



## EXTRAIT DE PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU SAMEDI 8 DECEMBRE 2018

Affaire n° 19-20181208

Approbation du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune du Tampon

### NOTA /

Le Maire certifie que  
le compte-rendu de  
cette délibération a  
été affiché à la porte  
de la Mairie le

14 décembre 2018

### Date de convocation

le 29 novembre 2018

### Nombre de membres

- . en exercice : 49
- . présents : 43
- . représentés : 6
- . absent : 0

Par délégation de  
fonction,  
**Jacquet Hoarau,**  
1er adjoint



L'an deux mille dix-huit, le samedi huit décembre à neuf heures,  
les membres du Conseil Municipal de la Commune du Tampon, se  
sont réunis à la Mairie du Tampon, dans la salle des délibérations,  
sous la présidence de M. André Thien Ah Koon, Maire

Étaient présents : André Thien Ah Koon, Jacquet Hoarau,  
Laurence Mondon, Enaud Rivière, Augustine Romano, Fred  
Lauret, Mylène Fock-Chui, Catherine Turpin, Jean-Pierre Picard,  
Gilles Henriot, Jacky Calpétard, Sharif Issop, France-May Payet-  
Turpin, Charles-Émile Gonthier, Jean-François Rivière, Joëlle  
Payet-Guichard, Jessica Sellier, Daniel Maunier, Bernard Payet,  
José Clain, Denise Boutet-Tsang Chun Szé, Jacqueline Fruteau-  
Boyer, Mimose Dijoux-Rivière, Robert Pierre, José Payet,  
Catherine Féliciane-Bouc, Albert Gastrin, Serge Técher, François  
Rousséty, Marie-Noëlle Deurveilher-Payet, Halima Pinchon-  
Toilibou, Monique Bénard-Deslais, Marie-France Rivière, Rito  
Morel, Emmanuelle Hoarau, Anissa Locate, Paul Cazal, Colette  
Fontaine, Isabelle Musso, Jean-Jacques Vlody, Yannis Lebon,  
Henri Fontaine, Maud Bègue

Étaient représentés : Yvaine Séry par Catherine Turpin, Solène  
Gauvin par Jacky Calpétard, Jacky Payet par Gilles Henriot, Sylvia  
Firoaguer par Monique Bénard-Deslais, Marcelin Thélis par Rito  
Morel, Joël Arthur par Jessica Sellier

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, le Président ouvre la  
séance. Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités  
Territoriales, l'Assemblée procède à la nomination du Secrétaire de séance. A  
l'unanimité, Madame Jessica Sellier a été désignée pour remplir les fonctions de  
secrétaire.

**Affaire n° 19-20181208**

**Approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon**

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu** le Code de l'Urbanisme,
- Vu** le Code de l'Environnement,
- Vu** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),
- Vu** la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat »,
- Vu** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi ENL),
- Vu** la loi n° 2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi Grenelle I,
- Vu** la loi n° 2010-788 du 10 juillet 2010 portant engagement national pour la protection de l'environnement, dite loi Grenelle II,
- Vu** la loi n° 2011-12 du 05 janvier 2011, en son article 20, qui redéfinit les conditions d'entrée en vigueur de la loi Grenelle II,
- Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR),
- Vu** la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF),
- Vu** le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme,
- Vu** le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Réunion approuvé par décret n°2011-1609 du 22 novembre 2011,
- Vu** le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2002 ainsi que ses modifications et révisions,
- Vu** le Plan de Prévention des Risques Technologiques relatif au dépôt de munitions du 27ème km exploité par le Service Interarmées des Munitions approuvé le 31 octobre 2016,
- Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvements de terrains approuvé par arrêté préfectoral le 20



octobre 2017,

- Vu** la délibération n° 36/08 du Conseil Municipal du 14 avril 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal et définissant les modalités de la concertation,
- Vu** les débats portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui ont eu lieu lors des séances du Conseil Municipal du 27 décembre 2010 et du 27 décembre 2012, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme,
- Vu** la délibération n° 04-20180202 du Conseil Municipal relative au bilan de la concertation et l'arrêt du PLU,
- Vu** la décision n° E18000015/97 du 03 mai 2018, du Tribunal Administratif de la Réunion désignant la commission d'enquête publique composée de Madame Marie-Claude MAYANDY, désignée en tant que Présidente ainsi que de Messieurs Hubert DI NATALE et Paul Emilien ETNARD, désignés en tant que membres titulaires,
- Vu** l'arrêté municipal n° 369/2018 du 08 juin 2018, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme du Tampon, du 25 juin au 03 août inclus, et définissant les conditions de mise à disposition du public,
- Vu** les avis des personnes publiques associées et consultés :
- La CASUD, Communauté d'Agglomération du Sud, en séance du 18 mai 2018 Affaire 39,
  - L'ARS, Agence de Santé Océan Indien, par courrier du 03 avril 2018,
  - L'IRT par courrier en date du 18 mai 2018,
  - Le Conseil Régional, par courrier du 5 mai 2018 et du 1 juin 2018,
  - L'État, par courrier du 15 mai 2018,
  - La MR Ae, Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Réunion, délibéré N° 2018AREU7 adopté lors de la séance du 15 mai 2018,
  - La CDPENAF, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, par courrier du 28 mai 2018,
- Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 juin au 3 août 2018,
- Vu** le rapport, les conclusions et l'avis favorable de la commission d'enquête,
- Vu** le projet de PLU joint à la présente délibération,
- Vu** le rapport et l'annexe présentés au Conseil Municipal du 8 décembre 2018,

**Considérant** que les principales étapes de l'élaboration du PLU sont :

Étape 1 : diagnostic et définition des enjeux du territoire. Cette phase a fait l'objet de concertations publiques ;

Étape 2 : définition et débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du conseil municipal ;

Étape 3 : élaboration des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) à l'échelle des quartiers et des secteurs à enjeux. Cette phase a également fait l'objet de réunions publiques afin de faire un point d'avancement du projet avec la population et de recueillir son avis,

Étape 4 : traduction du projet territorial par la rédaction du rapport de présentation, du règlement et des documents graphiques,

**Considérant** que dans le cadre du diagnostic et enjeux du territoire ( Étape 1), le PLU a pour vocation d'être un véritable outil d'aménagement qui doit permettre de :

- limiter la consommation d'espace tout en assurant un développement urbain intégré, par la mise en place d'une densité urbaine adaptée aux nouveaux enjeux notamment démographiques du territoire
- favoriser la réalisation de logements pour répondre aux besoins de la population tout en garantissant la mixité urbaine et sociale
- structurer et hiérarchiser les bourgs et villages par la définition de centralité dans les quartiers,
- mettre en place les réseaux (eaux, assainissement, voies structurantes,...) indispensables à ce développement,
- accompagner le développement des activités économiques en matière agricole par une irrigation des espaces cultivés qui doit favoriser le développement et la diversification des cultures,
- accompagner le développement des activités touristiques par la mise en valeur des sites remarquables et la création d'hébergement hôtelier, industriel et artisanal, et ce par la mise en place de fonciers destinés aux acteurs économiques,
- conforter les atouts de la commune du Tampon concernant la qualité de vie en veillant à garder des poumons verts au sein du tissu urbain et en identifiant les espaces remarquables patrimoniaux et paysagers,
- développer le Tampon en tant que ville universitaire,

**Considérant** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)correspond à la vision d'un projet de territoire à moyen et long terme en assurant d'une part un équilibre et une cohérence de l'action municipale dans les politiques menées sur la commune et en garantissant d'autre part la mise en œuvre des grands principes du développement durable,



**Considérant** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu une première fois en conseil municipal du 27 décembre 2010 et que, pour assurer les conditions du respect des objectifs de développement durable, notamment issus de loi Grenelle II (modération de la consommation de l'espace, lutte contre l'étalement urbain et développement des communications numériques) et garantir la compatibilité du PLU avec le SAR, un nouveau débat a eu lieu le 27 décembre 2012 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui s'inscrivent autour de quatre grands axes stratégiques:

Axe 1- Un aménagement équilibré du territoire afin :

- D'organiser une armature urbaine cohérente. L'objectif du PLU est de rendre cohérente l'organisation de la commune en confortant et en développant son armature urbaine ;
- D'accompagner le dynamisme du territoire qui devra accueillir 10 000 habitants d'ici les dix prochaines années ;
- De densifier l'espace urbain pour répondre aux besoins de logements dans un objectif de développement durable, l'action publique devra promouvoir la mixité sociale de l'habitat dans l'objectif de construire une ville plurielle et solidaire ;
- D'assurer un maillage cohérent du territoire à travers un maillage urbain à renforcer en redéfinissant le schéma de circulation dans l'agglomération afin d'améliorer la lisibilité et la fluidité des déplacements ;
- De préserver et améliorer le cadre de vie des Tamponnais : l'ambition du projet de territoire est de construire la ville et conforter la vocation urbaine des bourgs, en structurant l'espace public.

Axe 2- Un environnement à préserver et à valoriser

- Un environnement de qualité à protéger : consciente de la nécessité de préserver ses écosystèmes, conjointement à la politique initiée par le Parc National, la commune du Tampon souhaite valoriser son territoire tout en prenant en compte la préservation de la biodiversité ;
- L'eau, une ressource naturelle précieuse : la croissance démographique impliquant une augmentation des besoins tant à usage domestique qu'agricole font de l'eau une ressource précieuse qu'il convient de protéger ;
- Maîtriser et valoriser les déchets : la préservation de l'environnement passe par une gestion raisonnée et durable des déchets ménagers. Même si cette compétence relève de la CASud, la commune du Tampon souhaite encourager cette politique à travers son PLU ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables en développant l'utilisation des ressources naturelles ;
- Intégrer une gestion des risques naturels dans l'aménagement du territoire : la commune du Tampon, de par sa situation géographique, topographique et climatique, est concernée par des risques naturels qui peuvent être des contraintes en matière

d'aménagement. Ces risques naturels doivent être mieux cernés afin de mettre en place les outils adéquats pour un aménagement durable du territoire ;

- Créer et valoriser des lieux de respiration à l'intérieur de l'espace urbain en protégeant les ensembles paysagers, ses parcs, jardins et espaces verts qui représentent en milieu urbain un intérêt environnemental.

#### Axe 3- Soutenir les filières économiques prioritaires afin :

- D'affirmer la ruralité comme identité du territoire. L'agriculture a une double fonction à l'échelle de la commune : elle a d'une part, une fonction économique comme activité primaire productrice de revenus pour de nombreux Tamponnais et, d'autre part, elle a contribué à façonner les paysages et à l'aménagement du territoire ;
- De développer l'attractivité touristique. Disposant d'un grand potentiel en matière touristique, le Tampon est une véritable porte d'entrée sur le cœur du Parc National de La Réunion. La commune doit donc favoriser le développement touristique de son territoire pour encourager la découverte de ce patrimoine ;
- De moderniser et dynamiser le tissu commerçant en requalifiant l'axe principal, en confortant les pôles de centralité commerciaux et en augmentant la capacité de stationnement ;
- De répondre aux besoins des entreprises. La commune du Tampon possède un vivier économique dense avec plus de 3 000 entreprises issues des secteurs artisanal, industriel et commercial. En prenant conscience de ses potentialités et de son dynamisme économique, le PLU doit contribuer à favoriser l'implantation d'activités productrices d'emplois marchands.

#### Axe 4- Réussir le développement solidaire et conforter les pôles d'excellence

- Renforcer le lien social en favorisant la diversification et l'implantation équitable des équipements de proximité qui structurent le territoire ;
- Conforter et accompagner installation d'équipements structurants et obtenir une couverture totale du territoire en réseau de communication ;
- Garantir le développement humain par l'éducation notamment grâce à la rénovation du bâti scolaire ;
- Garantir l'identité du Tampon en tant que ville universitaire en accompagnant le développement du campus universitaire afin de le faire rayonner à l'échelle de la commune,
- Garantir l'identité du Tampon en tant que ville culturelle dans l'objectif de démocratiser l'accès à la culture,
- Garantir l'identité du Tampon en tant que pôle d'excellence notamment autour des filières culturelles, hospitalières, et autour des principes de développement durable.

**Considérant** que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qu'elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, qu'elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prennent la forme de schémas d'aménagement précisant les principales caractéristiques des voies et espaces publics,

Dans le PLU du Tampon, elles sont au nombre de 12 :



- OAP n°1 : quartier de Bérive
- OAP n°2 : quartier de Bois Court
- OAP n°3 : quartier de Bourg Murat
- OAP n°4 a/b/c/d : Le 23ème km
- OAP n°5 : quartier de Pont d'Yves
- OAP n°6 : quartier de Trois Mares
- OAP n°7 : Chemin Isautier
- OAP n°8 : ZAC Paul Badré- Université
- OAP n°9 : Terrain Fleury
- OAP n°10 : 19ème km
- OAP n°11 : Belvédère de Bois Court
- OAP n°12 : Les secteurs Nto a et b

**Considérant** que le PLU comprend le rapport de présentation Tome 1 et 2, un règlement, des documents graphiques et annexes :

#### 1- Le rapport de présentation

Le Tome 1 qui établit un diagnostic du territoire et ses principales caractéristiques concernant : les contraintes géographiques, l'habitat, l'économie, la démographie, les équipements, les espaces verts, les déplacements...

Le rapport de présentation doit :

- Exposer les enjeux et objectifs pour le futur à court et long terme
- Présenter les dispositions réglementaires prises par le PLU

Le Tome 2 évalue les incidences du plan sur l'environnement et indique les mesures envisagées.

#### 2- Le règlement - synthèse

En application du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Dès lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

**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. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du règlement. Les zones urbaines représentent 2 418,9 hectares :

- 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. La zone Ua représente 403,7 hectares. 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. Le secteur Uav représente 334,8 hectares,
- La zone **Ub** couvre les centralités urbaines 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. La zone Ub représente 471,2 hectares.
- La zone **Uc** couvre une grande partie du tissu urbain du Tampon. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel. La zone Uc représente 1096,1 hectares. Il existe un secteur **Ucto**, à Bois Court, dans lequel sont uniquement autorisées les activités touristiques. Le secteur Ucto représente 17,1 hectares.
- 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. La zone Ud représente 80,9 hectares.
- 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. La zone Ue représente 15,1 hectares.

**Les zones à urbaniser** couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, qu'elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU », que les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du règlement et qu'elles représentent 237,9 hectares réparties en trois types de zones à urbaniser:

- Les zones **1AUindicée**, qui 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. La zone 1AU représente 170 hectares.
- Les zones **2AUindicée**, qui 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 qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée entrepris dans le pôle urbain de référence. La zone 2AU représente 67,9 hectares.

**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, qu'elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », que des règles particulières applicables à ces zones sont regroupées sous le titre IV du règlement, que les zones agricoles représentent 8 448,3hectares. Il existe au Tampon une zone agricole (zone **A**), comportant un secteur spécifique, le secteur **Aba**, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil



limitées (STECAL), 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, que la zone Aba représente 9,9 hectares,

**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, qu'elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », que des règles particulières applicables à ces zones sont regroupées sous le titre V du règlement, que les zones naturelles et forestières représentent 7 056,2 hectares, qu'il existe au Tampon une zone naturelle et forestière (zone N), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- le secteur **Nco** correspondant aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues. Le secteur Nco représente 2 853,5 hectares.
- le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le Cœur du Parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale. Le secteur Npnr représente 3410,8 hectares.
- le secteur **Nto**, correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis. Le secteur Nto représente 32,5 hectares.

### 3- Les documents graphiques

La cartographie à laquelle le règlement est associé reprend l'ensemble du territoire communal en le divisant en 8 planches :

- Planche a: secteurs du Centre-Ville, Trois Mares, Onzième, Douzième
- Planche b : secteurs du Quatorzième, Dix-Septième, Pont d'Yves, Bras de Pontho
- Planche c : secteurs de Bois Court, Grand Bassin, Piton Hyacinthe, Chemin Barbot
- Planche d : secteurs de la Plaine des cafres, Bourg Murat, Vingt-Troisième, Piton Hyacinthe
- Planche e : secteurs de Bourg Murat, Grande Ferme, Petite Ferme, Notre-Dame de la Paix
- Planche f : secteurs de la Chapelle Notre-Dame de la Paix, la Bergerie, Grand Tampon les Hauts
- Planche g : secteurs du Dix-Neuvième, Ravine Blanche, Bras Creux, Petit Tampon
- Planche h : secteurs du Petit Tampon, Grand Tampon les Bas, Bérive, la Pointe, Bel-Air, Terrain Fleury

## Tableau de synthèse des surfaces relatives aux différents types de zonage du PLU.

	Superficie en hectares
Zones urbaines	2418,9
Zones AU	237,9
Zones agricoles	8458,2
Zones naturelles	7056,2

### 4 – Les annexes, les emplacements réservés et servitudes

Elles regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui relèvent pour la plupart d'autres législations, ainsi que le cahier de recommandations environnementales

**Considérant** que la délibération n°36/2008 du 14 avril 2008 prescrivant la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a précisé les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant toute la durée de l'élaboration du projet,

**Considérant** que la délibération 04-20180202 du conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et approuvé l'arrêt du PLU,

**Considérant** que le bilan de la concertation fait état de la bonne tenue et du bon déroulement de la procédure. Il montre l'implication des habitants à travers :

- la participation des citoyens aux réunions publiques (plus de 750 personnes),
- le nombre important de courriers reçus en Mairie pour les demandes de déclassement (2 701 demandes de déclassements de terrains ont été adressées pendant la durée de la procédure),
- le site internet de la commune informant la population sur l'état d'avancement de la procédure a été consulté 9 880 fois.
- De plus 505 administrés ont été reçus en rendez-vous par le service compétent,

**Considérant** que cette mobilisation témoigne de l'intérêt porté à ce projet communal. Cette concertation élargie a ainsi permis d'aboutir à un projet de PLU partagé qui a pris en compte les remarques et demandes constructives et cohérentes vis à vis du projet communal,

**Considérant** que conformément à l'article L.153-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées qui donnent un avis dans la limite de leurs compétences propre au plus tard trois mois après la transmission du projet de plan. Le projet de PLU a été envoyé aux PPA pour avis à compter du 21 février 2018,



- Considérant** que la Ville du Tampon a saisi le Tribunal Administratif de la Réunion, en vue de procéder à la désignation d'une commission d'enquête, appelée à conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du projet de PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune,
- Considérant** que par décision N° E18000015/97 en date du 03 mai 2018, le Tribunal Administratif de la réunion a désigné une commission d'enquête publique composée de Madame Marie-Claude MAYANDY, désignée en tant que Présidente ainsi que de Messieurs Hubert DI NATALE et Paul Emilien ETNARD, désignés en tant que membres titulaires,
- Considérant** que par arrêté n° 369/2018 du 08 juin 2018, la commune a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme du Tampon. Cette enquête s'est déroulée du 25 juin au 03 août inclus, soit pendant quarante jours consécutifs dans les conditions visées par ledit arrêté. La commission s'est tenue à la disposition du public, durant 36 permanences allant du lundi au samedi selon le planning affiché,
- Considérant** que conformément en application de l'article R.123-13 du Code de l'Environnement, un registre dématérialisé a été mis également à disposition du public sur le site internet de la commune afin de permettre à tout citoyen de communiquer ses observations par voie électronique et à l'adresse suivante : [enquete-publique-813@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-813@registre-dematerialise.fr),

Les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique sont mises à la disposition du public pendant la durée de l'enquête et chacun pouvait formuler ses observations :

- Soit en les consignant sur le registre d'enquête,
- Soit en les adressant par écrit à Madame la Présidente de la commission d'enquête à l'adresse suivante : Mairie du Tampon-Direction de l'Aménagement du Territoire-256 rue Hubert Delisle-BP 449-97430 le Tampon Cedex,
- Soit sur le site internet de la commune : [www.letampon.fr](http://www.letampon.fr)

Un poste informatique a été mis à la disposition du public pour consulter le dossier à la Direction de l'Aménagement du Territoire- Angle des rues Jules Ferry et du Général Bigeard-BP 449-97430 le Tampon Cedex aux jours et heures d'ouverture des bureaux (8H-12H et 13H30-16H30 du lundi au vendredi).

Pendant la période de l'enquête publique, les pièces du dossier ainsi que des registres d'enquête étaient tenus à disposition du public afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux. Ces dossiers étaient déposés à l'Hôtel de Ville du Tampon, dans les Mairies Annexes de Bérive, de Pont d'Yves, de Bras-Creux, de la Plaine des Cafres et de Trois-Mares et ce jusqu'à la clôture de l'enquête le

03 août 2016 à 16 H00.

Plusieurs demandes émanant d'administrés ont été adressées par courrier à M. le Maire du Tampon, lui demandant de leur communiquer les documents composant le projet de PLU, soit lors de la mise en ligne, ou par voie électronique. En réponse, la Mairie a expédié par Lettre Recommandée avec AR, 63 CD Rom concernant le projet de PLU aux personnes qui en avaient fait la demande.

CONSIDÉRANT que la Mairie du Tampon a informé le public du déroulé de l'enquête publique, conformément à l'arrêté n° 369/2018, selon les modalités suivantes :

- Publications dans le journal de l'île de la Réunion et le Quotidien, le 09 juin 2018 soit quinze jours avant le début de l'enquête, et une deuxième parution le 29 juin 2018, dans les huit premiers jours de l'enquête.
- Affichage de l'arrêté n° 369/2018 portant prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon et l'avis d'enquête publique ont été affichés à l'Hôtel de Ville et dans les Mairies Annexes de Bras-Creux, de Bérive, de Trois-Mares, de Pont d'Yves, de la Plaine des Cafres ainsi que dans les centres municipaux d'Araucarias, de la Chatoire, du 14 ème km ,17 ème km et du Petit Tampon.
- La commune a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête publique sur plusieurs supports à proximité des écoles maternelles, élémentaires, primaires ainsi que sur les marchés couvert et forain du Centre-ville. Les avis ont été affichés sur 42 sites, lisibles et visibles de la voie publique et conformes à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis de l'enquête.
- l'intégralité du dossier était publié sur le site internet de la commune, [www.letampon.fr](http://www.letampon.fr).
- Publicité supplémentaire:
  - Un article dans le Quotidien de la Réunion du 31 juillet 2018 évoquait l'enquête publique concernant le projet de l'IRTS (Institut Régional du Travail Social de la Réunion). A la fin de cet article, il a été rappelé les dates de l'enquête publique du PLU.
  - Le magazine « le Tampon en action » du mois de juillet 2018 fait mention de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme, en rappelant les dates de début et de fin d'enquête publique.

**Considérant** les avis des Personnes Publiques Associées :



### Avis de la CASUD, Communauté d'Agglomération du Sud :

Le Conseil Communautaire, par séance du 18 mai 2018 Affaire 39, après avoir délibéré, à l'unanimité, émet un avis favorable au projet de PLU.

Le projet de PLU de la commune du Tampon intègre les orientations et les schémas directeurs de la CASUD notamment :

- Le programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) ;
- Le Plan de Déplacement Urbain ;
- Sur le plan économique ;
- Sur le plan touristique ;
- En matière d'eau potable.

### Avis de l'ARS, Agence de Santé Océan Indien :

Par courrier du 03 avril 2018, l'ARS émet un avis favorable au projet de PLU du Tampon sous réserve de la prise en compte des remarques formulées : Les orientations et les règles d'urbanisme définies par le projet de PLU n'ont pas d'incidences notables sur la préservation de la ressource en eau.

- Les servitudes afférentes aux captages sont listées et leurs périmètres de protection figurent aux zonages. Cependant, une mesure plus protectrice aurait été de créer un sous zonage adapté dans le règlement.
- L'ensemble du document est cohérent et traduit bien la volonté de sécuriser quantitativement et qualitativement la ressource en eau potable.
- Toutefois, la disposition 4.1 relative à la desserte en eau potable pour les zones A et N non desservies par le réseau public, doit être amendée.

### Avis de l'IRT, Ile de la Réunion Tourisme :

L'IRT par courrier en date du 18 mai 2018 a formulé plusieurs observations relatives au potentiel touristique de la commune du Tampon doté de sites remarquables : 3 axes soulignent le développement stratégique du territoire : sites touristiques et activités de loisirs et sports nature, itinéraires, déplacements et mise en tourisme, hébergement à vocation touristique. L'IRT soutient le développement à long terme, permettant de mieux anticiper les besoins futurs sur l'ensemble de la commune (afin de faciliter les porteurs de projet qui se manifesteraient à moyen terme).

### Avis du Conseil Régional :

Le Conseil Régional, par courrier du 5 mai 2018 et du 1 juin 2018, suite à l'examen du projet de PLU arrêté, en commission Aménagement Développement Durable Énergie (CADDE) (séance du 09/05/2018) et en commission permanente (séance du 22 mai 2018), a émis un avis favorable sur la compatibilité du projet avec le SAR, en formulant les réserves suivantes :

- Identifier par des emplacements réservés les surfaces d'extensions nécessaires aux cimetières de Terrain Fleury et de la Plaine des Cafres,
- Concernant l'extension de 16 ha identifiée en 2AUe à l'extérieur de la ZPU, il faut démontrer le choix d'implantation dans le rapport de présentation qu'aucun autre emplacement ou une autre solution technique ne sont envisageables à un coût supportable pour la collectivité.
- Maintenir en zone naturelle les zones NC et ND au POS situées majoritairement aux

abords des ravines pour 77 ha.

- Démontrer que Grand Bassin était une zone NB effective au POS, dans le cadre des extensions des TRH ( Territoires Ruraux Habités)
- Zones à vocation naturelle et à usage touristique NTo1 à Nto4 : définir des surfaces de plancher restant compatible avec la vocation naturelle dans laquelle les constructions devront avoir un impact écologique et paysager réduit (localisation et aspect)
- Compléter le règlement:
  - Respect de l'arrêté préfectoral en vigueur de classement des infrastructures terrestres bruyantes en précisant que cette annexe doit être prise en compte,
  - Alignement des limites des zones sur les limites extérieures du réseau routier public existant et de ses dépendances,
  - Calage graphique de la zone EBC au nord de la RN3 qui déborde actuellement sur la RN3,
  - Mettre la page 14 des annexes en conformité avec l'article L 111-6 du code de l'urbanisme « construction et installation interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN3 en dehors des espaces urbanisés de la commune,
  - Prise en compte de la section de la RN3 entrée sud du Tampon au titre de cet article dans les documents graphiques.

#### Avis de l'État :

Par courrier du 15 mai 2018, M. le Préfet attire l'attention de la Mairie sur des éléments qui ressortent de l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté :

- Les choix retenus relatifs aux besoins en logement d'ici 2030 ne sont pas suffisamment justifiés et paraissent surestimés ;
- Les zones ouvertes à l'urbanisation doivent être mises en cohérence par une démonstration de leur nécessité au regard des besoins en logement, des espaces encore disponibles au sein du tissu urbain et du respect des objectifs de densité fixés par le SAR ;
- Les quotas d'extension urbaine résidentielle fixés par le SAR doivent être respectés, notamment sur le centre-ville ;
- Les zonages envisagés sur certains secteurs ne permettent pas de garantir la prise en compte satisfaisante de la vocation naturelle de ces espaces, des enjeux de biodiversité ou des enjeux de préservation de la fonction hydraulique de zones humides ;
- La zone agricole doit être adaptée afin de garantir la pérennité de ces espaces essentiels pour le territoire ;
- Le PLU mérite quelques ajustements et modifications essentielles pour garantir une parfaite intégration de risques naturels.

Cette situation conduit les services de l'État à donner un avis réservé sur le projet de PLU arrêté. Ils demandent à la collectivité de prendre en compte l'ensemble des remarques et des réserves après enquête publique, à l'approbation du PLU. La prise en compte de ces remarques permettra d'aboutir à un projet de PLU, conforme au Code de l'Urbanisme compatible avec les documents supra communaux et garant d'un aménagement raisonné du territoire de la commune.



Avis de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Réunion , avis délibéré N° 2018AREU7 adopté lors de la séance du 15 mai 2018.

L'avis de l'Autorité Environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la matière dont l'environnement est pris en compte dans le projet de PLU.

Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.

Avis de la CDPENAF, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers :

Courrier du 28 mai 2018, la CDPENAF s'est réunie le 17 mai 2018 afin d'examiner le PLU arrêté de la commune.

- Justifier des hypothèses de besoins en logements : le rapport de présentation doit être complété par une démonstration pertinente des besoins en logements, avec une mise en cohérence des besoins d'extension urbaine le cas échéant.
- La consommation des espaces naturels : la commune prévoit le déclassement de 195 ha de surfaces agricoles nettes. Trois secteurs sont particulièrement consommateurs de terres agricoles exploitées :
  - Bourg Murat pour 120 ha
  - Le tunnel de lave à Pont d'Yves
  - Le secteur Coteau de Brèdes
- Les STECAL : 8 STECAL pour 11.7 ha sont proposés, les 5a, 5b et 2 obtiennent un avis défavorable car situés en proximité de zones déjà urbanisées.
- Les emplacements réservés : 5 ER impactent l'espace agricole : l'ER n°114 et 115 pour la création d'unités de potabilisation à Bois Court et Pont d'Yves ; l'ER n° 108 pour l'élargissement d'une voie de liaison ; l'ER n° 113 la création d'une voie de liaison de 8 mètres d'emprise et l'ER n° 109 à Bourg-Murat, pour un centre de tri d'une superficie de 8 033 m<sup>2</sup> à Bourg Murat.
- Démontrer le principe « Eviter-réduire-compenser »
- La partie réglementaire : Certaines dispositions du règlement en zone agricole sont à modifier : l'article A1-1.2 et l'article A2-2.2 paragraphe 1, 3, 4. 5 et 7,
- La consommation des espaces naturels
  - Modifier les zones Nto : L'ensemble des zones Nto nécessite d'être modifié (soit dans le zonage, le règlement, soit par une proposition d'OAP) afin d'éviter tout mitage non compatible avec la vocation naturelle de ces secteurs.
  - Le Nto2 est localisé à Piton Rouge au sein d'une zone humide et elle ne paraît pas compatible avec la préservation de la fonction hydraulique de cette zone humide.
  - Les Nto en continuité de zones U sont à considérés comme des extensions de zones urbanisées et doivent donc être reclassées en U
  - Renforcer le zonage des espaces naturels sur certains secteurs : les zones humides et les réservoirs de biodiversité identifiés aux cartes 1 et 2 doivent bénéficier d'un zonage adapté.

- Partie réglementaire de la zone naturelle :  
Le règlement des zones N (exceptée pour les zones Nto) doit être modifier pour autoriser les travaux d'aménagement et d'extension mineur uniquement pour les habitations existantes régulièrement édifiées.
- Justifier par le principe « éviter-réduire-compenser » les zones d'extension urbaines situées en dehors de la ZPU

L'avis de la CDPENAF est un avis simple, il a donc été mis à disposition du public à titre informatif.

La chambre d'agriculture a transmis un avis arrivé hors délai.

Les autres PPA n'ayant pas répondu ou hors délai leurs avis sont réputés favorables.

**Considérant** que lors de la remise du rapport effectuée le 31 août 2018, les conclusions et avis émis par la commission d'enquête sont les suivants :

« La concertation et l'enquête publique se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes ».

« La commission d'enquête, après examen et études des pièces annexées et des informations recueillies tout au long de cette enquête, émet **un avis favorable**, au projet de PLU avec la recommandation suivante :

- Régulariser, par classement en zone constructible, le terrain d'assiette de l'ADAPEI et de son projet d'extension à Trois-Mares, sur 3,7 ha, qui présente un intérêt général certain dans le domaine médico-social, sans que ce soit considéré comme une extension urbaine ».

« De plus, la commission suggère à la Municipalité de continuer ses réflexions, et les concertations, et de travailler autant que possible en prenant en compte les remarques des Personnes Publiques Associées, et ce, afin de parvenir à un consensus correspondant aux objectifs fixés »,

**Considérant** que suite aux remarques des PPA et du résultat de l'enquête publique, des modifications ont été apportées au projet de PLU qui font l'objet d'une présentation détaillée en annexe la délibération qui prend en compte les réserves, remarques et recommandations des PPA et de la commission d'enquête,

**Considérant** que l'ensemble des pièces constitutives du projet de PLU ont été modifiées pour prendre en compte les corrections et n'apportent pas de modifications substantielles au dossier de PLU,

**Considérant** que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

il est demandé au Conseil Municipal d'approuver le Plan Local de l'Urbanisme conformément à article L 153-21 et suivants du Code de l'Urbanisme.



Le Conseil Municipal,  
réuni le samedi 8 décembre 2018 à l'Hôtel de Ville, le quorum étant atteint,

**Entendu** l'exposé de Monsieur le Maire,

André Thien Ah Koon, Jacquet Hoarau, Laurence Mondon, Fred Lauret, Joëlle Payet-Guichard, Serge Técher, François Rousséty ayant quitté la salle après la présentation du rapport, n'ont participé ni aux débats, ni au vote,

Après en avoir débattu et délibéré

### **Décide à l'unanimité**

- Article 1** d'approuver le Plan Local de l'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- Article 2** d'afficher la présente délibération en mairie durant un mois, de publier une mention en caractères apparents dans un journal local et au recueil des actes administratifs,
- Article 3** la présente délibération et le projet de Plan Local d'Urbanisme annexé seront transmis au Préfet de la Réunion,
- Article 4** la présente délibération deviendra exécutoire, dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci dessus.
- Article 5** d'autoriser le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

**Pour extrait conforme,  
Par délégation de fonction,  
Jacquet Hoarau, 1er adjoint**

