







**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Service Territoire, Environnement et Forêt  
Pôle protection des terres agricoles

REDACTEUR : GRIFFON Quentin  
Tél. : Expéditeur (fixe) 02 62 40 26 49  
Fax : 02 62 40 26 26  
<mailto:quentin.griffon@developpement-durable.gouv.fr>

Saint-Denis, le 22 février 2023

**EXTRAIT DU COMPTE RENDU  
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES  
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS  
DU 22 FEVRIER 2023**

**Ordre du jour**

---

- Validation du compte rendu de la CDPENAF du 25 janvier 2023 ;
- **Examen de la modification simplifiée du SCoT de la CINOR ;**
- Examen des demandes d'autorisation d'urbanisme en zone A et N ;
- Point d'actualité sur la planification et questions diverses.

**Participants**

---

**Présidente de séance :**

MME PAM Régine

Secrétaire Générale de la Préfecture

• **Collège des administrations :**

M. PARODI Jacques

DAAF – Directeur

M. BROHON Bertrand

DAAF – Chef du Chef du Service Territoires,  
Environnement et Forêt

Mme MOLIN Mélanie

DEAL – Cheffe du Service Aménagement et  
Construction Durables

• **Collège des collectivités :**

M. MARATCHIA Jean Bernard

Représentant du Conseil Régional

M. ROBERT Bruno

Représentant du Conseil Départemental

- **Collège des professionnels :**

M. HENRIETTE Thierry	Représentant de la SAFER
M. METANIRE Jean Julius	Représentant des propriétaires agricoles
M. VIENNE Frédéric	Président de la Chambre d'Agriculture

- **Collège des associations :**

Mme BURY Aurore	Présidente d'Ecologie Réunion
M. LEGER Christian	Président de la SEOR
M. FUTHAZAR Jean-Claude	Représentant de la SREPEN

- ***Etaient également présents :***

M. GUEZELLO	DAAF / STEF – Chef du Pôle de Protection des Terres Agricoles
M. VIAL François	DEAL / SACOD – Adjoint au chef de l'UAP
M. RAYBAUD Mickaël	DEAL / SACOD - ZAN
Mme MONDROHA Inchatti	DEAL / SACOD - ZAN
M. GRIFFON Quentin	DEAL / SACOD
Mme GAUVIN Sabrinella	DAAF / STEF - PPTA
Mme HILANGO Banoumady	DAAF / STEF - PPTA
Mme DERREUMAUX Lydie	DAAF / STEF - PPTA
Mme VELTRY Marie	DAAF / SEAF - PICSE

- ***Excusé :***

M. SERAPHIN Emmanuel	Représentant de l'AMDR
Pouvoir donné à M. METANIRE	

## **Déroulement de la réunion**

---

La commission est organisée en visioconférence via l'application Webex.

Après avoir constaté que le quorum est atteint, la Présidente ouvre la séance avec le premier point de l'ordre du jour.

➤ **Approbation du compte rendu de la CDPENAF du 25 janvier 2023**

En l'absence d'observation des membres, le compte rendu est validé à l'unanimité.

◆ **Examen de la modification simplifiée du SCoT de la CINOR**

Le dossier de cette modification simplifiée du SCoT a été soumis de manière volontaire par le pétitionnaire et fait l'objet d'un avis simple de la CDPENAF.

## Déroulé de séance

- ↖ - Exposé de la procédure de modification (contexte réglementaire, méthodologie et résultats) et des éléments d'analyse de son impact potentiel sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Séquence débat et échanges entre les membres de la commission ;
- Clôture des débats et délibération de la CDPENAF.

### **◆ Procédure de modification simplifiée dérogatoire prescrite le 08 avril 2021 pour prise en compte des évolutions apportées par la loi ELAN à la loi Littoral**

#### ➤ **Contexte**

En application de l'article 42 de la loi ELAN, le SCoT doit définir une méthodologie d'identification et de localisation des catégories spatiales de la loi Littoral dont les secteurs déjà urbanisés (SDU) et les villages potentiels de son territoire. Il appartiendra aux communes couvertes par le SCoT de procéder à l'évolution de leur plan local d'urbanisme en vue de leur reconnaissance, et ce, à une échelle plus fine au niveau parcellaire.

#### ➤ **Méthodologie et résultats**

Pour cet exercice, l'EPCI s'est appuyé sur les travaux préliminaires de l'AGORAH financés et pilotés par la DEAL.

La méthodologie d'identification des SDU et villages repose sur la technique du **faisceau d'indices** avec la présence de **critères obligatoires** et de **critères « renforçants »** :

- Critères obligatoires : tissu urbain existant à dominante résidentielle, continuité de l'urbanisation existante, accessibilité fonctionnelle, desserte suffisante en réseaux techniques ;
- Critères renforçants : urbanisation existante (plus de 20 bâtiments), identification en TRH, présence d'équipements structurants, délivrance d'un permis d'aménager, l'identification dans le PLU en vigueur en tant que HNIE.

Dans cette perspective, la CINOR propose le classement de **8 villages de rang 2** situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et **51 SDU**.

Il est à noter que plusieurs SDU identifiés sont difficilement différenciables de l'urbanisation diffuse du fait de critères qui devront être revus dans la méthodologie. En effet, ils sont dotés de moins de 20 bâtiments et disposent d'une faible capacité de densification. Dès lors, certains pourraient être fusionnés afin de former des SDU plus cohérents en termes de nombre de bâtiments et de capacités de densification.

#### ➤ **Impacts potentiels sur les espaces naturels, agricoles et forestiers**

Rappel des objectifs assignés par la loi :

- Mettre un point d'arrêt à l'étalement urbain en reconnaissant le bâti existant ;
- SDU : figer leur enveloppe externe et construire raisonnablement en densification.

Aussi, **l'identification de ces nouvelles formes urbaines**, à travers la procédure de modification simplifiée, **a un impact limité sur les espaces naturels, agricoles et forestiers** du territoire de la CINOR.

Toutefois, s'agissant des SDU qui seront délimités à l'échelle des PLU, à l'issue de l'approbation du SCoT modifié, une attention devra être portée sur la **sensibilité agricole des sites** ainsi que sur la **qualité des redéploiements**.

◆ **Séquence débat et échanges entre les membres de la commission**

- **Sainte-Marie, chemin Robert à Beaumont : impacts des évolutions du SCoT puis du PLU sur les constructions illégales érigées en zone inconstructible (A au PLU) identifiée en SDU**

*Intervenants : Conseil Départemental et Ecologie Réunion*

Réponse DEAL :

En présence de procédures contentieuses au sein de SDU, les communes devront être vigilantes quant à leur prise en compte lors de l'évolution ultérieure de leur document d'urbanisme.

En effet, le choix d'un classement en zone U des SDU concernés n'entraîne pas *de facto* une régularisation a posteriori des constructions édifiées sans autorisation au sein d'une zone par nature inconstructible.

- **Prise en compte de la sensibilité agricole des sites à l'échelle des PLU**

*Intervenant : Chambre d'Agriculture*

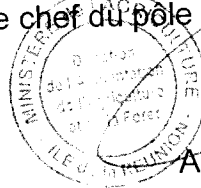
Le régime d'urbanisation assigné aux SDU identifiés et localisés au SCoT en fait un outil intéressant (rappel : possibilité de construire en densification pour de l'offre exclusive de logement).

Toutefois, une attention sera portée sur l'incidence de leur délimitation sur l'espace agricole productif notamment les secteurs dédiés à l'élevage, et ce, lors des procédures ultérieures d'évolution des PLU. Les communes devront s'assurer de la prise en compte des bâtiments d'élevage et veiller au risque d'enclavement dans l'enveloppe interne des SDU.

◆ **Délibération et avis de la commission**

Un avis favorable a été proposé et adopté à la majorité des suffrages de la commission.

Pour le préfet et par délégation,  
Pour le directeur de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
Le chef du pôle protection des terres agricoles,



Albert GUEZELLO