

**RAPPORT N°2013/5-01
au Conseil de la Communauté
en séance du Mercredi 18 Décembre 2013**

OBJET : Approbation du SCOT de la CINOR

Contexte

Le SCOT a été élaboré conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. S'agissant d'un SCOT dit « Grenelle », il comprend notamment un Document d'Aménagement Commercial (DAC) conformément à l'article L122-1-9 du Code de l'urbanisme.

- La procédure d'élaboration du SCoT de la CINOR a été engagée par délibération du Conseil Communautaire le 29 mars 2004 sur le périmètre communautaire des 3 communes.
- Le PADD a été débattu en Conseil Communautaire le 27 septembre 2012.
- Par délibération en date du 28 mars 2013, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de SCoT (conformément à l'article R 122-9 du Code de l'Urbanisme).
- Ce projet a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (Communes membres, Etat, Région, Département, PNR, Chambres consulaires, Chambre d'Agriculture, ...) qui disposait d'un délai de trois mois pour adresser leur avis.

La CINOR a reçu 13 avis des Personnes Publiques Associées :
- 12 avis favorables avec quelques réserves à prendre en compte
- 1 avis défavorable uniquement (Chambre d'Agriculture).

- Une enquête publique s'est tenue du 04 septembre 2013 au 04 octobre 2013 et a reçu un avis favorable du Commissaire Enquêteur assorti de trois prescriptions et quinze recommandations pour le SCOT et un avis favorable assorti de cinq recommandations pour le DAC.

Les trois conditions suspensives du Commissaire enquêteur pour le SCOT sont les suivantes :

- 1) Le Commissaire enquêteur demande que les extensions urbaines à vocation habitat et commerce à l'horizon 2030 soient intégrées dans la partie prescription du DOO
- 2) Le Commissaire enquêteur demande que le SCoT intègre dans son document une cartographie spécifique reprenant les périmètres tracés pour délimiter les Zones Préférentielles d'Urbanisation relevées dans la carte « Destination générale des sols » du SAR.
- 3) Le Commissaire enquêteur demande, que pour mieux garantir, principalement, la préservation des terres agricoles, le SCoT intègre la « Carte destination générale des sols » du SAR ou qu'il y fasse expressément référence.

Ces 3 conditions suspensives sont complétées par 15 recommandations :

- 1- Que la phase d'intégration des données réactualisées dans le SCoT avant son approbation, soit mise à profit pour insérer, si elles sont disponibles, des données supplémentaires qui enrichissent le projet, comme demandé dans les contributions ou avis des personnes publiques associées.
- 2- que le premier paragraphe de la page 23 du DOO soit modifié pour intégrer la partie : « à la date d'approbation du SAR ».
- 3- que l'amélioration du DAC prévue par le maître d'ouvrage, permette l'installation d'une unité commerciale à vocation alimentaire pour les besoins quotidiens des populations environnantes sur le secteur de Beauséjour.
- 4- que le préambule de l'orientation 21 soit complété pour intégrer les commerces et activités artisanales inscrites à la Chambre des Métiers de la Réunion.
- 5- - que les parcelles AY 672, AY 711 et AY 341 soient intégrées dans le périmètre de la ZACOM de Duparc.
- 6- - que le DAC, pour optimiser l'occupation de l'espace, précise que la solution des parkings souterrains, en hauteur ou en silo doit être recherchée en priorité.
- 7- que les données manquantes du chapitre agricole, prioritairement ceux prévus par l'article L 122-1-2 du code de l'urbanisme, soient intégrées dans le document avant son approbation.

- 8- que la recommandation de la page 45 du DOO sur les solutions de compensation, en cas de changement d'affectation des sols agricoles, soit inscrite en prescription.
- 9- que la plupart des recommandations prises pour une meilleure gestion du stationnement soient classées en prescription.
- 10- que, pour garantir une meilleure préservation des espaces naturels, le SCoT reprenne le paragraphe du SAR sur la liste des équipements autorisés dans les ZNIEFF de type 1.
- 11- qu'en sus des mises à jour concernant les dates d'ouvertures des deux STEP sur son territoire, la CINOR s'attache à réactualiser les données propres au chapitre sur l'eau.
- 12- que soit complété ainsi le paragraphe page 60 du DOO : « des infrastructures de transport et réseau, des installations liées à l'énergie électrique, aux déchets, si elles ne peuvent être réalisées ailleurs ».
- 13- que la CINOR pré-localise des emplacements sur les trois sites pressentis sur son territoire : la Jamaïque sur la commune de Saint-Denis, le Grand Prado sur la commune de Sainte-Marie, et celui en continuité du site de Sainte-Suzanne pour pouvoir accueillir le futur équipement prévu pour le traitement des déchets.
- 14- Le Commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage intègre dans les documents du projet de SCoT, l'existence d'un site classé SEVESO sur son territoire, avant son approbation.
- 15- que les données actualisées sur les risques pour les trois communes de son territoire soient intégrées dans le SCoT avant son approbation.

En ce qui concerne le Document d'Aménagement Commercial ayant fait l'objet d'une enquête publique conjointe, le Commissaire enquêteur émet un avis favorable au Document d'Aménagement Commercial assorti des 5 recommandations suivantes :

- 1- Que la phase d'intégration des données réactualisées dans le SCoT avant son approbation, soit mise à profit pour insérer, si elles sont disponibles, des données supplémentaires qui enrichissent le projet, comme demandé dans les contributions ou avis des personnes publiques associées.
- 2- - que l'amélioration du DAC prévue par le maître d'ouvrage, permette l'installation d'une unité commerciale à vocation alimentaire pour les besoins quotidiens des populations environnantes sur le secteur de Beauséjour.
- 3- que le préambule de l'orientation 21 soit complété pour intégrer les commerces et activités artisanales inscrites à la Chambre des Métiers de la Réunion.
- 4- que les parcelles AY 672, AY 711 et AY 341 soient intégrées dans le périmètre de la ZACOM de Duparc.
- 5- que le DAC, pour optimiser l'occupation de l'espace, précise que la solution des parkings souterrains, en hauteur ou en silo, doit être recherchée en priorité.

Une réunion du Comité de suivi a été organisé le 04 novembre 2013 afin de présenter aux élus de la CINOR et des communes une synthèse des avis des PPA et de débattre sur les réponses à apporter à ces avis. En outre, différentes rencontres avec les Personnes Publiques Associées se sont tenues entre le 04 et le 06 novembre 2013 au cours desquelles une présentation des réponses de la CINOR aux observations des PPA leur a été donnée.

Concernant le SCOT, les trois conditions suspensives et la majorité des recommandations du commissaire enquêteur ont donné lieu à des modifications du document.

Concernant les recommandations du Commissaire enquêteur sur le DAC, toutes ont été prises en compte excepté la première faute de données supplémentaires disponibles.

Synthèse des principales modifications à apporter au projet de SCoT arrêté le 28 mars 2013 suite aux remarques des PPA intervenues avant l'enquête publique et aux remarques du commissaire enquêteur

Le tableau explicatif en pièce annexe détaille l'ensemble des modifications du document. Les modifications majeures intégrées dans le dossier de SCoT sont les suivantes :

1 - Bilan de la consommation d'espace. *L'état initial de l'environnement doit comprendre l'étude de la consommation foncière passée au cours des dix dernières années précédant l'approbation du SCoT. Or cette étude est absente du projet de SCoT. En effet, bien que le SCoT fasse référence à l'étude menée par l'AGORAH, l'analyse requise doit permettre également d'identifier les potentialités de renouvellement et d'évaluer l'ambition du projet en matière de limitation de la consommation foncière.*

Bien que ces éléments apparaissent dans le diagnostic stratégique, le Rapport de Présentation a été amendé à la page 116 pour identifier le bilan de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers lors des 10 dernières années.

2 - Armature urbaine. *L'armature urbaine du projet de SCoT identifie pour les centralités villageoises des hauts, les localités de Moka, Beaumont, Montée Sano, Bras Pistolet, celles-ci ne font pas partie des centralités identifiées au SAR et donc de l'armature urbaine du SAR. Ces localités identifiées comme des territoires ruraux des hauts (TRH) au SAR n'ont pas vocation à devenir des centralités.*

Pour rappel et comme évoqué lors des diverses réunions des Personnes Publiques Associées la volonté n'est pas de créer de nouvelles centralités mais bien de conforter l'existant en articulant développement urbain et offre en équipements et services adaptés. Il a ainsi été ajouté une phrase à la page 13 du DOO : « Etant bien entendu ici que ces « centralités villageoises » et notamment celles de Moka, Beaumont, Montée Sano et Bras Pistolet n'ont pas vocation à devenir de nouvelles centralités. Pour ces dernières il est donc question de maintenir et conforter l'existant notamment en termes d'équipements et services existants pour les populations résidentes actuelles et à venir ».

3. - La Zone Préférentielle d'Urbanisation. *L'absence de tracé de la Zone préférentielle d'Urbanisation n'est pas compatible avec la prescription 7 du SAR qui précise la localisation des extensions en disposant « les zones ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation ». Le SCoT doit donc reprendre les périmètres tracés en magenta dans la carte destination des sols par une cartographie spécifique ou à minima renvoyer sur la carte du SAR.*

Pour rappel le SCoT arrêté avait justifié le parti suivant à la page 17 du DOO : « Sans abandonner la structuration caractéristique du territoire de la CINOR, les communes veilleront à limiter leurs extensions urbaines au profit d'une meilleure densification. L'objectif principal est ici de limiter l'étalement urbain en s'appuyant sur la fixation d'un quota d'extensions urbaines et en imposant une localisation de ces extensions urbaines en continuité des zones urbaines existantes à la date d'approbation du SCoT.

Ainsi, que le choix des extensions se fasse au Sud, au Nord, à l'Est ou à l'Ouest pour des raisons techniques (topographie, proximité des réseaux, coût d'aménagement plus faible ...) ou de facilité de maîtrise foncière permet ainsi que concevoir notamment une protection des meilleures terres agricoles non prise en compte à travers les ZPU du SAR.

Toutefois au regard des différentes remarques de PPA, la référence à la ZPU comme proposé par l'Etat à la page 17 du DOO a été inscrite.

4. - Densité. *L'indication de densité moyenne prescrit à l'orientation 6 du document d'orientation et d'objectifs conduit à atténuer l'objectif du SAR en la matière qui fait référence à une densité minimale. Il y a lieu de reprendre pour Saint- Denis, les valeurs fixées à 50 logements/hectare pour le pôle principal de Saint- Denis (secteurs de La Bretagne et de Bois de Nêfles) et pour Sainte- Marie et Sainte-Suzanne des valeurs de densité minimale au lieu de valeur moyenne en respect des prescriptions fixées du SAR.*

Pour rappel les densités moyennes inscrites dans le DOO (et donc opposables aux PLU) sont supérieures aux densités minimales inscrites au SAR. Il est également rappelé que le SCoT prévoit la réalisation de plus de logement que le SAR sur le territoire de la CINOR pour les 20 années à venir en « consommant » autant de foncier

Toutefois il a été acté d'indiquer que ces densités moyennes devront être « poursuivies a minima » afin d'éviter d'éventuelles dérives d'interprétation évoquées par l'Etat.

5. - Document d'Aménagement Commercial (DAC). *Mettre en cohérence les données graphiques et celles du texte, sur les extensions commerciales affichées dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC).*

Les surfaces indiquées dans les tableaux d'extension urbaine à vocation commerciale ont été rendus compatibles avec les cartographies du DAC.

En conséquence, je vous propose d'approuver le SCOT de la CINOR tel qu'annexé à la présente délibération.

Le Président,
Maurice GIRONCEL



**DELIBERATION N° 2013/5-01
du Conseil de la Communauté
en séance 18 Décembre 2013**

OBJET : Approbation du SCOT de la CINOR

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L121-1 à L121-15 et R121-1 à R121-17 portant dispositions générales communes aux documents d'urbanisme, L122-1 à L122-19 et R122-1 et R122-14 concernant les schémas de cohérence territoriale ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbain » visant à renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales.

Vu le Décret n° 2011-1609 du 22 novembre 2011 portant approbation du schéma d'aménagement régional de La Réunion

Vu la délibération n° 2003/7-39 approuvant le périmètre du SCOT constitué des communes de Saint-Denis, Sainte-Marie, et Sainte-Suzanne

Vu la délibération n° 2004/2-37 prescrivant le lancement de la procédure d'élaboration du SCOT

Vu la délibération N° 2011/1-19 approuvant les modalités de concertation

Vu les débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tenu en application de l'article L122-8 du Code de l'Urbanisme lors du Conseil Communautaire du 27 septembre 2012

Vu la délibération N° 2013/1-02 du 28 mars 2013 arrêtant le SCOT de la CINOR

Vu la délibération N° 2013/2-02 du 28 mars 2013 adoptant le Document d'Aménagement Commercial

Vu l'arrêté n° 2013/08-116/MG/2013 du Président portant organisation de l'enquête publique unique relative d'une part au SCOT de la CINOR et d'autre part au DAC

Vu le rapport du Commissaire enquêteur du 5 novembre 2013

Considérant que le dossier complet du SCOT a été transmis aux membres du Conseil Communautaire,

Considérant que le rapport du commissaire enquêteur a été transmis aux membres du Conseil Communautaire

Sur l'avis des Commissions Environnement, Aménagement Economie, Transports et Déplacements et Administration Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n° 2013/5-01 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la CINOR qui intègre le Document d'Aménagement Commercial

ARTICLE 2

Autorise le Président à signer tous les documents afférents à ce dossier

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

23 DEC. 2013

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**



AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N° 2013/5-01

OBJET

Approbation du SCOT de la CINOR

COMMISSION ENVIRONNEMENT

Avis favorable. Sans observation particulière.

COMMISSION AMENAGEMENT ECONOMIE

Avis favorable pour l'approbation du SCOT.

COMMISSION TRANSPORTS & DEPLACEMENTS

Avis favorable. Sans observation particulière.

COMMISSION ADMINISTRATION FINANCES

Avis favorable. Sans observation particulière.