

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS  
SEANCE DU 15 DECEMBRE 2022**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
Séance du jeudi 15 décembre 2022**

**Délibération n°146**

Projet de modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Grand Sud – Avis de la commune de Saint-Louis - Annule et remplace la délibération n°70 du 21 mai 2022.

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

<sup>1</sup>N'a pas pris part au vote de la délibération n°143

<sup>2</sup>A quitté momentanément la salle des délibérations lors du vote de la délibération n°148

<sup>3</sup>A quitté la salle des délibérations après le vote de la délibération n° 148 et a donné procuration à Mme Camille CLAIN

<sup>4</sup>N'a pas pris part au vote de la délibération n°150

<sup>5</sup>A quitté momentanément la salle des délibérations lors du vote de la délibération n°153

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS  
SEANCE DU 15 DECEMBRE 2022**

**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 les délibérations n° 132 à 142	29	5	11		34	0	0
Pour la délibération n°143	29	5	11	1	33	0	0
Pour les délibérations n°144 à 147	29	5	11		34	0	0
Pour la délibération n°148	28	5	12		33	0	0
Pour la délibération n°149	28	6	11		34	0	0
Pour la délibération n°150	28	6	11	1	33	0	0
Pour les délibérations n°151 à 152	28	6	11		34	0	0
Pour la délibération n°153	28	6	12		33	0	0
Pour la délibération n° 154	28	6	11		34	0	0
Pour les délibérations n°155 à 159					<b>Prend acte</b>		

L'an deux mille vingt-deux, le quinze décembre à dix-huit heures, sur convocation individuelle en date du 9 décembre 2022, affranchie le 9 décembre 2022, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Saint-Louis se sont réunis au gymnase du Lycée Jean Joly à la Rivière Saint-Louis sous la présidence de Madame M'DOIHOMA Juliana, Maire.

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,**



 <i>Ville de passion!</i>	<b>Séance du 15 décembre 2022</b> <b>Délibération n°146</b>	<b>Pôle</b> <b>Développement</b> <b>Territorial Durable</b>
	<b>PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b> <b>DU SCHEMA DE COHERENCE</b> <b>TERRITORIALE (SCoT) GRAND SUD –</b> <b>AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS</b>	<b>Direction de</b> <b>l'Aménagement et</b> <b>de l'Urbanisme</b>
	<b>ANNULE ET REMPLACE LA</b> <b>DELIBERATION N°70 DU 21 MAI 2022</b>	<b>Service Urbanisme</b>

## I – RAPPORT DE PRESENTATION

### Exposé des motifs

Par courrier reçu le 21 novembre 2022, le Syndicat Mixte d'études et de Programmation 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 de la délibération n°70 lors du Conseil Municipal du 21 mai 2022. En effet, à la demande des services de l'Etat, le Syndicat Mixte d'études et de Programmation du Grand Sud a dû enrichir le dossier de modification simplifiée et le compléter d'une évaluation environnementale.

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.

### 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 :

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
Gol les Hauts, multi-site	Territoire rural habité	Village de rang 2
Le Tapage, multi-site	Territoire rural habité	Village de rang 2
Le Petit Serré	Territoire rural habité	Village de rang 2
Les Canots	Territoire rural habité	Village de rang 2
Bellevue	Territoire rural habité	Village de rang 2
Ilet Furcy	Territoire rural habité	Village de rang 2
Pièce Jeanne	Territoire rural habité	Secteur déjà urbanisé
Bellevue écart	Territoire rural habité	Secteur déjà urbanisé
Maison Rouge écart	Territoire rural habité	Secteur déjà urbanisé
Gol les Hauts, chemin des Goyaviers	Territoire rural habité	Secteur déjà urbanisé
Le Tapage, chemin Dejean	Territoire rural habité	Secteur déjà urbanisé
Ilet Rond	Territoire rural habité	Secteur déjà urbanisé
Route Hubert Delisle écart	Agricole	Secteur déjà urbanisé
Route Hubert Delisle écart	Agricole	Secteur déjà urbanisé
Maison Rouge écart	Agricole	Secteur déjà urbanisé
Le Tapage écart	Agricole	Secteur déjà urbanisé
Les Aloès	Agricole	Secteur déjà urbanisé

### Les enjeux pour le territoire communal de Saint-Louis

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 incluent dans

les « agglomération », « village de rang 1 » et « village 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.

#### Liste des secteurs déjà urbanisés :

Numéro	Commune	Quartier	Statut SAR	Statut SCoT	Statut PLU	Incidence sur l'environnement
11	Saint-Louis	Route Hubert Delisle	Agricole	Agricole	Zone Arh	Faible
12	Saint-Louis	Pièce Jeanne	TRH	TRH	Zone U	Aucune
13	Saint-Louis	Route Hubert Delisle	Agricole	Agricole	Zone Arh	Faible
14	Saint-Louis	Bellevue	TRH	TRH	Zone U	Aucune
15	Saint-Louis	Maison Rouge	TRH	TRH	Zone U	Aucune
16	Saint-Louis	Maison Rouge	Agricole	Agricole	Zone Arh	Faible
17	Saint-Louis	Gol les Hauts, chemin des Goyaviers	TRH	TRH	Zone U	Aucune
18	Saint-Louis	Le Tapage, chemin Dejean	TRH	TRH	Zone U	Aucune
19	Saint-Louis	Le Tapage	Agricole	Agricole	Zone Arh	Faible
20	Saint-Louis	Ilet Rond	TRH	TRH	Zone U	Aucune
21	Saint-Louis	Les Aloès	Agricole	Agricole	Zone Ato	Faible

En dehors de ces secteurs, les nouvelles constructions seront interdites. Les contraintes de développement sont donc majeures 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 ces secteurs puissent accueillir des activités économiques et touristiques. Ces négociations ont permis d'inclure dans cette catégorie : Gol les Hauts, Tapage et Ilet Furcy. Sur ces territoires, la capacité d'un développement raisonné est ainsi préservée. C'est l'engagement de la municipalité qui a permis de bâtir ce compromis nécessaire pour les habitants de ces villages.

De même, un maximum de secteur a été répertorié en tant que SDU afin de permettre à ces 11 territoires quelques possibilités de développement.

A l'inverse, Maison Rouge, Pièce Jeanne, et Les Aloès n'ont pu être classés comme « village de rang 2 » malgré les demandes réitérées de la collectivité. Ces secteurs sont identifiés comme SDU. La Ville de Saint-Louis regrette cette situation tout en restant mobilisée et vigilante.



Ces adaptations négociées par la collectivité, qui sont fortement 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.

L'enjeu est aujourd'hui de bâtir un projet de territoire conciliant développement (économique, social), préservation (patrimoine, identité, environnement) et ambition (attractivité, positionnement). Il s'agira de co-construire l'avenir avec tous les habitants et de réussir ensemble le défi d'un développement respectueux de notre territoire, de notre patrimoine et de notre identité. C'est pourquoi, la municipalité a voté le 25 février 2022 par délibération n° 14 du Conseil Municipal le lancement de la révision de son Plan Local d'Urbanisme

## **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°70 du Conseil Municipal de Saint-Louis en date du 21 mai 2022 ;

**Vu** le courrier du Syndicat Mixte d'études et de Programmation du Grand Sud reçu le 21 novembre 2022 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 à bâtir un projet de territoire conciliant développement (économique, social), préservation (patrimoine, identité, environnement) et ambition (attractivité, positionnement) ;

**Considérant** néanmoins que le projet de développement de la Commune s'en trouvera impacté ;

**Considérant** que les compléments apportés par le Syndicat Mixte d'études et de Programmation du Grand Sud ne change en rien les réserves et remarques émises par la délibération n°70 du 21 mai 2022 ;

**Considérant** qu'il est nécessaire, pour des raisons d'opposabilité et de sécurité juridique, d'annuler et de remplacer la délibération n°70 du 21 mai 2022.

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

**Article 1** – **D'annuler et de remplacer** la délibération n°70 du Conseil Municipal en date du 21 mai 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 :

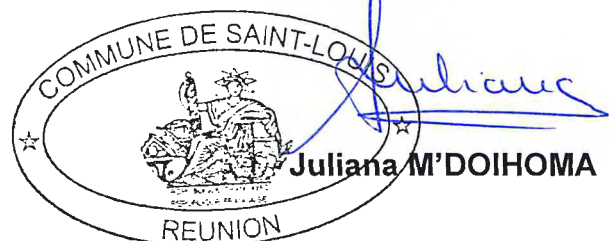
- La Commune regrette la non-prise en compte des spécificités de La Réunion et des quartiers de Saint-Louis et de La Rivière dans l'application des lois nationales,
- La Commune ne partage pas ces orientations constituant un frein au développement de son projet de territoire. Notamment, la Commune aspire à ce que des quartiers à potentiel comme le Tapage, Gol Les Hauts et Ilet Furcy puissent accueillir, à terme, de nouvelles activités économiques, agro et agritouristiques ;

**Article 3** – **D'acter** les remarques émises ci-dessus concernant la non-adaptation de la réglementation au vu du territoire et de ces enjeux.

**Article 4** – **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 : 34 pour**

La Maire,



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