurence MONDON_Olivier NARIA_ Olivier RIVIERE_ Claudie
TECHER_ Patrice THIEN-AH-KOON_Patrick VAYABOURY

Procurations :

David LORION à Olivier NARIA
Bachil VALY à Isabelle PARIS_GROSSET

SUPPLEANTS :

Dominique AMAZINGOI-RIVIERE_Mimose DIJOUX-RIVIERE_Noëline DOMITILE _Albert
GASTRIN_FranceMay PAYET-TURPIN_Frédéric SEGART_Catherine TURPIN

ETAIENT ABSENTS :

Sandrine AHO-NIENNE_Bruno BEAUVAL_-Vanessa COURTOIS_ Christelle ETHEVE VADIER_
Véronique FONTAINE_Henti-Claude HUET_Inelda LEVENEUR_Ludovic MALET_ Mohammad
OMARJEE- Jean-François PAYET_ Hanif RIAZE_Augustine ROMANO_ Simone
ROUVRAIS_Jacques TECHER_ Isaline TRONC

Résultat du vote

Pour : 25

Contre : 0

Abstention : 0

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme
Isabelle PARIS-GROSSET est désignée Secrétaire de séance.

Après avoir fait procéder à l'appel des membres, Monsieur Olivier NARIA, Président de
séance déclare celle-ci ouverte à 10h30. Le Comité Syndical peut donc valablement se
tenir.

Pour extrait conforme
La Secrétaire de séance

Isabelle PARIS-GROSSET



COMITE SYNDICAL

Lundi, 02 septembre 2024-10h00

Affaire n° 24.06.24.02/CS

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE - APPROBATION ET BILAN DE LA CONCERTATION

Contexte et Rappels

Conformément à la loi et aux directives précisées dans la lettre du préfet le 27 avril 2020, relatives à l'application de la loi ELAN, celles-ci confirment le rôle privilégié du SCoT dans la déclinaison de la loi littorale à l'échelon local. Il revient au SCoT de déterminer les modalités d'application de la loi littorale sur son périmètre et de déterminer les critères d'identification des différentes formes urbaines et leur localisation.

De plus, la loi modifie également la règle d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante fixée à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Elle supprime la possibilité d'urbaniser sous forme de « hameaux intégrés à l'environnement » afin de résoudre la problématique des dents-creuses sur les territoires.

En réponse à cette mesure, elle crée les « secteurs déjà urbanisés » définis comme une forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse.

Ces secteurs déjà urbanisés sont caractérisés par la densité de l'urbanisation, sa continuité et sa structuration. De plus, la présence d'équipements, de lieux collectifs et de services publics renforce le caractère structurant de ces poches urbaines. Ces secteurs seront conditionnés à la possibilité de densifier, à des fins exclusives, d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de service public.

Le SCoT a déterminé les critères d'identification et de localisation des secteurs déjà urbanisés, ainsi que leur localisation sur le territoire communautaire. Parmi les dix communes couvertes par le SCoT Grand Sud, seules sept sont concernées par cette identification (les communes littorales à savoir Les Avirons, L'Etang-Salé, Saint-Louis, Saint-Pierre, Petite-Ile, Saint-Joseph et Saint-Philippe).

Rappel des étapes antérieures de la procédure de modification simplifiée :

- Lors de la séance du 16 novembre 2020, (Aff.n° 20.11.16.02/CS) le comité syndical a approuvé l'engagement de la procédure de modification simplifiée du SCoT relative à l'application de l'article 42 de la loi ELAN.
- Lors de la séance du 29 mars 2021 (Aff.n° 21.03.29.07CS) il a été présenté au comité syndical un premier point d'étape méthodologique.
- Le 18 octobre 2021 (Aff. n° 21.10.18.05/CS) un premier projet d'identification des zones concernées par l'application de la loi a été exposé aux membres du comité à la suite d'un travail mené avec les différents services communaux.
- Le 13 décembre 2021, (Aff.n° 21.12.13.03/CS) un projet provisoire de modification simplifiée est présenté au comité syndical, intégrant des modifications demandées par certaines communes.

- Le 4 avril 2022, (Aff.n° 22.04.04.02/CS) le comité syndical arrête le projet de modification simplifiée du ScoT Grand Sud suite à un travail supplémentaire mené par notre bureau d'étude, notamment concernant les critères d'identification des « villages » et « secteurs déjà urbanisés »
- Suite à cet arrêt et une rencontre avec les services de l'État, le dossier est enrichi, notamment d'une évaluation environnementale concernant l'évolution du ScoT.
- Le 7 novembre 2022, (Aff. n°22.11.07.02/CS) le comité syndical arrête à nouveau le projet de modification simplifiée et valide le dossier d'évaluation environnementale.
- S'en suit la procédure de consultation des Personnes Publiques Associées et de mise à disposition du public. Cette phase sera l'occasion de recueillir des réserves émanant des services de l'État et oppositions de certaines Communes.
- En présence des Maires concernés, le choix est fait de modifier les critères des « SDU » et des « Villages de Rang 2 » le 3 juillet 2023. Un choix qui sera partagé avec les services de l'État, sous l'égide de la Sous-Préfecture.
- Enfin Le 26 décembre 2023, (Aff. n°23.12.26.06/CS) le comité syndical arrête à nouveau la procédure de modification simplifiée ainsi que la validation de l'évaluation environnementale

I Avis des Personnes publiques

Le dossier arrêté par Le comité Syndical du SCOT a été transmis pour Avis aux Personnes Publiques Associées en Janvier 2024.

II Mise à disposition au public

La mise à disposition du public s'est déroulée durant un mois du 30 avril au 2 juin 2024 (consultation du dossier sur le site internet et consultable au siège du SMEP SCoT Grand Sud, dans les 10 mairies centrales de l'intercommunalité).

Une adresse électronique a permis également aux administrés d'envoyer leurs requêtes directement.

Les modalités de mise à disposition ont été affichées dans les dix communes et au siège du SMEP Grand Sud. Ces modalités ont également été indiquées sur le site Internet du SMEP Grand Sud avant les 8 jours précédant la mise à disposition.

Suite à cette mise à disposition du public, 16 remarques ont été déposées dans les registres :

- 7 demandes sur le registre de Saint-Pierre,
- 7 demandes sur le registre de Saint-Joseph,
- 2 demandes sur le registre de Saint-Philippe,

Vous trouverez ci-après la Synthèse des Remarques des Personnes Publiques associées et des administrés et réponses apportées.

Incidences des avis des partenaires et du public sur la modification simplifiée du SCoT du Grand Sud

Source	Avis	Motif	Evolution
Etat 28 mars 24	Recommandation	Il est recommandé de mieux justifier le choix des villages de rang 2 ne respectant pas la distance tampon de 40 mètres afin d'éviter une fragilité juridique, la présence de ravines séparant des secteurs urbanisés étant régulièrement appréciée par le juge comme une coupure d'urbanisation et non une continuité d'urbanisation.	Une justification complémentaire est apportée, rappelant notamment le caractère historique de l'aménagement des Hauts de la Réunion.
	Recommandation	Le village de rang 2 n°53 présente une surface non bâtie et le village de rang 2 n°69 ne répond pas au critère (TRH ou zone constructible). Des compléments d'analyse doivent être apportés pour ces deux villages.	La partie non bâtie du village de rang 2 n°53 à Bézaves correspond au terrain de sport. Elle est intégrée à la tâche urbaine mais devra faire l'objet d'un traitement adapté dans le cadre de l'évolution du PLU. Le village de rang 2 n°69 de Baril les Hauts remplit les conditions de village dans le sens où, même s'il n'est pas classé en TRH au SCoT, il s'agit d'une ancienne zone NB du POS approuvé en 1995.
	Observation	Le faible nombre de bâtiments pour les 5 SDU de moins de 15 bâtiments ne permet pas de les distinguer nettement ces secteurs urbanisés de l'urbanisation diffuse, ce qui présente une réelle fragilité juridique. Ces SDU présentent un très faible enjeu de constructibilité (7 constructions possibles).	Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.
Région 26 mars 24	Observation	Au regard de ce très faible potentiel, il appartient au SMEP du Grand Sud d'apprécier du réel intérêt à maintenir ces SDU. Il conviendrait d'inclure au rapport une cartographie de synthèse, localisant l'ensemble des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés localisés sur le territoire, afin de compléter la localisation des différents types d'espaces habités et de faciliter la lecture du rapport.	Une cartographie générale sera annexée dans le SCoT approuvé.
	Observation	Préciser l'orientation B.4 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), signifiant clairement que les	La prescription B.4 du DOO est complétée pour intégrer cette remarque.

<p>Département 2 mai 24 (hors délai)</p>	<p>Observation</p>	<p>redéploiements de surfaces urbaines de Territoires Ruraux Habités (TRH), notamment classés en Secteurs d'Urbanisation Diffuse (SDU), pourront être alloués exclusivement au sein des zones préférentielles d'urbanisation des centralités de l'armature urbaine, conformément à l'orientation B.2d.</p>	<p>Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.</p>
<p>Chambre d'Agriculture 11 mars 24</p>	<p>Avis</p>	<p>La commune de Petite Île dispose d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Or, en son sein, vous identifiez un SDU n°56, au chemin Rosile.</p> <p>Le PAEN ne peut inclure des parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser. Seul un décret interministériel permettrait une modification à la baisse du périmètre.</p> <p>La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable, mais nous demeurerons très vigilants quant aux futures révisions des Plans Locaux d'Urbanisme des communes du Grand Sud, qui découleront de cette modification, notamment en cas de déclassement de terres agricoles.</p>	<p>Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.</p>
<p>Chambre des Métiers et de l'Artisanat 5 avril 24</p>	<p>Avis</p>	<p>Le dossier mis en consultation n'appelle pas d'autres observations, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable.</p>	<p>Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.</p>
<p>Chambre de Commerce et d'Industrie 12 avril 24</p>	<p>Avis</p>	<p>Nous vous faisons part d'erreurs matérielles sur le rapport de modification simplifiée du SCoT Grand Sud, à la page 19.</p> <p>Dans l'avant dernier paragraphe, il est précisé « ces secteurs sont identifiés (...) dès lors qu'ils remplissent les trois conditions suivantes ».</p> <p>A notre lecture, il apparaît qu'il est énuméré uniquement 2 conditions et non pas 3 comme précisé.</p>	<p>Le dossier sera corrigé pour tenir compte de cette observation.</p>
<p>CDNPS 22 février 24</p>	<p>Avis</p>	<p>Le SCoT présente une majorité de reconnaissance de bâti existant. Il n'y a pas d'impact significatif sur les paysages et les sites de ce territoire. L'avis émis par la commission est favorable à l'unanimité.</p>	<p>Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.</p>
<p>MRAE 26 avril 24</p>	<p>Recommandation</p>	<p>Présenter dans le dossier les différents scénarios étudiés qui</p>	<p>La présente modification simplifiée du SCoT, a</p>

		ont conduit à la sélection des sites, d'en montrer les atouts et inconvénients respectifs du point de vue de l'environnement.	pour unique objet de traduire les dispositions de la loi ELAN. Il ne s'agit aucunement de remettre en cause les orientations du document existant ni de redéfinir une nouvelle stratégie. Il n'existe donc aucun scénario.
	Recommandation	Retravailler la méthode utilisée pour réaliser l'estimation des incidences sur l'environnement afin de disposer d'éléments plus réalistes.	Les incidences sur l'environnement sont traitées à l'échelle du territoire communautaire et non à l'échelle de la parcelle.
	Recommandation	Conserver la vocation naturelle des secteurs du Grand Défriché et de La Passerelle identifiés, sur la commune de St Joseph comme zone de continuité écologique dans le SCoT.	Ces secteurs regroupent respectivement 81, 43 et 25 bâtiments. Leur classement en village de rang 2 et en SDU est donc justifié.
	Recommandation	Etablir une cartographie en complément du tableau fourni dans le rapport pour une meilleure compréhension pour le public.	Une cartographie générale sera annexée dans le SCoT approuvé.
	Recommandation	Etablir un comparatif entre les possibilités d'urbanisation au vu d'une part des documents d'urbanismes actuels, et d'autre part des possibilités offertes par les différents secteurs projetés notamment par la densification.	Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.
	Recommandation	Apporter des éléments sur la gestion des eaux usées traitées par les dispositifs autonomes.	L'orientation prescriptive n°A.8, sur la gestion des eaux usées, encadre déjà l'utilisation de l'assainissement autonome.
	Recommandation	Evaluer les capacités réelles de la ressource en eau à échelle de chaque commune.	Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.
	Recommandation	Insérer un indicateur sur le nombre de constructions autorisées, la densité et le nombre d'assainissement des eaux usées conformes au sein des SDU.	Des indicateurs sont ajoutés.
Ville de l'Entre-Deux 15 février 24	Avis	La Commune n'a pas d'observation à émettre sur le dossier de modification simplifiée du SCOT arrêté.	Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.
Ville de L'Etang-Salé 4 mars 24	Avis	La Commune émet un avis favorable au projet de modification simplifiée du SCoT Grand Sud.	Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.
Ville de Saint-Louis 4 mars 24	Avis	La Commune regrette la non-prise en compte des spécificités de La Réunion et des quartiers de Saint-Louis et de La Rivière dans	Cette observation n'appelle pas d'évolution du SCoT.

<p>Ville de Saint-Pierre 5 mars 24</p>	<p>Avis</p>	<p>l'application des lois nationales, A la lecture de la cartographie proposée et compte tenu de leur proximité géographique, il paraît pertinent de faire évoluer les SDU n°24 et 31 en village en les rattachant respectivement aux villages n°23 et n°25 (carte page 36 et 37 du rapport annexé).</p>	<p>Les évolutions proposées sont intégrées dans le SCoT compte tenu de la proximité géographique et de la cohérence urbaine entre ces poches bâties.</p>
<p>Ville de Saint-Philippe 14 mars 24</p>	<p>Avis</p>	<p>La Commune émet un avis favorable au projet de modification simplifiée du SCoT Grand Sud sous réserve de ne pas compromettre la concrétisation d'un PLU optimal et la réalisation de projets clés.</p>	<p>Cette observation n'appelle pas de correction du document. C'est dans le cadre de l'élaboration du PLU que ces projets pourront être intégrés.</p>
<p>Ville de Petite-Ile 15 mars 24</p>	<p>Avis</p>	<p>Lorsque le projet de modification du SCoT sera soumis à l'approbation du SMEP, il est impératif que l'image urbaine qui sera alors une des références, soit actualisée pour refléter au plus près la réalité actuelle de l'urbanisation des communes.</p>	<p>L'image urbaine s'appuie sur la tâche urbaine fournie par l'AGORAH en 2021. La prise en compte de l'urbanisation réelle du territoire s'effectuera au moment des procédures de modification des PLU.</p>
	<p>Remarque</p>	<p>L'analyse réalisée se fonde sur la tâche urbaine de 2018, et conclut à un impact limité du projet de SCOT modifié sur l'environnement. Si l'impact environnemental reste limité, il conviendrait que le projet de SCOT soit établi à partir de la dernière version de la tâche urbaine.</p>	<p>L'image urbaine s'appuie sur la tâche urbaine fournie par l'AGORAH en 2021. La prise en compte de l'urbanisation réelle du territoire s'effectuera au moment des procédures de modification des PLU.</p>
	<p>Remarque</p>	<p>Concernant le village de Rang 2 identifié sous le numéro 64 et situé au niveau du chemin café à Vincenzo: dans un souci de cohérence, la Commune demande un rattachement de ce village à l'agglomération.</p>	<p>Ce village de rang 2 se situe en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR et du SCoT. Il ne peut donc être rattaché à l'agglomération de Vincenzo.</p>
<p>Ville de Saint-Joseph 20 mars 24</p>	<p>Remarque</p>	<p>Concernant les SDU 71 et 72 situés aux Lianes : il est demandé d'étudier la possibilité de créer un seul SDU.</p>	<p>Ces deux SDU sont distants de 55 mètres. Conservés en l'état ou bien fusionnés, les droits à construire resteront les mêmes, à savoir de la densification. Cette remarque ne peut être prise en compte.</p>
	<p>Remarque</p>	<p>Concernant les SDU 85, 86, 87, 88 et 89 situés dans le quartier de Jacques Payet, il est demandé la création d'un village multi-sites permettant la prise en compte de l'histoire de ce secteur.</p>	<p>Les distances entre ces SDU sont nettement supérieures à 40 mètres pour envisager un regroupement. Cette remarque ne peut être prise en compte.</p>
	<p>Remarque</p>	<p>Il est impératif de mettre en place des solutions techniques pour permettre le maintien de certaines zones dont la reconnaissance par le PLU a été retenue par l'ensemble des acteurs de la planification.</p>	<p>Ces solutions ne relèvent pas de l'application de la loi ELAN. Cette remarque ne peut être prise en compte.</p>

Registre de Saint-Pierre	Observation du public	7 demandes privées pour obtenir des possibilités de construire sur leur terrain : <ul style="list-style-type: none"> • 6 pour passer de SDU en village de rang 2 ; • 1 pour être classé en SDU. 	Ces observations n'appellent pas d'évolution du SCoT. Elles devront être étudiées dans le cadre de l'évolution du PLU.
Registre de Saint-Joseph	Observation du public	7 demandes dont une de la Mairie de Saint-Joseph : <ul style="list-style-type: none"> • 1 favorable à l'indentification du village de rang 2 n°56 : • 3 pour être classé en SDU. 	Ces observations n'appellent pas d'évolution du SCoT. Elles devront être étudiées dans le cadre de l'évolution du PLU.
Registre de Saint-Philippe	Observation du public	2 demandes privées pour obtenir des possibilités de construire sur leur terrain.	Ces observations n'appellent pas d'évolution du SCoT. Elles devront être étudiées dans le cadre de l'évolution du PLU.

III Proposition de modification du projet

Les deux recommandations de l'Etat sont prises en compte dans le document modifié.

Afin de mieux justifier le choix des villages de rang 2 ne respectant pas la distance tampon de 40 mètres des compléments ont été apportés, rappelant notamment le caractère historique de l'aménagement des Hauts de la Réunion.

Pour les deux villages de rang 2 nécessitant une justification complémentaire, il est rappelé que la partie non bâtie du village de rang 2 n°53 à Bézaves correspond au terrain de sport. Elle est intégrée à la tâche urbaine mais devra faire l'objet d'un traitement adapté dans le cadre de l'évolution du PLU. Le village de rang 2 n°69 de Baril les Hauts remplit les conditions de village dans le sens où, même s'il n'est pas classé en TRH au SCoT, il s'agit d'une ancienne zone NB du POS approuvé en 1995.

Les recommandations de l'Autorité Environnementale rejoignent les recommandations de l'Etat et sont donc pris en compte.

En conséquence, le projet modifié comptabilise :

- 72 villages de rang 2,
- 87 secteurs déjà urbanisés.

IV Approbation de la modification simplifiée du SCoT

Aujourd'hui, il est proposé d'approuver le dossier de modification simplifié qui servira de base à l'ensemble de la procédure réglementaire

En conséquence, il est demandé aux membres du Comité Syndical :

D'Approuver la modification simplifiée du SCoT

D'autoriser que la délibération d'approbation

- Soit transmise au Préfet de La Réunion,
- Fasse l'objet d'un affichage pendant un mois au siège du SMEP, au siège des EPCI CIVIS et CASUD), et dans les mairies des communes du périmètre du SCoT.
- Soit exécutoire deux mois suivant sa transmission à Monsieur le Préfet de La Réunion, si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage et mention dans les journaux) ont été effectuées

D'autoriser l'insertion dans la presse régionale de la décision d'approbation

Préciser que la modification simplifiée du SCoT sera tenue à la disposition du public aux heures d'ouverture au siège du SMEP ainsi qu'au siège des communautés d'agglomération et sera librement accessible sur le site internet du SMEP.

D'autoriser le Président à accomplir toutes les formalités liées à l'exécution de la présente délibération.

D'autoriser Le Président ou toute personne désignée par lui à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération d'approbation,

Observations

Après avoir entendu l'exposé fait par le cabinet CODRA, sur l'historique de la modification simplifiée, et n'ayant pas de commentaires à apporter sur cet exposé, le Président met aux voix la proposition d'approbation du dossier.

Décisions du comité syndical

Après en avoir délibéré, les membres du comité syndical décident :

D'Approuver la modification simplifiée du SCoT

D'autoriser que la délibération d'approbation

- Soit transmise au Préfet de La Réunion,
- Fasse l'objet d'un affichage pendant un mois au siège du SMEP, au siège des EPCI CIVIS et CASUD), et dans les mairies des communes du périmètre du SCoT.
- Soit exécutoire deux mois suivant sa transmission à Monsieur le Préfet de La Réunion, si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage et mention dans les journaux) ont été effectuées

D'autoriser l'insertion dans la presse régionale de la décision d'approbation

Préciser que la modification simplifiée du SCoT sera tenue à la disposition du public aux heures d'ouverture au siège du SMEP ainsi qu'au siège des communautés d'agglomération et sera librement accessible sur le site internet du SMEP.

D'autoriser le Président à accomplir toutes les formalités liées à l'exécution de la présente délibération.

D'autoriser Le Président ou toute personne désignée par lui à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération d'approbation,

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 25



Pour extrait conforme
La Secrétaire de séance



SMEP
DU
GRAND SUD

Mme Isabelle PARIS-GROSSET