

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS  
SEANCE DU 04 MARS 2024**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
Séance du lundi 04 mars 2024**

**Délibération n°023\_240304**

Annule et remplace la délibération n°146 du 15 décembre 2022 projet de modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Grand Sud – avis de la Commune de Saint-Louis

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre mars à dix-sept heures trente, sur convocation individuelle en date du 27 février 2024, dématérialisée et affranchie le 27 février 2024, les membres du Conseil municipal de la Commune de Saint-Louis se sont réunis à la salle d'honneur Simone Veil à Saint-Louis sous la présidence de Madame M'DOIHOMA Juliana, Maire.

Conseillers			
Présents	Absents représentés		Absents
	Absents	Procuration donnée à	
Mme Juliana M'DOIHOMA M. Thibaud CHANE WOON MING Mme Claudie TECHER M. Eric FONTAINE <sup>4</sup> Mme Yannicke SEVERIN <sup>3</sup> Mme Gaëlle MOUNIAMA COUPAN M. Sylvain ARTHEMISE Mme Dominique Manuela AMAZINGOI-RIVIERE M. René Claude MARIMOUTOU M. Jean Michel FLORENCY M. Jérémy TURPIN Mme Marie Julie DIJOUX <sup>1</sup> M. Romain GIGANT Mme Marie Corinne ROCHEFEUILLE <sup>2</sup> M. Jean Hugues GERARD Mme Marie Joëlle JOVET Mme Marie Françoise GASTRIN Mme Flora AUGUSTINE-ETCHEVERRY Mme Camille CLAIN M. Hanif RIAZE Mme Linda MANENT Mme Stéphanie JONAS-SOORIAH M. Georges Marie NAZE M. Brice GOKALSING-POUPIA Mme Agnès DORESSAMY TAYLLAMIN Mme Eliana Marie Eloise NARCISSE M. Mickaël Gérard CHAMAND	M. Imran HATTEEA Mme Marie Ludivine IMACHE M. Jean François PAYET <sup>5</sup> M. Bernard MARIMOUTOU  M. Bruno BEAUVAL	M. Hanif RIAZE Mme Dominique Manuela AMAZINGOI-RIVIERE M. Eric FONTAINE Mme Gaëlle MOUNIAMA COUPAN Mme Linda MANENT	M. Jean Pascal MANGUE M. Claude Henri HOARAU Mme Marie Ida HAMOT-RICHAUVET M. Roger Marie Joël ARTHEMISE M. Philippe RANGAMA Mme Sitina Sophie SOUMAÏLA M. Olivier LAMBERT Mme Florence HOARAU-ROUGEMONT M. Alix GALBOIS Mme Brigitte PAYET M. Louis Bertrand GRONDIN M. Cyrille HAMILCARO Mme Raïssa MAILLOT

<sup>1</sup> Ne prend pas part au débat de la délibération n°10 et ne prend pas acte

<sup>2</sup> N'a pas pris part au débat et au vote de la délibération n°16 et se retire de la salle des délibérations au moment du vote

<sup>3</sup> A quitté momentanément la salle des délibérations lors de la délibération n° 17

<sup>4</sup> A quitté la salle des délibérations lors du débat de la délibération n°33

<sup>5</sup> N'a pas pris part au vote de la délibération n°33 vu la procuration donnée à M. Eric FONTAINE

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS  
SEANCE DU 04 MARS 2024**

Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Romain GIGANT a été désigné pour remplir la fonction de secrétaire.


	Conseillers présents	Conseillers absents et représentés	Conseillers absents de la salle lors du vote	Conseillers n'ayant pas pris part au vote	Nombre de votants		
					Pour	Contre	Abst
Pour la délibération n°1	27	5	13	0	32	0	0
Pour la délibération n°2	27	5	13	0	Prend acte		
Pour les délibérations n°3 au 9	27	5	13	0	32	0	0
Pour la délibération n°10	27	5	13	1	Prend acte		
Pour les délibérations n°11 à 15	27	5	13	0	32	0	0
Pour la délibération n°16	26	5	14	1	31	0	0
Pour la délibération n°17	26	5	14	0	31	0	0
Pour les délibérations n°18 à 32	27	5	13	0	32	0	0
Pour la délibération n°33	26	4	15	0	30	0	0
Pour la délibération n°34	26	4	15	0	Prend acte		

Madame le Maire certifie qu'un extrait de délibération ci-contre a été affiché en Mairie de Saint-Louis et publié sur le site de la mairie.

La Maire,



Juliana M'DOIHOMA

 <i>Ville de passion!</i>	<b>Conseil municipal - Séance du 4 mars 2024</b> <b>Délibération n°023_240304</b>	<b>Pôle</b> <b>Développement</b> <b>Territorial Durable</b>
	<b>ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION</b> <b>N°146 DU 15 DECEMBRE 2022</b> <b>PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU</b> <b>SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE</b> <b>(SCoT) GRAND SUD – AVIS DE LA</b> <b>COMMUNE DE SAINT-LOUIS</b>	<b>Direction de</b> <b>l'Aménagement et</b> <b>de l'Urbanisme</b>
		<b>Service Urbanisme</b>

## I – RAPPORT DE PRESENTATION

### Exposé des motifs

Par courrier reçu le 9 janvier 2024, le Syndicat Mixte d'études et de Programmation (SPMP) du Grand Sud a sollicité la Ville de Saint-Louis afin d'émettre un nouvel avis sur le projet de modification simplifiée du Scot qui a fait l'objet des délibérations n°70 du 21 mai 2022 et n°146 du 15 décembre 2022.

En effet, suite à ces délibérations certaines collectivités, et singulièrement la Commune de Saint-Louis, ont poursuivi les échanges avec le SMEP Grand Sud et les représentants de l'Etat afin de limiter au maximum les impacts négatifs pour le territoire dans le respect du cadre réglementaire existant.

Ces demandes ont été partiellement prises en compte et les évolutions ont nécessité un nouvel arrêt du dossier de modification simplifiée du Scot Grand Sud par délibération n°23.12.26\_6/CS du 26 décembre 2023 du conseil d'administration du SMEP Grand Sud. De ce fait, le Conseil Municipal est appelé à formuler un nouvel avis sur ce dossier.

### Rappel du cadre réglementaire

Les dispositions des articles 42 à 45 de la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) visent à renforcer le rôle des collectivités dans la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral.

A cet effet, la loi confie au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le soin de fixer les modalités d'application de la loi littoral, à l'échelon local, sur son périmètre et de déterminer les critères d'identification des différentes formes urbaines prévues à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et leur localisation.

Dans l'état du droit antérieur à la loi ELAN, l'extension de l'urbanisation au sein des communes littorales n'était autorisée qu'en continuité des agglomérations et des villages existants ou en « hameau nouveau intégré à l'environnement ». Désormais, la possibilité d'urbaniser sous forme de « hameau nouveau intégré à l'environnement » (HNIE) est supprimée.

Ainsi, selon le nouvel article L.121-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants. Pour résoudre la problématique des dents creuses, la loi ELAN a créé les « secteurs déjà urbanisés » (SDU), nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est possible à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Pour permettre aux SCoT de mettre en œuvre rapidement cette mesure, la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée du SCoT. Conformément au code de l'urbanisme, la commune est invitée à exprimer un avis sur cette modification. Cet avis fait l'objet de la présente délibération.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

### **Evolutions du dossier arrêté de la modification simplifiée du SCOT Grand Sud**

L'application de l'article 42 de la loi Elan impacte les possibilités d'urbanisation, notamment dans les Hauts et les zones peu urbanisées. De ce fait, seuls les territoires incluses dans les « agglomérations », « villages de rang 1 » et « villages de rang 2 » pourront être densifiés et connaître une extension limitée de l'urbanisation.

Les nouvelles zones identifiées en « Secteurs déjà Urbanisés » (SDU) pourront accueillir de nouvelles habitations et équipements publics mais uniquement au sein de la zone déjà construite, dans les « dents creuses » notamment. Les constructions ayant pour conséquence d'accroître le périmètre urbanisé ne seront pas permises.

Les critères d'identifications de ses différentes unités urbaines ont évolué de la manière suivante :

**-SDU** : Ils sont identifiés par un faisceau de critères, notamment le nombre minimal de 15 bâtiments. Certaines entités plus modestes mais reconnus par les PLU exécutoires en zone U pourront être identifiés comme SDU, quand bien même ils ne répondraient pas aux critères de taille précédent. Le critère général de continuité du bâti (20m + 20m) pourra être ponctuellement élargi dans un principe d'adaptation à la réalité des Hauts, qu'il s'agisse des pentes, ravines, talweg ou sinuosité de la trame viaire, support de l'installation humaine historique.

-Villages de rang 2 : le seuil de bâtiments est abaissé à 50 unités (au lieu de 100 initialement).

## Application de la Loi Elan sur le territoire communal de Saint-Louis via la modification simplifiée du SCoT

En conformité avec la réglementation et le Schéma d'Aménagement Régional, la modification simplifiée du SCoT identifie les formes urbaines suivantes :

### Liste des agglomérations et villages de rang 1

Lieu	Statut au SCoT	Statut Loi ELAN
Saint-Louis centre-ville	Pôle secondaire	Agglomération
Rivière Saint-Louis/Bois de Nèfles Coco	Ville relais	Agglomération
Les Makes	Bourg de proximité	Village de rang 1

### Liste des villages de rang 2 de Saint-Louis :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m <sup>2</sup>	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
8	Bellevue	TRH	Zone U	199	143584	13,9	4
9	Pièce Jeanne	TRH	Zone U	79	81828	9,7	5
10	Les Canots	TRH	Zone U	211	156557	13,5	6
11	Gol les Hauts	TRH	Zone U	169	124042	13,6	5
12	Gol les Hauts, chemin des Goyaviers	TRH	Zone U	52	30989	16,8	2
13	Gol les Hauts, chemin Benjoin	TRH	Zone U	100	75850	13,2	12
14	Gol les Hauts	TRH	Zone U	800	592930	13,5	17
15	Le Tapage, chemin de la Pompe	TRH	Zone U	106	108179	9,8	3
16	Le Tapage	TRH	Zone U	200	161142	12,4	5
17	Le Tapage	TRH	Zone U	246	257902	9,5	31
18	Le Petit Serré	TRH	Zone U	214	139268	15,4	4
19	Ilet Furcy	TRH	Zone U	150	117106	12,8	9

### Liste des secteurs déjà urbanisés de Saint-Louis :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m <sup>2</sup>	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
9	Route Hubert Delisle	Agricole	STECAL A	15	15162	9,9	1
10	Bellevue	TRH	Zone U	8	11907	6,7	1
11	Chemin Bellevue	Agricole	Zone A	15	16803	8,9	3
12	Maison Rouge	Agricole	STECAL A	38	29377	12,9	1
13	Maison Rouge	TRH	Zone U	37	35341	10,5	2
14	Chemin des Violettes	Agricole	Zone A	32	43146	7,4	3
15	Chemin Piton	Agricole	Zone A	17	23091	7,4	2
16	Les Aloès	Agricole	STECAL A	22	37268	5,9	8
17	Ilet Rond	TRH	Zone U	15	11567	13	3
18	Le Tapage, chemin Dejean	TRH	Zone U	7	5740	12,2	3
19	Le Tapage	Agricole	STECAL A	15	16758	9	3
20	Chemin Depot	Agricole	Zone A	22	32953	6,7	3

### Conséquences pour la Commune de Saint-Louis

Les contraintes de développement restent importantes pour Saint-Louis et La Rivière. Cependant, il s'agit d'une obligation réglementaire qui s'impose à la commune par le biais de la Loi Elan. Sans cette procédure de modification du SCoT, les contraintes auraient été encore plus fortes : toutes nouvelles constructions au sein des SDU auraient alors été interdites.

C'est pourquoi la collectivité a porté une attention particulière à la procédure de modification du SCoT afin de préserver les possibilités d'un développement raisonné sur les secteurs où la loi le permettait.

La collectivité s'est ainsi mobilisée pour que le seuil de la catégorie de « Village de rang 2 » soit abaissé et que les spécificités du territoire soient prises en compte pour les SDU. En définitive, 6 Villages de rang 2 supplémentaires sont identifiés (dont Pièce-Jeanne, 3 secteurs de Gol les Hauts, 2 secteurs au Tapage) et d'autres SDU intégrés (secteurs Bellevue et secteurs Bois de Nèfles Cocos).

Ces adaptations négociées par la collectivité, limitées par la réglementation, ont permis d'acter des avancées substantielles. Toutefois, il est certain que la loi Elan et la loi Littoral ne sont pas adaptées aux Territoires d'Outre-Mer. Les contraintes de développement qui pèsent, notamment sur les Hauts, sont déconnectées de la nature, du fonctionnement et des enjeux de Saint-Louis La Rivière. Aussi la collectivité reste mobilisée pour que la mesure n°66 du Comité Interministériel des Outre-Mer (CIOM), annoncée le 18 juillet 2023, ouvrant des possibilités de dérogation à la loi littoral, puisse se concrétiser rapidement.

## II – DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

**Vu** la délibération n°20.11.16\_02/CS du Syndicat Mixte d'études et de Programmation du Grand Sud en date du 16 novembre 2020 ;

**Vu** la délibération n°22-04-04-02/CS du Syndicat Mixte d'études et de Programmation du Grand Sud en date du 04 avril 2022 ;

**Vu** la délibération n°22-11-07-02/CS du Syndicat Mixte d'études et de Programmation du Grand Sud en date du 07 novembre 2022 ;

**Vu** la délibération n°23.12.26\_6/CS du Syndicat Mixte d'études et de Programmation du Grand Sud en date du 26 décembre 2023

**Vu** la délibération n°70 du Conseil municipal de Saint-Louis en date du 21 mai 2022 ;

**Vu** la délibération n°146 du Conseil municipal de Saint-Louis en date du 15 décembre 2022 ;

**Vu** le courrier du Syndicat Mixte d'études et de Programmation du Grand Sud en date du 9 janvier 2024 sollicitant l'avis de la commune de Saint-Louis ;

**Considérant** la demande d'avis formulée par le Syndicat Mixte d'études et de Programmation du Grand Sud concernant la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale ;

**Considérant** la volonté de la commune pour bâtir un projet de territoire conciliant développement (économique, social), préservation (patrimoine, identité, environnement) et ambition (attractivité, positionnement) ;

**Considérant** que les évolutions du dossier arrêté de la modification simplifiée du Scot Grand Sud apportent des avancées substantielles sans pour autant limiter en totalité les impacts négatifs pour le territoire ;

**Considérant** qu'il est nécessaire d'annuler et de remplacer la délibération n°146 du 15 décembre 2022.

**Sur proposition de la Maire, le Conseil municipal décide à l'unanimité :**

**Article 1 – D'annuler et de remplacer** la délibération n°146 du Conseil municipal en date du 15 décembre 2022 par la présente délibération.

**Article 2 – De formuler** un avis favorable concernant la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Sud avec les réserves suivantes :

- La Commune regrette la non-prise en compte des spécificités de La Réunion et des quartiers de Saint-Louis et de La Rivière dans l'application des lois nationales,

- La Commune alerte sur les orientations nationales qui constituent un frein au développement raisonné de son territoire dans les Hauts & les écart.

**Article 3** – D'autoriser Madame le Maire ou l'élu.e délégué.e dans le domaine de compétences à signer les actes relatifs à cette affaire.

**Vote : 32 pour**

**La Maire,**

  
  
**Juliana M'DOIHOMA**

**Le présent document est certifié exécutoire  
Etant transmis en Sous-Préfecture le  
Et publié le**