



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM\_230220\_003**  
**SÉANCE DU LUNDI 20 FÉVRIER 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt février à 16h49, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire.

Date de la convocation	14 Février 2023
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	25
Nombre de pouvoirs	7
Nombre de votants	32
Suffrages exprimés	32

**Présents :**

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; JAVELLE Blanche Reine ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; MUSSARD Laurent ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; K/BIDI Emeline ; LEICHNIG Stéphanie ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot

**Absents – Représentés**

MOREL Harry Claude représenté(e) par MUSSARD Harry  
KERBIDI Gérald représenté(e) par LANDRY Christian  
HUET Henri Claude représenté(e) par VIENNE Axel  
DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée  
AUDIT Clency représenté(e) par LEJOYEUX Marie Andrée  
GEORGET Marilyne représenté(e) par CADET Maria  
HOAREAU Sylvain représenté(e) par COLLET Vanessa

**Absents**

HUET Jocelyn ; HUET Mathieu ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie ; LAW-LEE Dominique

**Secrétaire de séance**

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur MUSSARD Laurent, Conseiller municipal, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**OBJET : Dossier de modification simplifiée approuvé par le comité syndical du SCOT grand Sud relatif à l'application de l'article 42 de la loi ELAN portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018 - Avis de la Commune**

**Le Président de séance expose :**

Par délibération n°20.11.16\_02/CS du 16 novembre 2020, le Comité syndical du Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (SMEP) du Grand Sud a engagé une procédure de modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), afin de répondre aux exigences de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. Cette loi confirme le rôle privilégié du SCOT dans la déclinaison de la loi Littoral à l'échelon local et la détermination des critères d'identification des différentes formes urbaines et leur localisation.

Précisément, il revient au SCOT de déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et autres Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la commune ainsi que leur localisation. Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCOT que ces secteurs peuvent trouver une traduction dans le PLU.

Pour le Grand Sud, les dispositions de la loi ELAN s'appliqueront à 7 communes sur 10 (le Tampon, Cilaos et l'entre-Deux n'étant pas concernées).

**I. Quelques rappels sur la procédure de modification simplifiée**

**A. Les principales dispositions de la loi ELAN**

La loi ELAN apporte les modifications suivantes :

- elle supprime la possibilité d'urbaniser sous forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) ;
- elle crée les « Secteurs Déjà Urbanisé » (SDU), forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est possible sous certaines conditions.

**B. Les étapes de la procédure de modification simplifiée**

Il est rappelé que lors de la séance du 16 novembre 2020, 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. Un premier projet a été validé le 4 avril 2022 par le comité syndical et a reçu un avis favorable du conseil municipal lors de la séance en date du 23 mai 2022. Cependant, lors de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), le dossier a été déclaré incomplet par les services de l'État et a nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale. A ce titre, le comité syndical a validé une seconde fois le dossier de modification simplifiée enrichi de l'évaluation environnementale.

**II. L'analyse technique et administrative du second projet de modification simplifiée**

**A. Les points forts retenus**

**1. Un projet ayant une faible incidence sur l'environnement**



Après une première consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), le dossier de modification simplifiée du SCOT Grand Sud a été complété par une évaluation environnementale portant uniquement sur l'identification des SDU.

L'objectif est de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux, les conséquences les plus dommageables issues de cette modification simplifiée. Par ailleurs, cette évaluation est basée sur des évolutions inhérentes à la croissance démographique et au parti pris d'aménager du SCOT.

L'analyse des incidences prévisibles a porté sur une série d'enjeux : l'occupation du sol, la ressource en eau et l'assainissement, le patrimoine naturel, le patrimoine paysager, les pollutions et nuisances, les risques majeurs, l'air, le climat et l'énergie, la gestion des déchets, le cadre de vie et la santé humaine.

**Remarque 1 :** D'une manière générale, la prise en compte des dispositions de la loi ELAN dans le SCOT Grand Sud engendre des impacts limités sur l'environnement.

## 2. Des agglomérations et des villages en cohérence avec l'armature urbaine du territoire

Le projet de SCOT conserve l'armature urbaine définie par le SAR et distingue les enveloppes urbaines situées à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) et celles situées en dehors de la ZPU.

- Les enveloppes urbaines situées à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation sont réparties entre les notions d'agglomération et village.

	Agglomération	Villages
Pôle principal	-	-
Pôle secondaire	Grand centre ville	-
Ville relais	Langevin / Vincenzo	-
Bourg de proximité	-	Jean-Petit, Grand-Coude, Lianes/Carosse/Plaine des Grègues

- Les enveloppes urbaines situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation : en dehors des zones préférentielles d'urbanisation, il existe des lieux de vie comparable à ceux recensés dans les bourgs de proximité identifiés par le SAR et repris par le SCOT. Ainsi, la modification du SCOT conduit à apparenter ces secteurs en tant que « village de rang 2 ».

	Agglomération	Village rang 1	Village Rang 2
Pôle principal	-	-	-
Pôle secondaires	Grand centre ville	-	-
Ville relais	Langevin/ Vincenzo	-	-
Bourg de proximité	-	-Jean-Petit, Grand-Coude, -Lianes/Carosse/Plaine des Grègues	-
TRH	-	-	- Plaine des grègues (partie), - Bézaves, - Bas de Jean Petit, - Jean-Petit (partie) - Parc à Moutons, - Crête 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> village, - Jacques Payet

**Remarque 2** : La Commune considère que les classifications « agglomération » et « village de rang 1 » sont en cohérence avec l'armature de son territoire.

Le nouveau statut « village de rang 2 » présente un intérêt majeur dans l'armature urbaine car il reconnaît l'importance des quartiers des hauts. Ce sont ces quartiers qui constituent un des fondements de l'identité rurale des communes du Sud. A titre d'illustration, sans cette classification de village de rang 2, le développement des hauts de l'est de la commune serait compromis.

Cependant, la Commune souhaite que d'autres enveloppes urbaines qui remplissent les conditions énumérées par le SCOT puissent intégrer le statut de « village de rang 2 ». Il s'agit des secteurs suivants :

Numéro SDU	Rattachement SDU à un village de rang 2
75	Bézaves

Numéro SDU	Création du village de rang 2
105, 106, 107 et 108	Jacques payet
87	Plaine des Grègues
82,83 et 84	Bel Air



## - La détermination des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Au total, sur l'ensemble du périmètre du SCOT Grand Sud, ce sont 106 tâches urbaines qui sont identifiées en tant que SDU. Sur le territoire communal, il est comptabilisé 42 SDU qui sont classés soit en zone Aba/Nba, soit en zone U au PLU approuvé le 26 juin 2019.

**Remarque 3 :** Il est primordial d'identifier ces zones en tant que secteur déjà urbanisé dans le dossier de modification simplifiée qui sera approuvé permettant ainsi aux propriétaires de bénéficier à minima de la densification du périmètre bâti. Par ailleurs, parmi les 42 SDU identifiés, la Commune propose de regrouper certains SDU qui sont proches les uns des autres :

Numéro SDU	Regroupement SDU
105, 106, 107 et 108	Jacques Payet
82, 83 et 84	Bel air
79 et 80	Les Lianes – Chemin Mascarin et Lianes passage 1
69 et 70	Bézaves – Chemin Bory Saint-Vincent

## B. les points faibles soulevés

### 1. Une forte perte de constructibilité pour de nombreux secteurs

Des secteurs qui sont identifiés sous les numéros 69, 70, 72, 79, 86, 89, 90, 92, 93, 97, 104, 105 et 107 sont menacés. En effet, l'analyse environnementale met en évidence que 13 secteurs sont menacés car ils ne répondent pas entièrement aux critères d'un SDU car ils ont un faible nombre de logements.

**Remarque 4 :** les tâches urbaines de plus de 20 bâtiments constituent pour le SCOT un indicateur majeur de la notion de secteur déjà urbanisé. A ce titre, ces 13 zones « menacées » doivent être maintenues en tant que SDU au SCOT permettant ainsi aux propriétaires de conserver sous certaines conditions des droits à construire.

- De nombreuses parcelles ayant bénéficié d'une modification du zonage au PLU approuvé le 26 juin 2019 sont impactées par ces nouvelles dispositions et perdent leur constructibilité. Ces parcelles peuvent être classées en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future au PLU en vigueur mais sont localisées en extension d'un SDU. A titre d'illustration : 2 zones (1AU5ru et 2AU5ru) sur la route du Bel Air et 1 zone 1AU5ru sur la route de la Passerelle.

**Remarque 5 :** Cette perte de constructibilité permet de s'interroger sur les quotas d'extensions urbaines. En effet, au vu de l'absence de quotas attribués par le SCOT à la commune, il est nécessaire de déterminer sur quelle base technique des secteurs peuvent devenir des zones urbaines sachant que le bilan des surfaces qui sera obtenu par le redéploiement ne permettra pas d'absorber les 42 SDU.

### 2. Aucune classification pour certains secteurs urbains

Certaines zones urbaines ne sont pas classifiées, ni en agglomération ni en village ni en SDU alors que ces zones sont bâties et bénéficient d'une constructibilité sous certaines conditions au PLU en vigueur.

**Remarque 6 :** Toutes les entités urbaines doivent être reprises sur la carte générale qu'elles soient situées en dehors ou à l'intérieur de l'espace proche du rivage. Des quartiers comme Matouta, Girofles, Kerveguen à Langevin doivent avoir une représentation cartographique.

### III. L'incompatibilité du projet avec la vision d'aménagement global du territoire

La Commune a émis un premier avis favorable le 22 février 2022 sur le projet de SCOT en considérant qu'il y avait une véritable reconnaissance des villages des hauts avec l'identification de 42 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur le territoire ; ce qui permettait de conserver la majorité des STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 juin 2019.

Cependant, le dossier de modification simplifiée a connu plusieurs évolutions pour la prise en compte de la loi ELAN qui se traduit notamment par la suppression des HNIE. Il est alors, constaté une perte de constructibilité importante aussi bien dans les espaces situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR). que dans les espaces situés à l'intérieur de ces EPR où les STECAL et les quartiers ruraux sont amenés à disparaître.

Ces modifications remettent en cause la vision politique du développement du territoire. Or, il est rappelé que la traduction réglementaire de ce projet a été élaborée en concertation avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées, et plus particulièrement avec les services de l'État et les Sous-préfets successifs tout au long de la procédure du PLU.

De plus, les 22 STECAL à vocation résidentielle identifiés au PLU constituent un point fort du document d'urbanisme communal qui permet d'affirmer pleinement le caractère rural de la commune. C'est pourquoi il a été fait le choix de modifier le zonage d'anciennes zones NB du POS en zones Aba au PLU. Le STECAL a constitué le seul outil réglementaire pour permettre de conserver les caractéristiques de zones rurales. Le choix de la responsabilité a eu lieu alors qu'un classement en zone urbaine aurait pu être autorisé par les lois SRU et ALUR.

Aujourd'hui, les différentes évolutions législatives ont un impact négatif sur le projet de territoire. Il faut se rappeler que le PLU a connu une procédure d'élaboration longue et complexe. En effet, le PLU a fait l'objet de 2 arrêts. Le second arrêt du 05 octobre 2018 a permis de recueillir les avis des PPA, y compris celui des services de l'État en date du 09 janvier 2019. En parallèle, la loi ELAN a été approuvée le 23 novembre 2018, et prévoyait déjà la suppression des HNIE et donc des STECAL tout en laissant une période transitoire de 3 ans aux communes pour accorder de manière dérogatoire des autorisations de construire.

Or, les échanges avec les services de l'État n'ont jamais précisé la date d'échéance du régime dérogatoire alors que les 22 STECAL n'avaient que 3 ans de vie en sachant que la préoccupation majeure de la Commune était d'approuver le PLU pour lever les blocages engendrés par l'obsolescence des documents alors applicables.

**Remarque 7 :** Il est impératif aujourd'hui que des solutions techniques soient trouvées pour faire reconnaître par tous les auteurs de la planification, l'existence de certains quartiers qui depuis l'application directe de la loi ELAN ne figurent plus sur aucune carte.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'émettre un avis sur le dossier de modification simplifiée validé par le comité syndical du SCOT Grand Sud ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.



Le conseil municipal est invité à en délibérer.

---

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

**Vu** le Code de l'urbanisme,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

**Vu** la loi 2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle 1),

**Vu** la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2),

**Vu** la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

**Vu** la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,

**Vu** l'arrêté préfectoral n°3587 en date du 22 octobre 2004 arrêtant le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Grand Sud,

**Vu** la délibération n°20.02.18.02/VS du SMEP approuvant le 18 février 2020 le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Sud qui prévoit de « recourir à une modification simplifiée du SCOT dès son approbation et de consulter les communes sur les projets susceptibles d'intégrer les nouveaux secteurs à urbaniser afin de répondre aux exigences de la loi ÉLAN »,

**Vu** la délibération n°20.11.16.02/CS en date du 16 novembre 2020 portant engagement de la procédure de modification du SCOT Grand Sud relative à l'application de l'article 42 de la loi ELAN,

**Vu** la délibération n° 22.11.07.02/CS date du 7 novembre 2022 portant sur la modification simplifiée du SCOT Grand Sud relative à l'application de l'article 42 de la loi ELAN, validation du dossier de modification simplifiée,

**Vu** la note explicative de synthèse n°3,

**Considérant** que le projet approuvé en 2020 et sa modification ne correspondent plus au projet de territoire,

**Considérant** l'ampleur de l'impact du projet sur la politique d'aménagement des hauts de la Commune et des objectifs à atteindre en matière de logements sociaux,

**Considérant** que l'ensemble des remarques de la commune n'ont pas pu être intégrées à la seconde version du projet de modification simplifiée du SCOT,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour) :**

**Article 1<sup>er</sup> .-** D'ÉMETTRE UN AVIS TRÈS DÉFAVORABLE sur le dossier de modification simplifiée validé par le comité syndical du SCOT Grand Sud.

**Article 2.-** D'AUTORISER le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

**Article 3.-** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Maire LEBRETON Patrick	Le secrétaire de séance MUSSARD Laurent
 	

Acte rendu exécutoire  
par transmission en Préfecture le : 20 février 2023  
Et publication ou notification le : 20 février 2023  
Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 20 février 2023