



# **Commune du Tampon**

## ***Département de la Réunion***

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

## **Rapport de présentation**

### ***Tome 1, Diagnostic et justification du projet***

**Prescrit le 14 avril 2008**

**Arrêté le 2 février 2018**

**Approuvé le 08 décembre 2018**

**CODRA<sup>©</sup>**



## Table des matières

<b>PARTIE 1, LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE .....</b>	<b>6</b>
<b>1. L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>7</b>
1.1. Une dynamique de population parmi les plus fortes de la microrégion Sud .....	7
1.2. Les facteurs de croissance .....	7
1.3. Les caractéristiques de la population .....	8
1.3.1. Une population jeune mais qui tend à vieillir .....	8
1.3.2. Une taille des ménages qui diminue.....	9
1.4. 2030 : environ 90 000 habitants.....	10
<b>2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES DES QUARTIERS.....</b>	<b>11</b>
2.1. Le centre-ville et Trois Mares : des formes urbaines qui se diversifient .....	11
2.2. Le grand quartier de la Plaine des Cafres : un centre-bourg qui s'affirme .....	14
2.3. Le grand quartier de Bourg Murat : un village des hauts.....	16
<b>3. L'ANALYSE DE L'HABITAT .....</b>	<b>19</b>
3.1. Un parc en pleine augmentation .....	19
3.2. Des logements majoritairement occupés par les propriétaires.....	19
3.3. Les constructions neuves .....	20
3.4. Logement social : des efforts à poursuivre.....	20
2.4.1 Des objectifs de mixité sociale ambitieux.....	21
2.4.2 Caractéristiques de la demande de logements sociaux au Tampon.....	21
2.4.3 Une majorité de petits logements .....	22
2.4.4 Le logement à destination de population spécifique.....	22
2.4.5 Des efforts de production de logements sociaux soutenus.....	24
2.4.5. Les acteurs et moyens mobilisés en faveur du logement social.....	24
2.4.6. Un contexte qui complexifie la production de logements sociaux .....	25
3.5. La réhabilitation de l'habitat insalubre (RHI) .....	26
3.6. L'évaluation des besoins en logements au regard des perspectives de croissance démographique.....	26
<b>4. L'ECONOMIE ET SOCIETE.....</b>	<b>29</b>
4.1. L'agriculture, une des principales activités économiques.....	29
4.1.1. L'historique du développement agricole .....	29
4.1.2. Les exploitations agricoles.....	29
4.1.3. Les espaces agricoles.....	31
4.2. Le tissu économique .....	36
4.2.1. Les entreprises tamponnaises .....	36
4.2.2. Un tissu de petites entreprises .....	37
4.2.3. Le renouvellement des entreprises.....	37
4.2.4. L'artisanat .....	37
4.2.5. L'appareil commercial .....	38
4.2.6. Les zones d'activités .....	39
4.3. Le tourisme .....	43
4.3.1. Des sites naturels remarquables .....	43
4.3.2. Des équipements mettant en valeur les ressources naturelles et agricoles .....	43
4.3.3. L'offre touristique.....	44
4.3.4. Les enjeux de développement des pôles touristiques majeurs .....	45
4.4. Les emplois et les revenus .....	46
4.4.1. La population active .....	46
4.4.2. L'emploi au Tampon.....	46
4.4.3. Des revenus moyens.....	47
4.4.4. Un taux de chômage en augmentation .....	47
<b>5. L'ANALYSE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....</b>	<b>49</b>
5.1. 70% des déplacements internes à la commune.....	49
5.2. Le réseau viaire.....	50

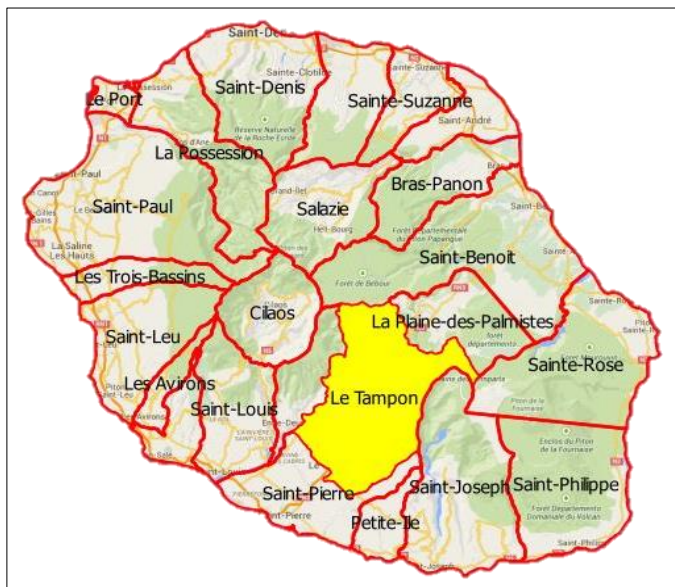
5.3.	<i>Des transports en communs à renforcer .....</i>	54
5.4.	<i>Des stationnements en nombre suffisants .....</i>	57
5.5.	<i>Des circulations douces très peu développées.....</i>	62
5.6.	<i>Les enjeux en matière de déplacements.....</i>	63
<b>6.</b>	<b>LES EQUIPEMENTS PUBLICS .....</b>	<b>65</b>
6.1.	<i>Les équipements et professionnels de santé .....</i>	65
6.1.1.	<i>Les professions de santé au Tampon.....</i>	65
6.1.2.	<i>Les autres équipements.....</i>	65
6.1.3.	<i>Etablissements hospitaliers et soins .....</i>	65
6.2.	<i>Les équipements scolaires .....</i>	67
6.2.1.	<i>Des équipements d'enseignement de premier degrés adaptés .....</i>	67
6.2.2.	<i>De nouveaux équipements de second degré mais des effectifs qui stagnent.....</i>	68
6.2.3.	<i>Un pôle universitaire affirmé.....</i>	71
6.3.	<i>Les équipements sportifs .....</i>	72
6.4.	<i>Des équipements culturels de qualité.....</i>	74
6.5.	<i>Les équipements administratifs et sociaux.....</i>	75
6.6.	<i>Les édifices protégés au titre des Monuments Historiques .....</i>	75
<b>PARTIE 2,</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....</b>	<b>77</b>
<b>1.</b>	<b>LE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>78</b>
1.1.	<i>Une organisation urbaine hiérarchisée et complémentaire .....</i>	78
1.2.	<i>Des conditions de circulation et de déplacements efficaces .....</i>	78
1.3.	<i>Un environnement de qualité protégé .....</i>	79
1.4.	<i>Des ressources naturelles à valoriser et utiliser.....</i>	80
1.5.	<i>Un approvisionnement en eau pour tous les habitants actuels et à venir.....</i>	81
1.6.	<i>Une intégration et une gestion des risques naturels dans l'aménagement du territoire .....</i>	81
<b>2.</b>	<b>LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....</b>	<b>83</b>
2.1.	<i>L'agriculture, tradition et identité du territoire du Tampon.....</i>	83
<b>3.</b>	<b>LE DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE .....</b>	<b>86</b>
3.1.	<i>Des logements adaptés aux besoins de la population.....</i>	86
3.2.	<i>Des équipements et des espaces publics de qualité .....</i>	86
3.3.	<i>La formation et la promotion du citoyen.....</i>	87
<b>PARTIE 3,</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>88</b>
<b>4.</b>	<b>LA ZONE UA .....</b>	<b>91</b>
<b>5.</b>	<b>LA ZONE UB .....</b>	<b>92</b>
<b>6.</b>	<b>LA ZONE UC .....</b>	<b>93</b>
<b>7.</b>	<b>LA ZONE UD .....</b>	<b>94</b>
<b>8.</b>	<b>LA ZONE UE .....</b>	<b>94</b>
<b>9.</b>	<b>LES PRINCIPALES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET LE PLU .....</b>	<b>95</b>
<b>PARTIE 4,</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>96</b>
<b>1.</b>	<b>LES ZONES 1AU .....</b>	<b>98</b>
<b>2.</b>	<b>LES ZONES 2AU .....</b>	<b>107</b>
<b>3.</b>	<b>LES OBJECTIFS DE DENSITE .....</b>	<b>115</b>
<b>PARTIE 5,</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>117</b>
<b>1.</b>	<b>L'EVOLUTION DE LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>119</b>
1.1.	<i>Les espaces agricoles en plus .....</i>	120
1.2.	<i>Les espaces agricoles en moins .....</i>	123
<b>2.</b>	<b>LES STECAL AU SEIN DE LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>123</b>
2.1.	<i>Le contexte réglementaire.....</i>	123
2.2.	<i>Les secteurs Aba .....</i>	124
<b>PARTIE 6,</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>132</b>

<b>PARTIE 7, LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>137</b>
1. LE QUARTIER DE BERIVE .....	139
2. LE QUARTIER DE BOURG MURAT.....	141
3. LE QUARTIER DE BOIS COURT .....	144
4. LE QUARTIER DU 23 <sup>EME</sup> KM.....	146
5. LE QUARTIER DE PONT D'YVES.....	148
6. LE QUARTIER DE TROIS MARES .....	150
7. LE QUARTIER ISAUTIER.....	152
8. LE QUARTIER DE LA ZAC PAUL BADRE .....	153
9. LE QUARTIER DE TERRAIN FLEURY.....	155
10. LE QUARTIER DU 19 <sup>EME</sup> KM.....	157
11. LE BELVEDERE DE BOIS COURT.....	159
<b>PARTIE 8, LA JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>160</b>
1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	161
1.1. Le risque inondations et de mouvements de terrain .....	161
1.2. Le risque d'inondations issu du STPC.....	162
1.3. Le risque Technologique autour des installations du dépôt de munitions.....	163
2. LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	164
2.1. Les espaces boisés classés .....	164
2.2. La protection du patrimoine végétal .....	165
2.3. La protection du patrimoine bâti et architectural .....	166
3. LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	167
3.1. Les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.....	167
3.2. Les emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements .....	168
4. LES SECTEURS PROTEGES POUR LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL .....	169
5. LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI « ENTREES DE VILLE » .....	170
<b>PARTIE 9, LE BILAN .....</b>	<b>172</b>
1. LE BILAN GLOBAL DES EXTENSIONS.....	173
2. LA DENSIFICATION DES ZONES A URBANISER ISSUES DU POS (1AU) .....	174
3. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX .....	174
3.1. Le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration .....	174
3.2. Les objectifs de production de logements sociaux .....	175
4. LA DENSIFICATION DES ILOTS STRATEGIQUES .....	176
4.1. Dans le pôle secondaire.....	177
4.2. Dans la ville relais.....	180
4.3. Dans les bourgs de proximité .....	181
4.4. Dans les territoires ruraux habités .....	183
5. LES ZONES NOUVELLES A URBANISER (2AU) .....	183
6. LE BILAN GLOBAL DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	184
6.1. Les besoins en logements .....	184
6.2. Les besoins en équivalents logements.....	184
6.3. Une production de logements qui répond aux besoins estimés .....	185
7. L'EVOLUTION DES SURFACES PAR RAPPORT AU POS .....	186



La commune du Tampon est située au Sud de la Réunion. Elle est limitée :

- au Sud par la commune de Saint-Pierre le long d'une ligne suivant approximativement la cote 400 mètres NGR.,
- à l'Est par la Rivière des Remparts et les communes de Saint-Joseph et de Sainte-Rose,
- au Nord par la Plaine des Cafres, par les communes de la Plaine des Palmistes et de Saint-Benoît,
- et à l'ouest par le Bras de la Plaine et la commune de l'Entre-Deux.



Elle s'étend sur une superficie de 16 000 ha, soit 6% du territoire régional, entre 400 et 1600m d'altitude.

La commune du Tampon est accessible par la RN3 qui la traverse du Sud au Nord depuis Saint-Pierre jusqu'à Saint Benoît en passant par la Plaine des Palmistes. Tout le long de la route nationale, les principaux bourgs de la commune se sont développés, empruntant leur nom aux points kilométriques :

- Onzième kilomètre
- Douzième kilomètre
- Quatorzième kilomètre,
- Dix-septième kilomètre,
- Dix-neuvième kilomètre,
- Vingt-troisième kilomètre,
- Vingt-septième kilomètre.

La commune est également desservie depuis les Trois Mares par la RD27 (venant de Bois d'Olives à l'ouest de Saint Pierre) et par la RD39 (chemin Stéphane). Elle est accessible par la RD3 en passant par et Bérive (venant de Mont Vert au Sud-Est de Saint-Pierre).

La commune du Tampon est membre de la Communauté d'Agglomération du Sud qui comprend également les communes de : Entre-Deux, Saint-Joseph et Saint-Philippe.

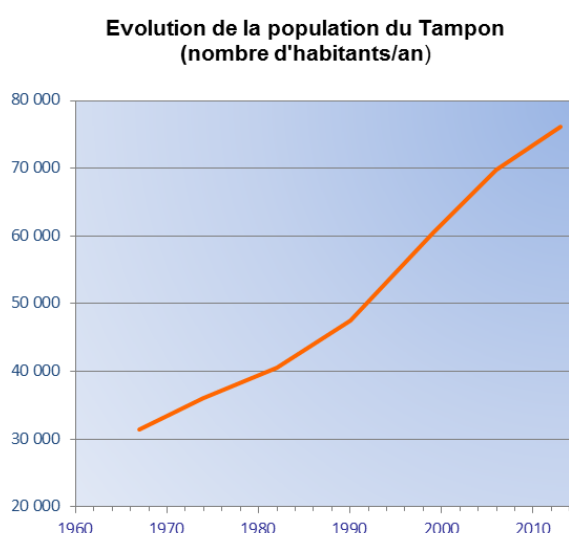
# **Partie 1,** **Le diagnostic du territoire**

# 1. L'analyse démographique

## 1.1. Une dynamique de population parmi les plus fortes de la microrégion Sud

(Source : Information INSEE Réunion 2017)

La commune du Tampon rassemble une population municipale de 76 796 habitants en 2014 (selon INSEE). Le Tampon qui appartient au bassin Sud, région la plus peuplée de l'île (36% de la population réunionnaise), regroupe 25,3% des habitants de ce bassin. Ainsi, le Tampon est la deuxième commune par sa population après Saint-Pierre.



La population est passée de 60 323 habitants en 1999 à 76 796 habitants en 2014. La population est en augmentation constante depuis les années 1990 (croissance annuelle autour de +1,1%). Cette évolution devrait connaître un tassement définitif à l'horizon 2030 lorsque la Réunion atteindra son seuil démographique estimé autour d'un million d'habitants par l'INSEE.

Le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) a diminué passant à +1,1% pour la période 2009/2014 contre +1,9% pour 1999/2009. Il devient inférieur aux taux de croissance du bassin Sud (+1,6%) et du département (+1,5%). Le Tampon reste une ville dynamique de la micro région Sud avec un taux de croissance similaire aux communes voisines que sont Saint-Pierre (+1,1%) et Saint-Joseph (+0,8%).

## 1.2. Les facteurs de croissance

La croissance de la population repose sur deux composantes : le solde naturel et le solde migratoire. Pour la commune du Tampon, on constate une diminution de la part du solde migratoire compensée par un solde naturel positif (en baisse depuis une vingtaine d'années).

Années	TCAM	Du au solde naturel	Du au solde migratoire
1982-1990	2,02	1,69	0,33
1990-1999	2,67	1,49	1,18
1999-2008	2	1,3	0,7
2008-2013	1,1	1,3	-0,2

(Source : INSEE RGP 2017)

La part de croissance due au solde migratoire est négative (-0,2%) ce qui signifie qu'il y a plus de sortants que d'entrants. Néanmoins, la commune a toujours connu un solde migratoire positif. L'attractivité de la commune du Tampon s'explique en partie par son appartenance à l'aire urbaine de Saint-Pierre. Située à proximité immédiate de la capitale du Sud, Le Tampon constitue un des lieux de résidence privilégiés des populations qui travaillent à Saint-Pierre.

### 1.3. Les caractéristiques de la population

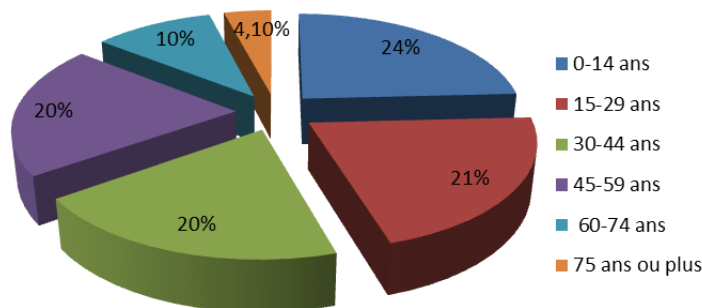
#### 1.3.1. Une population jeune mais qui tend à vieillir

Selon les données INSEE, la population du Tampon est très jeune, on compte en 2014 45,1% de moins de 30 ans. Cependant, on observe entre 2008 et 2014 une tendance au vieillissement de la population, avec l'augmentation de la part des plus de 45 ans. Ce phénomène est également constaté à l'échelle de l'ensemble de la population réunionnaise. De même, la répartition des classes d'âge est quasiment identique à la moyenne départementale.

Entre 2008 et 2014, l'évolution de la population est la suivante :

- la part des 0-14 ans diminue de 1,3 points pour atteindre 24,2%,
- la part des 15-29 ans diminue de 1,4 points pour atteindre 20,9%,
- la part des 30-44 ans diminue de 2,6 point pour atteindre 19,3%,
- la part des 45-59 ans augmente de 3,3 points pour atteindre 20,7 %,
- la part des 60-74 ans augmente de 1,5 points pour atteindre 10,7%,
- la part des 75 ans et + augmente de 0,8 points pour atteindre 4,3%.

Répartition de la population par classe d'âge



(Source : INSEE RGP 2017)

Quartier IRIS (INSEE)	0-17	%	18-39	%	40-64	%	65 et +	%	Total
Mairie	640	25	697	28	751	30	436	17	2525
Gendarmerie	493	25	444	23	612	31	402	21	1950
La Chatoire-La Roseraie	1130	27	1448	34	1272	30	362	9	4212
Cite de la Sidr-Croisee des 400	389	23	455	27	590	35	276	16	1711
Le Lycee du Tampon 10eme Km	691	25	889	32	786	28	440	16	2806
Le 11 Eme Km-Couchant de la R. Blanche	1096	28	1183	30	1268	32	367	9	3914
Le 11 Eme Km	567	28	557	28	688	34	203	10	2014
Le Dassy	1001	30	936	28	1112	34	266	8	3315
Les 400-La Ravine des Cabris	852	31	744	27	867	31	296	11	2758
La Ravine des Cabris-l'Hermitage	1499	29	1645	31	1598	31	491	9	5233
Les Trois Mares Nord	986	33	822	28	902	31	243	8	2954
Le 14 Eme Km	1404	29	1311	27	1630	34	427	9	4771
Le 12 Eme Km	669	27	679	27	815	33	319	13	2483
Terrain Fleuri-La Pointe	1109	28	1003	25	1391	35	505	13	4007
Le Bras de Pontho	938	29	961	30	1081	34	228	7	3209
Le Pont d'Yves	879	28	902	29	992	32	324	10	3097
Le 17 Eme Km	1116	30	1035	28	1246	34	304	8	3701
Bras Creux	1115	32	955	27	1105	32	306	9	3481
Le Petit Tampon-Grand Tampon	983	30	918	28	1099	33	286	9	3286
Berive	651	29	611	27	784	35	191	9	2237
Les 19 et 23 Eme Km	2070	33	1709	27	2011	32	492	8	6283
Bois Court-Piton Hyacinthe	964	29	957	29	1025	31	391	12	3337
Bourg Murat-Route Notre Dame de la Paix	1042	30	1052	31	1060	31	294	9	3449
Zone Forestiere de la Plaine des Cafres	3	4	20	32	33	52	8	12	63
Zone Forestiere du Volcan	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(Source : INSEE 2012 – Iris, INSEE 2012 – Commune, INSEE 2012 – Unités urbaines)

Le phénomène de vieillissement de la population est commun à l'ensemble des quartiers. On remarquera cependant que les quartiers avec la population la plus jeune sont ceux du 19<sup>ème</sup> - 23<sup>ème</sup> km et de Trois Mares Nord avec 33% de 0-17 ans. Compte tenu de la proximité des équipements, les quartiers qui rassemblent la plus grande part de plus de 65 ans et plus sont les quartiers du centre-ville.

### 1.3.2. Une taille des ménages qui diminue

	1999	2006	2014
Nombre de ménages	19 204	24 256	29 663
Nombre de personnes en moyenne par ménage	3,1	2,9	2,6

(Source : INSEE RP 2009-2018)

Le nombre de ménages a augmenté de 22,3% entre 2006 et 2014 soit 5407 ménages supplémentaires. Le nombre moyen de personnes par ménage a une tendance à diminuer (-0,3 points en 2014). Selon l'INSEE, cela s'explique notamment par le vieillissement de la population (et donc plus de personnes seules) et le desserrement des ménages. Ce chiffre est quasi similaire à la moyenne régionale (2,7). Cependant, il reste supérieur à la moyenne métropolitaine (2,2).

## 1.4. 2030 : environ 90 000 habitants

Au vu du vieillissement de la population du Tampon, une diminution du solde naturel est envisageable à moyen terme.

Le solde migratoire augmenterait ou se stabiliserait en fonction de l'attractivité de la ville et du dynamisme de Saint-Pierre. En effet, sous l'impulsion du Schéma d'Aménagement Régional, Saint-Pierre devrait conforter sa vocation de pôle urbain et économique prioritaire du Sud. Le Tampon pourra bénéficier de la dynamique économique saint-piéroise en accueillant une part des actifs.

Trois scénarios d'évolution sont envisageables :

- Ralentissement du TCAM : TCAM = 0,9% => population 2030 : 89 744 habitants,
- Stagnation du TCAM : TCAM = 1,1% => population 2030 : 91 487 habitants,
- Augmentation du TCAM : TCAM = 1,5% => population 2030 : 93 437 habitants.

Par extrapolation, la population du Tampon peut être évaluée à **91 000 habitants** en 2030 avec un gain d'environ 14 690 habitants, soit 1 100 habitants supplémentaires par an (dernières données INSEE).

Le Tampon est l'une des villes ayant la plus forte croissance démographique de la micro région Sud. La dynamique est soutenue malgré un net ralentissement depuis quelques années à l'image de l'ensemble de l'île et s'accompagne d'un vieillissement de la population.

La population devrait atteindre environ 90 000 habitants d'ici 2030.

Accueillir 14 500 habitants supplémentaires, soit 1 100 par an implique obligatoirement la construction de logements et d'équipements afin de répondre à ces besoins.

Pour répondre à cette croissance démographique et au vieillissement de la population, de nombreux enjeux seront à relever en matière de logements, d'équipements publics et de développement économique.

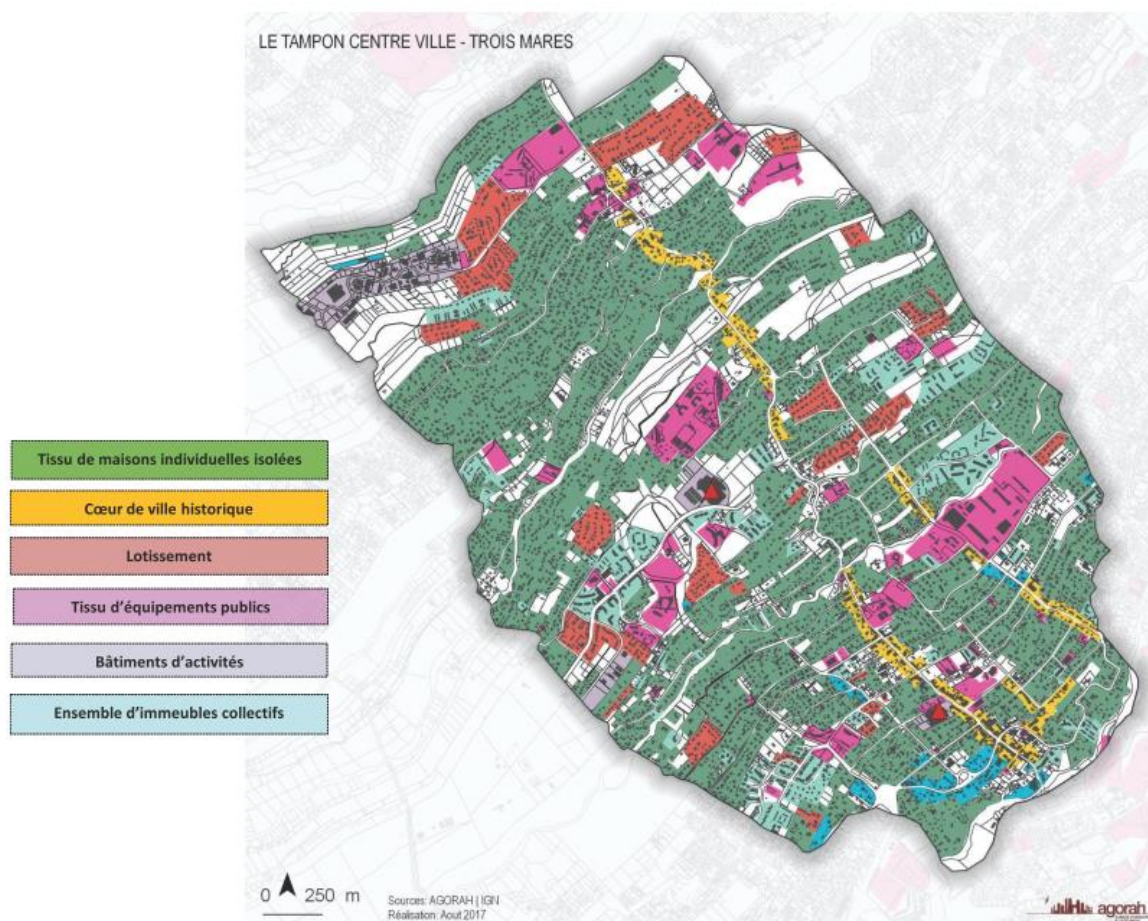
## 2. Les caractéristiques urbaines des quartiers

*Cette partie est issue de l'étude « Diagnostic de l'Identité Urbaine et Architecturale du Tampon », AGORAH/CAUE, décembre 2017)*

Trois pôles urbains ont été analysés afin de hiérarchiser l'armature urbaine du Tampon. Le pôle principal du centre-ville à Trois Mares, le pôle secondaire du 23<sup>ème</sup> KM et le bourg de proximité de bourg Murat.

### 2.1. Le centre-ville et Trois Mares : des formes urbaines qui se diversifient

Le continuum centre-ville/Trois Mares présente une grande diversité de formes urbaines, faisant osciller cette ville des mi-pentes entre ruralité et vie citadine. La carte ci-dessus illustre ainsi un tissu urbain caractérisé principalement par de l'habitat individuel avec quelques constructions hautes d'équipements publics ou d'habitat collectif.







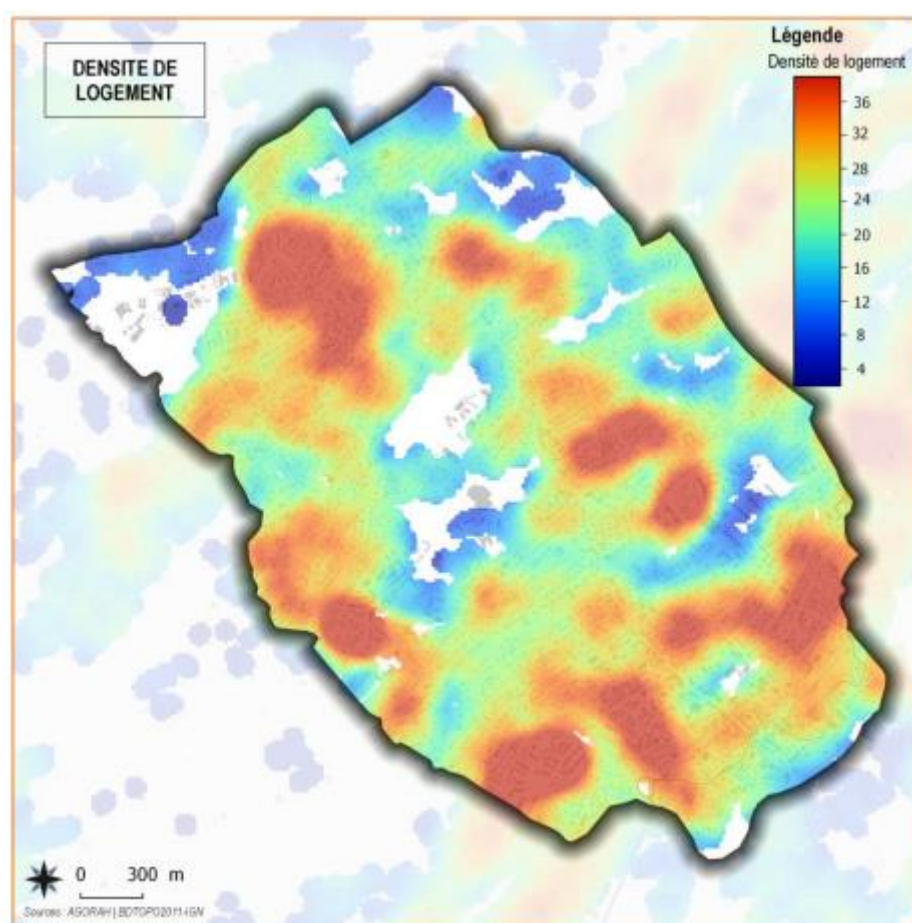
En cohérence avec la structure urbaine du quartier, la carte ci-dessus met en avant une dynamique de construction s'appuyant sur une certaine mixité du type de logements, tant de l'habitat individuel que de l'habitat collectif répartis sur l'ensemble de la zone d'étude, bien que les logements collectifs soient plus marqués sur le centre-ville et la Châtoire.

De manière générale sur la période 2007 à 2016, le nombre de logements collectifs autorisés est supérieur au nombre de logements individuels, à l'exception de l'année 2009. Aussi, il semblerait que la dynamique de construction des prochaines années devrait être marquée de plus en plus par un équilibre entre logement individuel et logement collectif.



La cartographie ci-dessous révèle une densité relativement forte, cohérente avec son statut de grand centre-ville. On remarque par ailleurs des densités plus importantes (entre 32 à un peu plus de 36 logements/ha) sur 3 secteurs :

- Le centre du quartier de Trois Mares : avec un nombre relativement faible de logements collectifs, la densité sur ce secteur y est tout de même importante. Ceci s'explique par la présence d'un tissu plus dense de maisons individuelles à travers des parcelles plus étroites et une occupation du sol plus importante, se traduisant souvent par des constructions en mitoyenneté.
- Le quartier de la Châtoire : sur ce secteur, la forte densité s'explique par un nombre important de logements collectifs.
- Le cœur de ville : caractéristique des centres villes, on retrouve une densité forte en raison d'une présence importante de logements collectifs associée à des maisons individuelles implantées sur des parcelles plus petites. Cela a pour conséquence des constructions en quasi-continuité avec des bâtis plus hauts, un positionnement sur une voire deux limites séparatives...



En dehors de ces poches de forte densité, les autres secteurs affichent un caractère moins dense avec en moyenne 16 à 20 logements/ha (18.21 logements/ha en moyenne sur l'ensemble du périmètre étudié).

L'AGORAH a défini un nouvel indicateur, l'indice de verticalité, qui permet de mesurer la densité réelle du tissu urbain en s'appuyant sur la hauteur de chaque bâtiment. Trois formes urbaines se dégagent ainsi : les maisons individuelles, les maisons individuelles denses et/ou immeubles espacés, les immeubles denses et/ou grands bâtiments.

L'analyse révèle la prédominance de la maison individuelle (soit un bâti de hauteur basse). Les maisons individuelles denses et/ou immeubles séparés sont concentrés sur 3 secteurs :

- La partie basse du quartier de Trois Mares, correspondant à la localisation de la ZAE de Trois Mares,
- Le quartier de la Châtoire qui regroupe un nombre important de logements collectifs,
- Le cœur commerçant du Tampon qui concentre la majorité de ce type de forme urbaine.

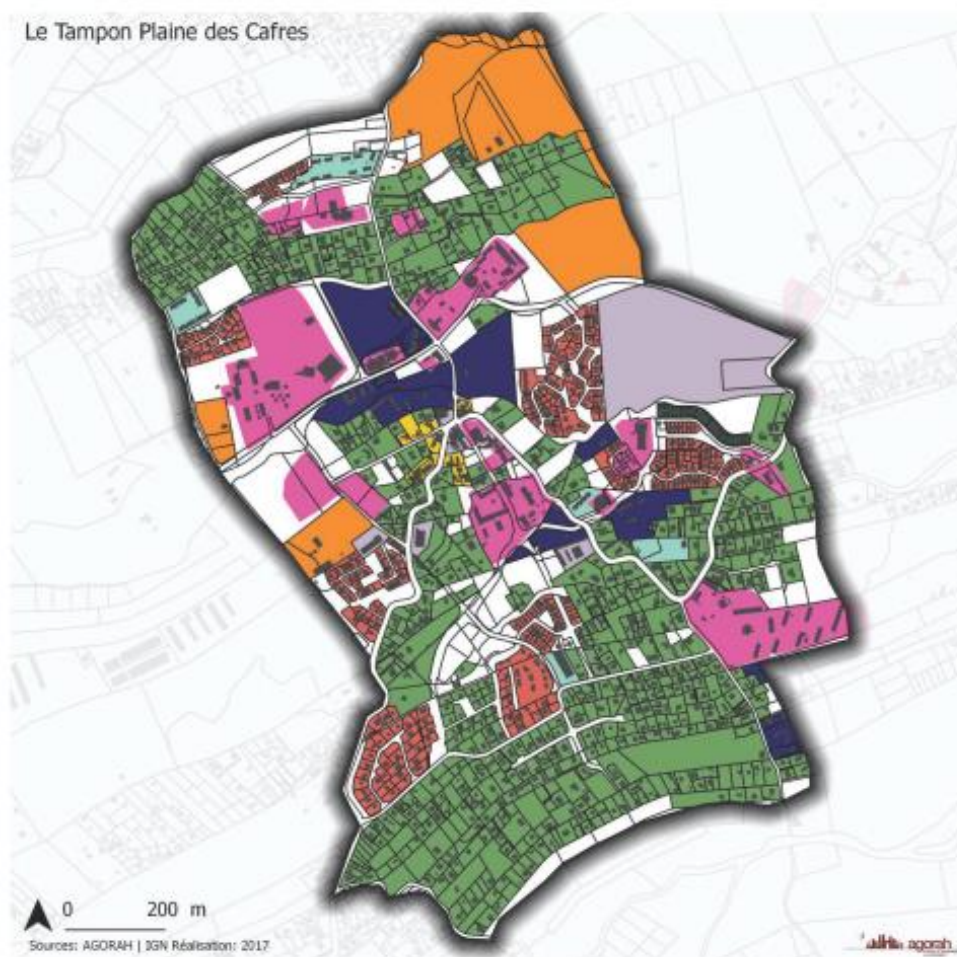
L'analyse de la forme urbaine de ce secteur allant du centre-ville à Trois Mares en passant par la Châtoire et les Araucarias définit un continuum urbanisé avec un certain nombre de similitudes en termes de fonctionnement urbain et architectural.

Ainsi apparaît un nouveau « **grand centre-ville** » que le PLU s'attache à renforcer et structurer.

## 2.2. Le grand quartier de la Plaine des Cafres : un centre-bourg qui s'affirme

La dynamique de construction de la Plaine des Cafres s'appuie principalement sur l'habitat individuel. En cohérence avec le souhait de densifier ce secteur, plusieurs projets immobiliers de logements collectifs se sont développés depuis 2011, permettant ainsi de diversifier l'offre.

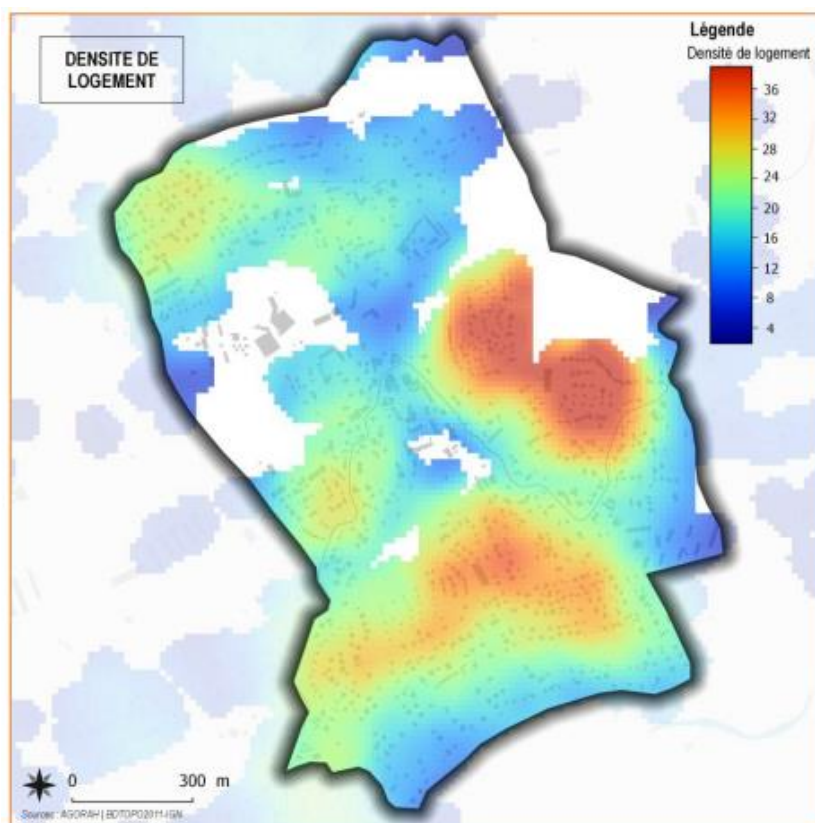
L'urbanisation de ce quartier se fait de manière soutenue, avec en moyenne sur la période 2007-2016 37 logements autorisés par an.





On observe sur la carte suivante des densités variables avec deux poches où la densité est supérieure à 30 logements/ha, marquant ainsi le caractère de centre-bourg :

- Au Nord Est du quartier : la densité y dépasse les 36 logements/ha. Ceci s'explique par la présence de deux lotissements au sein desquels les constructions, principalement des maisons individuelles, sont particulièrement rapprochées les unes des autres ;
- A l'Ouest : la densité y est comprise entre 26 et 36 logements/ha, en raison de plusieurs lotissements présents dans cette zone.



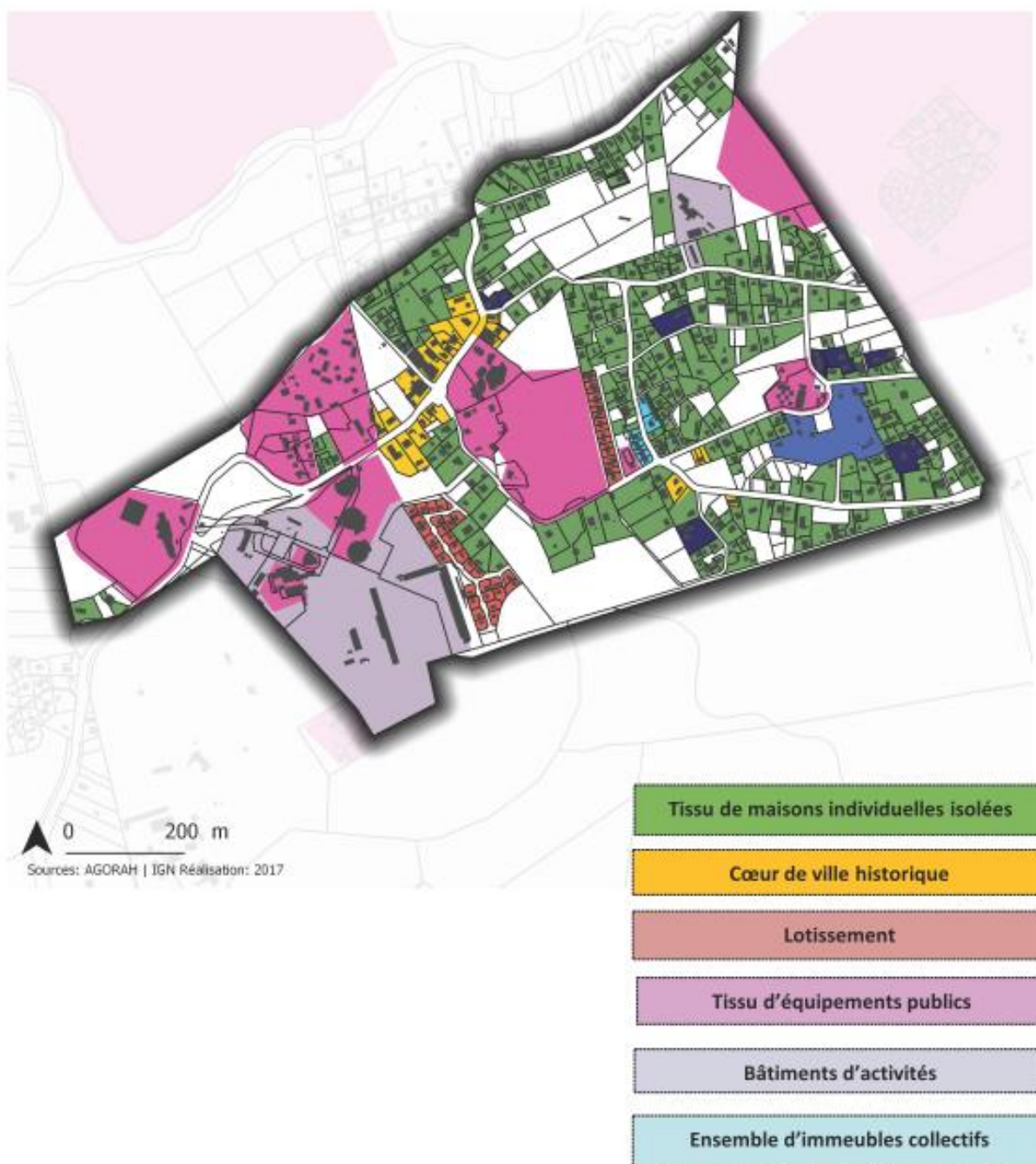
On remarque que les densités les plus importantes correspondent aux zones caractérisées par la présence de lotissements, constitués de maisons individuelles en bande (parcelles étroites, mitoyenneté, alignement sur une voie deux limites séparatives). Ainsi, malgré la présence de quelques logements collectifs dans ce grand quartier, ces derniers n'engendrent pas les densités les plus significatives.

En dehors de ces poches de densité moyenne à forte, les autres secteurs affichent une moyenne comprise entre 8 et 16 logements/ha (9,43 logements/ha à l'échelle du quartier).

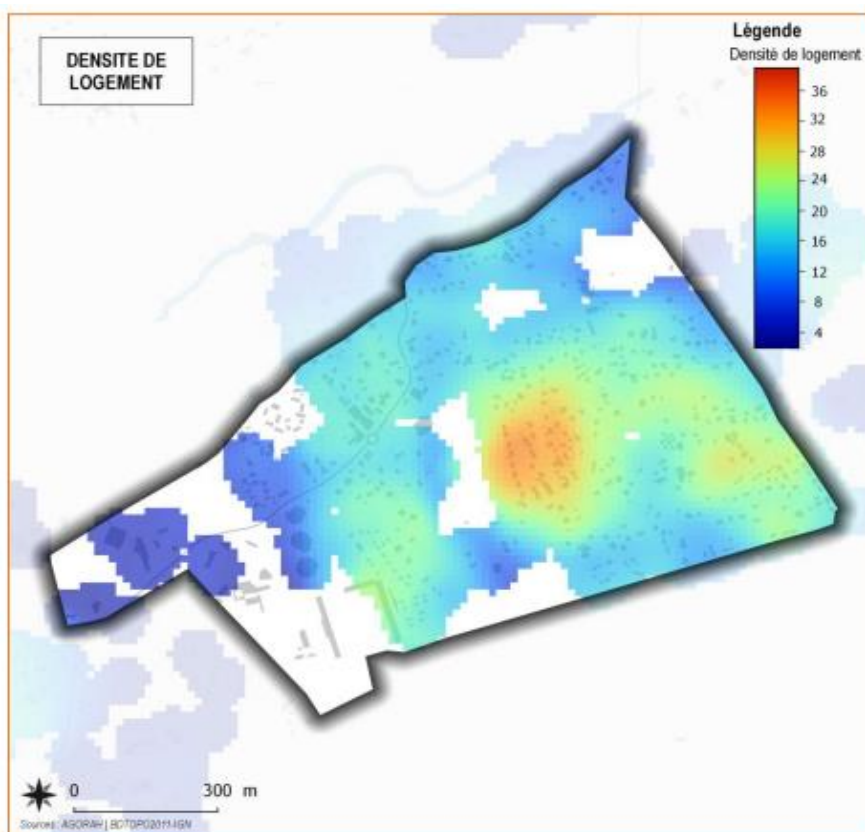
### 2.3. Le grand quartier de Bourg Murat : *un village des hauts*

La majorité des permis accordés entre 2012 et 2014 ne dépasse pas 5 logements. Cependant, deux points affichant des concentrations un peu plus importantes de logements peuvent être observés, notamment sur le Nord-Ouest et le Sud Est de la zone. Toutefois, ces derniers correspondent davantage à des opérations de type « permis valant division » ou de l'individuel dense qu'à du logement collectif. Sur la période 2007-2016, l'urbanisation de ce quartier se fait de manière assez lente (en moyenne 4 permis autorisés par an) et exclusivement par la construction de maisons individuelles.





La densité de ce quartier est relativement faible, atteignant au maximum de 28 logements/ha au centre du bourg. En dehors de cette poche de densité moyenne, les autres secteurs enregistrent une densité beaucoup moins importante, comprise entre 4 et 16 logements/ha (6,97 logements/ha à l'échelle du quartier).



La maison individuelle (soit un bâti de hauteur faible) prédomine et que les maisons individuelles denses et/ou immeubles espacés ne sont que très peu représentés sur le secteur (uniquement 2 bâtiments rattachés à cette catégorie qui ne sont pas du logement).

## 3.L'analyse de l'habitat

### 3.1. Un parc en pleine augmentation

La commune compte 32 710 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2014, augmentant de plus de 19% (+ 5402 logements) entre 2006 et 2014.

En 2014, le parc de logement qui est de 29 662 est composé à 90,7% de résidences principales. Ce nombre, entre 2006 et 2014, a augmenté de plus de 22% (+5409 résidences) soit près de 2,8%/an.

Le parc de logements comprend :

- 90.7% de résidences principales
- 3.1% de résidences secondaires
- 6.2 % de logements vacants

(Source : INSEE RP 2006 – RP2014)

### 3.2. Des logements majoritairement occupés par les propriétaires

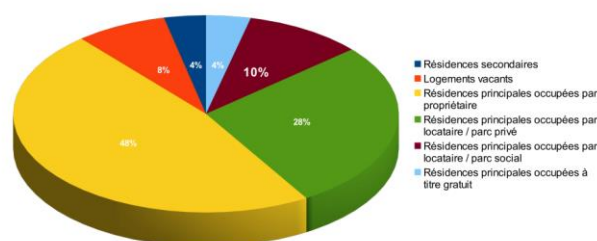
Près de 50% des logements sont occupés par les propriétaires et il s'agit plutôt de logement individuel.

Seulement 21,4% des logements sont en collectif (moyenne à la Réunion : 30,9%) en 2014 et sont localisés essentiellement entre le centre-ville, la ZAC Paul Badré et Trois Mares, en remontant jusqu'au 14<sup>ème</sup> km

La part du collectif est certes faible mais on observe cependant une hausse significative entre 2006 et 2014 de 25% pour atteindre 7010 logements en habitat collectif.

En 2014, 52% des logements sont occupés par des propriétaires.

Le parc de logements au Tampon selon le statut d'occupation au 01/01/2011



Les logements sont spacieux et le nombre de pièces par logement est de 3,9 pièces.

### 3.3. Les constructions neuves

Année	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Moyenne annuelle
Nombre de logements autorisés	1192	805	679	477	466	594	679	559	582	604	6637	664

(Source : SITADEL)

Entre 2006 et 2015, le rythme d'autorisations de construire accordées atteint une moyenne de 664 logements par an. Si l'on retient uniquement les logements mis en chantier selon l'estimation de SITADEL, les chiffres évoluent pour atteindre une moyenne de 500 constructions neuves par an.

Année	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Moyenne annuelle
Nombre de logements mis en chantier	470	796	577	363	279	353	650	387	606	514	4995	500

(Source : SITADEL)

L'effort de construction doit donc s'intensifier pour afin accueillir d'ici 2030 les besoins liés à l'accroissement démographique et de répondre au phénomène tendanciel de décohabitation.

Type de logements autorisés entre 2006 et 2015				
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
Nombre	2661	1453	2342	6637
Part (%)	40,1	21,9	35,3	100

(Source : SITADEL)

Les constructions autorisées sont majoritairement individuelles, mais la densification de l'espace urbain est engagée car la part du logement collectif est en forte augmentation.

### 3.4. Logement social : des efforts à poursuivre

La commune compte au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 3 795 logements sociaux ce qui représente 13,07% du parc au titre de la Loi SRU. La commune présente un déficit de 2 012 logements pour atteindre les 20% et 3 464 pour 25% de SRU.

Au Tampon, le parc de logements sociaux est majoritairement collectif, tendance également observée à l'échelle de la CASUD ainsi que dans le Grand Sud. Une grande partie est concentrée dans la ZAC Châtoire et aux Araucarias.

	Parc Social	Collectif		Individuel	
		Nombre	Part	Nombre	Part
Le Tampon	3457	2639	76,3%	818	23,7%
CaSud	5206	4126	79,3%	1080	20,7%
Bassin Sud	15414	12651	82,1%	2763	17,9%

Source : DEAL Réunion 2014



### 2.4.1 Des objectifs de mixité sociale ambitieux

	2013	2014	2015	2016
<b>Nbre de logements sociaux</b>	<b>3 393</b>	<b>3 505</b>	<b>3 680</b>	<b>3 795</b>
<b>Nbre de résidences principales</b>	<b>21 009</b>	<b>27 849</b>	<b>28 758</b>	<b>29 030</b>
<b>Taux SRU au 1er janvier 2017</b>	<b>12,47%</b>	<b>12,59%</b>	<b>12,80%</b>	<b>13,07%</b>

Source : DEAL Réunion 2017

Au Tampon, comme dans le bassin Sud, la part de logement social s'avère inférieure aux exigences de la loi. Le Tampon accueille plus de 66% du parc de logement social du la Casud.

**Figure 2 – Caractéristiques du parc locatif social à La Réunion au 01/01/2016**

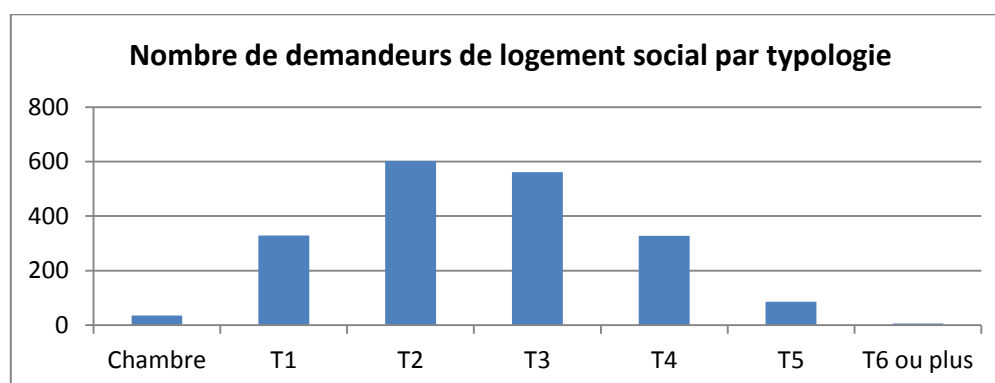
Communes / EPCI	Parc locatif social		Mises en service		Taux de vacance de plus de trois mois	Taux de mobilité en 2015	Loyer moyen
	Logements au 01/01/2016	Part dans rés. ppales	Livraisons 2015	Part dans le parc social			
	nombre	%	nombre	%	%	%	euro/m <sup>2</sup>
<b>CASud</b>	<b>5 561</b>	<b>12</b>	<b>231</b>	<b>4,2</b>	<b>0,2</b>	<b>12,0</b>	<b>5,93</b>
Entre-Deux	198	8	0	0,0	0,0	12,2	6,06
Saint-Joseph	1 481	11	0	0,0	0,0	9,2	5,96
Saint-Philippe	148	8	51	34,5	0,0	11,5	5,30
Le Tampon	3 734	13	180	4,8	0,3	13,1	5,94

Source : SOeS-Deal, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; Insee, RP 2013.

En effet, si la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 imposait une part minimale de 20% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté et ses décrets d'application du 5 mai 2017 ont modifié les dispositions relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU. Par conséquent, le Tampon, appartenant à l'agglomération de Saint-Pierre qui enregistre un taux de tension sur la demande en logement social supérieur à 4, est tenue à une obligation de mixité sociale relevée à **25% à l'horizon de 2025**.

### 2.4.2 Caractéristiques de la demande de logements sociaux au Tampon

Au 31/12/2017, la commune du Tampon totalisait 1947 demandes de logements sociaux (ARMOS, données issues du SNE) réparties comme indiqué par le diagramme ci-après :

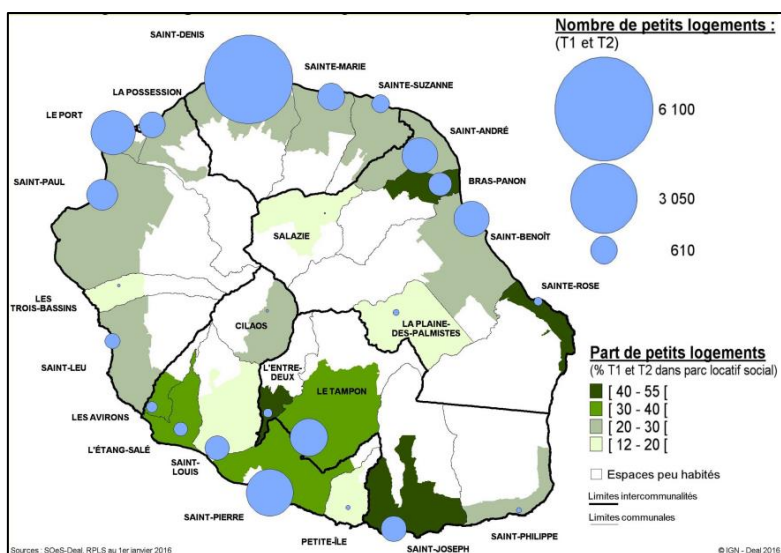


Source : Mairie du Tampon-Direction Aménagement du Territoire

Par ailleurs, parmi les 1947 demandeurs, on relève 1584 célibataires (seuls pour 902 d'entre eux et avec une ou des personnes à charge pour les 682 autres). Enfin, près de 90% des ménages candidats à un logement social présentent des revenus inférieurs à 2000 euros et 58,6% déclarent des revenus inférieurs à 1000 euros.

### 2.4.3 Une majorité de petits logements

Les logements sociaux sont en majorité de petites taille (T1 et T2) afin de répondre au mieux à la demande exprimée, qui résulte de la décohabitation, la production de logement pour les personnes âgées et étudiantes.



### 2.4.4 Le logement à destination de population spécifique

#### Offre en logement étudiants

En octobre 2017, l'université Réunion comptabilisait au Tampon (université et lycée Roland Garros) 3 724 étudiants inscrits pour l'année 2017-2018. L'attractivité de la commune, appréciée par ailleurs pour son cadre de vie, est renforcée par le fait que certains cursus (STAPS – génie civil) ne sont proposés qu'au Tampon. Voici une synthèse de l'offre en logements étudiants existant en 2017 au Tampon (hors parc privé) :

Nom opération	Bailleur	Localisation	Année livraison	Nombre de logements
La Bruyère	SODEGIS	37 rue Pasteur (ZAC Châtoire)	2010	53
Molière		rue Général Ailleret	2002	93
Henri Madoré (ex Sceau de Salomon)		près de la clinique Durieux	2013	48
Chypre	SIDR	rue Jules Bertaut (au-dessus de la Poste, face terrains DAAF)	2005	71
CROUS		Campus : 117 rue Général Ailleret	2005	56
			2013	40

Source : Mairie du Tampon-Direction Aménagement du Territoire

En août 2017, un permis de construire pour une résidence étudiante offrant 100 logements sur le campus a été délivré, ce qui portera à **461** le nombre de logements spécifiquement dédiés à ce public cible du Tampon, ville universitaire.

Par ailleurs, il est à noter que des bailleurs sociaux ont réalisé des opérations « classiques » à proximité du campus ou du lycée Roland Garros. Bien qu'il ne s'agisse pas de logements étudiants à proprement parler, les plus petits appartements proposés au sein de ces résidences sont susceptibles d'intéresser ce public cible.

Enfin, le parc privé propose également une offre à destination des étudiants, plus difficile à quantifier car souvent caractérisée par un effet d'aubaine (localisation à proximité des sites universitaires, décohabitation libérant de l'espace dans les maisons familiales...). Toutefois, on estime qu'environ 300 logements sont proposés au sein d'opérations collectives privées défiscalisables.

Bien que les étudiants inscrits sur les sites tamponnais ne soient pas tous concernés par la recherche de logement puisque mobiles ou habitant sur la commune et ses environs, les efforts sont clairement à poursuivre pour renforcer l'offre à destination de ce public-cible, le Tampon ambitionnant de conforter

### Offre en logements spécifiques pour personnes âgées

La commune du Tampon, réputée pour la qualité de son environnement et de son cadre de vie, s'avère particulièrement attractive pour les 3ème et 4ème jeunesses : en effet, le Système National d'Enregistrement (sur lequel les candidats à un logement social font leur demande) comptabilisait fin septembre 2017 : 378 demandeurs de plus de 55 ans intéressés par cette localisation.

La prise en compte des besoins spécifiques de ce public étant assez récente, les bailleurs sociaux ont réalisé ces dernières années 3 opérations dédiées aux personnes âgées, ce qui représente une centaine de logements.

LOCALISATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	BAILLEUR
Bruyère – ZAC Chatoire	35	SODEGIS
Camphriers	24	SODEGIS
Joseph Vienne	32	SIDR

*Source : Mairie du Tampon-Direction Aménagement du Territoire*

Par ailleurs, la SEMADER porte un projet de réhabilitation concernant 76 logements (secteur de Bel Air) également destinés à ce public-cible à travers un concept de résidence-services. Ce même concept est aussi envisagé en centre-ville, toujours par la SEMADER et à hauteur de 92 logements (sous réserve de l'obtention des financements dédiés).

Enfin, la Fondation Père Favron porte un projet d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) de 83 lits dans le secteur de Terrain Fleury.

Des différences de revenus et de besoins existent au sein des publics spécifiques que sont les étudiants et les personnes âgées, l'offre sur le territoire du Tampon doit donc continuer à s'étoffer en faveur des plus fragiles et également se diversifier.

### 2.4.5 Des efforts de production de logements sociaux soutenus

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale fixés par la loi mais aussi et surtout pour répondre aux besoins de sa population, le Tampon encourage la production de logements sociaux et obtient des résultats positifs. Ainsi, le bilan triennal pour la période de 2014 à 2016 (établi par la DEAL), fait état d'un dépassement des objectifs de production sur ces 3 ans : pour rattraper le retard en termes de quotas de logements sociaux au titre de la loi SRU, il fallait que **512** logements locatifs sociaux soient réalisés sur cette période. Ce sont finalement **703** nouveaux logements qui ont été produits, soit un taux de réalisation de **137%**.

L'objectif triennal pour la période de 2017 à 2019 est estimé à 983 nouveaux logements. L'excédent (191 logements) de la période précédente étant reporté sur la suivante, le Tampon devra compter en 2020 **792** nouveaux logements locatifs sociaux.

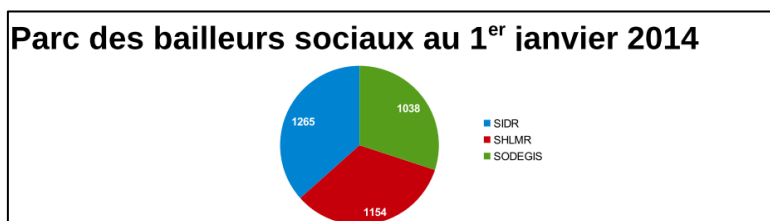
Le rythme de production doit donc s'intensifier de manière notable. Ceci est d'autant plus vrai que la population tamponnaise continue à augmenter chaque année, ce qui fait évoluer sur le plan quantitatif ses objectifs de production de logements en général, et de logements sociaux en particulier.

### 2.4.5. Les acteurs et moyens mobilisés en faveur du logement social

#### Les bailleurs sociaux

Au Tampon, trois bailleurs composent essentiellement le parc locatif social actuel :

- SIDR : 36,6%, soit 1265 logements,
- SHLMR : 33,4%, soit 1154 logements,
- SODEGIS : 30% soit 1038 logements.



Par ailleurs, des opérations de logement social portées par la SEMAC et la SEMADER sont en chantier ou en projet. A noter également que la SEMADER a livré en janvier 2017, 46 logements en location-accession (résidence les Pivoines).

#### La Commune

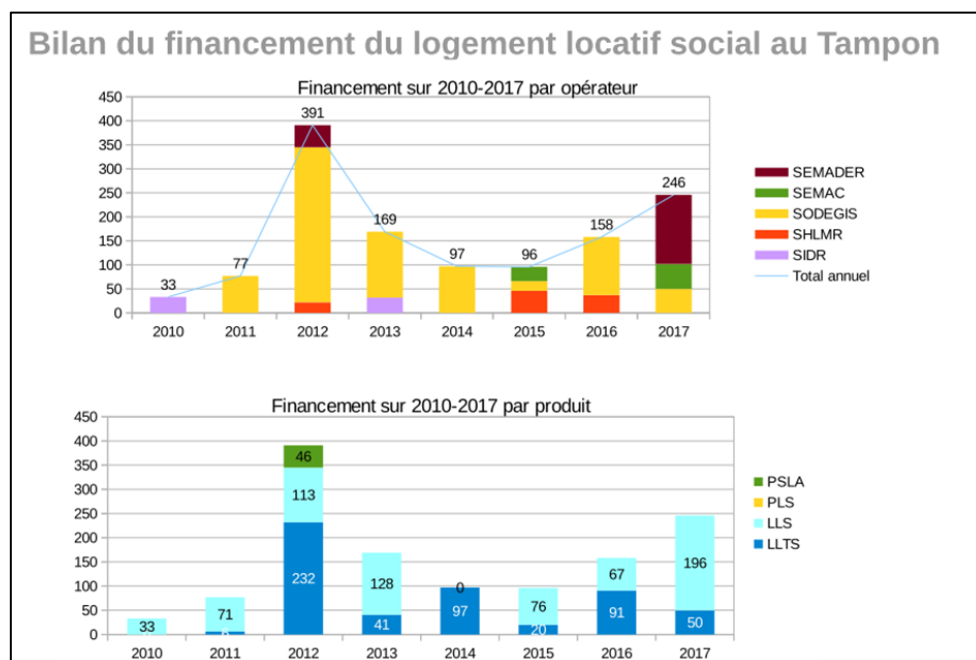
La Commune s'investit également pour le logement social. Ainsi, elle se porte garante pour des emprunts que les bailleurs contractent dans le cadre de leurs opérations de construction ou de réhabilitation, elle travaille en amont les projets avec les opérateurs afin d'orienter les typologies de logement (composition et publics-cibles), les choix architecturaux, les partis pris d'aménagement pour les opérations importantes...

Enfin, elle soutient la production de logement à travers le volet foncier : ainsi, elle met des parcelles communales à disposition des bailleurs pour qu'ils y réalisent des logements sociaux. Ce foncier peut faire partie des réserves de la Commune ou avoir été acquis par l'EPFR (Etablissement Public Foncier de la Réunion) à l'amiable ou à travers le droit de préemption que le Tampon lui a délégué sur la partie basse de son territoire.

## L'Etat

De son côté, l'Etat a un rôle majeur dans la production de logements sociaux :

- sur le volet financement tout d'abord, pour lequel des subventions existent au titre de la LBU pour la réalisation des opérations ainsi qu'au titre du FRAFU pour les études préalables et l'aménagement du foncier.
- sur le volet de la régulation et de l'expertise visant l'adéquation entre les projets et les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logement social



### 2.4.6. Un contexte qui complexifie la production de logements sociaux

#### Les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville

Par décret du 30 décembre 2014, quatre quartiers du Tampon ont été désignés Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV): le Centre-Ville, les Araucarias, la Châtoire, Trois-Mares. A ce titre, des mesures dédiées à réduire les écarts de développement et les inégalités sociales constatés dans ces quartiers « sensibles » sont définies dans le cadre d'un partenariat contractualisé porté par l'Etat et la Commune.



Ces périmètres faisant l'objet de dispositifs ou de qualifications spécifiques sont ainsi à exclure du territoire communal « exploitable » pour le développement du logement social, complexifiant la prospection foncière nécessaire pour atteindre les objectifs ambitieux fixés à la fois par la loi et par les besoins de la population elle-même.

### 3.5. La réhabilitation de l'habitat insalubre (RHI)

Selon l'AGORAH, entre 1999 et 2008, le nombre de logements insalubres a augmenté de 34%, passant de 846 à 1134 logements. Les habitats sont majoritairement diffus (77%), peu visibles et situés à l'écart des axes de communication. Plus de 60% des constructions se trouvent en zone urbaine, 26% en zone agricole et 10% en zone naturelle.

En 2006, l'AGORAH a identifié 350 poches d'habitat insalubre regroupées sur 21 sites, dont deux sont particulièrement concernés par cette problématique : Centre-ville et Trois Mares. Ces derniers sont les sites les plus denses et concentrent 26% des habitats insalubres.

En 2012, la commune a engagé une étude de faisabilité pour la réalisation d'une RHI multi-sites sur le secteur de Trois Mares. Suite aux visites de terrains, l'ARS en 2014 dans le cadre du diagnostic a identifié un taux d'insalubrité compris entre 14 et 23%, soit un taux inférieur au seuil des 25% réglementaires nécessaires pour mettre en place une RHI.

### 3.6. L'évaluation des besoins en logements au regard des perspectives de croissance démographique

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

- les besoins des ménages en résidences principales : il s'agit d'une conséquence directe de l'accroissement démographique et de l'évolution des structures familiales (réduction du nombre de personnes par ménage),
- les besoins du marché : ils correspondent au maintien d'une part de logements vacants et de résidences secondaires nécessaires à la fluidité du marché,
- les besoins du parc : ce sont les besoins liés au renouvellement du parc ancien.

Au préalable, il faut souligner que cette programmation s'entend tous types de logements confondus : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc vacant, etc..

#### ► Les besoins liés à l'évolution démographique

Les besoins liés à l'évolution démographique reposent sur le rythme de croissance et la taille des ménages : Rappelons tout d'abord les trois hypothèses d'évolution de la population :

- Selon l'hypothèse réaliste, la population continuera de croître à un rythme de 0,9% par an et atteindrait 89 700 habitants en 2030.
- Selon l'hypothèse soutenue, la population continuera de croître à un rythme de 1,1% par an et atteindrait 91 400 habitants en 2030.
- Selon l'hypothèse haute, la population continuera de croître à un rythme de 1,5% par an et atteindrait 93 400 habitants en 2030.

La taille des ménages a diminué de 1% par an sur la période 2009-2014 atteignant 2,6 personnes en 2014. En considérant que cette diminution se poursuive, le nombre de personnes par ménage sera en 2030 de **2,3 pers/log**. Ainsi, sachant que le parc de résidences principales est de **29 662 logements** en 2014, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour l'horizon 2030 :

Hypothèse réaliste

$$\frac{89\,700}{2,3} - 29\,662 = 583 \text{ logements/an}$$

16 ans

Hypothèse soutenue

$$\frac{91\,400}{2,3} - 29\,662 = 629 \text{ logements/an}$$

16 ans

### ► Les besoins pour la fluidité du parc

Le cumul des parts des résidences secondaires et des logements vacants représente 3 047 logements, soit 9,3% du parc total en 2014. Ce chiffre peut être retenu comme hypothèse de cadrage. Le principe est de maintenir, dans la production future, un volume de logements qui contribuera à favoriser la fluidité sur le marché. Ainsi, il convient de prévoir pour l'horizon 2030 :

Hypothèse réaliste

583	x	9,3%	=	<b>54 logements/an</b>
-----	---	------	---	------------------------

Hypothèse soutenue

629	x	9,3%	=	<b>58 logements/an</b>
-----	---	------	---	------------------------

### ► Les besoins liés au renouvellement du parc

Le renouvellement du parc immobilier correspond aux logements construits pour remplacer le parc ancien vétuste (rénovation) ou ayant changé d'affectation.

Parc de logements total au 1er janvier 2014	-	Parc de logements total en 2007	=	Variation du parc
32 710	-	28 228	=	4 482

Variation du parc entre 2007 et 2014	-	Nombre de logements commencés entre 2006 et 2013*	=	Renouvellement du parc
3 357	-	2 295	=	-195

\* données Sitadel

Le taux de renouvellement annuel est donc de -0,1%.

Les besoins liés au renouvellement du parc entre 2014 et 2030 sont :

Parc de logements total en 2014		Renouvellement annuel		Besoins d'ici 2030
32 710	x	$(1-0,1/100)\exp 16$	=	<b>519 logements</b>

Besoins en logements horizon 2030	
	Hypothèse soutenue
Besoins liés à l'évolution démographique	7 548
Réserve pour la fluidité du parc	696
Besoins liés au renouvellement du parc	519
<b>TOTAL</b>	<b>8 763</b>

Selon les différentes hypothèses, il conviendra de construire environ 8 760 logements à l'horizon 2030 pour répondre à l'ensemble des besoins de la population soit 730 logements par an (sur la base de douze ans).

Cette production devra privilégier les logements sociaux, mais devra également se préoccuper des besoins spécifiques que sont les logements pour étudiants et pour les personnes âgées.



## 4. L'économie et société

Avec une population active de 33 056 actifs (recensement INSEE, 2012) le tissu économique du Tampon est important avec plus de 3400 entreprises.

L'activité économique du Tampon repose sur quatre secteurs principaux :

- Le secteur Agricole : Second pôle d'activité au Tampon avec une surface agricole importante : 40 % du territoire communal, soit 8300 ha agricoles. Le Tampon considérée comme le grenier du Sud et de la Réunion (canne, maraîchage, élevage, horticulture, arboriculture et la production florale)
- Le secteur Tertiaire : Premier secteur d'activité au Tampon, articulé principalement autour du commerce et des services (71%)
- Le secteur Industriel : troisième pôle principalement dans le domaine de l'artisanat et de l'agro-alimentaire.
- Le BTP : Avec 1300 salariés, la construction constitue un secteur d'activité important, essentiellement constitué de petites structures.

### 4.1. L'agriculture, une des principales activités économiques

#### 4.1.1. L'historique du développement agricole

Le Tampon est une commune à vocation agricole dont la structure foncière actuelle est fortement liée à son histoire. Ainsi, la zone de la plaine des Cafres s'est développée volontairement vers de grandes exploitations adaptées à l'élevage extensif alors que les zones de mi-pentes sont constituées par des exploitations maraîchères.

Les « Hauts » ont ainsi vu naître la filière élevage et sont toujours orientés vers les activités bovins viande et bovins lait sur les prairies. Au niveau des « mi- pentes », le maraîchage et la production de fleurs sont les activités prédominantes, alors que sur la partie basse de la commune la canne connaît une diversification principalement de la culture de l'ananas coté Est du territoire.

Le développement du géranium qui dura pendant près d'un siècle a permis l'installation de nombreux agriculteurs mais a aussi entraîné le morcellement des exploitations et le développement urbain dans des zones alors agricoles. Après le déclin du géranium, c'est le plan d'aménagement des Hauts qui a permis la reconquête de la plaine des Cafres grâce à la filière bovine. Depuis cette période, l'activité agricole s'est développée suivant cinq secteurs principaux : l'élevage bovin viande, l'élevage bovin laitier, l'élevage bovin allaitant, la canne à sucre, et le maraîchage et l'arboriculture.

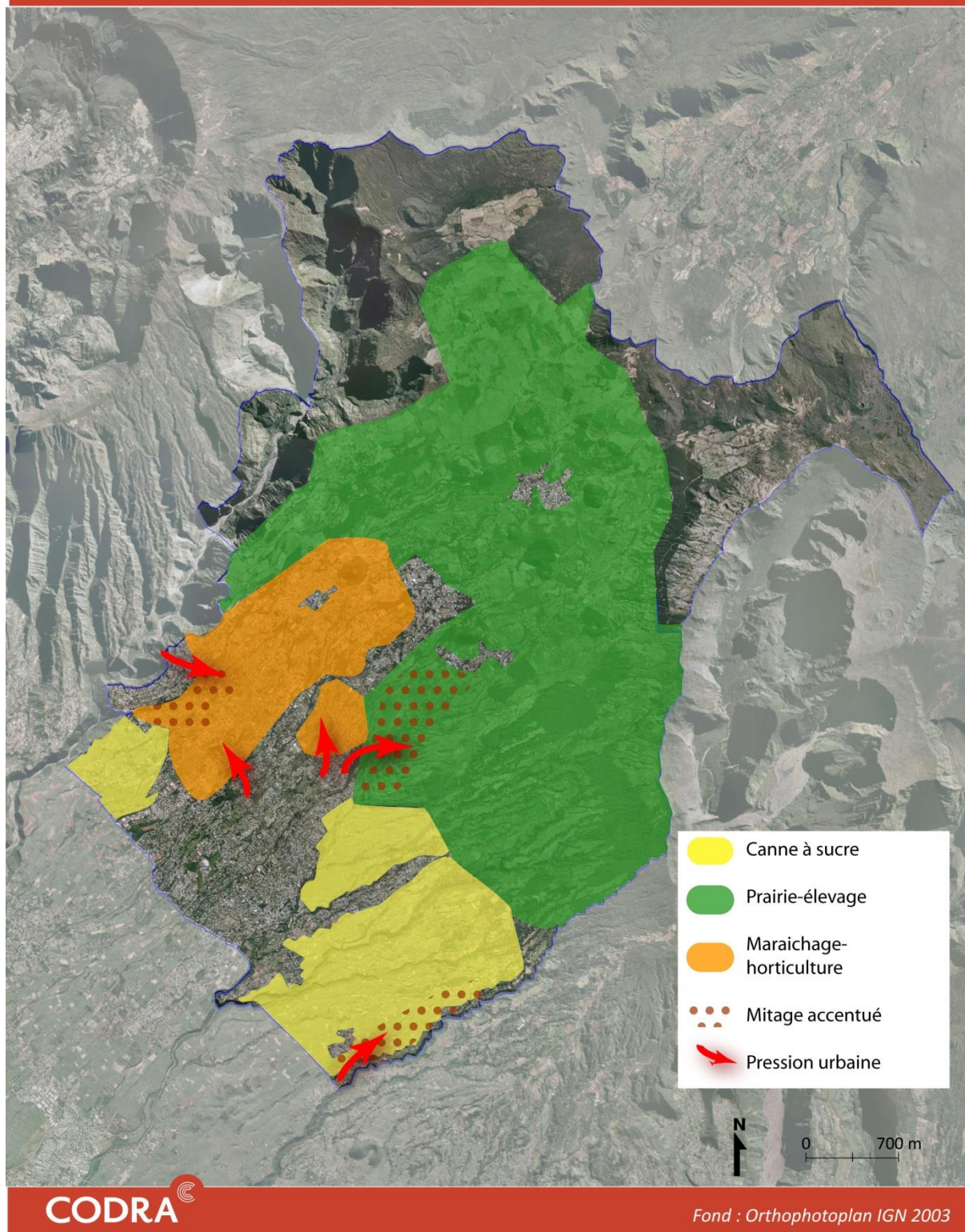
#### 4.1.2. Les exploitations agricoles

L'agriculture représente une des principales activités économiques du Tampon. 992 exploitations, soit 6,7% des exploitations de l'île, sont réparties sur 7 448 ha. Dans l'attente des données actualisées, il est rappelé quelques chiffres clés issus du RGA 2010 (recensement agricole 2010) :

- 1 557 personnes (Unité de travail annuel) travaillent dans 992 exploitations,
- 23% des chefs d'exploitations et co-exploitants ont moins de 40 ans (21,9% à la Réunion) et 41% ont plus de 55 ans,
- 77% des exploitations et co-exploitants n'ont aucune formation agricole, contre 69% au niveau départemental.

## PLU du Tampon

## Les principales entités agricoles



Surfaces agricoles et modes d'exploitations :

- La Surface agricole utile totale est de 7 448 ha,
- La taille moyenne des exploitations est de 7,2 ha contre 5,6 ha pour la moyenne départementale,
- 48% des exploitations font moins de 2 ha et 73% des exploitations disposent de moins de 5 ha de SAU, ce qui représente 16% de la SAU communale,
- 88% des exploitations agricoles font moins de 10 ha, et courent 30% de la SAU
- 70% des exploitations sont en faire-valoir direct contre 69% à la Réunion,
- L'élevage bovin couvre 53% de la SAU totale,
- 50% des exploitations ont une dominante légumière ou fruitière,
- 21% des exploitations ont une dominante canne à sucre,
- 20% des exploitations ont une dominante d'élevage bovin. Les élevages tamponnais représentent 1/4 des élevages de l'île.

Les exploitations « bovin-lait » sont en lien direct avec la coopérative Sicalait basée à Bourg-Murat qui se charge de la collecte et de la transformation du lait. Seules neuf exploitations transforment leurs produits pour la vente.

#### 4.1.3. Les espaces agricoles

L'agriculture est l'un des moteurs de l'économie tamponnaise. La charte agricole (actuellement en cours d'élaboration) met en avant cinq enjeux majeurs pour la préservation de l'espace et de l'économie agricoles :

- la protection du foncier agricole,
- le soutien et l'amélioration de la viabilité des structures,
- l'accompagnement du développement des élevages,
- la promotion de pratiques respectueuses de l'environnement,
- la structuration des filières et la valorisation des produits.

Du Sud au Nord, le territoire communal rassemble les principales activités agricoles de la Réunion : la canne à sucre, l'élevage et le maraîchage. Le zonage agricole de long terme proposé par la charte agricole ainsi que les relevés de terrain permettent de distinguer quatre grands territoires agricoles. Ils présentent des caractéristiques et des enjeux différents en matière de protection.

#### ► Les hauts du bassin cannier (environ 1 100 ha cultivés)

Les hauts du bassin cannier s'étendent de la limite communale avec Saint-Pierre à environ 600 m d'altitude.

##### *A l'Est : Bérive, Grand Tampon les Bas, Ligne d'Equerre, Terrain Fleury*

Cet espace rassemble de grands espaces cultivés et peu bâtis. Les champs de cannes s'étendent sur de grandes parcelles. Le rendement reste moyen (50 à 70T/ha). Ponctuellement, la culture de la canne peut s'accompagner de maraîchage ou d'élevage.



*Champ de canne, Bérive*



*Canne, Bérive*



*Maraîchage, Grand Tampon*



De Bérive à Ligne d'Equerre, une zone sensible est menacée par le mitage le long du chemin Brabant. La topographie, le potentiel agronomique des sols parfois moyen et le morcellement parcellaire favorisent l'abandon des terres agricoles et la prolifération de l'habitat. Il est primordial de préserver ces grands espaces de production cannière qui participent au rayonnement régional de cette culture.



Bérive



La diversification agricole engagée avec la culture de l'ananas constitue une filière économique important tant pour la production locale que pour l'exportation

### **A l'Ouest : le Dassy, Trois-Mares**

La canne est cultivée aux portes de la ville sur des parcelles plus petites. L'absence d'irrigation a limité le développement agricole de ces zones. Les projets d'irrigation de Mahavel et Dassy pourraient faciliter le maintien des espaces agricoles. Ici encore le mitage menace, sous la forte pression de l'urbanisation due à l'extension du centre-ville, au niveau de Trois Mares et Dassy.

## **► Les prairies pour l'élevage (environ 4000 ha pour le pastoralisme)**

Cet espace s'étend en croissant des remparts de l'Est et du nord de la rivière d'Abord jusqu'aux hautes plaines et Bois Court. Deux sous-espaces peuvent être distingués.

### **Les espaces pastoraux structurés par exploitation agricole**

Du Grand Tampon les Hauts à Bois Court, en passant par Notre Dame de la Paix, les paysages sont dominés par les prairies. Il existe quelques cultures maraîchères (ananas par exemple). L'espace agricole est structuré autour du site de l'exploitation agricole, d'élevages bovins laitiers ou allaitants.

Cet espace comprend les anciens terrains de la Société d'Exploitation et de Développement de l'Agriculture et de l'Elevage Local (SEDAEL) qui ont été préservés de l'urbanisation. Situé au lieu-dit les Tamarins, ils constituent une entité paysagère à part entière. Ils sont aujourd'hui exploités par des éleveurs bovin viande et des maraîchers.



Prairie, Notre Dame de la Paix,



Retenue collinaire, ND La Paix



Pâturage, Bois Court

Le développement touristique est un enjeu important pour la zone. Bourg Murat et Bois Court sont les deux sites les plus connus. La proximité du volcan est un facteur de développement agrotouristique important. Notre Dame de la Paix présente également un potentiel agrotouristique. Les paysages agricoles, la forêt départementale, et les points de vue sur la rivière des Remparts sont des atouts à valoriser.

Le développement urbain le long de l'axe RD23 ne reste pas sans conséquence sur ces grands espaces. Ravine Blanche et Coin Tranquille présentent des espaces fortement mités. Cette prolifération non maîtrisée de l'habitat en espace rural engendre de graves problèmes fonciers. D'une part, d'un point de vue paysager, le mitage brouille le paysage de prairie. D'autre part, les parcelles devenues trop petites suite au morcellement parcellaire deviennent moins rentables voire abandonnées à la friche.



Mitage, Ravine Blanche

### ► Les grandes prairies des hautes plaines

Dans les hautes plaines, la topographie ne facilite pas la mise en valeur de l'espace. Cette zone reste inhabitée. Les paysages ouverts de grandes prairies sont largement préservés. Les prairies sont irriguées grâce aux retenues collinaires aménagées.



*Il convient de préserver le foncier agricole, sans négliger l'intégration paysagère des futurs bâtiments agricoles. L'enjeu majeur de ce secteur repose sur la l'intégration au sein d'un espace rural sensible de grands projets (route, tourisme) de développement.*

### ► Le maraichage et l'horticulture

La culture du géranium présente, dans les Hauts de la Réunion, un poids historique fort. Au Tampon, elle a été un des supports de l'avancée du front pionnier agricole en direction de la Plaine des Cafres mais du développement de la partie Ouest de la commune.

Aujourd'hui, la zone cultivée en maraichage et horticulture est située en milieu périurbain dans un contexte de pression foncière et de déclin de l'agriculture, à l'origine du mitage des terres agricoles. Elle se divise en trois parties.

### **Piton Hyacinthe**

Cette première partie se situe autour du Piton Hyacinthe, entre le Bras de Pontho et la RN3. L'ambiance paysagère montre un équilibre certain entre habitat et agriculture. On remarque deux indices pouvant favoriser le mitage : un parcellaire très morcelé, une pression urbaine récente due à l'extension du centre urbain du Tampon le long de la RN3. Cependant, les conséquences de ce mitage ne sont pas encore flagrantes car les petites parcelles continuent d'être cultivées.

Il faut rester vigilant et limiter la prolifération de l'habitat pour mieux structurer et affirmer la centralité de ce quartier en pleine mutation.



*Ambiance paysagère à Piton Hyacinthe*

### **Le Bras de Pontho, Trois-Mares-les-Hauts, Pont d'Yves**

Du quartier du Bras de Pontho à Pont d'Yves la pression urbaine est bien plus forte. Cette zone de transition entre maraîchage, canne et centre-ville, est dense. Dans ce contexte, la multifonctionnalité de l'agriculture ne fait aucun doute. Les cultures maraîchères en plein champ ou sous-abri valorisent de petites parcelles. Elles constituent une trame verte en bordure d'une urbanisation en pleine extension. Mais, l'absence d'irrigation limite le développement de ces cultures très consommatrices en eau.

### **Le Bras Creux**

Ce berceau horticole est hérité des cultures de géranium du « temps lointan ». Localisé au niveau du Bras Creux et du Chemin Géranium, il offre une coupure verte au sein du centre urbain du Tampon. Ici, la cohabitation entre agriculture et zone habitée est étroite. La forte pression urbaine due au développement du bourg du 12<sup>e</sup> et du 14<sup>e</sup> Kilomètre entraîne un mitage de l'espace agricole. Les conséquences restent plus limitées qu'en espace ouverts.



*Ambiance à Bras Creux*

*Il convient de maîtriser le développement urbain et de cantonner l'urbanisation future à des zones à faible rendement agricole. Cette stratégie devra s'accompagner d'une valorisation des micro-parcelles agricoles.*

*La protection des espaces agricoles est une nécessité afin de préserver l'activité agricole et l'emploi.*

*Au-delà de la protection, la mise en valeur des terres agricoles passe par la mise en œuvre d'équipements structurants afin de soutenir l'activité agricole.*

*Dans ce cadre, la retenue des Herbes Blanches livrée en 2002 d'une capacité de 350 000 m<sup>3</sup> a permis d'irriguer les secteurs agricoles situés à l'Ouest de la commune du 17<sup>ème</sup> km, Piton Hyacinthe jusqu'au 27<sup>ème</sup> afin de renforcer le poids agricole.*

*La nouvelle retenue collinaire (Payet Marcellin) d'un volume de 350 000 m<sup>3</sup> sur le site de Piton Rouge à la Plaine des Cafres permettra de déconnecter du réseau d'eau potable les abonnés agricoles situés dans le périmètre d'irrigation desservi à partir de la nouvelle retenue, situé à l'Est de la commune jusqu'au 19ème et Bras Creux en passant par le coin Tranquille, et Ravine Blanche.*

*Cela permettra de développer voire catalyser, la reconversion des petits éleveurs où l'eau est un facteur limitant, de favoriser l'irrigation en priorité de la partie Est des hauts, zone d'élevage, d'assurer l'irrigation de terres agricoles supplémentaires par un réseau de distribution pouvant desservir un périmètre de 600 ha de terres agricoles.*

*La déconnection du réseau d'irrigation du réseau d'eau potable en implantant de nouvelles retenues collinaires est une priorité, ainsi le projet de retenue de Piton Sahales constitue le prochain projet important en matière de développement de l'irrigation agricole.*

## 4.2. Le tissu économique

### 4.2.1. Les entreprises tamponnaises

2013	Industrie	%	Construction	%	Commerce, transport, hébergement et restauration	%	Services	%	Total
Le Tampon	392	10,4	669	17,8	1267	33,7	1437	38,1	3765
CaSud	599	10,6	994	17,5	1961	34,6	2116	37,3	5670
Civis	1117	10,6	1315	12,5	3807	36,2	4266	40,6	10505
Bassin Sud	1716	10,6	2309	14,3	5768	35,7	6382	39,5	16175

Source : INSEE CLAP 2014

L'économie du Tampon bénéficie d'un assez bon dynamisme entrepreneurial : on compte 39% d'entreprises supplémentaires sur le territoire depuis 2008. L'industrie ainsi que le secteur du commerce, le transport, hébergement et restauration (en particulier le BTP) sont les secteurs d'activités le plus représenté avec 50% d'entreprises supplémentaires depuis 2009.

	Industrie		Commerces		Services	
Saint-Pierre	535	10,40%	2197	42,6	2421	47%
Saint-Louis	277	14%	868	43,8%	836	42,2%
Petie-île	81	16%	200	39,4%	226	44,6%
Cilaos	16	8%	113	56,50%	71	35,5%
L'Etang salé	152	17,30%	271	31%	452	51,7%
Les Avirons	56	11,80%	158	33,3%	260	54,9%
le Tampon	392	12,70%	1267	40,9%	1437	46,4%

Source : INSEE CLAP 2014

Sur un total de 16 175 entreprises pour le Bassin Sud, la commune du Tampon se place en seconde position pour chacun des trois secteurs avec 3 096 unités, derrière Saint-Pierre. A l'échelle de la Réunion c'est la quatrième commune, après Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Pierre. La commune du Tampon connaît une répartition plus prononcée pour le secteur de l'Industrie avec 26% des entreprises du Bassin Sud.

Les commerces constituent le secteur prépondérant rassemblant 25% des entreprises tamponnaises. Cependant, la densité de commerces par habitant reste inférieure au reste de l'île : 12 ets/1000 hab. contre 15 ets/1000 hab. à la Réunion.



#### 4.2.2. Un tissu de petites entreprises

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salarié(s)	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	5476	100	4240	1032	103	69	32
<b>Agriculture, sylviculture et pêche</b>	565	10,3	481	80	1	1	2
<b>Industrie</b>	398	7,3	315	69	5	9	0
<b>Construction</b>	665	12,1	493	148	16	8	0
<b>Commerce, transports, services divers</b>	3025	55,2	2366	580	55	16	8
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	823	15	858	155	26	35	22
<b>%</b>	-	-	77,4	18,8	1,9	1,3	0,6

Source : INSEE, CLAP 2014

Plus de la moitié des entreprises tamponnaises travaillent dans le domaine du commerce et des services. La majorité des entreprises sont de très petite taille, 94% emploient moins de 10 salariés et 67,3% sont des entreprises individuelles principalement dans le domaine du commerce et services. Les établissements de 50 salariés et plus appartiennent au domaine des services, par exemple la mairie, l'université ou le centre hospitalier.

#### 4.2.3. Le renouvellement des entreprises

En 2015, 517 entreprises ont été créées avec une préférence pour les entreprises individuelles 67,3%, contre 520 en 2014. La ville du Tampon reste sur une bonne dynamique en termes de création. Les nouvelles entreprises sont créées en particulier dans le secteur des services et du commerce, transport, hébergement et restauration avec un taux respectif de 40,4% et 34,6%. Cependant, le taux de survie au-delà de 5 ans des entreprises n'excède pas 46% à l'échelle de la Réunion, ce qui démontre une très grande fragilité des entreprises. Seuls 28% des entreprises ont plus de 10 ans contre 32% à la Réunion.

#### 4.2.4. L'artisanat

(Source : Chambre des métiers et de l'artisanat)

La commune du Tampon compte 2 245 artisans dont :

- 6% en alimentation (Boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, plats à emporter, ...)
- 16% en production (Métallerie, menuiserie bois, artisanat d'art)
- 53% en bâtiment (Construction, maçonnerie, électricité, plomberie, peinture, terrassement, ...)
- 25% en services (Mécanique, coiffure, esthétique, taxi, photographie, fleuristerie, ...)

Le Tampon rassemble ainsi 28% du tissu artisanal de la région Sud, et 10% de celui de l'île. L'artisanat au Tampon est composé de TPE, souvent de création récente et majoritairement exploité en individuel. Il s'inscrit dans une dynamique de croissance supérieure à la moyenne départementale. Ce secteur est diffus dans l'espace communal car il est confronté au problème de la rareté du foncier de l'immobilier d'entreprises.

## 4.2.5. L'appareil commercial

### Analyse de l'appareil commercial dans le secteur Sud

	Commerce de Gros	Hyper et supermarché	Alimentaire	Equipe ment de la personne	Equipe ment de la maison	Culture, Loisirs, Santé	Café, hotels, restaurants	Autres	TOTAL
Le Tampon	60	8	172	67	37	67	189	255	855
Bassin Sud	330	38	965	399	222	324	891	1 203	4 372
Poids	18,2%	21,1%	17,8%	16,8%	16,7%	20,7%	21,2%	21,2%	19,6%

Source : Chambre de Commerce et d'industrie

Le secteur commercial représente près de 20% du Bassin Sud, ce taux est relativement homogène pour de nombreux secteurs d'activités toutefois, on peut noter la faiblesse en termes de pourcentage des secteurs de l'Équipement de la Personne et de l'Équipement de la Maison avec respectivement 16.8% et 16.7%.

Tous les achats et services du quotidien peuvent être effectués sur la commune. L'attractivité de Saint Pierre, en tant que grand pôle spécialisé, n'agit qu'en cas de besoin bien spécifique. En effet, l'analyse de l'évasion commerciale menée dans l'étude FISAC de la Chambre de Commerce et d'industrie montre que Saint-Pierre est la principale destination d'évasion commerciale. Cette attractivité s'opère en particulier pour les commerces de l'équipement de la personne, l'équipement de la maison et les activités liées aux loisirs.

### ► Un Centre-ville à requalifier

La Commune du Tampon est engagée dans un programme d'action FISAC (Fond d'Intervention pour les Services, l'artisanat et le commerce) Le programme d'action FISAC concerne un périmètre restreint dans le centre-ville, situé en partie haute et basse de la rue Hubert Delisle. Il a été élaboré suite à un diagnostic préalable réalisé par la Chambre de Commerce et d'Industrie qui met en évidence les points qui suivent.

### Analyse des commerces du Centre-ville par secteur d'activités

Secteur d'activité	Nombre	%
Déspecialisé	13	3,7%
Alimentaire	21	5,9%
Equipe ment de la personne	69	19,5%
Equipe ment de la maison	18	5,1%
Culture et loisirs	36	10,2%
Santé et beauté	47	13,3%
Distribution automobile	32	9,1%
Services aux particuliers	60	17,0%
Jardinerie et animalerie	6	1,7%
Cafés, hotels, restaurants	51	14,4%
TOTAL	353	100,0%

Source : Chambre de commerce et d'industrie

Les secteurs les plus importants en nombre d'entreprises sont principalement l'Équipement de la Personne et Services aux particuliers avec une part respective de 20% et 17%. Avec 18 établissements, l'Équipement de la maison ne représente que 5% des entreprises.

L'étude de la répartition des établissements commerciaux par secteur géographique montre que la partie « Centre » autour de la rue Hubert Delisle est la plus importante en termes de nombre d'entreprises, elle concentre 71% de l'échantillon total (252 entreprises). Le secteur équipement de la personne est le plus représentatif dans cette zone avec 68 commerces.

Cependant l'analyse qualitative des magasins montre un état moyen en ce qui concerne les vitrines ou l'intérieur des structures.

L'arrivée de nouvelles franchises depuis 2015 ainsi que l'extension du centre commerciale Leclerc en plein centre-ville montre une nouvelle dynamique qui s'amorce.

### ► Des pôles commerciaux périphériques qui se développent

Le centre commercial de la Chatoire constitue un autre pôle d'activité commerciale. Enfin, chaque quartier possède un petit noyau commercial assurant les services de première nécessité.

### ► Forces et faiblesses

#### **Forces : « Un tissu commercial développé et une population dense » :**

- Une forte population résidentielle en évolution constante.
- Un noyau commercial dense : concentration des activités commerciales et de services dans la Rue Hubert Delisle.
- Présence de nombreuses infrastructures publiques et mise en place de nombreuses animations
- manifestation à caractère régional
- Equipements culturels (Médiathèque, théâtre, MJC, ...)

#### **Faiblesses : « Un centre-ville qui manque de dynamisme »**

- Difficulté dans l'accessibilité au centre-ville
- Insuffisance d'activités liées aux Loisirs et à l'Équipement de la Maison
- Manque d'animations nocturnes
- Une forte évasion commerciale à destination de Saint-Pierre

### 4.2.6. Les zones d'activités

En matière de dynamisme économique, la commune accueille environ 5200 établissements économiques pour un nombre d'emplois s'élevant à près de 15 900 (62% des emplois de la CaSud). La commune du Tampon compte une seule zone d'activité économique (ZAE) de 15 hectares avec une extension en cours sur 11 hectares et 2 zones commerciales, s'étalant sur un peu plus 22 hectares dédiés aux zones d'activités, 20 hectares en déduisant les espaces publics et les voiries qui occupent environ 2 hectares des ZAE.

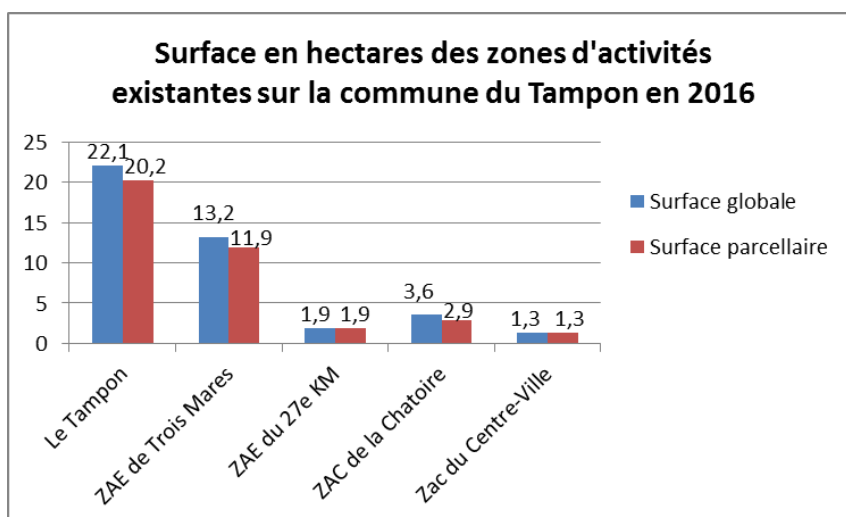
La ZAE Trois Mares est la seule zone d'activité sur la commune du Tampon.

Deux projets inscrits au POS au 19<sup>ème</sup> km de 6 hectares et au 23<sup>ème</sup> km de 8 hectares ont fait l'objet de concession d'aménagement en vue de leurs réalisations. Les études de faisabilité ont montré que réaliser des petites zones en dehors de l'agglomération du grand centre-ville engendrait des coûts d'aménagement trop élevé et déficitaire. Certes la réalisation de zones d'activité situées géographiquement en partie basse, partie intermédiaire et partie haute de la commune se justifie pour ramener l'activité au plus près des lieux d'habitations conformément à l'armature urbaine, mais ces zones doivent de plus grandes capacités afin d'absorber les coûts d'aménagements.

Ainsi la zone de Trois Mares développe la surface la plus prépondérante avec plus de 15 hectares. Contrairement aux autres zones économiques du Tampon qui sont nettement moins importantes en termes de surface.



Les zones économiques du Tampon sont assez dispersées, cependant les divers projets qui prennent forme dans le quartier de Trois Mares dessinent un véritable quartier économique à moyen/long terme. A proximité de la ligne des 400, frontière entre la commune de Saint-Pierre, l'attractivité est y forte.

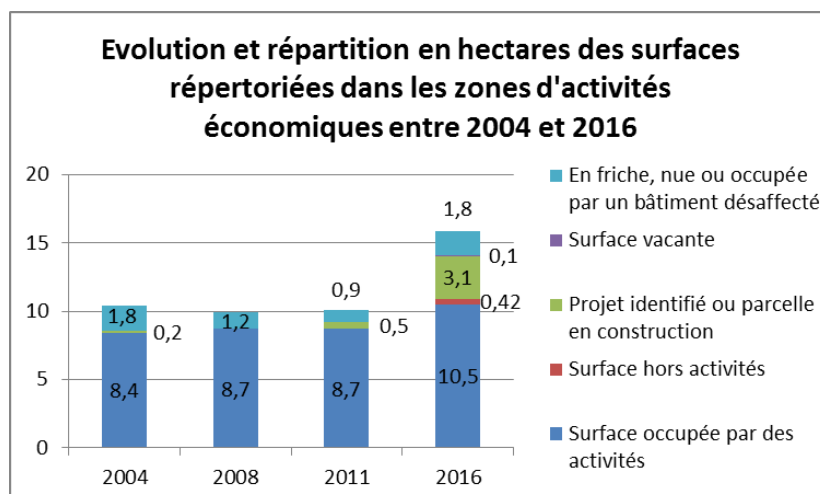


Source : Atlas du foncier de la CASUD 2016

En 2004, 8,4 hectares étaient réellement occupés par des activités économiques, 0,2 hectares correspondait à des parcelles en cours de construction ou faisant l'objet d'un projet déjà identifié, tandis que 1,2 hectares était classé comme en friche, nu ou occupé par un bâtiment désaffecté.

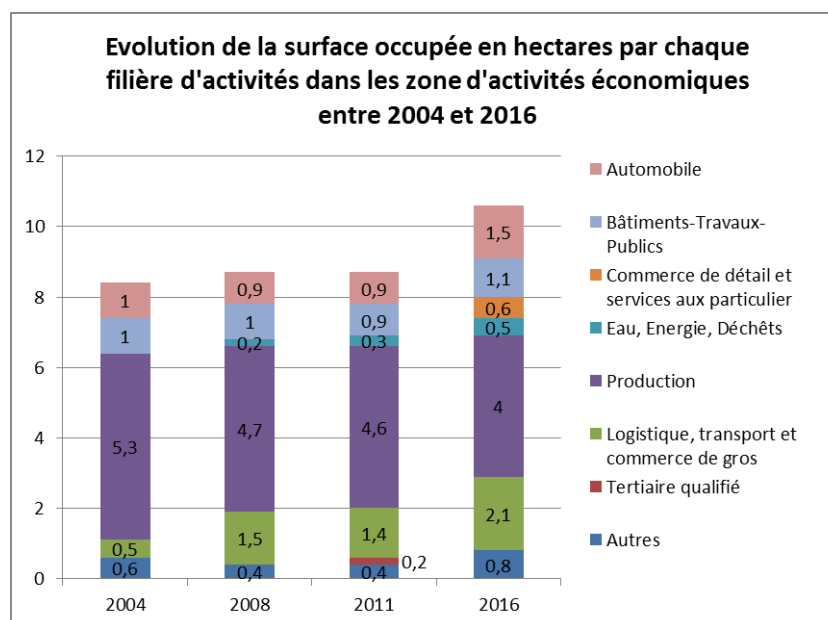
En 2016, la surface réellement occupée par des activités a significativement augmenté de 8,4 en 2008 à 10,5 hectares. On note par ailleurs une augmentation des parcelles en projet (3,1 hectares) mais également des parcelles en friche (1,8 hectares).

Selon l'AGORAH, les surfaces hors activités (comprenant les parkings et les habitations) sont importantes sur ces zones (2,49 hectares), principalement dû au parking, par conséquent la surface dédiée aux parkings est plus importante que celle réellement occupée par des activités économiques.



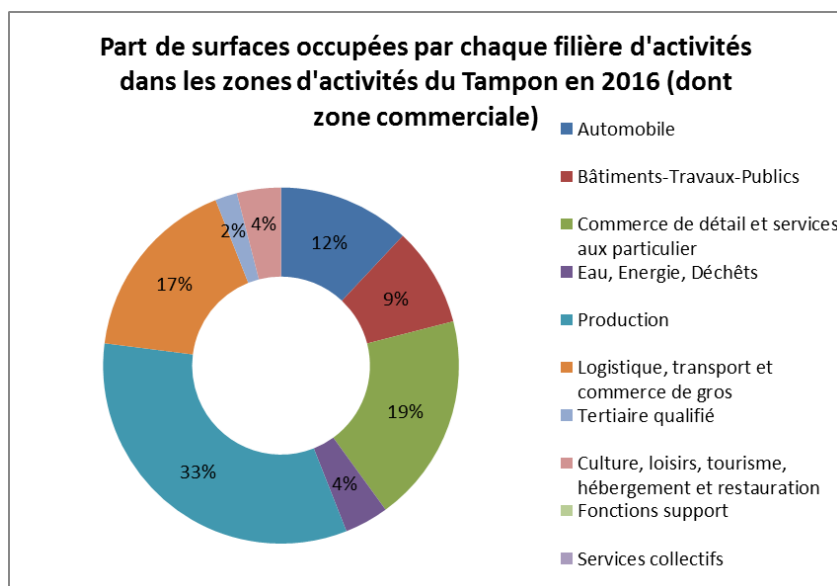
Source : Atlas du foncier de la CASUD 2016

Concernant les activités économiques (hors zones commerciales), sur la période 2004-2016, on constate une stabilité des filières d'activités au sein des ZAE de la commune, cependant la filière « Production » reste toutefois prépondérante. Seul le secteur « Tertiaire qualifié » a disparu après une brève apparition en 2011.



Source : Atlas du foncier de la CASUD 2016

On remarque que la filière « Production » occupe la plus grande part des surfaces au sein des zones d'activités (33%), s'expliquant par une forte représentation de ce secteur d'activités dans les différentes zones d'activités de la commune. Quant à la filière « Commerce de détail et services » elle occupe la seconde position (19%), on retrouve en troisième position la filière « Logistique, transport et commerce de gros » (17%).



Source : Atlas du foncier de la CASUD 2016

La zone d'aménagement concerté de la Chatoire, à dominante logement et équipement, comprend une partie classée en zone d'activités. Des entreprises de bâtiment ainsi qu'un centre commercial y sont implantés.

Face aux besoins criants de foncier à vocation économique, Il existe trois projets de création de zones d'activités. La première en complément de l'offre actuelle de Trois Mares permettra de renforcer la fonction économique de cette zone. La seconde, située au 19ème Kilomètre est notamment destinée à accueillir des entreprises agroalimentaires sur plus de 23 ha. La troisième, située au 14ème Kilomètre, recevra des PME sur 10 ha.

La modernisation de la zone d'activités de Trois-Mares au Tampon, d'une superficie de 15 ha, réalisée en 1995 et qui accueille 51 entreprises, constitue une priorité pour permettre le développement des entreprises actuellement installées en vue d'être plus compétitives (vieillissantes et qui ne correspondent plus aux normes et exigences nécessaires au bon fonctionnement de nos entreprises, manque d'accessibilité de la zone aux professionnels, clients et usagers.

Développer les filières agroalimentaires, l'artisanat et les pépinières d'entreprises, sur le site de l'APECA à Bourg Murat sur 8 ha

Favoriser la réalisation de projet d'immobilier d'entreprise pour l'implantation de nouvelles filières en créant une mini technopole de 3ha en lien avec le campus et les filières de recherche et d'enseignement supérieur, permettant aux entreprises de filières niches et pépinières de bénéficier d'un environnement universitaire de pointe, d'être plus compétitives et concurrentielles sur le marché local.

*L'économie tamponnaise dispose d'une offre de zone d'activité économique très limitée (15 hectares pour seulement 51 entreprises, La filière production étant la plus représentée .*

*La Commune du Tampon possède un vivier économique dense avec près de 3 000 entreprises issues du secteur artisanal et industriel.*

*Conscient de ses potentialités et de son dynamisme économique, l'objectif est de contribuer à favoriser l'implantation d'activités productrices d'emplois marchands et mettre à disposition des professionnels du foncier économique par la création de nouvelles zones d'activité et de l'immobilier d'entreprise*



## 4.3. Le tourisme

### 4.3.1. Des sites naturels remarquables

Le Tampon bénéficie d'une situation géographique stratégique. C'est la porte d'entrée du **volcan**, site emblématique de la Réunion. D'autres sites présentent un fort potentiel touristique :

- **Grand Bassin** : cet îlet touristique situé au creux du Bras de la Plaine et encaissé dans de hauts remparts n'est accessible qu'à pied par un sentier de randonnée au départ de Bois Court.
- **La Plaine des Cafres** : C'est le point de départ de grandes randonnées dans l'île (croisée des deux parcours du GR R2) et c'est aussi un site très propice à la pratique de la randonnée équestre (3 écuries), et VTT (nombreux sentiers).
- **Bourg Murat et la Cité du Volcan** (70 000 visiteurs/an) : Point de départ de la route vers le volcan (400 000 véhicules/an), Bourg Murat a l'opportunité de construire une image de qualité, emprunte d'un village créole. La Cité du Volcan, implantée au début de la route du volcan, accueille 70 000 visiteurs.
- **Notre Dame de la Paix/la Petite Ferme** : la forêt primaire de Notre-Dame de la Paix parcourue le sentier botanique et ponctuée par le point de vue vertigineux sur la rivière des remparts se présente comme un site très intéressant pour le tourisme de nature.

Ainsi, le développement du tourisme, et en particulier de l'écotourisme au Tampon, s'appuie sur :

- des sites spectaculaires : la route du volcan, Grand Bassin, belvédère de Bois Court...
- un patrimoine naturel riche : la forêt de Notre-Dame de la Paix, le rempart du Bras de la Plaine...
- une ambiance rurale : Plaine des Cafres, Bois-Court...



Aire de pique-nique du belvédère de Bois Court



Notre Dame de la Paix

### 4.3.2. Des équipements mettant en valeur les ressources naturelles et agricoles

Les équipements touristiques comme la Maison du volcan à Bourg-Murat ou l'espace d'accueil de la Coopérative Agricole des Huiles Essentielles de Bourbon à La Pointe, constituent une offre de découverte des atouts naturels et agricoles de la région tamponnaise.

De plus, localisés à Bourg-Murat, les Grands kiosques ajoutent une touche culturelle diversifiée d'une capacité de 3 000m<sup>2</sup> couverts. Ils sont un lieu d'exposition et d'animation (ouverture en 2010). Leur occupation est

répartie entre une galerie de démonstration du savoir-faire artisanal (peinture, sculpture-1 000m<sup>2</sup>) et un espace d'accueil d'événementiels (1 000m<sup>2</sup>).

Deux animations majeures ont un rayonnement régional : la fête du Miel Vert qui se tient chaque année, au mois de Janvier, à la Plaine des Cafres et Florilèges, au mois d'octobre, dans le centre-ville du Tampon. Leur fréquentation est estimée à environ 150 000 visiteurs chacun (source : Mairie du Tampon).

#### 4.3.3. L'offre touristique

La capacité d'accueil touristique au Tampon s'élève à 1423 lits. L'hébergement est de moyenne gamme, sans hôtel de plus de deux étoiles.

Cette capacité d'accueil est bien répartie entre hôtels, meublés de tourisme et chambres d'hôtes. Les trois quarts des lits touristiques sont situés à la Plaine des Cafres. Les gîtes et hôtel situés à Bourg-Murat répondent à une clientèle bien spécifique de randonneurs désireux de découvrir le Volcan. De plus la présence de nombreux gîtes et chambres d'hôtes (216 lits au total) font de Grand Bassin une destination touristique bien particulière au Tampon.

	Le Tampon		La Plaine des Cafres	
Hébergement touristique	Nb établis.	Nb lits	Nb établis.	Nb lits
Hôtel	2	190	6	228
Meublé et gîte	30	241	24	320
Chambre d'hôtes	5	20	20	408
Gîte de montagne	0	0	1	16
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>451</b>	<b>51</b>	<b>972</b>

TOTAL		
Hébergement touristique	Nb. établis.	Nb. lits
Hôtel	8	418
Meublé et gîte	54	561
Chambre d'hôtes	25	428
Gîte de montagne	1	16
<b>TOTAL</b>	<b>88</b>	<b>1423</b>

Source : Office du tourisme du Tampon-Plaine des Cafres, 2012

La capacité d'accueil en gîte de montagne demeure relativement faible par rapport au potentiel touristique du territoire. Les restaurants ainsi que les dix tables d'hôtes repartis sur le territoire communal proposent une large gamme de choix au touriste. Ils sont mis à l'honneur chaque année lors de la semaine de la gastronomie.

L'offre d'hébergement touristique est sous dimensionnée.

Il est nécessaire de développer de l'hébergement diversifié (camping, petites structures... ) et de haut de gamme

Par ailleurs, plusieurs projets hôteliers haut de gamme sont en projet. D'une capacité d'environ 30 à 50 lits chacun, ils viendront étoffer l'offre d'hébergement à Bérive et à Bourg-Murat (projet ecolodge).

#### 4.3.4. Les enjeux de développement des pôles touristiques majeurs

##### ► Bourg Murat

- L'aménagement d'un centre bourg attrayant et le développement des circulations douces (piétonnes en particulier) favorisé par la réalisation de la déviation de la RN3 contournant le village,
- Mise en valeur de cette zone d'entrée à Bourg-Murat et au volcan en passant par la RD36- Notre Dame de la Paix,
- L'aménagement du parc du Volcan intégrant trois dimensions (pôle cheval, des attractions et animations et des espaces de loisirs et de pique niques)
- La construction d'hébergements touristiques type éco lodges,
- La construction d'un nouvel observatoire volcanologique

##### ► Bois-Court

- Le réaménagement du site du belvédère pour accueillir les visiteurs dans de meilleures conditions,
- La construction d'hébergements touristiques adaptés
- Soutien au développement de Grand Bassin

##### ► Bérive

- Développement de l'agrotourisme de Bérive à Notre-Dame de la Paix, pour créer un circuit touristique qui montre la diversité de l'agriculture réunionnaise au travers des plantations d'ananas, de café, de canne à sucre...
- La construction d'hébergements touristiques

##### ► Le Parc des Palmiers

- L'aménagement du parc des palmiers est atout exceptionnel : Espace botanique et écologique de référence, il réunira à terme sur 20 hectares une collection unique regroupant quelques 1000 espèces différentes du monde entier.

*Au carrefour du Sud et de l'Est de l'île, le Tampon est un lieu de passage obligé pour la visite de sites majeurs à l'échelle de la Réunion. Avec plus de 400 000 visiteurs / an à la Réunion qui se rendent au Volcan, le Tampon et le Bour Murat sont la porte d'entrée du volcan et sur le cœur du Parc National de la Réunion.*

*Une ambiance rurale, les sites remarquables, un patrimoine naturel riche sont propices à la pratique d'activités de pleine nature. Cependant, ce potentiel reste à faire valoir, notamment en organisant une véritable synergie entre ces différents pôles touristiques.*

*La commune du Tampon doit favoriser le développement touristique de son territoire pour encourager la découverte de ce patrimoine :*

- *Garantir une offre d'hébergement de qualité en accompagnant les projets hôteliers (Eco lodges, gîtes, ...)*
- *Faciliter l'accessibilité aux sites touristiques (projets d'hélistations au belvédère de Bois Court et sur le parc des volcans, la modernisation de la route départementale de Bois Court, ...)*

## 4.4. Les emplois et les revenus

### 4.4.1. La population active

Le Tampon compte 33 723 actifs. La part des actifs par rapport à la population totale est de 52% contre 51% à La Réunion. Au Tampon, 42,2% des actifs ont un emploi, répartis selon les catégories socioprofessionnelles suivantes :

	2013	% en 2013
<b>Total</b>	21169	100%
<b>Agriculteurs exploitants</b>	1053	5%
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	1867	9%
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	1806	9%
<b>Professions intermédiaires</b>	4871	23%
<b>Employés</b>	7588	36%
<b>Ouvriers</b>	3984	19%

Source INSEE RP 2013

La catégorie des employés représente un tiers des actifs de la commune.

### 4.4.2. L'emploi au Tampon

	2013
<b>Nomre d'emploi dans la commune</b>	15901
<b>Actifs ayant un emploi résidant dans la commune</b>	21366
<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>	74,40%

Source INSEE RP 2013

Entre 2008 et 2013, le nombre d'emploi disponibles dans la commune a augmenté de 9,7% soit 284 emplois supplémentaires par an. L'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emploi dans la commune/ actifs ayant un emploi) de 74,40% montre la fonction résidentielle du Tampon. Une partie des actifs résidant au Tampon travaille en dehors de la commune, en particulier à Saint Pierre.

Lieu de travail	2013	% en 2013
<b>Le Tampon</b>	12091	56,6%
<b>Une autre commune de La Réunion</b>	9267	43,4%
<b>Total</b>	21358	100%

Source INSEE RP 2013

43,4% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune. Cela entraine un flux migratoire important, en particulier en direction de Saint Pierre. Regroupant 79% des emplois, le secteur tertiaire (Commerce, transports, services divers, administration publique,...) est le moteur de l'activité économique tamponnaise. Les emplois publics y sont fortement représentés, par exemple la ville du Tampon est le plus grand employeur de la commune avec environ 2 000 salariés. Le campus sud de l'Université de la Réunion et l'hôpital Sud Réunion fournissent également de nombreux emplois.

	Nombre d'emplois	
	2013	% en 2013
Agriculture	1260	7,9%
Industrie	797	5,0%
Construction	1311	8,2%
Commerce, transports, services divers	5041	31,5%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7612	47,5%

Source INSEE RP 2013

Le secteur de la construction est le second employeur de la commune (8,2%), il est essentiellement composé de petites structures artisanales. Viennent ensuite l'agriculture (7,9%) et l'industrie (5%), notamment avec l'agro-alimentaire.

#### 4.4.3. Des revenus moyens

Salaire horaire net moyen	
Le Tampon	11,9
Sud	11,75
La Réunion	12,7
La France	14,3

Salaire horaire net moyen	
La Possession	14,8
Salazie	10,2
Saint-Pierre	11,8

Source : Insee, Dads Fichier poste au lieu de résidence, 2013.

Le revenu moyen par habitant au Tampon (11,9€) est comparable à celui du bassin Sud. Il reste inférieur à la moyenne départementale et nationale. Le Tampon est classée onzième commune de la Réunion en termes de revenus moyen net par habitant. Le classement est dominé par la Possession (plus riche), et clôturé par Salazie (plus pauvre).

#### 4.4.4. Un taux de chômage en augmentation

		Demandeurs d'emplois en 2013						
		Total	- de 25 ans	%	25 - 54 ans	%	55 ans et +	%
Le Tampon	Hommes	4354	2417	55,5%	1411	32,4%	954	21,9%
	Femmes	5007	3149	62,9%	1888	37,7%	1262	25,2%
Sud	Hommes	18908	10337	54,7%	6267	33,3%	4896	26,0%
	Femmes	22311	13951	62,6%	8892	40%	6937	31,1%

Source : INSEE RP 2013

Le nombre de demandeurs d'emplois au Tampon s'élève à 25%.

	Total	%	Hommes	%	Femmes	%
<b>Personnes ayant un emploi</b>	21169	62,8%	11448	54,1%	9722	45,9%
<b>Demandeurs d'emplois</b>	12548	37,2%	6083	34,7%	6464	39,9%
<b>Population active totale</b>	33717	100%	17531	52%	16186	48%

Source INSEE RP 2013

Le taux de chômage s'élève à 37,2% de la population active (au sens du recensement). Il reste important avec une hausse de 2,5 points entre 2006 et 2013. Il est comparable au taux de chômage « au sens du recensement » à la Réunion (35,9%).

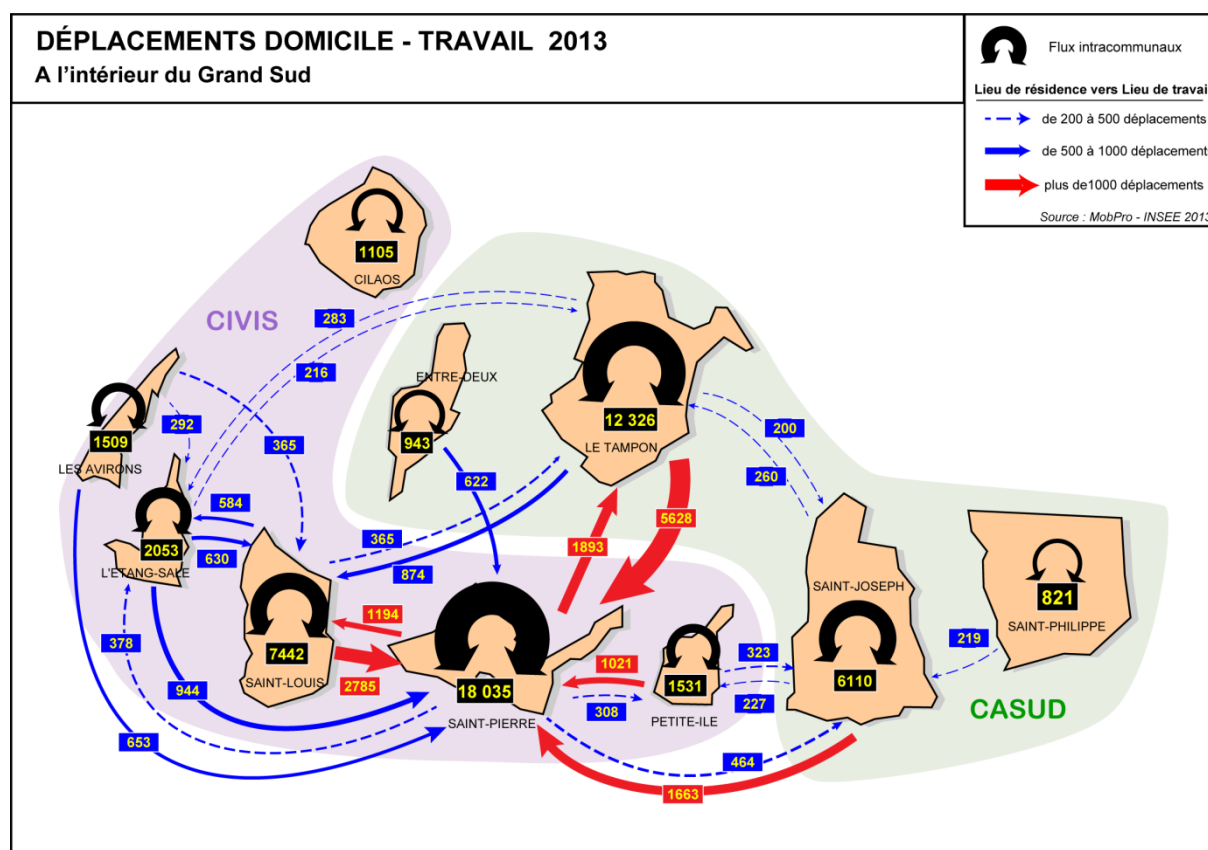
*L'augmentation du chômage sur un territoire où 43% des actifs travaillent en dehors de la commune oblige à mettre en place des outils pour la création d'emploi marchands sur le territoire communal.*



## 5.L'analyse des transports et déplacements

### 5.1. 70% des déplacements internes à la commune

70% des déplacements sont internes à commune. Les quartiers du centre-ville, de la Chatoire, de Trois Mares et du Onzième kilomètre concentrent les flux internes. 30% des déplacements sont orientés vers l'extérieur de la commune, majoritairement en direction de Saint-Pierre.

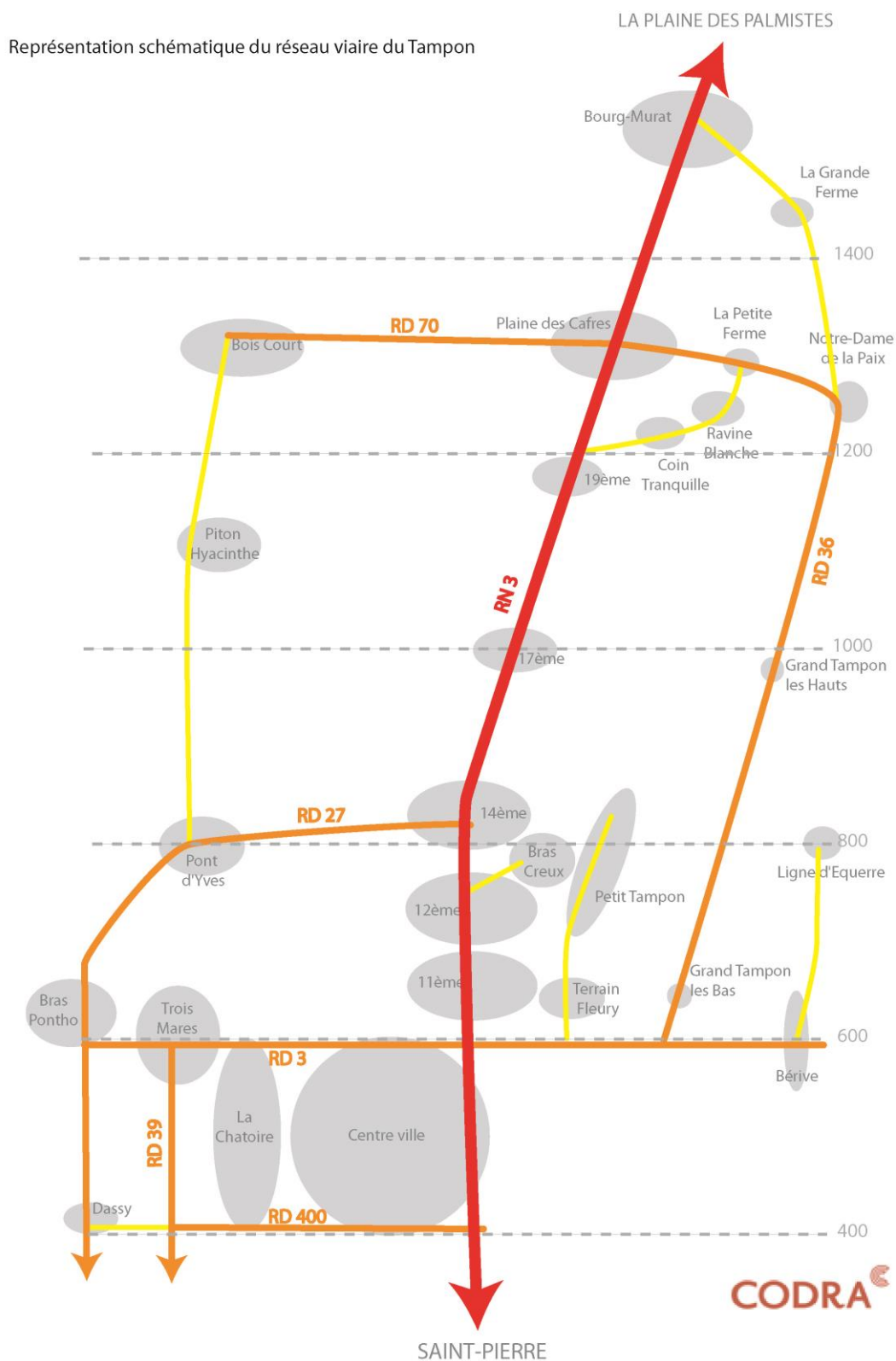


Cette assez faible polarisation vers l'extérieur peut s'expliquer par :

- Plus de la moitié des actifs travaillant sur la commune,
- Une offre de commerces et de services à la hauteur des attentes de la population,
- Un large panel d'équipements scolaires de la maternelle à l'université,
- Des problèmes de congestion de la RN3 qui limitent les déplacements.

## 5.2. Le réseau viaire

Le réseau viaire du Tampon peut être schématisé de la façon suivante.



Le réseau viaire du Tampon peut être hiérarchisé entre trois réseaux distincts :

### ► Le réseau primaire

La Route nationale n°3 est l'axe principal qui traverse toute la ville du Tampon et notamment le centre-ville ainsi que les quartiers depuis le onzième jusqu'au vingt-septième kilomètres. Elle est classée voie d'intérêt régional et relie Saint-Benoît à Saint-Pierre. La RN3 a donc une double vocation infra-communale et régionale.

### ► Le réseau secondaire

Les routes départementales, relient les quartiers transversaux à l'axe majeur de la RN3 :

- La RD400 (Ligne des 400) longe le centre-ville et la Chatoire,
- La RD3 (Route Hubert de Lisle) rallie Bras de Pontho à Bérive, en passant par Trois Mares et le centre-ville,
- La RD27 contourne le centre urbain, du Quatorzième à Dassy en passant par Pont d'Yves et Bras de Pontho, puis continue sur Saint-Pierre,
- La RD39 rejoint Trois-Mares aux Quatre-Cents puis à la Ravine des Cabris (commune de Saint-Pierre),
- La RD36 dessert les villages agricoles de Grand Tampon, Notre Dame de la Paix la Petite Ferme,
- La RD70 raccorde La Plaine des Cafres à Bois Court.

La RD39, la RD27 et la RD3 ont non seulement cette vocation intra-communale de liaison entre quartiers mais aussi extra-communale, reliant le Tampon à Saint-Pierre. De plus, la RD3, route Hubert Delisle, présente un intérêt touristique et patrimonial reconnu à l'échelle de la Réunion.

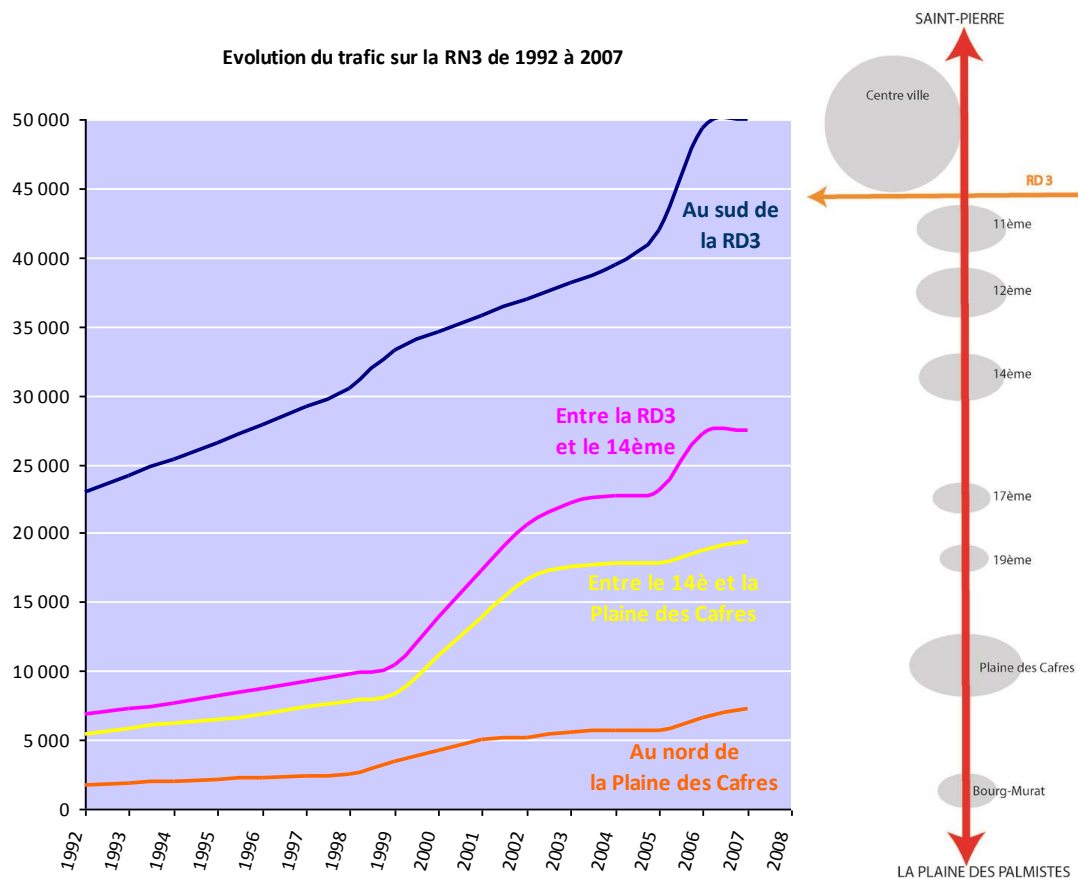
### ► Le réseau tertiaire

Le réseau tertiaire permet de relier les écarts entre eux. Il a une vocation uniquement infra-communale.

- le chemin de Ligne d'Equerre le chemin communal du Petit Tampon
- le chemin communal de Notre Dame de la Paix (relie Petit Tampon à Notre-Dame de la Paix)
- le chemin de Rosemond (entre La Petite Ferme et Ravine Blanche)
- le chemin de la concession (entre Ravine Blanche et Coin Tranquille)
- le chemin du Coin Tranquille (entre Coin Tranquille et le Dix-neuvième)
- Le Chemin Matthias (entre La Petite Ferme et la Grande Ferme)
- Le chemin de la Grande Ferme entre LA Grande-Ferme et Bourg-Murat)
- Le chemin communal Notre Dame de la Salette (entre Pont d'Yve et le 17 ème)
- Le chemin communal des Canas entre Piton Hyacinthe et le 17ème
- Le chemin communal du Piton Hyacinthe entre Piton Hyacinthe et le 19ème
- Le chemin Cabeu de Pont d'Yves à Bois Court

### ► Une circulation de plus en plus difficile sur la Route Nationale 3

La RN3, voie d'intérêt régional, qui relie Saint-Pierre à Saint-Benoît, irrigue toute la commune du Nord au Sud. De 20 à 27 000 véhicules sont comptabilisés chaque jour sur le tronçon de la RN3 traversant le Tampon, soit quatre fois plus qu'en 1992. Cet axe incontournable pour les véhicules souhaitant traverser le Tampon comme pour ceux souhaitant se rendre au centre-ville est fortement surchargé. Le trafic se densifie encore au Sud de l'agglomération, avec un flux important en direction de Saint Pierre (50 000 véhicules/jour dans les deux sens contre 23 000 en 1992).

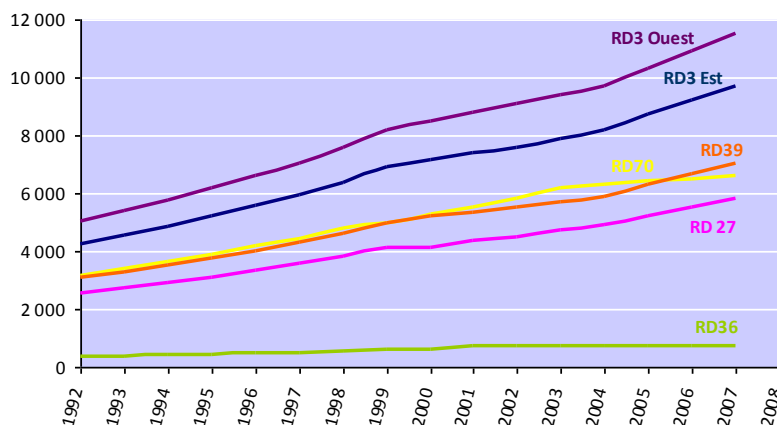


		2006	2007	2008	2009
RN3 Bourg Murat / St-Pierre	Bourg Murat / Rond-point des Azalées	18700	19350	18900	19100
	Rond-point des Azalées / Saint-Pierre	49300	49950	50000	51000
	Basse Terre les Hts / Saint-Pierre				

Figure : Charge de trafic sur la RN3 (Source: DRR)

## Un trafic qui se densifie sur les départementales

Evolution du trafic sur les départementales de 1992 à 2007



La RD 400 qui fait la limite territoriale avec la commune de Saint Pierre est aujourd'hui saturé avec un trafic journalier de 25 000 v/j.

La RD 3, qui est la route principale reliant le centre-ville à Trois Mares est de 14 000 v/j. Ce trafic a tendance à s'intensifier à l'ouest de l'agglomération sur la RD27 et la RD39 qui permettent de rejoindre Saint-Pierre en évitant le centre congestionné.



*Le réseau routier primaire (RN3) est fortement saturé aux heures de pointe conduisant également à la saturation du réseau secondaire (principalement la RD 400, RD3 entre le centre-ville et trois Mares).*



### 5.3. Des transports en communs à renforcer

Deux réseaux desservent le Tampon : le réseau local et le réseau départemental interurbain.

#### ► Le réseau inter urbain CarSud géré par la CASUD

Depuis 2010, la CASUD a pris la compétence "Transport" et a créé son nouveau réseau : CARSUD. Il s'agit d'un réseau de transport urbain et interurbain, fonctionnant dans le périmètre de l'agglomération. Ce réseau est composé de deux types de lignes, les lignes interurbaines reliant plusieurs communes et les lignes urbaines desservant différents secteurs d'une même commune. Les lignes analysées ici sont les lignes interurbaines, disposant d'un rôle dépassant la seule échelle communale.

Parmi les 4 lignes du réseau, deux lignes relient Entre-Deux au Tampon. Globalement, les lignes du réseau CarSud présentent un niveau de desserte relativement faible, avec 10 passages par jour environ et une fréquence supérieure à une heure en heure de pointe :

- Ligne STA reliant la commune de L'Entre-Deux à la commune du Tampon : 7 passages par jour entre 6h15 et 17h30,
- Ligne STC reliant le Tampon à Saint-Joseph avec un passage au centre hospitalier de Saint-Pierre : 10 passages par jour entre 5h35 et 18h15.

#### ► Le réseau urbain CarSud géré par la CASUD

Il existe 19 lignes de transports CarSud. Ces lignes urbaines sont présentes depuis 5h30 pour les bus les plus matinaux et ce jusqu'à 19h pour les bus de certaines lignes. La fréquence varie selon les lignes. Plus les lignes font des trajets proches du centre-ville, plus la fréquence est élevée : allant de 30 minutes à 85min pour les secteurs les plus éloignés. Sur les 18 lignes disponibles, 13 d'entre-elles partent ou ont pour terminus la Gare du Tampon. Les autres lignes sont des lignes entre des quartiers proches comme la ligne T12, ce qui permet au résident d'un quartier éloigné de prendre des correspondances pour le centre-ville.

Source : CASUD

Ligne	Itinéraire
Ligne T01A	Gare du Tampon/Chemin de la Bergerie/Gare du Tampon
Ligne T01B	Gare du Tampon/ADAPEI/Gare du Tampon
Ligne T02	Mairie 23èmekm/Ravine Blanche/Gare du Tampon
Ligne T03	Mairie 23èmekm/Mairie Trois-Mares/Gare du Tampon
Ligne T04	Grand-Tampon/Gare du Tampon
Ligne T05	Ligne d'Equerre/Bérive/Gare du Tampon
Ligne T05B	Eglise de Bérive/Ville Blanche/Ligne d'Equerre/Eglise de Bérive
Ligne T06	Gare du Tampon/Chemin Isautier/Bd du Lycée/Gare du Tampon
Ligne T07	Gare du Tampon/Terminus Impasse Cascade Pigeons/Gare du Tampon
Ligne T08	Bras-Creux/Fidélino Robert/Gare du Tampon
Ligne T09	Rond Point 14ème/Chemin Fourcade/Gare du Tampon
Ligne T09B	Mairie Trois-Mares/Epidor-Mazeau/Mairie du Trois-Mares/Expédit/Mairie Trois-Mares
Ligne T10	Gare du Tampon/Marché Forain/Médiathèque/Trésor Public/Centre-Ville/Gare du Tampon
Ligne T11	Mairie 23èmekm/RN3/Gare du Tampon
Ligne T12	Mairie 23èmekm/Petite-Ferme/Grande-Ferme/Mairie 23èmekm/Bois-Court/Mairie 23èmekm
Ligne T12B	Mairie 23èmekm/Chemin Deurveilher/Père Hauck/Mairie 23èmekm
Ligne T12B1	Mairie 23èmekm/Notre Dame de la Paix/Coin Tranquille/Mairie 23èmekm
Ligne T13	Pont-d'Yves/Bras de Poncho/Gare du Tampon
Ligne T14	Gare du Tampon/Chemin Stéphane/Champcourt/Gare du Tampon



Le réseau urbain actuel est organisé en étoile au départ de la gare routière, située à proximité du centre-ville. Toutes les lignes à destination des écarts sont au départ du centre-ville. Ce réseau offre donc peu d'interconnexions ce qui limite les déplacements entre les différents quartiers du Tampon. De plus les arrêts de bus du réseau urbain sont équipés de façon très sommaire : pas toujours d'abribus ni de bancs, peu d'information au niveau de l'arrêt tels que le plan du réseau ou l'itinéraire de la ligne et les horaires de passage des bus.

Ces lignes urbaines sont présentes depuis 5h30 pour les bus les plus matinaux et ce jusqu'à 19h pour les bus de certaines lignes. La fréquence varie selon les lignes. Plus les lignes font des trajets proches du centre-ville, plus la fréquence est élevée : allant de 30 minutes à 85min pour les secteurs les plus éloignés. Sur les 18 lignes disponibles, 13 d'entre-elles partent ou ont pour terminus la Gare du Tampon. Les autres lignes sont des lignes entre des quartiers proches comme la ligne T12, ce qui permet au résident d'un quartier éloigné de prendre des correspondances pour le centre-ville.

### ► Le Réseau Car Jaune

Le Conseil Général est AOT pour les liaisons avec les autres communes de l'île (réseau « Car jaune »). Deux lignes du réseau Car Jaune passent par le Tampon :

- la ligne S2 (Saint-Pierre-Saint-Benoît) permet la liaison entre Le Tampon et Saint-Benoît (par les Plaines) et dessert 19 points d'arrêt du nord au sud du Tampon,
- la ligne S6 relie le Tampon à Saint-Joseph, via Petite-Ile et les Hauts, et dessert 10 points d'arrêt (de Bérive à la Gare en passant par l'Université).

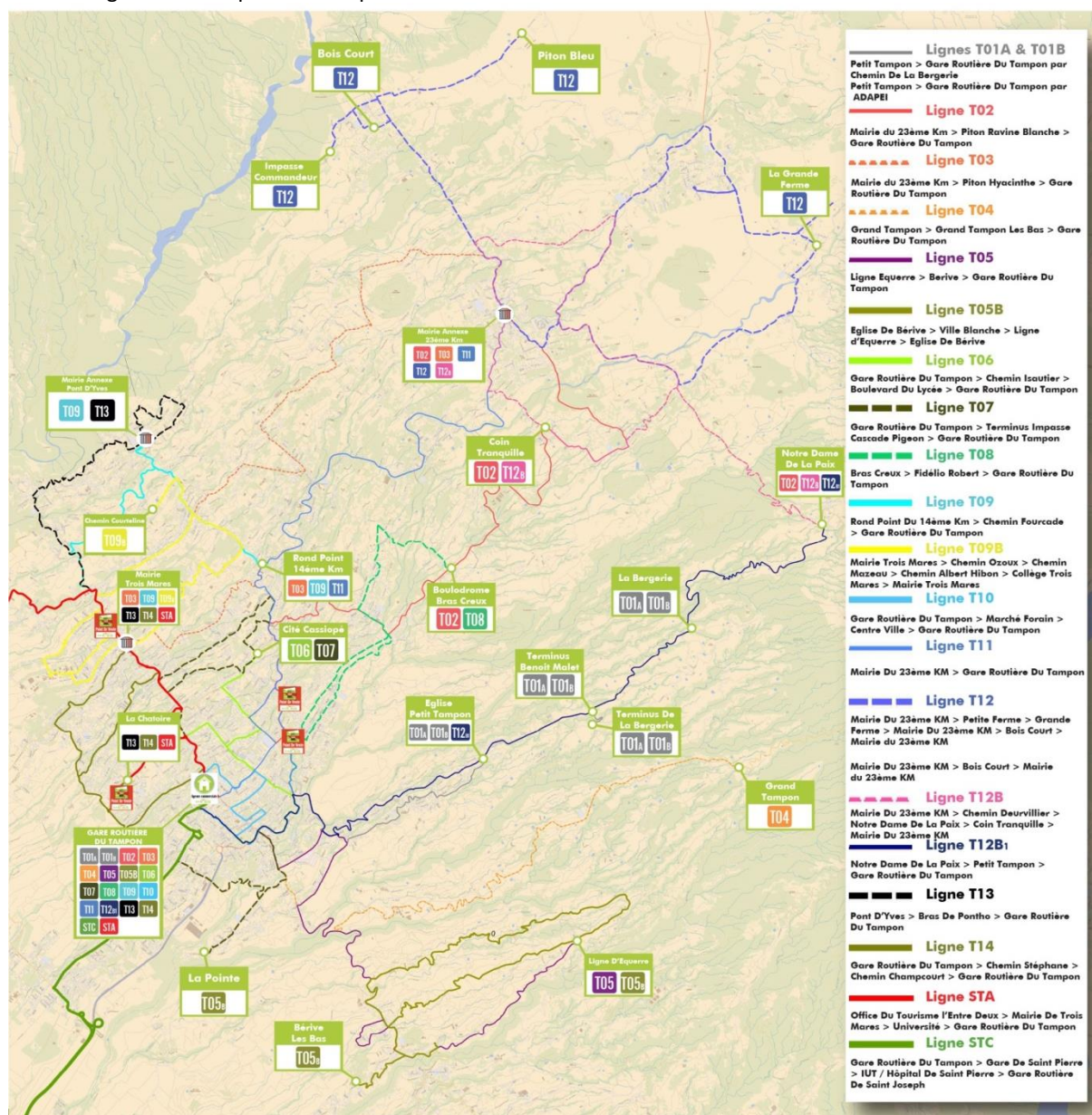
		Fréquence	
		Du Lundi au samedi	Dimanche et jours Fériés
Ligne H	<b>Saint Pierre-Le Tampon</b>	16 AR/Jour	2 AR/Jour
	<b>Saint-Pierre-Université</b>	12 AR/Jour	2 AR/Jour
	<b>Le Tampon-Saint-Benoît</b>	3 AR/Jour	2 AR/Jour
Ligne I2	<b>Le Tampon-Saint-Joseph</b>	3 AR/Jour	-

Source : Conseil Général de la Réunion

Avec un départ toutes les 20 minutes entre 7h et 8h, puis un car toutes les heures jusqu'à la fin de matinée et un car toutes les deux heures en début d'après-midi, le réseau du Car Jaune entre le Tampon et Saint Pierre est relativement satisfaisant. Cependant, il ne semble pas suffisant pour offrir une réelle alternative à la voiture dans les déplacements quotidiens domicile-travail. En outre, les problèmes de circulation rencontrés dans le centre-ville du Tampon entraînent des retards sur la ligne.

La Régie du Transport du Tampon assure le transport scolaire d'environ 3 800 élèves vers les écoles, collèges et lycée de la commune mais également vers Saint-Pierre, Saint-Louis, Saint-Joseph et Saint-Paul. Des bus spéciaux, indépendants du réseau de transport en commun, sont affectés aux transports scolaires.

## Plan des lignes de transport du Tampon :



Source : CASUD

### La nouvelle gare routière et le réseau TCSP

La gare routière est située en contrebas du centre-ville. Son aménagement est relativement sommaire malgré des travaux de modernisation effectuée en 2016. Sa situation géographique excentrée par rapport au centre-ville ne permet pas un usage optimal des transports en commun par les Tamponnais.

La construction de la nouvelle gare routière inter-urbaine à la ZAC Paul Badré en connexion directe avec la voie urbaine assura une mobilité et des déplacements facilités à l'échelle du grand centre-ville, le pôle d'échange du centre-ville restant la gare d'accès pour le centre-ville.



Perspective de l'établissement - Vue sur parvis

La CASUD a lancé des études de conception pour l'aménagement d'un TCSP entre la RN3 et le quartier de la Châtoire. L'objectif est de valoriser et d'organiser le transport public sur le territoire grâce à l'aménagement d'axes réservés aux transports en commun. L'aménagement d'un TCSP entre Trois Mares et la Châtoire est l'un des premiers tronçons d'un projet plus ambitieux, celui de la voie urbaine, reliant le giratoire des Azalées au 14<sup>e</sup> kilomètre et incluant la création d'une nouvelle gare routière à la Châtoire. Ce projet vise à :

- réduire la circulation en centre-ville,
- desservir plus efficacement le pôle universitaire,
- améliorer l'offre par une plus grande régularité et fréquence de passage des bus,
- favoriser les circulations douces en associant systématiquement les aménagements en faveur des transports en commun,
- inciter les habitants et étudiants à utiliser les transports en commun plutôt que leur véhicule personnel.

## 5.4. Des stationnements en nombre suffisants

Selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

L'analyse est effectuée sur les principaux pôles urbains de la commune, qui comptent des commerces, services et équipements publics ainsi que les sites touristiques. Ce sont les lieux les plus fréquentés quotidiennement, parmi lesquels on distingue :

### ► Le pôle principal de la commune

**Le centre-ville du Tampon** compte plus de 3000 places de stationnement, dont 2000 sont publics et 227 sont payantes. 40% sont situées sur des parkings gratuits situés aux abords du centre-ville. Seule la rue Hubert Delisle est aménagée de places de stationnements bilatérales.

Le taux d'occupations est moyen : 74% à 10h et 57% à 16h. Il est donc relativement aisé de trouver une place de stationnement dans le centre-ville : une place reste libre pour dix places de stationnement.



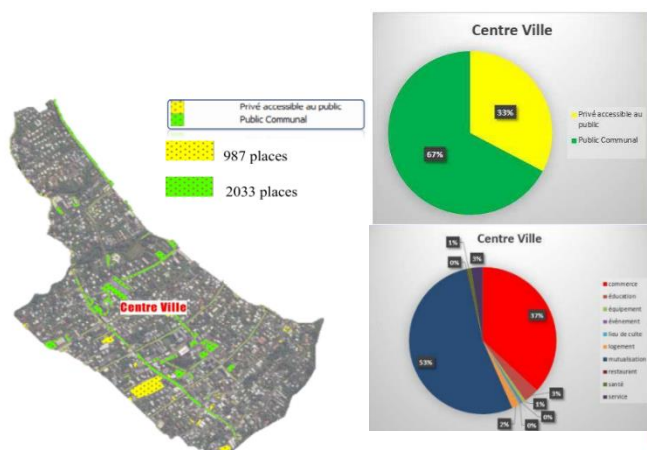


Figure 20 Parc Jean de Cambiaire

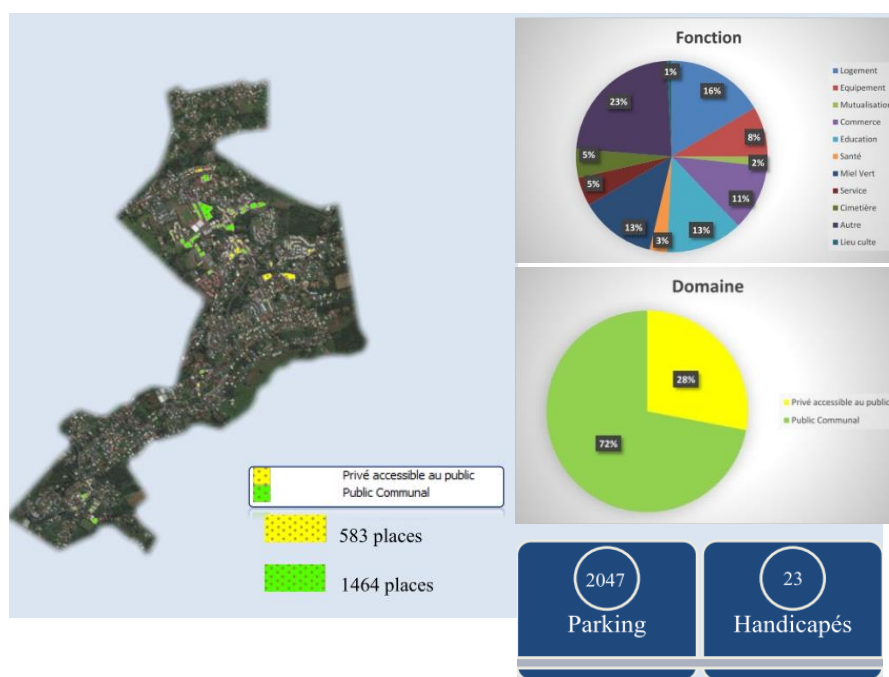
Le Centre-Ville compte pas moins de 2033 places Publiques communales dont 227 places payantes ; ce qui représente 10 %. Le centre-ville possède un parc de stationnement suffisant avec ratio de 1 place de parking pour 10 ménages.



Le centre-ville concentre la majorité des stationnements publics destinés aux fonctions de commerces, services et administrations. Du centre-ville, en passant par la ZAC Paul Badré jusqu'à Trois Mares, l'offre de stationnement est confortable (6 808 places de parking dont 83 places handicapés).

Les sites de stationnements sont situés autant à l'intérieur de l'hyper centre qu'autour du centre-ville afin d'assurer un équilibre de l'offre. Des parkings place SIDR, esplanade Benjamin Hoarau, à côté du théâtre et mutualisés pour des manifestations diverses (marché forain hebdomadaire qui compte 2500 usagers, florilèges, marché couvert).

## Le pôle secondaire du 23<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> km



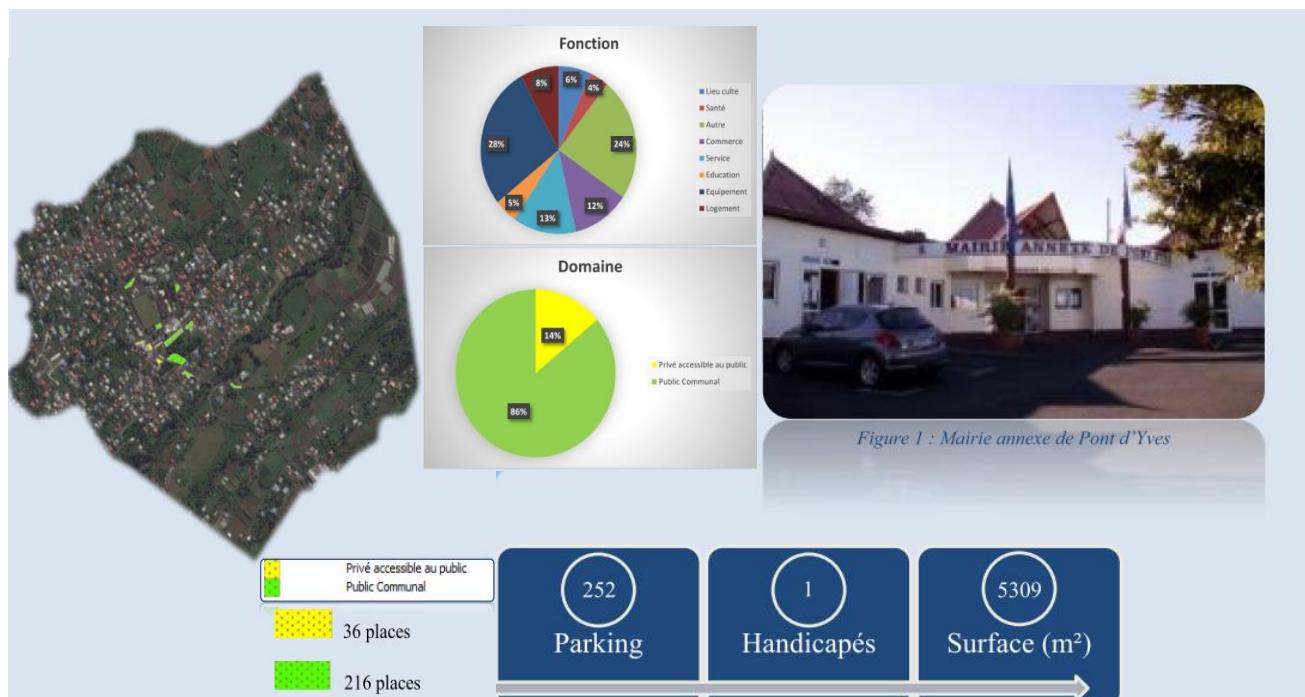
Le 23<sup>ème</sup> et le 19<sup>ème</sup> km compte plus de 2000 places de stationnement qui sont repartis majoritairement au centre-ville du 23<sup>ème</sup> km. Cette offre est très importante car elle doit répondre à la manifestation de miel vert qui draine plus de 100 000 visiteurs chaque année. Ces espaces sont mutualisés tout au long de l'année.

### ► Le bourg de proximité de Bourg Murat

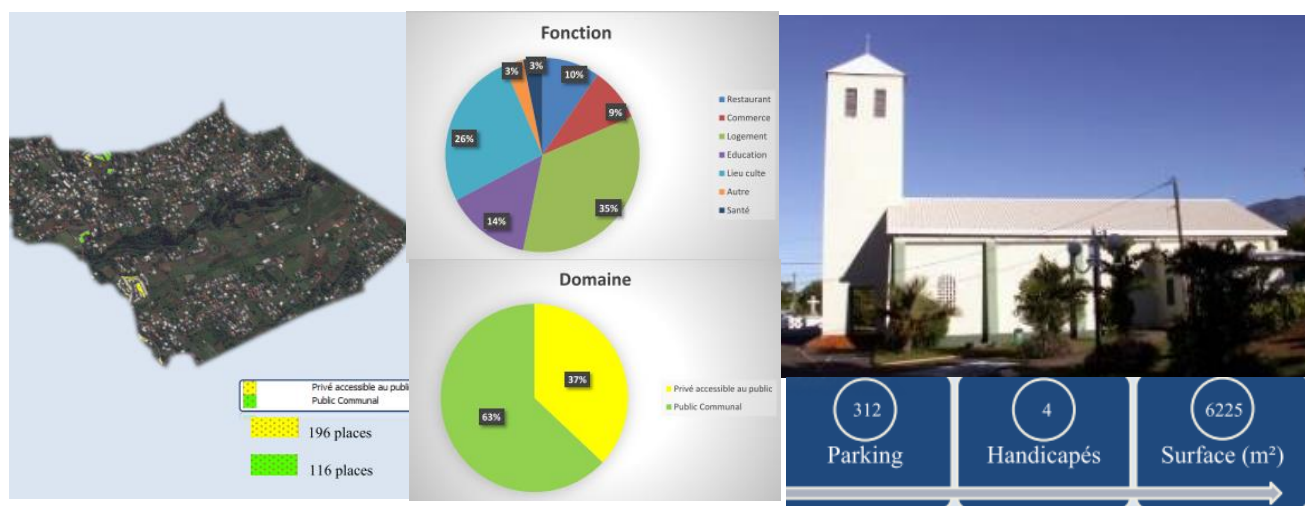


Bourg Murat, village à vocation touristique compte 1193 places de stationnement attachées d'une part aux besoins du quartier (école, commerces, église, ) mais aussi aux sites et équipements touristiques ( cité du volcan, champ de foire, les grands kiosques). Ces parkings sont mutualisés lors de manifestations tels que les journées du cheval, léoléla, ...

## Le pôle bourg de proximité de Pont d'Yves et Bras de Pontho



Pont d'Yves compte 250 places de stationnement attachées aux besoins du quartier.



Le village de Bras de Pontho compte 312 places de stationnement attachées aux besoins du quartier.



## Le bourg de proximité de Bois Court



Le village de Bois Court à vocation touristique compte 425 places de stationnement attachées au belvédère de Bois Court, mutualisé de manière hebdomadaire pour les marchés forains et brocante.

A l'échelle de la commune, plus de 70% des places de stationnements sont communales, l'offre disponible est de plus de 14 000 places de stationnement à l'échelle du territoire communal avec un potentiel de mutualisation, les aires de stationnement privé représentant au maximum 30% des places et vient en complément de cette offre confortable.

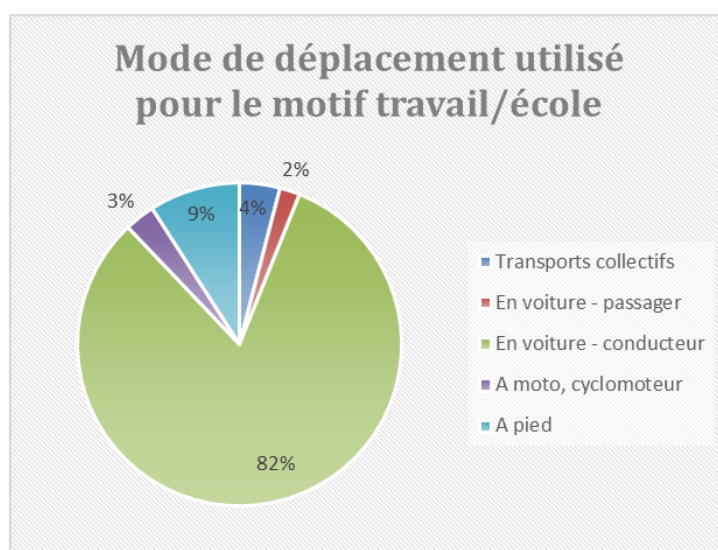
Seulement 194 places de stationnement handicapés sont recensé, soit 1.3% ce qui est totalement insuffisant.

Quartier	parking	Handicapé	Bus	Taxi
Centre-ville / Mairie	3089	36	42	9
*Centre-ville / Gendarmerie				
*SIDR 400	847	5		
*La Châtoire	1565	20	4	0
*Terrain-Fleury / La pointe	867	16	1	0
*Bérive	251	3	0	2
*Petit Tampon / Grand-Tampon	218	4	0	5
*Trois-Mares	1307	22	1	0
*Dassy	151	8	1	0
*Bras-Creux	227	4		0
*10ème Km	914	4	1	0
*11ème Km				
*12ème Km	761	9	1	0
*14ème Km	370	16	2	0

*17ème Km	527	4	0	0
Bois Court	425	1	3	0
Bourg Murat	1193	14	5	0
Pont d'Yves	312	4	0	0
Bras de Poncho	252	1	0	0
23 et 19 <sup>ème</sup> km	2047	23	12	0
Total	14 898	194	73	16

## 5.5. Des circulations douces très peu développées

Les fortes pentes ne facilitent pas les modes de déplacements doux. 65% des déplacements sont effectués en voiture, contre 60% dans le Grand Sud. L'utilisation de la voiture augmente encore dans les quartiers des Hauts du Tampon, pour atteindre 81% au-delà du Quatorzième kilomètre. Les circulations douces (à vélo, à pied) se limitent ainsi au centre-ville et à l'intérieur des quartiers.



(D'après l'étude Déplacements Grand Sud menée par le bureau d'études CITEC)

Cependant, il n'existe pas de voies cyclables aménagées sur la commune à l'exception de Bourg-Murat qui dispose d'un réseau de voies de circulations douces destinée à des usages de loisirs.

Les circulations douces pourraient être développées en favorisant le partage modal des voiries, en particulier au sein de l'agglomération et des quartiers. Deux itinéraires sont en projets : le premier en mode urbaine entre le centre-ville et Trois Mares et le second en mode de découverte touristique entre le 23<sup>ème</sup> km, Bois Court, le Piton Bleu et le Bourg Murat.

### ► Le transport de matières dangereuses

Le transport de matières dangereuses concerne à la fois les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants mais aussi des produits comme les carburants, le gaz, les engrais (solides ou liquides), et qui peuvent présenter des risques pour les populations ou l'environnement.

Le territoire de la Commune du Tampon peut être traversé par un flux de transport de matières dangereuses dans le cadre de sa propre desserte ou de transit. Le transport de matières dangereuses s'effectue par voie routière, toutes les routes du territoire sont donc concernées, en particulier la Route Nationale n°3 qui concentre les enjeux les plus forts compte tenu de l'urbanisation et de la circulation notamment par la traversé du centre-ville et des villages et bourgs

## 5.6. Les enjeux en matière de déplacements

### ► Mailler et organiser le réseau viaire en centre-ville pour renforcer son attractivité : le projet du nouveau plan de circulation du centre-ville

Les difficultés de circulation sur la partie hyper-urbaine de la Route Hubert Delisle, entre Trois Mares et le centre-ville, limitent l'accès au centre-ville. De plus, le positionnement de la RN3 et les difficultés de circulation qui en font une véritable frontière entre le centre-ville et les autres quartiers de l'Ouest ou des Hauts favorisent l'évasion commerciale vers Saint-Pierre.

C'est pourquoi, afin de fluidifier la circulation, de sécuriser les déplacements doux, et d'améliorer l'accessibilité aux commerces du centre-ville, la commune du Tampon a engagé une modification du plan de circulation du centre-ville, la définition d'un anneau extérieur à double sens et la modification de certains axes secondaires (déjà réalisée).

Le réseau routier communal doit s'adapter aux nouvelles logiques d'aménagement de l'agglomération pour répondre de manière efficace aux contraintes majeures d'urbanisation. Ainsi cinq projets de voirie permettront de fluidifier la circulation en centre-ville et d'améliorer les liaisons entre le centre-ville et les différents quartiers de la ville :

- le prolongement de la rue Général De Gaulle vers Trois Mares, ce boulevard urbain permettra de désengorger la circulation sur la partie haute de l'agglomération,
- le prolongement de la Route Départementale des 400 vers Dassy afin d'effectuer un bouclage avec la RD 29,
- la création d'une voie urbaine afin de faciliter les déplacements à l'échelle du grand centre-ville qui sera une véritable artère, permettant de désengorger la rue Hubert Delisle et la route départementale des flamboyants. Ce nouvel axe facilitera les déplacements entre le centre-ville et la ZAC, notamment par les modes doux et la connexion avec la nouvelle gare inter-urbaine,
- la définition d'un anneau externe, offrant des alternatives au contournement de la rue principale du centre-ville.

L'aménagement des entrées de ville et la hiérarchisation des voies secondaires ou de desserte des différents quartiers seront aussi traités de manière prioritaire. Ce nouveau plan de circulation sera complété par la mise en œuvre d'un Plan de Déplacements Urbain afin de :

- Accompagner le développement urbain du centre-ville
- Garantir un accès plus aisé entre les différents quartiers et le centre-ville
- Développer un réseau de transports en communs intra-urbain efficace
- Favoriser les modes de déplacements doux.

### ► Améliorer l'accessibilité et la traversée du Tampon à l'échelle régionale : Le projet de voie contournement de la RN3

La RN3, de plus en plus congestionnée, constitue le seul axe de liaison entre l'Est et le Sud de l'île. Cette route supporte aujourd'hui l'ensemble des flux de circulations, tant dans les déplacements vers l'entrée du centre-ville, qu'entre les quartiers, mais aussi de transit à l'échelle régionale. Le réseau routier existant est insuffisant pour absorber la croissance automobile.

Par conséquent, cette voie de contournement à caractère régionale permettra de désengorger la circulation à l'entrée du centre-ville et faciliter les déplacements de transit entre Saint-Pierre et Saint-Benoît, entre le Sud et l'Est de la Réunion. Cette voie est au stade des études préliminaires

*L'organisation actuelle du réseau viaire impose la traversée du centre-ville y compris pour les véhicules de transit et entraîne des problèmes de circulation.*

*L'aménagement de voies structurantes mais aussi le développement des transports en commun et des circulations douces permettront de décongestionner le centre-ville.*

## 6. Les équipements publics

La présence de pôles d'excellence avec l'Université, le Centre Hospitalier Général ou bien le pôle culturel autour du Théâtre Luc Donat et de la Médiathèque offre au Tampon un rayonnement majeur à l'échelle de la Réunion, dépassant les strictes limites communales. L'attractivité de ces équipements d'intérêt régional rejaillit sur l'ensemble de la ville.

### 6.1. Les équipements et professionnels de santé

#### 6.1.1. Les professions de santé au Tampon

	Nb libéraux/1000 habitants			
	Le Tampon		Réunion	Métropole
Médecins généralistes	66	0,89	1,1	1,1
Médecins spécialistes	30	0,40	0,5	0,9
Chirurgiens dentistes	33	0,44	0,5	0,6
Sage-femme	4	0,05	0,1	0,1
Infirmiers	128	1,72	1,5	1,1
Pharmaciens	23	0,31	0,4	0,5
Kinésithérapeutes	66	0,89	1,1	0,8

Sources : Pages Jaunes et TER 2008-2009

La commune du Tampon apparaît légèrement sous-équipée par rapport à la moyenne réunionnaise. Ceci peut s'expliquer par la forte croissance de la population non compensée par l'installation de nouveaux cabinets médicaux.

#### 6.1.2. Les autres équipements

- 21 pharmacies, soit une pharmacie pour 3 200 habitants contre 1 pour 2 750 à la Réunion
- 7 laboratoires soit un laboratoire pour un peu moins de 5 000 habitants, contre 1 pour 20 000 en France
- 13 ambulances
- 1 maternité

#### 6.1.3. Etablissements hospitaliers et soins

Située dans la ZAC Paul Badré, la Clinique Durieux compte parmi les 6 établissements de soins pluridisciplinaires (médecine, chirurgie, obstétrique) de la Réunion. En 2016, la capacité d'accueil est de 103 lits répartis comme suit :

- 30 lits de chirurgie ambulatoire (hospitalisation de jour)
- 62 lits de chirurgie
- 21 lits en maternité

En plus des trois unités principales, la clinique propose des soins de chirurgie plastique, cardiologie, dentiste, gastro-entérologie, gynécologie-obstétrique, kinésithérapie. Elle comprend également un centre d'hémodialyse, un cabinet de radiologie ainsi que deux laboratoires d'analyses médicales.

Les autres centres de soins disponibles sur le territoire sont :

- Une unité d'autodialyse (A.U.R.A.R.) 60 Rue du Docteur Charrière 11 lits
- Un centre de réadaptation fonctionnelle (G.H.S.R.) (32 lits hospitalisation complète, 15 de jour)

Des soins pour personnes âgées :

- Soins personnes âgées longue durée, antenne du Groupe hospitalier Sud Réunion, 49 lits
- L'EPAHD de la Fondation Père Favron situé à Terrain Fleury dont les travaux ont démarrés en 2017 permettra d'accueillir 82 lits.
- En centre-ville est situé une halte Heizeimer

Des soins pour enfants et handicapés :

- SESSAD (Service d'Education spécialisée et de soins à domicile), 72B Rue Leconte De l'Isle, 40 places
- Institut médico-professionnels (ADAPEI), Chemin Dassy, 112 places
- Accueil temporaire d'enfants handicapés, 152 rue des Poinsetias, 10 places
- Foyer Marie Poitevin, 151 rue Paul Hermann, 15 places
- Centre d'Aide par le Travail Rue Paille en queue, 63 places
- Foyer d'hébergement, Chemin Dassy
- Dispensaire, Rue Evenor Lallemant
- Centre de planification et d'éducation familiale, Rue Victor Hugo

La commune du Tampon est donc bien équipée en établissements de soins mais il faut prévoir les équipements pour accompagner le vieillissement de la population.



## 6.2. Les équipements scolaires

### 6.2.1. Des équipements d'enseignement de premier degrés adaptés

#### ► Des structures insuffisantes pour la petite enfance

La commune compte 3 616 enfants de 0-3 ans et possède deux crèches collectives de 160 places qui accueillent les enfants au centre-ville et à la Chatoire. Les capacités d'accueil représentent un taux d'équipements de 92.64 pour 1000 enfants alors que la moyenne à l'échelle du Département est de 194.69 pour 1000 enfants.

TAMPON (Source RAM et Département 974 – 2017)

	Nbre structures	Nbre de Places
Crèches collectives	2	120
Jardin d'enfants	1	40
Multi-accueil	1	24
Crèche familiale	1	51
Micro-crèches	10	100
<b>Capacité théorique EAJE Tampon (places)</b>		<b>335</b>
<b>Nombre d'enfants 0-3 ans (source INSEE – 2016)</b>		<b>3 616</b>
<b>TAUX D'EQUIPEMENT (pour 1 000 enfants)</b>		<b>92,64</b>

A ces Établissements d'Accueil de Jeunes Enfants (EAJE), s'ajoutent des places proposées par des assistantes maternelles de jour agréées de manière individuelle par le Département – Service PMI. Cet accueil est effectué à leur domicile ou en Maison d'Assistants Maternels (MAM)\* où elles se regroupent en général, à 3 ou 4 :

Assistants maternels, y compris celles en MAM	184	<b>553</b>
(*) MAM	12 = ~38 assmats soit 3 à 4 assmat par MAM	~140

Le développement de l'offre en crèche est un enjeu important et doit se répartir à l'échelle spatiale par la création de quatre nouvelles crèches de 60 places, au 23<sup>ème</sup> km, Bras Creux, au 14<sup>ème</sup> km et Trois Mares pour 240 nouvelles places afin de répondre aux évolutions démographiques de la population.

#### ► Enseignement primaire

En 2016 on compte 10 181 écoliers scolarisés au Tampon, répartis dans 425 classes, dans les 39 écoles (dont une privée) du territoire. Le nombre moyen d'élèves par classe est de 24 contre 23 en moyenne à la Réunion, alors que dans le privé le nombre moyen d'élèves par classe est de 28,4. Les classes ont donc tendance à être surchargées, en particulier les classes de maternelles du 14<sup>ème</sup> km (27,1 élèves/classe), du 17<sup>ème</sup> (26,9) ou de l'école Jules Ferry en centre-ville (27,7) ainsi que certaines classes de cours élémentaires à Bras Creux (26) ou au 17<sup>ème</sup> (26,3).

Les écoles situées dans les bourgs ruraux enregistrent les plus fortes progressions, notamment en raison de petits effectifs. Cela reflète cependant la forte pression démographique exercée sur ces quartiers. Les diminutions d'effectifs sont les plus importantes à Trois Mares et à la Plaine des Cafres.



Coin Tranquille



Grand Tampon



Terrain Fleury

Commune	Ecoles	reseau	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Total Mat.	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	Total Elem.	Clis	Total Général	Classes totales
LE TAMPON	9740040A E.E.PU CHARLES ISAUTIER	HEP	13	53	83	58	207	74	77	85	51	57	344		551	22
	9740386B E.M.PU JULES FERRY	HEP	18	59	90	63	230								230	9
	9740387C E.E.PU 17 EME KM	HEP						72	49	64	62	69	316		316	13
	9740388D E.E.PU PITON HYACINTHE	REP	14	27	23	20	84	32	29	19	27	28	135		219	10
	9740389E E.E.PU DASSY	HEP		16	19	20	55	15	15	26	14	13	83		138	6
	9740390F E.E.PU NOTRE-DAME-DE-LA-PAIX	REP	5	4	9	6	24	6	5	3	1	10	25		49	3
	9740392H E.E.PU BOIS COURT	REP	5	20	15	26	66	26	18	22	19	28	113		179	8
	9740393J E.E.PU PETITE FERME	REP		10	4	10	24	7	8	6	9	5	35		59	3
	9740394K E.E.PU GRANDE FERME	REP	5	7	11	15	38	15	7	8	11	8	49		87	5
	9740395L E.E.PU ERNEST VELIA	REP		32	28	29	89	27	23	30	26	18	124	11	224	10
	9740396M E.E.PU ALFRED ISAUTIER	HEP	13	32	26	23	94	28	30	24	42	33	157		251	10
	9740397N E.E.PU JULES FERRY	HEP						68	68	58	87	86	367	10	377	15
	9740398P E.E.PU DU 14 EME	HEP						88	83	81	86	83	421	7	428	18
	9740399R E.E.PU ARISTIDE BRIAND	HEP		54	41	40	135	51	49	42	45	43	230	9	374	15
	9740402U E.E.PU 12 EME KM	HEP						69	77	52	65	79	342	11	353	14
	9740403V E.E.PU BRAS DE PONTHO	HEP		38	38	38	114	29	39	35	44	27	174	12	300	13
	9740405X E.E.PU ANTOINE LUCAS	HEP						75	85	71	67	65	363		363	14
	9740408A E.E.PU VINCENT SERY	HEP				130	130	115	130				245		375	15
	9740409B E.E.PU QUATRE CENTS	HEP		37	30	33	100	30	29	30	26	25	140	11	251	11
	9740410C E.E.PU BRAS CREUX	HEP						89	87	75	58	75	384		384	15
	9740411D E.E.PU IRIS HOARAU	HEP								124	122	127	373	9	382	16
	9740412E E.E.PU PETIT TAMPON	HEP		38	34	48	120	38	34	47	48	47	214		334	13
	9740413F E.E.PU PONT D'YVES	HEP		49	55	38	142	67	47	47	34	54	249		391	15
	9740414G E.E.PU BOURG MURAT	REP		9	10	18	37	20	16	14	15	20	85		122	6
	9740415H E.E.PU LIGNE D'EQUERRE	HEP		5	8	1	14	8	3	4	8	3	26		40	3
	9740416J E.E.PU EDGARD AVRIL	REP		31	42	30	103	29	37	37	46	39	188	9	300	14
	9740567Y E.E.PU JEAN ALBANY	HEP	1	6	5	11	23	3	7	7	14	8	39		62	3
	9740582P E.E.PU PITON DE LA RAVINE BLANCHE	REP		12	17	14	43	11	15	16	13	15	70		113	5
	9740613Y E.M.PU 12 EME KM	HEP	15	73	85	45	218								218	8
	9740637Z E.M.PU DE BRAS CREUX	HEP	16	72	82	74	244								244	10
	9740638B E.M.PU GEORGES BESSON	HEP		129	120		249								249	10
	9740755C E.M.PU SIDR 400	HEP	24	59	75	57	215								215	9
LE TAMPON	9740808K E.M.PU 14 EME KM	HEP		71	86	89	246								246	11
	9740894D E.E.PU COIN TRANQUILLE	REP	5	16	23	12	56	12	12	9	5	10	48		104	5
	9740913Z E.M.PU TERRAIN FLEURY	HEP	10	68	76	66	220								220	9
	9741076B E.E.PU LOUIS CLERC FONTAINE	HEP						82	72	77	78	76	385	19	404	17
	9741179N E.M.PU 17 EME KM	HEP		68	74	58	200								200	8
	9741221J E.E.PU JUST SAUVEUR	HEP		51	62	57	170	54	51	59	64	56	284		454	19
	9741358H E.E.PU MAXIMILIEN LORION	REP		53	38	47	138	48	49	44	40	56	237		375	15
LE TAMPON	39		144	1199	1309	1176	3828	1288	1251	1216	1227	1263	6245	108	10181	425

Source : Académie de la Réunion

## 6.2.2. De nouveaux équipements de second degré mais des effectifs qui stagnent

### Les collèges

Il existe 7 collèges repartis sur l'ensemble du territoire communal. Trois sont implantés sur la partie basse de la commune au sein du grand centre-ville (Trois mares, Marthe Robin et Terrain Fleury), deux en partie intermédiaire (12<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> km) et un collège au 23<sup>ème</sup> km.

De manière générale, les effectifs des collèges sont en légère diminution (en 2001 : 5 248 ; en 2008 : 5 603 et en 2016 : 5256).

Rentrée 2016-2017	Effectif	Division
Trois Mares	970	39
La Chatoire	677	26
14 <sup>ème</sup> km	704	27
12 <sup>ème</sup> km	778	29
Terrain Fleury	856	37
Michel Debré	911	38
Marthe Robin	360	12
<b>TOTAL</b>	<b>5 256</b>	<b>208</b>

Source : Académie de la Réunion

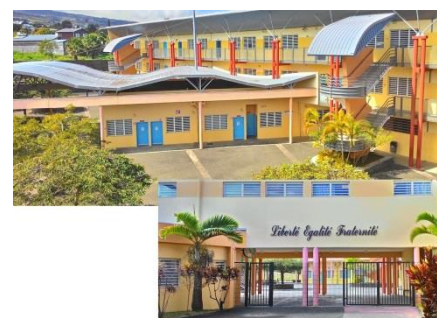
Le collège de la Chatoire qui a été inauguré à la rentrée 2001 a connu depuis lors une augmentation de ses effectifs consécutive à l'ouverture des nouvelles classes. Depuis la livraison du collège du 12<sup>ème</sup> km, en 2014 il y a eu en desserrement des effectifs à l'échelle de la partie basse de la commune principalement des collèges de Terrain Fleury et de la Chatoire.



Collège Terrain Fleury



Collège de Marthe Robin



Collège de la Chatoire



Collège du 14<sup>ème</sup> km



Collège du 12<sup>ème</sup> km



Collège Michel Debré 23<sup>ème</sup>

## Les lycées

La commune du Tampon compte trois lycées qui sont polyvalents d'enseignement général et technologique, professionnel et post-bac.

Rentrée 2016-2017	Effectif	Division
<b>Roland Garros</b>	2 282	82
<b>Pierre Lagrougue</b>	735	26
<b>Bois Joly Potier</b>	1 332	53
<b>TOTAL</b>	<b>4 349</b>	<b>161</b>

Source : Académie de la Réunion

Le Lycée Pierre Lagrougue à Trois-Mares a été inauguré en 2005. Il a permis une nouvelle répartition des effectifs des lycéens de la commune, entre le Lycée Roland Garros au centre-ville et celui de Bois Joly Potier au 14<sup>ème</sup> km. Ses effectifs sont en constante augmentation. De plus l'offre post-bac s'étoffe et accueille de plus en plus d'élèves (CPGE, BTS etc.).



Lycée Bois Joly Potier (14ème Km)



Lycée Pierre Lagrougue (Trois-Mares)



Lycée Roland Garros (centre-ville)

La Maison Familiale et Rurale (MFR) située rue Paul Hermann est un établissement d'enseignement agricole privé destiné à répondre aux formations en matière de développement local. Il accueille des jeunes et adultes en formation par alternance sous statut scolaire, par apprentissage ou en formation continue.

Les formations sont effectuées pour les 4<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> de l'Enseignement Agricole. les BAC PRO (2 spécialités) et la Seconde professionnelle : Conseil-vente 1<sup>ère</sup>, terminale : Technicien Conseil Vente Qualité et Produits Alimentaires (TCV-QPA), services 1<sup>ère</sup>. La terminale : Services Aux Personnes et Aux Territoires (SAPAT).



### 6.2.3. Un pôle universitaire affirmé

La commune du Tampon accueille le Campus Sud de l'Université de la Réunion sur près de 13 hectares. Cette antenne propose aux 3 600 étudiants inscrits, une offre de formation répartie, entre les diverses filières de l'Unité de Formation et de Recherche des Sciences de l'Homme et de l'Environnement, qui sont :

- le département des Sciences des Techniques des Activités Physiques et Sportives (STAPS)
- Le département des Sciences du Bâtiment et de l'Environnement (SBE)
- le département de Français Langue Etrangère (FLE)
- le département de Droit
- le département d'Economie
- l'Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education (ESPE)
- les Diplômes Universitaires (DU)
- Le Service Universitaire de la Formation Permanente (SUFPP).



Ce campus qui accueillait 909 élèves en 1996, comptabilise plus de 3600 inscriptions au titre de l'année 2016.

Ce site de l'Université de la Réunion connaît un développement des effectifs étudiants sensiblement plus important que celui de Saint-Denis. Un plus grand nombre d'étudiants, associé à une offre de formation étoffée, montrent bien le renforcement de la vocation universitaire de la ville du Tampon à l'échelle régionale.

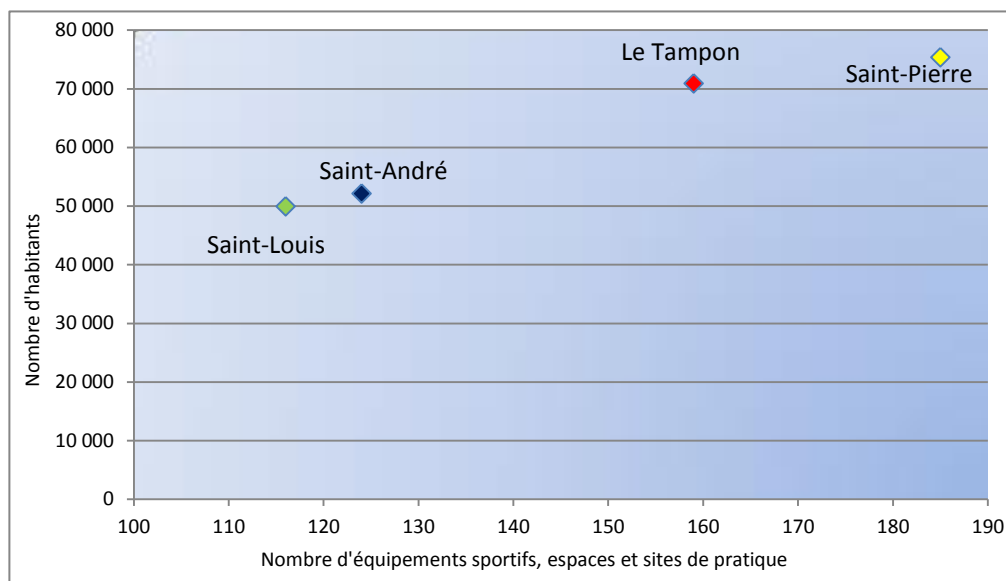
L'accroissement important et continu des effectifs étudiants et la structuration progressive de l'institution montre le réel dynamisme de l'Université qui affiche l'objectif d'accueillir près de 5 000 étudiants en 2030.



*Objectifs à 2030 : extension en cours par des travaux (nouvel accès par la voie urbaine, places de parkings supplémentaires, de nouveaux bâtiments, ...) permettant à l'université d'accueillir près de 5 000 étudiants*

### 6.3. Les équipements sportifs

Le ministère de la santé, jeunesse et sports recense 159 équipements sportifs, espaces et sites de pratiques, soit en moyenne 22 équipements pour 10 000 habitants (taux inférieur à Saint Pierre : 24,5, et Saint Louis : 23).



De manière générale, chaque quartier dispose au moins d'un équipement sportif, mais comparé à la moyenne à l'échelle de la Réunion, le Tampon est la commune la moins bien équipée de la Réunion.



Parcours de santé



Terrain de foot



Plateau noir



Salle d'animation au Petit Tampon



Equipements sportifs à Trois Mares



Quartier	Equipement
<b>La Pointe</b>	Parcours de Santé de 2km
<b>Centre ville Paul Hermann</b>	3 terrains de basket ball
	Terrain de football
	Piste d'athlétisme
	2 plateaux polyvalents
	5 courts de tennis
	1 piscine
	1 salle d'haltérophilie
	1 salle d'arts martiaux
<b>Trois Mares</b>	2 Terrains de football
	Gymnase
	4 courts de tennis
	Piscine (3 bassins)
<b>Lycée Pierre Lagourgue</b>	Stade
	Gymnase
	Salle danse
	Salle d'arts martiaux
	Plateau polyvalent
	Piste d'athlétisme
	Mur d'escalade
<b>Ligne des 400 Champcourt</b>	Terrain de football
	Boulodrome
<b>Centre ville ravine blanche</b>	Plateau vert
<b>Jules Ferry</b>	Piste d'athlétisme
	Aires de lancers
	Sauts hauteur, longueur
	Boulodrome
	Boulodrome
<b>Pont d'Yves</b>	Terrain de football
	Plateau polyvalent
	Boulodrome
<b>Bras de Pontho</b>	Terrain de football
	Boulodrome
	Basket de rue
<b>Piton Hyacinthe</b>	Terrain de football
	Plateau polyvalent
<b>Bras Creux</b>	Terrain de football
	Boulodrome
	Module skateboard
<b>17ème Km</b>	Terrain de football
	Boulodrome
<b>19ème Km</b>	Terrain de football
	2 boulodromes
	Terrain de football

Source : commune

## 6.4. Des équipements culturels de qualité

Grâce à une politique culturelle active, la ville du Tampon présente un panel d'équipement culturel complet. Tout d'abord, le réseau de lecture est réparti sur tout le territoire :

- Une médiathèque en centre-ville ouverte en août 2007
- Une médiathèque à la Plaine des Cafres et un cyberbase
- Une bibliothèque à Trois Mares
- Quatre points lecture : Bérive, Bras Creux, Petit Tampon et Pont d'Yves.



*Médiathèque du Tampon*

Ensuite, des spectacles et animations variés prennent places dans les nombreux lieux à vocation culturelle de la commune :

- Le Théâtre Luc Donat (600 places), espace à rayonnement régional
- Le Théâtre d'Azur (90 places),
- Une maison des jeunes et de la culture en centre-ville,
- La Salle d'exposition Rita et Charles Beaudemoulin en centre-ville,
- Une galerie d'art et d'essai située dans la bibliothèque universitaire.
- Les salles d'animations dans les quartiers

## 6.5. Les équipements administratifs et sociaux

- L'hôtel de ville en centre-ville,
- 6 mairies annexes : Plaine des Cafres, Bérive, Bras-Creux, 17ème km, Pont –d'Yves, Trois-Mares
- Quatre CASE
- Trois résidences pour personnes âgées
- Une maison des générations
- Deux points d'accueil CCAS,
- Trois casernements de gendarmerie en centre-ville, à Trois Mares et à la Plaine des Cafres
- Deux casernes de pompiers : en centre-ville : projet de délocalisation à Trois Mares et à la Plaine des Cafres



Salle d'exposition Rita et Charles Beaudemoulin



Mairie annexe de Pont d'Yves



Gendarmerie de Trois Mares

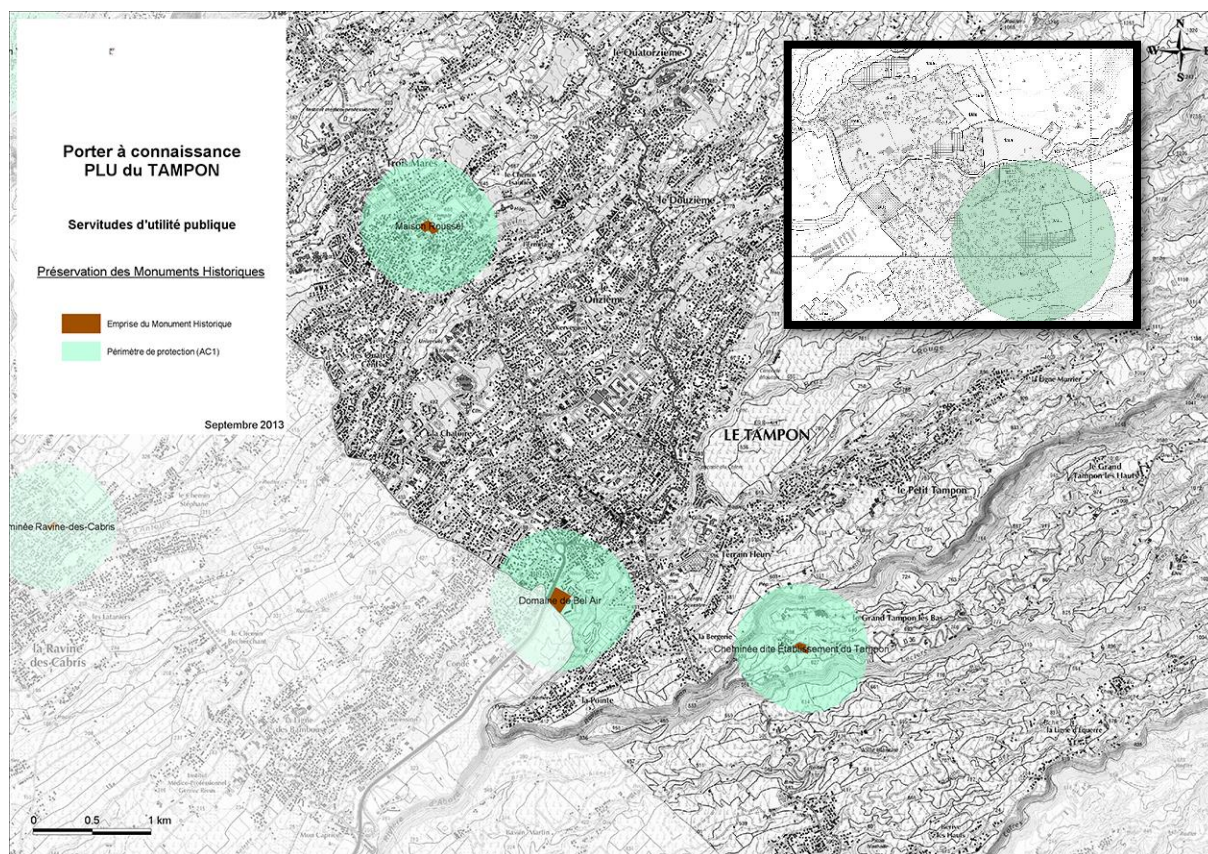
La préservation de l'environnement passe par une gestion raisonnée et durable des déchets ménagers. Trois déchetteries urbaines existent sur la commune : à Terrain Fleury, Trois Mares et au 23<sup>ème</sup> km ainsi qu'un site des déchets végétaux du 27ème.

## 6.6. Les édifices protégés au titre des Monuments Historiques

Le patrimoine bâti inscrit sur la liste des monuments historiques sur la commune du Tampon :

- La Maison Roussel (1 rue Charles Beaudelaire), inscrite par arrêté du 12 janvier 2006 : grande case créole à varangue (fermée depuis 1942).
- Le château Bel-Air (23 rue Kerveguen) inscrite par arrêté du 13 septembre 1983.
- La chapelle de la Plaines des Cafres.
- La chapelle ex Apeca fille de la Plaines des Cafres inscrite par arrêté du 07 juin 2018.
- La Cheminée dit « Etablissement du Tampon » (20 chemin Notre-Dame de la Paix) : Cheminée inscrite dans sa totalité (y compris son terrain d'assiette) par arrêté du 10 juin 2002 : seul vestige des deux usines construites par les Kerveguen au Grand Tampon au XIX<sup>ème</sup> siècle.





Château Bel Air



Maison Roussel



Cheminée Grand Tampon



Chapelle ex Apeca fille

*La double vocation universitaire et culturelle de la ville du Tampon se matérialise dans une offre d'équipements diversifiés et de qualité. Les équipements structurants en développement :*

- Une ville universitaire (L'Université et son projet de développement sur plus de trois hectares), la technopole dédiée à de l'immobilier d'entreprises
- Le pôle médico-social : la clinique Durieux et son projet d'extension à moyen terme, l'installation d'activités dans le domaine de la santé (médecine d'urgence, cabinet de médecine et de remise en forme, kiné, ...), la modernisation du Sanatorium,
- Un pôle culturel affirmé : le théâtre, la MJC, la Médiathèque par la mise en place d'un carré culturel
- La construction d'une cité administrative afin de regrouper l'ensemble des services et administrations
- Le renforcement d'équipements structurants (extension du cimetière de Terrain Fleury et celui du 23ème km)

## **Partie 2,**

# **Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

# 1. Le développement durable du territoire

---

Compte tenu du dynamisme démographique de sa population et de l'attractivité de son territoire, la commune du Tampon devra accueillir près de 10 000 nouveaux habitants au cours des dix prochaines années pour compter environ 90 000 habitants à l'horizon 2030. Cette croissance, associée aux besoins de rattrapage en matière d'équipements et d'infrastructures doit être encadrée afin de ne pas hypothéquer l'avenir et garantir un développement durable du territoire.

## 1.1. Une organisation urbaine hiérarchisée et complémentaire

---

Le développement urbain du Tampon a été fortement contraint par la topographie du territoire tout en s'organisant autour des axes majeurs de circulation. Aujourd'hui, l'objectif du PLU est de donner une cohérence à cette armature urbaine.

- **Polariser le centre-ville et Trois Mares** comme pôle urbain principal rayonnant sur l'espace périurbain, caractérisé par les quartiers de Bras de Pontho, Pont d'Yves, Bras Creux, 14<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> Kilomètre. C'est au sein de cette enveloppe urbaine agglomérée que le développement sera privilégié.
- **Conforter le bourg de la Plaine des Cafres** comme pôle majeur des Hauts, rayonnant sur un chapelet de villages ruraux.
- **Structurer les villages au sein de l'espace rural** afin de limiter la pression foncière. Il s'agit de Bois Court, Piton Hyacinthe, Bourg Murat, Grande Ferme, Petite Ferme, Ravine Blanche, Coin Tranquille, Notre Dame de la Paix, Grand Tampon, Ligne d'Equerre et Bérive.

## 1.2. Des conditions de circulation et de déplacements efficaces

---

Face à l'attractivité du territoire et les effets induits par l'accueil de nouvelles populations en termes de circulation, le Plan Local d'Urbanisme prône un nécessaire rapprochement des politiques d'urbanisation et de déplacements, la promotion des transports en commun et celle des circulations douces.

- **Compléter le maillage routier par la création de nouvelles voies de circulation**, afin d'améliorer la lisibilité et la fluidité des déplacements en zone agglomérée.
- **Réaliser des points de connexion ou d'accès aux modes alternatifs** en redéployant la gare routière et en créant des parcs relais à proximité.
- **Augmenter l'efficacité du réseau urbain de transport en commun** en renforçant le passage des bus et en réajustant les horaires.
- **Encourager la marche à pied et le vélo** pour les trajets de faible distance, en multipliant les espaces de circulation privilégiés en zone urbaine (zone 30, voie piétonne, etc.) et en favorisant le partage modal des voiries et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- **Créer une voie de contournement** pour désengorger la circulation dans le centre-ville et faciliter les déplacements entre Saint-Pierre et Saint-Benoît.



### 1.3. Un environnement de qualité protégé

La commune du Tampon est un territoire conservant encore de nombreux espaces naturels de superficies plus ou moins importantes qui pour la plupart d'entre eux entretiennent des relations écologiques avec les Hauts de l'île en cœur de Parc National. Par ailleurs, les ravines traversant la commune constituent pour la plupart des corridors écologiques d'intérêts, des coupures d'urbanisme verticales et poumons verts urbains à valoriser et à préserver. De même, les grands espaces de pâturage des Hauts jouent un rôle essentiel pour le maintien de cette biodiversité.

Les activités, aménagements existants ou à venir à proximité d'espaces naturels doivent prendre en compte la préservation de la biodiversité.

- **Préserver la trame verte** qui englobe l'ensemble des espaces naturels riches et pour la plupart, pris en compte par une politique de protection justifiant ainsi leur grand intérêt écologique. Ces espaces doivent être maintenus en l'état. Dans cette trame on retrouve les espaces naturels écologiquement riches, identifiés par une stratégie de mise en valeur : la forêt Avril, la ravine Jean Payet, la Forêt « Aval Grand Tampon » identifiés dans le SDENS ou bien non pris en compte par une politique de protection : la propriété régionale de Bras Creux, la propriété David et le Piton de la ravine.
- **Maintenir la zone de continuité écologique** qui représente un espace tampon dans lequel persiste des reliques de végétations naturelles (habitats relais) et des continuités écologiques qui doivent être maintenues correspondant globalement au zonage des ZNIEFF de type 2. Au sein de ces espaces, les fonctionnalités écologiques et les reliques doivent être préservées voire valorisées.
- **Préserver les corridors écologiques** correspondant aux deux grandes ravines encadrant la plaine du Tampon : le Bras de la Plaine et la Rivière des Remparts qui jouent un rôle primordial à l'échelle de l'île pour la conservation d'espèces, d'habitats et de biotopes exceptionnels : espace de migration et de nidification d'oiseaux marins protégés, cours d'eau pérennes de richesse faunistique associée variable selon les tronçons mais d'intérêts, refuge ultime d'habitats endémiques raréfiés à la Réunion,...
- **Maintenir et valoriser les continuités écologiques verticales** correspondant aux ravines de moindre importance traversant le territoire communal, aussi bien des zones agricoles, urbaines que des espaces naturels et créant des liens entre les bas de la commune et les Hauts de l'île (en cœur de Parc National). Seules les plus grandes continuités écologiques ayant une réelle continuité avec les Hauts de l'île ont été identifiées : ravine Blanche, rivière d'Abord, ravine Bras de Pontho. Toutefois, de plus petites ravines peuvent également encore jouer un rôle important pour la biodiversité.
- **Maintenir et recréer les continuités écologiques transversales** correspondant aux ravines, talwegs, bosquets, haies végétales présents dans les pâturages des Hauts qui permettent le maintien de continuités écologiques parallèles à la mer, reliant des milieux de grande richesse écologique, favorisant ainsi le brassage des espèces (migration de la faune), renforçant la cohérence écologique du territoire communal et luttant contre la perte de biodiversité.

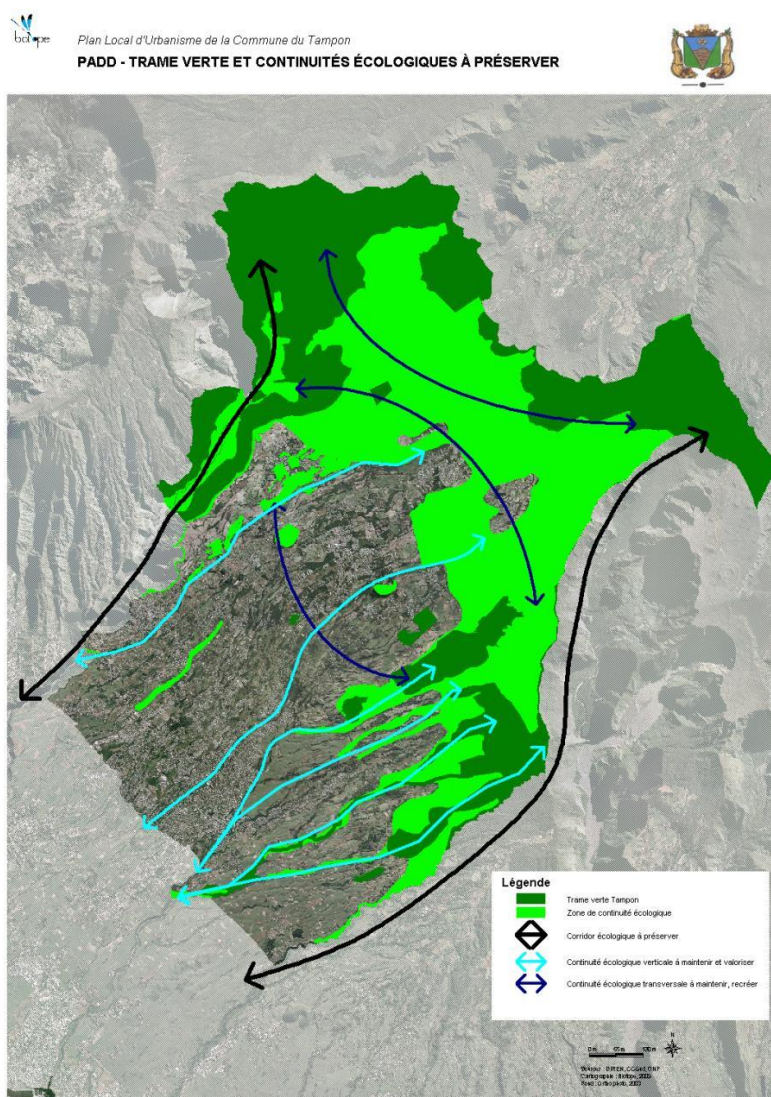


## 1.4. Des ressources naturelles à valoriser et utiliser

La commune du Tampon bénéficie de ressources naturelles dont l'ensoleillement qu'il convient de développer et de valoriser. Les énergies renouvelables et notamment l'utilisation déjà croissante des chauffe-eau solaire sur la commune doivent être favorisées et généralisées afin de diminuer les besoins et les dépendances énergétiques.

D'autre part, le chauffage nécessaire dans les Hauts est consommateur en énergie et/ou nécessite un approvisionnement conséquent et régulier en biomasse (chauffage au bois). Des solutions, techniques alternatives doivent être trouvées en la matière.

- **Permettre la valorisation énergétique** (photovoltaïque) des espaces à faible potentiel agricole et environnemental.
- **Développer l'utilisation de l'énergie solaire** (chauffe-eau solaire, chauffage solaire dans les hauts et énergie photovoltaïque) dans les opérations collectives et l'inciter pour les particuliers.
- Réaliser une reconquête paysagère, environnementale et fonctionnelle des anciennes carrières et pitons dégradés : nouveaux espaces publics, zone de refuge pour bétail, ...



## 1.5. Un approvisionnement en eau pour tous les habitants actuels et à venir

---

La commune du Tampon souffre d'un déséquilibre de la ressource en eau créant des disparités sur les différents secteurs qui la composent et des conflits d'usages générant un frein à l'aménagement et au développement économique comme social. En effet, l'état actuel des réseaux et de la ressource ainsi que la vulnérabilité de ces dernières et les conflits d'usage entre consommation domestique et agricole posent des problèmes en matière de développement. C'est ainsi que certains secteurs comme Piton Hyacinthe, Bras Creux et la Plaine des Cafres subis aujourd'hui des déficits en période d'étiage.

De grands projets doivent être réalisés ou poursuivis pour assurer une distribution suffisante et de qualité à tous les habitants actuels et à venir. Les secteurs devant être densifiés et structurés doivent en priorité régler ces questions d'approvisionnement en eau.

- Améliorer le rendement du réseau d'eau potable, avec pour objectif de passer de 55% à 70%.
- **Exploiter de nouvelles ressources** dont le captage d'Edgar Avril dans des conditions environnementales satisfaisantes.
- Sécuriser les captages situés dans le Bras de la Plaine et soumis aux éboulis.
- **Inciter à l'économie d'eau** (comportement et équipement performants) et promouvoir la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie (retenue collinaire, citerne collective et individuelle).
- **Refoulement de l'eau** de Dassy jusqu'au 19<sup>ème</sup> km et la mise en place de l'interconnexion des réseaux.

## 1.6. Une intégration et une gestion des risques naturels dans l'aménagement du territoire

---

La commune du Tampon est de par sa situation géographique, topographique et climatique concernée par des risques naturels qui peuvent être des contraintes en matière d'aménagement :

- un risque inondation relativement élevé notamment au niveau des pentes des planèzes où les débordements et les divagations torrentielles sont nombreux, et le mini cirque de Grand Bassin,
- un risque de mouvement de terrain et d'érosion notamment à Grand-Bassin,
- un risque relativement élevé d'incendie dans et en limite de remparts (rempart rive droite de la Rivière des Remparts, limite Est de la commune et remparts du Bras de la Plaine autour de Grand Bassin).

On constate donc une nécessité d'intégrer les différents risques naturels à l'aménagement du territoire. Celle-ci doit passer par :

- **Mettre en œuvre une gestion alternative réfléchie et judicieuse des risques** et notamment des écoulements pluviaux (augmenter la superficie des espaces perméables dans le règlement du PLU, généralisation des parkings filtrants, de bassin de rétention, etc.). L'objectif est d'éviter une trop forte imperméabilisation et d'encourager la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.
- **Réserver des zones destinées à la maîtrise et à la gestion des risques** (bassins de d'écroûtage des crues, réseaux pluvial...) et profiter des différents espaces publics à aménager pour gérer en partie cette problématique,
- Lutter contre les mouvements de terrain et sécuriser les secteurs sensibles.





## 2. Le développement économique

Le moteur de l'activité économique du Tampon repose sur quatre secteurs stratégiques :

- l'activité agricole, d'une grande diversité entre les pâturages des Hauts, le maraîchage autour de Piton Hyacinthe ou les champs de canne de Petit Tampon à Berive, répartie entre 500 et 1.800 mètres d'altitude,
- l'activité commerciale, qui possède une armature attractive dans le centre-ville, le long de la rue Hubert DeLisle, mais qui reste peu développée dans les quartiers périphériques,
- l'activité industrielle et artisanale, qui doit conforter sa place en complément du développement économique de Pierrefonds sur Saint-Pierre,
- l'activité touristique, à mettre en valeur en s'appuyant notamment sur le patrimoine agricole et naturel du territoire communal.

### 2.1. L'agriculture, tradition et identité du territoire du Tampon

En confortant l'agriculture, la commune du Tampon préserve tout d'abord une activité économique génératrice d'emplois et de ressources mais protège également la richesse paysagère de son territoire. Le PLU s'appuie sur les orientations de la Charte agricole, mise en place en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, pour :

- **Permettre de répondre aux évolutions du marché**, en favorisant l'adaptation, l'évolution et la diversification des filières tout en introduisant des cultures anciennes d'exception telles que le café Bourbon Pointu ou des cultures innovantes.
- **Préserver les terres agricoles et faciliter l'accès aux exploitations**, en densifiant les zones urbaines tout en en assurant la reconquête de terres en friche, mais aussi en structurant les villages existants (Ligne d'Equerre, Grand Tampon, Notre Dame de la Paix, etc.) afin de ne pas empiéter sur les terres exploitées.
- **Déconnecter le réseau d'irrigation du réseau d'eau potable** en implantant de nouvelles retenues collinaires (Trou à Cabris, Piton Sahales, Piton Manuel, etc.) et en créant de nouveaux systèmes d'irrigation alimentés par les eaux pluviales.
- **Développer une activité agricole raisonnée** afin de limiter l'impact des cultures sur l'écosystème (divagation du bétail, respects des servitudes, préservation des continuités écologiques, ...), réduire l'utilisation des produits phytosanitaires et participer au façonnement des grands paysages.



### ► Les commerces et services, un tissu à dynamiser

Avec plus de 150 commerces implantés de part et d'autre de la rue Hubert Delisle, le centre-ville du Tampon demeure particulièrement attractif. Néanmoins, compte tenu des difficultés de circulation et du caractère parfois dégradé des espaces publics, il mérite d'être dynamiser.

- **Requalifier la rue Hubert Delisle**, en améliorant la qualité des espaces publics et en rendant plus confortable le déplacement des piétons afin de redynamiser l'armature commerciale du centre-ville.
- **Conforter les pôles de centralité dans les bourgs et villages périphériques**, en favorisant l'installation de commerces, d'équipements et de services au sein de poches clairement délimitées afin d'éviter l'évasion commerciale.
- **S'appuyer sur le pôle artisanal des Grands Kiosques à Bourg Murat**, pour mettre en valeur des produits du terroir (artisanat, art, produit alimentaire, etc.) susceptibles de renforcer l'attractivité commerciale et touristique de la commune.



### ► Le secteur artisanal et industriel, un vivier d'entreprises à conforter

Malgré la présence d'une seule zone d'activités dans le quartier de Trois-Mares, la commune du Tampon possède un vivier économique dense avec près de 3 000 entreprises issues du secteur artisanal et industriel. Conscient de l'attractivité économique que présente le site de Pierrefonds à Saint-Pierre, le PLU cherche avant tout à :

- **Créer de nouvelles zones d'activités équitablement réparties sur l'ensemble du territoire**, notamment à Trois-Mares, au 14<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup>, en s'assurant de leur intégration environnementale pour offrir à terme plus de 50 hectares de zones dédiées à l'activité économique.
- **Mettre à disposition des entreprises de l'immobilier d'entreprise** (pôle d'activité de l'Apeca et la réalisation d'une technopole à proximité de l'université)
- **Développer les filières agroalimentaires et l'artisanat**, afin de se positionner en complément de Pierrefonds et non en concurrence.
- **Offrir aux entreprises tamponnaises les conditions optimales de leur développement**, tout en préservant le tissu résidentiel et l'environnement des nuisances qu'elles peuvent engendrer.



## ► Le tourisme, une activité à soutenir et à promouvoir

Avec l'organisation de manifestations à caractère régional (les Florilèges et Miel Vert), la commune du Tampon est déjà reconnue sur le plan touristique. Si l'on ajoute des sites d'envergure tels que Grand Bassin, la route du Volcan depuis Bourg Murat ou la forêt de Notre Dame de la Paix, ainsi que des équipements majeurs (Musée du Volcan, Parc des Palmiers à Dassy, etc.), on comprend mieux l'important potentiel dont dispose le territoire.

- **Préserver et mettre en valeur les sites naturels majeurs** que sont la route du Volcan, la Plaine des Cafres ou Grand Bassin, qui garantissent un rayonnement majeur à l'échelle de la Réunion,
- **Protéger l'image rurale et pastorale des Hauts**, en veillant à la conservation des terres agricoles et des pitons qui contribuent à son identité mais également à la qualité des paysages.
- **Renforcer l'image touristique de plusieurs villages**, notamment Bérive avec la Maison du Rhum, Notre Dame de la Paix, Bourg Murat et Bois Court afin d'offrir une offre diversifiée, s'appuyant sur des acteurs locaux du tourisme (gîte, table d'hôte, hôtel, etc.).
- **Mailler ces différents lieux**, en créant un circuit de découverte qui garantisse une complémentarité touristique.
- **Développer les itinéraires de randonnées** pédestres, cyclistes et équestres, helistations,...
- **Conforter le statut de Village Créole** de Bourg Murat, en valorisant le patrimoine et l'authenticité de ce lieu, carrefour obligatoire pour l'accès au site du Volcan.
- **Aménager** des sites touristiques (Belvédère de Bois Court, Parc des Volcans, ...)
- **Accompagner** les projets d'hébergements touristiques,
- Permettre l'implantation de projets favorisant l'activité touristique.



## 3. Le développement solidaire

---

Les actions menées dans le cadre du PLU doivent permettre à l'ensemble des habitants de la commune de

### 3.1. Des logements adaptés aux besoins de la population

---

La commune s'attachera à promouvoir la mixité de l'habitat dans l'objectif de construire une ville solidaire et durable.

- **Développer et diversifier l'offre de logements** publics et privés tout en adaptant les densités urbaines aux capacités d'accueil et caractéristiques paysagères des quartiers. Il s'agit de permettre la construction d'environ 700 logements par an d'ici 2030.
- **Répondre aux besoins spécifiques des ménages** tels que ceux des étudiants, personnes âgées, personnes handicapées et personnes en situation précaire.
- **Lutter contre l'habitat insalubre** en poursuivant les actions de résorption et de réhabilitation de certains secteurs précaires.
- **Développer le concept d'éco-quartiers** adaptés aux secteurs climatiques de la commune.
- **Inciter une implantation et une conception adaptée au contexte climatique**, des logements par l'intégration dans la mesure du possible, des prescriptions de l'outil PERENE.

### 3.2. Des équipements et des espaces publics de qualité

---

La présence de pôles d'excellence avec l'Université, le Centre Hospitalier Général ou bien le pôle culturel autour du Théâtre Luc Donat et de la Médiathèque offre au Tampon un rayonnement majeur à l'échelle de la Réunion, dépassant les strictes limites communales. L'attractivité de ces équipements d'intérêt régional doit rejaillir sur l'ensemble de la ville sans occulter la nécessité de développer des équipements structurants ou de proximité pour répondre aux besoins de tous.

- **Conforter les pôles d'excellence** autour des filières culturelles, hospitalières, universitaires et de recherches.
- **Créer de grands équipements structurants**, tels que la caserne des Pompiers, la Gendarmerie, etc. afin de structurer le territoire de manière équilibrée.
- **Favoriser la diversification et l'implantation équitables des équipements de proximité** au sein des bourgs. Ces actions privilégieront l'action culturelle et sportive avec le développement de nouveaux espaces dédiés.
- **Poursuivre le maillage du réseau collectif d'assainissement** dans la partie agglomérée afin de renforcer les possibilités de densification.
- **Développer des solutions durables en matière d'assainissement des eaux usées pour les Hauts de la commune**. La structuration des bourgs devrait permettre une gestion plus efficace voire mutualisée des eaux usées.
- **Embellir la commune** en intégrant le patrimoine paysager du domaine privé (jardins, espaces plantés en façade de voie, etc.) lors des requalifications d'espaces publics ou d'axes commerçants majeurs tout en préservant la biodiversité (choix des espèces végétales appropriée selon les secteurs afin de ne pas propager d'espèces envahissantes, ...).
- **Conforter/multiplier les espaces verts de respiration et de pique-nique** à l'aide d'une conception et d'une gestion environnementale intégrée (préservation de la biodiversité, gestion des équipements, des déchets, ...).

- **Promouvoir une gestion différenciée de ces espaces verts** (technique de gestion, d'entretien différentes selon les secteurs, limiter l'utilisation des biocides, arrachage des espèces nuisibles, choix d'une palette végétale, ...).
- **Conforter encore davantage les équipements de gestion et de traitement des déchets :** réalisation de deux déchetteries supplémentaires au 14ème km et au 23ème Km, agrandissement et confortement de la plate-forme de compostage.
- Améliorer et pérenniser une filière efficace de gestion des déchets pour Grand-Bassin.

### 3.3. La formation et la promotion du citoyen

---

- **Donner aux enfants le meilleur cadre d'apprentissage** possible en poursuivant notamment la rénovation des structures scolaires et la réalisation de crèches,
- **Aider la recherche et la création de nouvelles filières de formation** avec le développement de l'enseignement supérieur et professionnel autour du pôle universitaire.
- **Développer le tissu associatif** qui offre actuellement à plus de 30.000 habitants des activités diverses dans les domaines sportifs, culturels, de loisirs ou de soutien.

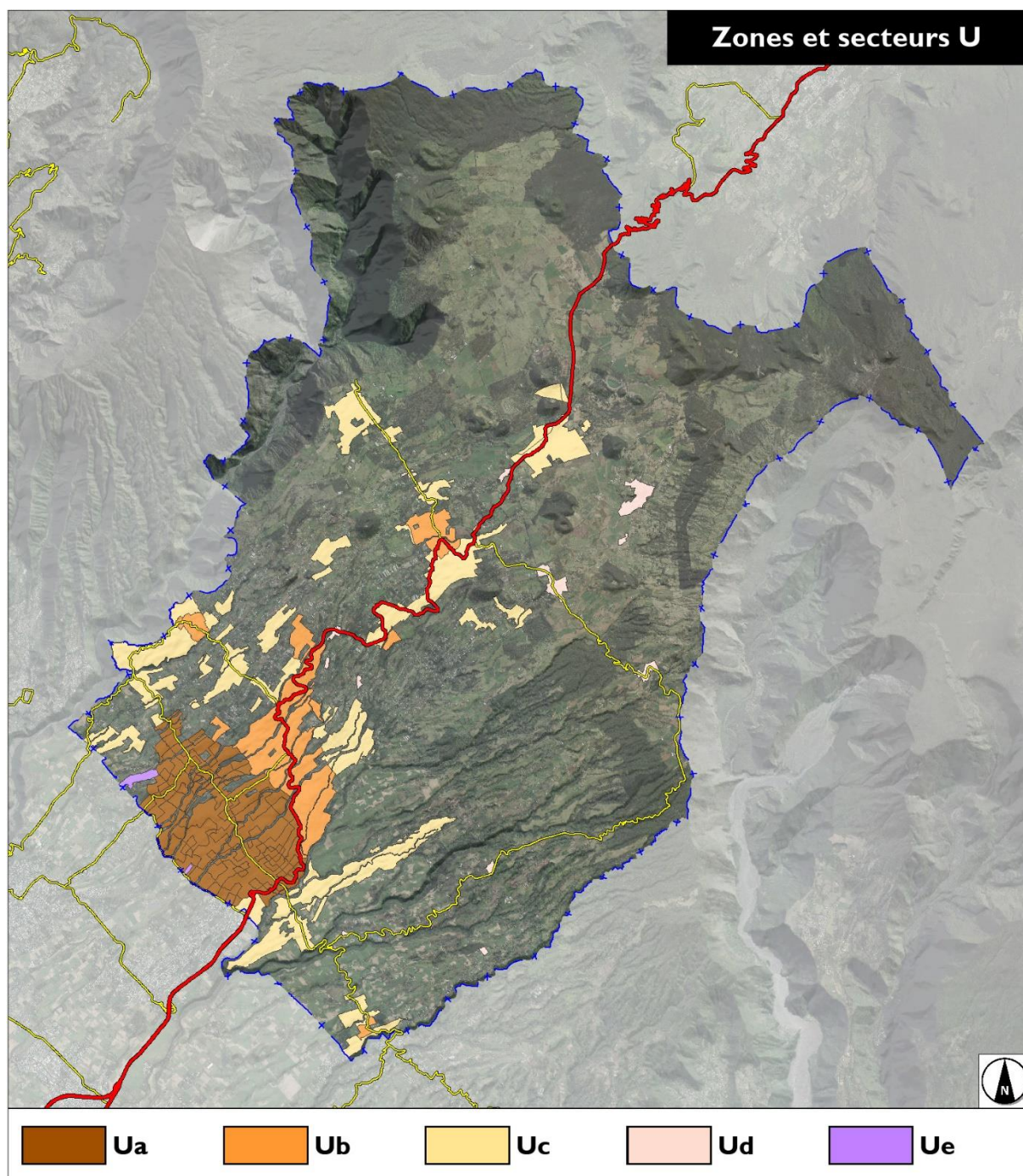
## **Partie 3,**

# **Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines**

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire. La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il existe six zones urbaines repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
<b>Ua</b>	La zone Ua correspond au grand centre-ville de l'agglomération du Tampon identifié par le Schéma d'Aménagement Régional en tant que pôle secondaire. Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant, outre l'habitat, les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce pôle urbain.	403,7 ha
<b>Uav</b>	<i>Il existe un secteur Uav, couvrant la zone d'habitation de densité moyenne qui se situe au cœur centre-ville. Elle se caractérise par un tissu urbain plus ou moins discontinu.</i>	334,8 ha
<b>Ub</b>	La zone Ub couvre les abords du centre-ville et les centralités urbaines du 23 <sup>ème</sup> KM et des bourgs de proximité, caractérisées par un tissu urbain plus dense comportant notamment les commerces, services et principaux équipements publics. Il s'agit de renforcer ces centralités.	471,2 ha
<b>Uc</b>	La zone Uc couvre une grande partie du tissu urbain du Tampon. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel.	1 096,1 ha
<b>Ucto</b>	<i>Il existe un secteur Ucto, dans lequel sont uniquement autorisées les activités touristiques.</i>	17,1 ha
<b>Ud</b>	La zone Ud couvre les espaces urbains du Tampon situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation du Schéma d'Aménagement Régional. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du caractère rural et paysager.	80,9 ha
<b>Ue</b>	La zone Ue couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.	15,1 ha
<b>Total</b>	<b>Zones U</b>	<b>2 418,9 ha</b>







## 4. La zone Ua

---

La zone **Ua** correspond au grand centre-ville de l'agglomération du Tampon identifié par le Schéma d'Aménagement Régional en tant que pôle secondaire. Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant, outre l'habitat, les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce pôle urbain. Il existe un secteur **Uav**, couvrant la zone d'habitation de densité moyenne qui se situe au cœur centre-ville. Elle se caractérise par un tissu urbain plus ou moins discontinu.

Pour satisfaire à cet objectif, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole.
- Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et aucune aggravation des risques.
- En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).
- Les constructions peuvent être implantées soit à une distance comparable à l'alignement, soit au-delà. Cette disposition a pour objectif de conserver la typologie urbaine du quartier, marquée par un front bâti continu, tout en garantissant la préservation d'un espace public suffisant.
- Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Toutefois, la construction ne peut excéder 18 mètres de profondeur sur la limite séparative. Cette variété d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain du centre-ville du Tampon tout en garantissant la densification progressive de ce quartier.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de permettre la densification progressive du centre-ville du Tampon.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 22 mètres à l'égout du toit tandis que dans le secteur **Uav**, ce seuil est limité à 16 mètres. Ces dispositions ont pour objet de créer une ville jardin associant densification et îlot apaisé.
- Dans une marge de 3,60 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder une hauteur absolue de 18 mètres. Dans le secteur **Uav**, ce seuil est limité à 13 mètres. Ces dispositions ont pour objet de constituer un épannelage des bâtiments et permettre une meilleure intégration des constructions en limite séparative.
- Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable, dont une partie (au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées. En secteur **Uav**, ces seuils sont respectivement portés à 30% et 20%. Il s'agit de maintenir un cadre verdoyant et limiter la perméabilité des sols.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

## 5. La zone Ub

---

La zone **Ub** couvre les abords du centre-ville et les centralités urbaines du 23<sup>ème</sup> KM et des bourgs de proximité, caractérisées par un tissu urbain plus dense comportant notamment les commerces, services et principaux équipements publics. Il s'agit de renforcer ces centralités.

Pour satisfaire à cet objectif, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole.
- Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et aucune aggravation des risques.
- En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).
- Les constructions peuvent être implantées soit à une distance comparable à l'alignement, soit au-delà. Cette disposition a pour objectif de conserver la typologie urbaine du quartier, marquée par un front bâti continu, tout en garantissant la préservation d'un espace public suffisant.
- Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Toutefois, la construction ne peut excéder 18 mètres de profondeur sur la limite séparative. Cette variété d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes de ce tissu urbain tout en garantissant la densification progressive.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de permettre la densification progressive de ces centres bourgs.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout du toit. L'objectif est de permettre une densification adaptée au tissu urbain environnant.
- Dans une marge de 3,60 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder une hauteur absolue de 10 mètres. Ces dispositions ont pour objet de constituer un épannelage des bâtiments et permettre une meilleure intégration des constructions en limite séparative.
- Au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable, dont une partie (au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées. Il s'agit de maintenir un cadre verdoyant et limiter la perméabilité des sols.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

## 6. La zone Uc

---

La zone **Uc** couvre une grande partie du tissu urbain du Tampon. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel. Il existe un secteur **Ucto**, dans lequel sont uniquement autorisées les activités touristiques.

Pour satisfaire à cet objectif, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole.
- Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
- En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).
- Dans le secteur **Ucto**, sont admises les constructions destinées à la pratique de sports, de loisirs, de culture et de tourisme (hébergement, restauration, équipements structurants, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.).
- Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie. Cette disposition a pour objectif de conserver la typologie urbaine du quartier, marquée par un front bâti discontinu et aéré, tout en garantissant la préservation d'un espace public suffisant.
- Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Toutefois, la construction ne peut excéder 18 mètres de profondeur sur la limite séparative. Cette variété d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes de ce tissu urbain résidentiel tout en garantissant la densification progressive de ces quartiers.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de permettre la densification progressive de ces quartiers.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. L'objectif est de permettre une densification adaptée au tissu urbain environnant.
- Dans une marge de 3,60 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder une hauteur absolue de 6 mètres. Ces dispositions ont pour objet de constituer un épannelage des bâtiments et permettre une meilleure intégration des constructions en limite séparative.
- Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, dont une partie (au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées. Il s'agit de maintenir un cadre verdoyant et limiter la perméabilité des sols.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

## 7. La zone Ud

---

La zone Ud couvre les espaces urbains du Tampon situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation du Schéma d'Aménagement Régional. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du caractère rural et paysager.

Pour satisfaire à cet objectif, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole.
- Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie. Cette disposition a pour objectif de conserver la typologie urbaine du quartier, marquée par un front bâti discontinu et aéré, tout en garantissant la préservation d'un espace public suffisant.
- Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative ou en retrait. En outre, la construction ne peut excéder 18 mètres de profondeur sur la limite séparative. Cette variété d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes de ce tissu rural tout en garantissant la densification progressive de ces quartiers.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de permettre la densification progressive de ces quartiers.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. L'objectif est de conserver un tissu urbain résidentiel et aéré.
- Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, dont une partie (au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées. Il s'agit de maintenir un cadre verdoyant et limiter la perméabilité des sols.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

## 8. La zone Ue

---

La zone **Ue**, couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.

Afin de respecter les prescriptions du SAR, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone **Ue** d'implantation.

## 9. Les principales évolutions réglementaires entre le POS et le PLU

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 mars 2002. Le zonage du POS distinguait trois zones urbaines et quelques secteurs.

- la zone **UA** correspond au centre actuel de l'agglomération du Tampon. Elle regroupe la majorité des commerces, des services et des équipements publics de la commune. C'est aussi une zone de construction à usage d'habitation, caractérisée par un tissu continu en cours de finition.
- la zone **UB** : il s'agit de la zone d'habitation de densité moyenne qui se situe à proximité du centre-ville et également au cœur des quartiers périphériques. Elle se caractérise par un tissu urbain plus ou moins discontinu. On y trouve des commerces, des services ainsi que des équipements publics. Cette zone comporte des secteurs **UBh** qui sont exposés à des risques naturels d'inondation et où la constructibilité est limitée.
- la zone **UC** : il s'agit de zones d'habitation individuelle qui se caractérisent par un tissu urbain lâche. Elles comportent dans les écarts ruraux, un secteur **UCa** assurant une certaine continuité de l'occupation du sol. Il existe un secteur **UCb** se caractérisant par un habitat individuel que l'on veut le plus discret possible, ce qui correspond à un tissu urbain très lâche. Cette zone comporte en outre des secteurs **UCh** qui sont exposés à des risques naturels d'inondation et où la constructibilité est limitée.

Le tableau suivant expose les principales évolutions réglementaires apportées aux différentes zones urbaines entre le POS et le projet de PLU. Ces évolutions ont pour principal objectif de renforcer les possibilités de densification et de structuration du tissu urbain existant, tout en veillant à l'intégration harmonieuse des futures constructions. On notera plus particulièrement l'augmentation des seuils de hauteur des constructions ainsi que la diminution des seuils de perméabilité des terrains.

POS	Principales évolutions réglementaires
Zones UA, UB et UC (Nouvelle zone Ua)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de la superficie minimale de 300 m<sup>2</sup> pour que les terrains soient constructibles.</li> <li>• Suppression du seuil de 70% de limitation de l'emprise au sol des bâtiments (y compris les dépendances).</li> <li>• Augmentation de la hauteur des constructions qui était auparavant limitée à 13 mètres à l'égout du toit (désormais 16 mètres et 22 mètres selon les secteurs).</li> <li>• Diminution du seuil de perméabilité des terrains qui passe de 30% à 20% de la surface de la parcelle.</li> <li>• Suppression du coefficient d'occupation des sols.</li> </ul>
Zones UB et UC (Nouvelle zone Ub)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de la superficie minimale de 300 m<sup>2</sup> pour que les terrains soient constructibles.</li> <li>• Suppression du seuil de 50% de limitation de l'emprise au sol des bâtiments (y compris les dépendances).</li> <li>• Augmentation de la hauteur des constructions qui était auparavant limitée à 10 mètres à l'égout du toit (désormais 13 mètres).</li> <li>• Augmentation du seuil de perméabilité des terrains qui passe de 30% à 35% de la surface de la parcelle.</li> <li>• Suppression du coefficient d'occupation des sols.</li> </ul>
Zone UC (Nouvelles zones Uc et Ud)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de la superficie minimale de 400 m<sup>2</sup> pour que les terrains soient constructibles.</li> <li>• Suppression du seuil de 40% de limitation de l'emprise au sol des bâtiments (y compris les dépendances).</li> <li>• Augmentation de la hauteur des constructions qui était auparavant limitée à 7 mètres à l'égout du toit (désormais 9 mètres).</li> <li>• Suppression du coefficient d'occupation des sols.</li> </ul>

## **Partie 4,**

# **Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser**



Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Elles couvrent des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

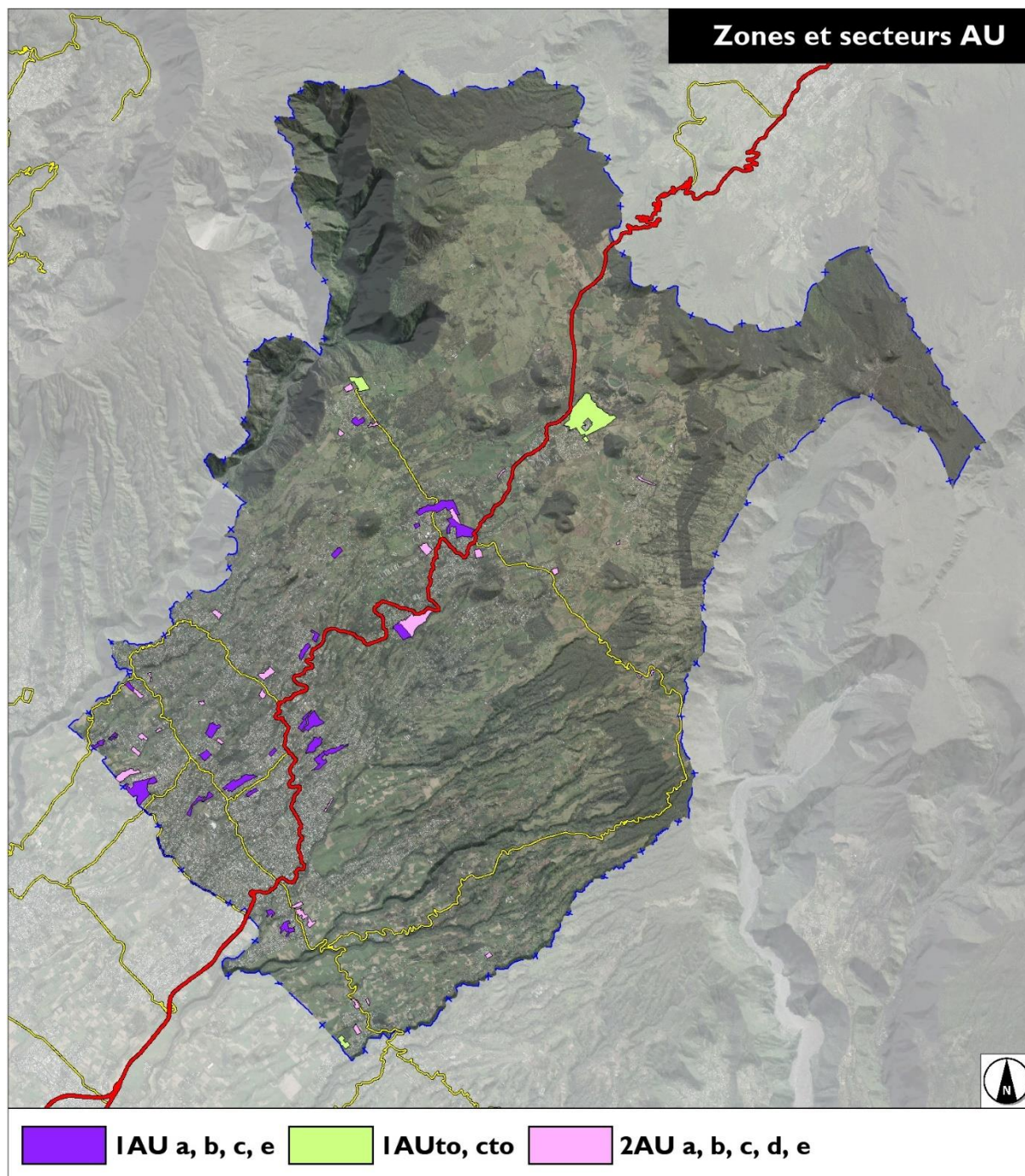
Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie
<b>1AU</b>	Les zones <b>1AU</b> indiquée correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.	170,0 ha
<b>2AU</b>	Les zones <b>2AU</b> indiquée correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir dès lors que l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indiquée du pôle urbain de référence fixé par le SAR associée au classement de la zone considérée (zone Ua, Ub, Uc, et Ud) soit entrepris.	67,9 ha
<b>Total</b>	<b>Zones AU</b>	<b>237,9 ha</b>

Dans le cadre de l'analyse suivante, des équivalents logements ont été déterminés en fonction de deux paramètres :

- Soit le programme de constructions non lié à des logements est déterminé, auquel cas un ratio de 80 m<sup>2</sup> de surface plancher correspondant à un équivalent logement est appliqué.
- Soit le programme de constructions non lié à des logements n'est pas encore suffisamment détaillé, auquel cas le calcul suivant a été établi : seuls 80% de la superficie totale de la zone sont retenus, considérant les espaces dédiés à la voirie et aux réseaux divers. Le chiffre obtenu est ensuite divisé par deux pour l'obtention d'une surface de plancher potentielle (COS équivalent à 0,5). Ensuite, un ratio de 80 m<sup>2</sup> de surface plancher correspondant à un équivalent logement est appliqué.

A titre d'exemple, pour une opération d'aménagement classique s'implantant sur un terrain d'un hectare, soit 10 000 m<sup>2</sup>, cela représente :

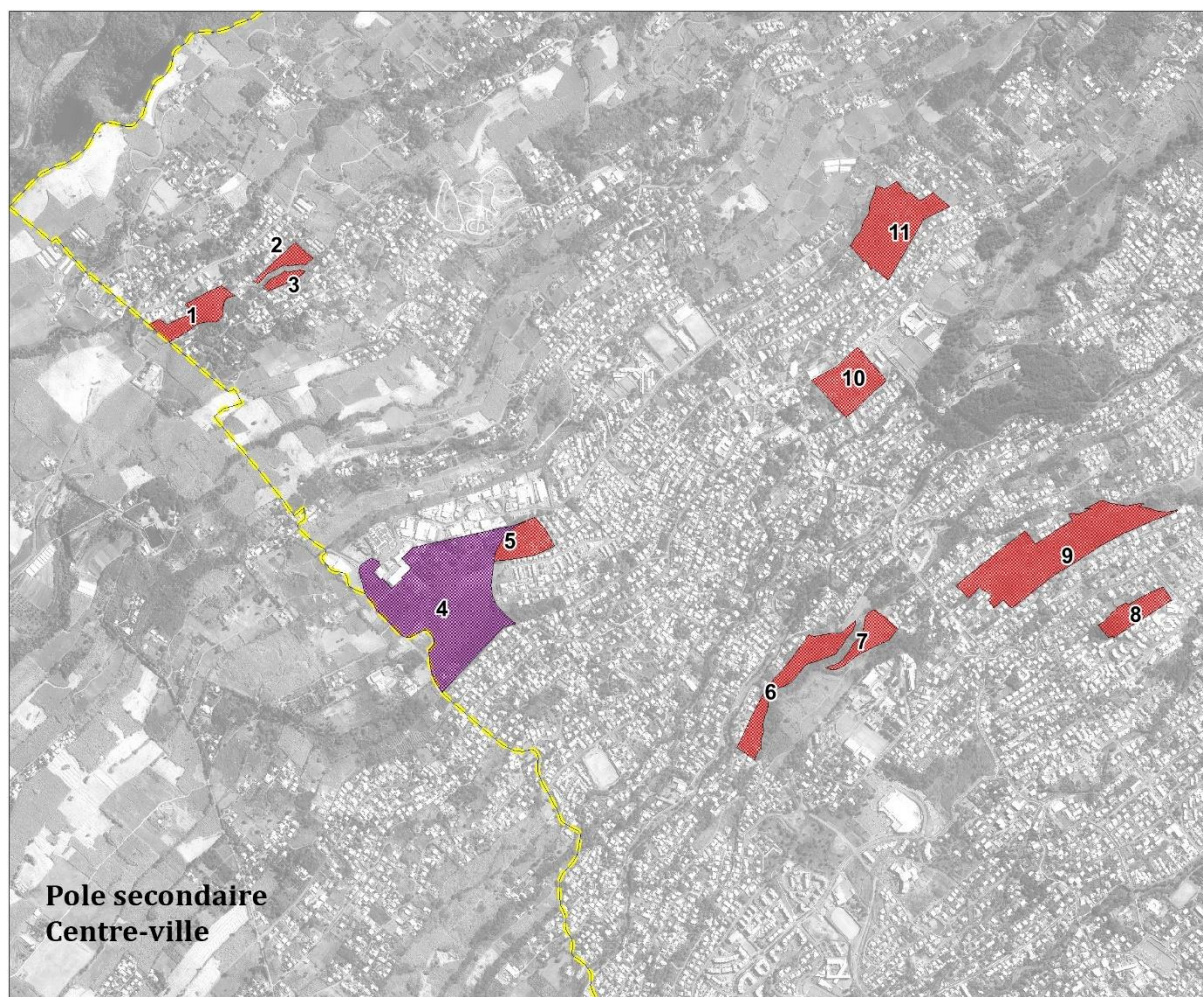
- $10\,000 \times 80\% = 8\,000 \text{ m}^2$
- $8\,000 / 2 = 4\,000 \text{ m}^2$
- $4\,000 / 80 = 50$  équivalents logements



## 1. Les zones 1AU

Les zones **1AU** *indiquée* correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.

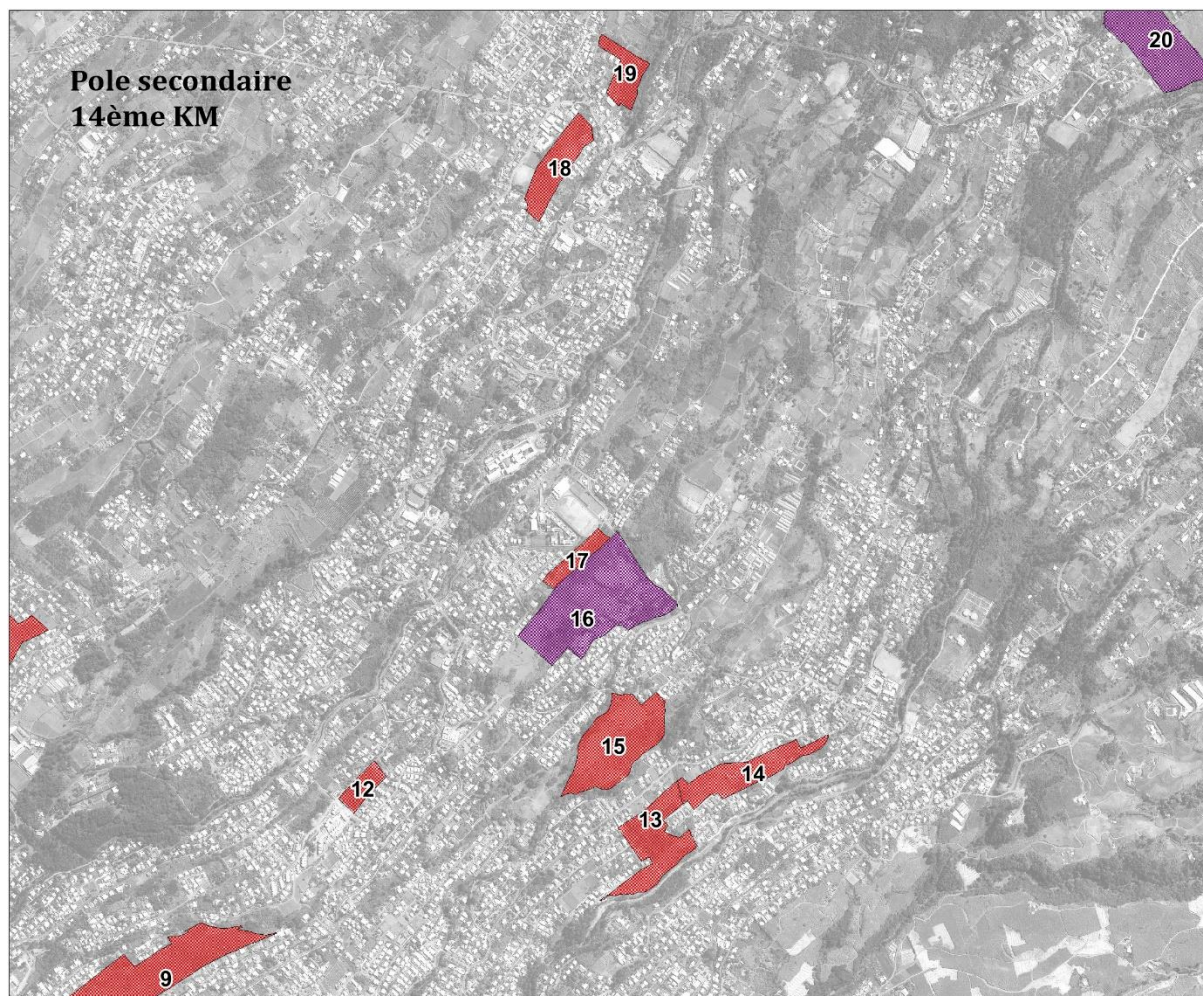




Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité cumulée	Densité nette
1	1AUc	18 280	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Dassy d'une capacité d'environ 90 logements privés intégrant l'extension de l'école avec un emplacement réservé.	90 logements 50 équivalents logements	76,9 lgts et équ lgts/ha
2	1AUc	7 310	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Dassy d'une capacité d'environ 35 logements privés.	35 logements	47,9 lgts et équ lgts/ha
3	1AUc	4 150	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Dassy d'une capacité d'environ 20 logements privés.	20 logements	50,0 lgts et équ lgts/ha
4	1AUe	141 900	Pôle secondaire	Zone d'activités économiques de Trois Mares	-	
5	1AUa	17 240	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Trois Mares d'une capacité d'environ 80 logements privés.	80 logements	47,0 lgts et équ lgts/ha
6	1AUa	26 170	Pôle secondaire	Zone destinée à accueillir de l'immobilier d'entreprise en lien avec l'Université.	130 équivalents logements	50,0 lgts et équ lgts/ha
7	1AUa	13 640	Pôle secondaire	Zone destinée à accueillir de l'immobilier d'entreprise en lien avec l'Université.	70 équivalents logements	53,8 lgts et équ lgts/ha



Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
8	1AUa	15 890	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le centre-ville d'une capacité d'environ 50 logements sociaux et extension de l'école	50 logements 30 équivalents logements	53,3 lgts et équ lgts/ha
9	1AUa	87 430	Pôle secondaire	Aménagement à destination prioritaire de l'habitat, d'équipements publics structurants et d'activités tertiaires organisé autour et en vitrine du prolongement du boulevard du Général De Gaulle. La fonction résidentielle permettrait d'accueillir environ 300 logements dont 80 logements sociaux.	300 logements 175 équivalents logements	54,6 lgts et équ lgts/ha
10	1AUa	28 130	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Trois Mares d'une capacité d'environ 180 logements dont 70 logements sociaux, avec des commerces et services de proximité	180 logements 30 équivalents logements	55,3 lgts et équ lgts/ha
11	1AUb	50 280	Pôle secondaire	Opération à vocation de grande surface commerciale Opération résidentielle d'une capacité d'environ 60 logements	60 logements 250 équivalents logements	62,0 lgts et équ lgts/ha

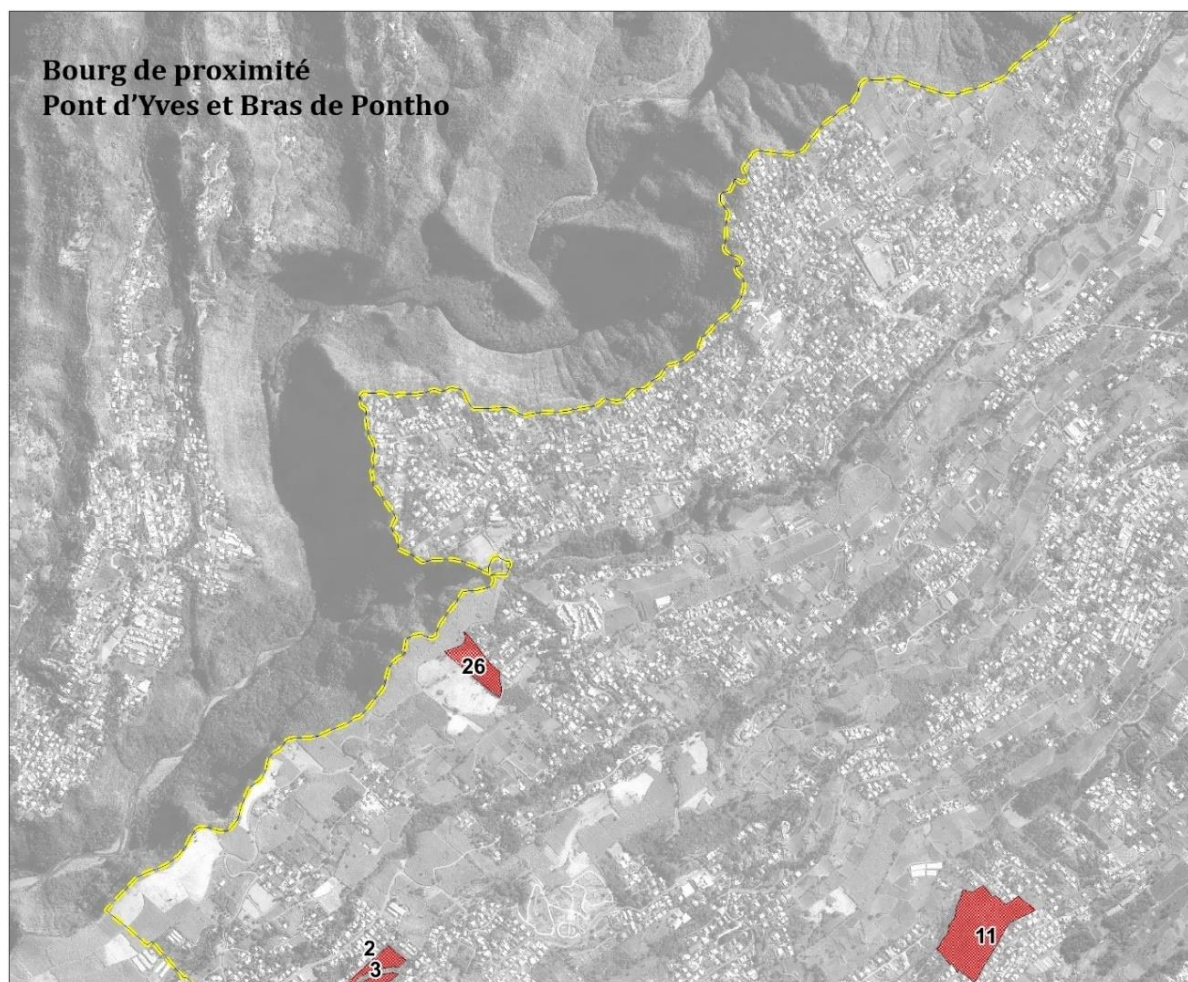




Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
12	1AUb	11 270	Pôle secondaire	Equipements d'enseignement agricole (MFR).	60 équivalents logements	54,5 lgts et équ lgts/ha
13	1AUb	45 410	Pôle secondaire	Opération résidentielle d'une capacité d'environ 130 logements dont 40 logements sociaux.	130 logements 15 équivalents logements	32,2 lgts et équ lgts/ha
14	1AUc	37 460	Pôle secondaire	Opération résidentielle d'une capacité d'environ 100 logements privés.	100 logements	27,0 lgts et équ lgts/ha
15	1AUb	57 790	Pôle secondaire	Opération résidentielle d'une capacité d'environ 300 logements dont 150 logements sociaux et équipements publics.	300 logements 25 équivalents logements	57,0 lgts et équ lgts/ha
16	1AUe	96 070	Pôle secondaire	Zone d'activités économiques du 14 <sup>ème</sup> KM	-	
17	1AUb	9 090	Pôle secondaire	Opération résidentielle d'une capacité d'environ 60 logements dont 20 logements sociaux.	60 logements	66,6 lgts et équ lgts/ha
18	1AUb	30 620	Pôle secondaire	Construction d'un équipement scolaire et sportif, accompagné d'une opération résidentielle d'une capacité d'environ 30 logements dont 10 logements sociaux	30 logements 110 équivalents logements	46,6 lgts et équ lgts/ha
19	1AUb	18 780	Pôle secondaire	Aménagement du collège.	80 équivalents logements	44,4 lgts et équ lgts/ha

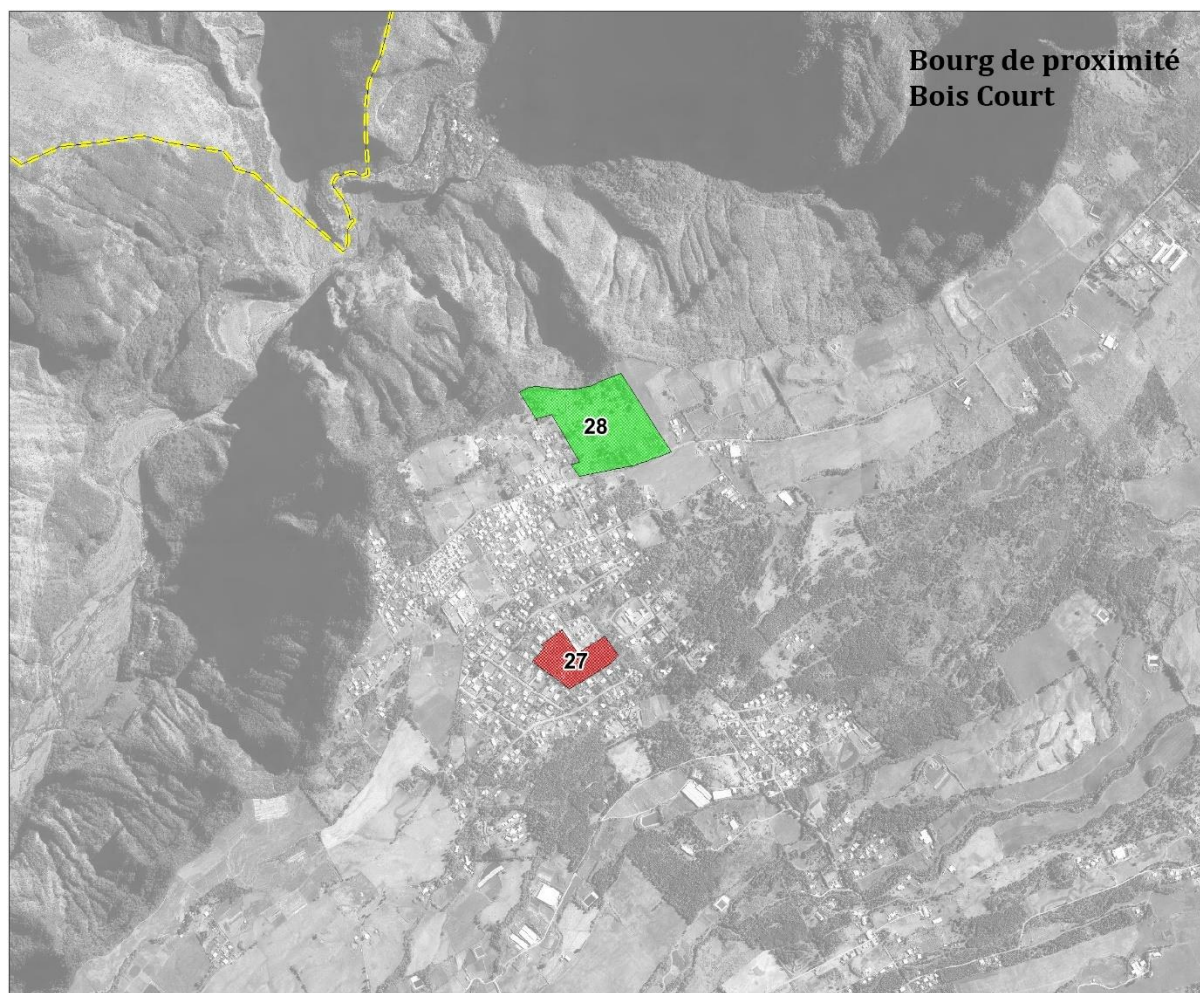


Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
20	1AUe	60 110	Ville relais	Zone d'activités économiques du 19 <sup>ème</sup> KM.	-	
21	1AUc	24 200	TRH	Opération résidentielle à Piton Hyacinthe d'une capacité d'environ 25 logements	25 logements	10,4 lgts et équ lgts/ha
22	1AUb	7 430	Ville relais	Opération résidentielle inscrite en emplacement réservé au 23 <sup>ème</sup> KM d'une capacité d'environ 25 logements sociaux.	25 logements 5 équivalents logements	42,8 lgts et équ lgts/ha
23	1AUb	82 500	Ville relais	Aménagement à destination prioritaire de l'habitat et d'activités commerciales au 23 <sup>ème</sup> KM. La fonction résidentielle permettrait d'accueillir environ 150 logements dont 50 logements sociaux.	150 logements 140 équivalents logements	23,1 lgts et équ lgts/ha
24	1AUb	32 200	Ville relais	Opération résidentielle au 23 <sup>ème</sup> KM d'une capacité d'environ 100 logements dont 50 logements sociaux.	100 logements	31,2 lgts et équ lgts/ha
25	1AUb	124 140	Ville relais	Aménagement à destination prioritaire de l'habitat, d'équipements publics structurants et d'activités tertiaires. La fonction résidentielle, inscrite en emplacement réservé, permettrait d'accueillir environ 150 logements sociaux	150 logements 350 équivalents logements	40,3 lgts et équ lgts/ha





Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
26	1AUc	15 890	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Bras de Poncho d'une capacité d'environ 40 logements privés.	40 logements	26,6 lgts et équ lgts/ha

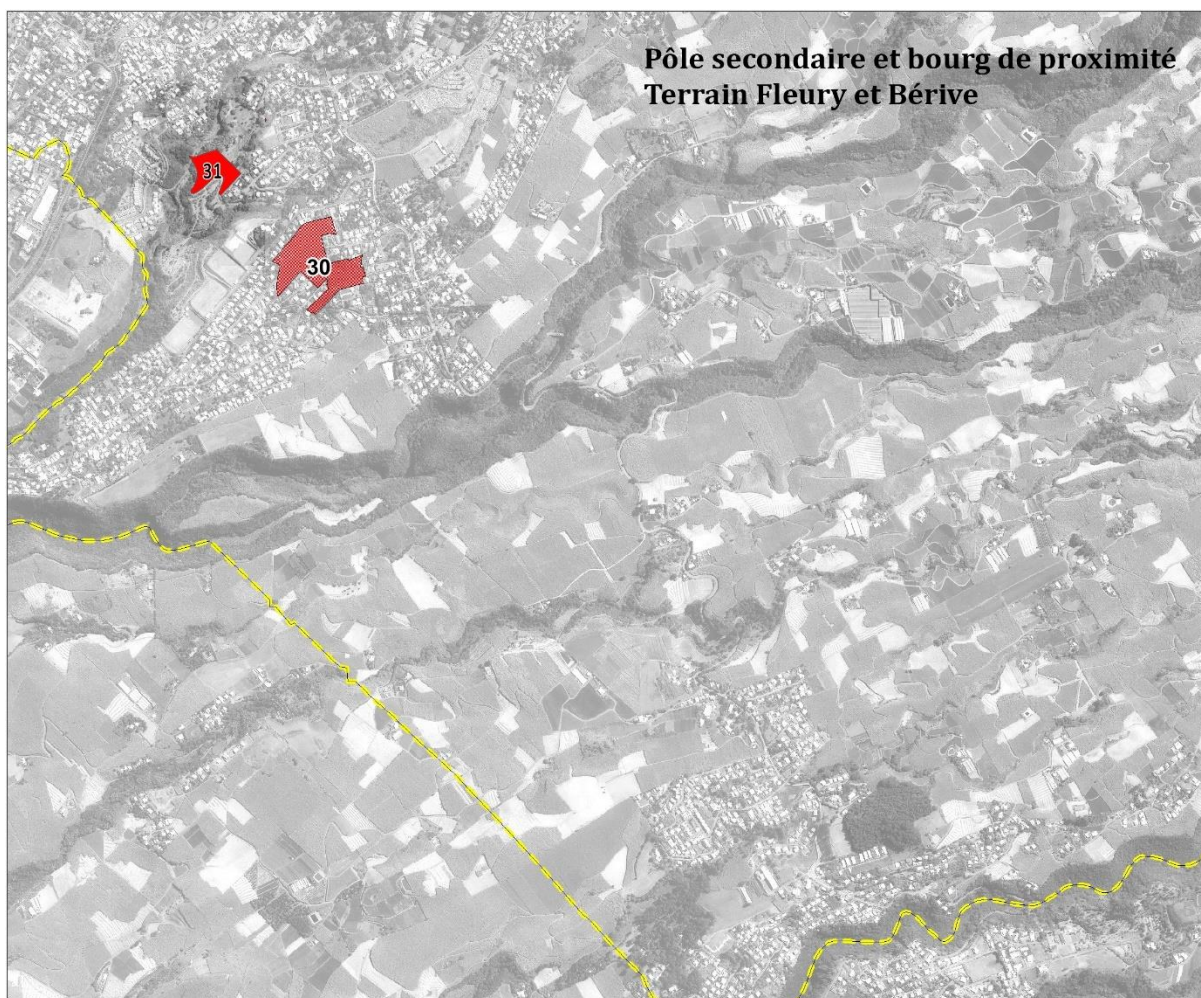


Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
27	1AUc	29 290	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Bois Court d'une capacité d'environ 60 logements dont 20 logements sociaux encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation	60 logements 6 équivalents logements	22,7 lgts et équ lgts/ha
28	1AUto	67 600	Bourg de proximité	Aménagement du belvédère de Bois Court, vocation touristique encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	-	



Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
29	1A <sub>uto</sub>	443 360	Bourg de proximité	Parc du Volcan à Bourg Murat, vocation touristique	-	





Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
30	1AUc	43 180	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Terrain Fleury d'une capacité d'environ 120 logements dont 40 logements sociaux encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	120 logements 15 équivalents logements	31,3 lgts et équ lgts/ha
31	1AUc	14 840	Pôle secondaire	Equipped structurant à vocation touristique et de loisirs.	90 équivalents logements	64,2 lgts et équ lgts/ha

Il convient de préciser qu'il existe également deux zones 1AUcto destinées à accueillir exclusivement des constructions à usage touristiques. Il s'agit de :

- La zone 1AUcto, située à Bérive, d'une superficie de 2,9 hectares,
- La zone 1AUcto, située à Bourg Murat, d'une superficie de 1 hectare.

### Synthèse des zones 1AU

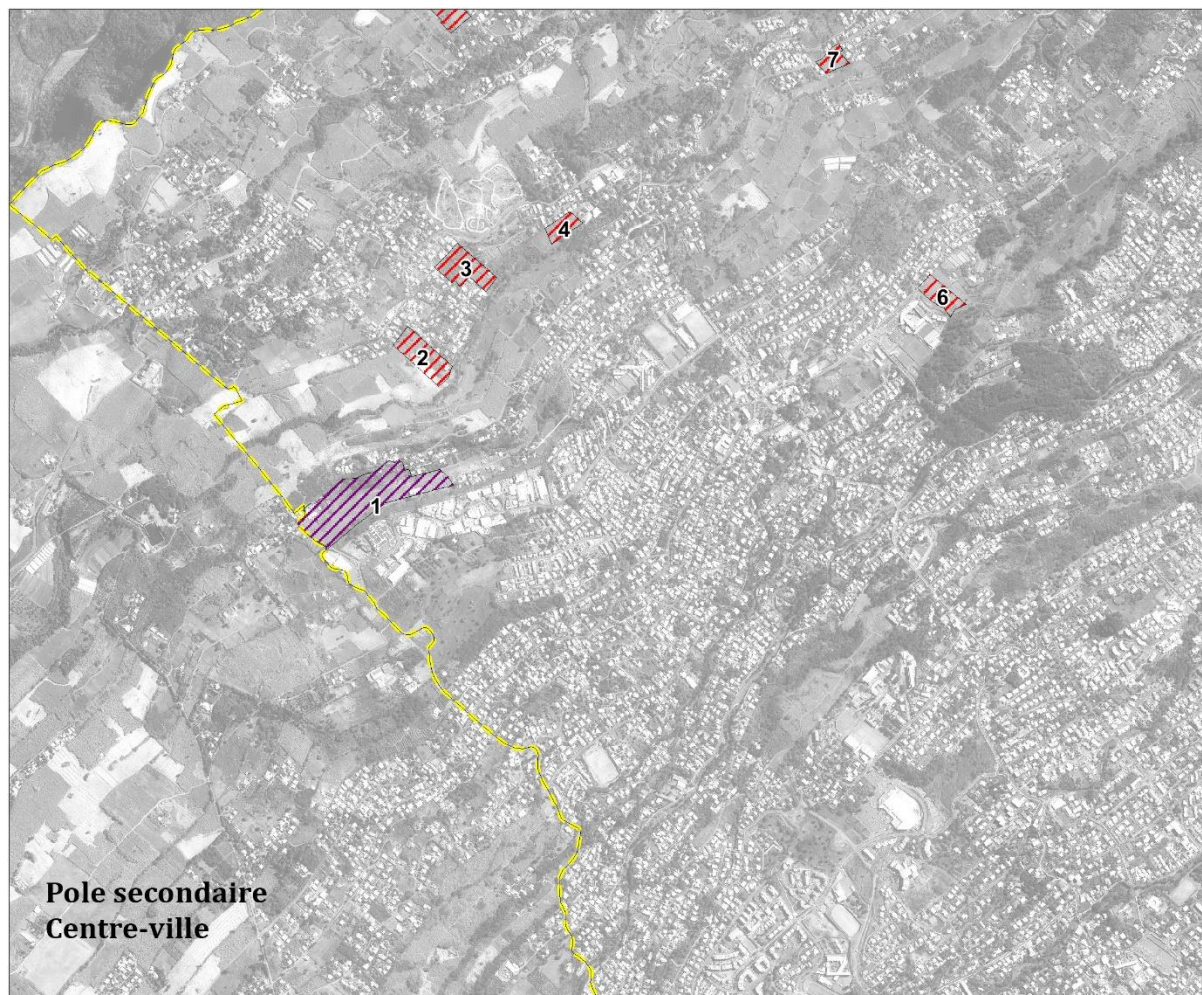
Sur l'ensemble du territoire, les zones 1AU destinées à des opérations à vocation résidentielle, permettent de produire environ 2 100 logements et 1 630 équivalents logements.

	Superficie destinée à des opérations à vocation résidentielle	Nombre de logements programmés	Nombre d'équivalents logements programmés	Total de logements et équivalents logements	Densité nette par hectare
Pôle secondaire	53,7 ha	1555	1130	2685	<b>50,0</b> lgts et équ lgts/ha
Ville Relais	24,6 ha	425	495	920	<b>37,4</b> lgts et équ lgts/ha
Bourgs de proximité	4,5 ha	100	6	106	<b>23,5</b> lgts et équ lgts/ha
TRH	2,4 ha	25	-	25	<b>10,4</b> lgts et équ lgts/ha
<b>Total</b>	<b>85,2 ha</b>	<b>2105</b>	<b>1631</b>	<b>3736</b>	<b>43,8</b> lgts et équ lgts/ha



## 2. Les zones 2AU

Les zones **2AU** **indiquée** correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation et aux territoires ruraux habités identifiés par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir dès lors que l'aménagement de l'ensemble des zones **1AU** **indiquée** du pôle urbain de référence fixé par le SAR associée au classement de la zone considérée (zone Ua, Ub, Uc, et Ud) soit entrepris.



Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
1	2AUe	59 500	Pôle secondaire	Extension de la zone d'activités économiques de Trois Mares.	-	
2	2AUc	16 670	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Dassy d'une capacité d'environ 60 logements privés.	60 logements	37,5 lgts et équ lgts/ha
3	2AUc	15 600	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Dassy d'une capacité d'environ 60 logements.	60 logements	37,5,0 lgts et équ lgts/ha
4	2AUa	6 330	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Trois Mares d'une capacité d'environ 30 logements privés.	30 logements	50,0 lgts et équ lgts/ha

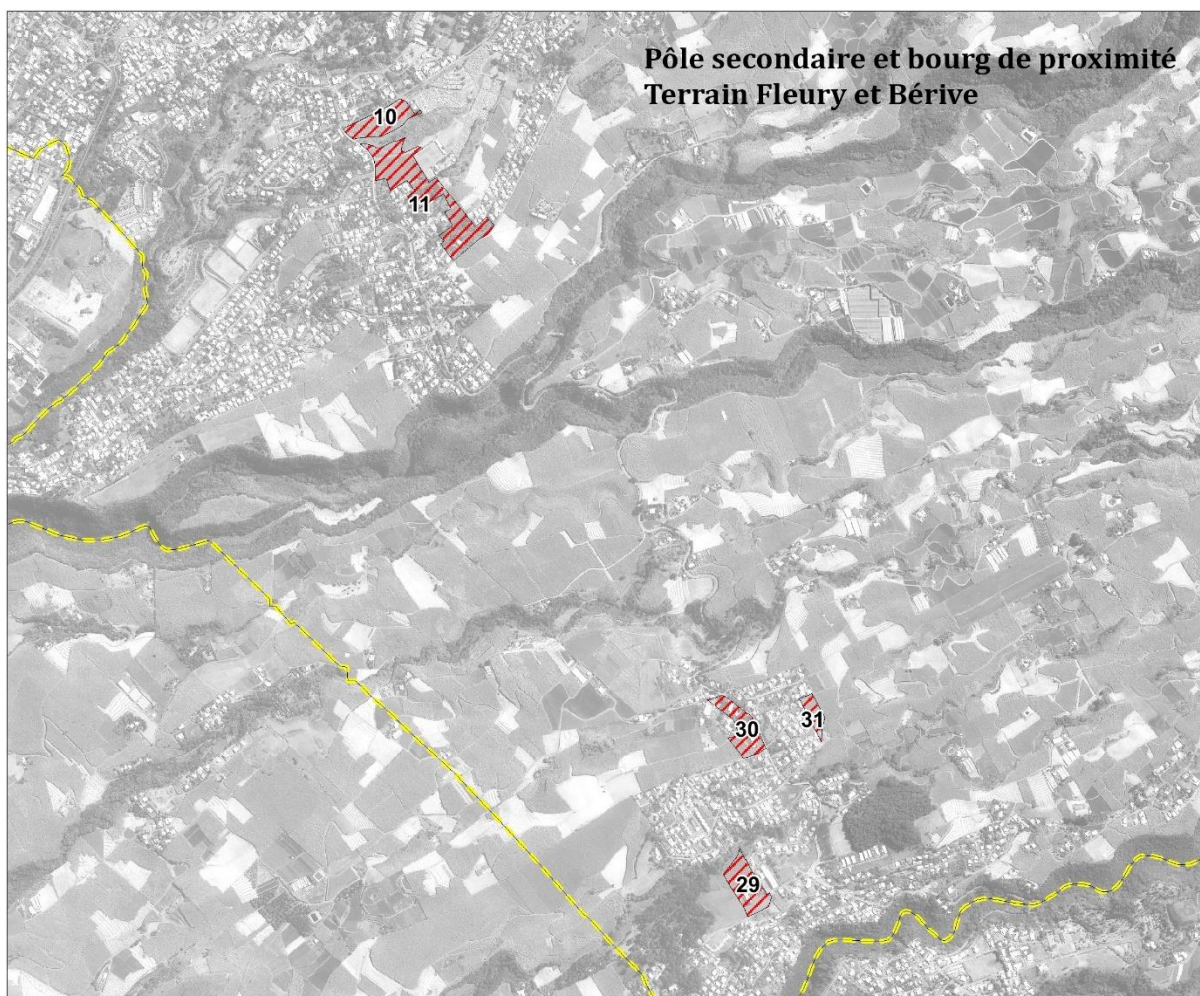


6	2AUa	9 060	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Trois Mares d'une capacité d'environ 90 logements dont 15 logements sociaux.	90 logements 15 équivalents logements	111,1 lgts et équ lgts/ha
7	2AUc	6 650	Pôle secondaire	Opération résidentielle dans le quartier de Trois Mares d'une capacité d'environ 30 logements privés.	30 logements	50,0 lgts et équ lgts/ha



Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
8	2AUc	40 260	Pôle secondaire	Opération résidentielle d'une capacité d'environ 150 logements.	150 logements 25 équivalents logements	43,7 lgts et équ lgts/ha
9	2AUc	15 890	Pôle secondaire	Opération résidentielle d'une capacité d'environ 75 logements privés dont 30 logements sociaux.	75 logements 10 équivalents logements	50,0 lgts et équ lgts/ha
<i>Ne figure pas sur la carte</i>	2AUb	9 260	Pôle secondaire	Opération résidentielle d'une capacité d'environ 30 logements privés ( <i>ne figure pas sur la carte</i> ).	30 logements	33,3 lgts et équ lgts/ha



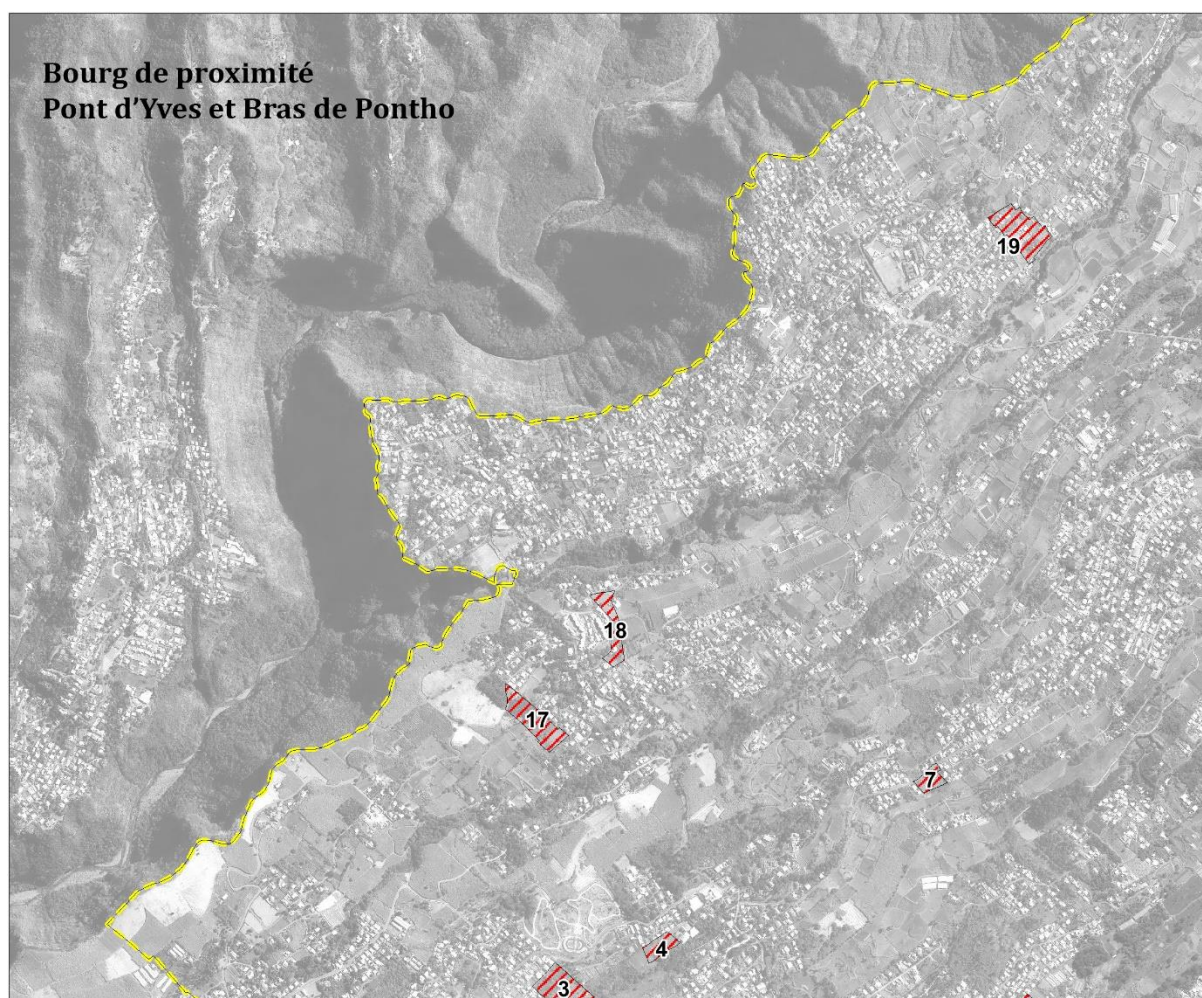


Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
10	2AUc	15 710	Pôle secondaire	Opération résidentielle à Terrain Fleury d'une capacité d'environ 100 logements privés intégrant des commerces et services de proximité.	100 logements 20 équivalents logements	80,0 lgts et équ lgts/ha
11	2AUc	44 890	Pôle secondaire	Opération résidentielle à Terrain Fleury d'une capacité d'environ 180 logements privés dont 60 logements sociaux.	180 logements 90 équivalents logements	52,2 lgts et équ lgts/ha
29	2AUb	16 610	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Bérive d'une capacité d'environ 30 logements dont 10 logements sociaux encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	30 logements 5 équivalents logements	21,8 lgts et équ lgts/ha
30	2AUc	15 370	Bourg de proximité	Structuration du foyer de l'ADAPEI à Bérive.	60 équivalents logements	40,0 lgts et équ lgts/ha
31	2AUc	5 810	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Bérive d'une capacité d'environ 12 logements privés.	12 logements	24,0 lgts et équ lgts/ha

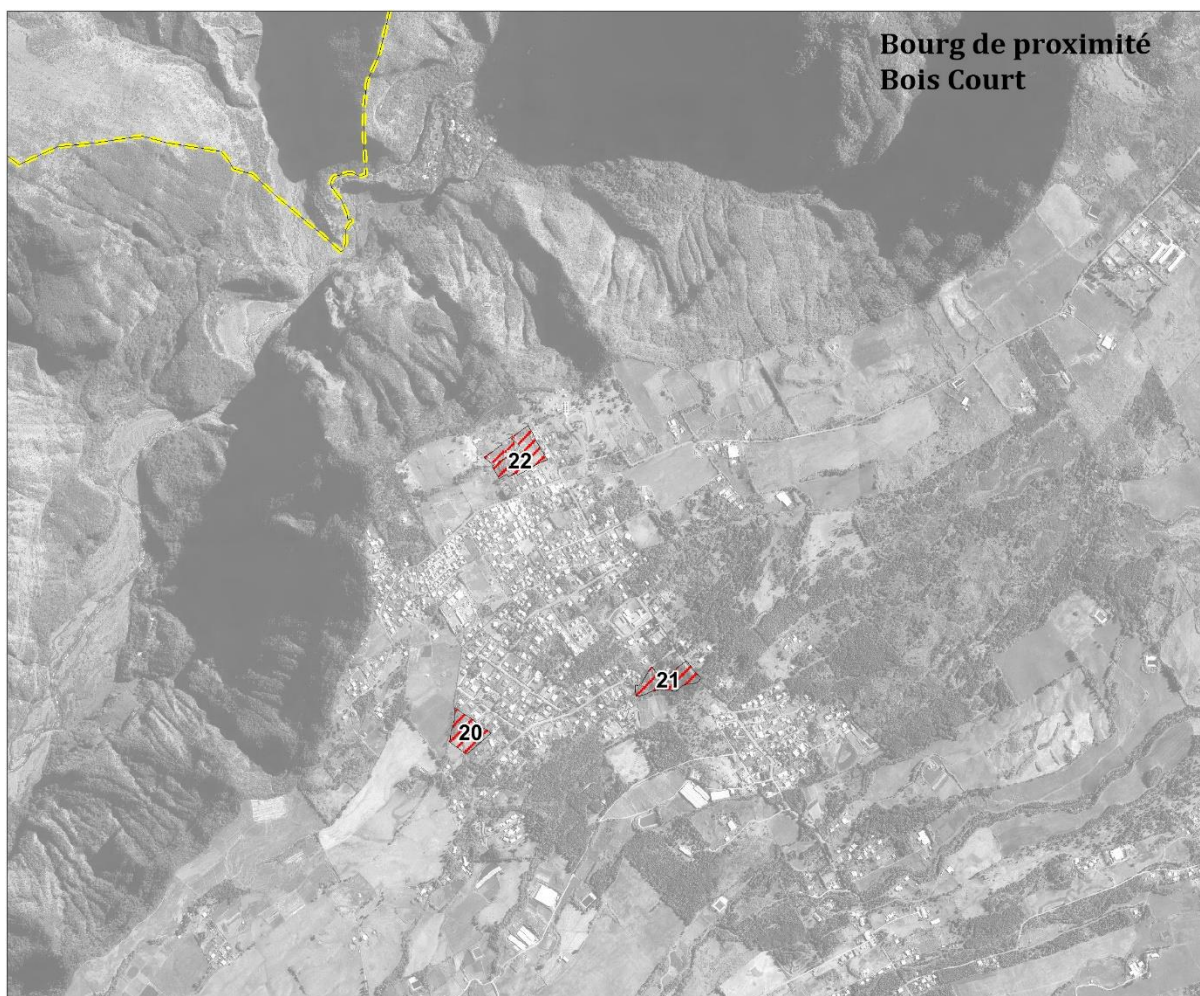


Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
12	2AUe	152 720	Ville relais	Zone d'activités économiques du 19 <sup>ème</sup> KM	-	
13	2AUc	6 560	Ville relais	Opération de 15 logements privés au 19 <sup>ème</sup> KM.	15 logements	25,0 lgts et équ lgts/ha
14	2AUc	37 070	Ville relais	Aménagement du cimetière au 23 <sup>ème</sup> KM encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	-	
15	2AUc	25 490	Ville relais	Opération résidentielle au 23 <sup>ème</sup> KM d'une capacité d'environ 80 logements encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	80 logements 10 équivalents logements	36,0 lgts et équ lgts/ha
16	2AUb	31 240	Ville relais	Opération résidentielle au 23 <sup>ème</sup> KM d'une capacité d'environ 90 logements encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	90 logements	29,0 lgts et équ lgts/ha





Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
17	2AUc	16 800	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Bras de Pontho d'une capacité d'environ 30 logements.	30 logements	18,7 lgts et équ lgts/ha
18	2AUc	7 140	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Bras de Pontho d'une capacité d'environ 20 logements.	20 logements	28,5 lgts et équ lgts/ha
19	2AUc	19 520	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Pont d'Yves d'une capacité d'environ 40 logements encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	40 logements	21,0 lgts et équ lgts/ha



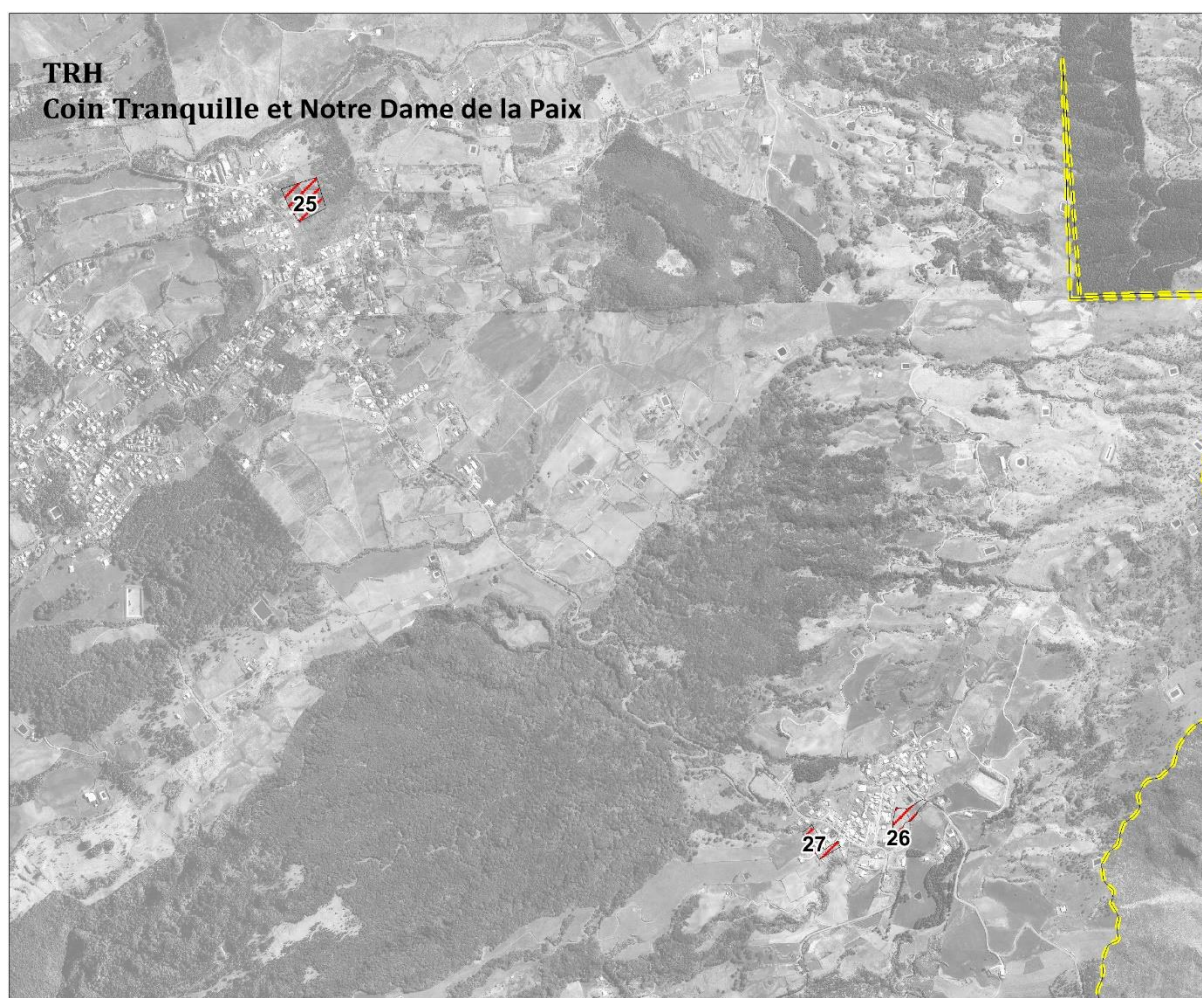
Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
20	2AUc	11 230	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Bois Court d'une capacité d'environ 25 logements encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	25 logements	22,7 lgts et équ lgts/ha
21	2AUc	11 940	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Bois Court d'une capacité d'environ 25 logements encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	25 logements	22,7 lgts et équ lgts/ha
22	2AUc	19 590	Bourg de proximité	Opération résidentielle dans le quartier de Bois Court d'une capacité d'environ 40 logements encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	40 logements	21,0 lgts et équ lgts/ha





Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
23	2AUd	8 290	TRH	Opération résidentielle dans le quartier de Bourg Murat d'une capacité d'environ 20 logements sociaux inscrite avec un emplacement réservé.	10 logements	12,5 lgts et équ lgts/ha
24	2AUd	17 070	TRH	Opération résidentielle dans le secteur de Grande Ferme d'une capacité d'environ 18 logements.	18 logements	10,5 lgts et équ lgts/ha





Numéro	Zone	Superficie en m <sup>2</sup>	Lieu	Programme et prescriptions envisagées	Densité	Densité nette
25	2AUd	13 290	TRH	Opération résidentielle dans le quartier de Coin Tranquille d'une capacité d'environ 15 logements.	15 logements	11,5 lgts et équ lgts/ha
26	2AUd	5 980	TRH	Opération résidentielle dans le quartier de Notre-Dame de la Paix d'une capacité d'environ 10 logements.	10 logements	16,6 lgts et équ lgts/ha
27	2AUd	5 000	TRH	Opération résidentielle dans le quartier de Notre-Dame de la Paix d'une capacité d'environ 10 logements.	10 logements	20,0 lgts et équ lgts/ha
Ne figure pas sur la carte	2AUd	3 890	TRH	Opération résidentielle dans le secteur de Petite Ferme d'une capacité d'environ 5 logements (ne figure pas sur la carte).	5 logements	16,6 lgts et équ lgts/ha
Ne figure pas sur la carte	2AUd	10 240	TRH	Opération résidentielle dans le secteur de Bras Creux d'une capacité d'environ 10 logements (ne figure pas sur la carte).	10 logements	10,0 lgts et équ lgts/ha

## Synthèse des zones 2AU

Sur l'ensemble du territoire, les zones 2AU destinées à des opérations à vocation résidentielle, permettent de produire environ 1 260 logements et 230 équivalents logements.

	Superficie destinée à des opérations à vocation résidentielle	Nombre de logements programmés	Nombre d'équivalents logements programmés	Total de logements et équivalents logements	Densité nette par hectare
Pôle secondaire	18,0 ha	780	160	940	<b>52,2</b> lgts et équ lgts/ha
Ville Relais	6,3 ha	185	10	195	<b>30,9</b> lgts et équ lgts/ha
Bourgs de proximité	12,4 ha	222	65	287	<b>23,1</b> lgts et équ lgts/ha
TRH	6,4 ha	78	-	78	<b>12,2</b> lgts et équ lgts/ha
<b>Total</b>	<b>43,1 ha</b>	<b>1265</b>	<b>235</b>	<b>1500</b>	<b>34,8</b> lgts et équ lgts/ha

## 3. Les objectifs de densité

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, les extensions urbaines doivent être également justifiées en prenant en compte les objectifs de densité sur les espaces urbains et à urbaniser. A cet effet, le SAR a structuré l'armature urbaine sur le territoire du Tampon par :

- un pôle secondaire constitué par le centre-ville du Tampon avec un objectif de densité minimale de 50 log/ha ;
- une ville-relais à La Plaine des Cafres avec un objectif de densité minimale de 30 log/ha ;
- des bourgs de proximité, que sont Pont d'Yves/Bras de Pontho, Bois Court et Bourg Murat, avec un objectif de densité minimale de 20 log/ha.
- des territoires ruraux habités, que sont notamment Piton Hyacinthe, Grande Ferme, Petite Ferme, avec un objectif de densité minimale de 10 log/ha.

A l'exception des zones AU destinées à l'activité économique de production et au tourisme, le tableau suivant reprend les capacités de construction en distinguant la part des logements et les équivalents logements. Il ressort de cette analyse que les densités par polarité sont atteintes :

	Superficie totale destinée à des opérations à vocation résidentielle	Nombre de logements programmés	Nombre d'équivalents logements programmés	Total de logements et équivalents logements	Densité nette par hectare
Pôle secondaire	71,7 ha	2335	1290	3625	<b>50,5</b> lgts et équ lgts/ha
Ville Relais	30,9 ha	610	505	1115	<b>36,1</b> lgts et équ lgts/ha
Bourgs de proximité	16,9 ha	322	71	393	<b>23,2</b> lgts et équ lgts/ha
TRH	8,8 ha	103	-	78	<b>11,7</b> lgts et équ lgts/ha
<b>Total</b>	<i>128,3 ha</i>	<i>3370</i>	<i>1866</i>	<i>5236</i>	<b>40,8</b> lgts et équ lgts/ha

Le règlement prévoit de respecter au minimum les densités suivantes :

**Pour le pôle secondaire fixé par le SAR :**

- en zone 1AUa ou 2AUa, 50 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,
- en zone 1AUb ou 2AUb, situées au sein du pôle secondaire fixé par le SAR, 50 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,
- en zone 1AUc ou 2AUc, situées au sein du pôle secondaire fixé par le SAR, 50 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,

**Pour la ville relais fixée par le SAR :**

- en zone 1AUb ou 2AUb, situées au sein de la ville relais fixée par le SAR, 30 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,
- en zone 1AUc ou 2AUc, situées au sein de la ville relais fixée par le SAR, 30 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,

**Pour les bourgs de proximité fixés par le SAR :**

- en zone 1AUc ou 2AUc, 20 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,

**Pour les TRH et autres secteurs fixés par le SAR :**

- en zone 1AUd ou 2AUd, 10 logements ou équivalents-logements par hectare minimum.

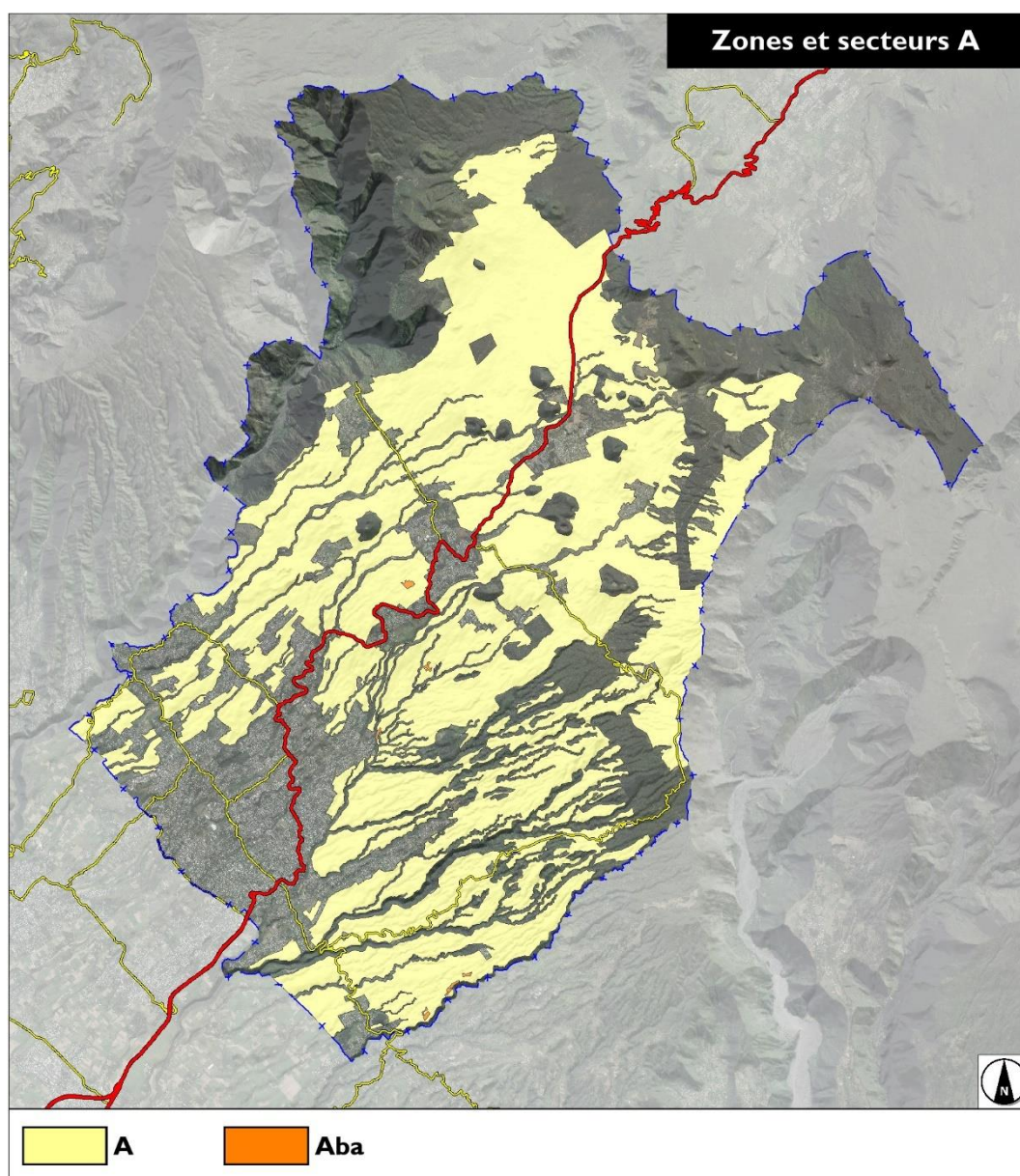
## **Partie 5,**

# **Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles**



Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

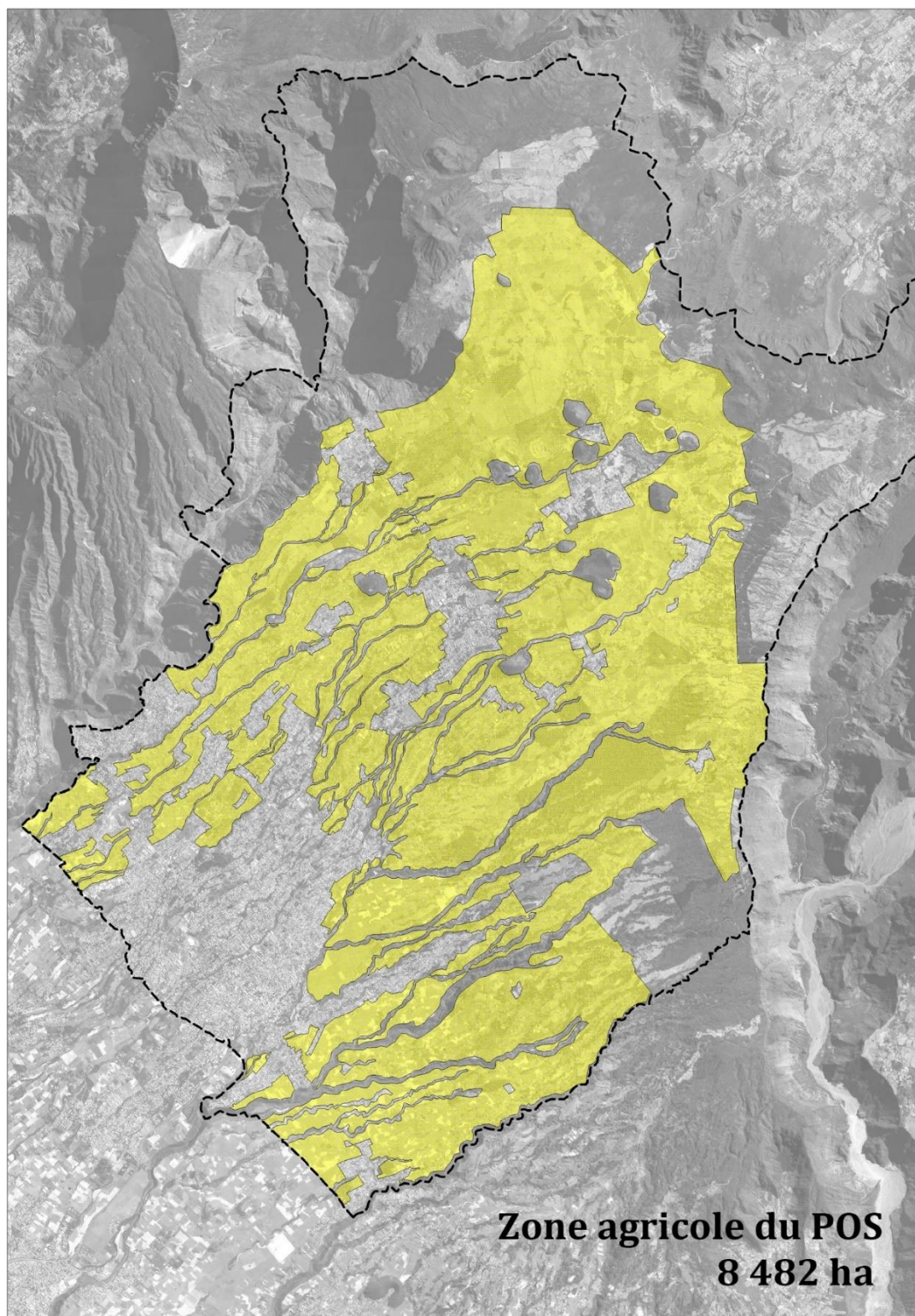
Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
<b>A</b>	Cette zone couvre tous les espaces agricoles du territoire communal qu'il convient de protéger.	8 448,3 ha
<b>Aba</b>	Dans ce secteur, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	9,9 ha
<b>Total</b>	<b>Zones A</b>	<b>8 458,2 ha</b>





## 1.L'évolution de la zone agricole

Le document d'urbanisme du Tampon de référence est le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2002. Dans ce document, il existe une zone **NC**, qui couvre les espaces de richesse agricole correspondant à des terrains présentant une bonne aptitude physique. La superficie totale est de **8 482 hectares**.





Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tampon prévoit la protection des espaces agricoles avec la création d'une zone **A**. Cette zone identifie les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'ensemble de cette la zone (y compris le secteur Aba) couvre une superficie totale de **8 458 hectares**, soit une diminution nette de 30 hectares au regard du POS.

La stratégie mise en œuvre dans le cadre du PLU du Tampon repose sur les axes suivants :

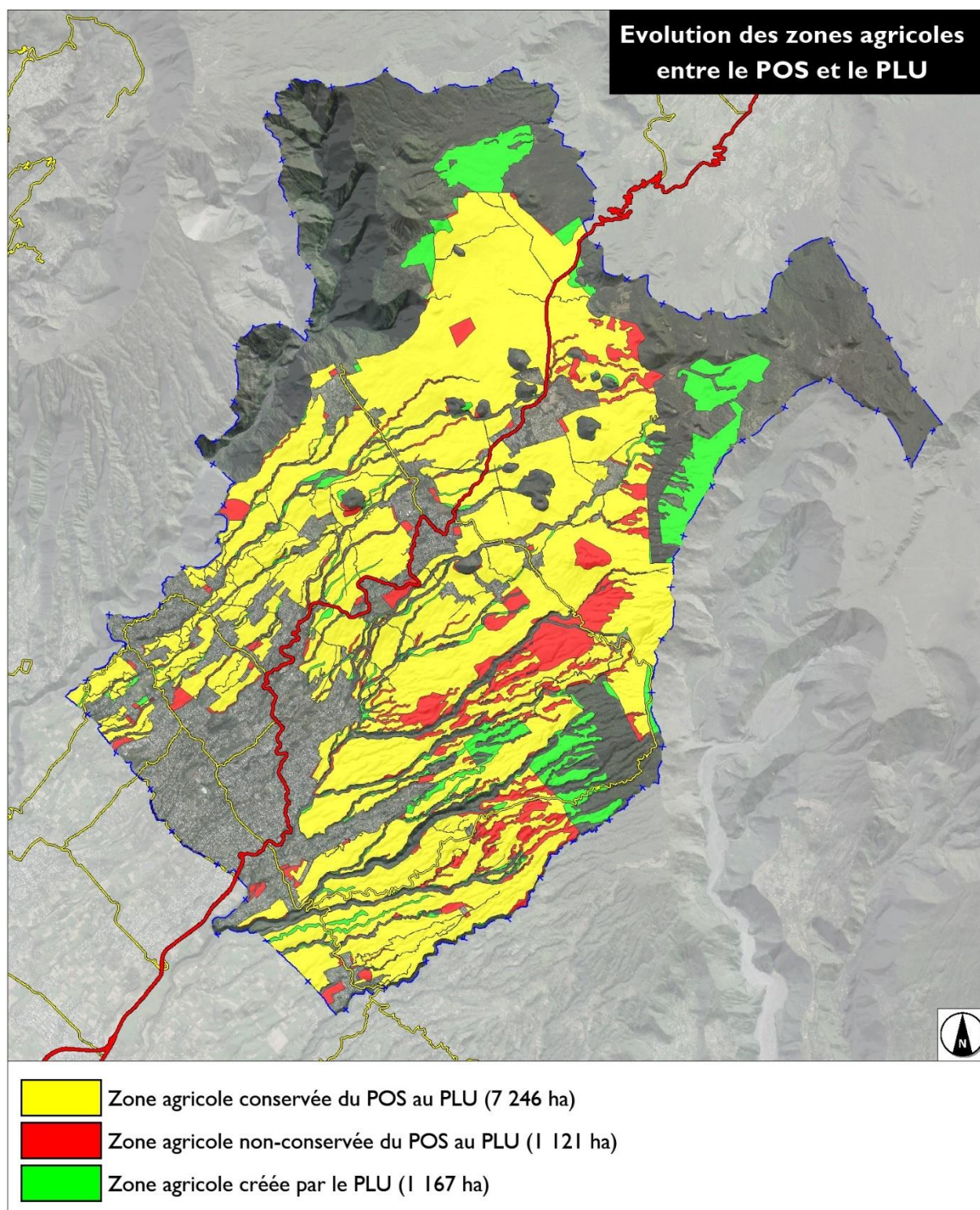
- **Préserver les espaces agricoles** : il s'agit de délimiter les espaces réellement exploitées en zone agricole en s'appuyant sur les nouveaux outils (Charte agricole, BOS, etc.).
- **Reconquérir des espaces pour une agriculture raisonnée** : l'objectif est de récupérer les territoires en friches notamment dans les hauts.
- **Améliorer le rendement des exploitations** : l'objectif est d'assurer la déconnection du réseau d'irrigation du réseau d'eau potable en implantant de nouvelles retenues collinaires. Ainsi le projet de retenue de Piton Sahales constitue le prochain projet important en matière de développement de l'irrigation agricole.

## 1.1. Les espaces agricoles en plus

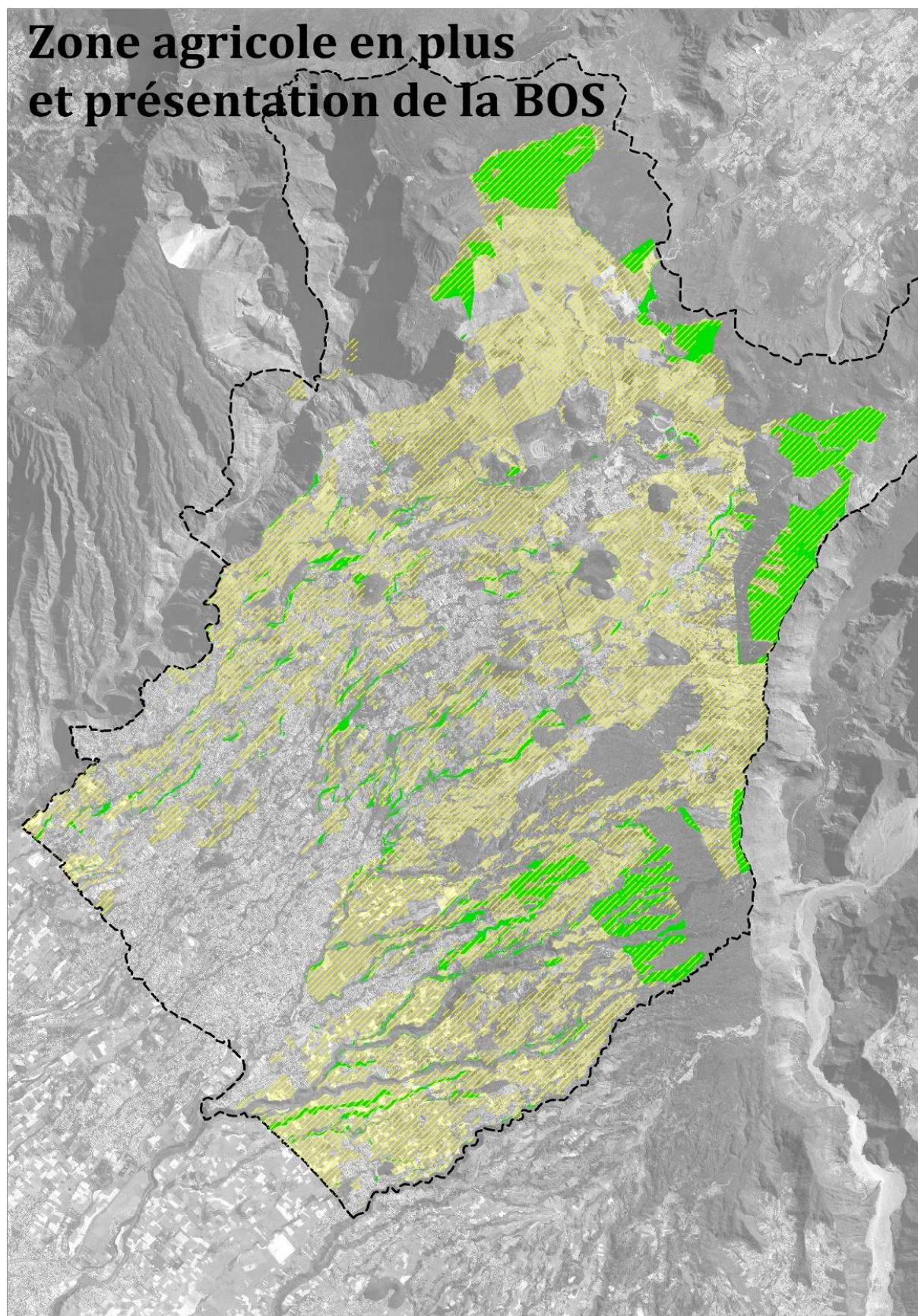
---

L'analyse a consisté à repérer les terrains cultivés en s'appuyant sur les données de la BOS. Ainsi, parmi les 1 167 hectares nouvellement classés par le projet de PLU en zone agricole, **881 hectares** sont identifiés par la BOS, soit 78% environ.

Ces espaces sont présents sur l'ensemble du territoire et permettent de conforter les exploitations existantes en tenant compte de la réalité de l'activité agricole.







## 1.2. Les espaces agricoles en moins

Parmi les 1 121 hectares anciennement classés en zone agricole mais non repris par le projet de PLU, seulement **432 hectares** sont identifiés par la BOS, soit 34% environ.

Les espaces qui ne sont plus classés en zone agricole sont principalement les suivants :

- Le site de tunnel de lave au nord de Pont d'Yves, pour 20 hectares
- Le secteur du Coteau de Brèdes à la Plaine des Cafres, pour 25 hectares
- La forêt de Notre-Dame de la Paix pour 250 hectares
- Le piton Mahot pour 30 hectares
- Les extensions urbaines

## 2. Les STECAL au sein de la zone agricole

### 2.1. Le contexte réglementaire

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », a introduit la possibilité de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les documents d'urbanisme, en stipulant :

*« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».*

Cette disposition permet, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe de ce type d'espace.

Afin d'éviter toute dérive en reproduisant ce que les zones NB des Plans d'Occupation des Sols (POS) autorisaient, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a encadré cette disposition en rendant ce pastillage exceptionnel et en le soumettant à l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), aujourd'hui remplacée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture a précisé ces dispositions, notamment pour le changement de destination des constructions existantes dans les zones agricoles ou naturelles.

Désormais, selon le code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut :

*« 6° **A titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*a) Des constructions ;*

*b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*



*c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »*

## 2.2. Les secteurs Aba

---

En ce qui concerne le caractère exceptionnel d'un STECAL, plusieurs critères doivent être respectés :

- Se situer en milieu rural, dans des secteurs où la collectivité n'envisage pas de renforcer les réseaux compte tenu de la prédominance de la vocation agricole et/ou naturelle de la zone,
- Disposer néanmoins d'une desserte routière satisfaisante ainsi que d'une alimentation en eau potable et électricité,
- Ne pas être exposé à des risques naturels majeurs (inondations, mouvements de terrain, etc.),
- Enfin, ne pas remettre en cause la vocation agricole et/ou naturelle de la zone environnante, notamment si celle-ci dispose d'infrastructures permettant sa valorisation (réseau d'irrigation, équipements touristiques, etc.).

La mise en œuvre de STECAL peut être envisagée dans trois cas de figure :

- La prise en compte de poches d'habitations existantes depuis de nombreuses années,
- La structuration et l'encadrement réglementaire de pôles de vie en milieu rural,
- Le contrôle de l'urbanisation sur des secteurs anciennement constructibles (type zone NB d'un POS) pour lesquels la collectivité ne souhaite pas renforcer les réseaux.

### ► La prise en compte de poches d'habitations existantes depuis de nombreuses années

Il s'agit de circonscrire des petites poches d'habitation, dont la présence remonte à plusieurs années. Pour éviter toute dérive, et ne pas être assimilées à une régularisation de constructions illicites, l'ancienneté de ces poches doit être démontrée. De même, la délimitation du STECAL doit strictement se limiter aux espaces déjà bâtis sans intégrer de nouveaux terrains constructibles. La logique n'est pas d'encourager la densification de tels écarts mais de permettre les travaux d'entretien et de mise aux normes de logements existants. Par conséquent, la superficie de ce type de STECAL doit nécessairement être de taille réduite pour une dizaine de constructions maximum.

## ► La structuration et l'encadrement réglementaire de pôles de vie en milieu rural

Compte tenu du développement rural des Hauts du Tampon, il existe des pôles de vie qui se sont progressivement structurés au sein d'un espace agricole en perte de dynamisme. Ce cas de figure se caractérise par la présence d'un habitat bien regroupé, desservi par des réseaux primaires (voirie, adduction d'eau potable, EDF, France-Télécom) ainsi que l'existence de services publics (transports en commun, ramassage des ordures ménagères, etc.) et parfois même d'équipements de proximité. Il s'agit de véritables hameaux, alors même que leur classement réglementaire au document d'urbanisme en vigueur interdit toute structuration ou densification.

L'objectif qui doit présider à la délimitation de ce type de STECAL n'est pas d'étendre les hameaux existants mais de les circonscrire au bâti déjà présent, quitte à rendre constructible des terrains vierges interstitiels. Le principe est de permettre une structuration mesurée de ces bassins de vie permettant de mieux lutter contre le mitage du territoire.

Le choix du hameau doit s'appuyer sur la notion de lieux d'échanges, basée sur une interconnexion de services. Il ne s'agit pas de renforcer les réseaux existants mais de permettre à ceux présents de fonctionner de manière cohérente. La superficie de ce type de STECAL peut atteindre quelques hectares englobant jusqu'à une trentaine de constructions.

## ► Le contrôle de l'urbanisation sur des secteurs anciennement constructibles

Les POS avaient la possibilité de classer des secteurs d'habitat diffus en zone NB. Il s'agissait le plus souvent de zones naturelles ordinaires où pouvaient être admises des constructions de manière limitée. Avec l'avènement des PLU, cette catégorie de zone a été supprimée. La possibilité de délimiter un STECAL trouve ici toute sa justification, surtout pour les lieux de vie peu équipés et pour lesquels aucun renforcement de réseaux publics n'est prévu.

Dans le projet de PLU du Tampon, il existe six secteurs Aba :

- Ce sont des poches rurales **déjà bâties**.
- La superficie cumulée de ces « lieux de vie » représente 9,9 hectares, soit **0,37 % des zones urbaines et à urbaniser inscrites au projet PLU**. La taille est bien limitée et résiduelle par rapport à l'agglomération.
- Leurs capacités d'accueil sont limitées, puisqu'il ne reste que peu de possibilité de constructions : environ **29 constructions estimées alors que le PLU en prévoit près de 9 000 à l'échelle du territoire**, soit environ 0,4% de la production totale attendue.
- Le potentiel de construction est également limité car le règlement impose de **faibles gabarits** : R + combles.

### Site n°1, chemin Canal

	Superficie : 26 049 m <sup>2</sup>
POS en vigueur : <b>zone NC</b>	SAR : Espace agricole
28 constructions existantes	Densité actuelle : 10,7 lgts/ha
Potentiel de 11 constructions	Densité projetée : 15,0 lgts/ha

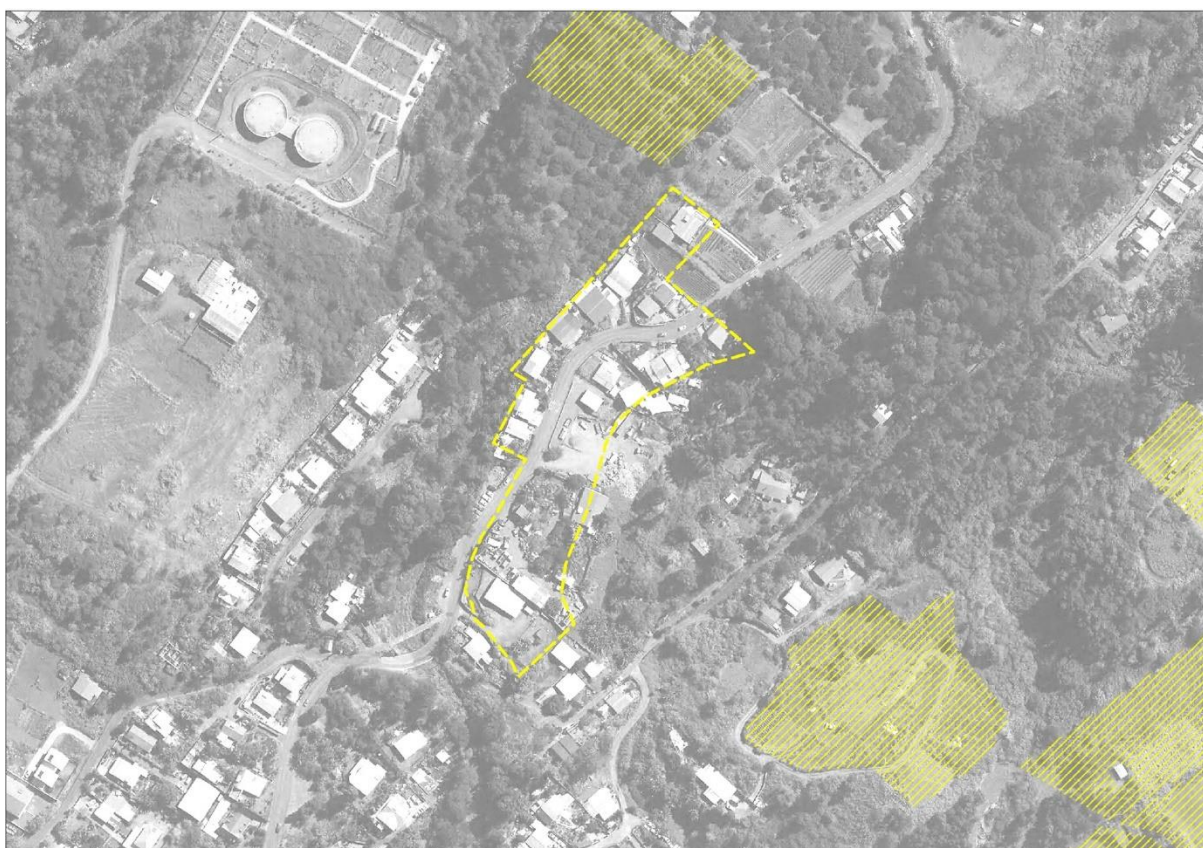
Ce secteur est situé en totalité en espace agricole au SAR. Le quartier s'est développé de part et d'autre du chemin Canal. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS, mais situé en dehors des espaces agricoles identifié par la BOS. Les capacités de densification demeurent limitées et ne représentent que 28% du tissu urbain projeté.



### Site n°2, Bras Creux, chemin des Maraîchers

	Superficie : 11 955 m <sup>2</sup>
POS en vigueur : <b>zone NC</b>	SAR : Continuité écologique
17 constructions existantes	Densité actuelle : 14,1 lgts/ha
Potentiel de 2 constructions	Densité projetée : 15,8 lgts/ha

Ce secteur est situé en totalité en continuité écologique au SAR. Le quartier s'est développé de part et d'autre du chemin des Maraîchers. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS, mais situé en dehors des espaces agricoles identifiés par la BOS. Les capacités de densification demeurent limitées et ne représentent que 10% du tissu urbain projeté.





### Site n°3, Ligne d'Equerre, chemin Léopold Brabant

	Superficie : 11 017 m <sup>2</sup>
POS en vigueur : <b>zone NCpf</b>	SAR : Espace agricole
14 constructions existantes	Densité actuelle : 12,7 lgts/ha
Potentiel de 4 constructions	Densité projetée : 16,3 lgts/ha

Ce secteur est situé en totalité en espace agricole au SAR. Le quartier s'est développé de part et d'autre du chemin Léopold Brabant. Il s'agit d'une ancienne zone NCpf du POS, mais situé en dehors des espaces agricoles identifiés par la BOS. Les capacités de densification demeurent limitées et ne représentent que 22% du tissu urbain projeté.



### Site n°4, Ligne d'Equerre, chemin Léopold Brabant

	Superficie : 18 454 m <sup>2</sup>
POS en vigueur : <b>zone NCpf</b>	SAR : Espace agricole
26 constructions existantes	Densité actuelle : 14,4 lgts/ha
Potentiel de 3 constructions	Densité projetée : 16,1 lgts/ha

Ce secteur est situé en totalité en espace agricole au SAR. Le quartier s'est développé de part et d'autre du chemin Léopold Brabant. Il s'agit d'une ancienne zone NCpf du POS, mais situé en dehors des espaces agricoles identifiés par la BOS. Les capacités de densification demeurent limitées et ne représentent que 10% du tissu urbain projeté.





### Site n°5, Bérive, chemin Léopold Brabant

	Superficie : 17 073 m <sup>2</sup>
POS en vigueur : <b>zone NCpf</b>	SAR : Espace agricole
19 constructions existantes	Densité actuelle : 11,2 lgts/ha
Potentiel de 5 constructions	Densité projetée : 14,1 lgts/ha

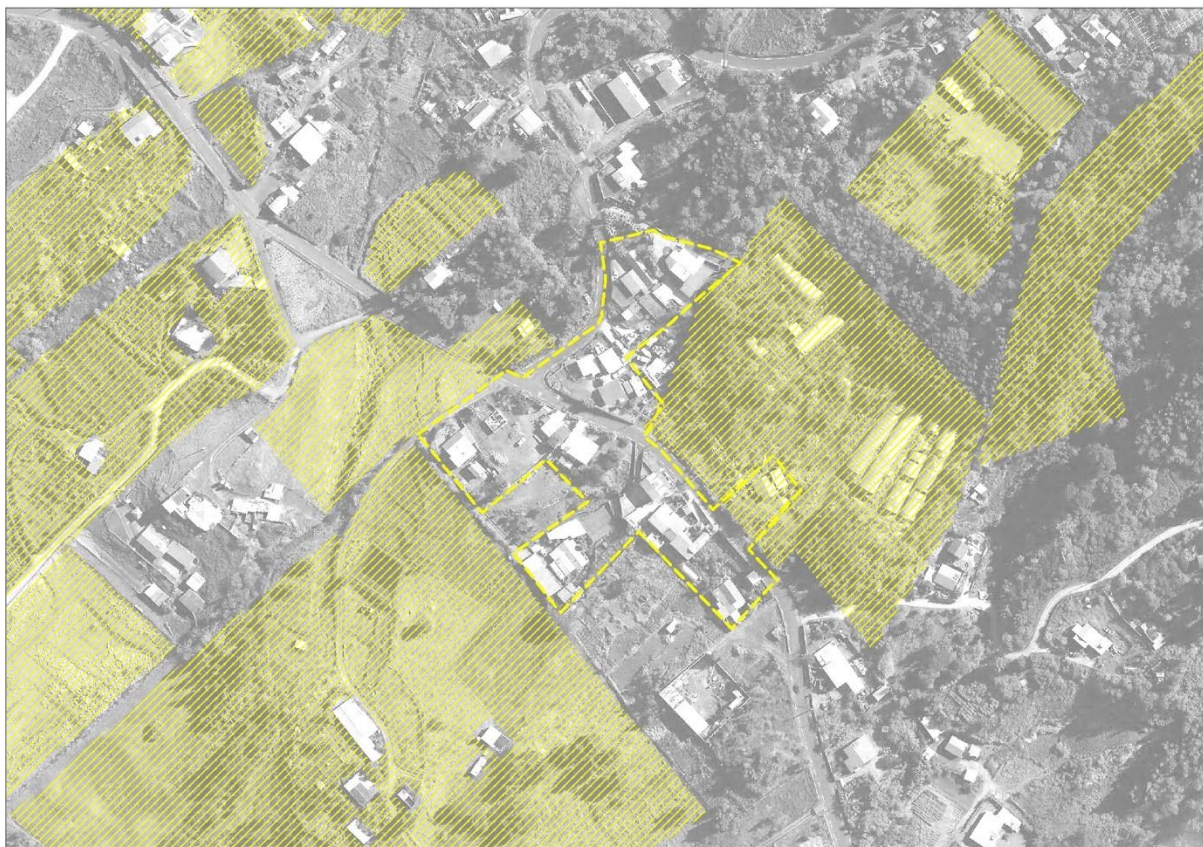
Ce secteur est situé en totalité en espace agricole au SAR. Le quartier s'est développé de part et d'autre du chemin Léopold Brabant. Il s'agit d'une ancienne zone NCpf du POS, mais situé en dehors des espaces agricoles identifiés par la BOS. Les capacités de densification demeurent limitées et ne représentent que 20% du tissu urbain projeté.



### Site n°6, 19<sup>ème</sup> KM, chemin Philidor Techer

	Superficie : 14 441 m <sup>2</sup>
POS en vigueur : <b>zone NC</b>	SAR : Espace agricole
15 constructions existantes	Densité actuelle : 10,7 lgts/ha
Potentiel de 4 constructions	Densité projetée : 13,5 lgts/ha

Ce secteur est situé en totalité en espace agricole au SAR. Le quartier s'est développé de part et d'autre du chemin Philidor Techer. Il s'agit d'une ancienne zone NC du POS, mais situé en dehors des espaces agricoles identifiés par la BOS. Les capacités de densification demeurent limitées et ne représentent que 21% du tissu urbain projeté.





## **Partie 6,**

# **Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles**

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
<b>N</b>	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger.	759,4 ha
<b>Nco</b>	Ce secteur correspond aux corridors écologiques.	2 853,5 ha
<b>Npnr</b>	Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.	3 410,8 ha
<b>Nto</b>	Ce secteur correspond aux sites susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis.	32,5 ha
<b>Total</b>	<b>Zones N</b>	<b>7 056,2 ha</b>

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tampon prévoit la protection des espaces naturels avec la création d'une zone **N**. Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'ensemble de cette zone couvre une superficie totale de **7 056 hectares**, soit 39% du territoire communal.

### ► Les espaces naturels à fort enjeux de protection

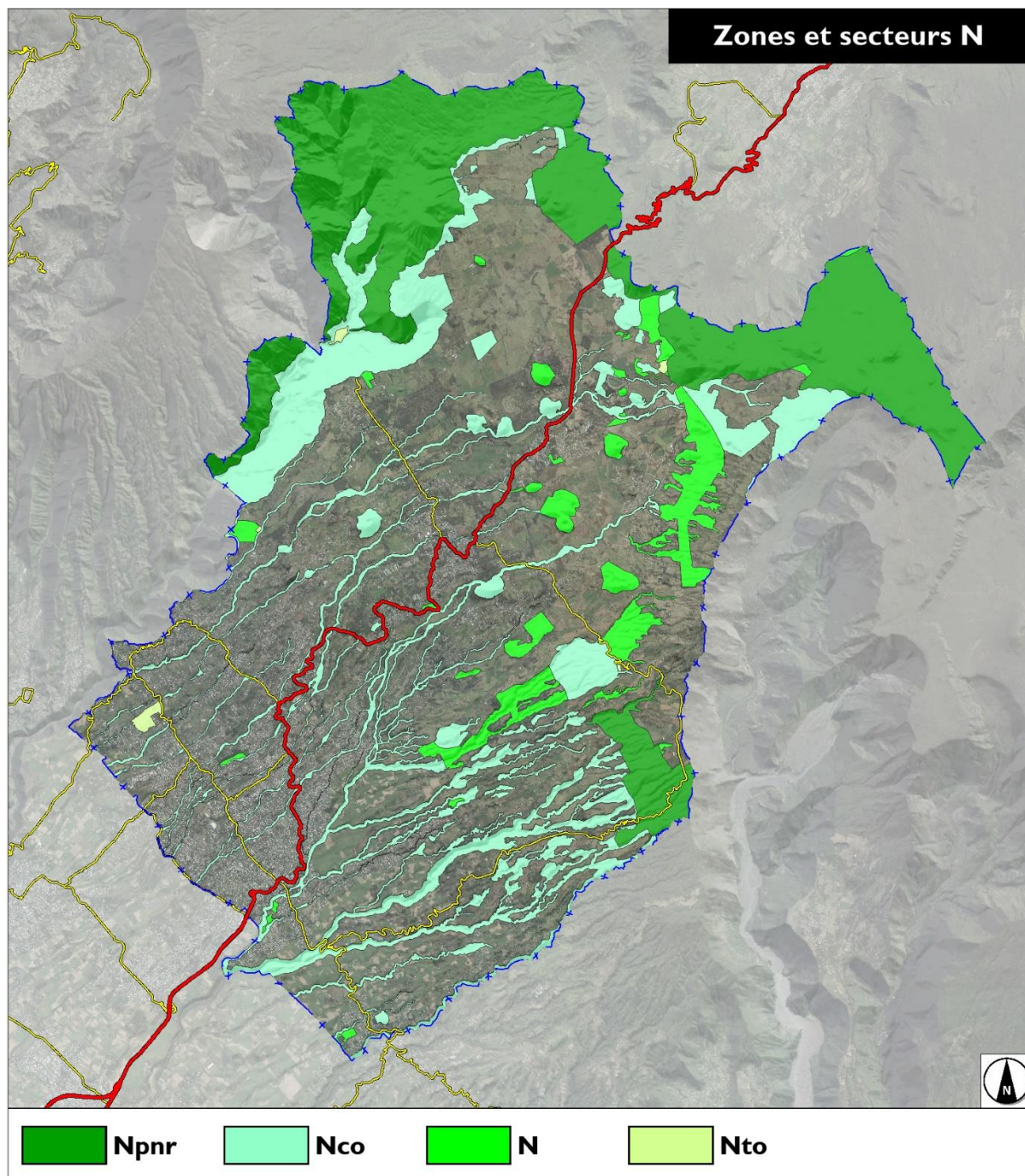
Les espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion sont repérés en secteur **Npnr** et couvrent 3 410 ha, soit environ 18% du territoire communal. Dans ce secteur, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National.

### ► Les corridors écologiques et poumons verts

Le secteur **Nco**, d'une superficie de 2 853 ha, participe directement à la trame verte et bleue du territoire. Il se fonde sur les espaces de « continuité écologique » qui sont complétés par d'autres espaces naturels repérés qui peuvent garantir le même objectif, à savoir relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des « corridors écologiques » facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, permettant ainsi de diminuer la vulnérabilité de la faune et de la flore qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et des habitats d'espèces.

### ► Les espaces naturels ordinaires

La zone **N** couvre par défaut les espaces naturels ordinaires, qui jouent le plus souvent un rôle de zone tampon entre des sites naturels remarquables et des zones agricoles.



### ▮ Les secteurs à vocation-touristique

La commune souhaite valoriser le tourisme et les loisirs sur l'ensemble de son territoire. La collectivité envisage donc de développer une offre touristique avec les principaux points d'attraction existants : Notre-Dame de la Paix, Bourg Murat, Bois Court, Parc des Palmiers, etc.. La nouvelle offre touristique doit permettre de fixer les touristes autour d'un schéma d'itinérance touristique via notamment la possibilité laissée aux porteurs de projet privé de développer des hébergements touristiques insolites sur différents secteurs du territoire communal.

Toutefois, la commune porte une attention particulière à ce que ce développement ne porte préjudice à l'environnement et à l'agriculture. Il s'agit d'une volonté de découverte du monde rural et d'une complémentarité de l'activité agricole en place.

Afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et d'y réduire l'impact, le PLU a hiérarchisé les secteurs **Nto** avec une numérotation de 1 à 5. Ces secteurs sont des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), pour lesquels, à titre exceptionnel, sont admis les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs, de tourisme et d'hébergement hôtelier ainsi que les équipements qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, etc.) dès lors qu'ils s'intègrent dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers et des paysages. Les matériaux, les couleurs employés, le choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et les aménagements annexes (parking, accès, ...) doivent être choisis en tenant compte de l'environnement naturel afin de limiter l'impact paysager.

En outre, l'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent et les conditions suivantes :

- En secteur **Nto1**, correspondant au site du Tunnel de lave, la réhabilitation et l'aménagement du bâtiment existant.
- En secteur **Nto2**, le projet prévoit l'installation d'un écolodge composé de 50 chambres maximum, un bâtiment pour l'accueil et restauration et des équipements sportifs et de loisirs pour 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum sur l'ensemble du secteur concerné.
- En secteur **Nto3**, la surface de plancher totale admise est de 120 m<sup>2</sup> par bâtiment sans pouvoir excéder 360 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur concerné.
- En secteur **Nto4**, correspondant au site du parc des Palmiers, construction d'un bâtiment de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum comprenant un espace d'accueil, une cafétéria, des espaces d'exposition et des sanitaires.
- En secteur **Nto5**, correspondant au site de Grand Bassin, anciennement classé en zone NB, la surface de plancher totale admise est de 170 m<sup>2</sup> par unité foncière y compris les bâtis existants.

Pour les secteurs **Nto2** et **Nto4**, une orientation d'aménagement et de programmation précise les conditions d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

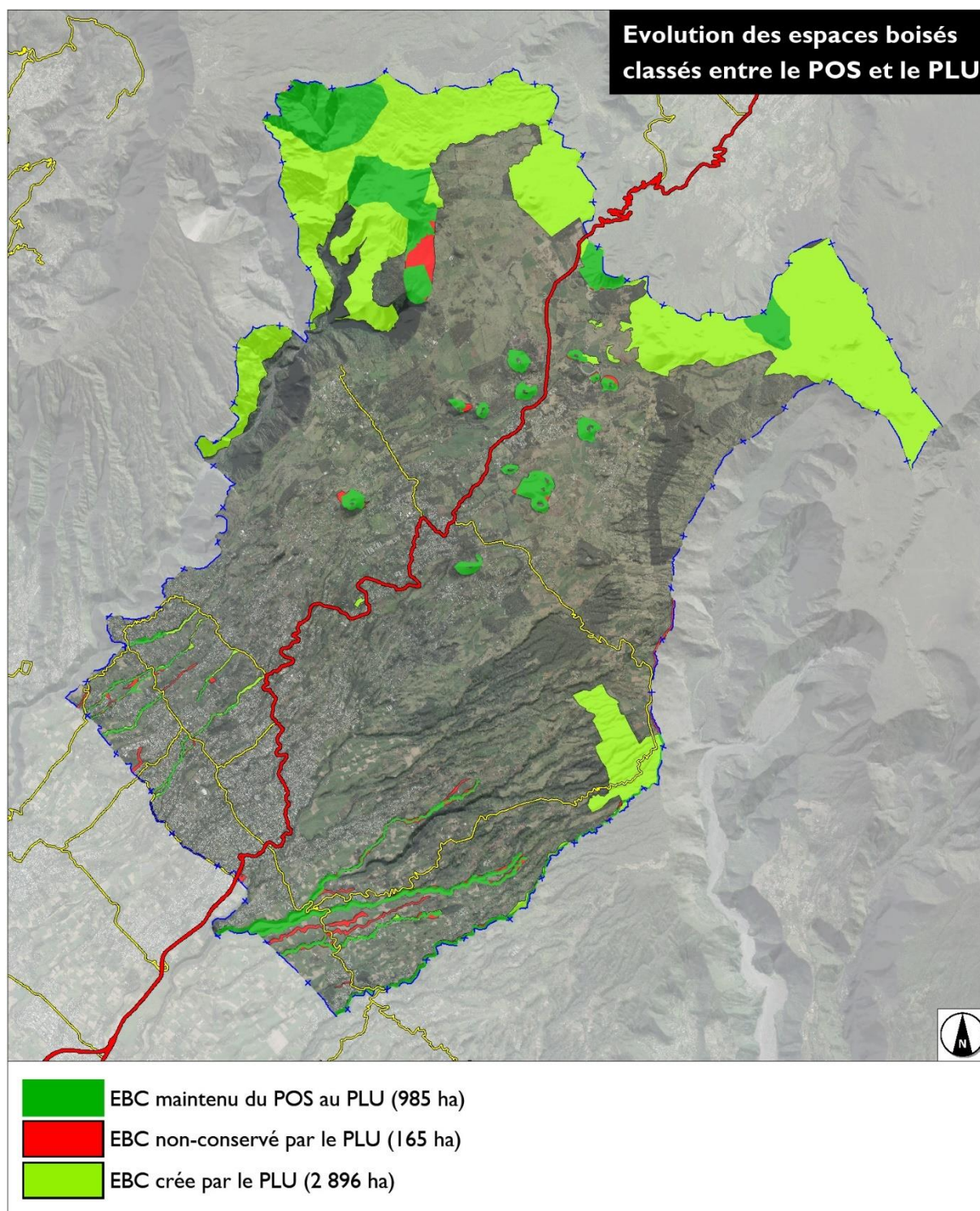
### ► Les espaces boisés classés

La commune a souhaité classer tous les espaces boisés significatifs du territoire afin d'en permettre la préservation et la mise en valeur dans le cadre d'un développement durable du territoire. Il s'agit plus particulièrement de protéger les espaces suivants :

- les massifs forestiers remarquables,
- les ZNIEFF de type I,
- la ZNIEFF de type II pour partie lorsqu'elle correspond à des espaces boisés appartenant à la même unité de boisement ou forestière que des espaces remarquables classés EBC, et qui sont par conséquent réputés avoir le même caractère significatif.
- le périmètre communal compris dans le Parc national de la Réunion.
- les ravines les plus importantes et boisées, véritables poumons de la commune, jugées pertinentes dans l'élaboration de la trame verte et bleue de la commune.



A noter que les espaces naturels non boisés ou boisés mais d'intérêt patrimonial et écologique moindre qui ne font pas l'objet d'un classement en EBC, sont néanmoins classés en zonage naturel au PLU (zone N) avec un règlement s'appliquant garantissant leur protection et leur vocation. Ainsi, le PLU propose environ **3 893 hectares** d'EBC, correspondant essentiellement aux secteurs Npnr (Cœur du Parc national de la Réunion) et Nco (corridor écologique, significatif de trame verte et bleue).



## **Partie 7,**

# **Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Conformément au code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En application du code de l'urbanisme, le PLU du Tampon a mis en œuvre des OAP sectorielles. Il s'agit d'orientations par quartier ou secteur qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Ces orientations sont guidées par l'armature urbaine structurée définie à travers le PADD, autour :

- d'une zone urbaine principale : regroupant le centre-ville et Trois-Mares rayonnant sur l'espace périurbain, caractérisé par les quartiers de Bras de Poncho, Pont d'Yves, Bras Creux, 14e et 17e kilomètre. C'est au sein de cette zone préférentielle que le développement urbain sera privilégié,
- d'un pôle secondaire : qui est représenté par le 23<sup>ème</sup> km et le 19<sup>ème</sup> km comme pôle secondaire de la commune et majeur pour les Hauts,
- des bourgs de proximité : où la vocation urbaine est confirmée : Bois Court, Bourg Murat, Bérive, Pont d'Yves et Bras de Poncho,
- des villages à structurer au sein de l'espace rural : afin de limiter la pression foncière : Piton Hyacinthe, Grande Ferme, Petite Ferme, Ravine Blanche, Coin Tranquille, Notre Dame de la Paix, Grand Tampon et Ligne d'Equerre.

Les orientations doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Elles doivent de ce point de vue répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU, et permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés.

Néanmoins, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance dans l'application des dispositions fixées. L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.



# 1. Le quartier de Bérive

Bérive est un bourg de proximité à vocation touristique au sens du SAR, qui compte environ 2 300 habitants (incluant le quartier de la ligne d'Équerre) selon les estimations de l'INSEE.

## ► Atouts

- Un site disposant d'un environnement rural très agréable, entouré d'un espace paysager naturel et agricole,
- Un tissu urbain à caractère résidentiel organisé autour de la RD3,
- La présence d'équipement administratif, édifice culturel, groupe scolaire, mairie annexe, tissu commercial embryonnaire le long de l'axe routier structurant (la RD3).

## ► Contraintes

- Une urbanisation contrainte avec une topographie perturbée/zone d'aléa fort,
- Une pression foncière forte/présence de deux zones urbanisées,
- Une faiblesse des connexions des quartiers qui sont uniquement reliés par la route départementale (fonction principale de transit).





## ► Objectifs et choix retenus

Parmi les objectifs poursuivis, il s'agit de structurer le village tout en protégeant l'espace agricole environnant. Cela implique de limiter strictement la zone urbaine au bourg existant. Les seules extensions urbaines prévues par le PLU viennent structurer l'armature urbaine existante :

- L'aménagement de l'entrée du village afin d'assurer une continuité urbaine par une structuration des bâtiments du foyer de l'ADAPEI en bordure de RD3 qui accueille des bureaux, restauration et dortoirs.
- La structuration d'une centralité autour des équipements publics existants (église, mairie, école) et permettre la connexion par la partie basse (ER n°91) avec le deuxième village par le chemin René Gonthier pour assurer un maillage urbain.
- Opérations résidentielles dans le quartier d'une capacité d'environ 40 logements dont 10 logements sociaux encadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Par ailleurs, sont inscrits deux emplacements réservés permettant la construction d'environ 60 logements sociaux. Cette offre en logements nouveaux doit s'accompagner de la réalisation de commerces et d'équipements de proximité, permettant de densifier un cœur d'îlot de manière cohérente. C'est la raison pour laquelle le centre urbain de Bériver est classé en zone Ub, tandis que les quartiers résidentiels environnants sont classés en zone Uc.



La valorisation du patrimoine naturel, agricole et touristique passe également par les choix suivants :

- Le Piton Nathalie est classé en secteur Nco afin de garantir sa protection,
- Les abords du quartier sont classés en zone A,
- La délimitation d'une zone 1AUcto permettant de réaliser un projet hôtelier qui s'inscrit dans son environnement, autour d'une maison créole familiale et d'un domaine. Le choix de cette zone s'appuie sur un édifice patrimonial existant dans un espace dégradé de moindre valeur pour l'environnement. De ce fait, ce site s'impose comme le seul secteur pouvant accueillir un projet hôtelier sur Bériver.

## 2. Le quartier de Bourg Murat

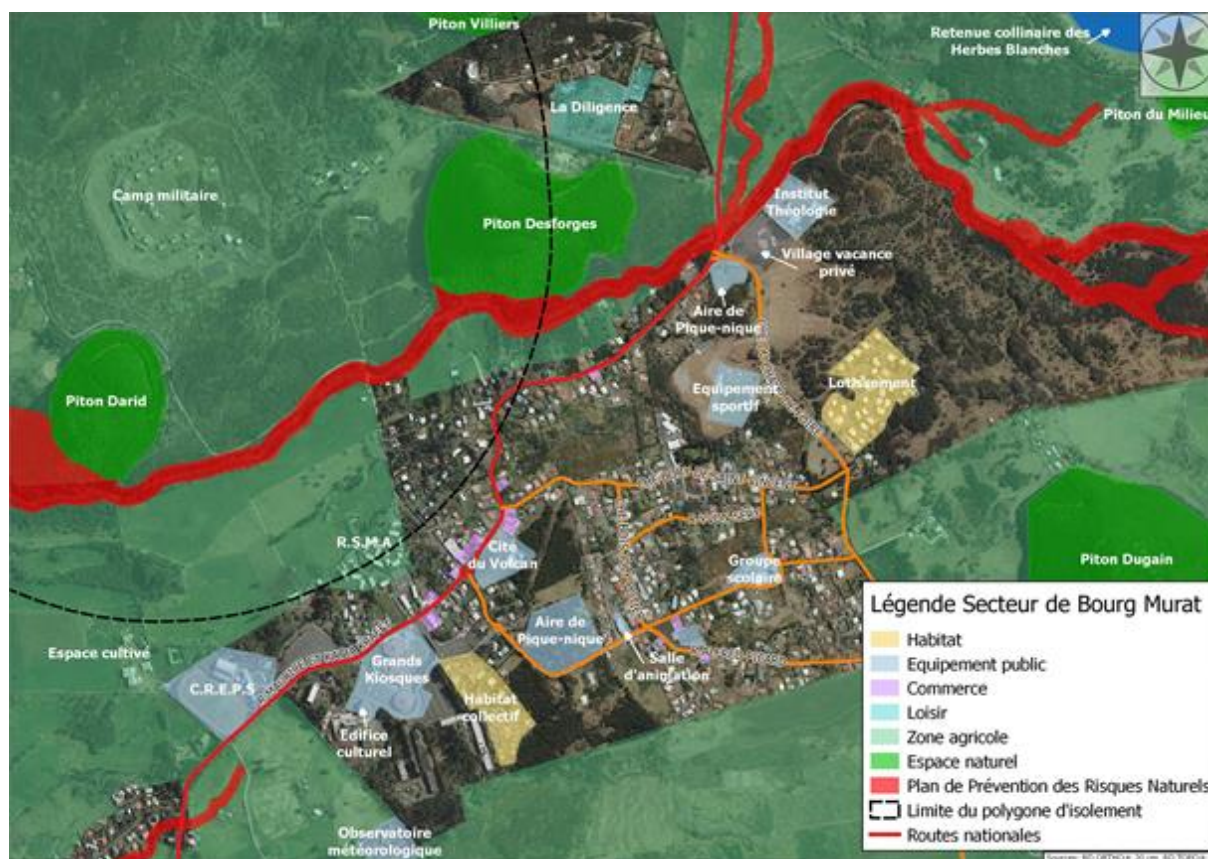
C'est un bourg de proximité à vocation touristique qui compte environ 1 200 habitants selon les estimations de l'INSEE.

### ► Atouts

- Un site disposant d'un environnement agréable/rural, entouré de grands espaces paysagers naturels et agricoles,
- Un tissu urbain à caractère résidentiel organisé autour de la RN3,
- Présence d'équipement structurant (tels que le CREPS, la Maison du Volcan, les Grands Kiosques), édifice culturel, groupe scolaire, salle d'animation, tissu commercial embryonnaire le long de l'axe structurant RN et le chemin du Volcan.
- Disponibilité foncière et de nombreuses dents creuses

### ► Contraintes

- Un climat particulièrement frais dû à l'altitude,
- Présence du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres dont Plan de Prévention des Risques Technologiques grève les possibilités d'extension et d'aménagement du bourg,
- Faiblesse des connexions des quartiers, uniquement reliés par la route nationale qui assure essentiellement un rôle de transit.

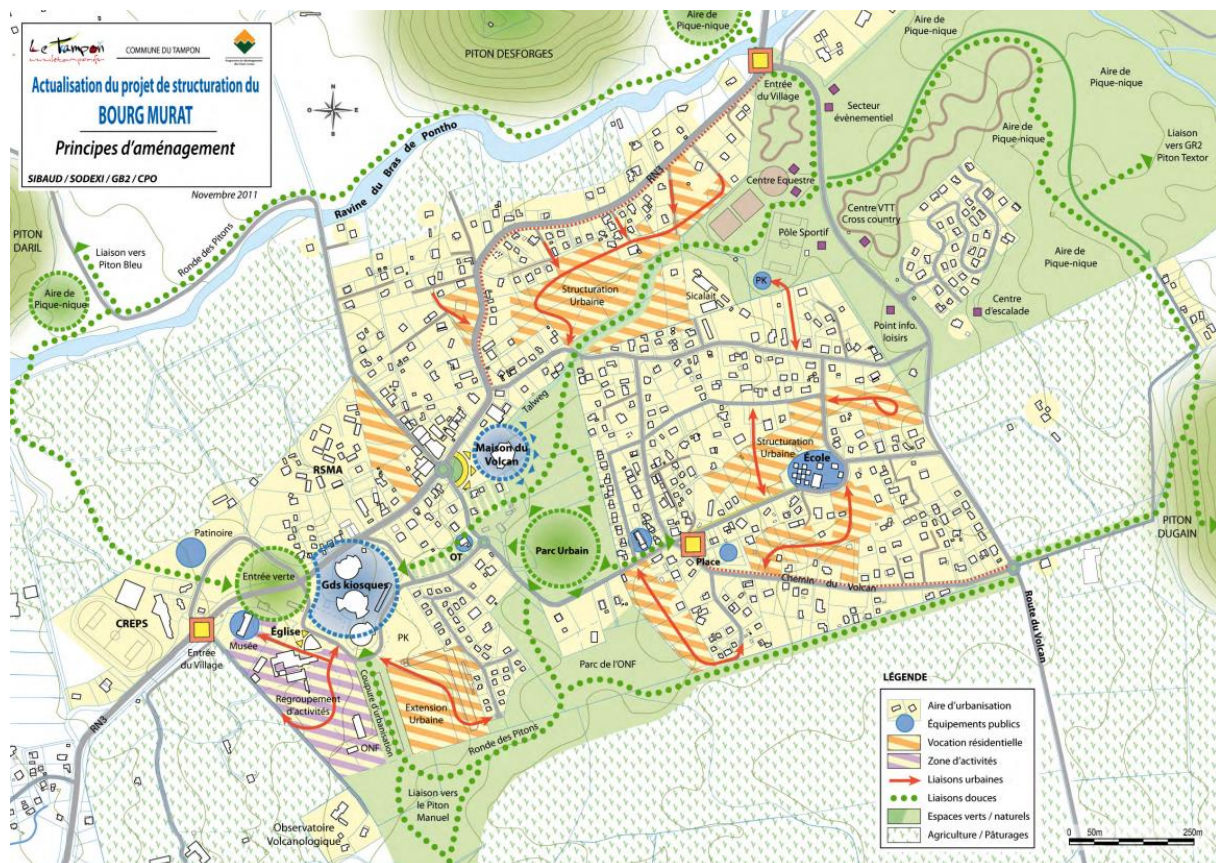






## Objectifs et choix retenus

Parmi les objectifs poursuivis, il s'agit de structurer le village tout en protégeant l'espace agricole et naturel environnant et en tenant compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres. Ainsi, le PLU ne prévoit aucune nouvelle zone d'extension urbaine sur Bourg Murat mais privilégie la structuration et la densification modérée du village, conformément aux orientations de l'étude de structuration de bourg réalisée en 2012.



Le village peut être segmenté en trois fonctions repartis spatialement en zones :

- Le pôle d'activités à l'entrée basse du bourg où sont concentrées les équipements structurants (CREPS, centre volcanologique, les grands kiosques, l'Apeca, la cité du volcan, ...).
- Le pôle habitat sur la partie centrale où va s'effectuer la structuration urbaine de l'habitat et des équipements de proximité nécessaire au village,
- Le pôle vert sur la partie haute à vocation d'animation touristique et de loisirs

### **1 - Le pôle d'activités :**

- Réalisation d'équipements structurants et de proximité, notamment avec l'inscription de l'emplacement réservé n°96 destiné à la création d'un espace public de qualité au cœur du bourg,
- Développement des secteurs à enjeux (économique, touristique et commercial, ...) notamment le site de l'APECA.

### **2 - Le pôle habitat**

- Densification cohérente des secteurs à vocation d'habitat (classement en zone Uc de l'ensemble du bourg),
- Sécurisation de la traversée du village par l'aménagement de carrefours à l'entrée Nord du Village et aux croisements vers la route du volcan (emplacements réservés n°27 et 76)
- Favoriser les connexions entre les quartiers tout en développant les cheminements piétons,
- La protection du parc boisé de l'ONF au cœur du village,
- Par ailleurs, sont inscrits deux emplacements réservés permettant la construction d'environ 70 logements dont 35 logements sociaux.

### **3 - Le pôle vert**

La valorisation du patrimoine naturel, agricole et touristique passe également par les choix suivants :

- La mise en œuvre du parc du Volcan (zone 1AUto de 44,2 hectares) comportant notamment une hélistation,
- Les différents pitons sont classés en secteur Nco afin de garantir leur protection (mise en œuvre de la ronde des pitons),
- Les abords du quartier sont classés en zone A,
- La délimitation d'un secteur Nto2 sur Piton Rouge permettant de réaliser un Eco lodge intégré dans son environnement naturel. Le programme est composé de 50 chambres au maximum, un bâtiment pour l'accueil et restauration et des équipements sportifs et de loisirs. Ce projet situé à proximité de l'itinéraire vers le volcan permettra de développer l'offre touristique et drainer une activité touristique pédestre, équestre, ... par ses paysages, ses espaces naturels attractifs pour le tourisme vert.

Au niveau de la Plaine des Cafres, la commune du Tampon organise l'aménagement des retenues collinaires de Piton Sahales et Piton Rouge. L'objectif à travers ces deux ouvrages est de permettre l'irrigation de l'ensemble du territoire et notamment de la partie Est où plus de 200 hectares de terres agricoles sont à reconquérir.



### 3. Le quartier de Bois Court

---

C'est un bourg de proximité à vocation touristique, qui compte environ 3 200 habitants (incluant le quartier du Piton Hyacinthe) selon les estimations de l'INSEE.



#### ► Atouts

- Un site disposant d'un environnement agréable/rural, entouré de grands espaces paysagers naturels et agricoles,
- La porte d'entrée principale du village de Grand Bassin,
- Un tissu urbain à caractère résidentiel organisé en partie basse de la route Raphaël Douyère,
- La présence d'équipement structurant, édifice culturel, groupe scolaire, tissu commercial de proximité ou de villégiature tel que les villages vacances,
- La connexion de la partie basse du Tampon à Bourg Murat.

#### ► Contraintes

- Faiblesse des connexions des différents secteurs du quartier/uniquement reliée par la route Raphaël Douyère en partie haute,
- La RD à un rôle de transit vers l'espace de loisir du belvédère ou vers l'accès à Grand Bassin.



### Objectifs et choix retenus

L'objectif principal est de valoriser le village autour de ses multiples sites touristiques (Grand Bassin, Belvédère de Bois Court, etc.). Pour développer l'activité touristique du village, le PLU prévoit plusieurs actions :

- Renforcer l'attractivité de Bois Court avec l'aménagement du belvédère (zone 1AUto de 6,8 hectares),
- Sur le village de Grand Bassin, le PLU prévoit la création d'un secteur Nto de 6,3 hectares en lieu et place d'une zone NB de 90 hectares au POS de 2002. L'objectif est de circonscrire les possibilités de développement de gîtes uniquement au sein du village,
- Favoriser les connexions entre Bois Court et Grand Bassin,
- Préserver et aménager les espaces agricoles environnants en les classant en zone A,
- Organiser des liaisons douces sur le secteur, en partie haute avec le Bourg Murat,
- Valoriser les circuits touristiques avec la partie basse de la commune par le chemin Cabeu,
- Préparer l'opportunité de réaliser un téléphérique reliant Grand Bassin à Cilaos via le Dimitile.

Le second objectif est de restructurer le bourg autour d'une réorganisation de la trame viaire :

- Densification cohérente des secteurs à vocation d'habitat (classement en zone Uc de l'ensemble du bourg),
- Comblement des dents creuses avec la délimitation d'une zone 1AUc permettant une opération résidentielle d'une capacité d'environ 60 logements dont 20 logements sociaux encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Délimitation de trois zones d'extensions urbaines en 2AUc (superficie totale de 3,8 hectares) pour permettre des opérations résidentielles d'une capacité totale d'environ 70 logements encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Opérations résidentielles dans le quartier d'une capacité d'environ 40 logements dont 10 logements sociaux encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Inscription d'un emplacement réservé destiné à accueillir une opération comportant au minimum 40 logements dont 15 logements sociaux et des équipements,
- Aménagement et création de carrefour sur le RD pendant la traversée du village afin de sécuriser les déplacements,
- Amélioration qualitative des voies, abords et espaces publics,
- Inscription d'un emplacement réservé (n°114) pour la création d'une unité de potabilisation.

## 4. Le quartier du 23<sup>ème</sup> km

---

C'est une ville relais qui compte environ 5 700 habitants (incluant le quartier du 19<sup>ème</sup> km) selon les estimations de l'INSEE.

### ► Atouts

- Un relais administratif/commercial des quartiers des hauts de la commune,
- La présence d'équipements structurants forts : Mairie annexe, Collège, groupes scolaires, édifice cultuel, Caserne de gendarmerie, de pompier, salle d'animation,
- Un tissu commercial de proximité,
- Un site disposant d'un environnement agréable/rural entouré de grands espaces paysagers naturels et agricoles.

### ► Contraintes

- Un tissu urbain séparé en deux entités autour de la RN3,
- Une accessibilité moins aisée pour les déplacements doux,
- Des équipements commerciaux de proximité concentré autour de la RN3.





## Objectifs et choix retenus

Le développement urbain s'appuie sur les priorités suivantes :

- Densification du village par l'aménagement de foncier à destination prioritaire de l'habitat, d'équipements et d'activités à développer autour du tissu urbain existant,
- Varier les formes urbaines : développer l'habitat individuel groupé, l'habitat intermédiaire, ainsi que des locaux commerciaux à proximité des axes principaux,
- Densification de l'armature urbaine avec le maintien de 4 zones 1AUb (d'une superficie totale de 24,4 ha) permettant de réaliser au minimum 375 logements dont 205 logements sociaux,
- Reconquête des friches urbaines par les emplacements réservés (« s » et « r » sur les terrains des anciens bâtiments de « l'Apeca fille » et « av » sur les terrains des anciens bâtiments de la fondation Père Favron),
- A l'échelle du bourg, inscription de 8 emplacements réservés destinés à accueillir des opérations comportant au minimum 300 logements dont environ 250 logements sociaux et des équipements,
- Création de deux zones 2AU (d'une superficie totale de 5,6 ha) permettant de réaliser au minimum 170 logements,
- Garantir l'extension du cimetière avec la création d'une zone 2AUc de 3,7 hectares.
- Développer une offre commerciale adaptée.



La restructuration du bourg par une réorganisation de la trame viaire comporte les orientations suivantes :

- Améliorer l'offre de déplacement en aménageant les voies, leurs abords et les espaces publics,
- Favoriser les connexions entre quartiers,
- Construire de nouveaux axes routiers assurant un désenclavement et une ouverture des nouveaux ilots urbains,
- Développer les cheminements piétons,
- Aménager et créer de nouveaux carrefours entre l'entrée Nord du Village par la RN3 et la route du collège, entre la RN3 et la rue Raphael Douyere afin de sécuriser les déplacements.
- Aménager et créer de nouveaux carrefours sur l'axe de la rue des Ecoles et la rue des Rubis afin de sécuriser les déplacements

## 5. Le quartier de Pont d'Yves

---

C'est un ce bourg de proximité au sens du SAR à vocation résidentielle qui compte environ 3 000 habitants selon les estimations de l'INSEE.

### ► Atouts

- Site disposant d'un environnement agréable entouré d'un espace paysager naturel et agricole,
- Tissu urbain à caractère résidentiel et diffus organisé autour de la RD3,
- Présence d'équipements administratifs, édifice cultuel, groupe scolaire, mairie annexe, médecin et pharmacie, tissu commercial embryonnaire le long de la RD.

### ► Contraintes

- Manque une centralité au village,
- Pression foncière forte,
- Faiblesse des connexions à l'intérieur du quartier.



## Objectifs et choix retenus

Parmi les objectifs poursuivis, il s'agit de structurer le village tout en protégeant l'espace agricole environnant. Cela implique de limiter strictement la zone urbaine au bourg existant. Les seules extensions urbaines prévues par le PLU viennent structurer l'armature urbaine existante. L'évolution d'une zone NB très résidentielle en zone UC au PLU nécessite la connexion cette nouvelle zone au quartier de Pont d'Yves par le chemin des Longoses :

- Création d'une zone 2AUc d'environ 1,9 hectares permettant une opération résidentielle d'une capacité d'environ 40 logements dont 10 logements sociaux encadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation,

Par ailleurs, sont inscrits deux emplacements réservés permettant la construction d'environ 85 logements dont 60 logements sociaux. Cette offre en logements nouveaux doit s'accompagner de la réalisation de commerces et d'équipements de proximité, permettant de densifier un cœur de village de manière cohérente et organiser une centralité autour de la mairie annexe, la route départementale et le groupe scolaire. C'est la raison pour laquelle le centre urbain de Pont d'Yves est classé en zone Ub, tandis que les quartiers résidentiels environnants sont classés en zone Uc. Les formes urbaines attendues doivent accueillir un habitat groupé et collectif, avec locaux commerciaux à proximité des axes principaux.

La restructuration du bourg par une réorganisation de la trame viaire comporte les orientations suivantes :

- Amélioration qualitative des voies principales aux abords des espaces et équipements publics,
- Diversifier les cheminements piétons afin de favoriser les connexions entre les lieux de vie.



## 6. Le quartier de Trois Mares

C'est un quartier du pôle secondaire à l'échelle du SAR, par l'extension de la ville vers l'Ouest de la commune, qui compte environ 7 500 habitants selon les estimations de l'INSEE.

### ► Atouts

- Site disposant d'un environnement urbain agréable,
- Relais administratif et commercial de l'Ouest de la commune,
- Présence d'équipements structurants forts : Mairie annexe, lycée, collège, groupes scolaires, édifice culturel, Caserne de gendarmerie, piscine, zone d'activité ...
- Tissu commercial de proximité développé le long de la RD,
- Mobilisation foncière importante.

### ► Contraintes

- Tissu urbain de faible densité,
- Difficultés de circulation sur le RD 3
- Accessibilité moins aisée pour les déplacements doux,
- Equipement commercial de proximité concentré autour de la RD 3.



## ► Objectifs et choix retenus

L'objectif principal est de structurer ce quartier afin de :

- Permettre aux espaces libres ou sous occupés de participer à la mutation urbaine du secteur. Cette densification progressive est encadrée par un zonage en damier (Zone Ua et Uav) qui a pour objet de constituer une « ville-jardin ». Cette logique se traduit réglementairement par une zone Ua à forte densification et un secteur Uav dans lequel les possibilités de construire sont moindres. L'objectif est de créer des épannelages de hauteur entre les différents îlots.
- Encourager des opérations structurantes pour l'ensemble de la ville intégrant une mixité des fonctions (logements, équipements, commerces et services), notamment en périmètre QPV.
- Favoriser un développement économique et commercial aux abords des axes structurants (zone 1AUB dont la partie est située au-dessus du prolongement du Général de Gaulle),
- Le comblement des dents creuses avec la délimitation d'une zone 1AUa permettant une opération résidentielle d'une capacité d'environ 140 logements dont 70 logements sociaux encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Délimitation de trois zones d'extensions urbaines en 2AUa (superficie totale de 1,5 hectare) pour permettre des opérations résidentielles d'une capacité totale d'environ 105 logements dont 15 logements sociaux encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- A plus long terme, il est prévu l'aménagement des terrains compris entre la RD 3 en face du gymnase et le futur axe routier en prolongement de la rue du Général de Gaulle. Cet espace sera classé préalablement en ZAD afin d'en assurer la maîtrise foncière.
- Permettre l'extension de la zone d'activité de Trois Mares (une zone 1AUe de 14 hectares, encadrée par une concession d'aménagement dont les travaux sont en cours et une zone 2AUe sur 6 hectares pour prévoir une deuxième tranche) afin de bénéficier d'une enveloppe globale de 35 de foncier à vocation artisanal.
- Inscription de deux emplacements réservés destinés à accueillir des opérations comportant au minimum 110 logements dont 55 logements sociaux.

La densification et l'organisation du quartier passe également par une réorganisation de la trame viaire :

- Amélioration qualitative des voies principales aux abords des espaces et équipements publics,
- Organiser la trame viaire secondaire afin de désenclaver et d'irriguer les secteurs de développement urbain.
- Inscription en emplacement réservé du futur axe routier en prolongement de la rue du Général de Gaulle,

Enfin, il convient de préserver et de valoriser les espaces naturels et agricoles situés aux abords du quartier :

- Développer le parc des Palmiers (zone Nto4) comme site majeur touristique,
- Protéger strictement les terres agricoles qui longent le quartier,
- Préserver les palmistes de Roussel.
- Création d'un parcours de santé à l'arrière du Sanatorium.



## 7. Le quartier Isautier

Ce site situé à proximité du chemin Isautier correspond à un espace privilégié entre le centre-ville et le quartier de Trois Mares.

### ► Atouts

- Site disposant d'un environnement urbain résidentiel,
- Disponibilité foncière,
- Présence d'équipements structurants (école, université, ...)

### ► Contraintes

- Faiblesse des connexions du site avec le quartier, uniquement relié par le chemin portail qui est sous dimensionné.
- Secteur partiellement concernée par le PPR.



### ► Objectifs et choix retenus

L'objectif principal est de structurer ce quartier afin de :

- Permettre aux espaces libres ou sous occupés de participer à la mutation urbaine du secteur. Cette densification progressive est encadrée par un zonage en damier (Zone Ua et Uav) qui a pour objet de constituer une « ville-jardin ». Cette logique se traduit réglementairement par une zone Ua à forte densification et un secteur Uav dans lequel les possibilités de construire sont moindres. L'objectif est de créer des épannelages de hauteur entre les différents îlots.

- Aménager le foncier disponible (zone 1AUa d'une superficie de 8,6 hectares) à destination prioritaire de l'habitat, d'équipements publics et d'activités tertiaires organisée autour et en vitrine du prolongement du Boulevard du Général De Gaulle. La fonction résidentielle permettrait d'accueillir environ 200 logements dont 40 logements sociaux.
- Inscription de trois emplacements réservés destinés à accueillir des opérations comportant au minimum 105 logements sociaux,

La densification et l'organisation du quartier passe également par une réorganisation de la trame viaire :

- Réalisation du prolongement du Boulevard du Général de Gaulle,
- Aménagement, création de carrefours entre le boulevard Général de Gaulle et la voie urbaine ainsi que la RD,
- Construire de nouveaux axes routiers assurant un désenclavement et une ouverture des nouveaux ilots urbains,
- Améliorer l'offre de déplacements, aménager les voies, leurs abords et les espaces publics, développer les cheminements piétons.

## 8. Le quartier de la ZAC Paul Badré

---

Ce site constitue un espace privilégié entre le centre-ville et le quartier de Trois Mares. Il s'inscrit dans le pôle principal à l'échelle de la commune et compte environ 4 000 habitants selon les estimations de l'INSEE.

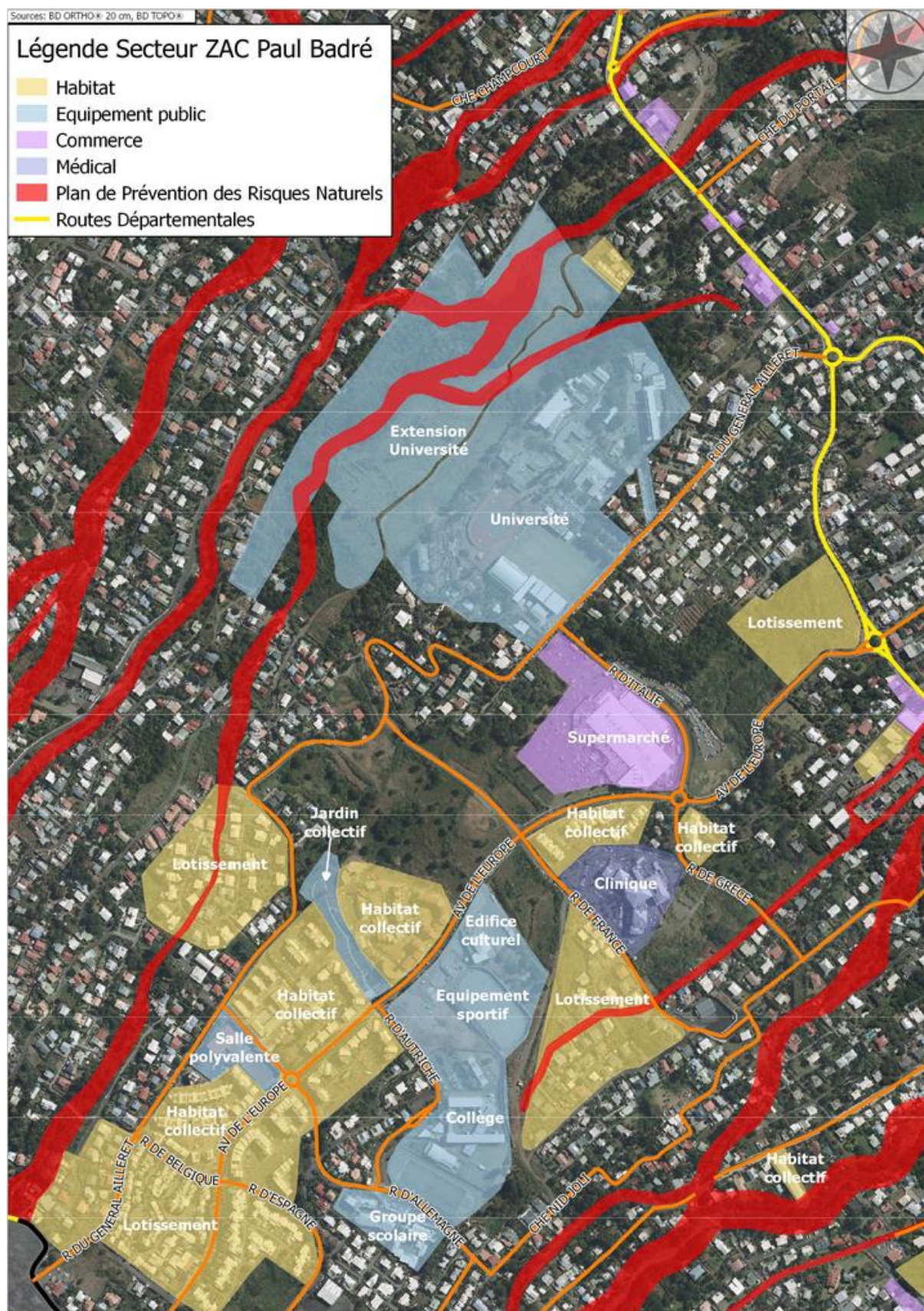
### ► Atouts

- Site disposant d'un environnement urbain résidentiel,
- Mixité urbaine et sociale
- Proximité du centre-ville
- Disponibilité foncière,
- Présence d'équipements structurants (école, université, clinique, supermarché...)
- Bon gabarit routier à l'intérieur de la ZAC

### ► Contraintes

- Faiblesse de connexions de la ZAC avec les autres quartiers / chemin sous dimensionné.
- Secteur partiellement concerné par le PPR





### ► Objectifs et choix retenus

L'objectif principal est de développer ce quartier en s'appuyant sur les priorités suivantes :

- Permettre aux espaces libres ou sous occupés de participer à la mutation urbaine du secteur. Cette densification progressive est encadrée par un zonage en damier (Zone Ua et Uav) qui a pour objet de constituer une « ville-jardin ». Cette logique se traduit réglementairement par une zone Ua à forte densification et un secteur Uav dans lequel les possibilités de construire sont moindres. L'objectif est de créer des épannelages de hauteur entre les différents îlots.
- Assurer le développement du pôle universitaire avec pour triple objectif de renforcer la qualité paysagère du campus, développer un cœur de campus et connecter le campus à l'espace destiné à la réalisation d'immobilier d'entreprises.
- Créer une mini technopole de 3ha en lien avec le campus et les filières de recherche et d'enseignement supérieur, permettant aux entreprises de filières niches et pépinières de bénéficier d'un environnement universitaire de pointe, d'être plus compétitives et concurrentielles sur le marché local.
- Garantir une mixité des logements au sein des opérations d'aménagement en privilégiant le logement pour étudiants (environ 300 logements étudiants), notamment en périmètre QPV.
- Réaliser la voie urbaine afin d'assurer l'ouverture du site sur le quartier et à l'ensemble de l'agglomération depuis le centre-ville,
- Implanter la gare routière au niveau de la ZAC Paul Badré,
- Favoriser un développement économique et commercial aux abords des axes structurants.
- Accompagner l'extension et le développement des acteurs économiques (clinique, centre commercial, ...)

## 9. Le quartier de Terrain Fleury

---

C'est un quartier à vocation résidentielle et patrimoniale, qui compte environ 4 200 habitants selon les estimations de l'INSEE (Terrain Fleury et la Pointe).

### ► Atouts

- Site disposant d'un environnement agréable entouré d'un espace paysager naturel et agricole,
- Tissu urbain à caractère résidentiel,
- Présence d'équipements structurants : groupe scolaire, collège, club hippique, équipements de santé, sportifs et parcours de santé.

### ► Contraintes

- Saturation du cimetière,
- Secteur partiellement concerné par le PPR,
- Pression sur l'espace agricole.





### Objectifs et choix retenus

La structuration de ce quartier repose notamment sur :

- Le maintien de la zone 1AUc, d'une superficie de 4,3 hectares, pour permettre une opération résidentielle d'une capacité d'environ 120 logements dont 40 logements sociaux encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Délimitation de deux zones d'extensions urbaines en 2AUc (superficie totale de 5,9 hectares) pour permettre l'extension du cimetière et des opérations résidentielles d'une capacité totale d'environ 250 logements dont 60 logements sociaux encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent l'implantation d'un EHPAD et l'extension du cimetière. Elles privilégient également l'habitat groupé et collectif, avec des locaux commerciaux et professionnels à proximité des axes principaux,
- Préserver le tissu patrimonial de Terrain Fleury avec le classement de l'ensemble du quartier en zone Uc permettant d'encadrer la densification du tissu urbain,
- Restructurer le quartier par une réorganisation de la trame viaire
- Organiser la trame viaire secondaire afin de désenclaver et d'irriguer les secteurs de développement urbain.

## 10. Le quartier du 19<sup>ème</sup> km

C'est une ville relais qui compte environ 5 700 habitants (incluant le quartier du 23<sup>ème</sup> km) selon les estimations de l'INSEE.

### ► Atouts

- Tissu urbain à caractère résidentiel et diffus organisé autour de la RN3,
- Présence d'équipements structurants : groupe scolaire, complexe sportif, commerces de proximité,
- Site disposant d'un environnement agréable/rural, entouré de grands espaces paysagers naturels et agricoles.

### ► Contraintes

- Tissu urbain séparé en deux entités autour de la RN3,
- Accessibilité moins aisée pour les déplacements doux,
- Équipement commercial de proximité concentré autour de la RN3,
- Manque une centralité au village,
- Pression foncière forte,
- Faiblesse des connexions à l'intérieur du quartier.

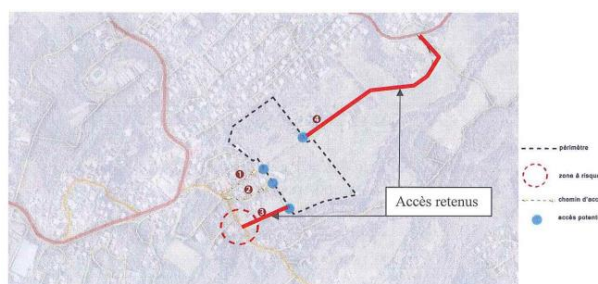




## ► Objectifs et choix retenus

La programmation doit assurer :

- La dynamisation de la partie centrale du quartier par un classement en zone Ub, tandis que les secteurs résidentiels alentours sont classés en zone Uc,
- Inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une opération d'aménagement, comportant au minimum 35 logements sociaux,
- Valorisation des espaces naturels à vocation touristique qui bordent ce quartier par un classement en zone N,
- Préservation du caractère rural, tourné vers l'activité agricole par le classement en zone A des espaces environnants.
- En complément de la zone 1AUe de 6 hectares actuelle à vocation économique, il convient d'offrir un espace plus important pour la réalisation d'une zone d'activité économique dont la vocation majoritaire sera destinée à l'agroalimentaire et la réalisation d'un équipement d'assainissement collectif.



Dans le cadre d'une concession d'aménagement pour la réalisation d'une ZA au 19ème km, les études de faisabilités ont démontré un cout d'aménagement déficitaire de cette zone du fait de sa faible dimension et qu'il était nécessaire d'une part d'effectuer un raccordement par le haut avec la RN3 afin de faciliter son accessibilité et d'autre part augmenter la taille de cette zone pour assurer un équilibre financier.

Ainsi, la zone 2AUe, d'une superficie de 16,0 hectares, ne peut s'implanter que dans le quartier du 19ème km en mitoyenneté du projet de ZA actuelle. Les opportunités foncières conduisent à retenir ce site situé pour partie dans la zone préférentielle du SAR. La vocation agroalimentaire de cette zone est également affirmée compte tenu de la prédominance de cette filière dans les Hauts du Tampon.

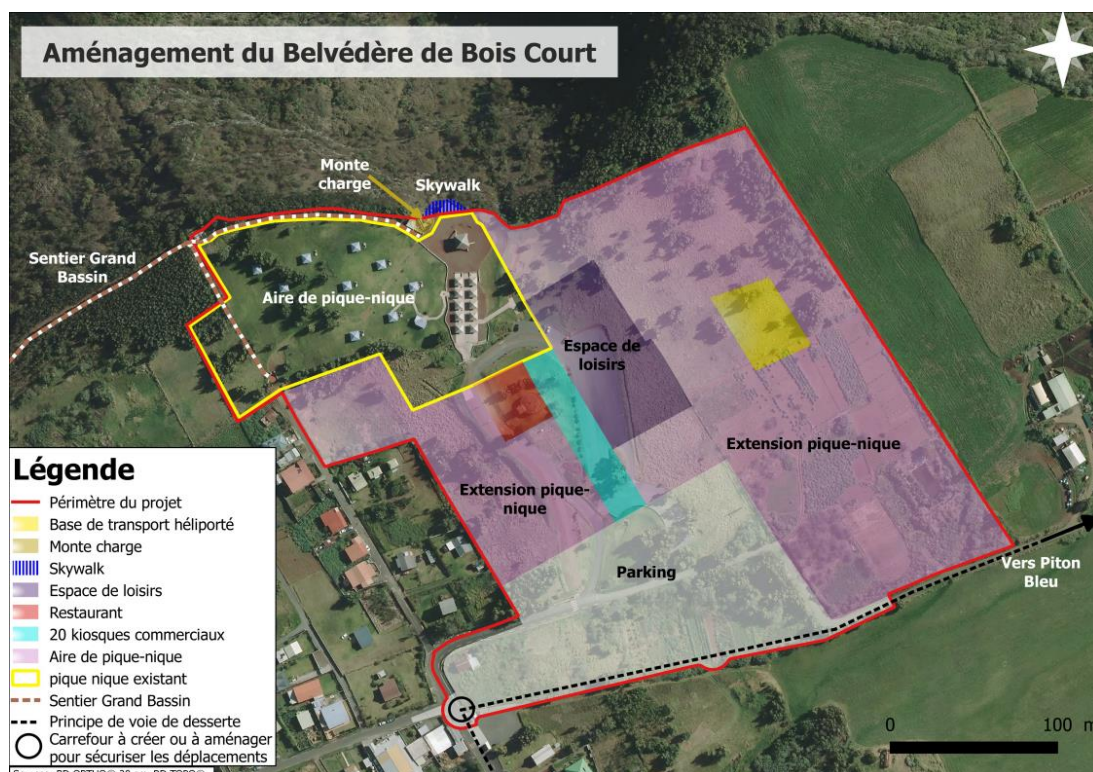
De plus, l'infrastructure d'assainissement collectif, qui permettra de desservir une partie des hauts de la commune, et notamment le 23ème km, doit être localisée dans ce quartier pour des raisons techniques de raccordement (altimétrie et géomorphologie).

## 11. Le belvédère de Bois Court

Le Belvédère de Bois Court qui culmine à environ 1400 m, offre un point de vue imprenable sur les remparts de Cilaos et de Grand Bassin. Ce site accessible dispose d'une aire de pique-nique aménagée, mais aussi d'une vue panoramique sur les hauteurs de La Réunion et plongeante sur le village en contre-bas de Grand Bassin et d'un monte-charge permettant de transporter les marchandises à Grand Bassin.

L'aménagement du belvédère de Bois Court doit permettre à ce site très fréquenté et saturé, d'améliorer les conditions d'usages par :

- L'aménagement et l'extension des aires de pique-nique
- L'aménagement d'espaces de loisirs,
- La modernisation du monte-charge,
- La réalisation d'un Skywalk,
- La création d'une hélisation,
- La construction d'un restaurant panoramique
- La réhabilitation des espaces de parking et une extension du parking à 300 places maximum,
- Le réaménagement de la route de Piton Bleu en limite du site.





## **Partie 8,**

# **La justification de l'insertion de dispositions particulières**

# 1. La prise en compte des risques naturels et technologiques

## 1.1. Le risque inondations et de mouvements de terrain

Le plan de zonage du PLU a transcrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral le 20 octobre 2017. Ce document a été établi dans une logique de prévention (et non d'exposition) en appliquant le principe de précaution et en s'appuyant sur les connaissances disponibles. Ainsi, le PPR a été dressé au regard des risques recensés dans les études antérieures à son établissement. Le classement réglementaire rouge/bleu ne tient pas compte dans sa cartographie des travaux de protection à venir.

A partir des données existantes sur le plan cartographique, des zonages réglementaires avec les interdictions et les prescriptions correspondantes ont été établis afin de constituer la servitude d'utilité publique. Les principes de croisement des aléas intègrent les principales règles suivantes :

- Toute zone concernée par un aléa fort inondation ou élevé et très élevé mouvements de terrain est classée en R1 = zone « rouge » dotée d'un principe d'inconstructibilité ;
- L'aléa moyen mouvements de terrain est traduit (en dehors de zones d'aléa fort inondation) suivant deux zones réglementaires (R2 = zone « rouge » dotée d'un principe d'inconstructibilité et B2u zone « bleue » dotée d'un principe de constructibilité avec prescriptions). La distinction réglementaire des terrains classés en aléa moyen mouvements de terrain est définie en fonction du caractère « sécurisable » dans le cadre d'un projet d'aménagement dans des zones à enjeux, où des travaux de sécurisation sont jugés réalisables. Les terrains inclus au sein de ces deux périmètres, classés en aléa moyen MVT, sont ainsi maintenus en zone R2.
- En dehors des zones d'aléa moyen et élevé/très élevé mouvements de terrain, l'aléa faible et l'aléa moyen inondation conditionnent la traduction réglementaire des zones B2 (aléa moyen inondation) et B3 (aléa faible inondation), zones « bleues » dotées d'un principe de constructibilité avec prescriptions.

Transcription réglementaire aléa/enjeux		MOUVEMENTS DE TERRAIN				
		Très élevé élevé	Moyen		Modéré Faible	Nul
			Autres secteurs	Secteurs jugés sécurisables		
INONDATION	fort	R1	R1	R1	R1	R1
	moyen	R1	R2	B2u	B2	B2
	faible	R1	R2	B2u	B3	B3
	nul	R1	R2	B2u		

L'article 1 du règlement du PLU du Tampon renvoie au règlement du PPR. Ainsi, dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.

De même, toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

### ► Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du principe « Un environnement à préserver et à valoriser », et plus particulièrement « Une intégration et une gestion des risques naturels dans l'aménagement du territoire » :

- *Maintenir et valoriser les continuités écologiques correspondantes aux ravines, talwegs, bosquets, haies végétales présentes dans les pâturages des Hauts, qui renforcent la cohérence écologique du territoire communal et luttent contre la perte de biodiversité,*
- *La mise en œuvre d'une gestion alternative réfléchie et judicieuse des risques et notamment des écoulements pluviaux (exemple du projet de la place de la libération au 400, généralisation des parkings filtrants, de bassin de rétention, etc.). L'objectif est d'éviter une trop forte imperméabilisation et d'encourager la gestion des eaux de ruissellement,*
- *La réservation de zones destinées à la maîtrise et à la gestion des risques (bassins d'écrtage des crues, réseaux pluviaux...) et profiter des différents espaces publics à aménager pour gérer en partie cette problématique,*
- *La lutte contre les mouvements de terrain et protection des secteurs sensibles, les risques de mouvement de terrain et d'érosion notamment à Grand-Bassin.*

## 1.2. Le risque d'inondations issu du STPC

Comme indiqué précédemment, le PLU du Tampon a repris les prescriptions du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral le 20 octobre 2017. Toutefois, le POS de 2002 avait pris en considération l'existence de risques naturels prévisibles sur la base du Schéma Technique de Protection contre les Crues (STPC) datant de 1990. Ce document définissait trois niveaux de vulnérabilité du bâti en fonction des risques d'inondation :

- **les zones à faible vulnérabilité** : sont concernées les constructions submergées par des eaux sans vitesse ou avec des vitesses très faibles. Il s'agit le plus souvent de secteurs plats hors du chenal d'écoulement subissant des débordements de ravines ou de caniveaux, des remontées de nappes, etc.. L'aléa est faible en raison des hauteurs limitées d'eau et de leur régime non torrentiel. En général, quel que soit le type de constructions exposées, il n'y a pas de destruction du bâti. Seuls le mobilier, le revêtement, les systèmes électriques, etc. subissent des dégradations partielles.
- **les zones de vulnérabilité moyenne** : sont concernées les constructions submergées hors ravines par des eaux à forte vitesse. Ce sont souvent des secteurs à fortes pentes concernés par le débordement de la crue centennale. L'aléa est généralement moyen, voire fort en limite de ravine ou de talweg. En général, il est constaté un endommagement important des habitations les plus modestes (cases en bois sous tôle à proximité de la ravine) et du mobilier. Les constructions en dur sont rarement détruites entièrement. Dans ces zones l'eau est souvent chargée en boue et parfois en graviers.
- **les zones à forte vulnérabilité** : sont concernées toutes les constructions situées dans le lit des ravines ou à proximité immédiate. Il s'agit du chenal d'écoulement principal de la crue centennale. L'aléa est généralement fort, les hauteurs d'eau étant largement supérieures à un mètre et/ou de régime torrentiel. Qu'il s'agisse d'habitat insalubre, de cases traditionnelles en bois sous tôle ou de maisons en matériaux plus solides, on peut considérer que les constructions seront entièrement détruites lors de la crue centennale.

Il ressort de la comparaison entre le PPR approuvé en 2017 et le STPC de 1990, qu'un certain nombre de secteurs ne sont plus couverts par un aléa d'inondation. Compte tenu des risques potentiels qui subsistent sur ces terrains, le PLU a souhaité conserver l'aléa sur les documents graphiques assorti de prescriptions réglementaires.

Ainsi, dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :

- le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
- le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.

### ► Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du principe « Un environnement à préserver et à valoriser », et plus particulièrement :

- *La mise en œuvre d'une gestion alternative réfléchie et judicieuse des risques et notamment des écoulements pluviaux (exemple du projet de la place de la libération au 400, généralisation des parkings filtrants, de bassin de rétention, etc.). L'objectif est d'éviter une trop forte imperméabilisation et d'encourager la gestion des eaux de ruissellement.*

## 1.3. Le risque Technologique autour des installations du dépôt de munitions

---

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016. Son objectif est de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et mieux encadrer l'urbanisation future. Le PPRT concerne les établissements SEVESO à « haut risque » dits AS.

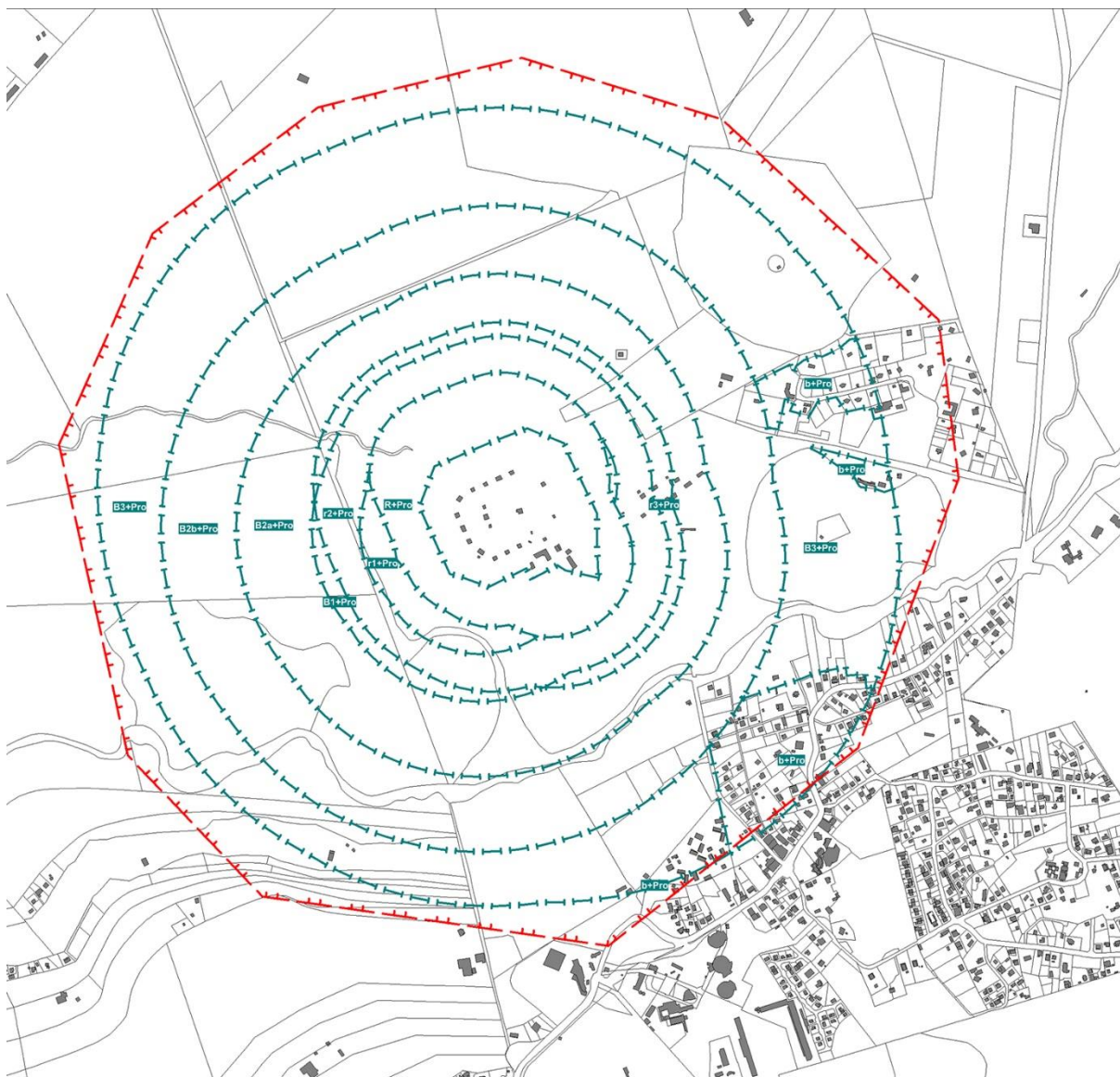
Le PLU reprend à la fois la délimitation des zones soumises à un risque (Cf. schéma suivant) et les prescriptions qui sont associées. Il crée également un secteur indicé « m » qui renvoie à la prise en compte du polygone de protection du dépôt de munitions.

### ► Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du principe « Un environnement à préserver et à valoriser », et plus particulièrement :

- *Application du Plan de Prévention des Risques permettant de garantir la sécurité des biens et des personnes.*





## 2. La protection des éléments de patrimoine naturel et urbain

### 2.1. Les espaces boisés classés

Une protection particulière est prévue sur certains Espaces Boisés Classés (EBC) de la commune. Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière (cf. légende du plan). Cette protection édictée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme se superpose au zonage prévu et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'agit d'une protection très rigoureuse qui ne peut être remise en cause que par une procédure de révision du PLU.

L'élaboration du PLU a permis de redessiner le périmètre des EBC à partir des photographies aériennes récentes (Orthophoto IGN 2013), des limites du Parc national de la Réunion, des données SIG de la DEAL notamment concernant les ZNIEFF, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, ainsi que des éléments identifiés sur le terrain.

Certaines erreurs du POS en vigueur ou des changements de situation ont pu conduire à des adaptations afin de coller au plus près de la réalité et de concorder avec les planches cadastrales numérisées, le but étant de bien cibler les secteurs à enjeux et ne pas conduire à une perte de lisibilité et de crédibilité du classement EBC. Par exemple, les EBC qui figuraient au POS sur des espaces agricoles et exploités ont été supprimés au PLU. De même, les espaces sans boisement classés en EBC au POS et qui se justifiaient uniquement par le fait de la connaissance d'un risque d'aléa fort d'inondation, ont également été supprimés au PLU.

La commune a souhaité classer tous les espaces boisés significatifs du territoire afin d'en permettre la préservation et la mise en valeur dans le cadre d'un développement durable du territoire. Il s'agit plus particulièrement de protéger les espaces suivants :

- les massifs forestiers remarquables,
- les ZNIEFF de type I,
- les principaux pitons, notamment sur le secteur de la Plaine des Cafres,
- le périmètre communal compris dans le Parc national de la Réunion,
- les ravines les plus importantes et boisées, véritables poumons de la commune, jugées pertinentes dans l'élaboration de la trame verte et bleue de la commune.

Ainsi, le PLU propose environ **3 893 hectares** d'EBC, correspondant essentiellement aux secteurs Npnr (Cœur du Parc national de la Réunion) et Nco (corridor écologique, significatif de trame verte et bleue).

### ► Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du principe « Un environnement à préserver et à valoriser », et plus particulièrement :

- *Préserver la trame verte qui englobe l'ensemble les espaces naturels riches,*
- *Préserver les corridors écologiques correspondant aux deux grandes ravines encadrant la plaine du Tampon : le Bras de la Plaine et la rivière des Remparts qui jouent un rôle primordial à l'échelle de l'île pour la conservation d'espèces, d'habitats et de biotopes exceptionnels,*
- *Maintenir et valoriser les continuités écologiques correspondantes aux ravines, talwegs, bosquets, haies végétales présentes dans les pâturages des Hauts, qui renforcent la cohérence écologique du territoire communal et luttent contre la perte de biodiversité.*

## 2.2. La protection du patrimoine végétal

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

La seule station au monde de pieds de palmistes de Roussel « *Acanthophoenix rousselii* » (classés CR par UICN) étant désormais protégé au titre des articles L.411-1 et suivants du code de l'environnement (arrêté du 27 octobre 2017 relatif à la liste des espèces végétales protégée dans le département de La Réunion), le PLU a prévu leur préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les habitats en bon état ont été sélectionnés et complétés par l'analyse des stations de plantes menacées et endémiques, ou caractéristiques d'un habitat. Les stations de telles espèces ont été intégrées à un réservoir de biodiversité lorsqu'il y en avait un à proximité, ou classées en corridor potentiel lorsqu'elle se situaient à proximité d'un corridor avéré. Au total, le PLU identifie plus de **240 individus de palmistes de Roussel**.

Le PLU a également identifié des parcs boisés au sein du tissu urbain afin de préserver leur identité. Le règlement prévoit notamment :

- « Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes. »

### ► Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction des principes « Garantir un aménagement équilibré du territoire » et « Un environnement à préserver et à valoriser », et plus particulièrement :

- *Réaliser et mettre en valeur des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbains... (Réaménagement du Parc Jean de Cambiaire...)*
- *La préservation et la mise en valeur de la qualité de vie contribuent à un développement urbain harmonieux. Le Tampon entend protéger ses ensembles paysagers, ses parcs, jardins et espaces verts, qui présentent des intérêts environnementaux en milieu urbain.*

## 2.3. La protection du patrimoine bâti et architectural

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU du Tampon complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En effet, le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Un recensement a permis d'identifier des éléments patrimoniaux d'intérêt local à protéger. Ces éléments sont identifiés au document graphique et répertoriés dans les annexes du règlement. Ils sont au nombre de 72.

La préservation d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils bénéficient également de prescriptions relatives à leur conservation, l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, les façades, les toitures et les menuiseries.

Ces dispositions permettent de maîtriser l'évolution de ces éléments et de contrôler leur suppression. Au-delà de ce régime d'autorisation, l'identification et la localisation des éléments paysagers et patrimoniaux doivent permettre de gérer les autorisations de construire dans le respect des paysages existants, de sorte à éviter leur destruction ou dénaturation.

BD1621



### ► Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction du principe « Garantir un aménagement équilibré du territoire » et « Développer l'attractivité touristique » :

- *Améliorer la qualité urbaine et recréer le lien entre l'espace public et l'habitant.*
- *Protéger l'image rurale et pastorale des Hauts.*

## 3. Les emplacements réservés

### 3.1. Les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le PLU du Tampon comporte 112 emplacements réservés, en majorité au bénéfice de la commune. Parmi l'ensemble des emplacements réservés, il est possible de faire la répartition suivante en fonction de leur destination :

- les emplacements réservés destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation,
- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages en faveur du réseau d'assainissement, de l'écoulement des eaux pluviales et du traitement de l'eau potable,



- les emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements publics.

### ► Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction des principes « Garantir un aménagement équilibré du territoire », « Un environnement à préserver et à valoriser » et « Le développement solidaire et conforter les pôles d'excellence » et plus particulièrement :

- *La création de nouvelles voies de circulation et d'un Mail Urbain afin de réaliser un bouclage routier de l'agglomération,*
- *La mise en place d'une voie urbaine pour faciliter la circulation entre les quartiers du centre-ville, de La Châtoire et de Trois Mares,*
- *Prolonger le boulevard Général de Gaulle, le prolongement de la route de Dassy,*
- *Hiérarchisation des voies secondaires ou de desserte des différents quartiers/voies de transit.*
- *Augmenter l'efficacité du réseau urbain de transport en commun, en renforçant le passage des bus, en réajustant les horaires et en déployant une offre de qualité,*
- *Réaliser des points de connexion ou d'accès aux modes alternatifs en lien avec la nouvelle gare routière et en créant des parcs relais de proximité,*
- *Encourager la marche à pied et le vélo pour les trajets de faible distance, en multipliant les espaces de circulation privilégiés en zone urbaine (zone 30, voie piétonne, etc.) et en favorisant le partage modal des voiries et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,*
- *Améliorer la qualité de l'eau par l'implantation de stations de traitement,*
- *Améliorer le rendement du réseau d'eau potable en l'optimisant, avec pour objectif de*
- *Déconnecter l'eau d'irrigation du réseau domestique par la réalisation de grandes retenues collinaires (Trou à Cabris, Piton Sahales, Piton Manuel, etc.),*
- *Poursuivre le maillage du réseau collectif d'assainissement dans la partie agglomérée afin de renforcer les possibilités de densification,*
- *Conforter davantage les équipements de gestion et de traitement des déchets : réalisation de déchèteries supplémentaires, notamment au 14e km et au 23e km,*
- *Favoriser la diversification et l'implantation équitable des équipements de proximité,*
- *Réaliser des équipements en faveur des personnes en difficultés,*
- *Créer de grands équipements structurants afin de conforter la fonction urbaine de la commune et répondre aux besoins de la population.*

## 3.2. Les emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements

Conformément à l'article R.151-38 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

Il existe 47 emplacements réservés destinés à la construction de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Selon leur situation géographique et leur capacité d'aménagement (présence ou non d'assainissement

collectif), un seuil minimal de production de logements est prévu. Au total, cela va permettre de construire environ 2 100 logements sociaux.

### ► Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'ensemble de ces mesures correspond à la traduction des principes « Garantir un aménagement équilibré du territoire » et plus particulièrement :

- *Pour tenir compte de l'ensemble des besoins de la population, la commune du devra construire plus de 8 700 nouveaux logements à l'horizon de 2030.*
- *Développer l'offre de production de logements publics et privés par une densification adaptée à l'environnement urbain et aux capacités d'accueil des quartiers par la densification soutenue dans les centres urbains et une production adaptée dans les bourgs et villages par la construction de logements, type « maison de ville ».*
- *Il est important de favoriser la réalisation de logement mixtes/privés/aidés dans le cadre des opérations d'ensemble afin de veiller à la mixité sociale.*
- *Poursuivre la lutte contre l'habitat insalubre.*
- *Répondre aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles : la production de logements aidés est un impératif qui doit permettre de satisfaire et compléter l'offre résidentielle, principalement vers les publics étudiants, personnes âgées, personnes handicapées et personnes en situations précaires.*

## 4. Les secteurs protégés pour la richesse du sol ou du sous-sol

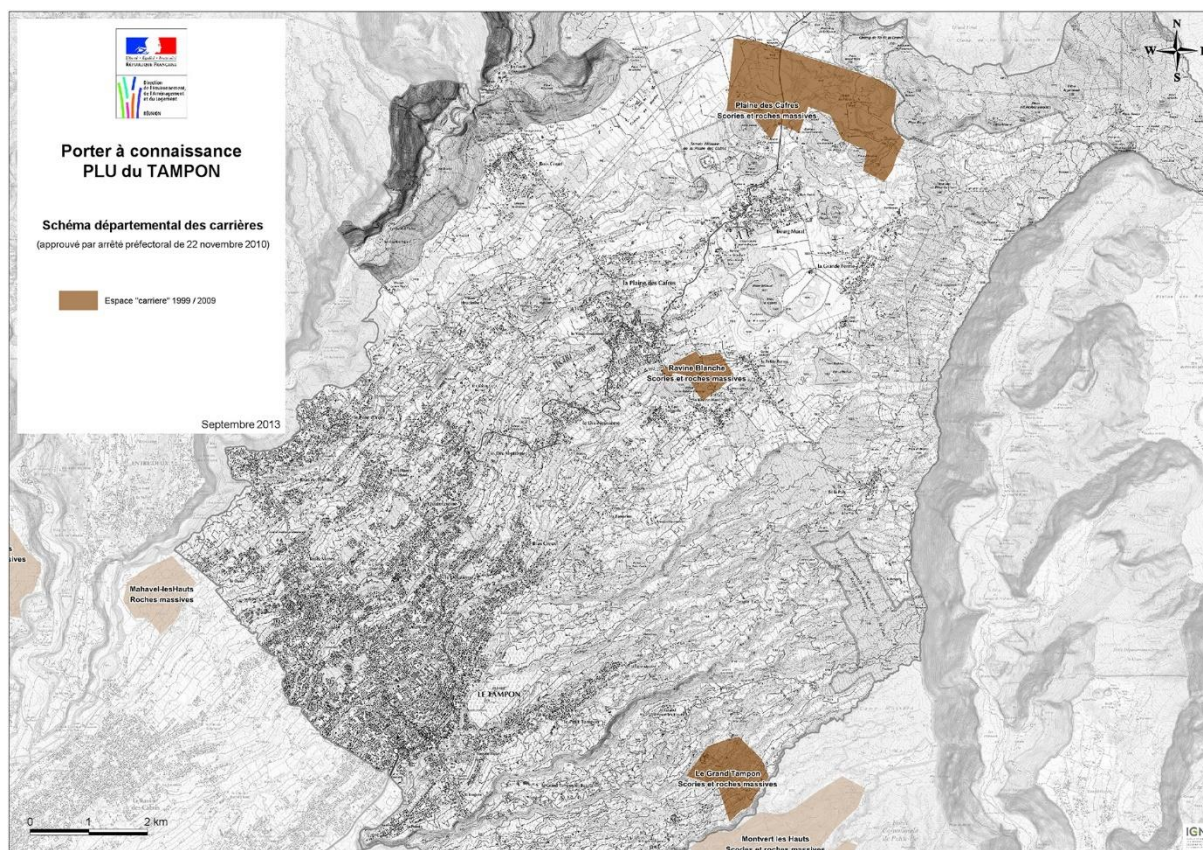
---

Le Schéma Départemental des Carrières de la Réunion révisé a été approuvé par arrêtés préfectoraux du 22 novembre 2010. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières, compte tenu de l'intérêt économique national et régional, des besoins en matériaux et de la protection de l'environnement. Il localise aussi les principales ressources connues en matériaux de la Réunion et des espaces-carrières sont délimités. Les espaces-carrières représentent des zones à privilégier et à préserver pour l'exploitation des carrières afin d'assurer la satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme. Ils sont situés en dehors des espaces les plus sensibles environnementalement où l'ouverture des carrières est interdite. Toutefois, l'ouverture de carrières reste possible en dehors des espaces-carrières.

Sur le territoire de la commune du Tampon, il est inscrit trois espaces carrière dans le secteur de la Plaine des Cafres :

- Espace carrière de la Plaine des Cafres (22-01), pour scories et roches massives dont la superficie est estimée à 358 ha,
- Espace carrière de Piton Ravine Blanche (22-02) pour scories et roches massives dont la superficie est estimée à 52 ha,
- Espace carrière du Grand-Tampon (22-03) pour scories et roches massives dont la superficie est estimée à 103 ha,

Conformément à l'article R.123-11c du code de l'urbanisme, le zonage délimite les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol où l'ouverture, l'exploitation de carrières, les installations de concassage et le transit de matériaux sont autorisés. Le règlement de la zone N précise néanmoins que ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers.



## 5. La prise en compte de la loi « Entrées de ville »

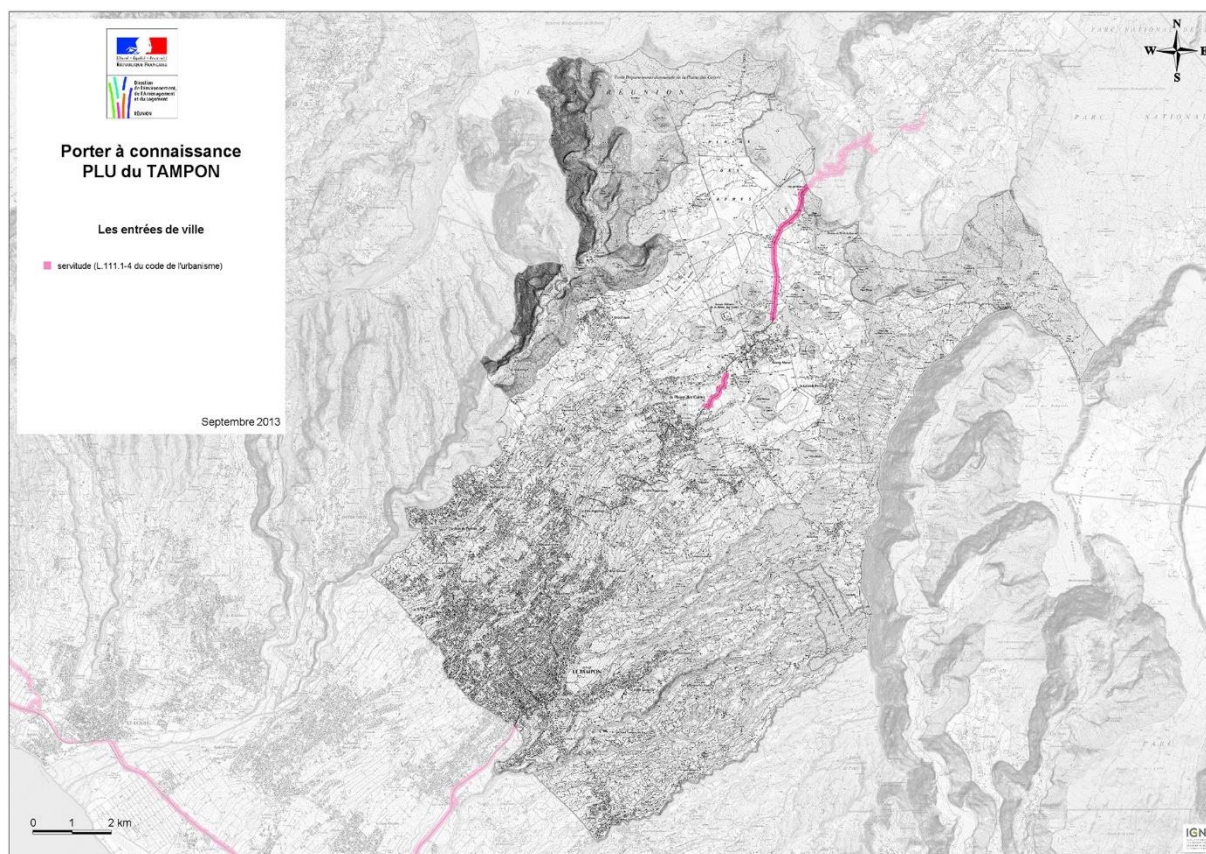
Le PLU identifie dans les documents graphiques les secteurs localisés en bordure de la Route Nationale n°3 soumis à la servitude d'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, prévue aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêts publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.







## **Partie 9, Le bilan**

# 1. Le bilan global des extensions

Le PLU distingue deux types de zones d'urbanisation futures : 1AU et 2AU :

- Les zones 1AU correspondent aux anciennes zones NA et NAU du POS 2001.
- Les zones 2AU correspondent aux nouvelles extensions limitées entre 2017 et 2020 à 40% des quotas du SAR (après aménagement des zones 1AU).

L'anticipation des quotas de la deuxième période du SAR n'est utilisée que pour la régularisation du 3,7 ha de zone Uc pour le site de l'ADAPEI. Ainsi, la compatibilité du PLU avec le SAR est respectée.

Pour la ville relais du 23<sup>ème</sup> km, il existe un dépassement lié à la création de la zone 2AUc destinée à l'extension du cimetière pour l'ensemble des hauts de la commune (superficie de 3,7 ha).

Pour les bourgs de proximité, la compatibilité est assurée.

Pour les territoires ruraux habités, le PLU utilise presque la totalité des quotas disponibles.

	Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	Territoire rural habité
<b>Quotas du SAR à 2020</b>	16 ha	8 ha	12 ha	7 ha
<b>Projet d'extension (zones 2AU)</b>	18,0 ha*	10,0 ha**	12,4 ha	6,4 ha
<b>Bilan par rapport au SAR</b>	+ 2,0 ha	+ 2,0 ha	+ 0,4 ha	- 0,6 ha

\* dont 0,8 ha pour le cimetière de Terrain Fleury

\*\* dont 3,7 ha pour le cimetière du 23<sup>ème</sup> Km

Pour les zones d'activités économiques de production le bilan est le suivant :

	Pôle secondaire	Ville relais
<b>Quotas du SAR</b>	15 ha	20 ha
<b>Projet d'extension (zones 2AUe)</b>	5,9 ha	15,3 ha
<b>Bilan par rapport au SAR</b>	- 9,1 ha	- 4,7 ha

## 2. La densification des zones à urbaniser issues du POS (1AU)

Il existe les zones d'urbanisation prioritaire, qui correspondent aux anciennes zones NA et NAU du POS, n'ayant pas encore été aménagées. Il s'agit de secteurs devant faire l'objet d'un développement prioritaire. Dans le cadre de cette analyse, seules les zones destinées à accueillir des logements ont été retenues. Ces espaces qui couvrent une superficie totale de 85,2 hectares, permettent de construire environ 2 105 logements à l'horizon 2030.

	Superficie destinée à des opérations à vocation résidentielle	Nombre de logements programmés
Pôle secondaire	53,7 ha	1555
Ville Relais	24,6 ha	425
Bourgs de proximité	4,5 ha	100
TRH	2,4 ha	25
<b>Total</b>	<i>85,2 ha</i>	<i>2105</i>

## 3. La production de logements sociaux

### 3.1. Le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. La commune du Tampon fait partie de la CASUD qui élabore actuellement son premier document.

Le 1<sup>er</sup> PLH de la CASUD doit permettre de répondre à trois défis :

- Répondre quantitativement aux besoins,
- Répondre aux besoins par une offre adaptée qualitativement,
- Mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins.

Ce premier PLH intervient dans un champ de contraintes important lié en grande partie à la difficulté de mobiliser les potentiels fonciers en raison des coûts d'aménagement que cela nécessite, compte tenu du niveau d'équipement assez faible du territoire. Aussi l'enjeu de ce premier PLH est tout à la fois de :

- Préparer la mise en œuvre d'une stratégie et d'une montée en puissance de la production d'une part en particulier en mettant en place de nouveaux modes de faire partenariaux entre EPCI, communes, Etat, ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs.
- Inscrire la CASUD dans la mise en œuvre de plusieurs dispositifs concrets de soutien à la production et à la mobilisation du parc privé.

### 3.2. Les objectifs de production de logements sociaux

En lien avec la stratégie de développement urbain, les communes doivent intégrer dans leur PLU des outils adaptés pour permettre la réalisation des objectifs en logement et notamment en logement social. Au 1er janvier 2017, la commune compte 13,07% de logements locatifs sociaux (3 966 unités), ce qui porte le déficit en logements locatifs sociaux à **3 600 logements** pour atteindre les 25% réglementaires fixés par la loi SRU. Afin de résorber ce retard, le PLU prévoit la mise en place de plusieurs dispositifs.

#### ► La clause logement social

Le règlement du PLU intègre une disposition pour imposer la production d'un minimum de logements sociaux dans certaines opérations d'envergure. Ainsi, cette clause logement social stipule pour les zones urbaines qu'en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> (en zone Ua) et 1 000 m<sup>2</sup> (en zones Ub, Uc et Ud), au minimum 30% de ce programme doivent être affecté à des logements aidés.

Parmi les 800 logements que la commune entend accueillir chaque année en moyenne, on estime qu'une centaine seront construits dans le cadre d'une opération groupée d'importance. Ainsi, cet engagement permettrait la réalisation de **360 logements sociaux** d'ici 2030.

#### ► Les emplacements réservés

Il existe 46 emplacements réservés destinés à la construction de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Selon leur situation géographique et leur capacité d'aménagement (présence ou non d'assainissement collectif), un seuil minimal de production de logements est prévu. Au total, cela va permettre de construire environ **2 100 logements sociaux**.

#### ► La promotion privée sociale

Des acteurs privés peuvent également bénéficier de financements pour construire des logements sociaux. Par extrapolation, on estime que ces initiatives représentent 35% du volume de logements sociaux total. Cela signifie qu'à l'horizon 2030, ce parc social issu de la promotion privée s'enrichira de **735 logements**.

#### ► Le bilan des logements sociaux à l'horizon 2030

A travers le PLU et les opérations déjà engagées, il est prévu la production d'environ **3 000 logements sociaux** d'ici 2030. Cela amorce le rattrapage. Cependant, l'écart continue de se creuser. En effet, pour à la fois rattraper le déficit actuel (3600 logements sociaux) et anticiper sur les besoins en logements sociaux à l'horizon 2030 (25% des quelques 10 000 résidences principales que comptera alors le Tampon en plus, soit 2 494 logements sociaux), il faudrait en réaliser environ **6100 nouveaux**, soit un rythme de **470 par an**.



Or, pour rappel, le nombre moyen de permis de construire accordés entre 2006 et 2015 représentait 664 logements par an. En conservant cette moyenne comme base, **il faudrait que plus de 70% des futurs permis accordés à l'horizon 2030 concernent des logements sociaux.**

Par ailleurs, la production de logements sociaux est dépendante des financements de l'Etat à travers notamment la Ligne Budgétaire Unique. De 2013 à 2017, cette LBU a pu être mobilisée pour la construction de 800 logements, ce qui correspond à **une moyenne de 200 logements sociaux financés par an.**

Ce bilan assez alarmant en raison de l'écart entre les besoins, les projections d'une part, et les tendances, la réalité actuelles de l'autre est toutefois à légèrement pondérer. En effet, parmi les opérations portées par les opérateurs sociaux jusqu'ici, une partie a pu se faire par le biais de leurs propres services de prospection foncière. Cela signifie que du foncier non identifié à l'heure actuelle comme mobilisable pour du logement social dans le PLU existe potentiellement et sera repéré puis acquis directement par les bailleurs sociaux.

Ce PLU ne permet pas d'atteindre l'objectif ambitieux de 25% du parc des résidences principales du Tampon en logement social d'ici 2030 (et encore moins d'ici l'échéance de 2025 que la loi fixe à la Commune pour rattraper son retard).

En effet, selon des projections réalistes, la moitié du volume de logements sociaux nécessaires (6100) pourra bien être réalisée au Tampon, ce qui représente 3 195 unités.

**360 (clause de logement social) + 2100 (emplacements réservés) + 735 (promotion privée) = 3 195**

Cela permettra à la Commune d'atteindre un taux réaliste de **18%** de logements sociaux sur les quelques 40 000 résidences principales que comptera le Tampon à l'horizon 2030.

**(3 966 (nbre de LS au 1<sup>er</sup> janvier 2017) + 3 195 (production de LS attendue d'ici 2030)\*100 / 40 000 (nbre estimatif de RP en 2030) = 18%**

La démarche du Programme Local de l'Habitat Intercommunal, dont l'élaboration fait partie des compétences transférées à la communauté d'agglomération, devra ainsi se saisir spécifiquement de la problématique de logement social et intégrer sur ce sujet une stratégie en deux temps : un premier PLH de consolidation des efforts et un second PLH de renforcement.

## 4. La densification des îlots stratégiques

*Les éléments suivants sont issus de l'étude « Appui à la mise en œuvre opérationnelle des projets urbains sur la commune du Tampon », réalisée par la SPLA Maraïna en décembre 2014.*

Dans le cadre de la contribution de la Région Réunion au financement du programme d'étude de développement et d'aménagement 2012-2013, la SPLA Maraïna a eu en charge la réalisation de plusieurs actions dont l'appui à la mise en œuvre opérationnelle des projets urbains.

La SPLA Maraïna, avec le concours de l'AGORAH, a eu pour mission d'élaborer un outil permettant aux communes d'évaluer le potentiel d'aménagement sur leur territoire en identifiant les terrains essentiels à l'atteinte des objectifs du SAR. La finalité de cette mission étant aussi de permettre aux communes d'élaborer une stratégie d'acquisition foncière.

Sur le territoire du Tampon, la SPLA Maraïna a réalisé un croisement des données entre les vocations du SAR, le zonage du POS en vigueur et les zones inconstructibles (inondation et mouvement de terrain) afin d'identifier des espaces constructibles. Une sélection a été faite afin de retenir uniquement les ilots présentant les caractéristiques suivantes :

- Des espaces libres au sein des parcelles bâties dont la surface est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
- Des ilots ou parcelles isolées dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>.

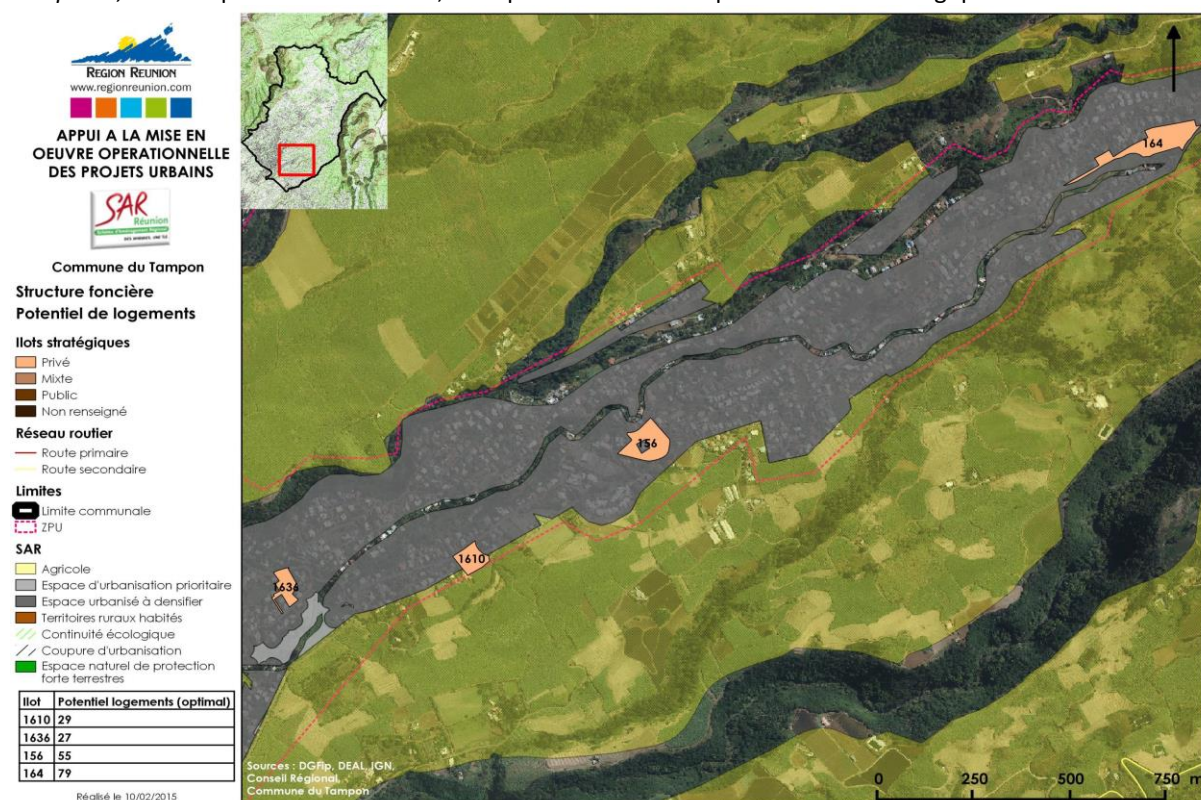
Ensuite, plusieurs rencontres avec les services de la ville ont permis d'identifier la stratégie d'aménagement de la commune, et d'évaluer la situation de la desserte en réseaux de son territoire (électricité, eau potable et eaux usées). Cette étape a permis d'écarter les ilots concernés par :

- Des parcelles non-stratégiques (au sens de la commune),
- Des réserves foncières (identifiées dans le POS pour l'urbanisation future),
- Des projets en cours (faisant l'objet d'une déclaration d'urbanisme ou d'intention),
- Des parcelles inexploitable (connaissance d'éléments physiques et techniques),
- Des parcelles occupées.

Suite à l'étude réalisée, 35 ilots ont été identifiés sur l'ensemble de la commune. Ces ilots ont un potentiel optimal de **2 727 logements**. Ils ne sont pas couverts par des emplacements réservés pour la réalisation d'opérations de logements.

## 4.1. Dans le pôle secondaire

Sur la base de l'étude « Appui à la mise en œuvre opérationnelle des projets urbains sur la commune du Tampon », réalisée par la SPLA Maraïna, il est possible de retenir plusieurs ilots stratégiques dans ce secteur.



<b>Ilot</b>	<b>Quartier</b>	<b>Statut foncier</b>	<b>Surface ilot (m²)</b>	<b>Potentiel logements</b>
<b>7</b>	Centre-ville	<b>Mixte</b>	4 692	<b>29</b>
<b>34</b>	Centre-ville	<b>Mixte</b>	18 433	<b>115</b>
<b>42</b>	Centre-ville	<b>Mixte</b>	11 700	<b>73</b>
<b>123</b>	Centre-ville	<b>Mixte</b>	11 771	<b>74</b>
<b>156</b>	Petit Tampon	<b>Privé</b>	8 748	<b>55</b>
<b>164</b>	Petit Tampon	<b>Privé</b>	12 649	<b>79</b>
<b>215</b>	17 <sup>ème</sup> Km	<b>Mixte</b>	6 502	<b>41</b>
<b>341</b>	Trois Mares	<b>Mixte</b>	12 873	<b>80</b>
<b>352</b>	Centre-ville	<b>Mixte</b>	14 382	<b>90</b>
<b>428</b>	Dassy	<b>Privé</b>	6 539	<b>41</b>
<b>429</b>	Dassy	<b>Privé</b>	4 171	<b>26</b>
<b>1361</b>	Centre-ville	<b>Privé</b>	3 271	<b>20</b>
<b>1610</b>	Petit Tampon	<b>Privé</b>	4 632	<b>29</b>
<b>1636</b>	Petit Tampon	<b>Privé</b>	4 258	<b>27</b>
<b>2343</b>	Terrain Fleury	<b>Privé</b>	4 559	<b>28</b>
<b>2535</b>	Dassy	<b>Privé</b>	7 113	<b>44</b>
<b>3376</b>	17 <sup>ème</sup> Km	<b>Privé</b>	7 615	<b>48</b>
<b>3509</b>	Centre-ville	<b>Privé</b>	47 241	<b>295</b>
<b>3510</b>	Centre-ville	<b>Privé</b>	3 417	<b>21</b>
<b>5512</b>	Centre-ville	<b>Mixte</b>	10 898	<b>68</b>
<b>TOTAL</b>			<b>205 464</b>	<b>1 283</b>





Commune du Tampon

Structure foncière  
Potentiel de logements

Ilots stratégiques

- Privé
- Mixte
- Public
- Non renseigné

Réseau routier

- Route primaire
- Route secondaire

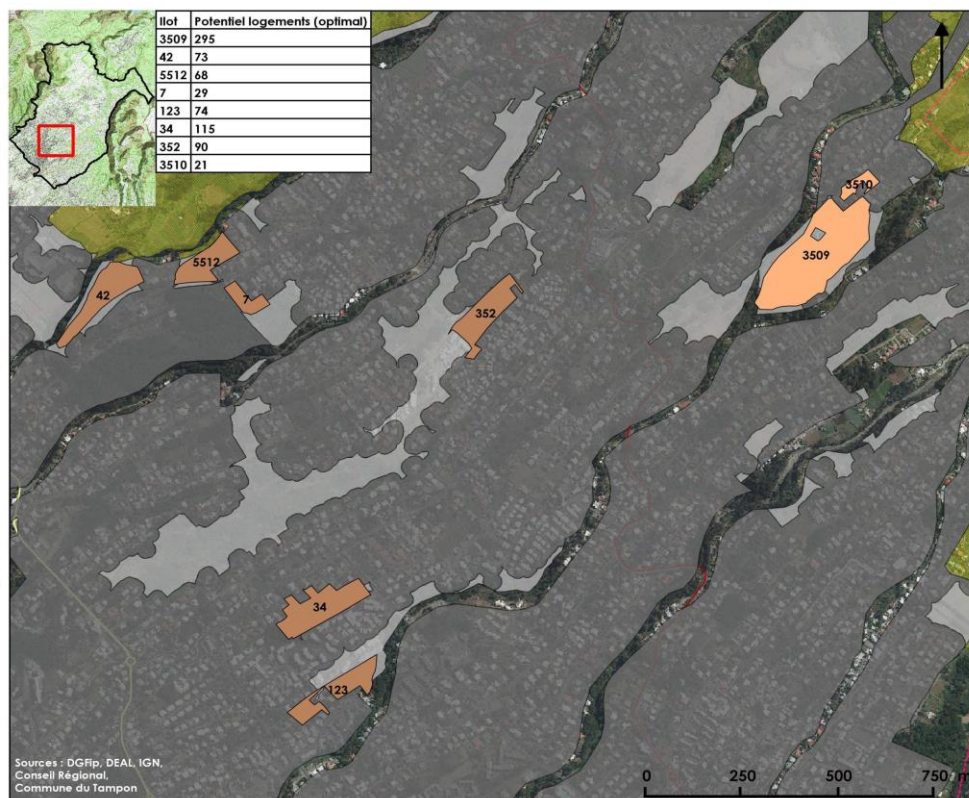
Limites

- Limite communale
- ZPU

SAR

- Agricole
- Espace d'urbanisation prioritaire
- Espace urbanisé à densifier
- Territoires ruraux habités
- Continuité écologique
- Coupure d'urbanisation
- Espace naturel de protection forte terrestres

Réalisé le 10/02/2015



Commune du Tampon

Structure foncière  
Potentiel de logements

Ilots stratégiques

- Privé
- Mixte
- Public
- Non renseigné

Réseau routier

- Route primaire
- Route secondaire

Limites

- Limite communale
- ZPU

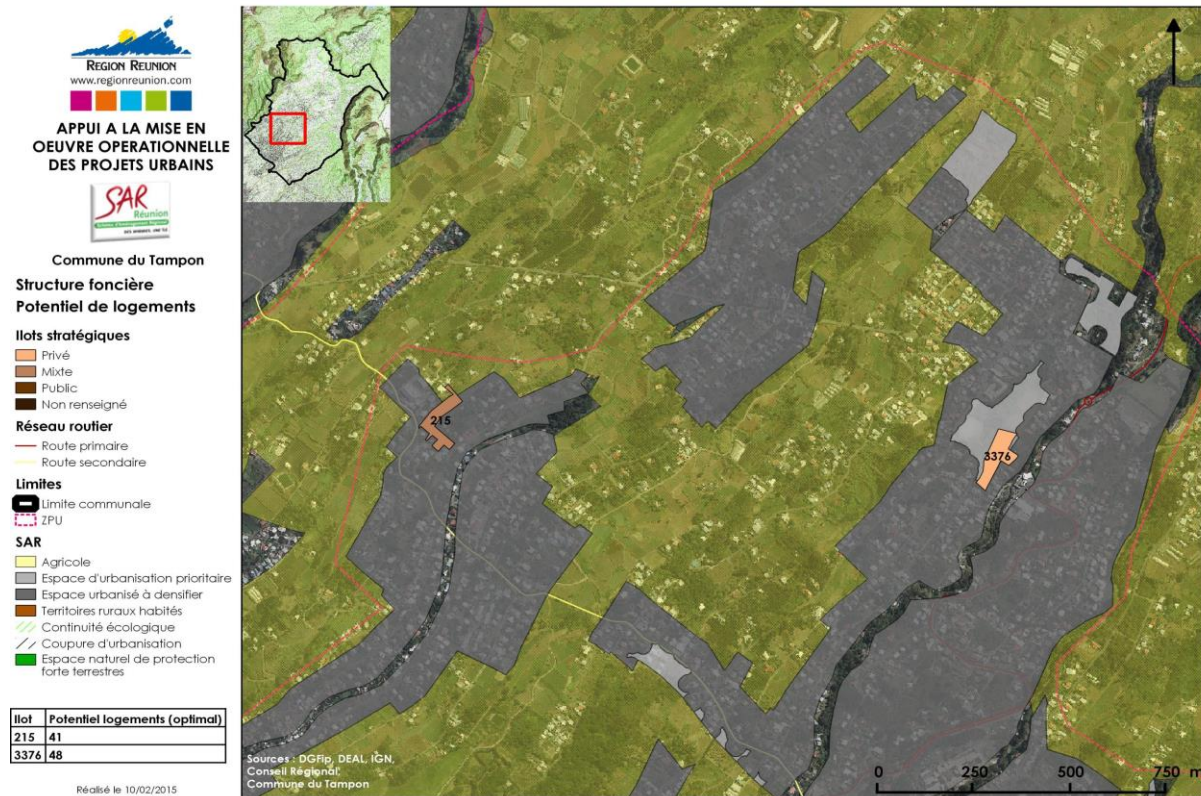
SAR

- Agricole
- Espace d'urbanisation prioritaire
- Espace urbanisé à densifier
- Territoires ruraux habités
- Continuité écologique
- Coupure d'urbanisation
- Espace naturel de protection forte terrestres

Réalisé le 10/02/2015



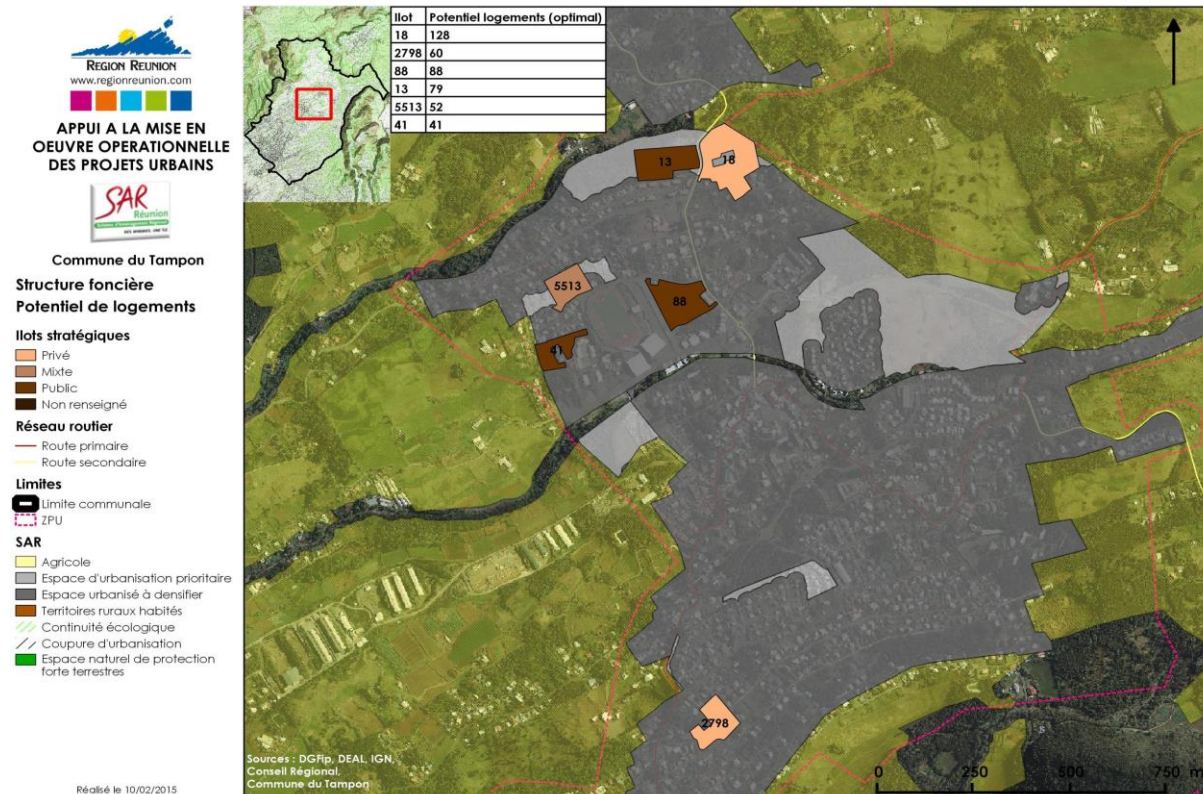




## 4.2. Dans la ville relais

Sur la base de l'étude « Appui à la mise en œuvre opérationnelle des projets urbains sur la commune du Tampon », réalisée par la SPLA Maraina, il est possible de retenir plusieurs ilots stratégiques dans ce secteur.

Ilot	Quartier	Statut foncier	Surface ilot (m <sup>2</sup> )	Potentiel logements
13	23 <sup>ème</sup> Km	Public	12 583	79
18	23 <sup>ème</sup> Km	Privé	20 411	128
41	23 <sup>ème</sup> Km	Public	6 535	41
88	23 <sup>ème</sup> Km	Public	14 048	88
2798	23 <sup>ème</sup> Km	Privé	9 552	60
TOTAL			63 129	396



### 4.3. Dans les bourgs de proximité

Sur la base de l'étude « Appui à la mise en œuvre opérationnelle des projets urbains sur la commune du Tampon », réalisée par la SPLA Maraina, il est possible de retenir plusieurs ilots stratégiques dans ce secteur.

Ilot	Quartier	Statut foncier	Surface ilot (m²)	Potentiel logements
1	Bourg Murat	Mixte	57 159	357
16	Bois Court	Privé	9 165	57
221	Bois Court	Privé	9 245	58
237	Bras de Pontho	Privé	9 474	50
280	Bois Court	Privé	16 926	106
417	Bras de Pontho	Privé	7 308	46
420	Bras de Pontho	NR	14 486	91
597	Bourg Murat	Privé	9 531	60
600	Bourg Murat	Mixte	11 771	74
2662	Bras de Pontho	Privé	4 114	26
2680	Bras de Pontho	Privé	3 723	23
TOTAL			152 902	948





Commune du Tampon

Structure foncière  
Potentiel de logements

Ilots stratégiques

- Privé
- Mixte
- Public
- Non renseigné

Réseau routier

- Route primaire
- Route secondaire

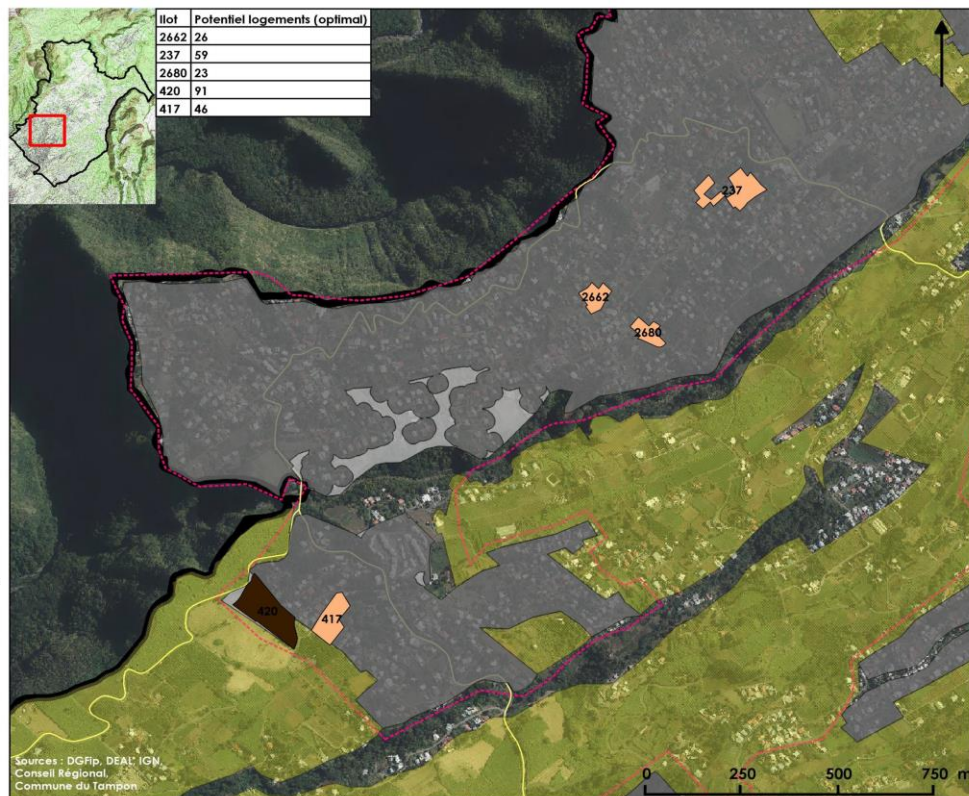
Limites

- Limite communale
- ZPU

SAR

- Agricole
- Espace d'urbanisation prioritaire
- Espace urbanisé à densifier
- Territoires ruraux habités
- Continuité écologique
- Coupure d'urbanisation
- Espace naturel de protection forte terrestres

Réalisé le 10/02/2015



Commune du Tampon

Structure foncière  
Potentiel de logements

Ilots stratégiques

- Privé
- Mixte
- Public
- Non renseigné

Réseau routier

- Route primaire
- Route secondaire

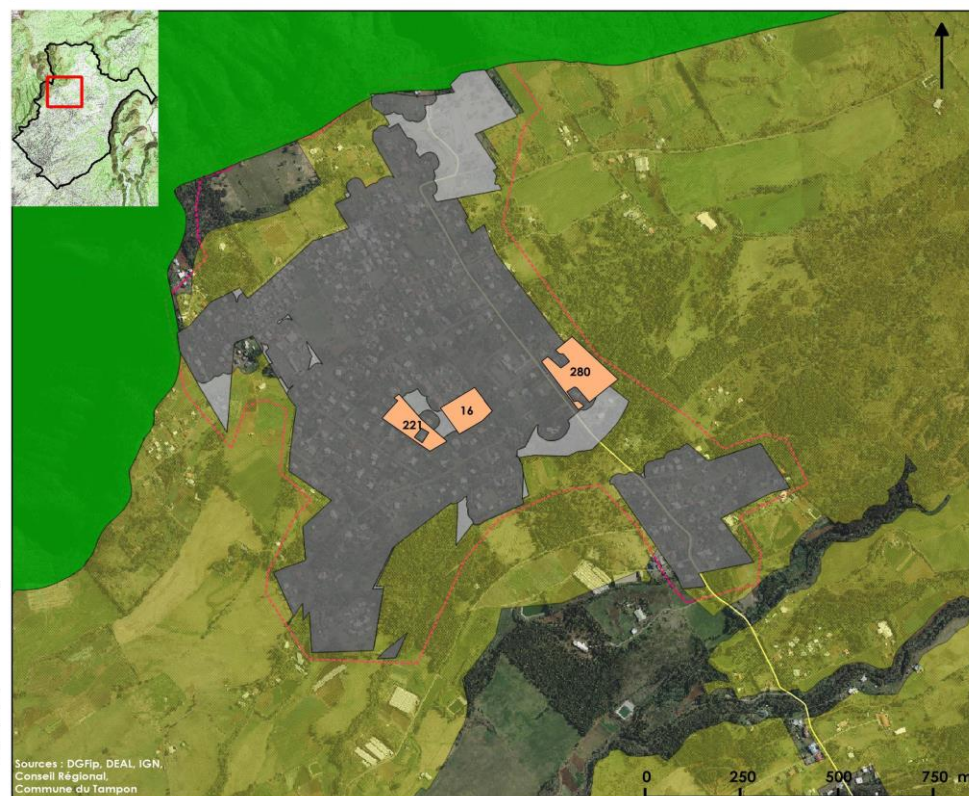
Limites

- Limite communale
- ZPU

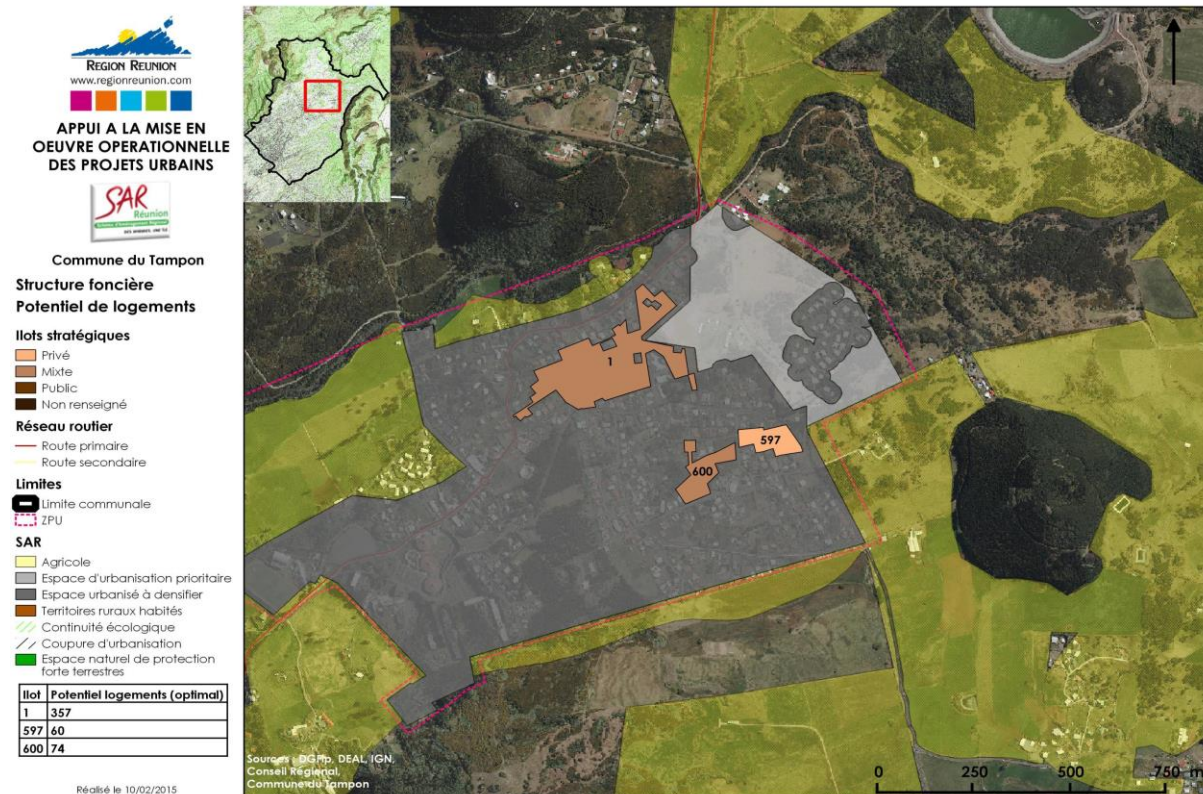
SAR

- Agricole
- Espace d'urbanisation prioritaire
- Espace urbanisé à densifier
- Territoires ruraux habités
- Continuité écologique
- Coupure d'urbanisation
- Espace naturel de protection forte terrestres

Réalisé le 10/02/2015







#### 4.4. Dans les territoires ruraux habités

A travers le classement des anciennes NB du POS en zones Ud, il est prévu une densification immédiate de ces poches urbaines. Cela représente un potentiel de 100 logements environ.

## 5. Les zones nouvelles à urbaniser (2AU)

Sur l'ensemble du territoire, les zones 2AU destinées à des opérations à vocation résidentielle, permettent de produire environ 1 260 logements.

	Superficie destinée à des opérations à vocation résidentielle	Nombre de logements programmés
Pôle secondaire	18,0 ha	780
Ville Relais	6,3 ha	185
Bourgs de proximité	12,4 ha	222
TRH	6,4 ha	78
<b>Total</b>	<b>43,1 ha</b>	<b>1265</b>



## 6. Le bilan global de la production de logements

### 6.1. Les besoins en logements

Pour tenir compte de l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, décohabitation, résorption de l'habitat précaire, etc.), il convient de construire chaque année environ 730 logements, soit un volume global de 8 760 logements à l'horizon 2030.

A travers les principes de densification du tissu urbain existant, le PLU prévoit la construction d'environ **7 000 logements**. Cela représente une capacité de 80% des besoins. Cette perspective est compatible avec les prescriptions du SAR, qui exigent qu'au moins 50% des besoins en logements se répartissent au sein des espaces urbains à densifier (gris foncé) et au moins 20% des besoins soient réalisés au sein des espaces d'urbanisation prioritaire (gris clair).

Au sein des nouvelles zones à urbaniser (2AU), les capacités de construction sont estimées à **1 265 logements**.

**Le potentiel global à travers la mise en œuvre du PLU du Tampon est de 8 200 logements.**

	Grand Centre-ville	23 <sup>ème</sup> km	Bourg de proximité	Territoires ruraux habités	TOTAL
Zones à urbaniser issues du POS de 2002	1 555	425	100	25	2 105
Opérations de logements en zone U encadrées par un emplacement réservé	1 546	303	220	10	2 079
Densification des des ilots stratégiques	1 283	396	948	100	2 727
<b>TOTAL Densification</b>	<b>4 384</b>	<b>1 124</b>	<b>1 268</b>	<b>135</b>	<b>6 911</b>
Nouvelles zones à urbaniser (2AU)	780	185	22	78	1 265
<b>TOTAL</b>	<b>5 164</b>	<b>1 309</b>	<b>1 490</b>	<b>213</b>	<b>8 176</b>

### 6.2. Les besoins en équivalents logements

L'aménagement du territoire implique la construction de bâtiments autres que pour la destination de logement. Il s'agit de constructions liées aux commerces, bureaux, activités artisanales, hébergements hôteliers et équipements ou services publics. Les besoins estimés dans le cadre du projet de PLU représentent au total plus de **1 800 équivalents logements**.

	Nombre d'équivalents logements programmés en zone 1AU	Nombre d'équivalents logements programmés en zone 2AU	Total des équivalents logements
Pôle secondaire	1130	160	1290
Ville Relais	495	10	505
Bourgs de proximité	6	65	71
TRH	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1631</b>	<b>235</b>	<b>1866</b>

### 6.3. Une production de logements qui répond aux besoins estimés

L'ensemble des capacités de production est le suivant :

- Comparés aux **8 760 logements** nécessaires pour répondre aux besoins de la population à l'horizon 2030, ce PLU ne permet de construire que **8 200 logements**. Cela couvre seulement 93% des besoins.
- Les besoins estimés dans le cadre du PLU représentent plus de **1 800 équivalents logements**.

**Ceci est compatible avec les besoins estimés par le PADD à 10 500 logements et équivalents logements à l'horizon 2030.**

## 7.L'évolution des surfaces par rapport au POS

### Evolution générale

	POS	PLU arrêté	Evolution	PLU approuvé	Evolution
Zone U	1 910,7 ha	2 445,6 ha	+534,9 ha	2 418,9ha	+508,2 ha
Zone AU	425,9 ha	255,2 ha	-170,7 ha	237,9 ha	-188,0 ha
Zone NB	244,5 ha	-	-244,5 ha	-	-244,5 ha
<b>Total zone constructible</b>	<b>2 581,1 ha</b>	<b>2 700,8 ha</b>	<b>+119,7 ha</b>	<b>2 656,8ha</b>	<b>+75,7 ha</b>
Zone agricole	8 482,9 ha	8 288,0 ha	-194,9 ha	8 458,2 ha	- 24,7 ha
Zone naturelle	7 058,2 ha	7 182,0 ha	+123,8 ha	7 056,2 ha	- 2,0 ha
<b>TOTAL</b>	<b>18 122,2 ha</b>	<b>18 170,8 ha</b>		<b>18 171,2 ha</b>	

L'évolution de 75,7 ha supplémentaires en zone constructible, correspond aux éléments suivants :

- 17,2 ha de zones 2AU à vocation résidentielle dans le pôle secondaire,
- 0,8 ha de zones 2AU pour l'extension du cimetière de Terrain Fleury dans le pôle secondaire,
- 6,3 ha de zones 2AU à vocation résidentielle dans la ville relais,
- 3,7 ha de zones 2AU pour l'extension du cimetière du 23<sup>ème</sup> Km dans le pôle secondaire,
- 12,4 ha de zones 2AU à vocation résidentielle dans les bourgs de proximité
- 6,4 ha de zones 2AU à vocation résidentielle dans les territoires ruraux habités
- 5,9 ha de zones 2AUe à vocation économique à Trois Mares,
- 15,3 ha de zones 2AUe à vocation économique au 19<sup>ème</sup> Km,
- 3,7 ha de zone Uc pour la régularisation de l'ADAPEI,
- 4,0 ha de zones U dans le grand centre-ville pour tenir compte des évolutions des aléas du PPR ainsi que la minéralisation de certains espaces liés à la voirie (RN3, routes principales).

### Evolution des zones U

POS	Dans le projet de PLU	Superficie	Part
Zone U 1 910,7 ha	En Zone U	1 867,3 ha	97,7%
	En Zone AU	2,7 ha	0,1%
	En Zone A	3,3 ha	0,2%
	En Zone N	37,4 ha	2,0%

**Evolution des zones AU**

POS	Dans le projet de PLU	Superficie	Part
Zone NAU 425,9 ha	En Zone U	295,7 ha	69,4%
	En Zone AU	118,5 ha	27,8%
	En Zone A	2,2 ha	0,6%
	En Zone N	9,5 ha	2,2%

**Evolution des zones NB**

POS	Dans le projet de PLU	Superficie	Part
Zone NB 244,5 ha	En Zone U	167,5 ha	68,5%
	En Zone AU	1,4 ha	0,6%
	En Zone A	1,2 ha	0,5%
	En Zone N	74,4 ha	30,4%

**Evolution des zones A**

POS	Dans le projet de PLU	Superficie	Part
Zone NC 8 482,9 ha	En Zone U	18,5 ha	0,2%
	En Zone AU	74,5 ha	0,9%
	En Zone A	7 246,0 ha	85,5%
	En Zone N	1 143,9 ha	13,4%

**Evolution des zones N**

POS	Dans le projet de PLU	Superficie	Part
Zone ND 7 058,2 ha	En Zone U	75,0 ha	1,1%
	En Zone AU	56,2 ha	0,8%
	En Zone A	1 124,4 ha	15,9%
	En Zone N	5 802,6 ha	82,2%