

**RAPPORT N°2024/6-18
au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 12 décembre 2024**

OBJET : Arrêt du SCOT de la CINOR et Approbation du rapport de concertation

I. Arrêt du SCoT

Le Conseil Communautaire a approuvé en décembre 2019 la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), c'est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle du large bassin de vie qu'est le Territoire Nord. Il donne les grands principes d'aménagement d'un territoire sur le moyen (10 ans) et le long terme (20 ans). La démarche de révision du SCoT se traduit par la construction des objectifs suivants :

- La poursuite des 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, intégrant les enjeux du Plan de Mobilité
- Prendre en considération la trame verte, bleue et noire, ainsi que les risques d'inondation comme supports des projets vertueux pour le territoire
- 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 territoriale.

Dans le cadre des travaux de la révision, un diagnostic stratégique a permis d'analyser les données quantitatives et qualitatives de la CINOR, en dressant un état des lieux. Ces données ont façonné les objectifs stratégiques défini dans le SCoT, exprimés dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), puis déclinés en règles prescriptibles et recommandations dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Par la suite, les communes membres devront intégrer ces règles dans leur document d'urbanisme local.

Le scénario d'aménagement retenu par les élus de la CINOR pour les 20 prochaines années est fondé sur une volonté de poursuivre un développement du territoire tout en intégrant les enjeux du changement climatique et de sobriété foncière. La CINOR a choisi de construire ce SCoT en anticipant l'horizon 2050, qui correspond à l'échéance fixée par un certain nombre d'engagements nationaux et internationaux relatifs au climat. Sur certains sujets, comme le recul du trait de côte ou la consommation foncière, les horizons considérés pourront s'avérer plus longs ou plus courts, pour s'adapter au mieux aux enjeux. Il a été souhaité également, que le SCoT soit document réunissant l'ensemble des projets portés la CINOR et évoqués à travers d'autres documents comme le sont le Projet de Mandat, le Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE), le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), ainsi, le Projet d'Aménagement Stratégique est un véritable **projet de territoire pour la CINOR** et trouvera une déclinaison réglementaire puis spatiale à travers le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Une attractivité résidentielle à maintenir

La CINOR offre un cadre de vie de qualité qui attire de nombreux ménages. La CINOR est également un territoire relativement jeune qui souhaite maintenir les jeunes ménages sur place. La volonté est de poursuivre une activité de construction de logements qui leur permettra de répondre à l'ensemble des demandes (demandes de maintien sur place, accueil de populations nouvelles et décohabitations). Cet objectif est doublé d'un objectif de diversification de l'offre de logements pour proposer une solution adaptée aux différents types de ménages résidant ou souhaitant s'implanter sur le territoire du SCoT : jeunes actifs, personnes âgées.

La volonté est de maintenir un dynamisme démographique sur le territoire de la CINOR : tendance 0.9. La production de 1440 logements par an en moyenne permettra d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire du SCoT. Cette programmation s'appuie sur l'armature territoriale validée par le COPIL SCoT, en accentuant la production selon le classement des communes et des quartiers de ces communes dans l'armature territoriale.

Organiser le développement en s'appuyant sur une bonne accessibilité du territoire

Les nombreux embouteillages aux entrées et sorties des secteurs générateurs de trafic témoignent d'une offre de mobilité qui doit évoluer et s'adapter aussi bien en infrastructure qu'en qualité de service. Les travaux de la révision du Plan de Mobilité (PDM) ont permis de traduire des orientations sur cette thématique. Le rapprochement entre les fonctions urbaines et l'habitat, les commerces, les services et les loisirs sont relativement simples. Cependant, il est difficile d'intégrer le déplacement domicile travail pour l'ensemble des usagers travaillant sur le Territoire Nord. L'intérêt de la stratégie du PDM, serait de relier entre eux les différents quartiers par un axe de transport collectif (TC), permettant ainsi, la réalisation d'un BHNS reliant l'entrée ouest de Saint-Denis et Quartier Français (BAOBAB). De fait, les secteurs pouvant bénéficier de cette desserte en TC sont à privilégier afin de structurer les secteurs denses du territoire et d'intégrer de nouvelles poches de développement dans le tissu urbain existant. Le SCoT intègre :

- Adapter les lignes de transports aux sites propres (BAOBAB) et transport par câble
- Renforcer l'intermodalité
- Permettre la réalisation de Pôles d'Echange Multimodaux (PEM)
- Assurer la réalisation d'un transport par câble sur le quartier de la Montagne, permettant de désenclaver le pôle d'équilibre.

Développement économique

L'enjeu relatif à cette thématique est de prioriser le développement économique dans le tissu urbain existant et sur les espaces libres déjà artificialisés. L'implantation de nouvelles activités économiques et de développement des entreprises sont à privilégier dans le tissu urbain actuel ou en extension lorsqu'il fait l'objet d'un projet d'aménagement multifonctionnel (logements, équipements, services, activités etc...).

Ensuite, l'un des enjeux sera d'encadrer le développement économique au sein des ZAE et des espaces économiques diffus. Des ZAE de types 1, 2 et 3 permettent de répondre aux exigences de haut niveau afin d'atteindre un degré d'attractivité élevé d'un point de vue implantation et développement. La collectivité dispose d'un potentiel disponible de 82.8 Ha sur la première période du SCoT (2021 – 2031) et de 30 Ha sur la seconde période du SCoT (2031 – 2041).

Par ailleurs, la collectivité prévoit l'émergence d'un pôle moteur pour l'ensemble du développement économique de la CINOR identifié en tant que Pôle d'Activité à Vocation Régionale (PAVR) au S.A.R. Il s'agit d'un projet d'envergure « la Plaine de Gillot » qui se veut mixte et durable, il sera considéré comme la porte d'entrée de La Réunion et ainsi ne se limite pas à un projet uniquement économique, mais également comme un projet pouvant être considéré comme un démonstrateur de la ville durable réunionnaise. Le renforcement de ce pôle va modifier considérablement la structure urbaine et le fonctionnement in situ, ce qui implique une intégration :

- En terme de paysage et d'architecture afin de ne pas dénaturer l'environnement
- En terme d'économie de l'espace (maîtrise et optimisation du foncier) et des densités
- En terme de desserte aussi bien TC que routière afin d'éviter la saturation des axes routiers déjà chargés et d'assurer le développement durable du secteur.

La consommation foncière issue du scénario de développement retenu

La détermination des besoins en foncier pour le développement résidentiel

Le SCoT fixe un cadrage foncier à ne pas dépasser concernant le développement des nouveaux logements : **148.5 hectares** maximum à l'horizon 2031 et **126.5 hectares** supplémentaires à l'horizon 2041.

Ce cadrage foncier est réalisé en intégrant les variables suivantes :

- Production d'environ 1440 logements par an pendant 20 ans.
- La densification sera plus fortement développée autour des pôles gares (parking, relais, stations TCSP...) et cœur d'agglomération et des pôles centraux littoraux.

- Les densités affichées sont compatibles à celles inscrites dans le SAR afin de permettre une réduction de la consommation foncière et tendre vers un aménagement durable du territoire de la CINOR.

Le SCoT intègre un Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) de la CINOR. Ce document fixe des règles sur l'implantation des activités commerciales. Les objectifs sont de maîtriser le développement des zones périphériques pour permettre le renforcement des centralités urbaines des centres villes et de maintenir et développer une offre commerciale diversifiée de proximité.

Assurer la transition écologique

La collectivité souhaite construire un développement du territoire résilient et équilibré et ainsi, faire du cadre de vie la pierre angulaire du développement de la CINOR.

Les enjeux seront de promouvoir une démarche de développement durable, de préserver les ressources naturelles du territoire et d'accélérer la transition énergétique pour répondre à l'adaptabilité du territoire face aux changements climatiques.

Les enjeux du DOO du SCoT vis-à-vis des trames écologiques sont donc de permettre la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques sur le territoire.

Les hauts du territoire présentent la majorité des réservoirs de biodiversité pour la plupart reconnus et protégés par des politiques publiques dont le cœur du Parc National de La Réunion. D'autres réservoirs de biodiversités avérés ou potentiels ont été mis en évidence en périphérie de ces secteurs, le long du massif de la montagne et de la route du littoral et au droit de la zone humide du Bocage.

Le littoral bien que très anthropisé est une interface terre/mer essentielle, à la circulation des espèces, et au maintien de la résilience des écosystèmes face aux pressions anthropiques et aux changements climatiques. Il abrite et participe également au bon fonctionnement des zones humides et marines. A ce titre, il doit faire l'objet d'orientation d'aménagement spécifiques.

Les ravines du territoire permettent de relier le littoral et les hauts préservées. L'état des continuités le long de ces ravines est très variable en fonction des secteurs et activités (Littoral, et milieu urbain des bas, zones agricoles sur les mi-pentes et zone naturelle dans les hauts).

Les corridors écologiques avérés ou potentiels mais également les squares, parcs, jardins des villes, haies et vergers des zones agricoles, permettent quant à eux le maintien de continuités horizontales.

Ces différents éléments créent un maillage essentiel pour la préservation et la qualité de vie du territoire.

Par ailleurs, la valoriser le grand paysage et les espaces bâtis ou à urbaniser : les orientations prescriptives doivent permettre les futures implantations urbaines dans le respect des grandes entités paysagères du territoire. La protection et la promotion de l'identité créole passe par la valorisation des sites et paysages perçus. La préservation des paysages est un enjeu majeur du SCoT par l'extrême sensibilité paysagère du couvert arboré des Hauts, des pentes où se mêlent ville et ravines naturelles, des grandes étendues cannières des Bas, des diverses séquences du littoral.

II. Bilan de la Concertation

Par délibération n°2021/2-15 du jeudi 08 avril 2021, le conseil communautaire a décidé de prescrire la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et a défini les modalités de la concertation conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de concertation prescrites ont été les suivantes :

- La concertation est réalisée en continue durant toutes la durée des études jusqu'à l'arrêt du projet
- Une concertation renforcée lors de l'actualisation du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et de l'arrêt du projet
- Le public pourra faire part de ces observations par courrier et courriel au Président de la CINOR
- Les dossiers (Diagnostic, PAS et DOO) seront mis à disposition du public au siège de la CINOR et sur le site internet de la CINOR

974-249740119-20241212-CC2024-6-18-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

- Une page dédiée au SCoT sera créée sur le site internet de la CINOR avec la possibilité pour les citoyens d'adresser un message
- Des ateliers participatifs pouvant associer tous les acteurs du territoire (élus, conseil de développement, partenaires institutionnels, habitants etc...) seront organisés
- La collectivité pourra renforcer la concertation auprès de la population à toute les phases de la révision.

Déroulement de la concertation

Pendant toute la procédure de révision du SCoT, la CINOR a renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération n°2021/2-15 du jeudi 08 avril 2021.

Il y a trois réunions publiques qui ont été organisés du mardi 29 novembre 2022 au jeudi 1^{er} décembre 2022, dans les trois communes de la CINOR. Les trois lieux de réunions publiques ont permis d'assurer les principes de concertation ci-dessous :

Les élus de la CINOR ont souhaité informer et associer la population du territoire aux questionnements soulevés par le SCoT. Ainsi, plusieurs temps de débats publics ont été organisés au cours de la démarche. Réunissant une vingtaine de personnes, ces réunions ont été l'occasion de présenter le diagnostic, le travail de définition du projet politique à travers le PAS et plus généralement d'expliquer la démarche de prospective menée à travers le SCoT.

Ces réunions ont permis d'assurer les principes de concertation avec la mise en place d'un dialogue ouvert puisque les participants étaient amenés à formuler leurs observations, leurs questions. Les élus, agents et bureau d'études étaient présents pour formuler les réponses. Ces réunions étaient également l'occasion de faire connaître plus largement la démarche et d'informer sur les documents disponibles en consultation à la CINOR.

Le registre de concertation

Un registre de concertation a été mis en place à la CINOR dès le lancement de la révision du SCoT. Il permettait de venir consulter les documents et d'y laisser un avis, un commentaire ou une question. Ce registre était également disponible lors des permanences d'information du public de novembre/ décembre 2022 afin que les participants puissent laisser une trace de leurs interrogations et remarques. A noter que la diffusion de l'information relative au registre a permis à des habitants de communiquer leurs remarques directement par mail. Le contenu du mail a été apposé dans le registre.

Ainsi, au total, ce sont **0 contribution** qui ont été enregistrées.

Le site internet de la CINOR

Le site de la CINOR a dédié une page de son site internet au SCoT. Sur cette dernière, l'ensemble des documents validés ont été publiés tout au long de la procédure afin que tout un chacun puisse se renseigner sur la démarche.

La communication sur les réseaux sociaux

La CINOR a publié plusieurs articles au sujet de la révision du SCoT (04/07/2022 ; 22/11/2022 ; 17/03/2023). Ces articles ont notamment permis d'annoncer les ateliers de concertation, les réunions publiques et l'état d'avancement des phases du projet.

La concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA)

En ce qui concerne la concertation avec les personnes publiques associées (PPA), l'objectif a été d'anticiper au maximum, en amont de leur sollicitation officielle, à travers des échanges à chaque étape d'élaboration :

- 3 réunions formelles regroupant toutes les PPA ont été organisées au cours de cette procédure :
 - Vendredi 3 juin 2022
 - Mardi 14 mars 2023
 - Mardi 19 mars 2024

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20241212-CC2024-6-18-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

- 5 réunions de travail plus thématiques/techniques ont également été organisées avec les partenaires du territoire entre le 2 novembre 2023 et le 12 août 2024
- 2 réunions d'échanges à distance sur des thématiques en phase DOO entre le 06 mars 2024 et le 31 juillet 2024.

L'association du CODEV

Constitué en 2022 le Conseil de Développement de la CINOR est composé de citoyen(ne)s et remplit une mission **consultative** auprès du conseil communautaire de la CINOR. **C'est un outil dédié à la démocratie participative.** Il est un lieu d'expression et de dialogue entre des personnes d'horizons très divers, sans mandat politique, qui expriment des idées, les mettent en débat et **imaginent des projets au profit du territoire et des habitants.**

Dans le cadre de la révision du SCoT de la CINOR le conseil de développement a été rencontré le vendredi 2 décembre 2022 afin d'exposer les éléments déjà produits et surtout mettre en œuvre les modalités de travail à suivre entre la CINOR et le CODEV.

Ensuite, la direction aménagement de la CINOR a présenté un nouvel état d'avancement de la procédure de révision le samedi 10 février 2024 pour actualiser les connaissances, recenser les thématiques à intégrer au SCoT et répondre aux interrogations des membres du CODEV. Par la suite les documents travaillés par la CINOR ont été remis aux membres du CODEV afin d'en proposer une lecture attentive et critique.

Le CODEV a ensuite été intégré aux différentes rencontres des Personnes Publiques Associées évoquées précédemment et aux comités de pilotage CINOR les 30 mai 2024 et 19 septembre 2024

Exposition itinérante

La CINOR a mis à disposition de chacune des 3 communes 5 panneaux de concertation sous format kakemono permettant ainsi d'aller vers les habitants. Cette exposition s'est déroulée à partir de septembre/ octobre 2023 et a traversé les communes. Cette opération a été réitérée au premier semestre 2024, à Sainte-Suzanne du 4 mars 2024 au 15 avril 2024, à Saint-Denis du 15 avril 2024 au 20 mai 2024 et à Sainte-Marie du 27 mai 2024 au 24 juin 2024. Cette exposition a ensuite été complétée au fil des études pour permettre l'exposition de nouveaux panneaux avant l'arrêt du SCoT et permettant de synthétiser les éléments contenus dans le DOO.

Pour conclure, l'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de SCoT désormais constitué. Une fois le projet arrêté, il sera soumis pour avis aux personnes publiques associées puis proposé aux habitants de la CINOR lors de l'enquête publique.

En conséquence, je vous propose d'approuver le bilan de la concertation et l'arrêt du SCoT de la CINOR.

Le Président
Maurice GIRONCEL



Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20241212-CC2024-6-18-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

**DELIBERATION N° 2024/6-18
du Conseil de la Communauté
en séance du 12 décembre 2024**

OBJET : Arrêt du SCOT de la CINOR et approbation du bilan de la concertation

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (Livre II/ La coopération intercommunale – Titre 1^{er} / Etablissement Publics de coopération Intercommunale – Chapitre 1^{er} / Dispositions communes – Chapitre VI / Communauté d'agglomération) ;

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

Sur l'avis des Commissions joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n° 2024/6-18 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1

Approuve le bilan de la concertation

ARTICLE 2

Arrête le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la CINOR

ARTICLE 3

Approuve la notification de la présente délibération et du dossier associé aux Personnes Publiques Associées mentionnés à l'article L121-4 du Code de l'Urbanisme. Les personnes publiques associées disposeront d'un délai de trois mois pour communiquer leur avis sur le projet.

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20241212-CC2024-6-18-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

ARTICLE 4

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la CINOR et aux sièges des communes membres, conformément à l'article R122-9 du Code de l'Urbanisme.

Nombre de votants : 43 (dont 6 procurations)
Suffrages exprimés : 43
Vote pour : 43
Vote contre : 00
Abstentions : 00

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

23 DEC 2024

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**



Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20241212-CC2024-6-18-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024



SECRÉTARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2024/AME/6-18

Arrêt du schéma de cohérence territoriale

COMMISSION ATTRACTIVITE DU TERRITIRE ET MOBILITES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

COMMISSION ADMINISTRATION ET FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.