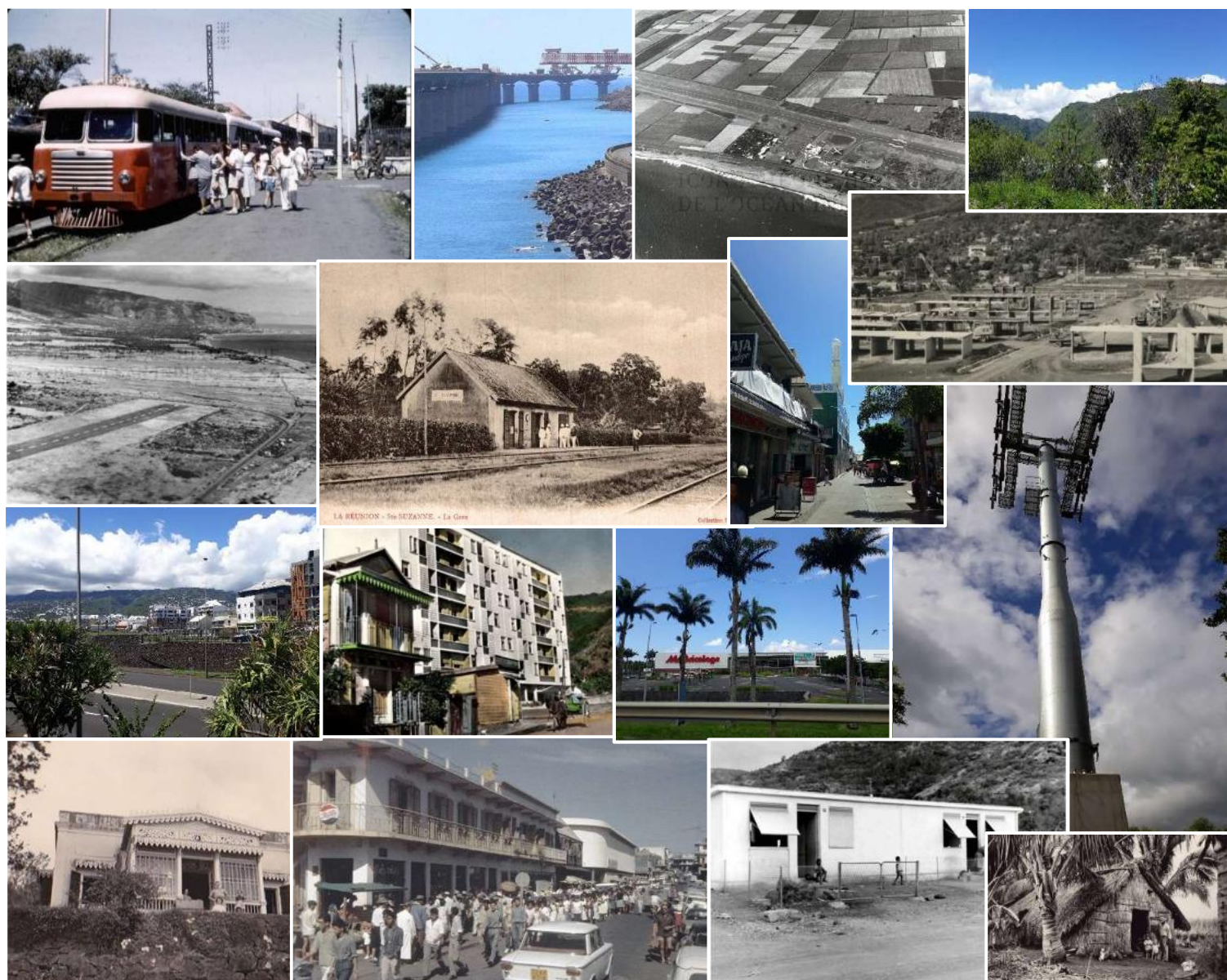


Registre des avis des personnes publiques associées sur le SCOT arrêté le 12/12/2024



Avis présentés par ordre de réception :

1. Avis du Parc National
2. Avis du syndicat du sucre de la Réunion
3. Avis de la Ville de Sainte-Marie
4. Avis de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL)
5. Avis de la Ville de Saint-Denis
6. Avis de la Chambre d'Agriculture
7. Avis de l'Office de l'Eau de la Réunion
8. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie
9. Avis du Département
10. Avis de la Région Réunion
11. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)



Avis simple n° 2025-003

Nom du projet : PNRun – SCoT CINOR
Nom du Pétitionnaire : DEAL Réunion – Service Aménagement et Construction Durable
Adresse : 2 rue Juliette Dodu 97400 Saint-Denis
Numéro de dossier : 2025/AD/037

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

Vu le Code de l'environnement, notamment l'article L. 331-3 ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 131-1 ;
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 (MARCoeur) et précisant les enjeux du territoire en cœur et en aire d'adhésion ;
Vu l'arrêté ministériel du 9 mai 2017 portant nomination du Directeur de l'Etablissement Public du Parc National de La Réunion ;
Vu la décision du Conseil Communautaire de la Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (CINOR) arrétant le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 12 décembre 2024 ;
Vu la demande d'avis de la DEAL réceptionnée en date du 17 janvier 2025 et relatif au dossier n° 2025/AD/037 ;

Considérant que le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) concerne des espaces en toute, ou partie, inclus dans le cœur du parc national de La Réunion et dans l'aire d'adhésion du parc national de La Réunion ;

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

Considérant que les dispositions du SCoT ne doivent pas faire obstacle aux dispositions de rangs supérieurs, dont la charte du Parc national, conformément au rapport de compatibilité instauré par le Code de l'environnement ;

Considérant qu'entre les territoires du cœur de parc national et de son aire d'adhésion, il existe une solidarité paysagère et écologique qui implique de prendre en compte, d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts liés à l'activité humaine dans l'aire d'adhésion ;

Considérant que le projet de révision du SCoT intègre bien les objectifs de protection définis en cœur de parc en matière de Paysages (objectifs 1 et 2), de Biodiversité (objectifs 3, 4 et 5), de Patrimoine culturel (objectif 7) et de Développement économique pour les Hauts (objectifs 8, 9 et 10) ;

Considérant que le projet de révision du SCoT intègre bien les orientations déclinées pour l'aire d'adhésion du Parc national en matière de Paysages (orientations 1 et 2), de Biodiversité (orientations 3, 4 et 5), de Patrimoine culturel (orientations 7) et de Développement économique pour les Hauts (orientations 9 et 10) ;



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

DÉCIDE

Article 1 : Sens de l'avis

Le Directeur du Parc national de La Réunion émet un avis favorable sur le projet de SCoT de la CINOR. Ce document étant compatible avec la charte. Il intègre bien les objectifs de protection du cœur de parc et les orientations en faveur du développement durable pour l'aire d'adhésion.

Article 2 : Remarques accompagnant l'avis

Le présent avis favorable est accompagné des remarques suivantes, qu'il convient de prendre en compte dans le projet.

Eléments généraux :

En érigeant la transition écologique et la lutte contre le réchauffement climatique comme axe fondamental de son projet de mandature et au sein des documents cadres d'urbanisme et de planification pour lesquels elle est compétente, la communauté d'agglomération du Nord s'inscrit dans la continuité d'une démarche ambitieuse et vertueuse impulsée lors du premier SCoT approuvé en 2013 et de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé en 2019.

La libre adhésion de la CINOR à la Charte du Parc national de La Réunion le 11 juillet 2014 a été un premier acte fort marquant son engagement en faveur d'un projet de territoire partagé. Avec la récente signature en janvier 2025 de la convention d'application de cette charte, la communauté d'agglomération entérine sa volonté de faire siennes les orientations définies par la Charte, à concourir aux objectifs pour le cœur protégé et à mettre en œuvre les mesures et les actions relevant de ses domaines de compétence ou d'intervention.

La richesse paysagère et environnementale qui caractérise la CINOR apparaissait déjà comme un atout très fort de l'armature territoriale préexistante. Avec la révision générale du SCoT et une nécessaire projection à l'horizon 2043, la tâche n'est donc pas aisée. A cet égard, il est important de saluer la bonne retranscription des enjeux et menaces présents sur le périmètre de l'intercommunalité, à la fois en cœur naturel et en aire d'adhésion du parc national.

L'inscription à l'inventaire du Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO, des « Pitons, Cirques et Remparts » sur la base du critère VII (paysage) et du critère X (biodiversité) confirme la place de ces 2 composantes comme enjeux majeurs tant pour l'établissement public du Parc national de La Réunion que pour un grand nombre d'acteurs sur l'île. De manière générale, les documents présentés gagneraient à mettre davantage en exergue les attributs (principaux et secondaires) constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Bien « Pitons, Cirques et Remparts » inscrit. Un livret descriptif de la Valeur Universelle Exceptionnelle des Pitons, Cirques et Remparts de La Réunion (édité en 2018) ainsi qu'un guide de prise en compte de cette VUE dans les projets, plans et programmes (édité en 2020) permettent de mieux appréhender et caractériser ces éléments à ces échelles.

Les différents documents transmis (PAS, DOO, DAAC, EES) ont été analysés sous le prisme de la Charte du Parc national de La Réunion et de la nécessaire cohérence des orientations proposées avec les quatre enjeux majeurs, communs au territoire du cœur et de l'aire d'adhésion :

- *Enjeu 1 : Préserver la diversité des paysages et accompagner leurs évolutions.*
- *Enjeu 2 : Inverser la tendance à la perte de biodiversité.*
- *Enjeu 3 : Valoriser le patrimoine culturel des Hauts et assurer la transmission de ses valeurs.*
- *Enjeu 4 : Impulser une dynamique de développement économique pour les Hauts.*

Ces enjeux se déclinent de façon différenciée et complémentaire pour le cœur et pour l'aire ouverte à l'adhésion, et en fonction des vocations des territoires :

- Pour le **cœur du parc** (9 588 ha sur le territoire de la CINOR), espace protégé, la Charte définit une réglementation « sur mesure », ainsi que des mesures

contractuelles en faveur d'une gestion exemplaire de cet espace à forte valeur patrimoniale ;

- Pour l'**aire ouverte à l'adhésion** (8 832 ha sur le territoire de la CINOR), espace de partenariat, la Charte propose des orientations de développement durable, qui concourent à la protection et la valorisation des patrimoines naturels, culturels et paysagers du cœur. Véritable aire de solidarité écologique avec le cœur, elle concerne un large éventail d'usages, de pratiques et donc d'acteurs vient s'entremêler au sein de l'entité des « Hauts ». Identifié comme unité spatiale à part entière des documents cadres de planification et d'urbanisme (SCoT, PLU, PLH, PDU), cet espace voit se côtoyer différentes fonctions, valeurs héritées et ressources parfois inexploitées : agriculture vivrière, artisanat traditionnel, espace de loisirs pour les urbains, espace refuge pour des populations défavorisées.

La charte est le plan de gestion du Bien, elle traite intégralement toutes les conditions d'intégrité, de protection et de gestion pour garantir la conservation à long terme et le renforcement de la VUE du Bien.

Pour le bien inscrit, le périmètre correspond à celui du parc national, auquel il convient d'ajouter quatre sites en aire d'adhésion dont la Grande Chaloupe qui se situe sur le territoire de la CINOR.

Au-delà d'une reconnaissance internationale, cette inscription est un engagement du gouvernement français à mettre en place les moyens d'identification, de protection, de conservation et de mise en valeur des biens concernés.

Enjeu 1 : Préserver la diversité des paysages et accompagner leurs évolutions.

La problématique du Paysage est au cœur des ambitions des parcs nationaux, et plus particulièrement de celui de La Réunion. La charte du Parc national de La Réunion en a explicitement fait un des axes de travail majeurs, avec l'objectif sur cette thématique de « préserver la diversité des paysages et accompagner leurs évolutions ».

Le « volet Paysage » est bien présent et identifié au sein du projet SCoT et des différents documents associés. Des recommandations sont proposées pour favoriser l'intégration paysagère de certains travaux, équipements et activités. Toutefois, **la notion de paysage comme bien commun n'est pas toujours partagée.**

Bordé à l'Est par la Grande Rivière Saint-Jean, à l'Ouest par la Ravine de la Grande Chaloupe et au Sud par les Cirques de Mafate et Salazie, le territoire de la CINOR recèle des paysages et des ambiances d'une grande diversité. Du battant des lames aux sommets de la Roche Ecrite (2 276 m d'altitude), du Piton Plaine des Fougères (1 800m) et du Piton Bémassoune (1 600m), les zones urbaines omniprésentes dans les Bas s'étalent vers les mi pentes, puis laissent progressivement place à un paysage plus rural constitué principalement de plaines agricoles accueillant majoritairement la culture de la canne.

Rapidement accessibles depuis l'aéroport de Gillot, les paysages qu'offrent le bien inscrit sur le territoire de la CINOR constituent de véritables vitrines pour le tourisme : ils contribuent à la diagonale Nord-Ouest/Sud-Est constitutive de la VUE du bien inscrit.

Ces paysages sont également une ressource de territoire, un outil de connaissance et aussi de dialogue qui permet d'aborder la réalité territoriale de façon concrète, d'identifier ses composantes, ses lignes de force et ses potentialités.

L'étude menée dans le cadre du Plan de paysage (pilotée par le Parc national) permet de repenser la manière de concevoir l'aménagement du territoire vers un projet durable, en associant les acteurs et partenaires concernés, durant toute l'élaboration.

Ce Plan de paysage a pour principal objectif de qualifier, caractériser et hiérarchiser les enjeux du paysage. Il permet également de mieux appréhender les dynamiques d'évolution pour limiter la banalisation et développer des outils de gestion mobilisables à toutes les échelles : au niveau du SAR mais également dans les documents d'urbanisme en découlant.



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-parnational.fr • contact@reunion-parnational.fr

L'ensemble des préconisations formulées dans cette étude peut et devra se décliner à toutes les échelles territoriales pour une meilleure prise en compte. Leur déclinaison, à l'échelle intercommunale est essentielle pour que la prise en compte du paysage soit pérenne et partagée (cf. annexe 2).

Enjeu 2 : Inverser la tendance à la perte de biodiversité.

Définis par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) parmi les grandes vocations du territoire, les **Espaces Naturels Protégés du cœur** sont bien pris en compte par le projet de SCoT avec une traduction relativement satisfaisante des enjeux et des menaces (prolifération d'espèces exotiques envahissantes et risque incendie notamment).

De manière générale, le diagnostic des enjeux naturels (cœur et aire d'adhésion) fait ressortir les réservoirs de biodiversité (avérés et potentiels), les corridors écologiques (avérés et potentiels) et finalement une trame terrestre pertinente au regard des différentes données et dynamiques existantes.

Présentés comme de véritables écrins naturels remarquables, le massif forestier de la Plaine des Fougères et celui de la Roche-Ecrite sont respectivement identifiés par la Charte du Parc national d'**espace de naturalité préservée** (vocation CN1) et d'**espace à enjeu écologique spécifique** (vocation CN3 ; appellation qui vient remplacer celle de l'ancienne réserve naturelle de la Roche Ecrite). Ce sont également de véritables références et témoins de l'évolution naturelle et des lieux de rencontre entre la Nature et l'Homme et où s'exercent divers usages anthropiques : gestion forestière et conservatoire, accueil touristique, sports et loisirs, chasse aux Cerfs de Java et aux Tangués, manifestations sportives, programmes scientifiques ainsi que des activités induites telles que restauration, hébergement.

Pour le cas particulier du Massif de la Roche Ecrite, vu l'enjeu prioritaire que représente le territoire du Tuit-tuit, les multiples usages et pressions dont il est l'objet et l'absence de plan de gestion depuis 2009, le Parc national pilote une gouvernance opérationnelle dans le cadre d'un Plan d'Action Concerté (PAC). Elaboré entre 2019 et 2023, ce document stratégique définit une vision à long terme et une programmation opérationnelle à court et moyen termes pour le massif de la Roche Ecrite. Il est en cohérence avec les orientations du SCoT.

S'agissant de la problématique d'invasion par les Espèces Exotiques, principale cause de destruction d'habitats naturels indigènes dans le monde et en particulier à La Réunion, le projet de SCoT en prend bien la mesure avec des orientations fortes. Les préconisations et recommandations qui en découlent, notamment en terme d'évitement sont tout à fait pertinentes et compatibles avec les orientations (mesures IV.1, IV.2 et IV.3) et objectifs (mesures 4.1, 4.2 et 4.3) de la Charte du parc national.

Dans l'aire d'adhésion et en bordures immédiates du cœur naturel de parc, ces mesures prennent d'autant plus leur sens que ces espaces, souvent en interfaces entre zones agricoles et naturelles, sont majoritairement composés de friches et de forêts dégradées. Ces milieux perturbés résultant d'une déprise agricole passée sont des lieux d'implantation des Plantes Exotiques Envahissantes qui participent à leur diffusion vers les milieux naturels limitrophes.

Ils constituent par ailleurs une réserve foncière pour le développement des Hauts. C'est en particulier le cas pour l'agriculture sur les secteurs des Hauts de Sainte-Marie, Sainte-Suzanne et de Saint-Denis (La Bretagne et La Montagne). La réflexion menée sur la gestion des interfaces s'inscrit en complémentarité des actions de lutte et de restauration écologiques menées par le Parc national et les gestionnaires d'espaces naturels dans les zones prioritaires de conservation. Depuis 2018, le Parc national a intégré à son projet d'établissement un axe intitulé « Gestion et valorisation des friches en lisière des espaces naturels à enjeux du parc national » avec l'objectif d'améliorer la connaissance de ces zones et de proposer des outils d'aides à la décision. En partenariat étroit avec l'Association Réunionnaise pour la Modernisation de l'Economie Fruitière, Légumière et Horticole (ARMEFLHOR),



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

des expérimentations ont vu le jour en matière de Gestion Agroécologique et Innovante des friches par l'Agroforesterie Réunionnaise (GAIAR). Ces éléments permettent d'alimenter la réflexion concernant l'évolution des zonages au PLU (Classement en zone Agricole, Naturelle, espaces boisés classés...) et permettent de prioriser les espaces à revaloriser afin d'y concentrer les efforts d'animation foncière et de **gestion** des interfaces. Le SCOT pourrait utilement insister sur l'importance de favoriser et d'encourager la gestion de ces inter friches via des vocations d'occupations du sol agro écologiques privilégiant des modes productions créateur de valeur économique et écologique.

En matière de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI), le projet de SCoT prévoit le « maintien de zones de transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels afin de limiter la propagation de feux en cas d'incendie » en lien avec la mesure 3.4 de la Charte du Parc national. Cette orientation est pleinement justifiée au regard de l'historique des feux enregistrés sur le périmètre de l'intercommunalité (notamment Plaine des Chicots, Plaine d'Affouches, La Providence, La Montagne). L'aléa Feux de forêt et les enjeux ont, en effet, justifié l'élaboration d'un plan de massif DFCI toujours en cours d'élaboration par l'ONF. Ce dernier dresse le constat d'un massif globalement peu accessible (peu de pistes DFCI, peu de routes, un fort relief et donc de larges zones inaccessibles en véhicules) avec des équipements (DZ, citerne, retenue collinaire, points d'eaux, bornes incendies, barrières) presque tous non fonctionnels, induisant un manque d'eau et une lutte complexe sur la quasi-totalité du massif (hors zones en périphérie du massif).

En matière de pollution lumineuse, le projet de SCoT identifie une prescription spécifique relative « au choix des éclairages afin de satisfaire aux enjeux de préservation de la faune de la trame nocturne ». Si cette mesure répond pleinement à l'enjeu de lutte contre l'érosion de la Biodiversité (objectif 3 pour le cœur et l'aire d'adhésion), elle apparaît toutefois quelque peu réductrice. A l'échelle du SCoT, la réduction de la pollution lumineuse apparaît, en effet, comme plus transversale et structurante pour le territoire avec des incidences sur le plan de la préservation de la diversité des paysages (enjeu 1 de la Charte du parc), mais aussi en terme de sobriété énergétique, d'amélioration du cadre de vie et également de réduction d'impacts de l'éclairage artificiel nocturne sur la santé des populations.

Le travail de connaissance, de valorisation et d'amélioration des environnements nocturnes que mène le Parc national depuis 2019 à travers le programme des **Jours de la Nuit** prend en compte ses différentes composantes. Il permettra à terme d'alimenter l'évolution des politiques publiques d'éclairage aux échelles intercommunales et communales. Ainsi l'objectif d'atteindre un éclairage raisonné prenant en compte les besoins d'éclairage (usagers) et les besoins d'obscurité pour le vivant à travers l'accompagnement de la CINOR dans ses opérations de rénovations d'éclairage publics constitue un des axes forts du partenariat entre le Parc national et la CINOR (convention d'application de la Charte).

Enjeu 3 : Valoriser le patrimoine culturel des Hauts et assurer la transmission de ses valeurs

Berceau du peuplement de l'île le territoire de la CINOR est riche d'un patrimoine bâti historique qui, comme le stipule la Charte, mérite d'être valorisé aussi bien sur les espaces de cœur de Parc National (vestiges de l'Ilet à Guillaume) que sur l'aire d'adhésion (chemin des anglais, lazaret de la Grande Chaloupe...). Pour ce faire les démarches visant à améliorer les connaissances historiques pour proposer leur découverte doivent être soutenues afin de permettre une mise en tourisme de ces patrimoines historique et culturels.

Conformément à l'axe 3/ partie 1 du SCOT il s'agira de veiller à assurer une bonne articulation avec les propriétaires et gestionnaires de ces sites historiques et de créer les conditions réglementaires (notamment sur zone soumises à risques naturels) pour un développement touristique respectueux du site, des usagers et des habitants le cas échéant.

Enjeu 4 : Impulser une dynamique de développement économique pour les Hauts.

Le projet de SCoT a une traduction relativement satisfaisante des enjeux, des menaces et opportunités que constituent l'attractivité et la fréquentation touristique du cœur de parc. En effet la protection de l'intégrité des entités paysagères et naturelles est bien identifiée comme prioritaire dans la démarche de renforcement de l'attractivité touristique. Aussi, bien qu'il mentionne la nécessité de réaliser des aménagements qualitatifs, le projet de SCoT ne détaille pas assez clairement les orientations en matière d'intégration paysagère sur ces sites à enjeux. De plus il serait utile de préciser que ces sites phares (grand sites ou entrée de cœur de parc) doivent être abordés comme des outils de gestion exemplaire de ces espaces à forte valeur patrimoniale. (Régulation de la fréquentation, délestage par renvoi médiation patrimoniale et encouragements aux bonnes pratiques)

Concernant cet enjeu et en lien avec les orientations de la charte plus spécifiquement pour l'aire d'adhésion, le projet de SCoT traduit bien le potentiel de dynamique de développement économique pour les Hauts par la valorisation éco touristique des patrimoines naturels.

Il serait intéressant de préciser que le territoire de la CINOR est fortement engagé dans la démarche « Portes et itinéraires de découverte de Parc national » au travers de la démarche portée sur le village du Brulé et notamment la réalisation concrète d'une maison de site avec un centre d'interprétation (le Chalet). De plus au travers de la commission et du plan d'action concerté de la Roche Ecrite cette ambition et cette stratégie commune à la Charte et au SCoT se trouvent renforcées par une large gouvernance et une meilleure articulation entre nos missions de sensibilisation, préservation des patrimoines et de développement écotouristique et permet de favoriser une qualité urbaine et paysagère depuis les portes de parc jusqu'au cœur de parc

Article 3 : Autres obligations

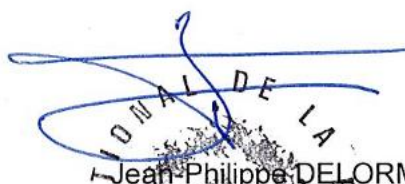
Le présent avis n'exonère pas des autres autorisations ou avis requis par la réglementation en vigueur.

Article 4 : Notification

Le présent avis est notifié à la DEAL et une copie est transmise à la CINOR.

À La Plaine-des-Palmistes, le 10/03/2025

Le Directeur


Jean-Philippe DELORME


Copies :
CINOR : Direction
Aménagement et Habitat
PNRun : Secteur Nord,
SAADD, SPSP



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-parnational.fr • contact@reunion-parnational.fr

ANNEXES

Annexe 1 – Rappel objectifs et orientations de la charte du Parc national

Enjeux du territoire	Objectifs pour le Cœur de parc	Orientations pour l'Aire d'Adhésion (AA)
<i>1- Préserver la diversité des paysages et accompagner leurs évolutions</i>	Construire et partager une approche ambitieuse des paysages	Améliorer la qualité des paysages et accompagner leurs évolutions
	Maîtriser et accompagner les évolutions des paysages liées aux activités agricoles, pastorales et sylvicoles	Favoriser l'appropriation des paysages
	Connaitre et accompagner les évolution du bâti en cœur habité, dans le respect des traditions et de l'esprit des lieux	
	Maîtriser l'impact paysager des aménagements et travaux	
<i>2- Inverser la tendance à la perte de biodiversité</i>	Conserver les espèces, les habitats et les fonctionnalités écologiques	Mieux connaître et conserver les espèces, les habitats et les fonctionnalités écologiques
	Lutter contre les espèces envahissantes animales et végétales	Lutter contre les espèces envahissantes animales et végétales
	Intégrer les enjeux de biodiversité dans l'action publique et privée	Favoriser l'appropriation de la biodiversité
	Améliorer et partager la connaissance de la biodiversité	
<i>3- Valoriser le patrimoine culturel des Hauts et assurer la transmission de ses valeurs</i>	Révéler l'histoire du peuplement du cœur et de son occupation	Développer la connaissance du patrimoine culturel
	Partager la connaissance du patrimoine culturel et en faire un enjeu sociétal	Faire du patrimoine culturel un enjeu sociétal et un atout de développement économique
<i>4- Impulser une dynamique de développement économique pour les Hauts</i>	Définir une stratégie pour le cœur de parc en tant qu'atout pour La Réunion	Définir une stratégie ambitieuse de développement et d'aménagement pour les Hauts
	Mettre en œuvre une dynamique de projet globale axée sur l'éco-tourisme	Favoriser un aménagement harmonieux du territoire
	Maîtriser les flux touristiques et de loisirs dans le respect du caractère du Parc National	Conforter une dynamique de développement économique et social porteur d'identité
	Améliorer les conditions de vie dans le cœur habité	Faire des Hauts un espace d'excellence pour l'accueil récréatif et touristique
	Concevoir et mettre en œuvre une stratégie d'éco-territoire pour le cœur habité	
	Promouvoir une haute qualité environnementale du cœur cultivé	



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

Annexe 2 - Enjeu paysage

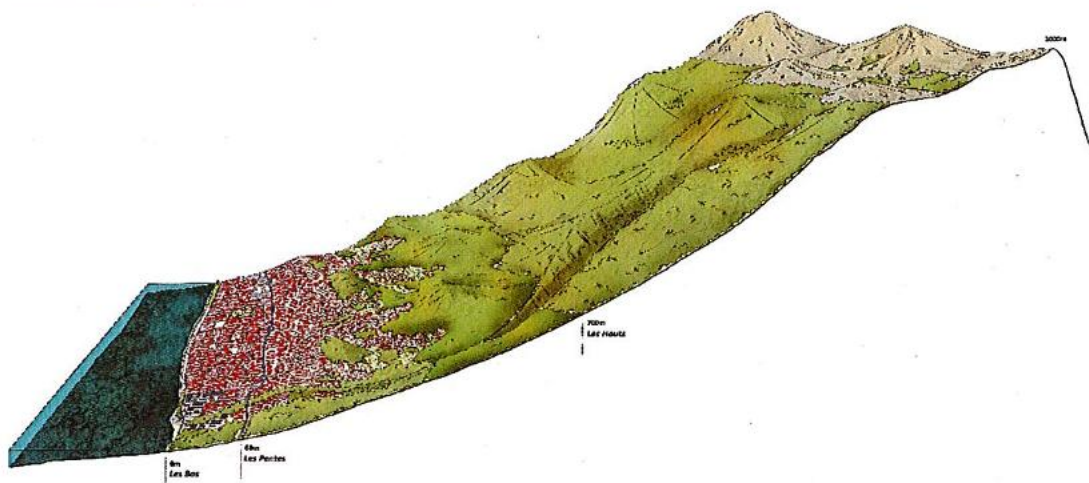
Les différents enjeux paysage sont bien identifiés et précisés dans l'ensemble des documents du SCoT.

Pour aller plus loin, nous vous proposons d'intégrer des éléments issus de l'étude Plan de paysage pilotée par le Parc national et co-construite avec les partenaires.

Dans le cadre de cette étude, une caractérisation des paysages sous forme de séquences paysagères du battant des lames aux sommets des montagnes été faite.

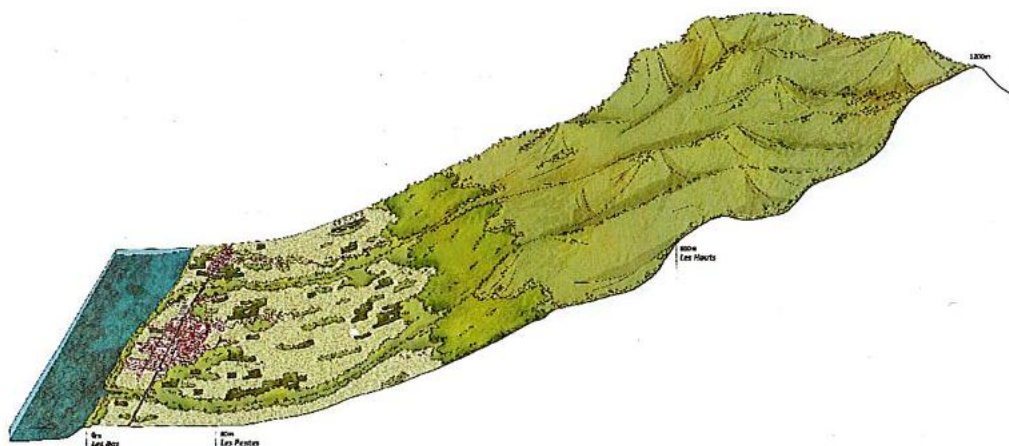
Le territoire de la CINOR est caractérisé par deux séquences paysagères caractéristiques :

Des pentes urbaines aux Hauts forestiers



Cette séquence paysagère représente une typologie de paysage relativement unique sur le territoire où l'espace urbain dense épouse le relief abrupt jusqu'à rencontrer de manière frontale les grands espaces de nature des Hauts.

Des plaines littorales aux Hauts forestiers



La séquence des plaines littorales aux Hauts forestier présente une organisation fortement lisible dans le paysage. Depuis les Bas, on peut voir une organisation urbaine qui suit la courbe du littoral, succédée par des espaces agricoles variés installés dans les mi-pentes et un arrière-plan forestier préservé jusqu'à une altitude relativement basse.



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

Parmi les Objectifs de Qualité Paysagère identifiés dans le plan de paysage, plusieurs ont une résonnance particulière avec le territoire de la CINOR

1/ Assurer la préservation et la valorisation des paysages de La Réunion par des documents d'urbanisme et de planification cadres

- Identifier et localiser les points de vue remarquables à valoriser à l'échelle de l'île : aéroport Gillot, route de la Montagne, littoral, ...
- Améliorer la lisibilité et la qualité des interfaces/ entrées de villes et villages

2/ Valoriser les singularités paysagères et en faire des atouts paysagers

- Maintenir une mosaïque de paysages cultivés et encourager le développement de nouvelles mosaïques : agroécologie, agriculture de proximité, ...
- Préserver le patrimoine architectural et paysager des domaines agricoles et prendre en compte le paysage dans les constructions agricoles existantes et à venir
 - o Balances de canne
 - o Alignements d'arbres remarquables dans les domaines

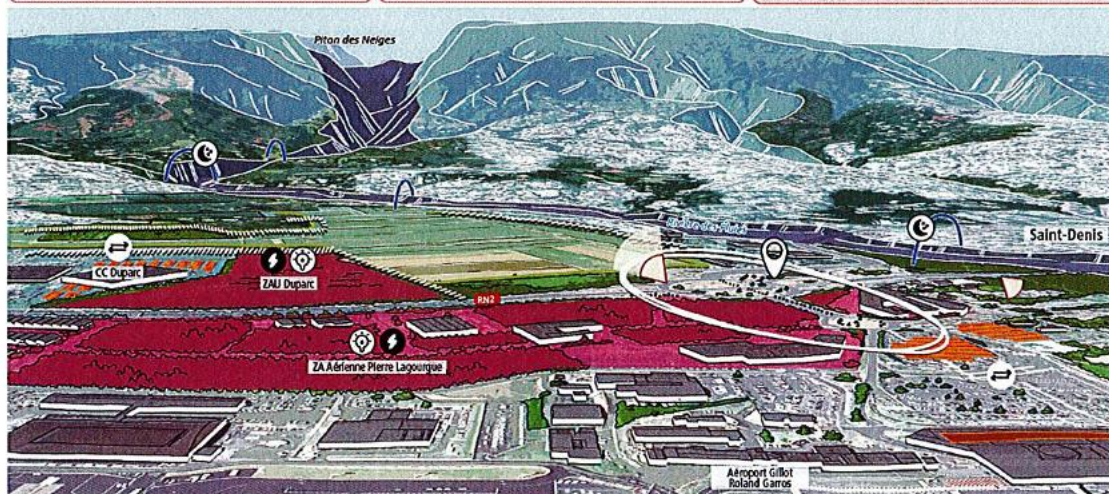
Parmi les territoires d'approfondissement du plan de paysage, la plaine de Gillot a été identifiée comme un espace à enjeux, soumis à la fois par une pression urbaine et le maintien de foncier agricole.

- Inscrire et valoriser les points de vues vers la Rivière des Pluies, le Piton des Neiges et le littoral
- Mettre en place un dispositif de préservation du point de vue sur le Piton des Neiges depuis le rond-point de l'aéroport, une grande entrée visuelle dans l'île
- Améliorer la lisibilité et qualité des interfaces entre les quartiers d'habitat et l'enclave agricole et anticiper l'interface de la ZAU Duparc
- Faire de l'entrée de ville Est de Saint-Denis une grande entrée dans l'île de La Réunion, ses paysages, le parc national (proximité de l'aéroport).

Ces éléments pourraient être identifiés et spatialisés sur les cartographies du SCoT pour ensuite être déclinés dans les PLU.

Focus A L'entrée dans Saint-Denis et les paysages de l'île

- | | | |
|--|---|--|
| <p>1 Assurer la préservation et la valorisation des paysages de La Réunion par des documents d'urbanisme et planification cadres</p> <p>1 Inscrire et valoriser les points de vues vers la Rivière des Pluies, le Piton des Neiges et le littoral</p> <p>2 Mettre en place un dispositif de préservation du point de vue sur le Piton des Neiges depuis le rond-point de l'aéroport, une grande entrée visuelle dans l'île</p> <p>3 Améliorer la lisibilité et qualité des interfaces entre les quartiers d'habitat et l'enclave agricole et anticiper l'interface de la ZAU Duparc</p> <p>4 Faire de l'entrée de ville Est de Saint-Denis une grande entrée dans l'île de La Réunion, ses paysages, le parc national (proximité de l'aéroport)</p> | <p>5 Valoriser les singularités agricoles et en faire des atouts paysagers</p> <p>5 Maintenir la mosaïque agricole résiduelle pour encourager l'agriculture de proximité et maintenir l'ouverture des paysages</p> <p>6 Valoriser le caractère architectural réunionnais en proposant un urbanisme vivant</p> <p>6 Accompagner l'aménagement de la ZAA P. Lagouge et de la ZAU Duparc pour encourager une architecture, un urbanisme vivant et de qualité, adaptés à La Réunion</p> | <p>7 Inscrire les nouvelles installations énergétiques de façon harmonieuse dans le paysage</p> <p>7 Renforcer la mutualisation des usages de stationnements et de production énergétique sur les espaces de stationnement de l'aéroport et du CC Duparc</p> <p>8 Favoriser le développement de nouvelles unités de production énergétiques sur les futures zones d'activités Duparc et Pierre Lagouge</p> <p>9 Retrouver la qualité des paysages nocturnes réunionnais</p> <p>9 Développer une stratégie sur la Rivière des Pluies pour préserver ses qualités nocturnes et paysages nocturnes</p> <p>10 Développer une stratégie de limitation des paysages édatés dans l'aménagement de la ZAA P. Lagouge et de la ZAU Duparc</p> |
|--|---|--|



Annexe 3 - Remarques relatives à l'annexes 3c (évaluation environnementale)

Page 37 : analyse de la compatibilité du SCOT avec la charte :

Le tableau 8 d'évaluation de la compatibilité du SCOT avec la charte du PNRun est hors sujet concernant sa partie objectif 1 relatif au cœur de Parc. En effet il est fait mention d'orientation relative au développement de ZAE, de pôles commerciaux, de construction de logement type HQE et de système de gestion/ valorisation des déchets... l'ensemble de ces activités et constructions étant proscrites en cœur de Parc national, ces orientations n'ont pas à être évaluées dans ce cadre.

Page 63 VI.2.3.5. La trame aérienne :

Il manque peut-être dans la trame nocturne de la partie "trame aérienne" les chiroptères (ex : petit Molosse, endémique de La Réunion).

Page 64 Sous-trame nocturne des oiseaux marins actualisée en 2022 :

Les nuits sans lumière n'existent plus depuis 2019. C'est le programme des Jours de la Nuit (JDN) qui a pris le relais en incluant les périodes d'extinctions de l'éclairage public (et privé) durant la période d'envol des pétrels de Barau. Le Parc national organise la mobilisation des partenaires du territoire et la SEOR organise le réseau d'échouage conformément au Plan National d'Actions en faveurs des pétrels endémiques co-piloté par la DEAL Réunion et le Parc national de La Réunion.

Page 65 Sous-trame nocturne des oiseaux marins actualisée en 2022 :

Proposition de modifier "intensité lumineuse" par : "forte magnitude de pollution lumineuse modélisée." Puis de préciser dans l'encadré vert que Les réservoirs de biodiversité peuvent être impactés par la pollution lumineuse du littoral. (CF : modélisation la pollution lumineuse en page 64) et qu'au-delà de l'abaissement d'intensité nécessaire, un travail sur la qualité des éclairages doit être réalisé sur les points suivants :

- questionner le besoin d'éclairage et se limiter à celui-ci
- orientation des éclairages vers le sol
- installer des éclairages avec des températures de couleur inférieures à 2200 K (idéalement 2000 K)
- limiter l'installation ou du moins l'utilisation d'écrans de communication durant la nuit

Page 67 VI.2.4- Synthèse-colonne enjeux-second paragraphe :

Limiter la pollution lumineuse par des installations d'éclairage cohérentes au regard des besoins réels et reprenant les caractéristiques techniques permettant de limiter les impacts environnementaux. (Température de couleur < 2200 K, ULR = 0%, éclairement faible).

En cas d'utilisation de la lumière artificielle à proximité de ces espaces à enjeux, le masquage peut être envisagé après avoir respecté les bonnes préconisations techniques.

Page 68 VI.2.4- Synthèse-colonne éléments de diagnostic :

« La trame aérienne subit une très forte pollution lumineuse au droit du littoral et des centres-villes. » Préciser que celle-ci s'étend également sur les mi pentes vers le cœur de Parc national et le long des corridors écologiques. Au regard des données d'échouage, il faut donc rester vigilant sur l'aménagement de la zone Est du territoire de la CINOR.

Page 156- VI.8.4- Nuisances lumineuses :

Bien que la modélisation de la pollution lumineuse montre que celle-ci est moins forte à Sainte-Suzanne et Sainte-Marie, elle reste néanmoins problématique étant donné qu'elle dégrade la qualité des corridors écologiques partant du cœur d'île vers le littoral (ex : ravines).

La CINOR est un partenaire du Programme des Jours de la nuit en participant aux extinctions saisonnières et surtout en collaborant avec le Parc national de La Réunion sur ses projets d'aménagement et de rénovation d'éclairage public.

La CINOR est un partenaire du Programme des Jours de la nuit en participant aux extinctions saisonnières et surtout en collaborant avec le Parc national de La Réunion sur ses projets d'aménagement et de rénovation d'éclairage public.

L'objectif étant de concilier l'utilisation de la lumière artificielle nocturne avec les besoins de la population tout en limitant les impacts sur l'environnement.

L'évènement du mois d'avril des "Nuits sans Lumière" est terminé depuis 2019. En 2020, le Programme des Jours de la Nuit a pris le relais et a intégré cet évènement sous le nom des extinctions tout en menant des actions durant toute l'année et visant à accompagner la transition lumineuse du territoire. Ce programme est piloté par le Parc national de La Réunion et les actions sont menées avec l'ensemble des partenaires historiques du territoire.

Les objectifs du programme des Jours de la Nuit sont :

- acquérir des connaissances sur l'état de la pollution lumineuse à La Réunion et sur le rapport de la population à la nuit.
- sensibiliser les acteurs du territoire (collectivités, habitants et acteurs privés)
- mobiliser le territoire dans la transition lumineuse et la valorisation du patrimoine nocturne.

Chaque année, la CINOR participe aux extinctions du programme des Jours de la Nuit en avril et entreprend :

Page 168 Nuisances lumineuses - Eléments de diagnostic :

La CINOR est un partenaire du Programme des Jours de la nuit en participant aux extinctions saisonnières et surtout en collaborant avec le Parc national de La Réunion sur ses projets d'aménagement et de rénovation d'éclairage public.

L'objectif étant de concilier l'utilisation de la lumière artificielle nocturne avec les besoins de la population tout en limitant les impacts sur l'environnement.

Nuisances lumineuses – Enjeux : Travailler sur la trame éclairée (les zones éclairées) à travers un schéma d'aménagement lumière, basée sur la connaissance des besoins réels de la population et la limitation des impacts environnementaux de l'éclairage (paysages, biodiversité, santé, énergie).

Conserver des espaces nocturnes fonctionnels sur le territoire via la mise en place d'une trame noire.

Page 171-milieus naturels-colonne enjeux :

Limiter la pollution lumineuse par des installations d'éclairage cohérentes au regard des besoins réels et reprenant les caractéristiques techniques permettant de limiter les impacts environnementaux. (Température de couleur < 2200 K, ULR = 0%, éclairement faible).

En cas d'utilisation de la lumière artificielle à proximité de ces espaces à enjeux, le masquage peut être envisagé après avoir respecté les bonnes préconisations techniques.

Page 174- nuisances lumineuses-colonne enjeux :

Travailler sur la trame éclairée (les zones éclairées) à travers un schéma d'aménagement lumière, basée sur la connaissance des besoins réels de la population et la limitation des impacts environnementaux de l'éclairage (paysages, biodiversité, santé, énergie).

Conserver des espaces nocturnes fonctionnels sur le territoire via la mise en place d'une trame noire.



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

Sainte-Clotilde, le 28 mars 2025

Objet : Avis du Syndicat du Sucre de La Réunion sur le projet de SCoT de la CINOR

Monsieur le Président,

Nous avons pris connaissance du projet de SCoT de la CINOR, arrêté le 12 décembre 2024 par le conseil communautaire.

Nous saluons le travail effectué et les objectifs portés par l'EPCI de poursuivre les efforts en matière d'économie du foncier et de définition d'un équilibre entre la protection de l'agriculture, de l'environnement, des paysages et les besoins de développement du territoire.

Néanmoins, nous regrettons que les demandes concrètes, que nous vous avons conjointement formulées avec le Comité Paritaire de la Canne et du Sucre (CPCS) dans le courrier qui vous a été adressé le 21 mai 2024, n'aient pas été, à ce stade, prises en compte dans la rédaction du projet arrêté.

C'est pourquoi, nous réitérons, en annexe, ces demandes qui sont cohérentes avec les objectifs que vous avez retenus, en souhaitant qu'elles soient prises en compte dans la rédaction finale du SCoT.

En complément de celles-ci, nous vous alertons sur deux projets qui, s'ils aboutissent, impacteront le foncier cannier productif de la CINOR :

- ▶ Le projet d'Installation de stockage des déchets ultimes (ISDU) porté par le SYDNE, qui est prévu de s'implanter sur 22 ha de terres à canne, parmi les meilleures de l'île. Concernant ce projet, le CPCS a rencontré le SYDNE et fait des propositions alternatives de sites, sur des terres non cultivées. **Toutefois, aucune de ces propositions n'a été retenue, alors même que le territoire de la CINOR compte près de 1000 ha de terres en friche.**
- ▶ Le projet de cimetière intercommunal sur le secteur de Bagatelle à Sainte-Suzanne qui concerne 6 ha de terres à canne, là encore parmi les meilleures de l'île. Des propositions alternatives ont également été faites aux services de la CINOR, sans retour pour le moment.

Afin de limiter l'impact de ces projets sur la production cannière de la CINOR, essentielle au maintien des équilibres de la sucrerie de Bois-Rouge puisqu'elle représente 34 % de son approvisionnement annuel, nous demandons que le SCoT intègre à sa rédaction la nécessité de démontrer, pour tout projet implanté en zone agricole cultivée, l'impossibilité technique d'implantation des projets sur les zones incultes et/ou en friche du territoire. Si l'impossibilité est confirmée, nous demandons la compensation intégrale du potentiel productif, comme le prévoit la réglementation « Eviter, réduire, compenser ».

L'ensemble de ces demandes s'inscrit dans l'objectif global de préservation du potentiel productif du territoire en cohérence avec les politiques publiques en matière de développement agricole et de préservation du foncier.

La vigilance sollicitée est d'autant plus nécessaire dans le contexte actuel d'érosion de la sole cannière. La préservation du foncier cannier productif à fort potentiel, comme c'est le cas pour les parcelles des communes de la CINOR, est une priorité pour pérenniser la filière Canne-Sucre et atteindre les objectifs d'Agripéi 2030 et du Plan Régional de Souveraineté Alimentaire qui fixent une nécessité de reconquête, à échéance 2030, de 2 000 ha de sole cannière.

Nous comptons donc sur vous pour veiller à ce que les futurs projets n'impactent pas le foncier cannier productif.

Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces éléments, nous vous prions d'agréer Monsieur le Président, l'expression de nos salutations respectueuses.

La Déléguée Générale,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Sylvie Le Maire

Copies :

- Co-présidents du CPCS
- Préfet

Monsieur Maurice GIRONCEL
Président de la CINOR
3 rue de la Solidarité
97490 SAINT-CLOTILDE

Sainte-Clotilde, le 21 mai 2024

Objet : Retour de la filière Canne-Sucre de La Réunion sur le projet de SCoT de la CINOR à la suite du « GT Personnes Publiques Associées (PPA) » du 19 mars 2024

Monsieur le Président,

Nous revenons vers vous à la suite de la réunion du 19 mars 2024, au cours de laquelle ont été présentés les projets de Document d'Orientations d'Objectifs (DOO) et de Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCoT de la CINOR. Nous vous remercions d'avoir convié le Syndicat du Sucre en tant que PPA dans le cadre de ce travail et vous transmettons ci-après nos retours, auxquels s'associe le Comité Paritaire interprofessionnel de la Canne et du Sucre (CPCS).

Tout d'abord, concernant le projet de SCoT dans sa globalité, nous saluons le travail effectué et notamment l'attention portée aux enjeux de la filière Canne-Sucre sur le territoire. Si la culture de la canne à sucre a d'abord été identifiée comme une « menace¹ » dans le diagnostic du SCoT, cette position a été revue et, le DOO prévoit aujourd'hui dans son volet agricole, de maintenir « *le niveau production actuel pour assurer la pérennité de l'activité cannière sur le territoire de la CINOR et aussi maintenir l'équilibre de l'ensemble de la filière canne à l'échelle de l'île* ».

Afin de mettre en cohérence les documents du SCoT entre eux et avec les ambitions portées par les documents cadre que sont le plan Agripéi 2030 (2019) et le Plan Régional de Souveraineté Alimentaire signé en octobre 2023, nous souhaiterions que :

- ▶ le diagnostic intègre bien la culture de la canne à sucre dans les atouts et opportunités du territoire,
- ▶ les objectifs à atteindre pour la filière Canne-Sucre définis dans les documents précités (*une SAU cannière de 22 000 ha à l'échelle de l'île et une production de 1.9 M de tonnes de cannes*) soient retranscrits dans le SCoT.

Par ailleurs, concernant le DOO, nous soulignons le caractère positif des prescriptions et recommandations formulées. Celles-ci mettent en avant la nécessité d'un développement urbain maîtrisé, privilégiant la structuration, la densification et limitant l'étalement urbain.

Nous avons néanmoins relevé quelques points dans le DOO et le DAACL pour lesquels des précisions et ajustements sont à apporter.

1. Compléter les éléments relatifs aux espaces agricoles :

Le DOO contient une prescription (P44) et une recommandation (R19) spécifiquement dédiées au maintien d'une activité agricole durable sur le territoire de la CINOR, dont nous partageons le contenu dans l'ensemble.

Toutefois, nous attirons votre attention sur les 2 points suivants :

- 1) L'agrotourisme apparaît dans la P44 comme une voie de diversification à développer. Sur ce point, nous tenons à rappeler que les constructions destinées à une activité d'accueil touristique ne bénéficient pas des dérogations relatives aux constructions en zone agricole (*article L.151-11 du code de l'urbanisme*). **Ces éléments nécessitent donc d'être corrigés au regard de la réglementation en vigueur.**
- 2) La R19 prévoit la poursuite de « *la structuration des chemins de randonnée et la mise en valeur du patrimoine rural qui répondent à une demande touristique* ». Sur ce point, **nous souhaitons que la rédaction de cette recommandation intègre la nécessité de veiller**

¹ Page 145 du diagnostic, version mai 2022

à ce que ces projets ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère agricole des espaces concernés ou à générer des conflits d'usage avec les activités agricoles.

Par ailleurs, la prescription 69 du DOO, relative au développement des énergies renouvelables indique que « *L'implantation de panneaux photovoltaïque en zone agricole sera autorisée si cette dernière permet le maintien ou la création d'une activité de culture (maraichage ou autre).* ». Ces éléments doivent être précisés au regard des évolutions législatives et réglementaires apportées par la loi d'accélération des énergies renouvelables et ses décrets et arrêtés d'application, concernant les installations agrivoltaïques et les panneaux photovoltaïques au sol, en zone agricole. De plus, en cohérence avec le protocole pour une gestion dynamique et responsable du foncier agricole de 2008², il est nécessaire de préciser dans le SCoT, que ces installations ne devront pas utiliser une superficie cumulée à l'échelle de l'île, supérieure à 250 ha, en comptant les installations déjà existantes.

En complément des éléments précités, nous proposons d'intégrer au DOO les éléments suivants :

- une prescription garantissant le maintien de l'usage agricole des terrains jusqu'au démarrage des phases opérationnelles d'aménagement pour les terres agricoles cultivées ayant vocation à être urbanisées,
- une prescription garantissant le maintien en zone agricole des périmètres irrigués actuels et à venir.

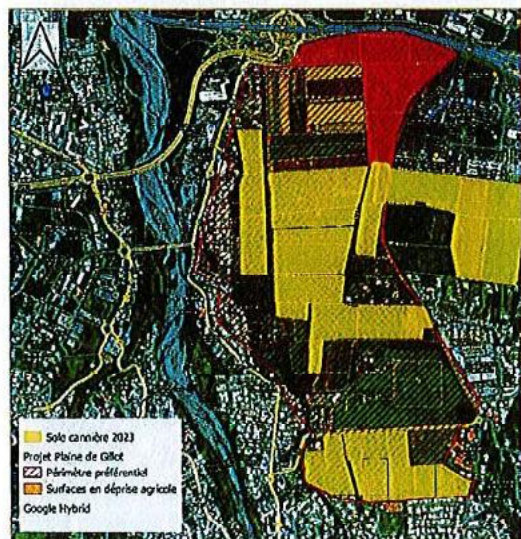
2. Veiller à préserver le potentiel productif de l'île dans le déploiement des aménagements économiques et commerciaux :

Le DOO et le DAACL identifient l'armature économique et commerciale du territoire aux horizons 2033 (phase 1) et 2043 (phase 2).

La prescription 8(P8) du DOO présente la déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activités économiques pour chaque phase.

Deux projets de création de ZAE, présentés ci-après, attirent particulièrement notre attention au regard de la consommation de sole cannière qu'ils impliquent.

1) Création d'une ZAE « Plaine de Gillot » en lien avec la localisation préférentielle d'une centralité-relais à Sainte-Marie (P8 du DOO point 1.15 du DAACL) :



Ce projet concerne un total de 60 ha dont l'aménagement est prévu en deux phases (15 ha d'ici 2033 et 45 ha d'ici 2043), toutefois le dossier ne permet pas, en l'état, de visualiser les secteurs concernés par chacune des phases. Une cartographie du phasage du projet mérite d'être ajoutée au DOO.

Sur le plan agricole, le périmètre préférentiel identifié pour l'implantation de ce projet a en partie, fait l'objet d'une déprise ces dernières années en lien avec les incertitudes relatives à l'aménagement du secteur. Cette zone en friche, d'une superficie de 15 ha environ, est matérialisée en orange sur la cartographie ci-contre.

Aussi, malgré leur fort potentiel agronomique, nous comprenons, compte-tenu de leur état et de leur localisation, que ces parcelles soient envisagées

pour répondre aux besoins de développement de la commune.

² Protocole co-signé par l'Etat, les Présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de l'Assemblée des Maires de La Réunion, de la Chambre d'Agriculture, de la Fédération Régionale des Chambres d'Agriculture et le CPCS.

En revanche, s'agissant du périmètre restant, en grande partie cultivé en canne à sucre avec des rendements pouvant atteindre 140 tonnes/ha, nous demandons à ce que le SCoT inscrive l'impérative nécessité de complétude des zones d'activité déjà existantes et de la phase 1 du projet, avant toute autorisation d'ouverture à l'urbanisation des surfaces de la phase 2. En effet, et à titre indicatif, la zone d'activité Pierre Lagourgue, située en proximité directe du périmètre de la Plaine de Gillot dispose encore de surfaces disponibles (environ 12 ha).

2) La création d'une nouvelle ZAE « Entrée de ville Ouest » à Sainte-Suzanne (P8 du DOO)

L'implantation précise de cette ZAE n'est pas reportée dans le DOO et le DAACL. Toutefois, la présentation réalisée en séance le 19 mars a montré un secteur entièrement implanté sur des terres cultivées en canne à sucre à très fort potentiel agronomique.

Nous demandons donc que les travaux de recherche de sites alternatifs pour l'implantation de ce projet se poursuivent, sachant que la commune de Sainte-Suzanne dispose de 430 ha de terres en friches (SAFER, 2023).

Ces deux demandes interviennent dans un contexte d'érosion de la sole cannière, qui nécessite que la préservation d'un foncier cannier à fort potentiel, comme c'est le cas pour les parcelles évoquées ci-dessus, soit une priorité pour permettre à la filière Canne-Sucre d'atteindre les objectifs de reconquête de 2 000 ha et le tonnage cible de 1.9 millions de tonnes de cannes.

3. Clarifier les besoins d'extension urbaine, au regard du SCoT et du SAR en vigueur

Le DOO présente la prospective foncière du territoire en introduction de sa partie 2 (page 15). En l'état, le document ne permet pas d'apprécier la cohérence des besoins exprimés par rapport à la consommation des enveloppes prescrites par le SAR et identifiées dans le précédent SCoT.

Pour mémoire, ce dernier avait déjà inscrit dans son DOO l'enveloppe maximale d'extensions urbaines autorisée par le SAR (265 ha pour les logements et équipements, 150 ha pour les zones artisanales).

Ces éléments méritent donc d'être complétés par un bilan des consommations foncières opérées depuis le SCoT de 2013 et la justification des besoins annoncés dans ce nouveau projet.

4. Corriger le DOO sur la dénomination des densités urbaines

Le DOO fait état dans sa prescription 43 (P43), d'un tableau des « densités moyennes minimales » à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extensions urbaines. Nous constatons que les densités minimales prévues par le SAR sont respectées, voire que le SCoT prévoit des densités minimales supérieures. Ces éléments devraient avoir un impact positif sur la densification urbaine et par conséquent limiter la consommation d'espaces agricoles. Pour plus de cohérence, nous proposons que le DOO soit corrigé en remplaçant « densités moyennes minimales » par « densités minimales » comme prescrit dans le SAR.

Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces éléments, nous vous prions d'agréer Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

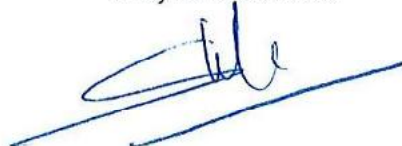
Pierre-Emmanuel Thonon,
Co-Président Planteurs du CPCS



Florent Thibault,
Co-Président Industriels du CPCS



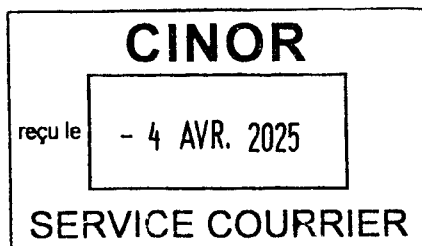
Sylvie Le Maire,
Déléguée Générale
du Syndicat du Sucre



25 000791



Le Maire



Le 03 AVR 2025

A

Monsieur GIRONCEL Maurice
Président de la CINOR
3 rue de la Solidarité
97490 Sainte-Clotilde

N° : 1153 DGA-DVD/GP/PYB

Affaire suivie par Pierre-Yves BEAUJAN
Tél. : 02 62 53 22 14
Courriel : pybeaujan@ville-saintemarie.re

Objet : SCoT – avis sur le projet arrêté

Monsieur le Président,

Par courrier du 28/01/25 reçu le 05/02/25, vous sollicitez notre avis sur le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) arrêté par décision du Conseil Communautaire du 12 décembre 2024.

De manière générale, le projet arrêté de SCoT intègre nos demandes formulées au cours de la procédure de révision générale. Ainsi, les principaux objectifs en termes de croissance démographie (+0,9%), de rythme annuel de construction en logements (+490 logements par an) et de sobriété foncière (objectif de -50% sur la période 2021-2031 notamment) sont en phase avec notre plan local d'urbanisme (PLU) arrêté lors du Conseil Municipal du 5 mars 2025.

Nous notons la modification apportée dans le DOO sur la thématique de la gestion et de la valorisation des déchets en indiquant en recommandation n°39 (et non plus en prescription) que la « réalisation du projet d'installation de stockage des déchets ultimes pourrait s'implanter sur l'ensemble du territoire sur lequel la SYDNE opère ». Pour rappel, dans le cadre du Conseil Municipal du 8 décembre 2023, les élus ont voté à l'unanimité une motion refusant l'installation d'un centre d'enfouissement sur le territoire de Sainte-Marie. Celle-ci fera l'objet d'une consultation citoyenne en mai 2025.

Concernant le document d'orientations et d'objectifs (DOO), nos observations sont les suivantes :

- **Prescription n° 5 - assurer la structuration des centralités villageoises – page 13 :**
comme évoqué dans notre courrier d'avis sur le DOO de septembre 2024, au regard des projets existants sur les secteurs de Moka et de Beaumont, le DOO doit permettre, comme sur d'autres centralités villageoises, de maintenir et conforter l'existant tout en maintenant la possibilité d'ouvrir, de manière raisonnée, l'urbanisation autour de celles-ci. Cette demande se justifie, au regard des éléments suivants :
 - o Secteur de Moka : celui-ci ayant fait l'objet récemment d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) par la SEDRE, un renforcement de cette centralité villageoise doit être permis afin de conforter les équipements existants (notamment l'école, les espaces de réception, etc.) et de valoriser ce site qui comporte un potentiel touristique (en lien avec l'élevage de cerf notamment). En plus des critères obligatoires (zone résidentielle au sein de la tache urbaine de l'AGORAH accessible avec la présence de réseaux), ses caractéristiques correspondent à ceux définis dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du SCoT traduisant la loi ELAN et identifiant les villages de rang 2, à savoir :

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA REUNION

- Une urbanisation existante dense de plus de 100 bâtiments à terme (en prenant en considération les derniers permis d'aménager) ;
- L'identification en Territoire Rural Habité dans le cadre du SAR
- Un classement en zone constructible U dans le PLU arrêté (zones U et AU dans le PLU actuellement opposable de 2013).

Aussi, pour être en cohérence avec la prescription n°5, le secteur de Moka doit être repéré comme village de rang 2 dans la cartographie de la page 14.

- Secteur de Beaumont-les-Haut : le secteur de Beaumont-les-Hauts étant repéré comme centralité commerciale en devenir (cf. DAACL), la rédaction de la prescription serait à revoir afin de permettre un développement de ce secteur (il est noté que Beaumont n'a pas vocation à devenir une nouvelle centralité). Aussi, en tant que village de rang 2 au titre de la traduction de la loi littoral dans le SCoT, des extensions « contenues » doivent être permises afin de répondre aux besoins de la population résidente. Cette disposition doit être intégrée dans le DOO du SCoT.

- **Prescription n° 17 - secteurs d'implantation périphériques - page 37 (et DAACL) :**

Bien que la prescription n° 17 stipule que « les localisations « SIP majeurs » (Zone d'activité du Chaudron, Zone d'activité économique Sainte-Clotilde, Zone d'activité Duparc, Zone commerciale Grand-Est) constituent des localisations préférentielles pour des nouvelles implantations et extensions répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels », l'extension de la zone commerciale de Duparc, classée en AUec dans le cadre du PLU actuellement opposable depuis 2013 et sur laquelle un permis d'aménager a déjà été déposé, n'apparaît plus possible au regard du futur DAACL. Ainsi, afin de permettre l'émergence d'un projet à vocation commerciale en complément de l'existant, cette extension doit être permise par le DAACL / DOO du futur SCoT.

- **Prescription n°43 - Réinvestir prioritairement les centralités et le tissu urbain existant – page 62 :**

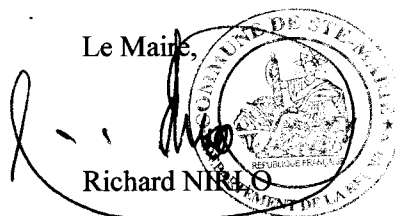
Comme détaillé dans la prescription n°43, l'objectif affiché de 60% de nouveau logement par densification constitue un ordre de grandeur à respecter, qui doit être adapté selon les disponibilités identifiées dans les documents d'urbanisme locaux, afin de prendre en compte, notamment, les situations de blocages en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. C'est le cas sur la commune de Sainte-Marie au sein de laquelle de fortes contraintes existent (PPR multirisques et littoral, servitude aéroportuaire notamment) et où la densité bâtie est déjà forte sur certains secteurs (nouveau quartier de Beauséjour par exemple). Ainsi, dans le cadre du PLU arrêté, l'objectif en nouveaux logements par densification a été fixé à 50%.

Aussi, nous vous renvoyons utilement à notre courrier de septembre 2024 afin de corriger quelques erreurs matérielles sur les prescriptions n°22, n°23, n°44 (pour le seuil de 2500 m² indiqué diffère de celui évoqué dans la prescription n°35) et n°57.

Vous remerciant de nous avoir associés dans le cadre de la révision du SCoT et restant à votre disposition pour échanger sur ces observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Richard NIRELO



PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction
de l'environnement, de
l'aménagement
et du logement de La Réunion

Service aménagement et
construction durables

Unité aménagement planification
projet

**ACCUSE DE RÉCEPTION DE L'AVIS DE L'ÉTAT
SUR LE SCOT de la CINOR**

1/ A REMPLIR PAR L'AGENT CHARGE DU DEPOT

Je soussignée

Nom, Prénom : Nicolas Kereneur

Qualité : Responsable unité aménagement planification projet à la DEAL

atteste que le courrier du 28/04/2025 du Préfet à monsieur le président de la CINOR relatif à l'avis de l'État sur le SCoT de la CINOR a été déposé et reçu ce jour par les services de la CINOR.

Date : 02 mai 2025

Signature :

2/ CADRE RESERVE A LA CINOR

Merci de mettre le cachet de la CINOR,

Date 02/05/2025

Signature,

Nom et prénom du signataire

DATH




Affaire suivie par :
Nicolas KERENEUR
Tél. 02 62 40 28 02
nicolas.kereneur@developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET DE LA RÉUNION

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement Service aménagement et construction durables

Saint-Denis, le 28 avril 2025

Affaire suivie par : Cécile Hugret
Tél : 02 62 40 26 59
Courriel : cecile.hugret@developpement-durable.gouv.fr

Le Préfet de la Réunion

Réf : N° 2025-299

à

Monsieur le Président de la CINOR

Objet : Avis sur le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) arrêté de la CINOR

Pj : annexe technique de l'avis de l'état

Par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2024, le conseil communautaire de la CINOR a arrêté son projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) .

Le dossier complet du SCOT a été notifié et transmis pour avis des services de l'État le 3 février 2025. Aux termes de l'article R143-8 du code de l'urbanisme, l'État, saisi au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), dispose d'un délai de 3 mois à compter de la transmission du projet pour rendre son avis.

L'avis de l'État s'effectue, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la collectivité afin de garantir la sécurité juridique du SCOT et, d'autre part, au regard des éléments d'information et de recommandation reçus des différents services de l'Etat et établissements publics.

Après analyse des éléments transmis il apparaît que les orientations du SCOT arrêté s'inscrivent dans une démarche de développement durable, en cohérence avec les objectifs nationaux et territoriaux. Le SCOT propose une vision équilibrée du territoire, en intégrant les enjeux économiques, sociaux et environnementaux, tout en favorisant une gestion économe de l'espace.

Des clarifications et ajustements sont nécessaires pour assurer la pleine compatibilité du SCoT avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), notamment concernant l'armature territoriale, la zone préférentielle d'urbanisation, ainsi que la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Gillot. Il est également attendu que le SCoT intègre de manière plus explicite les orientations liées à la loi Littoral, en s'appuyant sur le volet Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du SAR, en particulier en terme de cartographies.

De plus, le SCoT ne présente pas d'évaluation de l'adéquation entre les besoins futurs en eau (accueil de nouvelles populations permanentes mais également saisonnières et besoins économiques) et les ressources en eau potable disponibles. Les enjeux sur ce sujet, dans un contexte de territoire insulaire impacté par des phénomènes de sécheresse, sont particulièrement prégnants.

Enfin, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) se limite, dans son ensemble, à énoncer des principes certes louables, mais sans les décliner concrètement dans des actions tangibles. Ce choix politique fait peser une lourde responsabilité aux communes dans la traduction des orientations au niveau de leur PLU.

Aussi, au regard des éléments évoqués ci-dessus et qui sont détaillés dans l'analyse jointe, j'émet **un avis favorable avec réserves** concernant le projet de révision du SCoT de la CINOR. Les principales réserves portent sur les points évoqués ci-dessus.

Ces réserves sont susceptibles d'entacher le SCoT d'illégalité et d'entraîner un recours au titre du contrôle de légalité. Il est donc nécessaire d'apporter des modifications à votre projet avant approbation en conseil communautaire. Je vous invite également à prendre en compte les recommandations et observations faites afin d'améliorer la qualité du document et la déclinaison des politiques publiques sectorielles.

Par ailleurs, à l'issue de l'enquête publique, je vous invite à répondre formellement à l'ensemble des avis émis et en particulier à l'avis de l'État.

Mes services sont à votre disposition pour vous accompagner dans la finalisation du document avant l'approbation du SCoT.

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général

Laurent LENOBLE

RÉVISION DU SCOT DE LA CINOR

Synthèse des avis des services de l'Etat sur le projet arrêté

Le projet de SCOT de la CINOR a été arrêté par délibération en date du 12/12/2024 et le dossier complet réceptionné par les services de l'état le 03/02/2025.

La révision en cours du SCoT se fait en parallèle de la révision du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) dont le calendrier ne permettra pas une approbation avant celle du SCoT. C'est donc au regard du SAR en vigueur que l'analyse du SCoT est effectuée dans ce présent avis.

Cette synthèse comporte :

- **des réserves.** L'État demande que la collectivité apporte une réponse favorable pour des aspects réglementaires, dans le cas d'incompatibilité forte avec les documents supra. Les **réserves sont à lever avant l'approbation, car elles constituent une fragilité juridique et entraînent un fort risque de recours** au stade du contrôle de légalité.
- **des recommandations.** L'État demande que les remarques soient suivies pour améliorer la prise en compte d'un enjeu ou d'une politique publique. Elles ne concernent que les sujets ne présentant pas une incompatibilité avec les documents supra ou une non-conformité réglementaire.
- **des observations.** Pour aller vers un document plus lisible et plus opérationnel, l'État propose quelques corrections ou compléments pour améliorer la qualité du document.

I. Remarques par rapport au respect des obligations juridiques

1) Compatibilité avec les documents de rang supérieur

Extrait de l'Article L131-1 du Code de l'urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec :

1° Les **dispositions particulières au littoral** et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ; [...]

4° Les **schémas d'aménagement régional** de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code général des collectivités territoriales ; [...]

7° Les objectifs de protection et les orientations des **chartes des parcs nationaux** prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux** prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ; [...]

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les **plans de gestion des risques d'inondation** pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

11° Les dispositions particulières aux **zones de bruit des aéroports** prévues à l'article L. 112-4 ;

12° Les **schémas régionaux des carrières** prévus à l'article L. 515-3 du Code de l'environnement ; [...]

Le schéma d'aménagement régional (SAR)

L'ensemble des documents du SCOT aborde de manière presque anecdotique le SAR et ne permet pas de juger de cette compatibilité *in fine*.

Certaines prescriptions semblent bien reprises, par exemple les prescriptions 5 et 13. Cependant l'analyse de la compatibilité est difficile voire impossible. En effet l'évaluation environnementale présente une analyse au regard des orientations et sous-orientations et non des prescriptions du SAR.

Aussi des interrogations persistent sur la compatibilité au regard de l'armature urbaine choisie, les densités d'habitat, la prise en compte des TRH et de la zone préférentielle d'urbanisation ou de la ZAE de Gillot.

Réserve : L'analyse de la compatibilité du SCOT au regard du SAR et du SMVM doit être faite au niveau des prescriptions du document supra et non pas seulement à partir des orientations. Des justifications sont particulièrement attendues concernant les points cités ci-avant. Cette réserve est d'autant plus importante du rôle désormais attendu d'un SCOT intégrateur.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le SCOT est compatible avec le SDAGE. En effet, il porte des prescriptions en faveur de la préservation de la ressource en eau, de la qualité de l'eau et de gestion des eaux pluviales.

Le PAS dans l'orientation 1.3 précise que « la désimperméabilisation de certains secteurs urbains permettra de répondre aux enjeux d'infiltration des eaux pluviales, de renaturation et de création d'îlots de fraîcheur, améliorant la résilience du territoire face aux risques. » L'intention est vertueuse cependant elle n'est pas traduite au niveau du DOO.

Recommandation : Le DOO doit être complété afin de définir des objectifs de désimperméabilisation notamment pour les zones urbanisées denses.

Ce travail permettrait par ailleurs de répondre aux dispositions de l'article L141-10 du Code de l'urbanisme qui prévoient que le SCoT « peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation ».

Le Plan de Gestion des risques inondation (PGRI)

Le SCOT s'inscrit en compatibilité avec le PGRI et prends bien en compte les risques dans ces orientations.

DOO p100 « 2.3 Prévenir les risques : *Le développement urbain sera réalisé en dehors des zones soumises aux aléas. Dès lors qu'un risque est connu ou suspecté, les collectivités doivent se référer au principe de précaution en veillant à ce que le choix d'aménagement ...* »

Observation : Cette disposition semble contradictoire avec celle écrite plus loin : « Pour les secteurs non bâtis soumis à « l'aléa modéré », tout classement en zone à urbaniser devra être justifié dans le document d'urbanisme communal et bénéficier de systèmes de protection. »

Le schéma départemental des carrières (SDC)

Le territoire Nord étant dépourvu de carrière et de plateforme de recyclage des matériaux issus des déchets du BTP, l'intégralité des matériaux de construction est actuellement importée des bassins Est et Ouest par ce territoire et le SCOT, tel qu'il est rédigé, ne dresse pas ce constat et ne semble pas mettre en œuvre de mesure afin d'y remédier.

La prescription P62 fait référence au Schéma Départemental des Carrières de 2011. Les espaces carrières qui avaient été définis à l'époque ne correspondent pas toujours aux Gisements d'Intérêt Régional (GIR) qui ont été projetés lors des travaux d'élaboration du Schéma Régional des Carrières (SRC) qui devrait être approuvé au cours de l'année 2025 et auxquels la CINOR a été associée en tant que membre du COPIL du SRC. Vous trouverez la cartographie des projets de GIR en annexe du présent avis. Actuellement, la zone Nord de l'Île est le seul territoire dépourvu de carrière alors que les besoins identifiés dans le SRC sont estimés à 1,22 millions de tonnes de matériaux par an pour les 12 années à venir (scénario médian).

Observation : le SCOT gagnerait à aborder et penser cette problématique qui renchérit le coût de la construction (le coût de transport des matériaux de construction double tous les 30 km) et génère un impact environnemental (GES) et sur le trafic des poids-lourds qui est négatif.

La charte du Parc National de la Réunion (PNR)

Le projet de SCOT intègre bien les objectifs de protection du cœur de parc et les orientations en faveur du développement durable pour l'aire d'adhésion.

2) Traduction de la loi littoral

Le SCoT ne dispose pas de Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) et renvoi donc à celui du SAR.

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SRCE, SAR, SRC, PGRI). Il s'agit d'un document pivot « intégrateur », qui permet aux PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui.

[Rappel SMVM : Prescription n°1 « espaces naturels remarquables à préserver » : Il revient aux SCOT et aux PLU de procéder à leur échelle à une délimitation précise, fondée sur la présence des éléments qui contribuent à leur donner un caractère remarquable ; il leur appartient également d'identifier les espaces naturels remarquables du littoral de moindre taille.

Prescription n°3 L'identification de ces coupures d'urbanisation dans le périmètre défini par ce chapitre figure dans les 23 cartes, il revient cependant aux documents d'urbanisme locaux de les délimiter précisément conformément aux indications données dans la « grille de lecture » figurant en introduction du chapitre IV du volume 2.]

Réserve : le SCOT doit décliner à son échelle les différents espaces au titre de la loi littoral. Une cartographie est attendue ainsi que des prescriptions encadrant les possibilités de construire ou d'installations (en compatibilité avec le SAR).

En ce qui concerne la définition des ERL, elle devra être justifiée au regard des critères qui ont prévalu pour leur définition dans le SAR/SMVM.

Sur le secteur de la Montagne (Saint-Denis), cette redélimitation pourra notamment permettre d'accompagner l'implantation de station de transfert d'énergie par pompage (ou STEP) ; projet à enjeux en vue de développer le stockage d'énergie. Cette délimitation pourra intégrer les éléments de diagnostic écologique produits par EDF, maître d'ouvrage du projet.

Définition des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés

Conformément à l'article L141-13 du Code de l'urbanisme, le SCOT localise les villages, agglomérations ainsi que les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) répondant ainsi aux dispositions de la loi littoral.

L'intérêt de la définition des secteurs urbains permet de s'assurer *in fine* de la cohérence de l'armature urbaine (cf partie II ci-dessous) et des possibilités d'extension de certaines polarités. Les constructions en dehors du cadre normatif imposé par les dispositions de la loi littoral sont strictement limitées. Cela concerne l'ensemble du territoire de la CINOR étant donné que les 3 communes qui la composent sont des communes « littorales ».

Pour rappel, ce travail de localisation est issu de la modification simplifiée du SCOT approuvée le 5 septembre 2023, procédure qui a notamment permis de définir les critères de définition de ces polarités. L'État avait donné un avis favorable sous réserve sur cette procédure, estimant en effet que le choix de conserver certains SDU constitués de moins de 20 bâtiments pouvait constituer une fragilité juridique, étant donné que le faible nombre de bâtiments ne permettait pas de distinguer nettement ces secteurs urbanisés de l'urbanisation diffuse.

Concernant le développement des offres d'hébergement touristique (prescription n°26 du DOO), le projet de SCoT ne peut pas indiquer que « la création de nouveaux hébergements de faible capacité peut s'effectuer par changement de destination de bâtiments existants » en contradiction de l'article L121-10 du Code de l'urbanisme, interdisant le changement de destination des constructions agricoles.

Réserve : Pour la création d'hébergement touristique, le SCoT ne peut pas prévoir des prescriptions situées en dehors du champ réglementaire de la loi Littoral. Les seules possibilités pour la création de ce type de structure sont en extension d'un village ou d'une agglomération ou au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU). Le changement de destination des constructions agricoles est interdit.

Capacité d'accueil

En application de l'article L121-21 du Code de l'urbanisme, le SCOT doit déterminer les capacités d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser. Pour cela, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de la préservation des espaces remarquables, des risques littoraux, de la protection des espaces nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

La détermination de la capacité d'accueil des territoires littoraux constitue un préalable ayant pour but d'analyser le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le territoire des communes littorales.

Il est ainsi attendu que le SCOT détermine la capacité du territoire à accueillir de nouvelles populations au regard notamment de ses ressources internes (eau, énergie, ressources alimentaires, foncier...) et de la suffisance des équipements publics du territoire (infrastructures, réseaux...).

Le rapport de présentation fait le bilan de la situation actuelle de distribution quantitative en eau potable et capacité épuratoire. Cependant il n'y a pas d'évaluation sur l'adéquation entre besoins futurs (accueil de nouvelles populations permanentes mais également saisonnières et liés aux activités économiques) et ressources AEP disponibles. Il n'y a aucune donnée sur le rendement du réseau. Or, considérant le contexte actuel de changement climatique accentuant le phénomène de sécheresse il est nécessaire de faire cette analyse qui doit permettre le cas échéant de prévoir de nouvelles installations de captages, de potabilisation et de distribution en eau potable.

Le même constat est fait concernant la gestion des déchets, la fréquentation touristique et l'exposition aux risques naturels : les données sont succinctes et ne permettent que de constater un état initial sans se projeter dans le futur.

Réserve : Le dossier ne contient pas d'analyse des effets de la dynamique démographique (population pérenne et saisonnière) sur les besoins en eau, les déchets et l'assainissement, ou encore l'exposition de population à des risques naturels (dont le recul du trait de côte). Des compléments et justifications spécifiques sont attendus pour déterminer les capacités d'accueil. Plus particulièrement, une analyse de l'adéquation entre les besoins futurs et la disponibilité de la ressource et la suffisance des équipements existants est attendue. Le cas échéant le SCOT devra prévoir de nouvelles installations (grands équipements) et définir un programme d'action.

La CINOR est bien équipée par rapport à l'ensemble du département (plus de 20% de l'ensemble des équipements), son importante population ramène le taux d'équipement par habitant à des niveaux similaires à ceux observés sur l'ensemble du département.

Le SCoT identifie à ce stade 4 grands équipements structurants mais sans les localiser de manière très précise : le centre culturel du quartier français, le cimetière intercommunal à Bagatele, l'extension du cimetière de Bois Rouge, les pôles d'échanges Est et Ouest liés à Baobab.

Cette liste apparaît très limitative au regard de ce qui est prévu pour le territoire. Ainsi le SCoT n'identifie pas les aires de co-voiturage (prévues au PDM approuvé), l'ISDU, le téléphérique de la Montagne et l'extension de l'aéroport de Gillot (schéma de mise en composition de l'aéroport 2040). Le projet de station de transfert d'énergie par pompage (STEP) prévu sur le site de La Montagne à Saint-Denis pourrait également être cité.

Réserve : Les équipements structurants pour le territoire cités plus avant doivent être pris en compte et traduits dans le DOO pour garantir leur bonne réalisation.

Recommandation : le cimetière intercommunal de Bagatelle et l'extension de Bois Rouge doivent être davantage justifiés, le diagnostic ne traite pas du besoin. Or ces projets se feront sur des terrains agricoles et seront ainsi soumis pour avis à la CDPENAF.

II. Remarques thématiques

Projet de développement et armature territoriale

La CINOR a fait le choix d'une organisation structurée en 4 niveaux de polarités s'appuyant sur la hiérarchisation du SAR : un « cœur d'agglomération » complété par d'autres « pôles principaux », un « pôle d'équilibre » (quartier de La Montagne), des « pôles secondaires » et enfin des « centralités villageoises ». Cette armature territoriale est corrélée à la topographie (avec pentes/littoral/haut).

A noter en particulier en termes d'évolution :

- le « cœur d'agglomération » est plus étendu que dans la version SCOT en vigueur. Cette polarité principale s'étend de manière linéaire sur le littoral depuis le Barachois jusqu'à La Convenance (Sainte-Marie). Dans le SCOT en vigueur, cette polarité s'étendait seulement aux quartiers proximité immédiate de l'aéroport. Plusieurs quartiers de Sainte-Marie (Rivière des pluies, La Grande Montée, Beauséjour, La Convenance) y sont désormais intégrés ;
- la définition de nouveaux « pôles secondaires » correspondant aux quartiers de Saint-Denis situés dans les mi-pentes (Bellepierre, Montgaillard, Moufia/Bois de Nèfles, La Bretagne).

Cette armature territoriale s'articule avec les infrastructures de transport afin de s'inscrire dans une des orientations fortes du projet de SCoT : la ville du quart d'heure (cf partie mobilité).

Observation : Les contextes territoriaux entre les mi-pentes ainsi que les hauts de Saint-Denis et ceux de Sainte-Marie et de Sainte-Suzanne apparaissent difficilement comparables et répondent à des enjeux a priori différents. Or, le SCOT ne semble pas prendre en compte ce fait, ce qui pose question dans la définition des objectifs pour chaque secteur.

Réserve : L'armature territoriale est différente de celle du SAR en vigueur. Une analyse de la compatibilité au regard du SAR est attendue (voir paragraphe supra dédié au SAR)

Objectifs de sobriété foncière / Intégration de la trajectoire ZAN

La recherche d'une plus grande sobriété foncière est une orientation du projet de SCoT (objectif 1-2-3 du PAS) en privilégiant la construction au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses) et en favorisant la remobilisation des logements vacants.

Pour établir l'objectif chiffré de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le diagnostic du SCOT se base sur une analyse de la consommation effective d'espace, issue des données fournies par l'observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA).

Il est établi, que sur la période 2009-2021, environ 490 ha d'ENAF ont été consommés sur le territoire intercommunal, soit environ 44,5 ha/an.

Observation : le diagnostic relatif à l'analyse de la consommation d'espace aurait pu être davantage détaillé en précisant notamment la typologie des zones principalement impactées sur cette période (secteur agricole et naturel) mais également en déterminant le niveau d'efficacité de cette consommation sur cette période, c'est-à-dire le nombre de nouveaux ménages, habitants et

emplois accueillis pour 1 hectare d'ENAF consommé. Ce dernier point pourrait notamment faire l'objet d'un indicateur de suivi du nouveau SCoT. En outre, ces données sont disponibles sur le site de l'observatoire de l'artificialisation des sols.

Ainsi, sur la base de ces données de référence, le PAS fixe un objectif de 50 % du rythme de la consommation d'espace pour la période 2021-2031. Il prévoit également de poursuivre cet effort sur la décennie suivante (2032-2042) en fixant un cap vers le zéro artificialisation nette (ZAN).

Le DOO précise ces objectifs de la manière suivante :

	1 ^{ère} période du SCoT 2021-2031	2 ^{ème} période du SCoT 2031-2041	TOTAL 2021/2041
Consommation foncière à vocation « logements et équipements »	133,9 hectares	64,4 hectares	198,3 hectares
Consommation foncière à vocation « économie »	72,8 hectares	40 hectares	112,8 hectares
Consommation foncière à vocation « commerce » (DAACL)	0 hectare	0 hectare	0 hectare
SCoT total	206,7 Hectares	104,4 Hectares	311,1 Hectares

Ces périodes décennales correspondent à celles déterminées par la loi climat et résilience d'août 2021. Il est relevé notamment que :

- les efforts de réduction sur la 1^{ère} décennie sont très importants (plus de 50 % au final). Environ 206 ha, soit environ 20 ha/an à comparer avec la consommation sur période de référence du portail de l'artificialisation des sols (1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020, soit 10 ans), 493,8 ha, soit environ 49 ha/an ;
- cet effort est maintenu sur la 2^e période avec une réduction de la consommation d'environ 50 %.

Au final, le SCOT prévoit une consommation totale de 311,11 ha sur 20 ans, soit une consommation annuelle moyenne d'environ 15 ha par an.

L'effort de réduction est très ambitieux ce qui doit être souligné. Cet effort bénéficiera en particulier à réduire la pression sur les espaces agricoles, secteurs principalement concernés par l'étalement urbain sur ce territoire.

Par ailleurs, l'objectif fixé par le SCoT de ne pas développer de nouvelles surfaces commerciales de périphérie doit être souligné dans le sens où il contribue à réduire l'étalement urbain et la consommation des ENAF.

Cependant, il est mentionné (p20) la Nota suivante : « si les extensions/créations prévues sur la phase 1 du SCoT, soit entre 2021 et 2031, n'étaient pas mises en œuvre cela signifiera que ces dernières pourront être reportées sur la deuxième phase du SCoT (2031/2041) ».

Observation : La possibilité de report des quotas d'extension de la phase 1 à la phase 2 n'est pas concordante avec l'objectif de tendre vers le zéro artificialisation nette. Par ailleurs, cela pose la question de l'adéquation des besoins identifiés et leur mise en œuvre : si cela n'a pas été fait sur la 1^{er} tranche des 10 ans pourquoi est-ce que cela serait fait sur la prochaine tranche ? Il serait plus pertinent de prévoir formellement une évaluation de la situation à 6 ans, ainsi que le prévoit le Code de l'urbanisme, pour réajuster si besoin les objectifs et mettre en place des mesures correctrices nécessaires.

Perspectives démographiques et estimation des besoins

Le projet de SCoT s'appuie sur un scénario de croissance démographique de l'ordre de + 0,9%/an. Le calcul du besoin en logement fait l'objet d'une démonstration dans le tome 2 du rapport de présentation (justification des choix). Il a été retenu une méthode mixte combinant le calcul du « point mort » et l'effet de la démographie. Il intègre la demande résultant de la décohabitation des ménages, celle qui est liée à l'accueil de nouveaux habitants et les besoins en renouvellement du parc. Il est ainsi estimé un besoin de :

- 613 logements/an pour le desserrement des ménages,
 - 42 logements/an pour l'adaptation du parc (renouvellement),
 - 29 logements/an pour l'évolution du parc vacant et des résidences secondaires
 - 881 logements/an pour l'accueil de nouveaux ménages
- soit un total de 1440 logements/an .

Ce scénario de développement s'appuie en partie sur des constats de rythmes de constructions passés. Or, il est important de rappeler que le PLH en vigueur prévoit la réalisation de 1730 logements/an, objectif qui n'a pas été atteint par la CINOR.

L'étude produite par l'INSEE en 2024 sur les besoins en logements à La Réunion à l'horizon 2050 table sur un besoin de productions de 52 200 logements à horizon 2025 soit **1800 logements/an**. Il est ainsi noté que la CINOR a la part la plus élevée de la Région des besoins liés à l'évolution du nombre de ménages mais aussi des besoins liés aux personnes sans logement.

Réserve : Le SCOT tel qu'arrêté présente le risque de ne pas répondre à l'ensemble des besoins pour les 20 prochaines années. Des justifications sont attendues sur ce point.

- **Développement prévu en extension urbaine**

Afin de traduire le besoin en logement en besoin foncier en extension, le SCoT s'appuie sur les niveaux de densité définis sur chacune des polarités de son armature (cf partie supra) auxquelles il est appliqué un taux de réalisation des logements au sein du tissu urbain.

Sur ce point, le SCoT donne clairement la priorité au renouvellement urbain et à la densification des enveloppes urbaines (prescription 34 et 35 du DOO). Ainsi, le SCoT fixe un objectif de 60 % de nouveaux logements au sein du tissu urbain. Sur les 10 premières années, ce taux de logement au sein du tissu urbain existant est en réalité d'environ 68 % (soit 9 780 logements), d'après les données fournis dans le rapport de présentation (page 44 – RP justification des choix).

La capacité de densification dans les enveloppes existantes est bien identifiée. Elle s'appuie d'une étude de l'AGORAH qui a permis d'identifier au sein des enveloppes urbaines un potentiel de :

- 155 ha de surface d'îlots disponibles ;
- 94,7 ha de dents creuses.

Il ne définit aucun taux de rétention foncière sur ces secteurs mais indique seulement la possibilité pour les PLU de reclasser des secteurs en zone naturelle afin de développer la végétalisation des espaces urbains.

Le SCOT prévoit un besoin de **136,9 ha en extension pour le logement sur les 10 premières années puis de 64,4ha sur les 10 dernières années**. La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale (prescription 40 et recommandation 14). Pour le développement prévu en extension urbaine, le SCoT prévoit plusieurs principes directeurs pour les PLU : en continuité de l'urbanisation existante, secteurs privilégiés en matière de desserte et de réseaux, envisager l'urbanisation en épaisseur plutôt que linéaire, moindre impact agricole.

Une des évolutions majeures réside sur le fait que le SCoT ne géolocalise pas les zones susceptibles d'accueillir ces extensions laissant ainsi le choix d'implantation aux communes, à l'inverse du SAR qui identifie des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU). **Ce point doit être complété et analyser plus finement pour vérifier la compatibilité du SCOT au SAR (voir paragraphe supra sur le SAR).**

Volet habitat/logement

Les objectifs de densité en logement constitue une évolution notable par rapport au SCoT en vigueur, en particulier sur les secteurs de Sainte-Marie, Sainte-Suzanne et le quartier de La Montagne, où les objectifs de densité ont été relevés. Sur ces secteurs, les objectifs de densité brute, incluant voiries et espaces communs, sont augmentés de 10 à 20 logements par hectare selon les zones concernées.

Cela représente un enjeu majeur pour ces communes, où un écart significatif est déjà constaté entre la densité réelle observée et la densité maximale théorique définie par le PLU (cf. Observatoire de l'habitat et du foncier – synthèse des premiers enseignements – AGORAH). Cet écart révèle une sous-utilisation des capacités constructibles, souvent attribuable à des freins sociaux, économiques ou opérationnels. Travailler sur cet enjeu impose d'optimiser l'utilisation des espaces disponibles tout en levant les obstacles à une densification cohérente et maîtrisée. Cela requiert également une réflexion approfondie sur l'adaptation des formes urbaines et des outils réglementaires, afin de concilier les ambitions de densité avec les attentes des habitants et les spécificités locales.

Dans ce cadre, un SCoT qui fixe des objectifs ambitieux en matière de densification doit nécessairement s'accompagner d'un dialogue étroit avec les communes pour définir des formes urbaines adaptées. La densification ne saurait se limiter à un objectif quantitatif ; elle doit intégrer la qualité des espaces produits, leur insertion paysagère et leur acceptabilité sociale. L'enjeu est de concevoir des formes urbaines durables, mêlant mixité fonctionnelle, préservation du cadre de vie et gestion raisonnée de l'espace, afin de garantir une densification harmonieuse et respectueuse des particularités locales.

Recommandation : Il est recommandé que le SCoT, en fixant des objectifs ambitieux en matière de densification, s'accompagne d'un travail concerté avec les communes concernées pour définir des formes urbaines adaptées. Cette démarche doit permettre de concilier l'optimisation des capacités constructibles avec la préservation du cadre de vie, l'intégration paysagère et l'acceptabilité sociale des projets.

En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus), le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles (prescription P-43 du DOO). Cette disposition est susceptible d'impacter la majorité des opérations de logements et donc de diminuer de façon importante la réponse aux besoins en logements et la logique de structuration et de densification. De plus, la prescription P-2 du SCoT sur le cœur d'agglomération est trop vague : « application d'une **densité acceptable** et en lien avec celle attendue au SAR, production d'habitat social et de logements intermédiaires, production de **logements spécifiques** (étudiants, résidence pour personnes âgées) ».

Le terme de densité acceptable traduit une limite à la densification qui n'est pas définie.

Réserve: le SCOT doit définir ce qu'est la densité « acceptable » , a minima donner des critères qualitatifs. De plus, il conviendra que les densités minimales concernent à la fois les projets situés en extension mais également dans la tâche urbaine et donc principalement dans le cœur d'agglomération.

La cartographie des QPV (p44 du diagnostic) est à mettre à jour. La géographie prioritaire actualisée en Outre-mer est entrée en vigueur au 1er janvier 2025. Le décret n° 2024-1212 du 27 décembre 2024 a classé à La Réunion 57 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) répartis sur 13 communes. La CINOR compte 16 QPV :

- 12 QPV à Saint-Denis,
- 2 QPV à Sainte-Marie,
- 2 QPV à Sainte-Suzanne.

Code quartier	Nom quartier	Communes concernées
QN97426M	Le Bas De La Rivière	Saint-Denis
QN97427I	Le Bas Maréchal Leclerc	Saint-Denis
QN97428I	Le Butor	Saint-Denis
QN97429I	Vauban	Saint-Denis
QN97430I	La Source Bellepierre	Saint-Denis
QN97431I	Les Camélias	Saint-Denis
QN97432M	Sainte Clotilde Le Chaudron	Saint-Denis
QN97433I	Moufia Les Bas	Saint-Denis
QN97434I	Primat	Saint-Denis
QN97435I	Moufia Les Hauts	Saint-Denis
QN97458M	Le Chaudron	Saint-Denis
QN97450N	Le Ruisseau	Saint-Denis
QN97415I	Le Verger-La Découverte	Sainte-Marie
QN97416I	Gaspard La Réserve	Sainte-Marie
QN97443M	Bel Air Centre Ville Village Desprez	Sainte-Suzanne
QN97444M	Bagatelle - Les Jacques Bel-Air	Sainte-Suzanne

Les quartiers QPV sont exposés à des difficultés socio-économiques singulières et contrastées qui appellent des réponses adaptées et ajustées. Le SCOT gagnerait à porter des orientations spécifiques à cette thématique.

Recommandation : Les 16 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville doivent être replacés dans la dynamique de développement de la CINOR afin de réduire les effets de concentration des populations précarisées, d'améliorer leur image et de renforcer leur attractivité. Il serait pertinent que le DOO porte des orientations spécifiques pour ces quartiers notamment en termes d'aménagement urbain, de développement économique et commercial, ou encore d'accès à la culture comme vecteur d'inclusion sociale. Le DOO pourrait utilement porter des prescriptions ou des recommandations pour adapter l'offre de logements sociaux en QPV à la diversité de la demande en encourageant plus fortement la diversification des typologies de logements et des modalités de gestion des logements neufs ou rénovés dans les QPV.

Le DOO ne porte aucune orientation concernant la lutte contre l'habitat indigne. Or, le diagnostic (p.45) montre qu'il y a une augmentation de ce phénomène. Le PILHI identifie des secteurs prioritaires d'intervention sur les 3 communes du territoire (voir tableau ci après). Ces derniers représentent près de 60 % des HI du territoire de la CINOR.

Recommandation : Identifier ces secteurs au sein du DOO et porter des prescriptions ou recommandations pour que les PLU y portent des diagnostics plus poussés.

COMMUNES	SECTEUR PLH	CHOIX DES SOUS QUARTIER
SAINT-DENIS	CENTRE VILLE	1.Marcadet/Butor (PRUNEL) 2. Le reste du secteur
	VAUBAN/CAMELIAS/TRINITÉ	1. Vauban 2. Le reste du secteur
	POLE OUEST MONTAGNE	1. Douzième les Hauts 2. chemin des Anglais/chemin des Fucréas 3. chemin du Ruisseau Blanc/route des Goyaviers 4. Le reste du secteur
	LE PIEMONT	1. Montgaillard les Hauts 2. Le reste du secteur
	POLE EST	1. Domenjod 2. Le reste du secteur
	LES HAUTS	1. Saint-François 2. Moufia les Hauts 3. Le reste du secteur
	LITTORAL EST	1. Deux Canons/avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 2. Le reste du secteur
	POLE OUEST SAINT-BERNARD	1. Chemin du Père Rimbault 2. Route Antide/Plateau Noir 17ème km 3. Stade de la Montagne/Salle Polyvalente/alentours du "Poney club"/chemin Saint-Bernard 4. Le reste du secteur
SAINTE-MARIE	CENTRE VILLE/CONVENANCE	1. Verger/La Découverte 2. Le reste du secteur
	LES HAUTS	1. Piton Caillou 2. Espérance 3. Beaumon 4. reste du secteur
	LE PIEMONT	1. Terrain Elisa 2. Ravine Coco 3. Montesano 4. Le reste du secteur
	RDP/LA GRANDE MONTEE/LA CONFIANCE	1. La Confiance les Bas 2. Rivière des Pluies 3. Grande Montée 4. Le reste du secteur
	GILLOT/LA MARE/DUPARC	Tout le secteur en proritaire, pas de sous quartier
	PLAINE DE BEAUSEJOUR	Tout le secteur en proritaire, pas de sous quartier
SAINTE-SUZANNE	LE PIEMONT	1. Jacques Bel Air 2. Jacques Cargo 3. Bagatelle/Etablissement 4. Renaissance/Quartier Français/Bagatelle/Deux Rives

La CINOR est le territoire qui comptabilise le plus de demandeurs de logements sociaux. Ils représentent plus de 30 % du total des demandeurs de l'île bien qu'un tiers d'entre eux sont déjà locataires du parc social.

Parmi les 15 000 demandeurs de logements sociaux enregistrés au sein de la CINOR près de 80 % d'entre eux sont éligibles au logement locatif très social.

Il est précisé en page 61 du DOO qu'au « *moins 40% des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être des **logements aidés (logements locatifs sociaux et intermédiaires)** et que chacune des communes devra retranscrire cette orientation dans le rapport de présentation de son PLU* ». Or, en page 62, il est indiqué « Cette part représente une production de **logements locatifs sociaux** de l'ordre de 575 logements en moyenne par an pour l'ensemble de la CINOR ».

Cet objectif de 575 logements aidés par an est en dessous de l'objectif du PLH 2019-2025 qui était de 662 logements aidés par an. Ces dernières années, la moyenne de logements financés et agréés se rapproche de cet objectif de 575 logements aidés/an avec 582 logements financés et agréés /an. Cependant une grande part de ces logements sont des logements PLS /LLI (logements intermédiaires) au détriment des logements LLS/LLTS qui répondent à la demande des ménages réunionnais, dont les revenus sont majoritairement ceux du logement très social et social. De plus, l'objectif PLH n'a pas été atteint concernant la production de LLS/LLTS (39%) alors que taux d'atteinte de l'objectif des logements PLS et LLI a explosé (410%).

La répartition de l'objectif par commune montre un objectif de production largement revu à la baisse dans la commune de Saint-Denis en considération des objectifs du PLH en vigueur. En effet, elle passe d'un objectif moyen de 1 200 logements dans son PLH 2019-2025 à 700 logements/an dans son projet de SCOT.

Quant à la commune de Sainte-Marie, elle se voit attribuer des objectifs de production à la hausse passant de 382 logements sur la période du PLH en vigueur à 490 logements /an ainsi que Sainte-Suzanne. Cette dernière passe d'un objectif annuel de 147 à 250 logements.

En termes de **mixité sociale** la prescription P-42 prévoit que 40% des nouveaux logements doivent être des logements locatifs sociaux (575 logements annuels) qui se décline sur le territoire selon le poids des communes à savoir 280 logements annuels sur Saint-Denis, 195 sur Sainte-Marie et 100 sur Sainte-Suzanne. Or, le Système national d'enregistrement de la demande de logement social comptabilise plus de 12 000 demandeurs en attente sur Saint-Denis. Ce nombre élevé s'explique par le fait que la commune concentre non seulement la population, mais aussi les emplois et services.

Réserve : le SCOT doit porter des objectifs de production de logements sociaux susceptibles de répondre aux besoins actuels et futurs de l'EPCI.

S'agissant des logements en faveur des personnes défavorisées, ces publics aux faibles ressources recherchent des logements à plus faibles loyers. C'est pourquoi, sur le produit le plus modeste (LLTS), l'État demande aux bailleurs sociaux de programmer 30 % de petits logements. Cet objectif se cumule avec une recherche de petits loyers (petits logements générant des loyers maximums de 400 € par mois, charges comprises). Le SCoT ne souligne pas ce besoin.

Par ailleurs, la production de grands logements est insuffisante. Un minimum de 4 % de T5 / T6 par opération est recherchée. La prescription P41 sur la diversification de la typologie de logements neufs ne permet pas de répondre à ces objectifs demandés aux bailleurs sociaux. Le SCoT ne renvoi pas non plus les différents aspects de cette question aux PLU.

Réserve : le DOO doit être complété pour orienter les PLU à produire des typologies de logements correspondant aux besoins.

Mobilité

En application de l'article L. 1214-7 du code des transports, le Plan de Mobilité doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale. L'article L. 142-2 du code de l'urbanisme dispose que lorsqu'un SCoT est approuvé après l'approbation d'un Plan de Mobilité, ce dernier doit être, le cas échéant, rendu compatibles dans un délai de 3 ans.

La CINOR a arrêté le 7 décembre 2023 son projet de Plan de Mobilité (PDM) 2024-2034, sur lequel l'État a remis un avis assorti d'observations et de recommandations par courrier du 29 avril 2024. L'enquête publique s'est tenue entre le 7 octobre 2024 et le 8 novembre 2024. Le PDM 2024-2034 a ensuite été approuvé par le conseil communautaire le 20 février 2025.

Les prescriptions et recommandations du document d'orientation et d'objectifs (DOO) sur le volet mobilité ont pour ligne directrice le développement de la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements. Les axes du PDM 2024-2034 de la CINOR y sont bien repris, correspondant aux orientations du DOO, ce qui permet d'assurer la compatibilité entre les deux documents.

Globalement, les orientations du SCoT arrêté explicitées dans le projet d'aménagement stratégique et les prescriptions et recommandations du document d'orientation et d'objectifs, sont donc compatibles avec les actions du Plan de Mobilité de la CINOR, en application des articles L. 1214-7 et L. 1214-10 du Code des transports. Par ailleurs, les projets (pôles d'échange, transport par câble, projet Prunel etc.) et sous-actions (notamment BAOBAB) prévus par le PDM y sont bien mentionnés.

Le diagnostic du PDM 2024-2034 approuvé mériterait d'être davantage repris dans le diagnostic du territoire du SCoT sur le volet mobilité, qui évoque surtout les actions et projets du Plan de Déplacements Urbains 2013-2023 (TCSP maritime mentionné, projet Néo mentionné avec un début des travaux en 2025 etc.). L'article L. 141-3 du code de l'urbanisme dispose que le PAS définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Il est donc essentiel que le diagnostic du SCoT prennent en considération les enjeux actualisés du territoire en termes de besoin et d'offre de mobilité, thématiques sur lesquelles le PDM 2024-2034 présente souvent des données plus récentes.

S'agissant de l'évaluation environnementale, le dossier mériterait de clarifier dans son chapitre « Etat initial de l'environnement – Transport et déplacements » les projets qui relèvent du précédent Plan de Déplacements Urbains 2013-2023 (notamment le projet de TCSP maritime, qui n'est plus à l'ordre du jour dans le PDM 2024-2034).

Recommandation : Pour parfaire la cohérence et la compatibilité entre le SCoT et le PDM récemment approuvé, il est recommandé d'actualiser les pièces annexes du SCoT, en particulier le diagnostic stratégique et l'évaluation environnementale, sur la base du diagnostic et du plan d'action du PDM afin de ne pas présenter d'ambiguïté vis-à-vis des actions et projets prévues par l'ancien PDU.

Par ailleurs, la CINOR indique dans cette annexe que le Plan de Mobilité de la CINOR a été approuvé fin 2023. Le PDM 2024-2034 a été approuvé le 20 février 2025, il conviendrait donc de corriger cette coquille.

Observation : Sur le fond, le diagnostic mériterait d'être actualisé avec les éléments d'analyse territoriale présentés dans le diagnostic du Plan de Mobilité 2024-2034, et complété sur l'analyse des flux de marchandises et de déplacement (notamment domicile-travail) pour répondre aux exigences de l'article L. 141-15 du code de l'urbanisme (présentation des besoins de mobilité).

L'évaluation environnementale n'aborde pas explicitement le Plan de Mobilité 2024-2034 approuvé par la CINOR le 20 février 2025. D'une part, le PDM 2024-2034 n'est pas abordé dans le chapitre de l'évaluation environnementale traitant de l'articulation du SCoT avec les autres plans et programmes. D'autre part, l'état initial de l'environnement mentionne les projets prévus par le Plan de Déplacements Urbains 2013-2023, dont certains ne sont pas repris par le nouveau PDM.

Observation : l'évaluation environnementale intègre bien l'ensemble axes du PDM 2024-2034. Pour autant, pour faciliter sa compréhension par le public, il conviendrait d'indiquer clairement que les actions et projets présentés au chapitre traitant de l'état initial de l'environnement, concernent le PDU 2013-2023, en précisant lesquels ont été réalisés à date.

Observation : le projet de SCoT pourrait mentionner le projet de sentier littoral Nord de la CINOR qui prévoit une continuité cyclable.

Zones d'Activités Économiques

Le projet de SCoT prévoit un besoin foncier en extension de l'ordre de 112,8 ha répartis par décades (2021-2031) et par typologie de ZAE (3 en l'occurrence).

Le diagnostic présente la situation de chaque zone d'activité économique notamment le taux de remplissage. Le foncier économique disponible est de 15 ha à l'échelle de la CINOR. Il est fait état du nombre de PC délivrés entre 2013 et 2022 pour des surfaces non résidentielles.

Observation : le diagnostic gagnerait à être complété et de porter une analyse sur quelle surface, quel type de locaux d'activités et sur quelle temporalité il a été construit au sein des zones d'activités. Il devrait également y avoir une analyse qualitative de l'existant portant sur les risques d'obsolescence constatés du fait du manque d'entretien de ces zones (travaux d'entretien et d'amélioration au niveau de la voirie et des espaces publics, problème de signalétique, dimensionnement des stationnements).

Le DOO fixe un principe d'implantation des nouvelles activités au sein du tissu urbain existant et sur les espaces libres déjà artificialisés ce qui est vertueux et en droite ligne avec la loi climat-résilience. Il impose pour les ZAE qu'elles répondent à des exigences qualitatives de haut niveau en terme d'accessibilité, de qualité architecturale et paysagères, d'environnement. En cela le DOO pose des objectifs mais ne porte aucun principe ne donnant les moyens de les atteindre.

Réserve : les orientations 1-1-3 et 2-1-2 du PAS n'apparaissent pas suffisamment traduites dans le DOO, en tout cas pas de manière à en garantir la bonne prise en compte dans les PLU. Le DOO doit porter des prescriptions sur des principes d'aménagement plus concrets. L'atlas du paysage porte des propositions qui gagneraient à être reprises (voir notamment la partie « Valoriser l'architecture et le paysage des zones d'activités » de l'atlas) .

Le SCOT prévoit que la zone de type 1 de la Plaine de Gillot, identifiée par le SAR comme un Projet A Vocation Régionale (PAVR), sera conçu comme un projet urbain d'ensemble. Il prévoit des surfaces destinées aux activités économiques mais également laisser la possibilité d'y réaliser des services de proximité et du logement.

Il existe un fort enjeu paysager sur ce secteur. En effet depuis l'aéroport une vue paysagère s'ouvre sur le piton des neiges grâce à la préservation des espaces agricoles sur ce secteur. Le DOO prescrit qu'un grand soin en terme de paysage et d'architecture, d'optimisation du foncier et de desserte devra être porté à ce secteur. Cependant il ne porte aucune prescription concrète en ce sens et de fait ne permet donc pas d'encadrer l'aménagement du secteur laissant à la commune ce travail de composition.

Réserve : le DOO doit porter des prescriptions et des orientations d'aménagements concrets garantissant leur bonne traduction dans le PLU conformément au PAS (orientation 1-3-3). De plus, le SAR ne prévoit pas de logements sur ce secteur. La compatibilité doit être davantage justifiée (voir paragraphe SAR).

LE DOO (P56) prescrit que les entrées de ville doivent l'objet d'un traitement qualitatif. Il pose un principe d'intégration paysagère des zones d'activités d'entrée de ville de Saint-Denis, Sainte-Marie ou Sainte Suzanne. Cependant il s'agit de grands principes d'intentions qui ne sont pas déclinés concrètement. Il sera donc difficile voir impossible de vérifier que les PLU sont bien compatibles avec cette prescription trop généraliste.

Recommandation : Le DOO doit comporter des orientations concrètes pour la préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes afin d'en garantir la qualité pour l'ensemble des collectivités. Il pourrait ainsi demander la réalisation d'OAP thématique.

Activités commerciales et le DAACL

Conformément au Code de l'urbanisme, le SCOT indique les localisations préférentielles des commerces dans les différentes polarités.

Le DAACL prévoit les conditions d'implantation par types d'activités et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques selon les secteurs en fonction des enjeux de revitalisation des centres-villes. Chaque secteur fait l'objet d'une fiche précisant les orientations générales et objectifs et parfois des recommandations.

Comme évoqué plus haut, l'objectif fixé par le SCoT de ne pas développer de nouvelles surfaces commerciales de périphérie doit être souligné dans le sens où il contribue à réduire l'étalement urbain et la consommation des ENAF mais également de limiter les impacts sur les centralités commerciales des centres-ville et centre-bourg.

L'analyse de l'état initial de l'environnement ne traite pas suffisamment de la qualité des paysages liés aux zones d'activités et ne passe en revue que l'organisation de ces espaces sans en qualifier les impacts paysagers. La question du stationnement et des formes des bâtiments n'est que peu voire pas traités dans le DAACL.

Réserve : le DAACL doit porter des conditions en faveur de l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement, la compacité des formes bâties et de limite de l'imperméabilisation.

Le DAACL précise (p5) que les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévus pour les commerces qui s'implantent en secteur périphérique, ainsi que les objectifs visés par le DOO concernant la qualité paysagère des espaces économiques. Cependant il ne définit pas quelles sont ces conditions et le DOO n'apporte pas de précisions.

Réserve : Pour les équipements commerciaux le DAACL doit préciser quelles sont les conditions en faveur de la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Préservation et développement de l'activité agricole

Le PAS a pour ambition de « Protéger et valoriser les terres agricoles ». Le DOO du SCOT comprend un chapitre intitulé « « maintenir une agriculture durable » ou on trouve la prescription suivante : « le SCoT réaffirme le nécessaire maintien du niveau de production actuel, notamment pour assurer la pérennité de l'activité cannière sur le territoire de la CINOR et aussi maintenir l'équilibre de l'ensemble de la filière canne à l'échelle de l'île. Les espaces agricoles de fort potentiel bénéficient d'un classement en zone agricole ».

Le SCOT n'identifie pas de terres agricoles à fort potentiel ni n'évalue l'impacte des extensions de l'urbanisation sur le maintien de la production agricole au long terme.

Observation : il aurait été intéressant que le SCoT se base sur un diagnostic agricole consolidé afin de permettre aux collectivités de retenir pour les opérations en extension les secteurs à moindre enjeu. Par ailleurs la cartographie située à la page 70 du DOO semble mal placée. Est-ce une cartographie liée à la thématique agricole ou plutôt traduisant les enjeux de la partie 1 ? Attention également sur la représentation cartographique des secteurs « diversification de l'activité

notamment agri-tourisme » qui n'est pas conforme aux dispositions de la loi littoral (cf réserve plus relative à la loi littoral).

Recommandation : En l'absence d'une identification des zones à protéger le SCOT pourrait demander aux PLU la réalisation d'un diagnostic agricole poussé permettant de faire le bilan de l'activité agricole sur leur territoire, d'en identifier les atouts et les faiblesses et les principaux enjeux (agronomiques, économiques, sociodémographiques...).

Paysage et patrimoine

Le SCOT répond aux exigences du Code de l'urbanisme et prend bien en compte le paysage. Le PAS précise que le SCOT fera de la préservation du cadre de vie sa priorité. L'axe 4 est symboliquement nommé « faire du cadre de vie et de l'environnement la pierre angulaire du développement de la CINOR ».

De plus, le DOO partie 1.2 porte une orientation « Protéger les paysages ». Il se réfère à l'atlas des paysages actualisé en 2023 et en propose une déclinaison territoriale. Il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de prendre les mesures nécessaires à la préservation des principales caractéristiques paysagères identifiées pour chacune des unités paysagères du territoire. La thématique des entrées de ville apparaît dans le DOO (P56) et incite à un traitement qualitatif et à l'intégration paysagère.

Le SCOT se réfère à l'atlas des paysages de la Réunion actualisé en 2023. Cependant le projet de territoire de la CINOR n'a pas repris les thématiques développées dans l'Atlas alors que ce dernier propose des orientations concrètes qui auraient pu être reprises dans le DOO.

Observation : L'Atlas des paysages ne fait pas l'objet du crédit légal à inscrire pour toute utilisation de données : © Atlas des paysages de La Réunion - DEAL Réunion - Agence Folléa-Gautier – 2023.

Le paysage est principalement compris et développé (cf 1.2 protéger les paysages) sous le prisme d'espaces (semi) naturels à préserver, à protéger. Or, les « espaces naturels sensibles », les « espaces boisés significatifs, les espaces agricoles, les continuums biologiques et les coupures d'urbanisation », sont bien souvent déjà protégés.

Recommandation : le SCOT gagnerait à mettre l'accent sur les paysages du quotidien, agri-urbains notamment, qui font l'objet des transformations les plus importantes et qui influent considérablement sur le cadre de vie.

Cet accompagnement passe par la rédaction de règles précises et prescriptives, relatives à la mise en œuvre des opérations, à la préservation de zones agricoles de qualité, au traitement des franges et limites, des entrées de villes, des sites touristiques...

Cependant si le SCOT porte de grandes intentions il manque d'opérationnalité sur le sujet. Ainsi, les prescriptions du DOO concernant le paysage sont majoritairement trop généralistes et imprécises, pour pouvoir obtenir *in fine* des mesures concrètes en matière de qualité des paysages.

Recommandation : Les prescriptions gagneraient à proposer des règles précises et prescriptives, relatives à la mise en œuvre des opérations, à la préservation de zones agricoles de qualité, au traitement des franges et limites, des entrées de villes, des sites touristiques. Elles pourraient également prévoir des mesures de gestion. Le DOO gagnerait à engager les PLU à réaliser des OAP thématiques « paysage ».

- Améliorer l'intégration des zones commerciales

Les orientations 1.2 et 1.3 visent à favoriser la qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles opérations, afin d'améliorer la résilience du territoire. Les éléments du DOO afférents restent trop souvent au rang de recommandations. Le DAACL n'intègre pas de prescriptions *ad hoc*.

Recommandation : Passer les R1 et R2 relatives aux orientations d'aménagement des zones d'activité économique, en prescriptions, afin d'engager plus fortement les PLU à prendre des mesures fortes concernant les exigences de qualité paysagère et environnementale des projets : intégration d'infrastructures de mobilité active, gestion des eaux pluviales à la parcelle, traitement paysager des limites (clôtures, haies ...), réalisation de parkings paysagers, traitement des façades, valorisation des trames vertes et bleues...

- Nature en ville – qualité des opérations

Concernant les principes liés à la restructuration des espaces urbanisés, la P39 indique que les futurs développements de l'habitat devront respecter les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés. Le caractère énigmatique et imprécis de cette prescription la rend difficilement applicable et vérifiable. En revanche, les R11 R12 et R13, sont précises et pertinentes, mais restent au rang de recommandations.

Recommandation : Le SCOT gagnerait fortement à inciter et encadrer plus fortement l'identification des secteurs patrimoniaux à préserver dans les PLU, la qualité attendue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la réalisation, par des spécialistes qualifiés (architectes, urbanistes et paysagistes, programmistes) de cahiers des charges pour favoriser la diversité des aménagements, et les densités et formes urbaines.

La R18 laisse la possibilité aux PLU et aux projets urbains en renouvellement ou en extension comprenant la construction de logements, d'intégrer les principes de l'habitat durable en matière d'exigence environnementale. L'ambition portée par l'intercommunalité en termes de protection et d'amélioration du cadre de vie devrait l'inciter à porter cette recommandation en prescription.

Le DOO gagnerait à définir des dispositions architecturales et paysagères plus douces et plus durables pour les nouvelles opérations, comme pour les zones déjà urbanisées (inciter les PLU à limiter la hauteur des murs de clos à des murs bahuts de 40 cm, à encourager les clôtures végétales créoles...).

Observation : Une incohérence concernant la protection des arbres remarquables est relevée. La R24 recommande de protéger et valoriser les arbres remarquables, alors que la P24 engage à une prise en compte du patrimoine naturel remarquable en milieu urbain, notamment à travers l'identification des arbres remarquables (couche au sein des PLU). Comme indiqué en P57, le CAUE propose une base de données précieuse au sein de l'Observatoire des arbres de La Réunion. Cette mention n'est pas faite partout où il est question de protection des arbres remarquables, et la source n'est pas précisément indiquée.

- Qualité des espaces agricoles et préservation des ouvertures visuelles

L'Orientation 2.3 « conforter et renouveler les filières agricoles » vise la protection, au moyen d'outils spécifiques, des zones agricoles à enjeux et le traitement des franges entre espaces agricoles et espaces urbains. Le règlement est très faible sur ces thématiques.

Recommandation : Le traitement des franges, des interfaces entre urbanisation et espace naturel/agricole gagnerait à être précisé et cartographié, pour permettre une meilleure traduction dans les PLU.

La P39 indique que les documents d'urbanisme communaux (PLU) pourront identifier à leur échelle d'autres espaces de coupure à dominante naturelle ou agricole et leur affecter des vocations cohérentes avec leur préservation. Bien que cet élément soit prescriptif, l'utilisation du verbe « pouvoir » l'affaiblit.

Recommandation : Le DOO gagnerait à proposer un inventaire, une cartographie et des mesures de protection identifiant les ouvertures visuelles, les cônes de vues et les sites offrant des panoramas à préserver. Le lancement d'un PAT gagnerait à être prescriptif, plutôt qu'une simple possibilité comme écrit dans le SCOT. Ce plan peut être un très bon levier pour créer une nouvelle dynamique associant paysage, agriculture et économie.

- Favoriser la mobilité douce

Recommandation : L'orientation 3.3 vise à encourager les modes doux de déplacements. Plusieurs recommandations (R5, R9) allant dans le sens d'une favorisation des modes actifs, mériteraient d'être plus contraignantes dans le SCOT.

- Promouvoir la qualité des entrées de villes

La thématique des entrées de ville apparaît dans le DOO. La P56 incite à leur traitement paysager qualitatif.

Recommandation : Le DOO gagnerait à préciser ces prescriptions et à cartographier les entrées de ville pour aider les communes à décliner cet objectif dans leur PLU. Il pourrait également inciter à la requalification des entrées de villes dégradées, par le biais d'OAP dans les PLU.

- Favoriser la qualité des sites touristiques

La thématique de la mise en valeur des sites touristiques apparaît dans le DOO.

Recommandation : La P25 mériterait d'être amendée d'une cartographie et de prescriptions afférentes (recul des stationnements, valorisation du potentiel paysager et de l'accueil du public, renaturation...).

Biodiversité/Environnement

La démarche d'élaboration d'un SCoT doit permettre d'identifier à la fois les espaces de fort intérêt écologique (faisant déjà l'objet de protection ou d'inventaires) et les espaces intéressants pour leur intérêt écologique intrinsèque ou leur rôle dans un fonctionnement écologique plus large; d'identifier les continuités écologiques et des interconnexions entre elles. Parmi les objectifs assignés au SCoT, figure celui de définir les trames vertes et bleues sur le territoire et d'intégrer au projet les conditions de leur préservation et de leur remise en état. Ainsi le DOO doit proposer des modes de prise en compte proportionnés à l'intérêt écologique de chaque espace.

L'état initial de l'environnement semble complet en termes d'inventaires, les continuités écologiques sont bien traitées. Il est ainsi identifié les réservoirs de biodiversité à préserver et à restaurer. Les trames vertes et bleues sont bien déclinées à l'échelle du territoire. Le SCOT est

même allé plus loin en identifiant une trame aérienne, une trame noire et une trame marine ce qui est à féliciter. Le littoral en tant qu'interface terre-mer est bien traité et le DOO prescrit (P52) la restauration et la reconquête de la nature de la bande littorale.

Le DOO laisse la possibilité aux communes de proposer de nouveaux réservoirs ou corridors à leur échelle en cohérence avec ceux identifiés dans le SCOT. Par ailleurs il est précisé que la TVB et TN devront être déclinées finement à la parcelle par les communes.

Les zones humides sont bien identifiées dans le diagnostic et la prescription P47 impose leur préservation et leur restauration. Ces zones humides sont également traitées pertinemment sous l'angle de la gestion de l'eau et des risques inondations.

Le concept de nature en ville est abordé et le DOO porte une prescription pour « Préserver une ambiance de jardin luxuriant au sein des espaces urbanisés » bien développée et en faveur du cadre de vie.

La prescription P48 du DOO relative aux réservoirs de biodiversités avérés mentionne que : « Il revient aux documents d'urbanisme locaux de fixer les règles qui mettront en œuvre l'obligation de principe faite aux constructions nouvelles et aux aménagements d'avoir un impact écologique et paysager très réduit notamment dans leur localisation et leur aspect. ». Cela semble laisser penser qu'il est possible de construire dans ces secteurs qui pourtant au regard des enjeux environnementaux devraient être strictement protégés.

Recommandation : La prescription relative aux réservoirs de biodiversité avérés doit être plus restrictive pour garantir la préservation des milieux.

La prescription P49 porte sur les réservoirs de biodiversité potentiels à maintenir ou à restaurer. Il est notamment écrit : « Leur délimitation plus fine des enjeux à la parcelle doit être réalisée dans les documents d'urbanisme locaux et de nouveaux réservoirs de biodiversité potentiel peuvent être identifiés et cartographiés. ». Cependant le DOO ne donne aucune indication précise sur la façon dont doit être traduit ces espaces au sein des PLU.

Recommandation : Le DOO gagnerait à porter une prescription plus spécifique afin d'encadrer plus fermement la constructibilité et ainsi permettre la préservation des espaces et espèces protégées recensées (geckos verts).

Observation : La prescription P49 est répétée deux fois d'affiler.

Climat et transition énergétique

Le SCOT arrêté fait très bien le lien avec le PCAET de la CINOR .

Le projet de PNACC 3 prévoit que les collectivités se dotent d'une stratégie d'adaptation et de renaturation aux différentes échelles de planification, dont celle du SCOT. Une stratégie d'adaptation de la CINOR est bien amorcée dans le socle et dans l'axe 1 du projet d'aménagement stratégique, ce qui est positif.

Observation : Il serait pertinent que des orientations et des objectifs plus aboutis puissent être inscrits dans le SCOT, notamment en inscrivant les objectifs portés par la collectivité dans le cadre de la saisine de la Mission adaptation.

Extrait du DOO chapitre 3, p. 110, prescription [P 71] 3.1.6 Permettre le développement de filières de productions d'énergies « propres » et renouvelables : « Conformément au PRERURE, l'implantation des installations liées à la production d'énergie renouvelable (...) devra être autorisée sur l'ensemble du territoire hormis sur au sein des coupures d'urbanisation identifiées au SAR. Les conditions d'implantation seront prévues au regard du respect des espaces naturels et des paysages »

L'ambition affichée est très positive. . Néanmoins cette prescription est de portée très générale, ce qui n'aide pas à identifier des objectifs précis.

Recommandation : Il aurait été pertinent que cette prescription soit plus détaillée sur le développement de l'éolien en particulier. En effet, au regard des contraintes foncières sur le territoire, des enjeux environnementaux et d'aménagement du territoire et des gisements de vents, très peu de zones sont adaptées au développement de l'éolien sur le territoire de la CINOR. Le SCOT pourrait préciser des orientations visant à préserver ces zones pour le déploiement de l'éolien (notamment en prévoyant de ne pas ouvrir à l'habitat les zones situées à moins de 500 m).

Sur le volet énergétique, la Programmation Pluriannuelle de l'Energie (PPE) de la Réunion a été adoptée le 20 avril 2022, fixant des objectifs en matière de baisse de la consommation énergétique des transports routiers et d'installation de bornes de recharge électrique à horizon 2028. Aussi, l'État et la Région ont annoncé le 2 décembre 2024 le lancement de la révision de la PPE de la Réunion.

Observation : En matière de mobilité électrique, il convient de rappeler que le Schéma Directeur des Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques (SDIRVE) a été élaboré et approuvé par le SIDELEC par comité syndical du 10 décembre 2024. Ce schéma prévoit le déploiement de 3400 points de charge à l'horizon 2028 sur l'ensemble du territoire de la Réunion.

Risques et nuisances

- **Risques technologiques**

Le chapitre dédié à la gestion des risques au sein du diagnostic (p. 180 et s.) réduit le risque technologique au seul risque accidentel avec la mention du site d'Avifuel à Sainte-Marie classé Seveso seuil bas et néglige les risques chroniques liées aux activités industrielles présentes sur le territoire, avec notamment des rejets atmosphériques et aqueux importants, même s'ils restent ponctuels. Il existe également des canalisations enterrées de transport d'hydrocarbures présentes sur le territoire de Sainte-Marie qui traversent le domaine public, le domaine militaire et la zone aéroportuaire et l'existence de servitudes d'utilité publiques associées à ces canalisations partant d'Avifuel à destination de l'aéroport.

Observation : le diagnostic devrait être complété pour mieux intégrer le sujet risque technologique dans son ensemble.

La prescription P66 relative à la prévention des risques industriels est assez générale et précise que « l'implantation de nouveaux établissements de type « SEVESO » dont le périmètre d'impact se superposerait aux espaces urbanisés ou destinés à l'urbanisation pour l'habitat, est interdite. ».

Cette prescription n'est pas claire du fait de l'utilisation maladroite du terme « de type ».

Recommandation : Cette prescription doit indiquer clairement qu'elle s'applique aux établissements classés Seveso afin de ne pas entraîner de confusion.

La prescription P67 insiste sur la résorption des sites et sols pollués existants afin de pouvoir, à terme, utiliser ces friches industrielles, pour des opérations d'aménagement compatibles avec le niveau de pollution du site et en fonction de critères économiques connus. Cependant aucun recensement des sites et sols pollués ne sont réalisés à l'échelle du territoire.

Recommandation : Un recensement des sites pollués identifiés dans une cartographie devrait être intégré au DOO.

- Risques naturels

Cf p.101 « Assurer la prise en compte du recul du trait de côte » : Cette partie porte à confusion et est en partie incorrecte .

Réserve : A remplacer/compléter avec la proposition suivante :

« Sur le territoire de la CINOR, les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne sont couvertes par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) intégrant les phénomènes de submersion marine et de recul du trait de côte. La loi Climat et résilience invite les communes littorales à intégrer l'évolution du trait de côte dans leur stratégie d'aménagement au travers de leur document d'urbanisme. Ainsi, les communes volontaires peuvent délibérer en faveur d'une inscription au décret-liste, créé par cette loi. « Les communes incluses dans la liste nationale [...] »

L'inscription au décret-liste et la réalisation des cartes locales d'exposition au recul du trait de côte ouvre droit aux communes à des outils techniques et financiers, afin de faciliter la mise en œuvre de la stratégie d'adaptation adoptée. » Dans le périmètre de la CINOR, la commune de Sainte-Marie s'est inscrite dans cette démarche.

Observation : Le SCoT aurait pu identifier les secteurs de relocalisation des activités soumises à court terme à érosion du trait de côte.

Observation : Il est noté des imprécisions ou des données qui ne sont plus à jour sur les annexes du diagnostic. Les compléments suivants mériteraient d'être intégrés pour une meilleure cohérence :

3) Annexe n°3-a)

- p. 179, proposition d'actualisation : « Les cartes de l'état d'avancement des PPR ne sont pas à jour. Une proposition serait de focaliser sur les PPR et leur état à l'échelle des communes de la CINOR, afin de gagner en lisibilité. Cette remarque peut être reportée pour l'ensemble des cartes présentes

sur le chapitre des risques naturels. Une proposition de cartes actualisées est jointe en annexe au présent courrier. »

- p.179, proposition de reformulation : « A la Réunion, différents types d'inondations se distinguent : les inondations par débordements de cours d'eau rapides, par ruissellement pluvial lié à la saturation en eau du sol et à l'imperméabilisation du sol, par remontée de nappe. En zone littorale, il existe également le risque de submersion marine provoquée par des conditions météorologiques et océaniques défavorables (basse pression atmosphérique et fort vent, houle cyclonique, marée de tempête ...). »

Concernant la commune de Saint-Denis : « Le document est aujourd'hui au stade de porter-à-connaissance. »

Concernant la commune de Sainte-Marie : « le document opposable est le PPR inondation et mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 6 juillet 2020.

Concernant la commune de Sainte-Suzanne : « Sainte-Suzanne est quant à elle concernée par un PPR inondation et mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 26 juin 2015. Un porter-à-connaissance de l'aléa inondation sur le secteur de La Marine – Quartier Français, en date du 17 mars 2020, complète ce PPR. »

- p.180, 181 : Les chiffres de population localisée en zone à risques datent de 2016 (il y a 9 ans). Il pourrait être pertinent de les actualiser (avec l'étude Insee – DEAL de 2023 par exemple).

4) Annexe n°3-b)

-p.77, proposition de précision :

« Le DOO axes ses prescriptions [...] L'énoncé de principes de prévention des risques d'inondations dans les secteurs non couverts par un plan de prévention des risques naturels (PPR inondation et mouvements de terrain ou PPR Littoral)... »

- p.78, proposition de reformulation :

« Concernant le risque mouvement de terrain [...]. Le DOO enjoint les collectivités concernées à prévenir et limiter l'exposition au risque mouvement de terrain en conformité avec les PPR inondation et mouvements de terrain couvrant l'ensemble des communes de la CINOR. »

- p.78, proposition de suppression :

« En dehors des communes soumises à un PPRm, les collectivités locales doivent prendre en compte les aléas glissement de terrain pour ne pas aggraver le risque. »

En effet, toutes les communes de la CINOR disposent d'un PPRN traitant des aléas mouvements de terrain.

-p.78, proposition d'ajout en fin de paragraphe « Concernant le risque mouvement de terrain » :

Aujourd'hui deux communes de la CINOR sont couvertes par un PPR littoral intégrant le phénomène de recul du trait de côte. Toutefois, depuis la promulgation de la loi dite « Climat et résilience » en 2021, les collectivités sont invitées à intégrer des mesures d'adaptation au regard de leur vulnérabilité face à ce phénomène dans leur stratégie d'aménagement de leur territoire. Dans le périmètre de la CINOR, la commune de Sainte-Marie s'est inscrite dans cette démarche.

- Gestion des déchets

Le diagnostic comporte un chapitre spécifique à la gestion des déchets (p.173 et s.) . Celui-ci est cependant laconique listant les installations de collecte de déchets ménagers et de leur traitement existantes sur le territoire de la CINOR en omettant plusieurs d'entre elles (INOVEST par exemple) sans se positionner de leur adéquation au besoin du territoire. Ce chapitre ne s'intéresse pas aux autres types de déchets qui demandent un traitement de proximité comme les déchets du BTP. L'absence, sur le territoire, d'installations permettant le recyclage des déchets du BTP n'est pas mentionnée ainsi que le manque de solution de recyclage de déchets inertes sur le territoire de la CINOR bien que confirmée dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets approuvé le 28/06/2024. De plus, la valorisation agronomique des déchets par l'épandage n'est pas abordé dans ce chapitre.

Par ailleurs, la question du recyclage des déchets du BTP, pourtant d'actualités, n'est que brièvement abordée. Seule la recommandation R37 évoque en tant qu'exemple cette possibilité, sans qu'une ou plusieurs zones permettant l'accueil d'une plateforme de recyclage des matériaux du BTP ne soit définie. Le territoire Nord, disposant pourtant de la plus importante ressource de matériaux de déconstruction du BTP, est le seul territoire de l'île dépourvu de ce type d'installation.

Réserve : En lien avec la réserve formulée plus haut dans l'avis sur la capacité d'accueil du territoire, l'analyse de la capacité du territoire, des compléments et justifications spécifiques sont attendus pour déterminer la capacité d'accueil du territoire en termes de gestion de déchets.

Recommandation : Le SCOT gagnerait à identifier des emplacements pour des installations de recyclage des déchets du BTP.

La recommandation R39 rappelle utilement que les documents d'urbanisme locaux ne devront pas faire obstacle à la réalisation des nouveaux équipements visant à assurer la gestion des déchets de la CINOR. Elle préconise que ces installations devront être préférentiellement installées en zone urbaine.

Recommandation : Il convient de nuancer ces propos en tenant compte des nuisances susceptibles d'être générées (bruit, odeurs, ...) nécessitant une implantation hors des zones urbaines et nécessitant une réécriture.

Observation : Le projet de SCoT ne fait pas référence au projet de réhabilitation de la décharge du littoral de la Jamaïque.

- **Nuisances liées au bruit**

L'encadrement des nuisances sonores au regard de la construction destinée à l'habitat est traduit par la prescription[P67] 2.3.5 Prévenir les risques pour la santé publique.

Le DOO s'inscrit dans les obligations réglementaires et demande de prendre en compte les arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières. Le SCoT arrêté fait toujours référence à l'ancien classement sonore des ITT.

Recommandation : il convient de mettre à jour le SCOT et de se référer au nouveau classement sonore en vigueur est du 14 et 15 décembre 2023, en ligne sur :

<https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/3-le-classement-sonore-des-iH-et-lesa53.html>

Concernant le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), présenté dans l'annexe 3c, le SCoT arrêté identifie uniquement le PPBE de la CINOR comme PPBE approuvé (page 153). Il est à savoir que la commune de Saint-Denis a aussi approuvé son PPBE au 27/09/2024.

Recommandation : Le SCOT doit être complété avec ces nouveaux éléments.

La prescription P57 cite le plan d'exposition au bruit aéroportuaire mais ne semble porter aucune orientation spécifique à la prise en compte de cette nuisance sonore.

Réserve : le SCOT doit porter des orientations de nature à limiter l'exposition au bruit causé par l'aéroport. A minima, il doit ainsi reprendre les dispositions liées aux 3 zones identifiées dans l'arrêté préfectoral.



SAINT-DENIS, le **28 AVR 2025**

LA MAIRE DE SAINT-DENIS

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE
VILLE ECOLOGIQUE**

**Direction Aménagement, Urbanisme,
Patrimoine Historique et Artistique**

Dossier suivi par MC. ANCELLY

Tél. 0262 98 32 31

N/Réf. : DAUPHA/JCD/SC/MCA/2025-54

N°CINDOC / CA-25000789

**Monsieur Maurice GIRONCEL
Président de la CINOR
3, rue de la Solidarité
CS 61025
97 495 Sainte-Clotilde Cedex**

Objet : Révision générale du SCoT de la CINOR - Avis de la Ville sur le projet de SCoT arrêté

Monsieur le Président,

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024, la CINOR a arrêté le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Conformément à l'article L.143-20 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis de la Ville de Saint-Denis dans le cadre de l'association des personnes publiques associées.

Le SCoT constitue un outil fondamental de planification stratégique intercommunale à horizon de 20 ans. En tant que cadre de référence majeur, il assure la coordination transversale de plusieurs domaines essentiels, tels que l'organisation de l'espace et l'urbanisme, l'habitat et le développement résidentiel, les mobilités, l'aménagement commercial et économique, la préservation de l'environnement et la biodiversité, ainsi que la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique.

Le modèle de développement de la CINOR, fondé sur les transitions écologique et climatique, aspire ainsi à une gestion plus économe et rationnelle des ressources, de l'énergie et du foncier, tout en souhaitant renforcer les synergies et les coopérations entre les communes.

La Ville de Saint-Denis mène actuellement la révision de son Plan Local d'urbanisme, qui doit s'inscrire dans une notion de compatibilité vis-à-vis du SCOT. Cette recherche de compatibilité entre ces deux documents est facilitée par l'association de la Ville à l'ensemble des travaux d'élaboration du SCOT, et notre avis s'inscrit dans une recherche de cohérence avec les enjeux et ambitions qui seront recherchés dans la révision du PLU.

Si nous partageons une grande majorité des orientations prévues au projet de SCOT révisé, le niveau de précision des prescriptions qui ont été insérées, nous semble empiéter sur le champ de compétence du PLU et appelle certaines réserves de notre part.

La Ville tient tout d'abord à réaffirmer son attachement indéfectible à plusieurs principes fondamentaux, conditions sine qua non de toute mutation urbaine.

Le SCOT doit s'inscrire dès à présent dans un rééquilibrage territorial équitable entre les communes membres de l'intercommunalité, qui nécessite une vision partagée quant à l'affectation différentielle des densités, en cohérence avec la hiérarchie de l'armature urbaine, des objectifs de production de logements et des besoins afférents en matière d'extension urbaine.

Par ailleurs, la Ville souhaite que l'ensemble des richesses du territoire soit préservé.

A ce titre, la sauvegarde du patrimoine écologique et de la biodiversité constitue un enjeu fondamental, les Hauts de Saint-Denis bénéficient d'une mosaïque remarquable de milieux naturels

et forestiers, enrichie par un réseau de continuités écologiques. La conservation des espaces des Hauts s'articule avec une politique volontariste dans les Bas, où la Ville met en œuvre des dispositifs de renaturation afin d'améliorer durablement le bien-être citoyen et la qualité du cadre de vie.

Toutefois, cela ne peut se faire au détriment total du modèle économique innovant promu par la Ville et axé sur le développement des gîtes et des tables d'hôte, vecteurs d'un tourisme durable et d'une valorisation des patrimoines culturel et naturel, tout en créant des emplois non délocalisables. La ville positionne l'accueil touristique comme levier de revitalisation rurale et urbaine, faisant de l'hébergement chez l'habitant un pilier de l'économie sociale et solidaire dionysienne.

En dernier lieu, la politique de sécurité globale de Saint-Denis repose sur un double impératif : garantir à la fois l'accès à une alimentation suffisante et de qualité, et assurer à chaque habitant leur intégrité physique au quotidien. La Ville déploie des dispositifs ciblés (épiceries solidaires, aides aux familles, circuits courts) tout en renforçant la prévention urbaine (requalification des espaces publics, éclairage public, médiation de quartier, vidéo-protection). Ces actions conjuguées répondent à l'Objectif de Développement Durable n°2 (Faim zéro) tout en consolidant le sentiment de sécurité des Dionysiens.

Au-delà de ce préalable qui doit être pris en compte dans le SCOT, la Ville demande à la CINOR d'intégrer les réserves suivantes dans son projet de SCOT :

1. En matière de précision du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Ce document se doit avant tout d'être un cadre stratégique - d'orientations et d'objectifs, régit par les articles L.141-4 à L.141-14 du code de l'urbanisme, et non une norme contraignante, la commune affirme sa volonté d'une approche moins rigide qui ne méconnaîtrait les spécificités territoriales et les prérogatives locales. La terminologie même de prescription serait ainsi à revoir pour une formulation plus adaptée à la fixation d'orientations et d'objectifs vers lesquels tendre. A minima, la notion de compatibilité avec les documents infra doit explicitement être rajoutée, et les formulations impérative adaptées.

2. En matière de densification du tissu urbain existant

Le SCOT de la CINOR consacre le principe d'économie foncière comme fondement transversal de toute politique d'aménagement et d'urbanisme, applicable à l'ensemble du territoire. Son ambition réside dans l'instauration d'un modèle de développement territorial harmonieux, où dynamiques de renouvellement urbain et d'extension contrôlée s'articulent avec la sauvegarde des espaces naturels et agricoles.

Toutefois, l'accentuation de la densification appelée dans plusieurs prescriptions, va à l'encontre des positions que la Ville a déjà été amenée à prendre pour offrir un cadre de vie plus apaisée et à structurer, notamment là où il y a eu un rythme de construction excessif ces dernières années. Ainsi, la Ville souhaite réguler la pression foncière, en particulier sur des secteurs sensibles tels que Sainte-Clotilde, où toute sur densification doit être évitée et être maîtrisée. De même, la Ville souhaite freiner l'urbanisation du Piémont, afin d'atténuer les pressions démographiques et environnementales, tout en améliorant le cadre de vie, les équipements et les infrastructures. La priorité actuelle consiste en effet à prévenir toute surdensification dans les secteurs de Bellepierre, du Moufia et de Montgaillard, où les enjeux de préservation et d'équilibre territorial sont particulièrement sensibles.

Par ailleurs, en cohérence avec les principes fondamentaux énoncés par la Ville, il convient de déployer une stratégie active de renaturation visant à rehausser durablement le bien-être des habitants et l'attractivité du cadre de vie dans les secteurs soumis à une forte pression urbaine.

Dans cette optique, il apparaît judicieux de privilégier, au sein des espaces sous-utilisés ou inadaptés à un usage résidentiel, la création d'ilots de verdure et d'espaces de respiration végétalisés. Cette orientation permettrait d'instaurer un équilibre subtil entre les impératifs de densification urbaine et la sauvegarde de la qualité de vie, tout en contribuant à une gestion plus durable des eaux pluviales.

L'objectif n'est pas d'engendrer une sur densification à Saint-Denis, mais bien d'atteindre une densité raisonnable, s'appuyant sur des formes urbaines adaptées (priviliégiant par exemple la densification horizontale, intégrant des espaces végétalisés...).

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, une étude de densification urbaine est désormais obligatoire dans le cadre des révisions générales des PLU. Cette analyse a pour vocation d'évaluer le potentiel des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser leur mobilisation avant toute extension du périmètre bâti. Dans ce contexte, la Ville de Saint-Denis, ayant prescrit la révision générale de son PLU en septembre 2024, intégrera cette étude préalable.

Le SCoT, s'appuyant sur les données foncières de l'AGORAH, impose dans sa prescription 35 aux communes de privilégier la densification du bâti existant – notamment via les 100 hectares d'îlots et 50,5 hectares de dents creuses identifiés à Saint-Denis – avant d'envisager de nouvelles extensions urbaines. Néanmoins, dans l'attente de la finalisation de l'étude communale, je vous invite à préciser que les données AGORAH ne revêtent qu'un caractère indicatif. Il appartiendra in fine à chaque commune de s'appuyer sur sa propre analyse (étude de densification urbaine), afin d'évaluer avec exactitude le potentiel de mutation de ces secteurs.

Notamment, dans le cadre de sa politique de sobriété foncière, le SCoT de la CINOR fixe comme objectif que 60% de la production de logements provienne de la densification urbaine, à travers la mobilisation des dents creuses, le renouvellement du parc immobilier existant, la requalification du bâti ancien, la lutte contre la vacance, et la reconversion des friches.

Cependant, cette prescription mérite d'être révisée pour tenir compte d'une réalité des difficultés des maîtrises foncières sur ces espaces, et la non-atteinte nécessaire aux opérations d'aménagement non résidentielles potentiellement intéressante pour le territoire. Il conviendrait ainsi d'évoquer une priorisation, plutôt qu'un objectif chiffré aussi ferme.

Par ailleurs, il convient de souligner l'impérieuse nécessité de préserver et d'intégrer des espaces verts et de respiration au sein du centre urbain. La requalification de ces secteurs ne saurait se réduire à une simple logique de production de logements. En effet, la densification urbaine raisonnée ne se limite pas à une augmentation quantitative du bâti, mais implique une optimisation qualitative du tissu existant : une approche exclusivement quantitative risquerait d'entraîner une surcharge des équipements et services publics (écoles, transports, etc.), une dégradation des conditions de vie (ensoleillement limité, réduction des espaces collectifs), et le rejet social (perte d'identité du quartier).

En outre, le SCoT envisage comme option le reclassement en zone naturelle des secteurs ne présentant pas les capacités techniques requises pour un aménagement résidentiel. Cette solution s'avère cependant peu compatible avec un contexte urbain, d'autant qu'elle nécessiterait une procédure formelle de révision du PLU pour tout déclassement ultérieur.

Des alternatives plus adaptées, à l'instar de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique dédiée aux Zones Préférentielles de Renaturation (ZPR), offre une approche plus nuancée et opérationnelle.

Le SCoT, dans le cadre de sa stratégie de programmation d'une offre foncière adaptée aux besoins en logements, préconise dans sa prescription 34 la hiérarchisation des zones AU selon leur échéance, de réalisation (court/moyen terme ou moyen/long terme). La Ville ne partage pas cette position qui n'est compatible avec ses réalités opérationnelles. En effet, la planification effective des zones AU repose sur une anticipation des réseaux, rendant incertaine leur programmation. De plus, le foncier classé en zone AU ne saurait être systématiquement communal.

Dans le PLU de Saint-Denis, l'urbanisation des zones AU est conditionnée soit par la réalisation préalable des réseaux, soit par des opérations d'aménagement dont la maîtrise n'est pas systématiquement communale. L'absence totale de réseaux constituant un motif de refus de permis de construire. Si l'objectif affiché de cette hiérarchisation est bien la programmation et non le gel des zones, nous demandons néanmoins la suppression ou la reformulation de cette disposition, qui ne prend pas suffisamment en compte les réalités opérationnelles du territoire.

Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a déterminé les enveloppes foncières dédiées à la construction de logements neufs en extension urbaine. Ainsi, pour la phase 1 du SCoT, les superficies allouées sont les suivantes nous semblent ne pas respecter les principes d'équilibre territorial, notamment en étant déconnecté des besoins identifiés sur chaque Commune.

À titre de rappel, le SCoT fixe un objectif annuel de production de 1 440 logements par an sur l'ensemble du territoire, répartis de la manière suivante : 700 logements pour Saint-Denis, 490 logements pour Sainte-Marie, et 250 logements pour Sainte-Suzanne.

Par ailleurs, le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en vigueur prévoit des possibilités d'extension de 72 hectares pour Saint-Denis sur la période 2020-2030, alors que le SCoT n'en accorde que 43,5 hectares sur la même période.

Dans ces conditions, il est nécessaire de réévaluer ce dispositif afin de garantir une cohérence territoriale et un respect des engagements initiaux, notamment au regard des possibilités déjà offertes dans le SAR en vigueur.

La CINOR a fait le choix de s'appuyer sur un principe d'organisation territoriale équilibrée au sein de la prescription 45, garantissant la préservation des spécificités des différentes aires géographiques du territoire. Ayant explicitement opté pour une structuration territoriale en quatre niveaux de polarités (littoral, mi-pentes, les Hauts et La Montagne) - conformément à la hiérarchisation établie par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) - vecteur d'un développement spatial maîtrisé, il s'avère indispensable d'opérer une différenciation des densités selon chaque polarité.

La Ville de Saint-Denis émet une réserve quant à l'application d'une densité uniforme (50 logements/ha) entre le Cœur d'agglomération et les Pôles secondaires. Je vous sollicite d'opérer un abaissement de 50 à 40 logements/ha sur les Pôles secondaires, en cohérence avec la hiérarchisation territoriale. Cette demande s'inscrit dans la volonté déjà précisée de modérer l'urbanisation du Piémont.

De même, la Ville souhaite une réduction de la densité sur le Pôle d'équilibre de La Montagne, abaissant le seuil de 40 à 30 logements/ha, conformément à ce qui est prévu au sein du SAR en vigueur. Bien que cette zone constitue une réserve foncière stratégique, Saint-Denis entend éviter de reproduire les erreurs passées, notamment celles commises sur le littoral et le Piémont, où un développement peu contrôlé a engendré des déséquilibres notables.

Par ailleurs, le SCoT impose le respect de « densités moyennes minimales », pour laquelle la Ville appelle une souplesse permettant une harmonisation et qui pourrait se traduire par la formulation suivante : les documents d'urbanisme doivent tendre vers ces objectifs de densités moyennes minimales.

3. En matière de planification stratégique pour les Zones d'Activités Economiques (ZAE)

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), dans ses orientations, acte la requalification et/ou l'extension des pôles économiques existants, ainsi que la création de nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique, en adéquation avec les besoins et les dynamiques emploi-territoire.

Au vu des mutations observées au sein de plusieurs zones qui supportent en partie des activités sur Saint Denis, qui sont actuellement classées en zone mixte au PLU, il conviendrait d'anticiper la mutation recherchée sur ces zones, et d'instaurer une flexibilité d'usage autorisant des implantations complémentaires à vocation non strictement économique. Cette approche s'inscrirait dans une logique de requalification progressive et pragmatique de ces secteurs, en les classant ainsi dans une zone mixte et non dans un des 3 types de zone d'activité inscrits au SCOT.

Il apparaît nécessaire de reconnaître et accompagner cette mixité fonctionnelle, sans laquelle les projets d'aménagement risquent d'être contraints ou déconnectés des besoins locaux.

Dans ce contexte, il apparaît aujourd'hui indispensable de se laisser la possibilité de transformer certaines anciennes ZAE en secteurs multifonctionnels, en intégrant des fonctions d'habitat, d'équipements et de services en lien avec les besoins des habitants, en retravaillant les prescriptions 8 et 9 du DOO.

Ce principe est d'ores et déjà acté dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal, qui autorise la réalisation de programmes immobiliers au sein de secteurs initialement dédiés à l'activité économique. À l'image de la résidence de 60 logements en Prêt Locatif Social (PLS) édifiée dans la ZAC Patates à Durand – en conformité avec le PLU.

La Ville de Saint-Denis entend ainsi que cette flexibilité en matière d'aménagement multifonctionnel soit explicitement reconnue comme possible non seulement en extension du tissu urbain, mais également à l'intérieur même des anciennes Zones d'Activités Économiques (ZAE). Une telle évolution favoriserait une intégration optimale des impératifs de mixité fonctionnelle et d'amélioration du cadre de vie.

Les Zones d'activités suivantes sont ainsi appelées à être requalifiées en « Zone Mixte » (ZM) :

- **ZAE Moufia** : Requalifiée en **ZM Moufia** – Cette zone ne présente plus de vocation économique dominante. Elle accueille aujourd'hui une forte densité de logements, dont de nombreux programmes récents (résidences étudiantes, logements collectifs).
- **ZAE Foucherolles** : Requalifiée en **ZM Foucherolles** – Zone ancienne où la cohabitation entre activités économiques et riverains devient problématique. Requalification en zone mixte souhaitée, dans une logique d'apaisement urbain.
- **ZAE La Montagne** : Requalifiée en **ZM La Montagne** – Activité économique résiduelle (1 entreprise sur 5 parcelles). Vocation quasi exclusivement résidentielle aujourd'hui.
- **ZAE La Bretagne** : Requalifiée en **ZM La Bretagne** – Activité économique marginale. Le site est en transition vers une vocation résidentielle, déjà entérinée par le PLU.
- **ZAE Sainte-Clotilde** : Requalifiée en **ZM Sainte-Clotilde** – Zone dense en activités économiques, mais intégrant aussi des équipements publics (gymnases) et de nombreux logements. Mixité fonctionnelle déjà en place.
- **ZAE Patates à Durand** : Requalifiée en **ZM Patates à Durand** – Accueille d'anciens pôles économiques (ex : immeuble Futura, ancienne cimenterie). Des logements sont déjà prévus (emplacements réservés) et le site est en transition.
- **ZAE Montgaillard** : Requalifiée en **ZM Montgaillard** – La vocation économique est très réduite. Le PLU autorise déjà l'habitat sur la majorité du site.

En outre, afin de garantir la pleine adéquation avec la vocation multifonctionnelle des Zones d'Activité Économique de Saint-Denis, la Ville sollicite l'introduction d'une disposition permettant la réalisation de logements au sein des zones de type 2 et de type 3.

A contrario, la CINOR anticipe l'émergence d'un Pôle d'Activité à Vocation Régionale (PAVR) sur le secteur de la Plaine de Gillot, qui est reconnu au SAR comme un pôle stratégique régional, destiné à recevoir des fonctions de production, d'ingénierie et de services aux entreprises, de grande taille. Il ne semble ainsi pas compatible et cohérent d'y autoriser une mutualisation avec une offre complémentaire de logements résidentiels.

4. En matière de développement de l'offre commerciale

Dans une optique de parfaire le maillage commercial territorial, l'ambition de la CINOR consiste à créer les conditions optimales d'implantation commerciale au sein des centralités urbaines, et d'instaurer une synergie vertueuse entre les pôles commerciaux de centralité et leurs homologues périphériques.

Dans la prescription 14, le SCoT opère une distinction normative entre les commerces de proximité (surface de vente inférieure à 500 m²) et les commerces d'importance (surface excédant 500 m²). Il prescrit une localisation préférentielle des nouveaux commerces de proximité au sein des centralités, en prohibant leur implantation dans les secteurs périphériques soumis à une logique de captage de flux routiers (giratoires, axes structurants...), au sein des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) et des Zones d'Activité Économique (ZAE).

Or, le PLU de Saint-Denis ne dispose actuellement d'aucune base normative encadrant l'implantation des commerces de proximité dans ces zones. En l'état, ces établissements relèvent donc du droit commun des installations commerciales. Une interdiction spécifique constituerait une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre - à l'image d'un riverain souhaitant développer une activité de restauration sur sa propriété.

En conséquence, je vous propose formellement d'abroger cette disposition restrictive.

La prescription 17 établit une hiérarchisation des localisations préférentielles pour les commerces d'importance, fondée sur la fréquence des achats (réguliers, occasionnels légers, occasionnels lourds, exceptionnels) et le format des équipements commerciaux.

Cependant, la mise en œuvre opérationnelle de cette disposition rencontre un écueil réglementaire : l'absence de caractérisation précise de l'activité projetée dans les dossiers de demande d'autorisation.

En conséquence, je vous propose d'élaborer des lignes directrices complémentaires pour encadrer l'application concrète de cette prescription dans les documents d'urbanisme locaux.

La prescription 21 conditionne le développement commercial hors centralités à un Coefficient d'emprise au sol maximal de 30% sur foncier déjà artificialisé. Cette règle souffre d'un double vice : son niveau de précision normative excède la nature même d'un document d'orientations et d'objectifs, et la fixation uniforme d'un CES à 30% méconnaît la nécessaire adaptation aux spécificités locales (morphologie urbaine, contexte économique, etc.).

En conséquence, je vous propose soit la suppression pure et simple de cette prescription, soit son assouplissement par l'introduction de modulateurs territoriaux, visant à prendre en compte les contraintes morphologiques (relief, tissu urbain existant), les enjeux économiques locaux, et les équilibres territoriaux.

5. En matière de localisations préférentielles pour les commerces d'importance

L'identification dans le DAACL du secteur de la rue Léopold Rambaud, plus précisément la partie comprise entre les deux voies de circulation de la RN2, en tant que Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) suscite des réserves de la part de la Ville.

En effet, cette identification entre en contradiction avec le projet de Nouvelle Entrée Est Littorale (NEEL), qui vise à renaturer et à réaménager cette frange littorale pour en faire un espace vert et partagé.

Par ailleurs, comme cela a été évoqué lors des rencontres communales, la Ville envisage de relocaliser les commerces actuellement implantés rue Léopold Rambaud vers la partie inférieure du secteur de la Bretagne. C'est dans cette perspective que le Schéma de Cohérence Territoriale identifie, au sein de la section consacrée aux Zones d'Activités Economiques (ZAE), la Zone de type 2 – Arrière du garage municipale (zone en projet).

Je vous sollicite par conséquent de bien vouloir procéder à la révision du périmètre de ce SIP-entrée de ville, en veillant à exclure la partie comprise entre les deux voies de circulation de la RN2.

6. En matière de développement touristique

Facteur clé de valorisation spatiale, la dynamique touristique contribue significativement au renforcement du rayonnement territorial à différentes échelles géographiques

En matière de tourisme vert de la prescription 25, le potentiel exceptionnel des Hauts du territoire de la CINOR sera mis en valeur par le développement d'une offre d'itinéraires structurée, articulée autour d'un circuit des Hauts intégré à la trame touristique existante, et d'une continuité fonctionnelle entre le sentier littoral et les reliefs. Cette ambition nécessite une concertation approfondie sur les mécanismes opérationnels garantissant la connectivité Littoral-Hauts, au regard des limites de compétences communales.

La mise en œuvre d'une ingénierie foncière proactive, mobilisant des outils réglementaires (Emplacements Réservés, droit de préemption), des instruments conventionnels (baux ruraux, options d'achat), et, en ultime recours, des procédures d'acquisition (amiable ou exécutive), est donc nécessaire.

La CINOR entend développer une offre d'hébergement diversifiée et qualitative, en cohérence avec les spécificités territoriales, afin de promouvoir un tourisme respectueux des patrimoines culturels et naturels locaux. Dans cette optique, la prescription 26 encadre l'implantation des équipements touristiques selon leur capacité d'accueil, en préconisant une priorité aux hébergements de petite capacité au sein des secteurs urbanisés ou urbanisables, et la limitation aux changements de destination pour les constructions nouvelles en dehors de ces périmètres, avec obligation de préservation des espaces agricoles et naturels.

Or, le PLU en vigueur autorise actuellement la création d'hébergements touristiques en zone Ntc – zone naturelle à constructibilité limitée ayant une vocation première de développement touristique -, hors espaces urbanisés. En conséquence, je vous propose de réviser ce dispositif pour permettre d'élargir la réalisation d'hébergements de faible capacité en dehors du tissu urbain existant, sans condition de changement de destination de bâtiments existants.

Par ailleurs, le SCoT cantonne les grands hébergements au cœur urbain, sauf exception justifiée : s'inscrit dans une dynamique touristique structurante, indispensable et s'intègre au paysage. Cette règle qui n'est pas motivée, va à l'encontre des choix déjà opérés, dans le PLU de Saint-Denis qui autorise sans distinction d'envergure les implantations hôtelières dans les zones situées hors cœur d'agglomération (en zone Ui, Uj, Um, Uh et Uu) - à l'exception des zones Um et Uh soumises à une limitation de surface plancher (300 m²).

Une telle restriction spatiale des hébergements de grande capacité compromettrait l'équilibre territorial par concentration excessive dans le centre-ville, et appauvrirait l'offre touristique dans les autres secteurs.

En conséquence, je vous demande l'abrogation de cette disposition afin de préserver les équilibres économiques et spatiaux du territoire

7. En matière de grands projets structurants

Je vous informe que la Ville de Saint-Denis envisage l'implantation de plusieurs projets d'envergure, à rayonnement régional, qu'il conviendrait d'intégrer dans la prescription 27 :

- **Les Bassins de baignade** qui s'inscrivent dans un souhait d'ouverture de la ville vers la mer. L'offre de plages baignables étant restreinte sur l'île, la création de ces bassins de baignade permettrait d'enrichir l'offre de baignade, en garantissant des conditions sécurisées et une diversification des sites disponibles.
Cinq lieux potentiels ont été identifiés, dont la zone Rivière Saint-Denis, intégrée au projet de Nouvelle Entrée Ouest (NEO) et déjà inscrite au SMVM du SAR de 2011. Ainsi que la zone Espace Océan-Gare routière, la zone Prunel, la zone Sainte-Clotilde, et la zone de la Jamaïque.

- Une **Cité des Sciences** qui s'implantera sur le site dit « Croisée des ravines », à la jonction des différents quartiers que sont Vauban, Camélias et Champs Fleuri. L'ambition de la Ville est de créer un projet d'envergure, marqueur d'identité, dédié aux connaissances scientifiques, en mettant particulièrement l'accent sur les enjeux liés au climat et à la biodiversité. La création de cette Cité des Sciences permettra de relever les défis de la transition écologique à La Réunion, en y développant des thématiques spécifiques au territoire (biodiversité, adaptation et résilience aux risques, tisanerie...), et à l'échelle de l'Océan Indien.
- La **Nouvelle Entrée Est Littorale (NEEL)** qui s'inscrit dans un souhait de réappropriation du littoral. Ce projet vise à réaménager la frange littorale entre l'échangeur de la Jamaïque et la Cité des arts, afin de la rendre plus verte et plus attractive. L'objectif est de développer un aménagement à vocation paysagère et touristique, tout en renforçant la mobilité douce et en densifiant la végétation du sentier littoral. Le projet prévoit notamment l'épaississement du sentier littoral en « rejointant » côté ville les deux bras de la RN2, facilitant ainsi la traversée de la route nationale pour les modes actifs et partageant l'espace entre piétons et autres usagers.

8. En matière de mobilité

Axé sur une logique de proximité, le concept de Ville des courtes distances consacre la primauté des transports en commun tout en valorisant les modes de déplacement non motorisés – vélo, marche, réduisant de fait la place accordée à l'automobile solo.

La commune de Saint-Denis souscrit pleinement aux ambitions portées par le SCoT en matière de développement des transports collectifs au sein du territoire de la CINOR. Afin de concrétiser la vision d'une ville de courte distance, il apparaît impératif d'accorder une priorité renforcée aux transports en commun et à l'intermodalité, tout en encourageant le déploiement des mobilités douces.

Dans ce cadre, il est prévu la mise en œuvre de Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) et de parkings relais (P+R) sur le territoire dionysien. À cet égard, je vous prie de bien vouloir procéder dans la prescription 29 à une énumération détaillée des sites retenus pour l'implantation de ces PEM et P+R sur Saint-Denis.

Dans le cadre d'une politique de décentralisation du stationnement, la prescription 31 préconise l'intégration, au sein des documents d'urbanisme locaux, de mesures restrictives concernant les normes de stationnement, notamment en zones centrales et à proximité des axes desservis par les transports collectifs.

À l'échelle communale, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel de Saint-Denis régit de manière stricte les obligations relatives au stationnement automobile, en adéquation avec les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains (PDU). Ce cadre distingue deux secteurs réglementaires : les « Zones transports en commun et tendue » (TCSP et centre-ville) et la « Zone souple » (reste du territoire). La commune entend néanmoins maintenir le statu quo en matière de régulation du stationnement. En effet, tout durcissement des normes en vigueur, non anticipée et non accompagnée, pourrait entraîner un transfert massif des véhicules vers la voirie publique, avec des conséquences préjudiciables à la fluidité et à l'aménagement de l'espace commun.

9. En matière d'agriculture

Eu égard à la haute productivité agronomique de ses terres, le SCoT réitère l'impératif de préservation du potentiel productif existant. Il préconise dans la prescription 46, le classement en zone agricole (zone A) ou zone d'agriculture à protéger en périphérie urbaine (zone Apf) des parcelles à fort

rendement, tout en restreignant strictement les possibilités de construction aux seules extensions techniques indispensables à l'exploitation agricole en place.

Il est à noter que le zonage Apf (Agriculture à Protéger en Périphérie Urbaine) a été abrogé par la réforme du Code de l'urbanisme issue de la Loi ALUR (2014) et que la SAR en vigueur ne distingue plus qu'un seul type de zone agricole.

Cette disposition entre en contradiction avec la réglementation de la zone A du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis, lequel autorise, outre les extensions techniques :

- la création ex nihilo d'installations agricoles ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre ;
- les mises aux normes sanitaires ;
- les infrastructures logistiques et numériques ;
- les points de vente directe...

Une telle restriction, limitée aux seules extensions, porterait gravement atteinte au développement et à la pérennité de l'agriculture dionysienne.

Par ailleurs, la commune déploie un programme d'installation de jeunes agriculteurs susceptibles de s'établir sur des parcelles dépourvues d'infrastructures existantes. En conséquence, la Ville ne saurait interdire la construction de nouveaux bâtiments agricoles sans compromettre sa politique de renouvellement des exploitations. Il est donc requis de revoir cette prescription réglementaire.

10. En matière de la ressource en eau

Malgré des progrès notables dans la gestion des réseaux et des écosystèmes aquatiques, la qualité des eaux de la CINOR reste préoccupante (pollutions urbaines résiduelles, stress hydrique localisé). Des actions de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, de préservation des ressources stratégiques, et d'optimisation des réseaux (AEP, assainissement, pluvial) sont primordiales afin de garantir un développement territorial durable.

a) Programmation des réseaux.

L'accent est mis en priorité sur la structuration et la densification du tissu urbain existant. Les prescriptions (4, 6 et 36) prévoient que, sur l'ensemble du périmètre de la CINOR, toute extension urbaine ne pourra être autorisée qu'à la double condition d'une programmation préalable des réseaux et d'une intégration cohérente aux noyaux urbains déjà viabilisés et équipés.

Cependant, dans la mesure où la Ville est tributaire des infrastructures déployées par la CINOR, cette mesure pourrait freiner le développement de Saint-Denis. En effet, le cadre actuel permet la réalisation de constructions dès lors qu'un réseau est disponible à proximité (sous réserve de raccordement techniquement réalisable et économiquement viable).

Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir revoir la formulation de ces dispositions, voire d'en envisager la suppression, afin de préserver les capacités d'évolution urbaine.

Afin de garantir la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, il est stipulé aux prescriptions 6 et 26 qu'une concertation préalable avec le Service Eau de la CINOR doit être engagée pour tout projet, afin d'en vérifier la compatibilité avec les capacités disponibles.

Si la vérification de l'adéquation ressource-besoin en eau potable est légitime pour les projets en zones non viabilisées, son application systématique – y compris en secteurs déjà raccordés – risquerait d'entraver inutilement l'urbanisation. Je vous invite donc à restreindre cette obligation aux seuls cas nécessitant une étude spécifique.

b) Gestion de l'eau.

Dans un souci de préservation de la qualité des eaux de captage, la prescription 58 impose l'établissement de périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) et prescrit aux documents d'urbanisme d'adopter des mesures spécifiques autour des points de prélèvement, notamment par un classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) sur les secteurs amont.

Bien que le SCoT prévoit la protection des captages via un classement en zone N ou A en amont, cette solution présente un risque intrinsèque de pollution agricole - infiltration de produits phytosanitaires. L'utilisation d'Emplacements Réservés (ER), offrant un gel total du foncier, constituerait une alternative plus sûre pour préserver la ressource en eau.

Eu égard à la nécessité de résilience du territoire face aux événements climatiques, la prescription 59 et 64 imposent, pour les futures constructions et opérations d'aménagement, l'intégration systématique d'une gestion optimisée des eaux pluviales dès la phase de conception et à la parcelle. Il conviendrait d'inscrire explicitement la référence au Label Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP), garantissant ainsi une approche normative et qualitative, mais sans déresponsabiliser totalement la collectivité publique et en distinguant les zones raccordées à un réseau séparatif existant et suffisamment dimensionné, voire en fonction du type d'opération.

Une vigilance particulière s'impose à l'égard des particuliers, dans la mesure où les coûts induits par cette gestion des eaux pluviales pourraient présenter un caractère prohibitif au regard de leur faisabilité financière.

À l'heure actuelle, le PLU de Saint-Denis prévoit « qu'en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à la taille et à la nature de l'opération et de son terrain d'assiette. »

En complément, la stratégie de gestion des eaux pluviales - et donc la planification des travaux afférents - pourrait être formalisée au travers d'un schéma dédié. Cet outil favoriserait une appréhension claire du fonctionnement hydraulique territorial tout en mettant en lumière les enjeux spécifiques liés à cette problématique. Dans cette optique, il apparaît indispensable que la CINOR élabore son Schéma directeur des eaux pluviales (SDGEP), en prévoyant un calendrier de mise en œuvre à court terme.

c) Assainissement.

La prescription 60 se révèle particulièrement contraignante, d'autant qu'elle relève de la compétence exclusive de la CINOR et non des communes. Aussi, je vous sollicite afin que cette Prescription soit requalifiée en Recommandation.

Par ailleurs, je vous informe que la Ville s'oppose à l'obligation de raccordement aux STEP.

d) Urbanisation aux abords des cours d'eau.

Dans l'objectif de sauvegarder l'intégrité chimique et écologique des masses d'eau, la prescription 61 impose aux documents d'urbanisme locaux l'adoption de mesures visant à réguler l'urbanisation en bordure des cours d'eau. Cette disposition se concrétise notamment par l'institution d'une emprise protectrice minimale de dix mètres de largeur de part et d'autre des linéaires aquatiques, applicable aux secteurs non urbanisés ou présentant une densité urbaine faible à moyenne.

Il conviendrait toutefois d'opérer une distinction réglementaire explicite entre les cours d'eau à caractère naturel et les ravines artificialisées ou canalisées, afin d'assurer une déclinaison plus pertinente de cette prescription au regard des spécificités locales.

Par ailleurs, le caractère normatif de la mesure - notamment dans sa précision métrique - apparaît excessif au regard de la nature même d'un SCoT, dont la vocation première est d'établir des orientations stratégiques plutôt que des prescriptions chiffrées.

Enfin, une analyse approfondie des impacts potentiels de cette bande de protection en milieu urbain mériterait d'être conduite préalablement à toute généralisation du dispositif.

11. En matière de patrimoine

La CINOR possède un patrimoine architectural, historique et culturel d'une remarquable richesse, témoignant à la fois de la diversité et de l'identité créole de son territoire, dont la sauvegarde constitue un enjeu essentiel.

Le SCoT, dans un objectif de préservation et de mise en valeur des patrimoines locaux, prescrit aux documents d'urbanisme l'obligation d'identifier et de déployer des dispositifs visant leur conservation, leur restauration et leur mise en lumière, dans les prescriptions 24 et 69. Il préconise également aux communes l'élaboration d'une strate patrimoniale dans leur PLU, afin d'assurer la conservation du patrimoine culturel, tant matériel qu'immatériel.

Le PLU ne dispose pas de prérogatives en matière de valorisation patrimoniale, et le patrimoine immatériel échappe à son cadre réglementaire.

Par ailleurs, une part significative du patrimoine fait déjà l'objet de recensements et de protections au titre de divers dispositifs législatifs. La Ville a opté pour une non-intégration de réglementation patrimoniale spécifique dans son PLU : la commune dispose déjà d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) – désormais intégrée au dispositif SPR – ainsi que de servitudes patrimoniales annexées à son PLU (Monuments historiques, sites inscrits ou classés). Dès lors, le SCoT n'a pas lieu d'imposer de mesures supplémentaires en matière de préservation patrimoniale.

Afin de promouvoir une harmonisation du bâti récent avec son environnement, le SCoT émet des prescriptions pour les zones d'urbanisation, portant notamment sur le respect des proportions, des motifs architecturaux et des chromatismes caractéristiques de la case créole traditionnelle.

Toutefois, la définition de règles architecturales aussi détaillées dans la prescriptions 57 (motifs ornementaux et palette colorimétrique propres à l'architecture créole) excède le champ d'intervention du SCoT. Cette prérogative relève davantage du dispositif des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), outil dont dispose déjà la Ville pour encadrer la préservation de son patrimoine urbain, architectural et culturel.

Par ailleurs, considérant que la nature constitue une composante à part entière du patrimoine, le SCoT vise à maintenir une ambiance végétale luxuriante au sein des espaces urbanisés. Cette ambition se concrétisera notamment par la promotion de jardins potagers et partagés intégrés aux opérations d'habitation.

Pour autant, l'implantation de tels espaces verts productifs ne revêt pas un caractère systématique dans les projets immobiliers. Sa réalisation effective suppose l'accompagnement par un porteur de projets, garantissant la pérennité de la démarche.

12. En matière de préservation et valorisation de l'environnement

a) Trame noire.

La CINOR ambitionne d'inscrire les trames verte, bleue et noire au cœur de sa stratégie d'aménagement, selon une déclinaison spatiale hiérarchisée dans les prescriptions 47 et 54. Dans le

cadre de la préservation de la trame noire, le SCoT impose une réduction drastique des éclairages artificiels en bordure littorale et le long des corridors écologiques que constituent les ravines, jusqu'aux zones de reproduction situées dans les Hauts.

La délimitation cartographique de la trame noire (cf. page 78) apparaît excessivement englobante, intégrant une part prépondérante du territoire dionysien - notamment du front de mer à l'axe structurant du Boulevard Sud, là où se concentrent les enjeux urbains les plus importants et nécessitant une sécurisation accrue.

Je vous invite par ailleurs à requalifier la formulation "limiter au maximum", dont la rigueur pourrait porter atteinte à l'animation nocturne urbaine.

b) Réservoirs de biodiversité potentiels.

Afin de préserver les réservoirs de biodiversité potentiels, la prescription 49 instaure une interdiction d'urbanisation et de défrichement sur une bande de 10 mètres en bordure des ravines, conformément au régime des servitudes forestières.

Toutefois, cette prescription d'un retrait systématique de 10 mètres apparaît excessivement rigide, notamment au regard de son incidence sur les secteurs potentiellement urbanisés.

En conséquence, je vous prie de bien vouloir supprimer ce seuil chiffré, au profit d'une approche plus contextuelle.

c) Corridors écologiques.

Pour une gestion différenciée des continuités écologiques, il apparaît essentiel d'opérer une distinction normative au sein de la prescription 50 entre :

- les corridors avérés, justifiant une protection renforcée ;
- les corridors potentiels, nécessitant une approche plus flexible

Cette gradation permettrait d'éviter des prescriptions inopportunes sur des secteurs à vocation écologique incertaine, à l'instar de la Colline des Camélias et du secteur de La Montagne, tout en maintenant un haut niveau de protection des écosystèmes avérés.

d) Le paysage.

L'affirmation de l'identité créole passe par une gestion sensible des paysages perçus, où les dynamiques visuelles depuis les axes de circulation et les belvédères naturels jouent un rôle déterminant.

La prescription 56, en prescrivant la protection des horizons maritimes et des perspectives agricoles, limite drastiquement les possibilités de développement linéaire le long des infrastructures - mesure protectrice mais contraignante pour l'évolution communale.

13. En matière de risques

La combinaison des paramètres physiques (géologie, topographie, hydrologie) place le territoire de la CINOR en situation de vulnérabilité accrue face aux risques naturels et technologiques, enjeu capital dans un contexte de changement climatique.

Concernant les prescriptions 63 et 65, il convient de rappeler que la gestion des risques, relève exclusivement du cadre réglementaire des Plans de Prévention des Risques (PPR), le SCoT n'ayant pas vocation à anticiper les prérogatives de l'État en la matière, ni d'appeler la responsabilité

communale en la matière. Par ailleurs, les dispositions relatives à la gestion des risques devraient être annexées au PLU plutôt qu'inscrites dans sa partie réglementaire principale.

Par surcroît, je vous prie de bien vouloir supprimer toute mention relative au recul du trait de côte, cette thématique excédant le champ de compétence du SCoT. En effet, la commune s'étant engagée dans le dispositif national dédié, pour l'intégrer à la révision de son PLU, ne sera en mesure de définir la stratégie et les orientations adaptées, qu'après avoir mené les travaux prévus dans ce cadre.

Dans un objectif d'atténuation des nuisances sonores affectant les secteurs résidentiels, la prescription 67 impose aux documents d'urbanisme locaux la création de bandes tampons permettant à la fois une mise à distance et un masquage acoustique des sources bruyantes, et une gestion cohérente des fonctions urbaines lors de l'affectation des zones à urbaniser.

À ce jour, les servitudes relatives aux pollutions sonores et atmosphériques, bien que référencées en annexe, relèvent de cadres réglementaires spécifiques distincts de la norme PLU, et il convient de respecter les champs de compétences et les prérogatives de chacun.

14. En matière de transition énergétique

L'énergie constitue le fondement de nos sociétés contemporaines et détermine les paradigmes économiques à venir. Cette problématique prend une dimension cruciale en contexte insulaire, faisant de l'autosuffisance énergétique un impératif catégorique.

Dans une perspective d'autonomie énergétique, la prescription 70 impose aux collectivités d'intégrer systématiquement des dispositifs de maîtrise et de production d'énergie dans leurs projets d'équipements publics.

Une telle obligation généralisée semble inadaptée face aux réalités techniques et financières. Une approche incitative, plutôt que contraignante, favoriserait une transition énergétique pragmatique.

15. En matière d'infrastructures et d'équipements dédiés à la communication

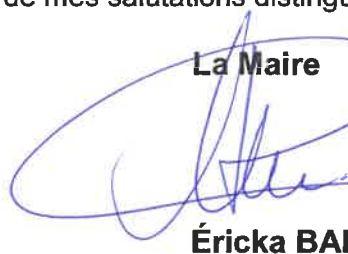
Le caractère excessivement prescriptif de la prescription 28 dépasse les attributions réglementaires du PLU, dont le cadre normatif actuel ne saurait régir des paramètres d'une telle spécificité. En effet, le PLU ne possède pas l'arsenal juridique requis pour en garantir une application effective.

En conclusion, la Ville de Saint-Denis émet **un avis favorable sous réserve** de la prise en considération des réserves susmentionnées, avant l'approbation du document.

Vous trouverez annexé à la présente correspondance un tableau exhaustif des réserves formulées par la Ville.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

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

La Maire

Éricka BAREIGTS



P.J. : -Tableau récapitulatif des réserves de la Ville – Révision SCoT CINOR.

Réserves Ville de Saint-Denis - SCoT révisé CINOR

Les verbes employés dans le DOO du SCoT révisé apparaissent excessivement prescriptifs – tels que « **devront** », « **obligatoirement** » ou « **imposer** » –, alors que ce document se veut avant tout un cadre d’orientations et d’objectifs. La Ville de Saint-Denis craint que la révision de son PLU ne soit entravée par un SCoT trop détaillé, notamment en matière de prescriptions urbanistiques, ce qui risquerait de restreindre les marges de manœuvre communales.

Page 4 du DOO : **Prescriptions** → il est demandé de reformuler comme suit “*Les prescriptions indiquées dans ce document sont des règles d’urbanisme de portée juridique qui s’imposent aux documents d’urbanisme de norme inférieure dont les PLU, dans un lien de compatibilité.*”

Prescription	Réserves Ville
PARTIE I : AFFIRMER L’ORGANISATION ÉQUILBRÉE DU TERRITOIRE, “IMAGE DE MARQUE” DU TERRITOIRE	
2- UNE ARMATURE URBAINE COHÉRENTE SUPPORT D’UNE URBANISATION STRUCTURÉE ET ORGANISÉE	
[P2] Page 10-11	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Dans certains secteurs du Cœur d’agglomération (ex.: Sainte-Clotilde) il est nécessaire d’éviter la sur-densification. Il est nécessaire d’intégrer des espaces verts/de respiration dans le tissu urbain existant.
[P4] Page 12	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Les secteurs comme Bellepierre, Moufia, Montgaillard ne doivent pas faire l’objet d’une sur-densification.
[P4] Page 12	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : La Ville étant tributaire de l’aménagement réseaux de la CINOR, cette prescription risque de bloquer le développement de Saint-Denis dans la mesure où actuellement la réalisation des constructions est possible dès lors qu’il y a la présence d’un réseau à proximité (techniquement raccordable et économiquement viable).

	➤ Il est demandé de reformuler ou de procéder à la suppression de ces phrases.
[P6] Page 14	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Le secteur de La Montagne comprend des zones urbaines qui, en principe, bénéficient d'un raccordement systématique aux réseaux. Dans ces cas précis, une concertation préalable avec le service de l'eau de la CINOR ne s'avérerait pas nécessaire. ➤ Il est demandé de reformuler cette phrase.
PARTIE II : ENGAGER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	
Chapitre 1 : Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux	
[P8] Page 22	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Afin d'être en concordance avec la stratégie urbaine portée par la collectivité, et au regard de l'évolution de certaines ZAE de la ville vers un usage multifonctionnel (logements, services publics et activités associatives) en lien avec les besoins des habitants, il est demandé de permettre la multifonctionnalité en extension, mais aussi à l'intérieur même des anciennes ZAE. Au sein de ces zones d'activités économiques (ZAE), l'orientation privilégiée consiste à favoriser la pacification plutôt qu'à les cantonner à une vocation exclusivement économique. Cette approche relève d'une stratégie politique clairement énoncée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, et que la Ville entend préserver : il s'agit de promouvoir une mixité fonctionnelle.
[P9] Page 22 à 24	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Plusieurs anciennes ZAE de Saint-Denis ont vu émerger une mixité d'usages, incluant logements, services, équipements publics et activités associatives, en plus des fonctions économiques. Dans certains cas, la vocation économique n'est plus dominante, voire inexistante. Afin de mieux refléter la réalité des usages actuels et les perspectives d'aménagement souhaitées par la commune : ➤ Il est demandé la création d'une nouvelle typologie pour les ZAE de Saint-Denis : "Zone mixte". Afin d'être en cohérence avec la multifonctionnalité des ZAE : ➤ Il est demandé que la réalisation de logements soit autorisée dans les zones de type 2 et de type 3.

	Concernant le Pôle d'activité à vocation régionale (PAVR), ce secteur étant reconnu au SAR de 2011 comme pôle stratégique régional destiné à recevoir des fonctions de production, d'ingénierie et de services aux entreprises de grande taille : ➤ Il est essentiel que cette zone conserve sa vocation économique première ; ➤ Interdire toute construction à usage d'habitation dans les zones de type 1.
[P10] Page 24 à 26	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il est constaté une discordance entre les valeurs inscrites dans le tableau des besoins en foncier (ha) et la cartographie page 27, pour la ZAE Plaine de Gillot.
CHAPITRE 2 : REVITALISER L'APPAREIL COMMERCIAL EN COHÉRENCE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE	
[P12] Page 33 et DAACL	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Concernant le périmètre du SIP entrée de ville, il est demandé de procéder à la modification de ce périmètre pour permettre la réalisation de la Nouvelle Entrée Est Littoral (NEEL), et être en adéquation avec la relocalisation des commerces au bas du secteur de la Bretagne (ZAE en projet - Arrière garage municipal) : ➤ Exclure du périmètre l'emprise comprise entre les deux voies de circulation de la RN2.
[P14] Page 34	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Le PLU ne dispose d'aucune base normative permettant de réglementer l'installation des commerces de proximité dans les zones visées. Ces établissements s'implanteront donc conformément à la réglementation applicable. Une prohibition reviendrait, par exemple, à porter atteinte à la liberté d'entreprendre d'un riverain souhaitant créer une activité de restauration sur sa parcelle.
[P17] [P18] Page 37 à 39	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : L'application effective de cette mesure se heurte à une difficulté majeure dans le contexte du PLU. En effet, les demandes d'autorisation d'urbanisme ne permettent pas d'identifier, au stade de leur instruction, la typologie précise de l'activité commerciale projetée.
[P19]	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) :

Page 40	Le PLU ne maîtrise pas ce point.
[P21] Page 41	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Cette prescription excède le niveau de précision requis et ne peut instituer une limitation uniforme de l'emprise au sol à 30%, cette donnée étant nécessairement fonction des particularités territoriales.
[P22] Page 42	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il y a peut être une erreur : “autoriser” plutôt que “ne pas autoriser” ?
CHAPITRE 3 : CONFORTER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE	
[P24] Page 45	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Le PLU de Saint-Denis dispose déjà de l'AVAP (SPR), et de servitudes patrimoniales annexées au PLU, le SCOT n'a donc pas à imposer des mesures en matière de préservation du patrimoine. Le PLU n'a pas pour compétence la mise en valeur du patrimoine. De même, le patrimoine culturel immatériel ne relève pas du PLU.
[P25] Page 46	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Le zonage N du PLU actuel permet déjà la réalisation d'aménagements légers nécessaires à l'accueil du public ou liés à la pratique d'activités de loisirs, de mise en valeur touristique ou d'ouverture de la zone au public. Quelles modalités envisager pour assurer la continuité des itinéraires entre le Littoral et les Hauts ? Faut-il privilégier la mise en place d'Emplacements Réservés (ER) ou recourir à une maîtrise foncière préventive (Outils : emplacements Réservés (ER), droit de préemption, conventions avec des propriétaires (baux, options d'achat), acquisitions amiables ou exécutoires (expropriation en dernier recours)), compte tenu des limites de compétence dont nous disposons ?
[P26]	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) :

Page 47	Cette prescription risque de bloquer le développement touristique sur Saint-Denis dans la mesure où la réalisation d'hébergements de grande capacité sera conditionnée à une concertation préalable avec le service eau potable de la CINOR. ➤ Il est demandé de reformuler cette phrase. Petit rappel : la Ville ne maîtrise pas le devenir du foncier. Concernant les hébergements de petite capacité, le PLU actuel autorise leur réalisation au sein des zones Ntc : il est donc demandé de revoir cette prescription. Le développement des hébergements de grande capacité ne saurait être cantonné aux cœurs d'agglomération, sous peine de compromettre l'équilibre territorial et la diversification de l'offre touristique. De plus, cette prescription va à l'encontre du PLU de Saint-Denis dans la mesure où actuellement les zones Ui, Uj, Um, Uh, Uu permettent la réalisation d'hôtels (sans précision sur l'envergure, sauf les zones Um et Uh avec une limite de surface plancher de 300 m²). ➤ Il est donc demandé de procéder à la suppression de cette prescription.
CHAPITRE 4 : RENDRE POSSIBLE LES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES	
[P27] Pages 49-50	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il est demandé d'intégrer dans cette prescription les projets suivants, portés par la Ville : - <i>Cité des Sciences</i>, qui s'implantera sur le site dit "Croisée des ravines". L'ambition de la Ville est de créer un projet d'envergure, marqueur d'identité, dédié aux connaissances scientifiques, en mettant particulièrement l'accent sur les enjeux liés au climat et à la biodiversité ; - <i>Nouvelle Entrée Est Littoral (NEEL)</i>, qui s'inscrit dans un souhait de réappropriation du littoral. Ce projet vise à réaménager la frange littorale (épaississement du sentier littoral en rejoignant côté ville les deux bras de la RN2) entre l'échangeur de la Jamaïque et la Cité des arts, afin de la rendre plus verte et plus attractive ; - <i>Bassins de baignade</i>, qui s'inscrivent dans un souhait d'ouverture de la ville vers la mer. La création de ces bassins permettrait d'enrichir l'offre de baignade, en garantissant des conditions sécurisées et une diversification des sites disponibles.
[P28] Page 50	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) :

	Le caractère trop normatif de cette mesure excède le champ de compétence du PLU, dont le cadre réglementaire ne permet pas d'encadrer des éléments aussi spécifiques (le PLU ne dispose pas des outils réglementaires nécessaires pour en assurer la mise en œuvre).
CHAPITRE 5 : DÉVELOPPER LA MOBILITÉ DURABLE EN OPTIMISANT LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES DÉPLACEMENTS	
[P29] <i>Pages 52-53</i>	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il est demandé de lister explicitement : - Les localisations des PEM sur Saint-Denis ; - Les localisations des P+R sur Saint-Denis.
[P31] <i>Page 53</i>	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis encadre rigoureusement les dispositions relatives au stationnement, établissant une différenciation réglementaire entre “zone tendue” et “zone souple”. Tout renforcement supplémentaire des normes actuelles induirait un report significatif des véhicules sur l'espace public. ➤ La Ville ne souhaite donc pas restreindre davantage le stationnement.
CHAPITRE 6 : DÉFINIR LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	
<i>Page 55</i>	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il est demandé d'ajouter “Montgaillard” et “Bellepierre” à la liste des secteurs cités.
[P35] <i>Page 56-57</i>	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Concernant les surfaces de dents creuses et d'îlots, le SCoT peut faire référence aux travaux de l'Agorah mais il ne saurait contraindre les communes à favoriser systématiquement la densification sur ces secteurs. ➤ Il est demandé à ce que le tableau des îlots et dents creuses soit mis à “titre indicatif”, tout en précisant que les communes devront s'appuyer plus précisément sur leur étude de densification urbaine pour définir le potentiel de mutabilité de ces îlots et dents creuses.

	Reclassement des dents creuses en zone Naturelle : il existe d'autres outils (ex : OAP thématique paysagère Zones préférentielles pour la renaturation (ZPR)) à mettre en place que le zonage N. ➤ Il est demandé d'enlever le reclassement en zone naturelle des dents creuses.
[P36] Page 57	Points à revoir (<u>réserves de la Ville</u>) : Tout dépend de l'unité foncière. ➤ Il est demandé plus de précisions sur cette règle.
[P37] Page 57	Points à revoir (<u>réserves de la Ville</u>) : Tout dépendra des secteurs, il n'est pas question de faire de la sur-densification sur Saint-Denis mais plutôt d'intégrer une densité "acceptable" avec des formes urbaines adéquates (densification horizontale plutôt que verticale, apport d'espaces verts, etc.). "Densité vivable" : c'est-à-dire?
[P38] Page 58	Points à revoir (<u>réserves de la Ville</u>) : Il n'est pas nécessaire de préciser ce point, l'article L.151-2 du code de l'urbanisme le précise déjà.
[P43] Page 62	Points à revoir (<u>réserves de la Ville</u>) : Concernant l'objectif global recherché à l'échelle du SCoT d'une production de 60% de nouveaux logements par densification, il est nécessaire de revoir la philosophie de la phrase dans la mesure où la Ville ne maîtrise pas l'ensemble du foncier relatif aux dents creuses. De plus, cet objectif prescriptif risque de bloquer des opérations potentielles sur d'autres zones : ➤ Il est demandé d'enlever le chiffre de 60% et de reformuler la phrase comme suit : "<i>l'ordre de priorité est la densification</i>". Il est nécessaire de permettre l'intégration d'espaces verts/de respiration dans le centre urbain, au sein des dents creuses. Les dents creuses ne doivent pas être utilisées uniquement pour du logement.
[P44] Page 62-63	Points à revoir (<u>réserves de la Ville</u>) :

	La Ville est contre la hiérarchisation des zones AU : l'urbanisation des zones AU dépend soit des réseaux soit d'opérations d'aménagement qui ne sont pas forcément portées par la Ville. L'aménagement d'une zone AU n'est donc pas connu par avance. L'ensemble du foncier en zone AU n'est pas forcément communal. Actuellement, le PLU permet la réalisation de constructions au sein d'une zone AU dès lors qu'il soit possible de faire le raccordement (présence de réseaux à proximité), ou que les réseaux soient prévus dans un délai raisonnable. Enfin, il est nécessaire de rappeler que la planification d'une zone AU se fait par l'anticipation des réseaux (où vont se faire les prochains réseaux) : l'absence de réseaux entraîne une non délivrance de permis de construire (ne parle pas ici de raccordement, mais uniquement de la présence de réseaux à proximité). Concernant la consommation foncière prévue, en phase 1 du SCoT, pour Saint-Denis, soit 43,5 ha : ce chiffre est à revoir dans la mesure où Sainte-Marie, qui a un objectif de production de 490 nouveaux logements par an sur la période du SCoT, bénéficie de plus d'hectares que Saint-Denis qui devra produire 700 nouveaux logements par an. A cela s'ajoute le fait que le SAR de 2011 prévoit 72 ha pour Saint-Denis sur la période 2020-2030. ➤ Il est donc demandé de revoir le chiffre dédié à la consommation foncière pour Saint-Denis.
[P45] Page 64	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Afin de permettre que les densités inscrites dans le tableau ne soient pas des minimums à respecter, il est demandé de reformuler la phrase <i>“Les densités moyennes minimales suivantes sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local”</i> comme suit : ➤ <i>“Les PLU doivent tendre vers ces objectifs de densité à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local”.</i> Afin d'être en cohérence avec la notion de “hiérarchisation du territoire”, il est demandé de revoir à la baisse les densités suivantes : - Sur les pôles secondaires : passer de 50 à 40 logements/ha. <i>La volonté affichée par la Ville sur le Piémont est de freiner l'urbanisation sur cette zone dans la mesure où il a été constaté, durant ces dernières années, le développement d'une urbanisation non maîtrisée qui s'est faite sans la réalisation des réseaux et équipements nécessaires (cf. PADD 2013) ;</i>

	- Sur le pôle d'équilibre de La Montagne : passer de 40 à 30 logements/ha. Il est constaté une discordance entre les valeurs inscrites dans le tableau et la cartographie page 65, pour les densités des pôles centraux littoraux de Sainte-Suzanne.
CHAPITRE 7 : MAINTENIR UNE AGRICULTURE DURABLE	
[P46] Page 68	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Pour rappel, le zonage Apf a été supprimé avec l'entrée en vigueur du Code de l'urbanisme rénové (Loi ALUR de 2014 et textes postérieurs). La prescription va à l'encontre de la réglementation de la zone A du PLU de Saint-Denis, dans la mesure où le PLU autorise en plus de l'extension des installations techniques, l'implantation nouvelle d'installations techniques nécessaires à l'activité agricole de la zone ; la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou pour des raisons de salubrité publique, la mise au norme sanitaire, des infrastructures de transport des TIC, les locaux destinés à la vente de produits, etc. La Ville porte un programme pour les nouveaux agriculteurs, qui s'implanteront peut-être sur des zones ne disposant pas encore de bâtiments nécessaires à l'activité agricole. En conséquence, la Ville ne peut donc pas empêcher la réalisation de nouveaux bâtiments agricoles.
PARTIE III : ENGAGER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	
Chapitre 1 : Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire	
[P47] Page 76-77	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : La trame noire identifiée (page 78) concerne une proportion trop importante du territoire, en particulier le littoral (secteur du centre-ville) et le Boulevard Sud. Cette situation est susceptible de restreindre considérablement l'animation nocturne de la Ville. ➤ Il est demandé de reformuler le terme suivant : "<i>limiter au maximum</i>".
[P49] Page 81	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) :

	Le retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux bords de ravine est une prescription trop précise, d'autant plus qu'elle pourrait avoir un impact sur des zones potentiellement urbanisées.
[P50] Page 82-83	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il serait plus pertinent de distinguer les deux types de corridors écologiques, avérés et potentiels, afin d'imposer des mesures moins strictes pour la seconde catégorie. D'autant plus, qu'elle concerne les secteurs de la Colline des Camélias et de la Montagne.
[P54] Page 87-88	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : L'étendue de la trame nocturne englobe une trop grande partie du territoire de la Ville, notamment la zone littorale qui est urbanisée et le Boulevard Sud.
[P55] Page 90-91	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il est demandé plus de précisions sur l'application de cette prescription dans les PLU : comment cela se traduira ? Il est difficile de traduire ces prescriptions dans les règles locales d'urbanisme. Par exemple, pour les nouvelles constructions, comment leur imposer le respect des cônes de vue ? Quelle hauteur maximum déterminé pour cela et comment déterminer les secteurs ?
[P56] Page 91-92	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Ces prescriptions sont contraignantes et trop précises pour les PLU, notamment le fait de ne plus pouvoir s'étaler le long des axes de communication.
[P57] Page 93-94	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il n'est pas du ressort du SCoT de définir des prescriptions aussi précises quant aux règles architecturales (motifs architecturaux et couleurs de la case traditionnelle créole). D'autant plus que la Ville possède déjà un SPR, qui encadre le patrimoine urbain, architectural et culturel.

	Le développement de jardins potagers et partagés n'est pas systématique dans les opérations de logements. La mise en place de ce type de démarche nécessite l'encadrement par un porteur de projets.
Chapitre 2 : Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire	
[P58] Page 96	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Pour limiter le risque de pollution, il paraît plus pertinent d'envisager des dispositifs alternatifs de protection des captages, tels que les Emplacements Réservés (ER), qui permettent un gel intégral du foncier, plutôt qu'un classement en zone A (risque de pollution).
[P59] Page 97	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Le caractère particulièrement contraignant de ces dispositions soulève des interrogations quant à leur faisabilité économique, notamment pour les particuliers. Concernant la gestion optimisée des eaux pluviales, il conviendrait d'inscrire explicitement la référence au label GIEP, qui pourrait constituer une référence pour les collectivités et aménageurs, les incitant à adopter des pratiques vertueuses dès la phase de conception d'un projet.
[P60] Page 97-98	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Les prescriptions imposées s'avèrent particulièrement restrictives, d'autant qu'elles relèvent de la compétence de la CINOR et non des communes. La Ville conteste l'obligation de raccordement aux STEP.
[P61] Page 98-99	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il conviendra d'évaluer précisément les effets de l'application des 10 mètres de bande de protection en zone urbaine (prescription trop précise). De plus, il n'y a pas de distinction claire entre les notions de cours d'eau naturels et de ravines artificialisées ou endiguées.
[P63]	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) :

Page 101	L'ensemble des dispositions relatives à la gestion des risques relève strictement du cadre des Plans de Prévention des Risques (PPR), le SCoT ne peut donc pas anticiper les documents de l'Etat. De plus, la mention spécifique au recul du trait de côte, qui ne relève pas des compétences du SCoT, devrait être supprimée du document. Dans la mesure où la Ville s'est inscrite au décret liste pour la prise en compte du recul du trait de côte, il n'appartient pas au SCoT de définir une réglementation relative au recul du trait de côte.
[P64] Page 102	Points à revoir (<u>réserves de la Ville</u>) : La gestion de l'eau à la parcelle ne peut pas être obligatoire pour tous (en termes de financement, cela n'est pas réalisable). Cela peut uniquement être permis sur la base du volontarisme ou dans le cadre de grands projets. Actuellement, le PLU permet, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à la taille et à la nature de l'opération et de son terrain d'assiette. ➤ Il serait plus pertinent d'enlever le caractère obligatoire de cette prescription.
[P65] Page 103	Points à revoir (<u>réserves de la Ville</u>) : Ces dispositions réglementaires, relevant strictement du champ d'application du Plan de Prévention des Risques (PPR), ne devraient pas figurer dans le corps du PLU mais être intégrées en annexe.
[P67] Page 104-105	Points à revoir (<u>réserves de la Ville</u>) : Le PLU ne prévoit pas de disposition instituant des bandes tampons. Les servitudes relatives aux nuisances sonores et à la qualité de l'air, bien que mentionnées en annexe, ne relèvent pas du champ normatif du PLU mais d'autres réglementations spécifiques.
Chapitre 3 : Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la transition énergétique et s'adapter au changement climatique	
[P69] Page 108	Points à revoir (<u>réserves de la Ville</u>) : La Ville a fait le choix de ne pas intégrer de réglementation patrimoniale spécifique dans son PLU, cette compétence relevant strictement du Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

	Le patrimoine culturel immatériel ne relève pas du PLU.
[P70] <i>Page 108-109</i>	Points à revoir (<u>réserves</u> de la Ville) : Il ne paraît pas réaliste d'imposer systématiquement des obligations de maîtrise ou de production d'énergie pour les équipements publics, compte tenu des contraintes techniques et financières. ➤ Cette mesure peut être incitative, mais ne saurait revêtir un caractère obligatoire.

Siège Social
24 rue de la Source
CS 11048
97404 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. 02 62 94 25 94
Email : president@reunion.chambagri.fr

Saint-Denis, le 30 AVR. 2025

Monsieur Maurice GIRONCEL
Président de la CINOR
3 rue de la Solidarité
CS 61025
97490 Sainte-Clotilde

Vos Réf : JJF/XL/SI/2025/01-25000146

Nos Réf : OF/JA/GS/RB/vm/N°06/2025_D3P

Objet : **Projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale**
Avis de La Chambre d'Agriculture

Dossier suivi par : Roberto BUDEL
Email : roberto.budel@reunion.chambagri.fr
Tél : 0262 94 69 41

Monsieur le Président,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 28/01/2025 le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR et je vous en remercie.

En qualité de Personne Publique Associée, nous avons examiné l'ensemble des éléments présentés dans les documents fournis. Ainsi, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable avec réserve** comme exposé dans le rapport joint à ce courrier.

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



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924

Siret 189 741 119 000 11
APE 94.11Z
www.reunion.chambagri.fr

Le Président,

CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE LA
RÉUNION
Olivier FONTAINE

Rapport de la Chambre d'Agriculture de La Réunion

Projet de SCoT CINOR
Arrêté le 12 décembre 2024



Dossier suivi par : **Roberto BUDEL**
Mail : roberto.budel@reunion.chambagri.fr
Tél. : 0262 94 69 41

Plan de présentation de l’avis

Avant-propos	4
Contexte de l'agriculture sur le territoire de la CINOR	6
Le Projet d’Aménagement Stratégique (PAS)	15
L'analyse de la consommation des espaces agricoles.....	17
Les prévisions en termes d’extension urbaine	17
Analyse des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)	21
Le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO)	26
La compatibilité entre le projet de SCoT et les documents d’urbanisme de rang supérieur ..	28
Avis de La Chambre d'Agriculture	30



Liste des tableaux

Tableau 1 : Surfaces agricoles selon les types de cultures (Source : BOS 2019)	10
Tableau 2 : Surface agricole utile selon la RA 2020	11
Tableau 3 : Age des chefs d'exploitations (RA 2020)	12
Tableau 4 : Enveloppe foncière maximale dédiée à la vocation "logements", "équipements", "économie" et "commerces" sur la période 2021-2041.....	19
Tableau 5 : Consommation foncière prévue au SCoT pour le logement par commune	19
Tableau 6 : Consommation foncière prévue au SCoT pour l'économie par commune	20

Liste des figures

Figure 1 : Situation du territoire de la CINOR	6
Figure 2 : Répartition des exploitation en fonction de leur dimension	7
Figure 3 : Répartition de la SAU en fonction de la dimension des exploitations.....	7
Figure 4 : Evolution du nombre d'exploitation et de la SAU moyenne CINOR	8
Figure 5 : Evolution de la surface cannière et des exploitations ayant de la canne à sucre	8
Figure 6 : Situation agricole de la CINOR selon la BOS 2019.....	10
Figure 7 : Répartition de la SAU selon la BOS 2019	11
Figure 8 : Répartition de la SAU commune selon la BOS 2019	11
Figure 9 : Projet MEREN / REUT	13
Figure 10 : Quantités d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés par année entre 2009 et 2020.....	17
Figure 11 : Consommation de l'espace par commune de 1984 à 2017	18
Figure 12 : Carte des SDU sur territoire CINOR.....	21
Figure 13 : SDU de Saint-Denis.....	22
Figure 14 : SDU de Sainte-Marie	23
Figure 15 : SDU de Sainte-Suzanne	24
Figure 16 : Étude de la commune de la CINOR en fonction du SAR	28



Avant-propos

Le projet de Schéma de cohérence arrêté le 12 décembre 2024 par le Conseil intercommunal, vise à aménager le territoire de la CINOR à moyen et long terme, tenant compte du caractère obsolète du SCoT en vigueur approuvé en 2013 et de son inadéquation avec les nouveaux enjeux de développement et d'aménagement du territoire. Ce document projette une évolution de 0,9 %/an de la population soit environ 2 000 habitants par an.

À la CINOR, tout comme à l'échelle de l'île de La Réunion, le développement des activités agricoles, la préservation et l'aménagement des espaces qui leur sont dédiés représentent un enjeu majeur du projet de territoire, touchant aux dimensions économiques, sociales et environnementales de la société. La Réunion se trouve à un moment charnière, et le défi pour la collectivité réside dans la conception d'un projet de développement équilibré, conciliant logement, emploi et préservation du cadre de vie.

Au niveau départemental, l'agriculture joue un rôle crucial en raison de ses fonctions multiples. Les espaces cultivés participent notamment à :

- L'équilibre de la complexe répartition des usages fonciers, en maintenant une capacité de production agricole, particulièrement importante dans le contexte géopolitique actuel.
- La vitalité socio-économique de l'île, grâce à une filière agricole qui représente 40 000 emplois directs et indirects, 13 % de la population active et 25 % des emplois marchands.
- L'identité paysagère et la fonction touristique, en contribuant à la trame verte et au maintien d'espaces de respiration interurbains.
- La gestion équilibrée de l'aménagement du territoire, en jouant un rôle structurant et en limitant l'étalement urbain, phénomène marquant de la géographie réunionnaise.
- La lutte contre les phénomènes d'érosion et d'inondation, grâce à leurs fonctions environnementales.

Dans ce contexte, la révision du SCoT CINOR répond aux objectifs suivants :

- La mise en compatibilité avec les documents supra-communaux tels que le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).
- La prise en compte et/ou la traduction réglementaire de nouvelles législations et leurs implications en termes d'assainissement, de risques, de paysages, etc..., notamment les lois ALUR, ELAN, Climat & Résilience qui ont fixé de nouveaux attendus vis-à-vis des SCoT et renforcé les objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols. Il s'agit aujourd'hui d'organiser la trajectoire vers l'objectif « Zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.
- L'intégration des réflexions d'aménagement déjà menées, en cours ou programmées sur le territoire.
- Une réflexion et des propositions sur le positionnement et le devenir de son territoire en termes économiques, urbanistiques, touristiques, et d'équipements.

Conformément aux dispositions légales du code de l'urbanisme, la Chambre d'Agriculture est associée à l'élaboration du document, garantissant ainsi une prise en compte adéquate de l'activité agricole dans le projet de territoire communal, dans le respect des lois, règlements et intérêts supra-communaux. Ce document constitue donc notre analyse sur l'intérêt agricole de la CINOR.



Contexte de l'agriculture sur le territoire de la CINOR

D'une superficie d'environ 287,8 km², soit 11 % de l'île. Située dans le Nord de l'île, l'intercommunalité est constituée à 57 % d'espaces naturels (16 512 ha) et environ 22,8 % de la surface communale actuelle est de territoire agricole, soit 6 540 ha.

Le territoire de la CINOR est structuré par la N2 (Route Nationale) et les routes départementales (D62, D61, D51, D41) ; et dispose de nombreuses routes communales et privées pour relier les différents quartiers.

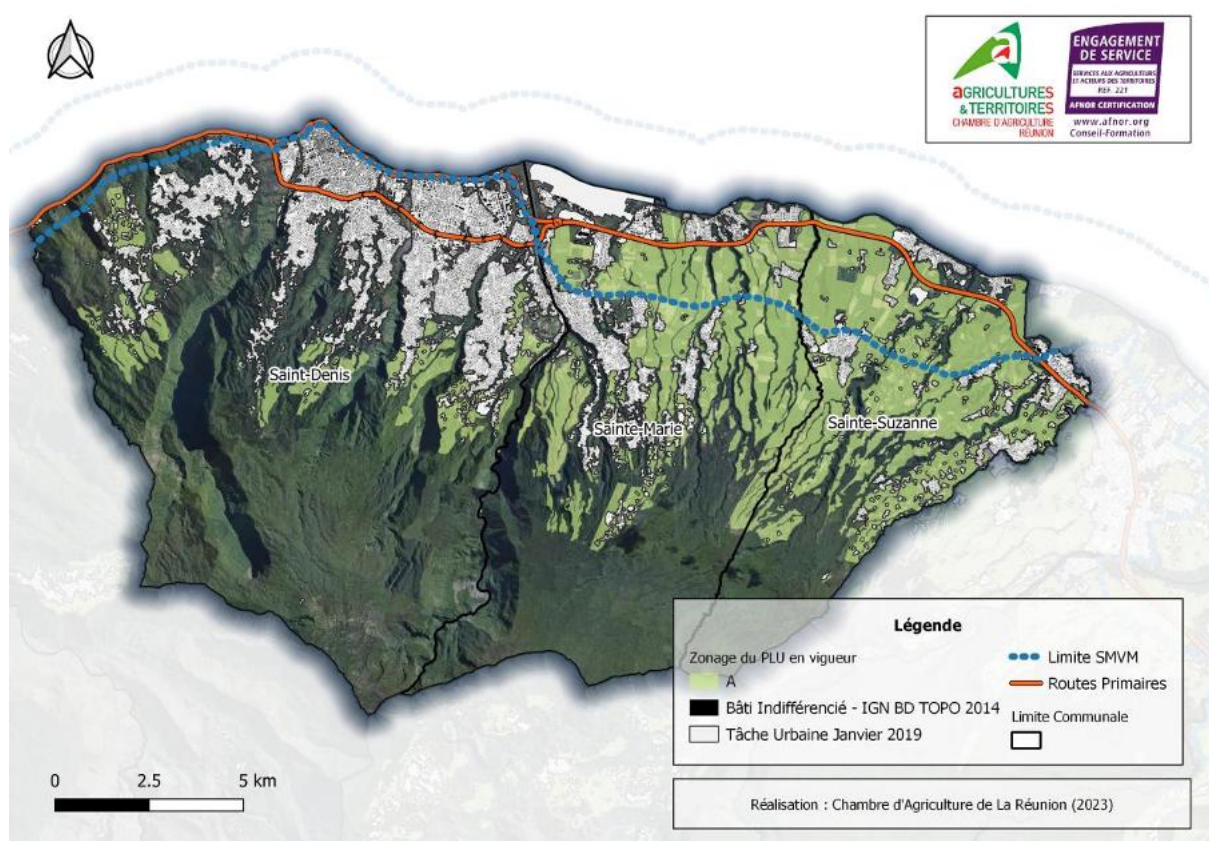


Figure 1 : Situation du territoire de la CINOR

Exploitations agricoles et Superficie Agricole Utilisée (SAU) à la CINOR

Selon le Recensement Général de l'Agriculture (RGA) de 2020, une tendance à la baisse de la Superficie Agricole Utilisée (SAU) est observée sur le territoire depuis 2010. Cette diminution a conduit la SAU à passer de 4 215 hectares en 2010, à 3 769,4 hectares en 2020 soit une baisse de 10 %. Cette évolution reflète également la situation de l'ensemble de La Réunion, où une diminution de la SAU est constatée depuis 2000. Cette tendance indique une diminution de l'importance de l'activité agricole au sein de l'intercommunalité. En effet, la part de la SAU de la CINOR dans la SAU réunionnaise est passée de 12 % il y a 25 ans à 9,7 % en 2020.

En 2020, l'intercommunalité comptait 429 exploitations agricoles, témoignant d'une diminution constante depuis 1970, une tendance encore plus marquée que celle observée à La Réunion dans son ensemble (avec une diminution de 7 019 exploitations agricoles). (Cf la figure ci-dessous). La plus grande partie des exploitations sont de petites tailles (42 %) à micro (45 %) comme nous le démontre le diagramme ci-dessous.

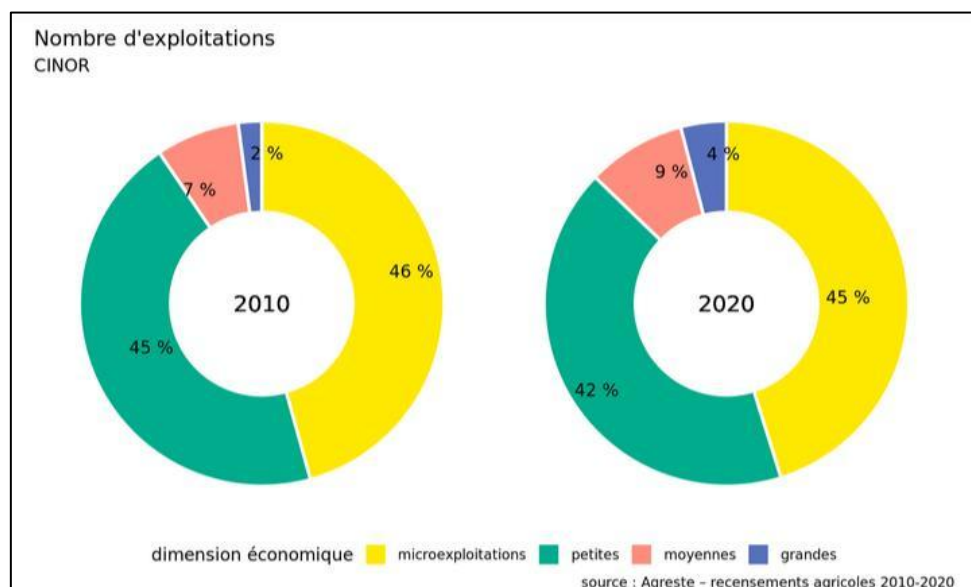


Figure 2 : Répartition des exploitation en fonction de leur dimension

En comparaison avec le nombre d'exploitations, la SAU par exploitation est au-dessus de la moyenne de référence, avec une moyenne de 8,5 hectares de SAU par exploitation, contre 5,6 hectares pour La Réunion, ce qui est corrélé aux types de cultures développées. Sur l'intercommunalité, le nombre d'exploitations diminue au fil des années tandis que la SAU moyenne augmente ce qui démontre une disparition des petites exploitations au profit de grande exploitation (CF figures ci-dessous).

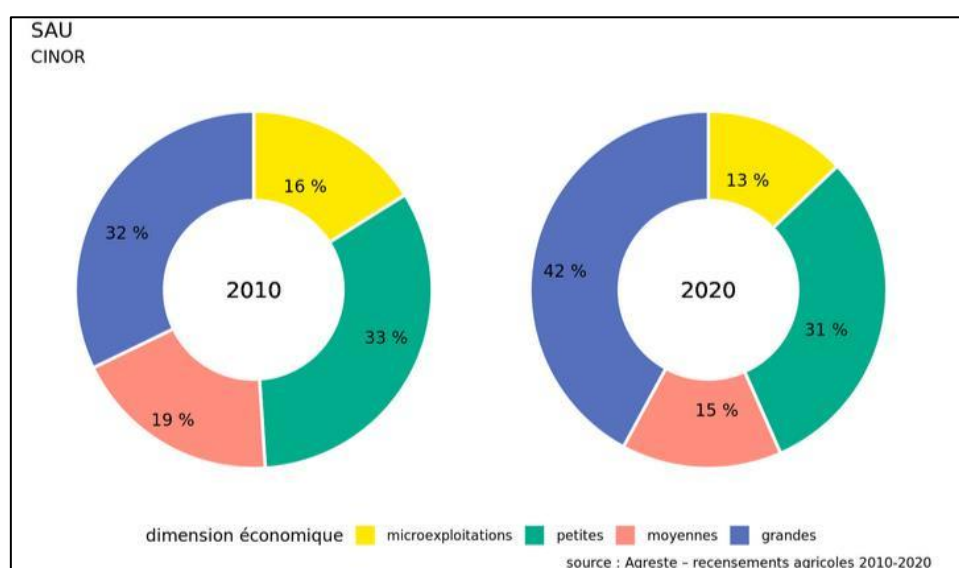


Figure 3 : Répartition de la SAU en fonction de la dimension des exploitations



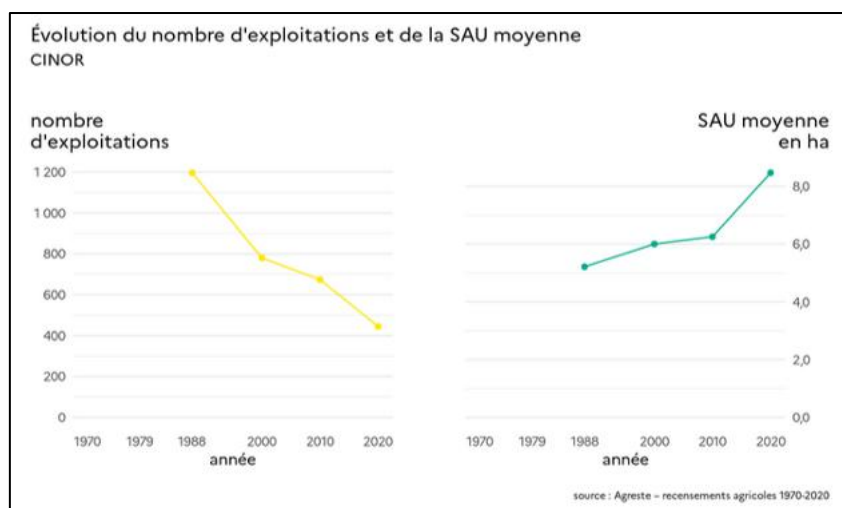


Figure 4 : Evolution du nombre d'exploitation et de la SAU moyenne CINOR

Selon la **Base de l'Occupation du Sol Agricole de 2019** diffusée par la DAAF, les terrains exploités ou ayant un potentiel agricole couvrent environ 4 888 hectares, répartis comme suit :

- 80 % consacrés à la canne à sucre (3 896 hectares)
- 9 % utilisés pour le maraîchage et autre (442 hectares)
- 3 % pour les vergers (133 hectares)
- 9 % pour l'élevage (417 hectares)

L'ensemble des terrains cultivés se trouve hors du périmètre. La canne est la principale activité agricole sur le territoire, avec une petite proportion des terrains recensés dans la Base de l'Occupation du Sol cultivés en maraîchage, verger, élevage etc. La production cannière diminue chaque année un peu plus, dont environ 745 ha entre 2010 et 2020.

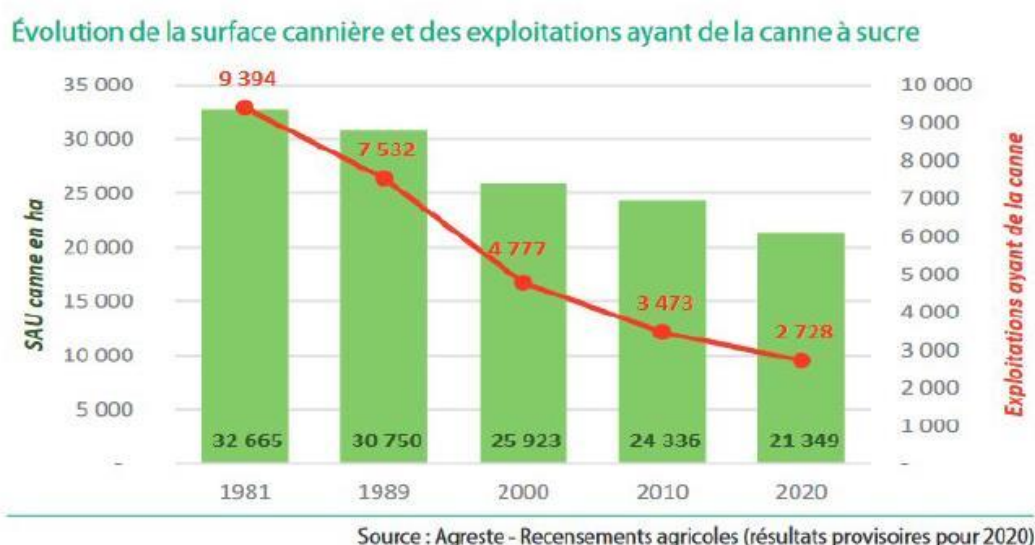


Figure 5 : Evolution de la surface cannière et des exploitations ayant de la canne à sucre

La culture de la canne à sucre diminue peu à peu du paysage au fil des années, mais elle représente tout de même 84 % de la surface agricole utile du territoire, au lieu de 82 % en 2000 et 77 % en 2010.

Entre 2010 et 2020, la surface de canne a diminué de 745 ha, comme nous pouvons le constater sur le graphique ci-dessus. Cette évolution s'explique principalement par l'extension de l'urbanisation.

La commune de Saint-Denis est celle dont le territoire est doté de la plus faible surface dédiée à l'agriculture (374 ha).

Cette plus faible surface s'accompagne d'une spécialisation légèrement moindre sur la canne à sucre, laissant plus de place aux productions maraîchères et horticoles.

Sainte-Marie est la commune qui compte le plus de surfaces dédiées à l'élevage, avec plus de 32 ha de surfaces toujours en herbe et fourragères.

Grâce à ses sols riches et son climat humide, les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne bénéficient d'un potentiel agricole intéressant qui favorise la culture de la canne à sucre. Il existe encore quelques parcelles en friche et certaines dents creuses. Cette présence de terrains en friche s'explique en partie par un abandon des terres lié à la spéculation foncière, mais aussi par la transmission des terres, ainsi que le manque de main-d'œuvre et l'augmentation des coûts de production.

L'agriculture sur le territoire de la CINOR est également caractérisée par la présence de grandes propriétés cannières et d'infrastructures emblématiques sur Sainte-Marie et Sainte-Suzanne. Avec cette présence importante de la canne à sucre, nous retrouvons donc peu de diversification végétale, telle que fruit et légume.

Malgré ces défis, le territoire de la CINOR demeure un territoire propice à l'agriculture, grâce à ses atouts tels que :

- des sols de qualité et un climat humide,
- des parcelles dépierrées et à faibles pentes,
- la possibilité de valoriser des parcelles grâce à des cultures à haute valeur ajoutée.

Cependant, l'agriculture sur le territoire fait face à des menaces sérieuses, notamment la pression urbaine et les difficultés liées à la transmission des exploitations. Pour rappel, entre 2009 et 2021, 490 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières (NAF) ont été consommées, soit une consommation annuelle de 44,5 hectares.

Bien que l'agriculture contribue au cadre de vie et à la tranquillité de la ville, elle reste peu mise en valeur du point de vue touristique.

L'agriculture contribue au caractère verdoyant et rural de la CINOR, avec des paysages variés, tels que les vastes espaces de canne sur la commune de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, ou encore les élevages situés dans les hauteurs. La surface agricole utile représente environ 16 % de la surface totale des trois communes.

En conclusion, bien que l'agriculture semble en baisse depuis 1988, les qualités intrinsèques du territoire et le rôle essentiel de l'agriculture dans l'identité de la CINOR, notamment à travers la culture de la canne, l'activité d'élevage extensive située dans les hauteurs et les



activités maraîchères et d'élevages intensives situées sur le littoral, justifient la nécessité de maintenir une agriculture dynamique. Cela permettrait de valoriser le caractère rural de la commune, de préserver son paysage et de soutenir les intérêts économiques des filières agricoles.

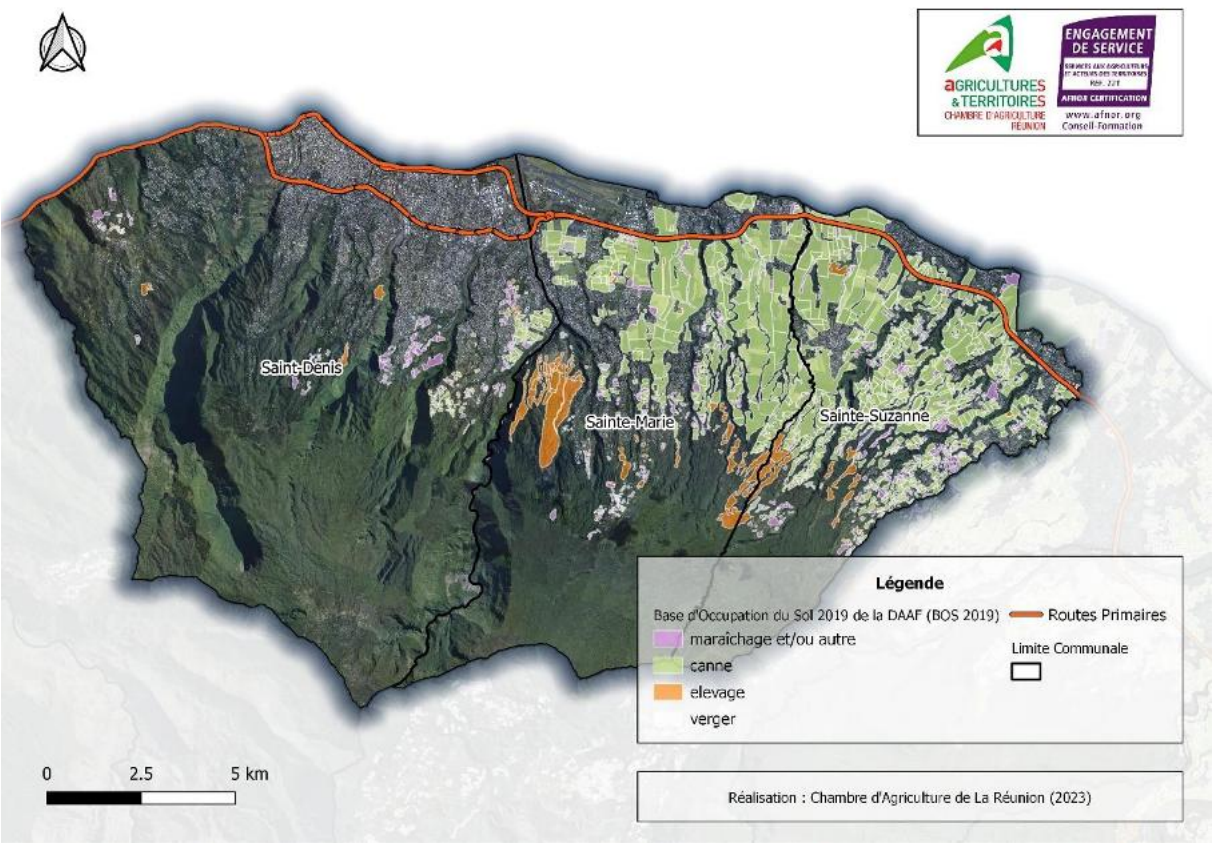


Figure 6 : Situation agricole de la CINOR selon la BOS 2019

Tableau 1 : Surfaces agricoles selon les types de cultures (Source : BOS 2019)

Cultures	CINOR		La Réunion	
	Surface en ha	Surface en %	Surface en ha	Surface en %
Maraîchage et autre	442	9	6 801,74	16
Élevage	417	9	11 328,3	26
Canne	3 896	80	23 260,1	53
Verger	133	3	2 196,91	5
Somme	4 888	100	43 587,05	100
	50 bâtiments d'élevages (selon le recensement de 2014)		1 446 bâtiments d'élevages (selon le recensement de 2014)	

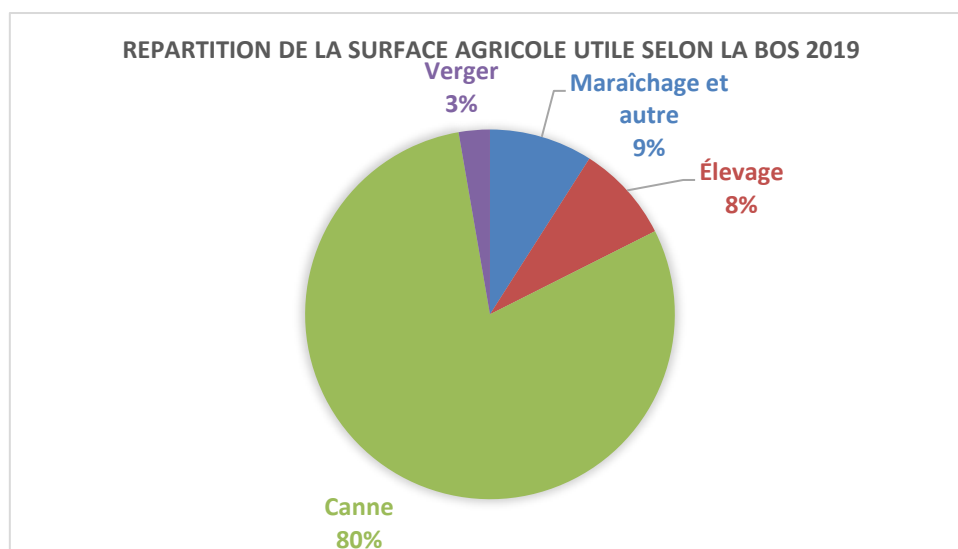


Figure 7 : Répartition de la SAU selon la BOS 2019

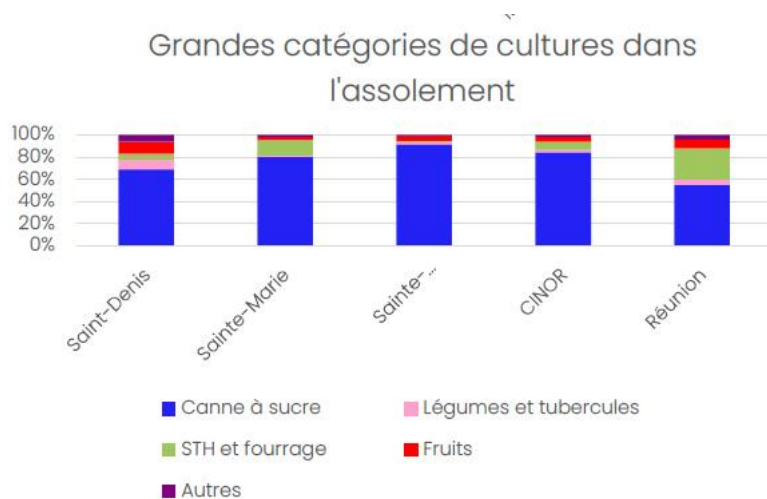


Figure 8 : Répartition de la SAU commune selon la BOS 2019

Tableau 2 : Surface agricole utile selon la RA 2020

		Canne à sucre	Légumes et tubercules	STH et des fourrages	Fruits
SAU selon la RGA 2020	CINOR	3 177,7	139,3	274	163,1
	La Réunion	21 349,25	1 753,22	10 715,04	3 255,56
Nombre d'exploitation selon la RGA 2020	CINOR	189	136	49	161
	La Réunion	2 728	2 194	1 082	2 184

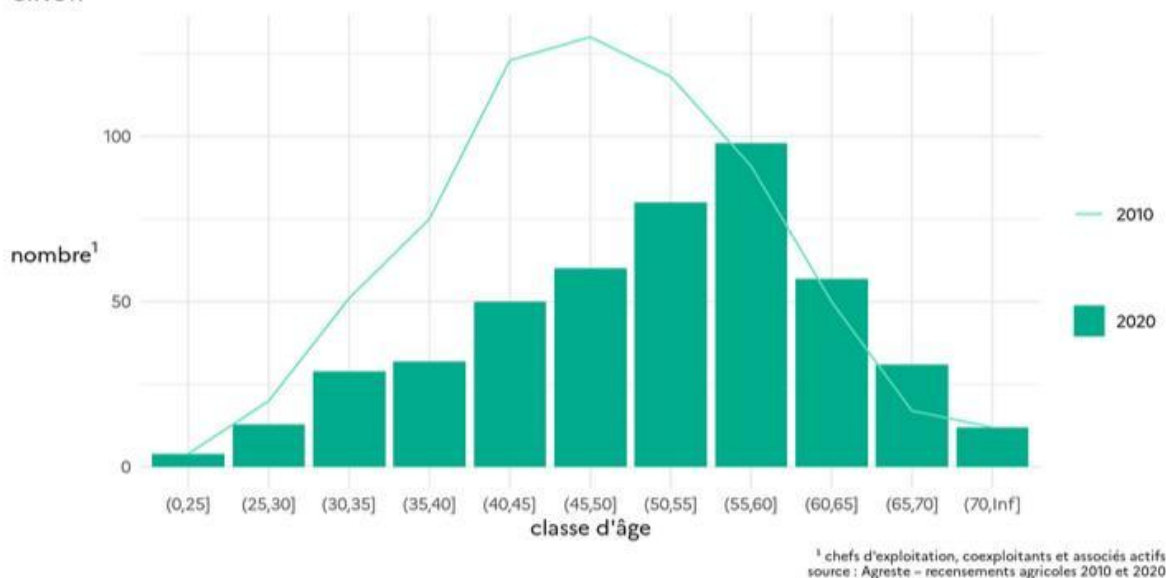
Sur la CINOR, 161 exploitations cultivent des fruits et 136 des légumes et tubercules. Si certaines peuvent être comptées dans les deux catégories, cette donnée vient rappeler l'importance des cultures maraîchères dans l'ensemble des emplois agricoles.

Ces cultures, plus facilement dédiées au marché de la consommation locale, constituent un secteur à favoriser dans le cadre du développement des circuits courts.

Tableau 3 : Age des chefs d'exploitations (RA 2020)

	< 40 ans	40 - 49	50 - 59	60 ans et +	Total
CINOR	71	104	180	111	466
La Réunion	1 087	1 625	2 399	1 449	6 560

Âge des chefs d'exploitations
CINOR



Entre 2010 et 2020, on remarque que le nombre d'exploitants agricoles a diminué. Cette diminution exprime une difficulté à transmettre les exploitations. Les exploitants ont de plus en plus de mal à trouver un repreneur.

Synthèse

Le recensement agricole (RA) (2020) recense 3 772 ha de SAU dans la CINOR, soit 10 % de la SAU totale du territoire réunionnais (38 650 ha).

Les surfaces sont quasi-intégralement dédiées à des monocultures de canne à sucre (87 %), majoritairement localisées sur les communes de Sainte-Marie et de Sainte-Suzanne.

D'après le RA de 2020, le nombre d'exploitations et la SAU dédiées à la canne à sucre sont en chute dans la CINOR.

La majorité des exploitations agricoles de la CINOR sont des exploitations maraîchères et fruitières. D'après le recensement agricole de 2020, le nombre d'exploitations et la SAU dédiées à la canne à sucre sont en chute dans la CINOR.

La majorité des chefs d'exploitation sont âgés et ont du mal transmettre leur exploitation.

Charte agricole et études agricoles

En 2023 la commune de Saint-Denis s'est engagée à respecter une charte agricole, fixant ainsi des axes clairs pour le développement agricole local.

La politique de préservation des espaces agricoles engagée par la CINOR pourra trouver appui sur l'élaboration de « **chartes agricoles communales** » (qui pourront notamment identifier les meilleures terres agricoles) qui permettront de mettre en perspective un projet agricole et la planification territoriale.

Le SCoT encourage et accompagne les exemples portés par la Ville de Saint-Denis de réaliser une charte agricole ainsi que de la mise en œuvre de PAEN (périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains).



Figure 9 : Projet MEREN / REUT

Le projet de mise en Eau des Régions Est et Nord (MEREN) initié en 2005 et relancé en 2017 avec un démarrage des travaux prévu en 2027 a pour objectif le soutien de l'irrigation de la commune de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne. Le projet MEREN et REUT devrait permettre de développer les activités agricoles sur ces communes et d'atténuer la dépendance par rapport à l'eau potable. Cette interconnexion des réseaux sera un atout pour le maintien de l'agriculture.

Le SCoT encourage le développement de solution pour l'irrigation des zones agricoles de Saint-Denis et des Hauts de Sainte-Suzanne et de Sainte-Marie et ce même si ces secteurs sont en dehors du périmètre REUT et MEREN et les agriculteurs utilisent l'eau potable pour l'irrigation. Ainsi, sur Sainte-Marie, le service d'eau potable ne délivre plus de compteur agricole sur certaines zones car il n'est pas possible de répondre aux besoins agricoles en période de

sécheresse. A voir pour s'inspirer de la commune du Tampon qui distribue de l'eau brute aux agriculteurs via des retenues collinaires et un réseau d'irrigation dédié.

Les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne souhaitent maintenir leur caractère rural et naturel, mais elles sont confrontées à un déclin régulier de leur agriculture depuis plus de vingt ans face à l'extension de l'urbanisation. Pour inverser cette tendance, il est nécessaire de conserver et de pérenniser les activités existantes tout en explorant de nouvelles solutions pour créer de nouveaux intérêts et diversifier les filières tout en adoptant de nouvelles pratiques.

Pour conclure cette première partie du rapport, il est clair que nous observons une diminution de l'activité agricole sur le territoire de la CINOR au fil des années. Cependant, avec l'adoption de nouvelles méthodes de culture et l'essor de l'élevage dans le secteur, la Chambre d'Agriculture se montre optimiste quant à l'évolution de l'agriculture sur le territoire de la CINOR.

Par ailleurs, la signature d'une charte agricole pour la commune de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne et la mise en place d'un PAEN témoigneraient de l'intérêt fort de ses communes pour le secteur agricole. Les enjeux agricoles du projet du SCoT devraient donc s'articuler autour des points suivants :

- **La conservation des espaces agricoles.**
- **L'application et le respect du principe de compensation pour tous les projets, qu'ils soient communaux ou privés.**
- **La stabilisation et l'augmentation de l'activité agricole sur le territoire de la commune.**
- **Le développement de la diversification agricole, notamment à travers des initiatives d'agritourisme**
- **Le développement d'infrastructures structurants**

En mettant en œuvre ces mesures, l'intercommunalité peut espérer renforcer son secteur agricole et préserver son identité rurale tout en répondant aux besoins croissants de la population locale et en valorisant son patrimoine agricole et naturel.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui remplace désormais le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Depuis la loi Climat Résilience, promulguée le 22 août 2021, le PAS doit désormais intégrer des objectifs chiffrés exposant la trajectoire du territoire en matière de réduction de l'artificialisation. Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Il s'assure ainsi du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilité et espaces à préserver.

Le PAS se structure autour de 4 grands axes qui se veulent transversales, qui sont les suivantes :

AXE 1 : Construire un développement du territoire résilient et équilibré

O1 : Organiser le développement territorial dans le respect de l'environnement et des particularités locales

O2 : Un territoire sobre et adapté aux modes de vie

O3 : S'engager dans la résilience territoriale

O4 : Réduire l'artificialisation des sols

AXE 2 : Affirmer le leadership et la transition économique / commerciale de la CINOR

O1 : Développer l'emploi en structurant la localisation des filières

O2 : Favoriser un maillage commercial de proximité

O3 : Conforter et renouveler les filières agricoles

O4 : Porter un développement touristique vertueux

AXE 3 : Evoluer vers un territoire 100 % mobile sur des quartiers et des villes du quart d'heure

O1 : Décliner le projet BAO-BAB pour renforcer l'unité territoriale grâce aux mobilités

O2 : Encourager les alternatives à la voiture individuelle

O3 : Encourager les modes doux de déplacements

O4 : Promouvoir l'intermodalité des nœuds de mobilité de la CINOR

AXE 4 : Faire du cadre de vie et de l'environnement la pierre angulaire du développement de la CINOR

O1 : Préserver le patrimoine naturel et les ressources

O2 : Qualifier le paysage pour renforcer l'identité locale

O3 : Accompagner la transition énergétique du territoire

O4 : Améliorer la résilience du territoire face aux risques et aux nuisances

O5 : Penser l'amélioration globale de la ressource en eau

O6 : Renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets

Lorsqu'on se focalise sur la thématique agricole, spécifiquement sur l'orientation 3 du deuxième axe « Conforter et renouveler les filières agricoles », nous identifions trois sous-thématiques :

1. **PROTEGER ET VALORISER LES TERRES AGRICOLES** : cette sous-thématique vise un objectif de réduction de la consommation de foncier agricole en évitant les morcellements, l'enclavement des espaces agricoles en limitant la pression urbaine. Elle vise également à préserver l'identité du territoire.
2. **PRENDRE EN COMPTE LES ACTIVITES AGRICOLES** : cette mesure met en avant la prise en compte du fonctionnement des exploitations au quotidien ainsi que leurs contraintes. La circulation des engins agricoles et le traitement des franges entre espaces agricoles et espaces urbains sont également pris en compte dans les nouvelles opérations urbaines afin de faciliter la vie en commun.
3. **ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DE L'AGRICULTURE DANS UN OBJECTIF DE PLANIFICATION ALIMENTAIRE** : cette sous thématique vise à encourager la diversification dans l'idée de renforcer l'autonomie alimentaire.

Il est souligné que la CINOR affirme sa volonté de conforter les activités existantes et de renouveler les filières agricoles dans un objectif de renforcement de l'autonomie alimentaire du territoire.

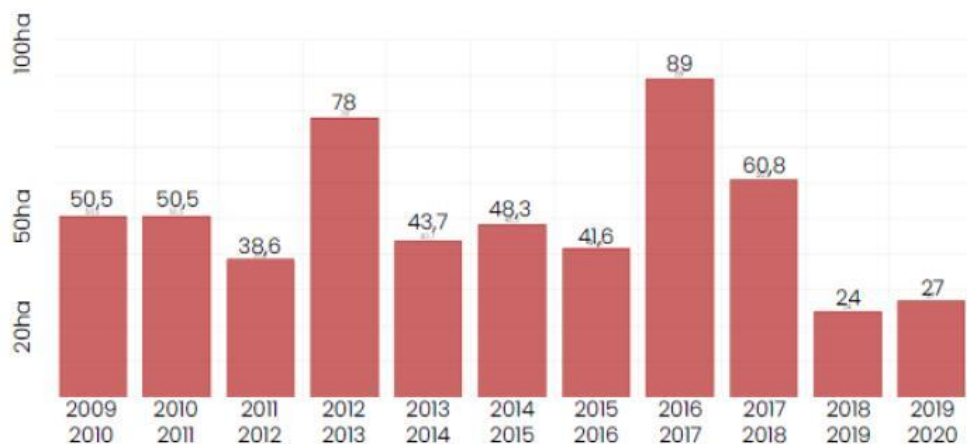
En accord avec les politiques de l'institution consulaire, les objectifs agricoles énoncés sont reflétés dans le SCoT.

La Chambre d'Agriculture encourage la CINOR à traduire ses axes de manière plus précise dans le SCoT, notamment en détaillant les orientations afin d'atteindre les objectifs fixés. Cela garantirait une mise en œuvre efficace et cohérente des politiques de développement agricole dans les communes de ce territoire.

D'ailleurs, dans la troisième sous-thématique de l'axe 2 « Accompagner la diversification de l'agriculture dans un objectif de planification alimentaire durable », la Chambre d'Agriculture tient à souligner qu'elle peut être aussi acteur dans le cadre de la réalisation du Projet Alimentaire Territorial (PAT) mais aussi sur le volet installation et restauration collective.

L'analyse de la consommation des espaces agricoles

Les prévisions en termes d'extension urbaine



Source : Diagnostic du SCoT, 2022

Figure 10 : Quantités d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés par année entre 2009 et 2020

Sur la période 2010 – 2020, **500 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières (NAF) ont été consommées**, soit une consommation moyenne annuelle de 50 ha.

Deux années ont tiré cette moyenne vers le haut : la période 2012 – 2013 et 2016 – 2017.

A l'inverse, les deux dernières années montrent une **consommation foncière d'espaces NAF divisée par 2**, avec environ 25 ha de consommation annuelle.

85 %, soit 426 ha de cette consommation foncière d'espaces NAF ont été consommés pour la réalisation de logements.

Le PLH de la CINOR indique vouloir favoriser l'épaississement du tissu existant avec le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses.

Le diagnostic territorial du SCoT fait état d'une population de **207 487 habitants en 2018**. Selon les données issues de l'INSEE et du PAS, le SCoT se fonde sur une évolution démographique de **0,9 % par an** soit 2 000 hab/an et prévoit un besoin de **1 440 logements par an** sur le territoire.

Par rapport aux besoins en logements et en activité économique au sein du territoire de la CINOR et en tenant compte de la loi ZAN, la Chambre d'Agriculture veillera à ce que les consommations d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation soient maîtrisées, notamment en termes de consommation de la SAU pour les projets d'aménagements. La Chambre d'Agriculture souhaite conserver le maximum de terres agricoles et éviter le mitage sur la SAU comme illustré sur les photos ci-après.



SAINTE SUZANNE DEUX RIVES



IGN. 1984



IGN. 2003



IGN. 2017

SAINT DENIS. LORY LEBRETON/CH. DUFOURG



IGN. 1979



IGN. 1989



IGN. 2003



IGN. 2017

SAINTE MARIE LES GASPARDS LA RÉSERVE



IGN. 1984



IGN. 1989



IGN. 1997



IGN. 2017

Figure 11 : Consommation de l'espace par commune de 1984 à 2017

Tableau 4 : Enveloppe foncière maximale dédiée à la vocation "logements", "équipements", "économie" et "commerces" sur la période 2021-2041

Enveloppe foncière MAXIMALE dédiée	1 ^{ère} période du SCoT 2021 - 2031	2 ^{nde} période du SCoT 2031 - 2041	TOTAL 2021 - 2041
Vocations « logements et équipements »	133,9 ha	64,4 ha	198,3 ha
Vocation « économie »	72,8 ha	40,0 ha	112,8 ha
Vocation « commerce » (DAACL)	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
SCoT TOTAL	206,7 ha	104,4 ha	311,1 ha

Source : Projet arrêté du SCoT, octobre 2024

Le SCoT annonce une consommation maximale de l'espace d'environ 311 ha à destination du logement, de l'économie et du commerce, jusqu'à 2 041 soit environ 15 ha/an.

La consommation est principalement portée par le secteur de l'habitat qui tend à se développer pour faire face à l'accroissement de la population comme le démontre le tableau ci-dessous.

Tableau 5 : Consommation foncière prévue au SCoT pour le logement par commune

	Consommation foncière prévue au SCoT/ artificialisation sur la période 2031-2041	
	Phase 1 du SCoT (2021-2031) - consommation	Phase 2 du SCoT (2031-2041) - artificialisation
Saint- Denis	43,5 Ha	19,9 Ha
Sainte- Marie	63 Ha	31 Ha
Sainte- Suzanne	27,4 Ha	13,5 Ha
SCoT CINOR	133,9 Ha	64,4 Ha

(Source Annexe – justification des choix, octobre 2024)



Tableau 6 : Consommation foncière prévue au SCoT pour l'économie par commune

ZAE de type 1-2-3 et entreprises isolées	Surface déclassée actuelle	Consommation foncière prévue au SCoT	
	Zones existantes	Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
TOTAL	28,8 ha	11,8 hectares	0 hectare
	Zones en projet	Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
TOTAL	Non concerné	71 hectares	30 hectares
Enveloppe foncière dédiée aux entreprises isolées		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)
TOTAL	Non concerné	5 hectares	0 hectare
TOTAL CONSOMMATION FONCIERE		72,8 hectares	40 hectares

(Source Annexe – justification des choix, octobre 2024)

Concernant la consommation du foncier agricole, afin de protéger au mieux les terres agricoles, le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation par rapport à la dynamique passée. L'enjeu premier est d'atteindre les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (« ZAN » en 2050 et réduction de moitié du rythme de l'artificialisation sur la période 2021-2031). Le deuxième enjeu est de limiter l'artificialisation des sols et la consommation des espaces NAF en développant notamment le tissu urbain par densification du tissu préexistant, en réduisant les coûts d'aménagement et en luttant contre la spéculation foncière.

Cette enveloppe agricole identifiée doit permettre d'éviter le morcellement, l'enclavement voire la fragmentation des espaces agricoles en limitant la pression urbaine. De même, afin d'assurer la protection des exploitations et leur développement, la fonctionnalité des exploitations agricoles (foncier, bâtiment d'exploitation et bâtiment d'habitation) doit être maintenue.

Pour les exploitations agricoles situées dans les espaces périurbains, des enjeux spécifiques seront pris en compte. La circulation des engins agricoles doit être facilitée par la préservation des cheminements. Le traitement des franges entre espaces agricoles et espaces urbains doit également être prévu dans les nouvelles opérations urbaines afin de faciliter la vie en commun. Ces éléments mis bout à bout concourent à une protection forte de l'agriculture sur l'ensemble du territoire de la CINOR.

Analyse des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Afin d'analyser les futures pertes de terrain agricole, le SCoT fait part d'une carte illustrant les secteurs déjà urbanisés (SDU). Ces SDU sont repris après une identification réalisée par chaque commune. Ces secteurs feront l'objet d'une extension de la surface urbanisée et empièteront probablement sur les surfaces agricoles à court, moyen, long terme. Ils sont répertoriés sur les cartes suivantes :

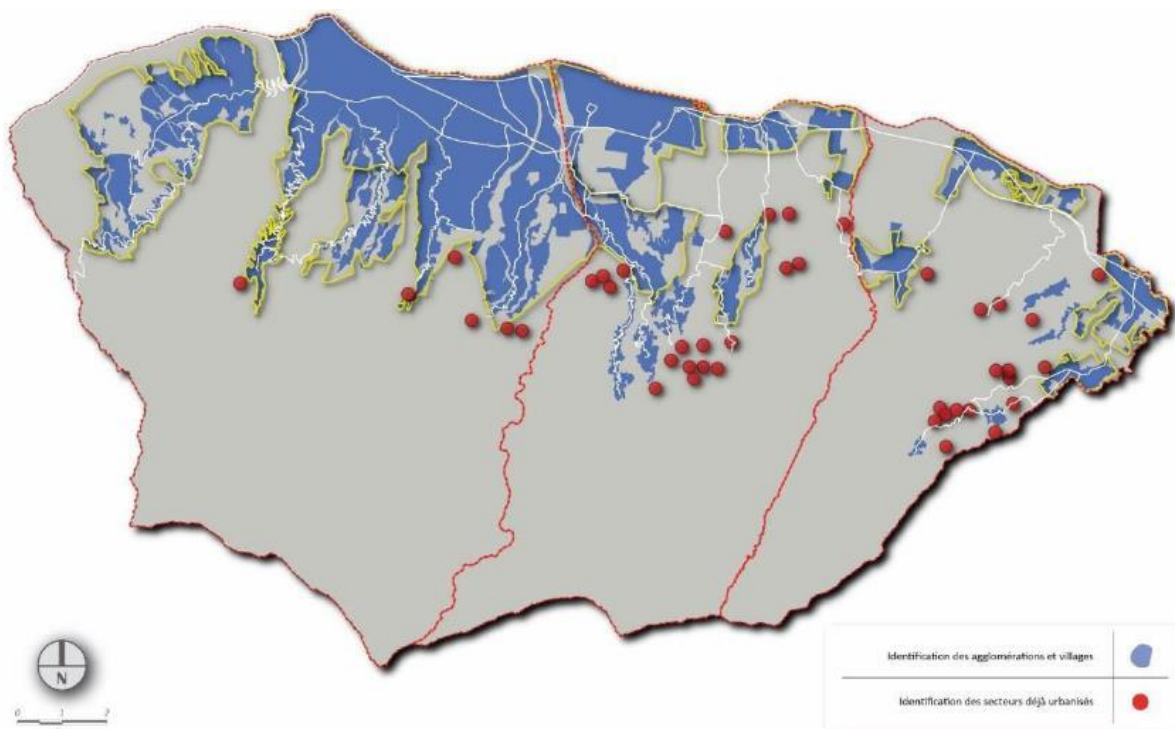
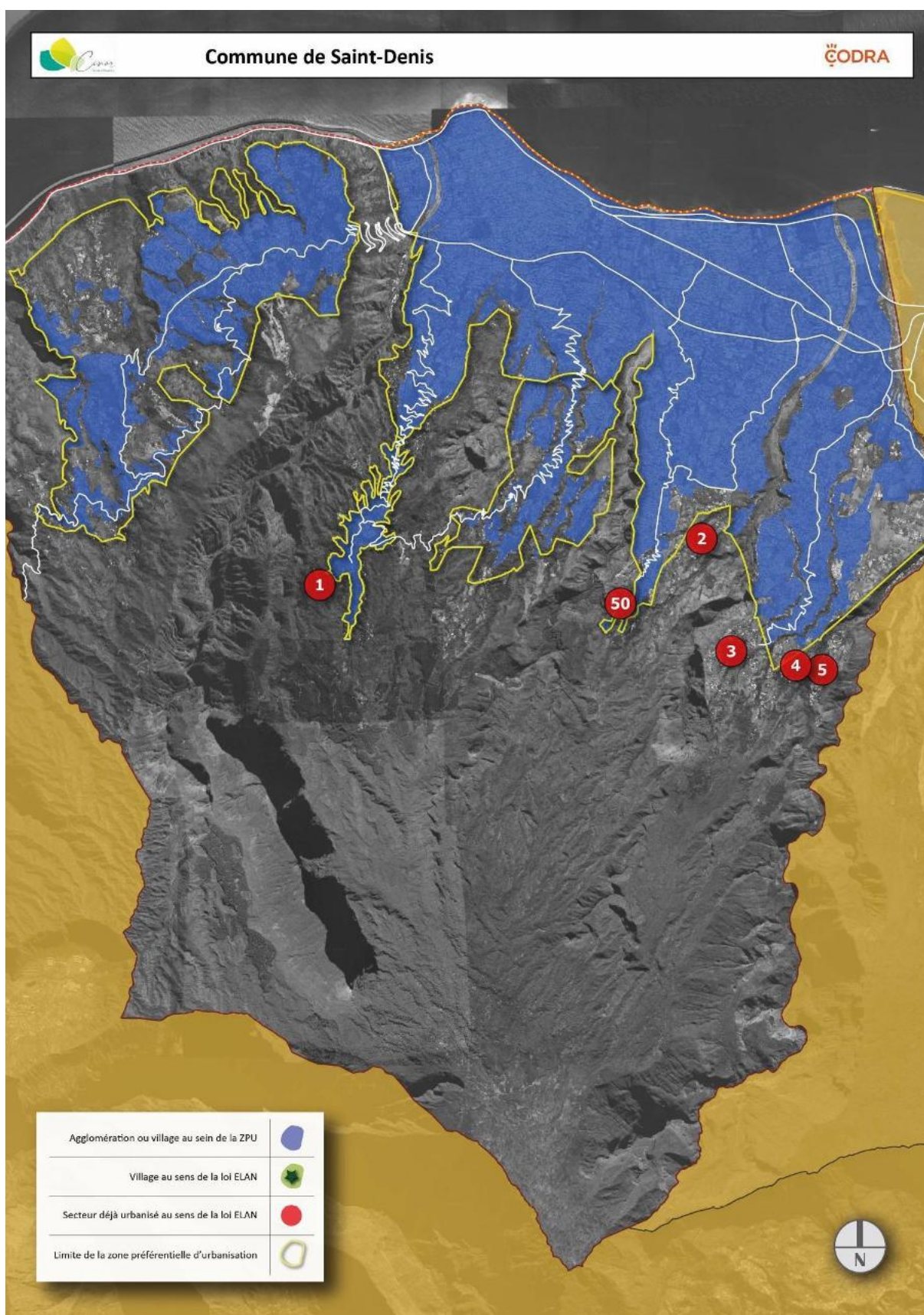
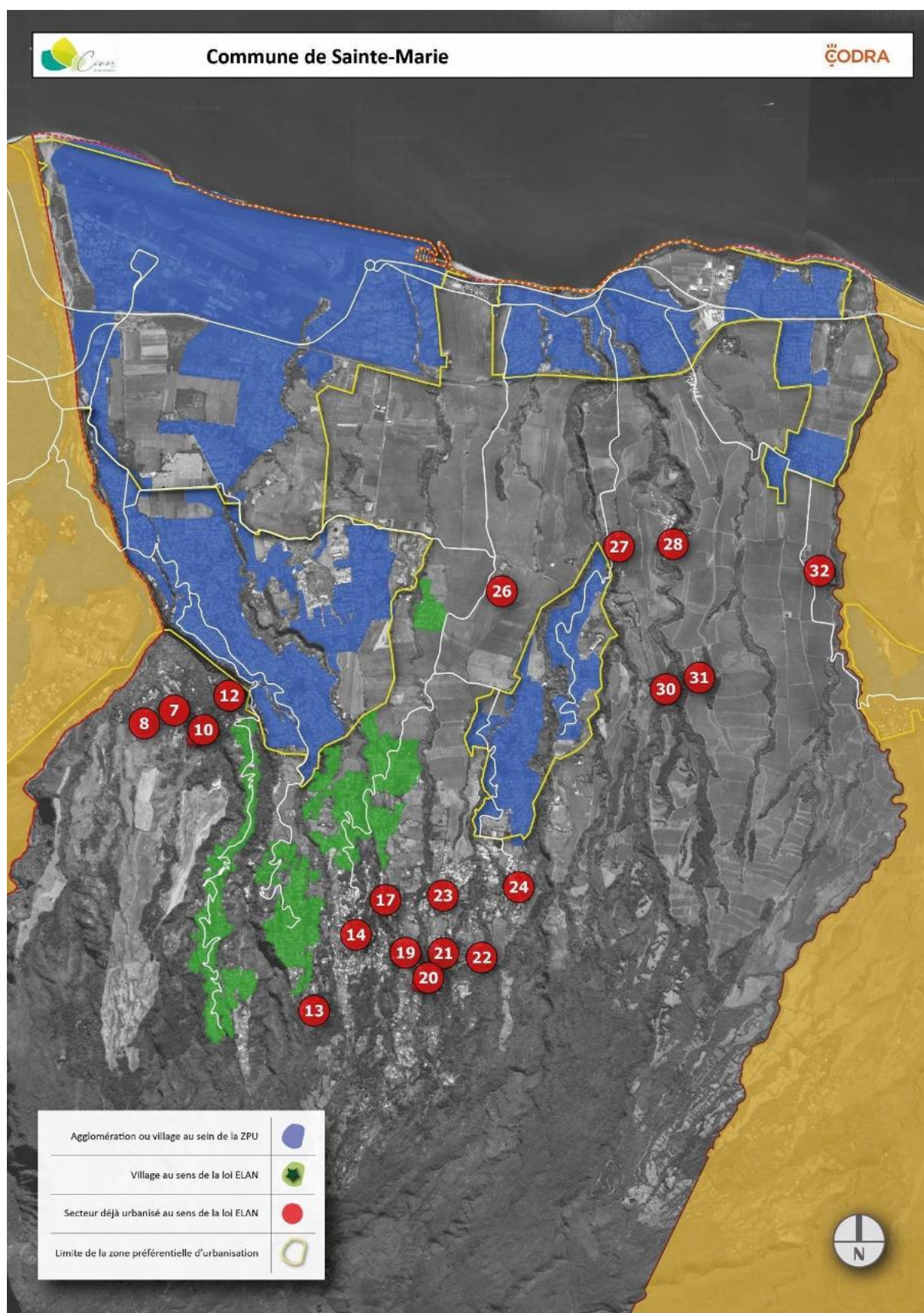


Figure 12 : Carte des SDU sur territoire CINOR

(Source DOO du SCoT CINOR)







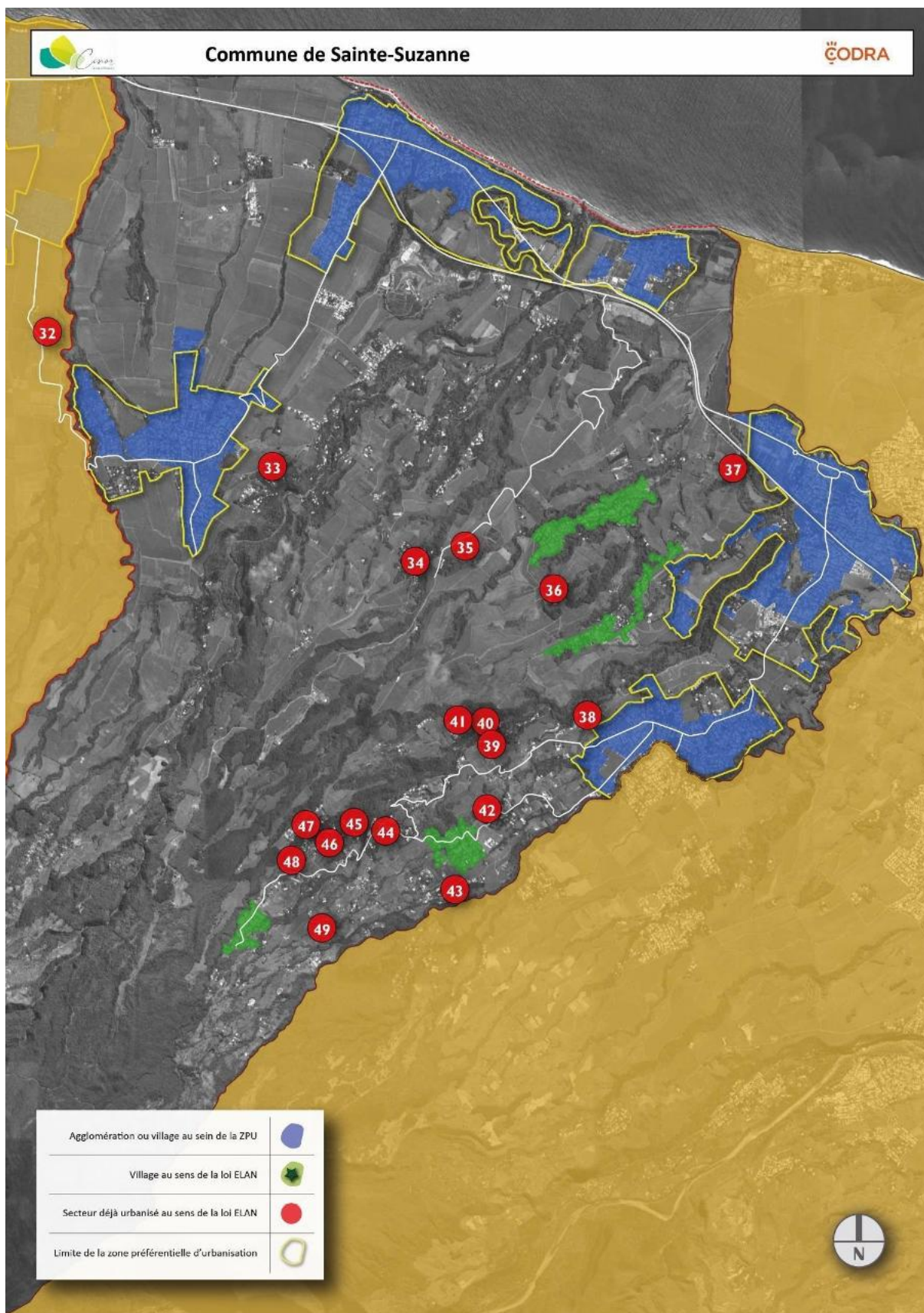


Figure 15 : SDU de Sainte-Suzanne

Les SDU sur la commune de Saint-Denis sont relativement peu nombreux, ce qui s'explique par l'urbanisation déjà bien présente. Ces secteurs sont proches des Zones Préférentielles d'Urbanisation et sont cohérents avec le territoire.

Sur la commune de Sainte-Marie, les SDU sont regroupés essentiellement dans les Hauts de la commune. C'est un bon choix, puisqu'il ne contribue pas au mitage dans la zone du littoral. Concernant la commune de Sainte-Suzanne, les SDU sont répertoriés sur la partie Est et plus précisément dans les Hauts.

Globalement, les SDU sont bien répertoriés, à l'avenir ils permettront aux exploitants des Hauts de pouvoir réaliser des constructions telles que des projets agritouristiques en continuité avec le village existant.

Synthèse :

D'après les prévisions, nous supposons que le projet de SCoT de la CINOR propose une grande diminution du zonage A par rapport au SCoT de 2013. La Chambre d'Agriculture déplore qu'il n'y ait pas les données précises pour analyser de manière détaillée la consommation d'espace potentiel, notamment pour l'estimation des pertes.

La Chambre d'Agriculture comprend la situation de la commune pour son besoin de s'urbaniser et se développer économiquement, mais s'oppose à la perte importante des espaces agricoles à fort potentiel agronomique et mécanisables au profit des espaces urbains. Nous demandons à ce que les espaces agricoles restent au maximum dans leur vocation agricole.

La Chambre Consulaire tient à rappeler à la collectivité que les terres agricoles ne sont pas la seule réserve foncière pour des projets de logements, d'aménagements ou projets économiques. Cependant nous ne disposons pas plus d'informations sur la destination de cet espace et qui mérite par conséquent plus de clarté.

Pour conclure, il serait judicieux de préserver les secteurs à fort potentiel agricole pour soutenir et développer l'agriculture sur le secteur et à La Réunion. La Chambre d'Agriculture sera très attentive au déclassement de terrain agricole et à la perte de productions lors de la retranscription du SCoT dans les différents PLU des communes de la CINOR.

En outre, la Chambre d'Agriculture demande à ce que les agriculteurs affectés par toute perte de leurs cultures soient indemnisés par une compensation proportionnelle à leur production perdue. De plus, nous insistons sur la nécessité de dimensionner strictement les extensions urbaines selon les besoins réels du territoire, en fournissant des informations complémentaires et des arguments justifiant ces extensions, ou en renonçant à la consommation de nouveaux espaces. Enfin, tout redéploiement urbain doit être conforme au Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et aux documents d'urbanisme supérieurs.



Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) détermine - au titre des articles L. 141-5 et suivants du Code de l'urbanisme - les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains, et à urbaniser, et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Le DOO peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations :

- Les **prescriptions** [P0] indiquées dans le document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de normes inférieures dont les PLU.
- Les **recommandations** [R0] inscrites dans le document s'adressent à l'ensemble des communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux opérateurs compétents, et complètent les orientations par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné

Le DOO s'appuie sur 3 parties majeures et différents chapitres :

Partie 1 : Affirmer l'organisation équilibrée du territoire, « image de marque » du territoire

Affirmer la place du territoire dans l'espace régional

Une armature urbaine cohérente, support d'une urbanisation structurée et organisée

Partie 2 : Les grands équilibres de l'urbanisation

Chapitre 1 : Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux

Chapitre 2 : Revitaliser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale

Chapitre 3 : Conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire

Chapitre 4 : Rendre possible les grands projets d'équipement et de services

Chapitre 5 : Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements

Chapitre 6 : Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat

Chapitre 7 : Maintenir une agriculture durable

Partie 3 : Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels

Chapitre 1 : Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire

Chapitre 2 : Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions

Chapitre 3 : Un rôle majeur du SCoT pour accélérer la transition énergétique et s'adapter au changement climatique.

Les prescriptions retenues dans la partie 2 chapitre 7 sont les suivantes :

- Les espaces agricoles de fort potentiel bénéficient d'un classement en zone agricole (A ou Apf), limitant fortement les possibilités de constructions puisque seule l'extension limitée des installations techniques liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole est autorisée.
- Dans les coupures d'urbanisation aucune construction n'est autorisée, y compris les bâtiments techniques.
- Comme l'indique le SAR aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée sur les zones agricoles.
- Dans ces secteurs en devenir et participant à la vie des Hauts, le SCoT incite à la définition de nouveaux sites stratégiques liés à l'installation agricole (sièges, bâtiments agricoles) ou à l'agritourisme.

Synthèse :

Les prescriptions sont plutôt en cohérence avec le PAS et les documents d'urbanismes de rang supérieur. Cependant, la Chambre d'Agriculture déplore que le SCoT ne propose pas d'alternative pour réaliser des constructions à but de production (Ex : serre) dans les zones à coupure d'urbanisation.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture note un manque d'informations concernant la réglementation sur la réalisation des projets agritouristiques. En effet, ce dernier peut contribuer d'une part à la valorisation du terroir réunionnais et d'autre part au revenu des exploitants agricoles aussi bien dans les Hauts que dans les Bas.

Concernant les recommandations, la Chambre d'Agriculture est d'avis favorable à l'ensemble des éléments cités et encourage les communes de la CINOR à les mettre en pratique (Projet de charte agricole, développement de l'irrigation, ...).



La compatibilité entre le projet de SCoT et les documents d'urbanisme de rang supérieur

Le projet de SCoT CINOR doit être compatible avec les documents d'urbanisme de rang supérieur (SAR) et autres comme le SMVM et le SDAGE.

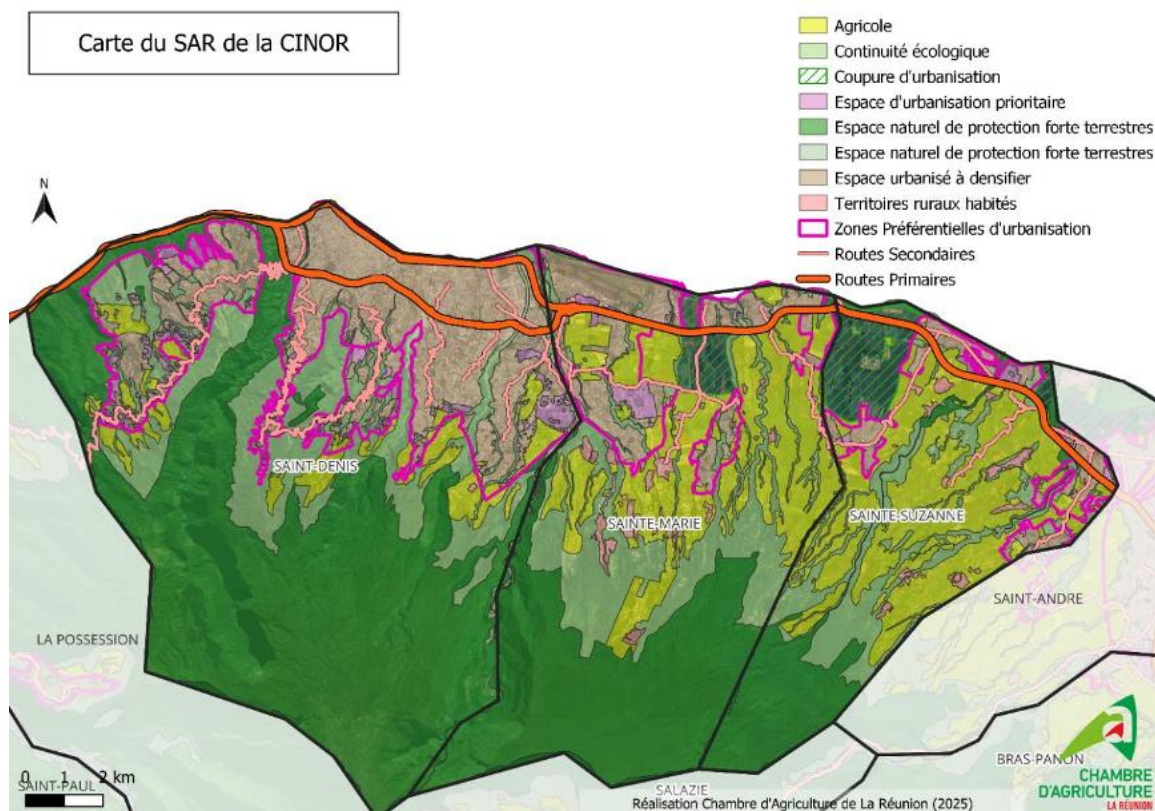
SAR

Le Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR), approuvé le 22 novembre 2011, définit les grandes orientations d'aménagement du territoire réunionnais sur les trois grands types d'espaces (naturels, agricoles et urbains) et les prescriptions qui en découlent.

Le SAR se fixe quatre objectifs et 14 orientations pour assurer aux Réunionnais la préservation et la mise en valeur et le développement de leur territoire, dans le souci conjugué d'une cohésion sociale et territoriale renforcées, et la recherche de voies d'aménagement originales et compatibles avec l'histoire et le patrimoine réunionnais.

Ces objectifs et orientations prennent en compte 7 impératifs dont :

- La préservation des espaces naturels et agricoles et des ressources naturelles (eau et matériaux) ;
- La réduction de la consommation d'espace par le cantonnement de l'espace urbain et la gestion raisonnée du capital que représente le foncier, grâce à une organisation hiérarchisée du territoire.



Le SCoT est compatible avec l'orientation 2.4 du SAR « Protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels en tenant compte de leurs fonctions » car au sein de la partie 2 du chapitre 7, le projet de DOO exprime la volonté de maintenir le niveau de production actuel de la filière canne, de préserver les espaces agricoles à fort potentiel et développer l'agritourisme.

Les mesures annoncées dans le projet de SCoT (prescriptions/recommandations) permettent de **réduire** significativement les incidences négatives prévisibles et potentielles associées à la consommation d'espaces NAF et à la place de l'agriculture.

Après analyse de l'ensemble du projet de DOO, **les incidences notoires du projet de SCoT sont considérées comme faibles à modérées**, selon l'évaluation environnementale, dans la mesure où les espaces naturels et agricoles se veulent protégés de l'urbanisation tout en s'adaptant aux perspectives de croissance démographique et aux objectifs nationaux de protection environnemental (loi ZAN).

La Chambre d'Agriculture suit l'avis de l'évaluation environnementale mais reste vigilante sur la réalisation de celle-ci.

SMVM

Le SCoT, à travers le projet de DOO, est compatible avec le SMVM car il met en avant le maintien du niveau de production actuel de la filière canne, préserve les espaces agricoles à fort potentiel et développe l'agritourisme. Il maintient également les coupures d'urbanisation. Il est donc compatible avec l'orientation 2.4 du SMVM « Accompagner le développement des autres filières d'excellence et de l'exploitation des ressources maritimes ».

Des compléments pourraient être apportés sur la consommation d'espace NAF tels qu'une prescription sur les règles d'urbanisation dans les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés définis dans le cadre de la loi ELAN, comme le rappelle l'évaluation environnementale.

Synthèse :

La Chambre d'Agriculture estime que le projet de SCoT CINOR semble être compatible avec le SAR, avec une incidence modérée de la consommation comme l'indique l'évaluation environnementale. Cependant, l'Institution Consulaire souligne que le projet de DOO ne décrit pas les règles d'urbanisation au sein des espaces de protection du littoral et marin et des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés définis dans le cadre de la loi ELAN. Ainsi, il est nécessaire d'établir un règlement puisque plusieurs déclassements se feront à l'avenir hors secteur sur le littoral et hors ZPU. Ce sont des espaces à potentiel agricole qui peuvent être préservés et valorisés pour l'agriculture.

De plus, nous regrettons que l'évaluation environnementale 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 au regard des nouvelles constructions.



Avis de La Chambre d'Agriculture

Le territoire de la CINOR présente un terroir agricole riche et structurant dans le bassin Nord de l'île. La commune affirme son objectif de préserver l'agriculture sur son territoire. Les nombreuses études agricoles menées depuis 2021 montrent la détermination et la volonté de la CINOR à affirmer sa dynamique économique et son caractère rural à travers les communes de Sainte Suzanne et Sainte-Marie.

La préservation de l'ensemble de la filière agricole fait partie des objectifs pour le SCoT que l'on retrouve dans le chapitre 7 de la partie 2 du DOO.

Concernant l'aspect consommation de l'espace agricole induite par le projet de SCoT, la Chambre d'Agriculture insiste sur le fait de protéger absolument les terres agricoles sur les trois communes et d'ouvrir d'autres espaces à l'agricole lorsque cela est possible ; notamment dans le contexte actuel, où l'agriculture est primordiale pour notre sécurité alimentaire dans le cadre de notre souveraineté.

De ce constat général et considérant l'ensemble des éléments présentés dans le projet de SCoT arrêté en date du 12 décembre 2024, en particulier les éléments relatifs à la modération de la consommation d'espaces agricoles et à la stratégie de structuration de la commune ; de plus au vu de la croissance économique et son développement, l'attractivité et l'augmentation de la population, **la Chambre d'Agriculture au titre de personne publique associée, émet un avis favorable avec réserve.**

25 00 10 52



CINOR

reçu le

14 MAI 2025

SERVICE COURRIER

Saint-Denis, le 05/05/2025

Action suivie par **Julien LALLEMAND**
Mél : jlallemand@eaureunion.fr
réf : eauRéunion/JL/2025/106

Monsieur Le Président de la CINOR
3 Rue de la solidarité
CS 61025
97490 Sainte-Clotilde

Objet : Avis sur le projet de SCOT de la CINOR

Monsieur Le Président,

Par courrier en date du 11 février 2025, vous sollicitez l'avis de l'Office de l'eau Réunion sur le projet de révision du SCOT de la CINOR. A partir des documents disponibles, je porte à votre connaissance les points suivants.

1. Prise en compte de l'état des masses d'eau

Les enjeux concernant la préservation et la reconquête de la qualité des masses d'eau superficielles et souterraines sur le territoire de la CINOR sont intégrés au Diagnostic et à l'Evaluation Environnementale. Nous notons que les données utilisées sont celles de l'Etat des Lieux du SDAGE élaboré en 2019. Concernant la masse d'eau souterraine FRLG101 « Formations volcaniques du Littoral Nord », l'étude des volumes prélevables rendue en 2024 apporte des connaissances supplémentaires sur le taux d'exploitation de cette ressource. Aussi, l'Etat des Lieux est en cours de révision, en vue du prochain SDAGE 2028-2033. Cette révision fera l'objet de partages et de concertations avec le territoire.

2. L'intégration des politiques publiques d'eau et d'assainissement

Les objectifs de sobriété de consommation en eau potable et les zones de « conflits d'usages » entre agriculture et usages domestiques peuvent d'ores et déjà être appréciés avec les éléments disponibles. En particulier, le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable permet de consolider les éléments du diagnostic. Dans un contexte de changement climatique où les pressions anthropiques sur la ressource peuvent être localement importantes, un effort de sobriété pour l'ensemble des usages (domestiques et non domestiques) est souhaitable en termes de consommation mais aussi de rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) donne des orientations ambitieuses concernant la protection de la ressource en eau. Les transcriptions en prescriptions et recommandations dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) sont claires et précises. Le suivi des mesures conditionnant l'urbanisation et desserte en eau potable est à encourager notamment au regard de l'équilibre ressources-besoins et de la présence de réseaux (R11 ; P59 ; P60). De façon symétrique, l'ouverture à court terme est conditionnée à la présence de réseaux d'eaux usées (P60) et permet ainsi de favoriser les zones en assainissement collectif ce qui contribue à la protection de la ressource en eau. La conditionnalité pourrait utilement tenir compte de l'impact financier et de l'impact sur l'adéquation ressources-besoins.

Par ailleurs, l'objectif d'amélioration du rendement des réseaux d'eau potable (P58) pourrait être associé à une ambition d'amélioration de l'ensemble des performances de la distribution d'eau potable. Les objectifs de limitation d'extension des réseaux et de sobriété dans la consommation en eau (R18, P58) contribuent également aux objectifs de limitation des prélèvements en eau dans le milieu naturel.

Les mesures de sobriété en eau mériteraient d'être précisées (mise en place d'équipements hydroéconomiques, récupération d'eau de pluie, amélioration des réseaux privatifs...).

Enfin, la réalisation du diagnostic territorial pour l'accès à l'eau pour tous est rappelée (P58). Les politiques d'amélioration du cadre de vie peuvent accompagner cette démarche avec la mise en place stratégique de bornes fontaines, toilettes et douches publiques en milieu urbain.

3. Les enjeux de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques

Le DOO prévoit un ensemble de mesures pour la gestion des eaux pluviales, en favorisant la gestion de l'eau à la parcelle complétée par des mesures pour une gestion alternative comme la mise en place d'espaces verts (P20 ; R12 ; R18 ; P57 ; P61). Pour la compréhension des partenaires publics, ces mesures mériteraient d'être précisées par une définition claire du principe de gestion de l'eau à la parcelle et des solutions fondées sur la nature (SFN). A noter que l'obligation de mise en place de déshuileurs-débourbeurs devrait être priorisée sur les zones à enjeux (parking, garages, bassins de rétention) et être accompagnée d'un suivi et d'un entretien strict par le maître d'ouvrage concerné.

Les mesures en faveur de la protection et de renaturation des ripisylves et des corridors écologiques (R21 ; P49 ; P50 ; P51 ; P61) permettront de contribuer à la préservation des masses d'eau au même titre que les mesures favorisant le retour de la nature en ville (P57) et de limitation de l'artificialisation qui est un axe important du SCoT.

L'agriculture revêt plusieurs enjeux majeurs du territoire, entre développement économique et protection du foncier agricole mais contribue également à la protection de la ressource en eau. Le maintien d'une agriculture durable (R20), notamment sur les secteurs à enjeux nitrates ou pesticides (Les Cafés à Sainte-Marie, ...) ou présentant des conflits d'usages pour l'eau potable (hauts de Saint-Denis) est donc indispensable. Les chartes agricoles proposées dans la recommandation 20 permettent la mise en perspective du projet agricole et la planification territoriale au regard de ces enjeux.

Les services de l'Office de l'eau Réunion se tiennent à disposition afin de contribuer à la mise en place des actions contribuant à l'atteinte du bon état des masses d'eau. En particulier, le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Office de l'Eau permet d'accompagner financièrement les actions qui y contribuent.

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

P/Le Directeur,

Anne-Sophie PAYET

25 00 103 6



CCI ÎLE DE LA RÉUNION

CINOR

Saint-Denis, le 06 MAI 2025

reçu le

13 MAI 2025

V/Réf. : V/courrier du 28/01/2025
JJF/XL/SI/2025/01-25000146

SERVICE COURRIER

Monsieur Maurice GIRONCEL
Président de la CINOR

N/Réf. : DPE/POE/KB-VHS-dd- 02500638

3 rue de la Solidarité
CS 61025
97490 Sainte-ClotildeContact : Vanessa HAW-SHING
Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : (0262) 94 21 26
Vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr**Objet : Avis sur le projet de Révision Générale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR (Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion).****Monsieur le Président,**

Suite à l'examen attentif du projet de Révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de La Réunion tient à vous faire part de son avis, en tant que Personne Publique Associée.

L'engagement de la CINOR dans cette démarche de révision de son SCoT est essentiel pour définir un cadre stratégique de développement territorial cohérent et durable pour les 20 prochaines années à venir. La CCI de La Réunion se veut particulièrement attentive aux conditions d'accueil et de développement de l'activité économique (tertiaire, commerce, industrie) déclinées dans les projets de territoire, et en particulier dans celui de la CINOR.

La CCI Réunion souhaite souligner les éléments suivants qui lui apparaissent particulièrement pertinents pour le développement économique de votre territoire. Vous trouverez ci-dessous nos observations :

Développement des filières économiques et attractivité

La révision du SCoT de la CINOR est portée par de nouveaux enjeux, axés vers « *un développement équilibré fondé sur les transitions* » (notamment écologiques, environnementales, énergétiques, économiques/commerciales, « mobilitaires », etc...). La CCI Réunion reconnaît l'urgence climatique et la nécessité d'engager une transition vers un modèle de développement plus durable. Mais il est important de souligner que les mesures de résilience climatique ne doivent pas se faire au détriment de la capacité des territoires à accueillir de nouvelles activités économiques, à développer les entreprises existantes et à créer des emplois. Dans un autre temps, la transition écologique peut aussi être perçue comme une source d'opportunité pour nos entreprises locales (économie verte, rénovation énergétique, numérique, commerce, services aux entreprises, industrie, transport, tourisme durable...).

Le SCoT peut donc jouer un rôle dans l'identification et le soutien des filières économiques.

Par ailleurs, un territoire préservé et résilient est un facteur d'attractivité pour les habitants, les entreprises et les investisseurs sur le long terme. Globalement, les enjeux de durabilité doivent être pleinement pris en compte dans la stratégie globale du SCoT.

Rééquilibrage territorial

La CCI Réunion s'interroge sur le rééquilibrage entre les trois communes du territoire de la CINOR, et plus particulièrement sur le risque que la commune de Sainte-Suzanne soit mise de côté dans les orientations du SCoT révisé.

Zones à vocation commerciale (DAACL)

Le diagnostic du SCoT (en page 121) relève comme faiblesse du territoire : « *des fonciers dans les zones commerciales surdimensionnées dans les documents d'urbanisme par rapport au potentiel de développement* ». La prolifération non justifiée de zones commerciales en périphérie nuit aux petits commerces. La CCI Réunion a bien compris et partage la volonté de la CINOR de mieux maîtriser ses ressources foncières à vocation commerciales en inscrivant dans son Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) que « *le territoire de la CINOR n'a pas vocation à développer de nouvelles zones commerciales de périphérie* ». Ce qui porte donc à 0 hectare la consommation foncière à vocation « commerce » (DAACL) pour les 20 prochaines années à la CINOR. Dans votre projet de territoire, le Document d'Orientation et

Suivez-nous !**ADRESSE POSTALE**5 B rue de Paris - CS 31023 - 97404 Saint-Denis Cedex
Tél : 0262 94 20 00 ■ sg-dir@reunion.cci.fr
www.reunion.cci.fr ■ N° SIREN 189 742 117 ■ Code APE 9411Z**www.reunion.cci.fr**

d'Objectifs (DOO) propose des alternatives et des conditions de mise en œuvre : la requalification et la densification des zones commerciales existantes, en améliorant leur attractivité, leur accessibilité et leurs fonctionnalités. En parallèle, nous souhaitons attirer votre attention sur la nécessité de réaliser une étude d'impact rigoureuse pour évaluer les conséquences de l'absence de développement de nouvelles zones commerciales de périphérie sur l'emploi, l'investissement, la consommation et l'attractivité globale du territoire.

Le DOO pointe le bon maillage commercial, il localise de préférence les implantations commerciales nouvelles dans les friches et concourt au développement du commerce de proximité dans les centres-villes. Si la priorité est donnée au centre-ville commercial, la CCI Réunion souhaite que la CINOR prévoit des mesures d'accompagnement fortes (aides à la modernisation, amélioration de l'accessibilité, du stationnement et des points de livraisons, animation commerciale, plan de circulation, parking relais, etc) pour garantir leur dynamisation et pouvoir être fonctionnel comme les meilleurs centres commerciaux de l'île.

Zones à vocation économiques et enjeux environnementaux

Au total, les besoins en espaces fonciers à vocation « économie » (ZAE) sont estimés à 112,8 hectares à horizon 20 ans. Le DOO identifie 3 types de zones afin de prioriser le développement économique :

- **Zone 1** : zone prioritaire pour l'implantation d'entreprises locomotives (avec des exigences qualitatives de haut niveau) (exemples : ZAE Technor, en projet ZAE Plaine de Gillot 60 ha)
- **Zone 2** : destinées principalement à l'accueil d'activités de rayonnement intercommunal, diversifiées et créatrices d'emplois (exemples : ZI du Chauron, en projet ZA Marine pour 12 ha)
- **Zone 3** : zones d'activités permettant d'accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant ou encourageant un développement de proximité (exemples : ZAE La Montagne, en projet ZAE Entrée de ville Ouest de Ste-Suzanne pour 5 ha).

La question de la disponibilité et du coût du foncier économique est cruciale, d'autant plus dans un contexte ZAN « Zéro Artificialisation Nette ». Le DOO comporte des prescriptions intéressantes visant l'identification et la valorisation des friches. La CCI Réunion plaide pour des solutions permettant de garantir l'accès au foncier pour les entreprises, notamment par la requalification de friches, la densification des espaces économiques et commerciaux existants et la mutualisation des espaces (stationnement, déchets, signalisation, etc...). Les implantations doivent être réfléchies en cohérence avec les besoins des entreprises du territoire. On note qu'il y a de fortes recommandations en termes de qualités paysagères auxquelles devront répondre l'aménagement des ZAE (extension/création) notamment pour les zones identifiées de type 1 et 2 : protection des captages d'eau potables, etc.... La CCI Réunion attire votre attention sur ce point car les nouvelles mesures environnementales ne doivent pas engendrer des surcoûts excessifs pour les entreprises qui pourraient nuire à leur compétitivité. Là encore, il est essentiel pour les entreprises d'avoir l'accompagnement technique et financier de la collectivité.

Globalement, il y a une volonté réelle de maintien et de développement de l'activité économique. Les intentions affichées en termes de conditions d'accueil des entreprises, aussi bien dans le cadre du développement des zones d'activités qu'au sein des stratégies de (re)dynamisation des centres-villes, sont favorables.

Pour conclure, sous réserve des observations spécifiques mentionnées précédemment, la CCI Réunion émet un **avis favorable** sur le projet de Révision du SCoT de la CINOR, tel qu'il nous a été soumis.

La CCI Réunion se tient à votre disposition dans cette démarche et souhaite plein succès à la CINOR dans la phase de mise en œuvre de ce document d'urbanisme. Nous souhaitons être étroitement associés aux instances de suivi et d'évaluation du SCoT.

Veuillez agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de ma haute considération.

Le Président



Suivez-nous !



www.reunion.cci.fr

Saint-Denis, le

06 MAI 2025

N/Réf. : 2025-04-28-15465

Dossier suivi par : Didier VISNELDA

Tél. : 0692 974 923



Le Président du Conseil Départemental

A

Monsieur le Président de la CINOR
3, rue de la Solidarité
97490 SAINTE-CLOTILDE

A l'attention de Monsieur Xavier LAYEMAR
Direction Aménagement et Habitat

Objet : Avis du Département sur le projet de révision du SCOT de la CINOR.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 28 janvier 2025, réceptionné le 3 février 2025, vous sollicitez l'avis du Département sur le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CINOR.

Après analyse des documents transmis et au regard des compétences départementales, je vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations suivantes.

1. Préservation des terres agricoles et développement d'une agriculture durable

Le Département salue les orientations affirmées dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en faveur de la protection des terres agricoles : limitation de l'artificialisation, protection de la Surface Agricole Utile (SAU), classement en zones A/Apf, et prise en compte des besoins fonctionnels des exploitations.

Cependant, plusieurs points méritent d'être précisés :

- Concernant le chapitre 7 « Maintenir une agriculture durable » du DOO (page 70), la cartographie présente uniquement les zones à maintenir pour une agriculture durable sans identifier les espaces mentionnés agricoles à fort potentiel dans la prescription [P 46]. Leur localisation cartographique est essentielle et opportune.
- Deux projets routiers figurent sur cette carte, en mi-pente et dans les Hauts, sans analyse des impacts sur les espaces agricoles traversés. Une mise en cohérence est impérative.

En effet, il est recommandé d'évaluer systématiquement les impacts croisés entre infrastructures et espaces agricoles, ainsi que de préciser les mesures de protection envisagées.

2. Ressource en eau et adaptation au changement climatique

Le Département se félicite de l'intégration des projets MEREN et REUSE dans le SCOT. Il serait également pertinent de compléter cette approche par la mention du programme PRODEO, porté par le Département, en lien avec les objectifs du SCOT, afin de promouvoir le développement de solutions d'irrigation adaptées dans les hauts des communes de la CINOR.

3. Préservation des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et cohérence avec le SDADTEN

Le SCOT reconnaît 524,6 hectares d'ENS sur le territoire de la CINOR, soulignant leur rôle primordial comme réservoirs de biodiversité, éléments de paysage et facteurs de qualité de vie.

Par ailleurs, le SCOT affiche une volonté de diversification touristique en s'orientant vers un tourisme vert, notamment dans les mi-pentes et les Hauts. Cette ambition est traduite dans le DOO, qui autorise des aménagements touristiques légers sous réserve du respect des exigences environnementales, notamment celles du Parc National.

À ce titre, il est recommandé que les projets touristiques s'appuient sur les grands principes du Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement Touristique des Espaces Naturels (SDADTEN), lancé par le Département fin 2023. Ce schéma vise à structurer l'intervention publique en faveur d'un tourisme durable et d'excellence, conciliant préservation, valorisation et cohérence d'action à l'échelle de l'île.

Dans cette perspective :

- Les projets de création d'itinéraires, tels que le « circuit des Hauts » et les circuits complémentaires, doivent être conçus avec une attention particulière à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.
- Les moyens et coûts d'entretien futurs doivent être anticipés.
- La création de nouveaux itinéraires devra être encadrée par la doctrine du SDADTEN, laquelle recommande de limiter les créations nouvelles aux cas justifiés, notamment dans le cadre de stratégies de délestage des sites sur-fréquentés.

Ainsi, une articulation renforcée entre le SCOT de la CINOR et le SDADTEN est encouragée afin d'assurer une gouvernance cohérente et durable du développement touristique sur les espaces naturels du territoire.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus, le Département émet un avis favorable sur le projet de révision du SCOT de la CINOR.

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

Le Président du Conseil Départemental



Pour le Président du Conseil Départemental
et par Délégation,
Le Directeur Général des Services

Michel COURTEAUD

Sainte-Clotilde, le 21 MAI 2025



25 00 11 55



**COMMUNAUTÉ INTERCOMMUNALE NORD
RÉUNION**
Monsieur Maurice GIRONCEL
3 RUE DE LA SOLIDARITÉ
97495 SAINT-DENIS

D2025/6475

Votre identifiant Région : 54418.3

Affaire suivie par : Kelvin PAVADEPOULLE
 DGADD / DAMT / SST

Tél : 0262 92 29 05 - Mèl : kelvin.pavadepoulle@cr-reunion.fr

V/REF : A2025/796
 N/REF : D2025/6475

PJ : Délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional du 02/05/25
 Remarques formulées par la Région

OBJET : Avis de la Région Réunion sur le projet arrêté du SCOT de la CINOR – Délibération de la
 Commission Permanente du 02 mai 2025

MAI - 2025 296 94 38 9

Monsieur le Président,

Je vous prie de trouver, en pièce jointe, l'avis rendu par la Commission Permanente du Conseil Régional lors de sa réunion du 2 mai 2025, concernant le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CINOR.

Cet avis annule et remplace celui précédemment transmis en date du 28 avril 2025.

À l'issue du débat, celle-ci a émis un avis réservé, assorti d'une demande de levée des réserves exprimées et d'une prise en compte des observations formulées par la Région.

Mes services restent naturellement à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de cette démarche.

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

La Présidente,

Pour la Présidente et par Délégation
 Le Directeur Général des Services
 par Intérim



John GANGNANT

**DELIBERATION N°DCP2025_0202****LA COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION**

*s'est réunie le vendredi 02 mai 2025 à 09 h00
à l'Hôtel de Région Pierre LAGOURGUE - Salle Daniel PAVAGEAU*

sous la présidence de :
Madame HUGUETTE BELLO, La Présidente du Conseil Régional

*Nombre de membres
en exercice : 15*

*Nombre de membres
présents : 12*

*Nombre de membres
représentés : 0*

*Nombre de membres
absents : 3*

Présents :

BELLO HUGUETTE
LEBRETON PATRICK
NATIVEL LORRAINE
OMARJEE NORMANE
NABENESA KARINE
RAMAYE AMANDINE
SITOUZE CÉLINE
BOULEVART PATRICE
HOARAU JACQUET
VERGOZ MICHEL
CHANE-TO MARIE-LISE
BAREIGTS ERICKA

Représenté(s) :**Absents :**

TECHER JACQUES
LOCAME VAISSETTE PATRICIA
AHO-NIENNE SANDRINE

*La Présidente,
Huguette BELLO*

RAPPORT /DDDAMT / N°116872
RÉVISION GÉNÉRALE DU SCOT DE LA CINOR - AVIS DE LA RÉGION RÉUNION SUR SA COMPATIBILITÉ
AVEC LE SAR ET LES POLITIQUES RÉGIONALES



Séance du 2 mai 2025
Délibération N°DCP2025_0202
Rapport /DDDAMT / N°116872

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

**RÉVISION GÉNÉRALE DU SCOT DE LA CINOR - AVIS DE LA RÉGION RÉUNION SUR
SA COMPATIBILITÉ AVEC LE SAR ET LES POLITIQUES RÉGIONALES**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L et R 141-1 et suivants,

Vu le Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion, approuvé en Conseil d'État le 22 novembre 2011,

Vu la modification du Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion, approuvée par le Préfet de La Réunion le 10 juin 2020,

Vu la décision du Tribunal Administratif n°2000535 du 12 juillet 2022, décidant d'annuler l'arrêté n° 2020-1993/SG/DCL/BU du 10 juin 2020 du préfet de La Réunion portant modification du SAR, « en tant qu'il autorise l'exploitation de gisements de roches massives sur le site de l'ancienne carrière des Lataniers à La Possession et en tant qu'il permet l'ouverture d'une nouvelle carrière sur le site de la Ravine du Trou à Saint-Leu »,

Vu la délibération N° DAP 2023_0009 en date du 27 juin 2023 approuvant l'Addendum du SAR 2011 en application de la décision du Tribunal Administratif n°2000535 du 12 juillet 2022,

Vu la délibération N° DAP 2024_0012 en date du 28 mars 2024 portant ajustement des délégations de compétences du Conseil Régional à la Commission Permanente,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CINOR en date du 12 décembre 2024 relative à l'arrêt de la révision générale du SCoT,

Vu le courrier de saisine de la CINOR, notifiant à la Région Réunion son projet de révision générale de son SCoT, reçu le 31 janvier 2025,

Vu le rapport N° DDDAMT / 116872 de Madame la Présidente du Conseil Régional,

Vu l'avis de la Commission Aménagement, Développement Durable et Transition Écologique du 15 avril 2025,

Considérant,

- le statut de personne publique associée de la collectivité régionale, et la saisine, à ce titre, de la CINOR reçue le 31 janvier 2025, sur son projet de SCOT arrêté,
- le délai de trois mois imparti à la collectivité régionale pour émettre son avis sur ce projet de révision,

- les points de compatibilité suivants au titre du SAR :
 - Le nombre de logements aidés respecte la prescription n°13.1 du SAR (40 % des logements au total),
 - Les extensions résidentielles et économiques respectent à un horizon 2030 les prescriptions n°10 et n°14 du SAR, cependant ces extensions excèdent de 71,6 ha les possibilités d'extensions maximales du SAR (+ 23 ha pour le résidentiel et + 48,6 ha pour l'économie),
 - Les prescriptions des zones naturelles, coupures d'urbanisation et agricoles sont compatibles aux prescriptions n°1 à 4 du SAR,
 - Le SCOT ne fait pas obstacle aux prescriptions relatives aux équipements majeurs du SAR (N° 22, 24, 26), toutefois le caractère très général du document aurait mérité des prescriptions plus précises pour assurer leur bonne mise en œuvre,
 - La prescription relative aux espaces carrières est respectée (Prescription n°21 du SAR),
- les points de compatibilité suivants au titre des politiques régionales :
 - Le SCoT ne fait pas obstacle et prend en compte globalement les orientations portés par la Région notamment en matière de mobilité, énergie et déchets,
 - Le patrimoine est pris en compte comme vecteur de dynamisation touristique et économique, en renforçant sa visibilité et son accessibilité par des actions de médiation et de communication,
 - Les propositions du SCoT font échos aux grandes préconisations du SDATR (Tourisme vertueux, durables, mise en réseaux des sites et développement des itinérances, préservation et valorisation des grands paysages et du patrimoine culturel et historique, développement et diversification des offres d'hébergement...),
- les réserves et points nécessitant des justifications ou précisions sur la compatibilité au SAR :
 - Les extensions urbaines prévues par le SCOT excèdent de 71,6 ha les possibilités maximales d'extensions du SAR (+ 23 ha pour le résidentiel et + 48,6 ha pour l'économie) au-delà de 2030 (Prescriptions n°12 et 14 du SAR),
 - Le SCoT arrêté ne reconnaît pas la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SAR et autorise les extensions en continuité de l'urbanisation existantes sans les cadrer cartographiquement (prescription n°7 du SAR),
 - La création de nouvelles centralités impacte l'équilibre territoriale et la densité de certains quartiers (Prescriptions 9.1 et 9.2 du SAR),
 - Le SCoT prévoit 60 % de nouveaux logements en espace urbain de référence (EUR), au lieu des 70 % prévus au SAR (Prescriptions n°5, 6 et 7),
 - La préconisation du projet de SCoT concernant le PAVR de la Plaine de Gillot ne respecte pas les prescriptions n°14.1 et n°14.2 du SAR notamment en ce qui concerne les possibilités d'implantation des activités commerciales et de services dans la zone du PAVR. En effet les possibilités maximales de création de commerces et services dans le PAVR (5%) ont été atteintes par le centre commercial de Duparc et la vocation économique du PAVR n'est pas clairement respectée,
 - La traduction du SMVM à l'échelle du SCoT n'est pas faite,
- les remarques suivantes au titre du SAR :
 - Manque de justifications et de précision sur les besoins en logements retenus,
 - Manque de précision sur l'engagement et l'achèvement de l'urbanisation des zones déjà ouvertes, permettant de respecter les conditions d'ouverture à l'urbanisation, prévues aux prescriptions 12 et 14 du SAR,
 - La trajectoire ZAN du SCOT de la CINOR ne semble pas être en cohérence avec les extensions d'urbanisation prévues au-même SCOT, dans la mesure où les espaces déjà ouverts à l'urbanisation dans les PLU et non consommés n'ont pas été comptabilisés,
 - Quatre secteurs de développement commercial (Beaumont les Hauts, Bagatelle, La Réserve, Grand Est) au DAACL sont situés sur des espaces agricoles, coupures d'urbanisation, de continuité écologique ou TRH et non explicitement prévus au titre des extensions résidentielles. Ils sont à réétudier,
 - Manques de cartes et absence de précisions sur les surfaces maintenues en espaces agricoles et en coupures d'urbanisation,
 - Le SCOT ne rappelle pas que tout aménagement, qui contreviendrait à la capacité de réalisation du RRTG, devra être interdit,

- Le DOO reste très général en ce qui concerne les équipements majeurs prévus sur le territoire de la CINOR au titre des déchets et de l'énergie (absence de cartographie des projets et de prescriptions précises),

- les remarques suivantes au titre des politiques régionales :

- Point de vigilance aux conditions d'implantation du nouveau pôle d'échange « Entrée Ouest de Saint-Denis »,
- Absence d'un diagnostic patrimonial exhaustif pour chaque commune, l'identification des éléments à préserver dans le cadre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, n'est pas très opérant dans les documents fournis, ni dans les documents graphiques,
- Au regard des éléments produits, plusieurs contradictions sont relevées entre l'ambition donnée à l'agriculture et la superposition des orientations générales impactant le fonctionnement de la zone agricole,
- Le SCoT veut participer à l'autonomie alimentaire pour répondre aux besoins générés par l'augmentation de la population locale, sans définir les moyens réglementaires pour y parvenir,
- Manque de cohérence entre l'ambition affichée de préservation des terres agricoles et des grands paysages, et le développement de la zone d'activités économiques de la Plaine de Gillot au regard du maintien du « cône de vision » depuis le littoral et l'aéroport vers le Piton des neiges (potentielle rupture dans la trame paysagère, perte de terres agricoles à haute valeur agronomique, enjeu de valorisation de la Porte d'Entrée de l'île),
- Manque de précisions du SCOT en matière de développement économique lié à la recherche et à l'innovation au regard de la centralité d'échelle régionale que constitue la CINOR,
- Absence de mention du projet de STEP marine de la Montagne et la PPE n'est pas citée dans le document,
- Absence de mention du PRPGD et des équipements qu'il prévoit sur le bassin Nord-Est,
- Pas de référence faite à la territorialisation de la Stratégie nationale des aires protégées (SNAP) et en particulier au récif corallien de la Pointe du Gouffre,
- Manque d'intégration d'une réflexion sur la stratégie de prévention et de gestion des eaux pluviales (notamment au regard des événements exceptionnels comme les cyclones),

- l'avis de la Commission Aménagement, Développement durable et de la Transition écologique du 15 avril 2025 qui a souhaité insister plus particulièrement sur les réserves suivantes :
 - La remise en cause des orientations et prescriptions du SAR s'agissant du PAVR Nord sur le secteur de Gillot ;
 - Le manque de cartographies et de prescriptions précises permettant effectivement de cadrer le développement du territoire et retranscrire les orientations portées dans les PLU. Cette insuffisance est considérée comme particulièrement dommageable pour la préservation des espaces agricoles ;
 - L'absence de réflexion sur l'aménagement littoral et la prise en compte du recul du trait de côte ;
 - L'absence d'éléments sur les espaces déjà ouverts à l'urbanisation sur le territoire et les modalités de leur prise en compte dans les objectifs de sobriété foncière.

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

Décide,

- d'émettre un avis réservé au projet de SCoT arrêté par la CINOR au regard des points d'incompatibilité relatifs aux prescriptions n° 5, 6, 7, 9.1, 12, 14.1 et 14.2 du SAR ainsi que celles du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), et des remarques formulées sur le SAR et les politiques régionales ;
- de demander à la CINOR de lever les réserves suivantes s'agissant de la compatibilité au SAR :
 - Les extensions urbaines prévues par le SCOT excèdent de 71,6 ha les possibilités maximales d'extensions du SAR (+ 23 ha pour le résidentiel et + 48,6 ha pour l'économie) au-delà de 2030 (Prescriptions n°12 et 14 du SAR),

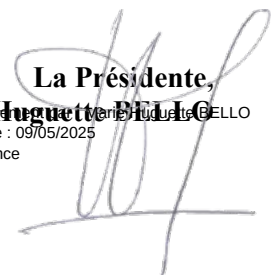
- Le SCoT arrêté ne reconnaît pas la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SAR et autorise les extensions en continuité de l'urbanisation existantes sans les cadrer cartographiquement (prescription n°7 du SAR),
 - La création de nouvelles centralités impacte l'équilibre territoriale et la densité de certains quartiers (Prescriptions 9.1 et 9.2 du SAR),
 - Le SCoT prévoit 60 % de nouveaux logements en espace urbain de référence (EUR), au lieu des 70 % prévus au SAR (Prescriptions n°5, 6 et 7),
 - La préconisation du projet de SCoT concernant le PAVR de la Plaine de Gillot ne respecte pas les prescriptions n°14.1 et n°14.2 du SAR notamment en ce qui concerne les possibilités d'implantation des activités commerciales et de services dans la zone du PAVR. En effet les possibilités maximales de création de commerces et services dans le PAVR (5%) ont été atteintes par le centre commercial de Duparc et la vocation économique du PAVR n'est pas clairement respectée,
 - La traduction du SMVM à l'échelle du SCoT n'est pas faite.
- d'attirer en particulier l'attention de la CINOR sur les points suivants :
 - La remise en cause des orientations et prescriptions du SAR s'agissant du PAVR Nord sur le secteur de Gillot,
 - Le manque de cartographies et de prescriptions précises permettant effectivement de cadrer le développement du territoire et retranscrire les orientations portées dans les PLU. Cette insuffisance est considérée comme particulièrement dommageable pour la préservation des espaces agricoles,
 - L'absence de réflexion sur l'aménagement littoral et la prise en compte du recul du trait de côte,
 - L'absence d'éléments sur les espaces déjà ouverts à l'urbanisation sur le territoire et les modalités de leur prise en compte dans les objectifs de sobriété foncière.
 - de demander à la CINOR d'apporter les justifications ou précisions permettant de lever les remarques énumérées ci-dessus au titre du SAR et des politiques publiques régionales ;
 - de transmettre ces remarques et observations à la CINOR et de l'accompagner dans sa procédure ;
 - d'autoriser la Présidente à signer les actes administratifs y afférents, conformément à la réglementation en vigueur.

Mesdames Karine NABENESA, Ericka BAREIGTS et Céline SITOUZE n'ont pas participé au vote de la décision.

La Présidente,

Huguette BELLLO

Signé électroniquement par Huguette BELLLO
Date de signature : 09/05/2025
Qualité : Présidence



Saint-Denis, le 21 mai 2025

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

Dossier : Révision générale du Schéma de Cohérence Territoriale de la CINOR avec rapport d'évaluation environnementale (SCoT – version arrêtée le 12/12/2024)

Réf. : Accusé de réception Ae en date du 08 avril 2025

Nos réf. : SCETE/UEE/FO/appui MRAe/n° 2025AREU4

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 dossier 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 la procédure d'enquête publique.

Je serais heureux de recevoir les éléments complémentaires que vous jugerez utile de joindre au dossier à la suite des recommandations de cet avis, le cas échéant.

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

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale



Bertrand GALTIER

Monsieur le Président de la CINOR
3, rue de la Solidarité – CS610025
97495 Sainte-Clotilde Cedex

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

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale de La Réunion
sur la révision générale du schéma de cohérence
territoriale (SCoT) de la CINOR**

n°MRAe 2025AREU4

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 de la révision générale du SCoT, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans la procédure. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à proposer des améliorations pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux dans la procédure de révision générale du SCoT, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concernent.

La MRAe Réunion s'est réunie le 21 mai 2025.

Étaient présents et ont délibéré : M. Bertrand GALTIER, président, et M^{me} 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.

L'Autorité environnementale (Ae) a été saisie par la communauté intercommunale du Nord de La Réunion (CINOR) pour avis sur son projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) par courrier du 28 janvier 2025 et il en a été accusé réception le 08 avril 2025 à partir de la remise d'un dossier numérique avec un exemplaire « papier » jugé complet.

Le service régional de l'environnement qui apporte un appui à la MRAe est la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion (SCETE / Unité Évaluation Environnementale).

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du Code de l'urbanisme, l'Ae a consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS) de La Réunion par courrier du 12 février 2025.

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.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25 du Code de l'urbanisme, cet avis est transmis à la CINOR dans les trois mois après la date de réception de la saisine de l'Ae, soit au plus tard le 08 juillet 2025. 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 procédure de révision générale du SCoT a été arrêtée par le conseil communautaire de la CINOR le 12 décembre 2024 et celle-ci est soumise à une évaluation environnementale de manière systématique conformément aux articles R.122-17 du Code de l'environnement et R.104-7 du Code de l'urbanisme.

Le présent avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport environnemental, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de SCoT révisé.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions introduites à l'article R.104-39 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente devra informer le public et l'autorité environnementale de l'approbation de la révision générale.

La mise à disposition du plan révisé 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

Dans le cadre de son schéma de cohérence territoriale (SCoT) révisé portant sur les vingt prochaines années, la CINOR ambitionne de poursuivre le développement de son territoire, tout en intégrant les enjeux du changement climatique et de sobriété foncière.

Les objectifs stratégiques définis dans ce nouveau SCoT sont exprimés dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), puis déclinés en règles prescriptives et recommandations dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Sur la base d'une évolution démographique de l'ordre de 0,9 % par an (INSEE 2022), la consommation foncière issue du scénario d'aménagement retenu prévoit une enveloppe maximale de 311,1 ha répartie sur deux périodes jusqu'à 2041 et dédiée aux logements (production moyenne de 1 440 logts/an), aux équipements, à l'économie et aux commerces. Cette consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'inscrit en compatibilité avec une trajectoire de réduction de 50 % au regard de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050).

Pour les objectifs de développement contingentés qui en découlent, l'Ae recommande toutefois à la CINOR d'en préciser la ventilation entre les trois communes membres, suivant la vocation des espaces et au moins pour la première période 2021-2031, au risque à défaut de conduire à une compétition territoriale, voire à des dérives de consommation foncière. Par ailleurs, en l'absence de prise en compte de la zone préférentielle d'urbanisation du schéma d'aménagement régional (SAR) en vigueur, il convient de mieux cadrer les limites de la future armature urbaine et la localisation des secteurs prioritaires pour le développement urbain suivant les horizons programmés.

Concernant les objectifs de protection des différents milieux écologiques et paysagers (trame verte, bleue et noire, espaces naturels remarquables du littoral, coupures d'urbanisation, zones humides...), l'Ae recommande d'établir un atlas cartographique à une échelle adéquate, pour assurer la déclinaison opérationnelle des différentes règles induites au sein des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes. Cela s'avère d'autant plus nécessaire que le dossier du SCoT révisé ne comprend pas de carte de destination des sols.

L'évaluation environnementale conduite parallèlement de manière systémique et itérative est globalement de bonne qualité, mais plusieurs volets du processus méritent d'être complétés (état initial, articulation avec les documents supra dont la compatibilité avec les prescriptions du SAR/SMVM, justification des choix opérés, scénario alternatif, prise en compte des mesures environnementales, indicateurs « clés » de suivi...).

Le projet de DOO a été examiné par l'évaluateur afin d'identifier les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre pour contrer certaines incidences prévisibles et potentielles identifiées. Concernant l'analyse spécifique des incidences de certains projets d'aménagement, l'Ae recommande toutefois de lever les contradictions observées (commerces en extension urbaine périphérique, chevauchement d'activités économiques et commerciales au niveau du pôle d'activités de la Plaine de Gillot à vocation régionale...), et d'intégrer les projets d'envergure comme le TCSP « Baobab ». À cet égard, le rapport environnemental est à compléter en prenant opportunément en compte les précédents avis délibérés émis par l'Ae sur le territoire Nord, tant en termes de plans que de projets.

Au regard de certains manquements constatés dans le dossier, comme l'adéquation entre les futurs besoins en eau et les ressources disponibles, l'Ae recommande d'établir un diagnostic stratégique de vulnérabilité du territoire Nord face au changement climatique et de démontrer que le projet de développement du SCoT révisé est viable, en complétant le DOO en conséquence avec des prescriptions d'adaptation.

En ce domaine particulier, pour renforcer l'efficacité du SCoT et préparer le passage de la planification à l'aménagement opérationnel, un programme d'actions pourrait s'avérer nécessaire, avec par exemple la réalisation de nouveaux équipements en eau potable ou leur modernisation (captages / forages, stockage, usine de potabilisation, réseaux de distribution...).

Aussi, l'Ae recommande à la CINOR de justifier son choix de ne pas réaliser un SCoT intégrateur valant Plan Climat-Air-Énergie territorial comme le permet l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation du contenu des SCoT. À ce sujet, il convient de démontrer explicitement la coordination et la cohérence avec lesdites thématiques sectorielles, notamment au regard des travaux de révision en cours du PCAET 2019-2025.

Enfin, pour limiter les risques résiduels du SCoT révisé (ressources en eau, assainissement, risques naturels, déchets, énergie, paysages...), l'Ae recommande de démontrer la réelle prise en compte des différentes mesures d'évitement et de réduction proposées par l'évaluateur, et, à défaut, d'apporter des justifications appropriées.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae est présenté dans l'avis détaillé qui suit.

Avis détaillé

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

A/ Contexte réglementaire, territorial et environnemental

Le cadre réglementaire

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique à long terme créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par l'ordonnance du 17 juin 2020 de modernisation des SCoT, afin d'être adaptés aux enjeux contemporains.

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat.

Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique et les transitions écologique, énergétique, démographique et numérique.

Le contexte territorial et environnemental

La communauté d'agglomération de la CINOR rassemble les trois communes du nord de La Réunion (Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne) et s'étend sur une superficie de 287,8 km², soit environ 11 % de la surface totale de l'île (2 500 km²).

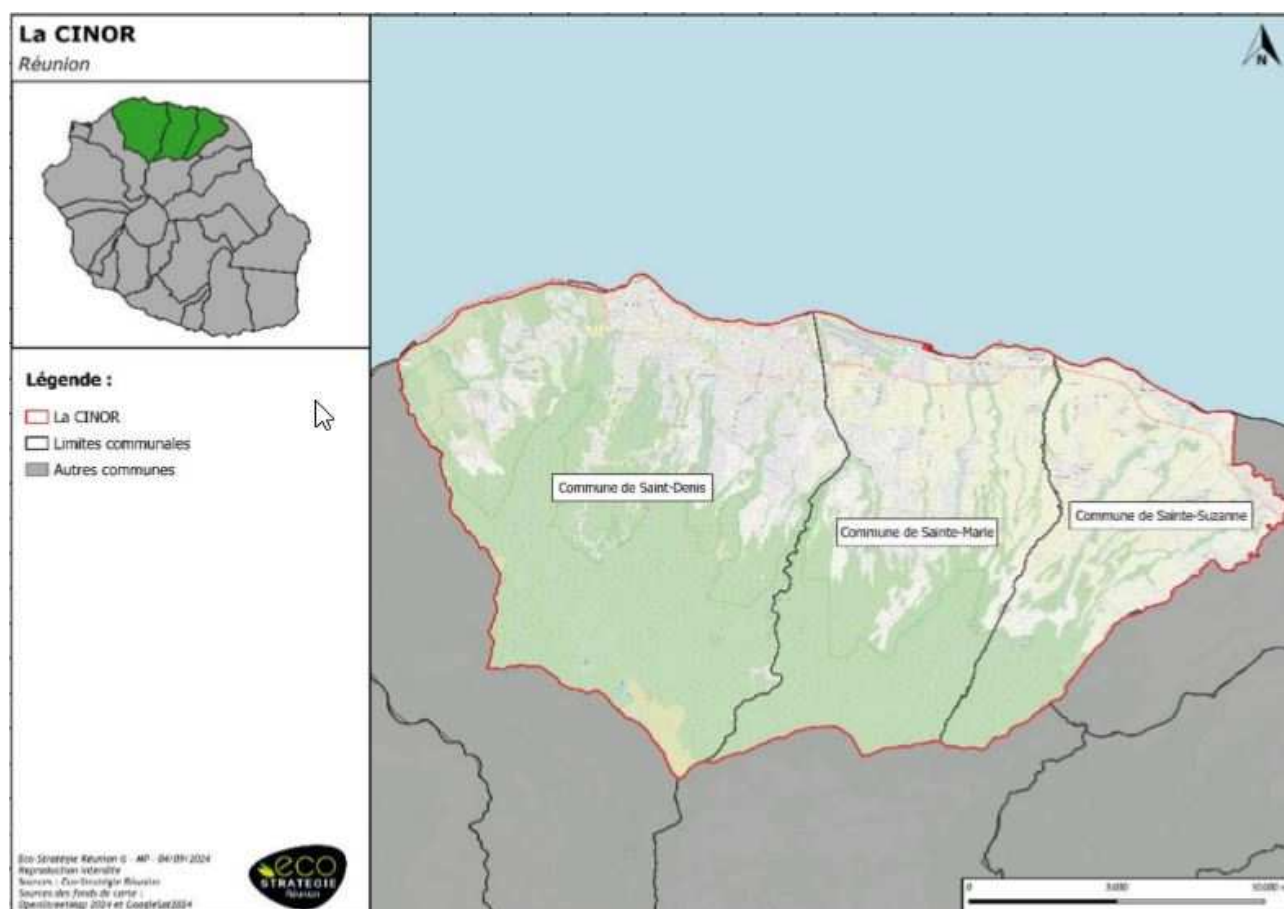


Figure 1 : localisation du territoire de la CINOR – extrait du résumé non technique (page 4)

Comptabilisant une population de 213 402 habitants en 2021, la CINOR constitue le deuxième pôle urbain de La Réunion derrière le Territoire de l'Ouest (TO). Les dernières prévisions démographiques de l'INSEE¹ à l'horizon 2050 indiquent une croissance la plus élevée de l'île (+ 0,9 % par an).

La densité est deux fois supérieure à la densité régionale, avec 741,4 habitants/km² (source INSEE). La commune de Saint-Denis, chef-lieu du département de La Réunion, représente 72 % de la population du territoire et polarise près de 76 % des logements et 78 % des emplois de la CINOR.

L'urbanisation est principalement située sur le littoral avec toutefois quelques centralités sur les mi-pentes. Le territoire Nord est concerné par le mitage urbain auquel la loi dite « ELAN² » entend mettre un frein. Les flux de déplacements pendulaires et de transit saturent les infrastructures du réseau routier national aux entrées d'agglomération.

Les trois communes de la CINOR doivent faire face à des risques naturels importants au droit des principaux cours d'eau à régime permanent et intermittent, ainsi qu'au niveau des espaces littoraux en première ligne des conséquences climatiques (évolution du trait de côte, submersion marine, vulnérabilité des personnes et des biens).

La richesse paysagère et environnementale caractérise également la CINOR, avec notamment les espaces naturels des Hauts qui représentent un écrin concentrant des espèces écologiques rares et endémiques à protéger (réserve naturelle de la Roche Écrite par exemple).

Sur le plan énergétique, le secteur le plus consommateur est celui du transport encore très carboné (36 % des consommations de la CINOR avec 76 % de carburants fossiles en 2017). La production d'énergie renouvelable représente environ 4 % des besoins en énergie du territoire.

B/ Présentation du projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CINOR

Le SCoT actuellement en vigueur sur le territoire Nord a été approuvé le 13 décembre 2013. Par délibération du 17 décembre 2019, la CINOR a prescrit la révision générale du SCoT en approuvant l'analyse des résultats de son évaluation.

Bien que cette délibération de la CINOR et le bilan du SCoT datant de 2019 ne soient pas joints au dossier, la démarche de révision générale s'est appuyée sur ces éléments et se traduit pour le projet de territoire par les objectifs suivants :

- poursuivre les efforts en matière d'économie du foncier ;
- répondre à l'évolution démographique dans les domaines du logement, des déplacements, de l'emploi et des services ;
- définir un équilibre entre protection de l'environnement, des paysages, de l'agriculture et du développement du territoire ;
- inscrire la question des mobilités au cœur du projet d'aménagement ;
- prendre en considération les trames vertes et bleues et les risques d'inondation comme supports des projets de qualité pour le territoire ;

¹ Source INSEE – Analyses Réunion n° 77 – novembre 2022 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6664672>

² Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

- intégrer les enjeux de production et d'économie d'énergie dans les choix de développement et d'aménagement du territoire et développer une stratégie d'anticipation vis-à-vis du changement climatique et de la réduction de la vulnérabilité du territoire.

➤ ***Pour mieux justifier la prise en compte du retour d'expériences et éclairer le public lors de la procédure de participation à venir (enquête publique), l'Ae recommande à la CINOR de joindre au dossier du SCoT la délibération de sa mise en révision datant du 17 décembre 2019, ainsi que le bilan complet de l'évaluation conduite et approuvée lors de cette séance du conseil communautaire.***

Aussi, le nouveau SCoT arrêté par délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2024 s'inscrit dans un contexte législatif qui a fortement évolué, à savoir notamment :

- la loi ELAN du 23 novembre 2018 consistant en la déclinaison de la loi « littoral » avec notamment l'identification des secteurs déjà urbanisés (SDU) ;
- les ordonnances du 17 juin 2020 relatives à la modernisation du contenu du SCoT et à la simplification de la hiérarchie des normes ;
- la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui a défini un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » en 2050 et un objectif de réduction de moitié du rythme de l'artificialisation sur la période 2021-2031 (objectifs devant s'intégrer dans les SCoT avant août 2026).

Il convient de rappeler qu'une modification simplifiée du SCoT en vigueur avait été lancée par la CINOR en avril 2021 pour se conformer aux exigences de l'article 42 de la loi ELAN précitée ; les critères d'identification et la localisation des villages, des agglomérations et des SDU relevant de la compétence des SCoT.

Cette procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du 05 septembre 2023 avait fait préalablement l'objet d'un avis délibéré³ de la MRAe.

La révision générale du SCoT intervient en même temps que celle du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) : révision prescrite le 22 novembre 2021 par le conseil régional de La Réunion.

Au regard de la publication de l'ordonnance de modernisation⁴ précitée du 17 juin 2020 et conformément à l'article L.141-2 du Code de l'urbanisme, le projet de SCoT révisé est constitué de trois documents :

- un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) qui transcrit les choix d'aménagement de la collectivité. Il permet aux élus de se projeter à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à l'horizon de 20 ans.
- un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui traduit réglementairement les orientations et les objectifs du PAS et dont les prescriptions s'imposeront aux plans locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Le DOO fixe des orientations applicables aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale, au travers de son Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).

³ Avis MRAe n° 2023AREU3 adopté lors de la séance du 21 février 2023

⁴ Guide SCoT modernisé (édition 2022) :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_le_scot_modernise.pdf

- des annexes comportant notamment un diagnostic stratégique et environnemental, la justification des choix retenus par la collectivité et un rapport d'évaluation environnementale.

Le PAS est articulé autour de quatre axes majeurs, chacun déclinant plusieurs orientations et objectifs :

1. Construire un développement du territoire résilient et équilibré ;
2. Affirmer le leadership et la transition économique/commerciale de la CINOR ;
3. Évoluer vers un territoire 100 % mobile sur des quartiers et de villes du quart d'heure ;
4. Faire du cadre de vie et de l'environnement la pierre angulaire du développement de la CINOR.

L'ambition principale affichée par la CINOR est de faire du SCoT un outil d'organisation des transitions écologique et énergétique au service de la qualité de vie et du maintien de l'attractivité du territoire.

Le DOO est découpé quant à lui selon trois grandes parties qui déclinent les axes correspondants du PAS.

1. Affirmer l'organisation équilibrée du territoire, « image de marque » du territoire ;
2. Les grands équilibres de l'urbanisation ;
3. Engager la transition écologique.

Les secteurs déjà urbanisés (SDU) au sens de la loi ELAN font l'objet d'un rendu par commune en annexe du DOO avec des représentations cartographiques les localisant notamment au regard des limites de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU).

Un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) est également établi distinctement avec l'identification des localisations préférentielles, objectifs, recommandations et conditions d'implantation pour les activités marchandes, le développement du commerce d'importance et les activités de logistique commerciale.

C/ Principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae

Les principaux enjeux environnementaux du projet de SCoT de la CINOR identifiés par l'Ae sont :

- la réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- la prise en compte des bassins versants dans l'aménagement du territoire ;
- la prise en compte des risques naturels, notamment d'inondations, de ruissellements et de mouvements de terrain ;
- la maîtrise des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment en lien avec les déplacements, au titre de la lutte contre le changement climatique ;
- le développement des énergies renouvelables en veillant à préserver les enjeux naturalistes et paysagers du territoire ;
- l'adaptation au changement climatique et la réduction des vulnérabilités.

II. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A/ Organisation et contenu du rapport environnemental

L'évaluation environnementale stratégique (EES) est un processus destiné à intégrer les considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans, schémas et programmes, tels que les SCoT.

Cette démarche d'aide à la décision doit être proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets potentiels de sa mise en œuvre sur l'environnement et la santé humaine, ainsi qu'aux enjeux environnementaux du territoire considéré.

L'EES est conduite en amont des projets opérationnels au stade de la planification où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle vise à identifier et prévenir les impacts négatifs, en proposant des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser. Elle doit également contribuer à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix réalisés.

Le rapport environnemental dont le contenu est défini précisément à l'article R.122-20 du Code de l'environnement, rend compte de la démarche d'évaluation environnementale. Il comporte un résumé non technique destiné à permettre aux citoyens et aux acteurs du territoire de bien comprendre le SCoT et ses enjeux.

B/ Articulation avec les autres plans, schémas et programmes

Le chapitre IV du rapport d'évaluation environnementale présente l'articulation du SCoT de la CINOR avec les autres plans, schémas et programmes en rappelant le cadre réglementaire des articles L.131-1 et L.131-2 du Code de l'urbanisme (cf. pages 13 à 50).

Au travers de tableaux détaillés, sont ainsi rappelées les orientations et sous-orientations du schéma d'aménagement régional en vigueur (SAR et son volet particulier SMVM approuvé le 22 novembre 2011). Une analyse comparative est faite parallèlement pour démontrer la compatibilité avec les axes, orientations et objectifs du SCoT de la CINOR. Il n'est pas fait référence par contre aux prescriptions du SAR/SMVM en termes d'organisation du territoire, de respect des équilibres entre les grands espaces, et de protection des espaces naturels littoraux.

Par ailleurs, la procédure de révision du SAR engagée par délibération du Conseil régional de La Réunion datant du 22 novembre 2021 est évoquée brièvement en préambule, mais aucun élément prospectif issu de la préparation de ce SAR n'est opportunément décliné et pris en compte par anticipation.

L'analyse de la compatibilité du SCoT de la CINOR est faite selon la réglementation applicable, entre autres avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2022-2027) approuvé en mars 2022, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI 2022-2027) approuvé en mai 2022, la charte du Parc National de La Réunion datant de 2014, le document stratégique de bassin maritime (DSBM 2020-2026) adopté en décembre 2020...

Pour certains documents analysés, la compatibilité est conditionnée à des réserves de l'évaluation environnementale sur des sous-orientations du SCoT et des compléments sur ses mesures environnementales. Il est indiqué que certains de ces compléments ont été intégrés dans la dernière version arrêtée du DOO en renvoyant au chapitre X du rapport environnemental (cf. page 250).

Ceci étant, l'Ae relève que des points importants restent en suspens.

À titre d'exemple, du fait de l'absence de planification spécifique des espaces d'urbanisation future en lien avec la Loi « Littoral » (ZPG, espaces proches du rivage), le rapport environnemental juge le SCoT partiellement compatible avec le SMVM 2011 (cf. pages 27 et 28).

Il en est de même par rapport au SDAGE en vigueur, sachant notamment que le projet de SCoT ne prévoit pas d'orientation spécifique pour mieux connaître les besoins en eau du territoire et définir les volumes maximums prélevables. Le rapport environnemental indique que les conditions d'ouverture à l'urbanisation et la mise en œuvre d'aménagements structurants pour la gestion de la ressource en eau devront être précisées sur les secteurs sensibles (dont celui de La Montagne).

Par ailleurs, en termes de transition énergétique, au-delà du fait que des compléments apparaissent nécessaires pour préciser notamment la stratégie de développement des énergies marines renouvelables, l'analyse de compatibilité du SCoT mériterait d'être étendue à la programmation pluriannuelle de l'énergie de La Réunion (PPE 2019-2028) adoptée le 20 avril 2022.

Rappelons qu'en Outre-mer, le SAR vaut schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et la PPE en constitue le volet « énergie » pour les zones non interconnectées (ZNI) au réseau électrique de la France hexagonale.

Au regard de la gestion des déchets qui est particulièrement prégnante sur le territoire Nord, l'analyse du rapport environnemental aurait pu également intégrer le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) approuvé en juin 2024 par le Conseil régional de La Réunion.

- ***Concernant l'examen de la compatibilité du SCoT révisé avec le SAR/SMVM en vigueur datant de 2011, l'Ae recommande à la CINOR de compléter le rapport environnemental par la prise en compte explicite des « prescriptions » de ce document de planification régionale (ne pas se limiter uniquement aux orientations et sous-orientations).***
- ***Dans l'analyse de l'articulation du SCoT de la CINOR avec les autres plans, schémas et programmes, l'Ae recommande également d'intégrer les données disponibles pouvant émaner de certains documents thématiques approuvés stratégiques dans le contexte local comme la PPE 2022, le PRPGD 2024..., voire par anticipation, et si possible, en cours de révision comme le schéma régional des carrières (SRC), le SAR/SMVM...***
- ***Enfin, l'Ae recommande à la CINOR de démontrer clairement que tous les compléments attendus sur les mesures environnementales et les réserves émises par l'évaluateur quant à la compatibilité du SCoT ont bien été prises en compte suivant les enjeux concernés (limitation de l'urbanisation future, transition énergétique, intégration des risques naturels littoraux, gestion des ressources en eau, préservation de la biodiversité).***

C/ État initial de l'environnement, effets probables du SCoT et mesures pour y remédier

Le rapport dédié à l'évaluation environnementale stratégique comporte un état initial de l'environnement distinct du diagnostic territorial (cf. annexe 3a).

Cet état initial de l'environnement analyse les différentes thématiques susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du projet de SCoT, de manière à alimenter la caractérisation des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Il est à noter que le projet de SCoT de la CINOR ne comprend pas de programme d'actions visant à accompagner sa mise en œuvre, comme le permet l'article L.141-19 du Code de l'urbanisme. Cela peut faire défaut sur le volet air-énergie-climat (AEC) au regard du PCAET en vigueur comportant un plan d'actions et en cours de révision sur le territoire Nord. Au-delà des obligations juridiques de hiérarchie des normes, un programme d'actions aurait contribué à renforcer l'efficacité du SCoT par des mesures opérationnelles et à préparer le passage de la planification à l'aménagement opérationnel.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est effectuée à partir de documents existants, la sollicitation d'organismes ressources, les rencontres avec des acteurs locaux et des visites de terrain (notamment pour la partie sur l'identification des corridors écologiques).

Sept thématiques environnementales ont été prises en compte sur la base du guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme publié en 2019 par le Commissariat général au développement durable (CGDD).

Il s'agit :

1. Milieux naturels et biodiversité ;
2. Consommation d'espaces et place de l'agriculture ;
3. Ressources naturelles ;
4. Climat et ressources énergétiques ;
5. Paysages, patrimoine naturel et culturel ;
6. Risques ;
7. Pollutions, nuisances et cadre de vie.

Pour chaque thématique, des figures, tableaux et cartographies ont été réalisés ou repris du diagnostic stratégique territorial (intégrant le volet consommation foncière) produit par la collectivité en juin 2022. Les sources bibliographiques sont citées au début des divers chapitres.

L'état initial pour chaque thématique se conclut par une synthèse, qui récapitule :

- les principaux éléments caractéristiques du territoire de la CINOR ;
- les enjeux environnementaux hiérarchisés et territorialisés qui ont été identifiés.

Suivant une méthodologie adaptée avec une codification spécifique, les objectifs et orientations du projet de DOO (3^e version) ont été analysés pour évaluer les incidences potentielles et prévisibles, positives et négatives, affectant chaque enjeu environnemental.

Le projet de DOO a ensuite été examiné par l'évaluateur dans sa globalité (ensemble des prescriptions et recommandations) afin d'identifier les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre pour contrer certaines incidences prévisibles et potentielles précédemment identifiées.

Au-delà de la définition des incidences notoires du projet de SCoT, une analyse spécifique des incidences des projets d'aménagement cités dans le projet de DOO à l'horizon 2040 a également été réalisée (cf. pages 217 à 244). À cet égard, il est toutefois indiqué que seuls les projets liés à l'armature commerciale et économique ont été analysés. Les zones d'extension de l'urbanisation (friches, dents creuses) n'ont pas été étudiées, faute de données cartographiques communiquées à l'évaluateur.

Il convient également de relever que des projets économiques et commerciaux se chevauchent. Par ailleurs, la localisation de certains projets commerciaux apparaissent paradoxalement en extension de l'urbanisation existante, alors que le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) de la CINOR prévoit que toute nouvelle implantation devra se faire en densifiant le foncier déjà urbanisé.

À titre d'exemple, la Plaine de Gillot présente à la fois au même emplacement un projet de zone d'activités économiques (ZAE) et une centralité commerciale en extension du secteur d'implantation périphérique (SIP) délimité au DAACL. Une mise en cohérence apparaît également nécessaire au regard du pôle d'activités à vocation régionale d'une superficie de 60 ha identifié spécifiquement au DOO sur ce secteur. L'aéroport de La Réunion « Roland Garros » étant localisé en amont de ce secteur, l'Ae tient à rappeler son avis délibéré n° 2024APREU2 du 21 février 2024 relatif au projet d'extension de la zone commerciale de Duparc à Sainte-Marie et, en particulier, le risque important d'inondation par ruissellement lors d'épisodes pluviaux intenses sur les installations stratégiques aéroportuaires.

Au-delà du projet de transport par câble entre les secteurs de La Montagne et Bellepierre, les incidences du projet structurant de TCSP « Baobab » (transport en commun en site propre Bus Aéroport Ouest Bus Aéroport Bocage) devant relier Quartier Français à Sainte-Suzanne et l'entrée Ouest de Saint-Denis mériteraient également d'être analysées dès le stade de la planification. À cet égard, dans son avis délibéré n° 2024AREU5 du 21 juin 2024 sur l'élaboration du plan de mobilité (PDM 2024 – 2034) de la CINOR, l'Ae recommandait de porter une attention particulière sur la prise en compte des risques naturels (notamment submersion marine et recul du trait de côte et du changement climatique) pour le nouveau pôle intermodal prévu à l'entrée ouest de Saint-Denis.

Enfin, pour les projets d'aménagement spécifiquement étudiés, les tableaux d'analyse présentent les impacts potentiels négatifs associés, mais les mesures d'évitement et de réduction restent très générales. Aucune mesure précise n'est proposée, comme cela serait nécessaire au stade de la planification au moins pour des projets d'envergure.

- ***Concernant l'analyse spécifique des incidences des projets d'aménagement, l'Ae recommande à la CINOR de lever les contradictions observées (commerces en extension urbaine périphérique, chevauchement d'activités économiques et commerciales...), d'intégrer les projets d'envergure comme le TCSP « Baobab » et de compléter l'évaluation environnementale (enjeux, mesures d'évitement et de réduction) en prenant opportunément en compte les avis délibérés⁵ émis sur le territoire Nord, tant en termes de plans que de projets.***

D/ Justification des choix opérés et solutions de substitution raisonnables

La justification des choix par la comparaison de scénarios est une partie essentielle de l'évaluation environnementale pour bien comprendre la plus-value apportée dans le cadre du projet de SCoT révisé. L'article R.122-20 du Code de l'environnement demande que soient exposés les motifs pour lesquels le projet a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables.

⁵ Avis MRAe n° 2024AREU5 du 21 juin 2024 concernant le plan de mobilité de la CINOR (PDM 2024 – 2034)

Avis MRAe n° 2024APREU6 du 6 mai 2024 concernant la ZAE « La Marine » à Sainte-Suzanne :

Avis MRAe n° 2024APREU2 du 21 février 2024 sur l'extension de la zone commerciale de Duparc à Ste-Marie

AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2025AREU4 adopté lors de la séance du 21 mai 2025 par

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

À cet égard, le chapitre VII du rapport environnemental expose le scénario d'aménagement retenu par le nouveau SCoT pour le territoire Nord à l'horizon 2041 (perspectives d'évolution démographiques, structuration de l'armature territoriale, enveloppe foncière dédiée aux logements, équipements, activités économiques et aux commerces). Les choix du SCoT au travers du DOO sont également présentés de manière synthétique dans un tableau au regard des différents enjeux environnementaux identifiés sur le territoire (biodiversité, espaces naturels et agricoles, climat-air-énergie, ressource en eau, paysages et risques – cf. pages 181 à 183).

Pour certaines thématiques environnementales, l'Ae relève toutefois que l'argumentation développée reste trop générale au regard du projet de territoire, de son contexte et des différents enjeux. Pour dépasser le cadre des intentions exprimées (le projet de SCoT « affirme », « souhaite », « entend »...), des justifications complémentaires apparaissent nécessaires.

À titre d'exemple, pour la prévention des risques naturels liée à l'adaptation au changement climatique, des actions opérationnelles pourraient être anticipées notamment en termes de réorganisation spatiale des secteurs et des biens exposés.

Il est également relevé l'absence de scénario alternatif, au motif que le projet s'est construit de manière itérative en réponse aux enjeux posés par le scénario de référence (cf. page 53).

Une description de l'évolution probable de l'environnement sans la mise en œuvre du nouveau SCoT est dressée comme l'exige la réglementation au titre du scénario dit « au fil de l'eau » (cf. pages 175 à 180).

En termes de justification des choix, le rapport environnemental devrait opportunément faire le lien avec l'annexe 3b⁶ apportant des explications spécifiques sur les grands choix stratégiques du projet de SCoT (PAS, DOO) conformément à l'article L.141-15 3° du Code de l'urbanisme. Cette annexe affirme en page 20 que l'armature territoriale reste compatible avec celle inscrite au SAR 2011 et intègre dans la réflexion les éléments validés par la modification simplifiée du SCoT en lien avec les secteurs déjà urbanisés (SDU).

Ceci étant, force est de constater qu'aucune justification n'est explicitement apportée sur ces derniers points (compatibilité SAR et justifications SDU), alors que des projets d'aménagement sont envisagés en périphérie notamment en termes d'activités économiques et commerciales, dont certains d'envergure comme celui précité de la Plaine de Gillot. Plus les incidences environnementales résiduelles sont importantes, plus les choix doivent être expliqués et les enjeux socio-économiques qui les sous-tendent argumentés.

- ***Afin de donner plus de lisibilité et de transparence sur les choix effectués notamment auprès du grand public, l'Ae recommande à la CINOR d'apporter des justifications plus détaillées sur ces choix dans le rapport environnemental au regard des questions d'environnement et en fonction de solutions de substitution raisonnables, en tenant compte des secteurs géographiques à aménager et des incidences environnementales. Concernant particulièrement les secteurs déjà urbanisés (SDU) introduits par la loi « ELAN » représentant un gisement foncier potentiel, la prise en compte des précédentes recommandations de l'avis délibéré⁷ de l'Ae du 21 février 2023 devra être explicitée.***

⁶ Annexe 3b relative à la justification des choix

⁷ Avis MRAe n° 2023AREU3 du 21 février 2023 sur la modification simplifiée du SCoT de la CINOR
AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2025AREU4 adopté lors de la séance du 21 mai 2025 par
La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

E/ Dispositif de suivi des effets du SCoT sur l'environnement

Le dispositif de suivi et d'évaluation des mesures environnementales est présenté sous forme de tableaux au chapitre IX du rapport environnemental. Le dispositif proposé repose sur 37 indicateurs dont l'état de référence reste toutefois à réaliser pour certains d'entre eux. Les objectifs ciblés apparaissent souvent imprécis (non chiffrés), se limitant à l'expression de tendances (maintien, augmentation, diminution...).

Certains indicateurs non renseignés, auraient dû relever du diagnostic territorial ou de l'état initial de l'environnement, comme le nombre de biens et personnes exposés aux risques naturels et technologiques (indicateur n° 33).

Au niveau de la méthodologie employée par l'évaluation environnementale (cf. page 54), il est indiqué que le dispositif de suivi concerne à la fois l'atteinte des objectifs environnementaux et les effets de la mise en œuvre du SCoT sur l'environnement, mais aucune distinction n'est faite dans la présentation de la liste des indicateurs retenus. L'affichage des seuls objectifs de suivi pour chaque indicateur peut apparaître insuffisant, voire inapproprié dans certains cas. En outre, l'Ae souligne que des études ne peuvent être considérées comme des indicateurs de suivi.

À titre d'exemple, l'indicateur n° 10 concernant l'état qualitatif des masses d'eau et des continuités écologiques avec un suivi de l'Office de l'eau est rattaché uniquement à l'objectif de préservation des zones humides. Pour être opérant, un tel suivi au regard de cet objectif nécessiterait *a minima* un croisement avec les projets d'aménagement.

Sachant que le dispositif doit permettre de vérifier notamment le caractère adéquat des mesures prises au titre de la séquence « ERC », il serait pertinent de pouvoir rattacher explicitement les indicateurs prévus aux mesures retenues en faveur de l'environnement.

Enfin, les indicateurs existants du SCoT en vigueur (retour d'expériences) et des documents de planification importants comme le SAR/SMVM n'apparaissent pas exploités. Les sources de données liées au PCAET de la CINOR se limitent au suivi de la qualité l'air (indicateur n° 37), alors que ce plan en cours de révision pourrait également contribuer à renseigner, dans le cadre d'une démarche coordonnée, d'autres indicateurs sur des thématiques environnementales essentielles comme le climat (émissions de GES, stockage carbone...).

- ***Face à l'enjeu de suivi des effets sur l'environnement de ce SCoT intégrateur et de l'efficacité des mesures environnementales retenues, l'Ae recommande à la CINOR de cibler des indicateurs « clés » pertinents, clairs, simples et opérationnels, dotés d'un état zéro de départ et de valeurs cibles mesurables de façon pérenne à échéances échelonnées, en étroite synergie et en cohérence avec les autres documents de planification imbriqués à l'échelle régionale et intercommunale (SAR/SMVM, SDAGE, PCAET, PDM...).***

F/ Résumé non technique

Le résumé non technique (RNT⁸) de l'évaluation environnementale du SCoT de la CINOR fait l'objet d'un document indépendant.

À partir de tableaux synthétiques, il décrit de manière concise les enjeux environnementaux du territoire, leur évolution probable en l'absence de révision du SCoT,

orientations restrictives pour les SDU situés à proximité d'une zone de continuité écologique, en zone soumise à des risques naturels ou concernés par des périmètres de protection AEP

⁸ Document transmis en complément par la CINOR le 07 avril 2025

le scénario d'aménagement retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement, les mesures et les impacts résiduels suivant les thématiques environnementales. Toutefois, le RNT présente les mêmes manquements que ceux observés dans le dossier composant le SCoT.

Des illustrations (cartes, visuels, graphiques...) mériteraient d'accompagner le document pour le rendre plus attrayant et en faciliter la compréhension. Les préconisations d'une plaquette spécifique du CGDD datant de décembre 2022 pourront utilement être suivies : [Le résumé non technique – Mémento pour les évaluations environnementales](#).

- ***Pour faciliter l'information et la participation du public, l'Ae recommande à la CINOR de compléter le résumé non technique par des illustrations appropriées notamment sur le plan cartographique et de prendre en compte les compléments qui seront apportés au dossier suite aux recommandations du présent avis.***

III. ANALYSE DU PROJET DE SCoT RÉVISÉ ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE CERTAINES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

A/ Maîtrise de la consommation foncière et de l'artificialisation de l'espace

En premier lieu, l'Ae tient à rappeler que la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent l'un des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité, de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. Sur ce dernier point, sous forme de matière organique, les sols stockent deux à trois fois plus de carbone que l'atmosphère.

Limiter l'imperméabilisation des sols constitue donc la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux et une manière de lutter activement contre le réchauffement climatique. Cela est d'autant plus essentiel avec un document devant articuler l'urbanisation (habitat, équipements, services, commerces, activités...) avec les déplacements (notamment domicile-travail) et les objectifs énergétiques et climatiques.

Assurant la traduction réglementaire du SCoT, le DOO affirme le choix de la CINOR d'une organisation structurée en quatre niveaux de polarités (le littoral, les pôles secondaires, le pôle d'équilibre du quartier de La Montagne et les centralités villageoises). Quelques différences peuvent être observées avec la hiérarchisation définie au schéma d'aménagement régional (SAR) en vigueur, mais celles-ci s'opèrent favorablement, au moins sur la partie littorale, en faveur d'une plus grande densification restant à structurer à l'est du territoire avec des infrastructures de transports en commun et des réseaux adaptés (y compris en termes de gestion des eaux pluviales).

Comme indiqué en page 4 du DOO, le dossier de SCoT ne comprend toutefois pas de carte de destination des sols. Or, l'absence de prise en compte de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) du SAR/SMVM va conduire à un manque de cadrage des extensions urbaines lors de l'élaboration ou la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes, et cela d'autant qu'aucun secteur de développement prioritaire n'a été défini par le SCoT.

Les prescriptions littérales dans la partie 1 du DOO ne peuvent suffire à elles-seules pour permettre de maîtriser l'organisation et la polarisation du développement urbain. Le DOO laisse le soin aux communes de décliner l'armature urbaine dans leurs documents d'urbanisme et au sein de leurs politiques publiques, en choisissant leurs propres leviers.

Concernant les nombreux secteurs déjà urbanisés (SDU) nécessitant de meilleures justifications au titre de la loi ELAN comme indiqué ci-avant, le DOO mentionne en page 15 qu'il appartient aux PLU de les délimiter.

- ***Au-delà d'une meilleure justification des choix opérés par le SCoT, l'Ae recommande à la CINOR de mieux cadrer les limites de la future armature urbaine et la localisation des secteurs prioritaires pour le développement urbain suivant les horizons programmés respectivement à 2031 et 2041. Elle recommande également de présenter les moyens mis en œuvre pour renforcer l'attractivité et la densification du cœur d'agglomération et des pôles centraux littoraux.***

Concernant le foncier du territoire Nord, le diagnostic met en avant une consommation de 490 hectares sur les 10 dernières années, soit 44,5 hectares/an en s'appuyant sur les données de référence du CEREMA (estimation 2009-2021).

Sur la base d'une évolution démographique de l'ordre de 0,9 % par an sur le territoire (données INSEE 2022), le nouveau SCoT fixe une trajectoire de réduction de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en compatibilité avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Ainsi, sur la période 2021 – 2041, une enveloppe foncière totale de 311,1 ha est dédiée aux logements et équipements, à l'économie et aux commerces sur le territoire et celle-ci se répartit comme détaillé dans le tableau qui suit :

Enveloppe foncière MAXIMALE dédiée	1^{ère} période du SCoT 2021 - 2031	2nde période du SCoT 2031 - 2041	TOTAL 2021 - 2041
Vocations « logements et équipements »	133,9 ha	64,4 ha	198,3 ha
Vocation « économie »	72,8 ha	40,0 ha	112,8 ha
Vocation « commerce » (DAACL)	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
SCoT TOTAL	206,7 ha	104,4 ha	311,1 ha

Les objectifs de développement contingentés globalement par le DOO en respect aux règles nationales s'inscrivent dans une démarche vertueuse, mais l'absence d'encadrement sur la manière de les ventiler entre les communes membres de l'EPCI risque de conduire à une compétition territoriale, voire à des dérives de consommation foncière.

- ***Pour renforcer les prescriptions du SCoT en termes de maîtrise des consommations foncières, l'Ae recommande à la CINOR de préciser la ventilation de ses objectifs de développement contingentés entre les communes membres de l'EPCI, suivant la vocation des espaces et au moins pour la première période 2021 – 2031.***

Par ailleurs, les plans locaux d'urbanisme (PLU) des trois communes membres de la CINOR étant actuellement en cours de révision générale⁹, avec des documents arrêtés pour deux d'entre elles, il conviendrait opportunément d'anticiper les éventuelles mises en compatibilité qui pourraient s'avérer nécessaires au regard du nouveau SCoT.

⁹ Révision générale du PLU de Sainte-Suzanne arrêté par DCM du 24 septembre 2024

Révision générale du PLU de Sainte-Marie arrêté par DCM du 05 mars 2025

Révision générale du PLU de Saint-Denis prescrite par DCM du 27 septembre 2024

AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2025AREU4 adopté lors de la séance du 21 mai 2025 par

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

En ce sens, les analyses du diagnostic environnemental et de l'évaluation environnementale du SCoT révisé pourraient être complétées sur les thématiques à enjeux, comme la maîtrise de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

- **En lien étroit avec chaque commune membre du territoire, l'Ae recommande à la CINOR de compléter le SCoT par une analyse de la compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) en vigueur et/ou en cours de révision générale (documents arrêtés), par rapport aux prescriptions du DOO liées notamment aux grands équilibres de l'urbanisation et à la transition écologique.**

Enfin, une production de 1 440 logements par an est prévue pour satisfaire aux besoins de la croissance démographique, ce qui semble en dessous des récentes données publiées par l'INSEE estimant que 52 200 logements seraient à construire sur le territoire de la CINOR entre 2021 et 2050, soit une moyenne de 1 800 logements par an.

B/ Préservation des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages

Les précédentes évaluations du SCoT de la CINOR ont mis en avant la nécessité de réaliser un travail plus approfondi sur la détermination de la trame verte et bleue, en y intégrant également la trame aérienne et noire. Aussi, de nombreuses études et données ont été produites en ce sens depuis et ont permis de (re)définir les trames écologiques spécifiques du territoire Nord, ce qui mérite d'être salué.

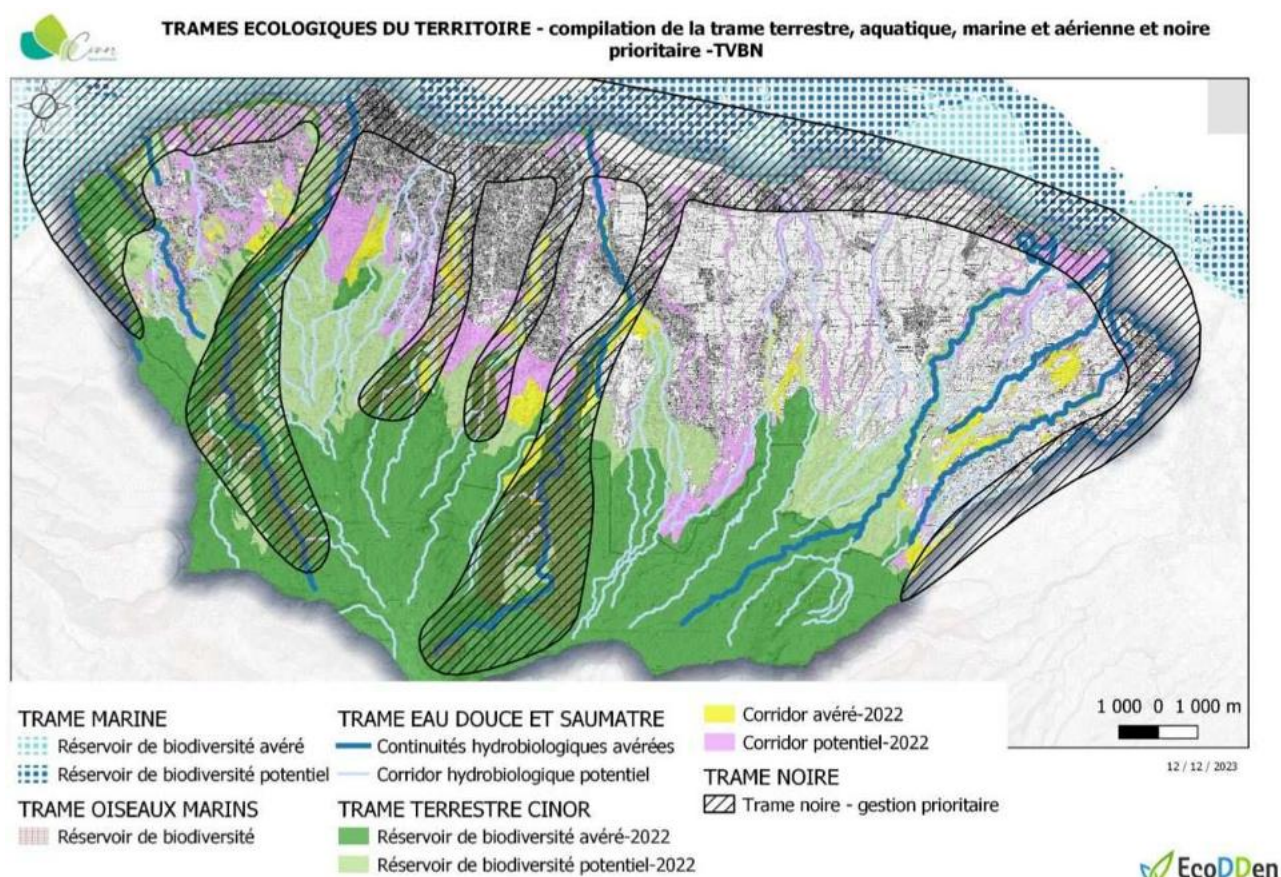


Figure 2 : Trames écologiques du territoire Nord – extrait du DOO (page 78)

En termes d'approche méthodologique retenue, le travail d'actualisation s'est basé sur l'étude préalable¹⁰ d'identification et de cartographie des réseaux écologiques à La Réunion datant de 2014 en la comparant avec différentes données géographiques plus

¹⁰ Étude réalisée conjointement par la DEAL, ASCONIT, ECODDEN et PARETO

AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2025AREU4 adopté lors de la séance du 21 mai 2025 par

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

récentes. Certaines incohérences observées ont pu être levées pour aboutir à de nouvelles trames écologiques actualisées en 2022 : trame terrestre, trame eau douce, trame aérienne, trame noire et trame marine.

Concernant particulièrement la trame terrestre actualisée de la CINOR, sa superficie globale a progressé avec 18 450 ha représentant un taux de 64 % par rapport au territoire Nord (17 433 ha, soit 61 % en 2014), et cela au profit d'une meilleure délimitation des réservoirs de biodiversité avérés (+ 2 %) et potentiels (+6 %).

L'analyse des milieux naturels et de la biodiversité s'est appuyée également sur les porter à connaissance (ZNIEFF, zones humides...) et les périmètres de protection (espaces du conservatoire du littoral, espaces naturels sensibles du Département, espaces soumis au régime forestier, aire d'adhésion et cœur du Parc national).

Sur ce dernier point, force est de constater toutefois que les espaces naturels remarquables du littoral à préserver délimités en application de la loi « littoral » au schéma de mise en valeur de la mer (SMVM 2011 constituant un chapitre particulier du SAR) n'ont pas été pris en compte dans le travail de superposition des données environnementales.

Il en est de même pour les coupures d'urbanisation qui constituent des fenêtres paysagères ouvertes sur la mer ou vers la montagne. Concernant les paysages, le rapport environnemental soulève d'ailleurs le manque d'orientations prescriptives vis-à-vis de la qualité architecturale et paysagère des projets d'aménagement (cf. page 212). Certaines mesures complémentaires proposées par l'évaluateur n'ont pas été reprises par le DOO. Bien que les cartographies du SCoT ne permettent pas de les délimiter précisément, les coupures d'urbanisation du SAR/SMVM font néanmoins l'objet de prescriptions spécifiques visant à assurer leur préservation (cf. DOO, P39 et P56, pages 59 et 91).

Enfin, les manquements précités concernant les espaces littoraux pourront être préjudiciables sachant que le présent SCoT de la CINOR ne dispose pas de SMVM et doit être compatible, en tant que document intégrateur, avec les dispositions particulières au littoral en vertu de l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme (pour rappel : prescriptions du SAR/SMVM non étudiées au chapitre « articulation avec les documents supra »).

- ***L'Ae recommande à la CINOR d'identifier cartographiquement à l'échelle du SCoT les différents espaces à préserver au titre de la loi « littoral » (espaces proches du rivage, espaces naturels remarquables du littoral, bande des 50 pas géométriques, coupures d'urbanisation...), et de transcrire toutes les prescriptions correspondantes en compatibilité avec le SAR/SMVM en vigueur.***

Par contre, le DOO définit les principales prescriptions relatives à chaque trame écologique retenue, dont les réservoirs de biodiversité avérés et potentiels à préserver et à restaurer.

Une cartographie de compilation des différentes trames écologiques (TVBN) pour le territoire de la CINOR y est présentée au format A4 (cf. page 78). Cette carte a vocation à être traduite dans les documents d'urbanisme locaux (PLU) et précisée à leur échelle (délimitation à la parcelle).

Dans le cadre de l'annexe portant sur les justifications des choix (cf. pages 67 et 71), il est indiqué que le SCoT prévoit par la suite dans un programme d'actions la mise à jour de son atlas cartographique qui précisera les réservoirs de biodiversité, corridors et grands ensembles.

- ***Sachant que l'applicabilité des objectifs de protection des différents milieux écologiques et paysagers à édicter par le DOO du SCoT doit reposer sur une cartographie opposable et complète (TVBN, ERL, CU, zones humides...), l'Ae recommande à la CINOR d'établir à une échelle adéquate l'atlas cartographique correspondant. Cela permettra de mieux accompagner les communes membres sur le plan opérationnel dans la déclinaison des différentes règles du SCoT au sein de leurs plans locaux d'urbanisme (PLU). Des « zooms » mériteront d'être établis sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du SCoT.***

C/ Adaptation au changement climatique et réduction des vulnérabilités

Le diagnostic territorial du SCoT ne prend pas en compte le changement climatique, contrairement à l'état initial de l'environnement qui dresse une projection du climat futur à La Réunion sur la base des données disponibles de Météo France¹¹. À cet égard, l'étude du climat met en évidence des changements climatiques conséquents.

Même si les incertitudes sont importantes concernant le chiffrage précis des événements (+3 à 4 °C à l'horizon 2100), le rapport environnemental indique bien que les températures terrestre et marine augmenteront fortement, générant des impacts négatifs forts sur les milieux et les ressources et augmentant les risques auxquels la population de la CINOR sera exposée.

À partir de son PCAET 2019-2025 en vigueur, le SCoT de la CINOR présente une évaluation territorialisée des émissions de gaz à effet de serre (GES) directes et indirectes. Ces données datant de 2015 / 2017 mériteraient toutefois d'être actualisées et précisées avec leurs perspectives d'évolution au regard du scénario d'aménagement retenu et des secteurs à enjeux identifiés sur le territoire (transport routier, secteurs résidentiel et tertiaire...). Il en est de même pour les éléments chiffrés de la consommation électrique et énergétique, ainsi que du bilan des énergies renouvelables sur le territoire Nord qui datent de 2017.

Pour l'Ae, la possibilité réglementaire pour le nouveau SCOT de valoir Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), aurait pu constituer une réelle opportunité pour la CINOR de mettre en synergie et coordonner différentes thématiques interdépendantes en complémentarité avec l'urbanisation et le développement du territoire, et cela d'autant que le PCAET 2019-2025 nécessitait d'être révisé.

- ***L'Ae recommande à la CINOR d'une part de justifier son choix de ne pas réaliser un SCoT intégrateur valant plan climat-air-énergie territorial (PCAET) comme le permet l'ordonnance du 17 juin 2020 portant sur la modernisation du contenu des SCoT, et d'autre part de démontrer explicitement la coordination et la cohérence avec lesdites thématiques sectorielles, au regard notamment des travaux de révision en cours du PCAET 2019-2025.***

En outre, dans une perspective de croissance démographique et économique, le dossier souffre d'un manque d'évaluation des futurs besoins en eau potable et d'irrigation, des capacités d'assainissement en eaux usées du territoire, ainsi que de la suffisance des équipements structurants existants.

L'analyse de la performance des réseaux de distribution d'alimentation en eau potable (AEP) n'est pas présentée, de même que la répartition des volumes annuels perdus par commune.

¹¹ Outil climat^{HD} – état des lieux des politiques d'adaptation à La Réunion – CEE 2022
AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2025AREU4 adopté lors de la séance du 21 mai 2025 par
La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

Le manque de justification de l'adéquation entre les besoins en eau et les ressources disponibles s'avère d'autant plus préjudiciable que les effets du changement climatique augmenteront inéluctablement les tensions observées sur l'eau disponible particulièrement lors des épisodes de sécheresse, de pluies intenses exceptionnelles et d'épisodes cycloniques.

En ce sens, les vulnérabilités du territoire de la CINOR ne sont pas clairement appréciées, en particulier vis-à-vis de la fragilisation des ressources dont l'eau potable, mais également au regard de l'existence et de l'aggravation des risques naturels liés notamment à la submersion marine et à la projection du recul du trait de côte.

Sur ce dernier point, au-delà des aléas inondations et des ruissellements pluviaux pouvant affecter sérieusement les zones urbanisées à enjeux, il convient de souligner que les centres-villes des communes de Sainte-Suzanne, de Sainte-Marie et de Saint-Denis sont en partie impactés par des mesures ou des principes d'inconstructibilité stricte liés aux aléas littoraux.

- ***Sachant que le SCoT se projette à un horizon de 20 ans, l'Ae recommande à la CINOR d'établir un diagnostic stratégique de vulnérabilité de son territoire face au changement climatique, de démontrer que son projet de développement est cohérent et viable (ressources en eau, risques, déchets...), en complétant le DOO en conséquence avec des prescriptions d'adaptation pour réduire cette vulnérabilité. En ce domaine, un programme d'actions pourrait s'avérer également nécessaire avec par exemple la réalisation de nouveaux équipements en eau potable ou leur modernisation (captages / forages, stockage, usine de potabilisation, réseaux de distribution...) et des actions opérationnelles de réorganisation spatiale des activités et secteurs urbains fortement menacés par des risques naturels.***

Concernant le projet d'aménagement stratégique (PAS), il amorce une stratégie d'adaptation avec des orientations en faveur de la transition climatique, à savoir notamment :

- orientation 1.3 : s'engager dans la résilience territoriale (dont la reconquête de la nature en ville),
- orientation 1.4 : réduire l'artificialisation des sols,
- orientations 3.2 et 3.3 : encourager les alternatives à la voiture individuelle et les modes doux de déplacements (principalement vélo et marche),
- orientation 3.4 : promouvoir l'intermodalité,
- orientation 4.3 : accompagner la transition énergétique du territoire (améliorer les performances énergétiques des bâtiments, développer les énergies renouvelables, réduction des émissions de GES, un urbanisme de proximité...)
- orientation 4.4 : améliorer la résilience du territoire face aux risques et aux nuisances,
- orientation 4.5 : penser l'amélioration globale de la ressource en eau (amélioration du rendement des réseaux de distribution – minimum de 75 %, économie de la ressource en eau potable, sécurisation des approvisionnements, récupération des eaux de pluie, réutilisation des eaux, prise en compte du projet MEREN...),
- orientation 4.6 : renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets.

Plusieurs sections du DOO répondent, de manière plus ou moins directe, aux enjeux de transition climatique du territoire et donc de lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre (GES). Elles concourent pour la plupart à inscrire le territoire dans une trajectoire de sobriété, vers un modèle d'organisation territoriale et de structuration du développement encourageant la réduction des besoins de mobilité, en orientant les politiques vers l'amélioration énergétique, et en développant des énergies décarbonées.

Ceci étant, il est difficile de s'assurer que toutes les orientations vertueuses du PAS sont déclinées correctement dans les prescriptions ou les recommandations du DOO.

Concernant ces dernières, tout en observant un décalage dans leur codification entre le rapport environnemental et la version « DOO » du SCoT finalement arrêté, il s'avère que certaines mesures d'évitement et de réduction proposées par l'évaluateur n'ont pas été reprises, et aucune explication ne semble avoir été donnée dans le dossier.

À titre d'exemple, concernant la prescription sur la sécurisation de l'approvisionnement et la qualité de la ressource en eau (prescription P58 et non P56), le rapport environnemental propose d'intégrer tous les périmètres et servitudes liés aux ouvrages de prélèvement, qu'ils soient officiellement établis ou en cours d'étude. De par la situation d'un développement urbain et des projets d'aménagement parfois en périmètre de protection (PPR) et en zone de surveillance rapprochée (ZSR) de captages « AEP », un risque résiduel est d'ailleurs soulevé dans l'évaluation environnementale, ce qui peut engendrer de nouvelles pressions sur la ressource en eau.

Aussi, en matière d'implantation des retenues collinaires pour le stockage des eaux pluviales, il est proposé dans le rapport environnemental de les spécifier, localiser et encadrer par des orientations, ce qui n'est pas le cas dans le DOO.

- ***Pour justifier la traduction des différentes orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) dans les prescriptions et les recommandations du DOO (document arrêté), l'Ae recommande à la CINOR de compléter les clés de lecture prévues au moins par un tableau de correspondance, en ne se limitant pas uniquement à la déclinaison des axes.***
- ***Pour limiter les risques résiduels du projet de SCoT révisé (ressources en eau, assainissement, risques naturels, énergie, paysages...), l'Ae recommande de démontrer la réelle prise en compte des différentes mesures d'évitement et de réduction proposées par l'évaluateur, et à défaut d'apporter des justifications appropriées.***