Sainte-Clotilde, le 01 JUIN 2018

REGION REUNION
www.regionreunion.com

MAIRIE DU TAMPON
COURRIER REÇU LE :
06 JUIN 2018
N° 2018/31086/51575

Reçu à la Direction Aménagement du Territoire et Développement Economique
06 JUIN 2018

Monsieur le Maire
de la Commune du Tampon

BP 449
256 RUE HUBERT DE LISLE
97839 LE TAMPON CEDEX

A l'attention de Monsieur Daniel GRONDIN

D2018009600

DIFFUSION LL
MAIRIE DU TAMPON
COURRIER REÇU LE :
06 JUIN 2018
DGS
DGA / Adm. Gén.
DGA / Social
DGA / Educ
DST / URB
DST / BE
DST / VRD

Votre identifiant Région : 5058
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Claude PAYET
Service : DADT PROJET SAR
Tél : 0262482897 - Mél : claude.payet@cr-reunion.fr

N/REF : N° D2018009600

OBJET : Avis Région Réunion sur la compatibilité du PLU avec le SAR 2011

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 février 2018, vous m'avez transmis, conformément aux dispositions de l'article L 53-16 du code de l'urbanisme, votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal du 2 février 2018 afin que la collectivité régionale puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Je vous informe que, suite à l'examen de votre projet de PLU arrêté, la commission permanente, lors de sa séance du 22 mai 2018, a émis un avis favorable sur la compatibilité de votre projet de PLU avec le SAR, mais avec des réserves. Elle a par ailleurs noté que votre Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2002 actuellement en vigueur sera caduc après le 26 septembre 2018.

En substance, les réserves formulées par la commission sont les suivantes :

1 – S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation des quotas d'extensions du SAR pour les centralités « Pôle secondaire et ville-relais », la commission recommande d'identifier, par des emplacements réservés, les surfaces d'extensions nécessaires aux cimetières de Terrain Fleury et de la Plaine des Cafres. A défaut, ces extensions de cimetières seront comptabilisées dans les quotas d'extensions du SAR.
Si tel était le cas, la densité minimale prescrite par le document régional ne serait plus respectée par catégorie de centralité, et votre souhait d'ouvrir à l'urbanisation ces quotas devra être amendé comme suit :

- Pôle secondaire : 13,1 ha,
- Ville-relais : 6 ha,
- Bourgs : 11,6 ha ;

2 – Concernant l'extension de 16 ha identifiée en 2AUe à l'extérieur de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) de la ville-relais « Plaine des Cafres » pour la zone d'activité économique de production du 19ème KM, la commission souhaite qu'il soit démontré dans le rapport de présentation qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût supportable pour la collectivité. A défaut, la ville devra revoir à la baisse cette extension de 16 ha hors ZPU dans le respect de la compatibilité des échelles du SAR et du PLU ;

LA RÉUNION Positive!

3 – Au sujet de la demande de régularisation dans le pôle secondaire, des constructions identifiées en zones ND et NC au POS en vigueur pour une superficie de l'ordre de 77 ha, la commission constate que ces constructions sont situées majoritairement aux abords des ravines. Aussi, tenant compte de l'impact du changement climatique, de l'orientation du SAR qui précise que l'aménagement ne doit pas être un facteur aggravant du risque, la commission demande que ces zones ND et NC bâties du POS en vigueur soient maintenues en zone naturelle dans le PLU arrêté ;

4 - A propos des extensions des Territoires Ruraux Habités (TRH),

la commission relève l'ouverture à l'urbanisation de 1 ha de plus au regard des 3 % autorisés par le SAR. Aussi, elle souhaite que la ville démontre dans le rapport de présentation du PLU que Grand Bassin était une zone NB effective au POS de 2002. A défaut, les extensions des TRH devront se limiter à 5,19 ha ;

5 – Par ailleurs, s'agissant des zones à vocation naturelle et à usage touristique NTo1 à NTo4, la commission note que les surfaces de plancher dédiées à ces zones NTo1 à NTo4 sont incompatibles avec le caractère naturel d'une zone N. Par conséquent, la commission demande une définition de surface de plancher restant compatible avec la vocation d'une zone naturelle où les constructions devront avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect ;

6 – Enfin il vous est demandé de bien vouloir compléter le règlement du PLU et ses annexes concernant :

- le respect de l'arrêté préfectoral en vigueur de classement des infrastructures terrestres bruyantes en précisant que cette annexe doit être prise en compte, ou les prescriptions à respecter par les nouvelles constructions concernées en termes de lutte contre le bruit,

- l'alignement des limites des zones sur les limites extérieures du réseau routier public existant et de ses dépendances ou à défaut de modification de ces limites, le règlement devant préciser ce qui est possible concernant les ouvrages publics ,

- le calage graphique de la zone EBC au Nord de la RN3. Ce dernier est à vérifier et à amender le cas échéant à l'extérieur du domaine public routier. En effet, le zonage EBC déborde légèrement de la surface occupée par les arbres actuels, ainsi que sur la RN3,

- le règlement rappelle l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.
En conséquence, la rédaction de la page 14 des Annexes est à mettre en conformité comme suit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN3 reportée aux documents graphiques du PLU »,

- la prise en compte de la section de la RN3 à l'entrée sud du Tampon au titre de cet article dans les documents graphiques du PLU est à vérifier et à amender le cas échéant.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président

Pour le Président et par délégation
La Vice Présidente

Yolaine COSTES

LA RÉUNION! positive!

CONSEIL RÉGIONAL, Avenue René Cassin Moufia, BP 67190, 97801 SAINT-DENIS CEDEX 9
Tél : 0262 48 70 00 – Mèl : region.reunion@cr-reunion.fr

REGION REUNION
www.regionreunion.com

MAIRIE DU TAMPON
COURRIER REÇU LE :
17 MAI 2018
N°2018/2685(N°57059)

Sainte-Clotilde, le 15 MAI 2018

DIFFUSION LE			
Maire		M.	Adjt
Directeur Cabinet		M.	Adjt
DGS		DGA / Vie Part.	Dév Dur
DGA / Adm. Gén.		DST / URB	
DGA / Social		DST / BE	
DGA / Educ		DST / VRD	

Monsieur le Maire
de la Commune du Tampon

BP 449
256 Rue HUBERT DE LISLE
97 430 LE TAMPON CEDEX

A l'attention de la Direction de l'Aménagement du Territoire et du Développement Économique

D2018008453

Votre identifiant Région : 5058
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Isabelle MOREL
Mél : isabelle.morel@cr-reunion.fr

N/REF : N° D2018008453
V/REF : votre courrier réceptionné le 23 février 2018

Objet : Plan Local d'Urbanisme : révision du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 février 2018, vous m'avez transmis, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal en date du 2 février 2018 afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Je vous informe que suite à l'examen de votre projet, la commission Aménagement Développement Durable Énergie (CADDE) lors de sa séance en date du 9 mai 2018 a émis un avis favorable sur la compatibilité de votre projet de PLU avec le SAR, mais avec des réserves. Elle a par ailleurs noté que votre Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2002 actuellement en vigueur sera caduc après le 26 septembre 2018.

En substance, les réserves formulées par la commission sont les suivantes :

1 – S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation des quotas d'extensions du SAR pour les centralités « Pôle secondaire et ville-relais », la commission recommande d'identifier par des emplacements réservés les surfaces d'extensions nécessaires aux cimetières de Terrain Fleury et de la Plaine des Cafres. A défaut, ces extensions de cimetières seront comptabilisées dans les quotas d'extensions du SAR.
Si tel était le cas, la densité minimale prescrite par le document régional ne serait plus respectée par catégorie de centralité, et votre souhait d'ouvrir à l'urbanisation ces quotas devra être amendé comme suit :

- Pôle secondaire : 13,1 ha,
- Ville-relais : 6 ha,
- Bourgs : 11,6 ha.

2 – Concernant l'extension de 16 ha identifiée en 2AUe à l'extérieur de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) de la ville-relais « Plaine des Cafres » pour la zone d'activité économique de production du 19ème KM, la commission souhaite qu'il soit démontrer dans le rapport de présentation, qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique ne sont envisageables à un coût supportable pour la collectivité. A défaut, la ville devra revoir à la baisse cette extension de 16 ha hors ZPU dans le respect de la compatibilité des échelles du SAR et du PLU.

LA RÉUNION positive!

3 – Au sujet de la demande de régularisation dans le pôle secondaire, des constructions identifiées en zones ND et NC au POS en vigueur pour une superficie de l'ordre de 77 ha, la commission constate que ces constructions sont situées majoritairement aux abords de ravines. Aussi, tenant compte de l'impact du changement climatique et de l'orientation du SAR qui précise que l'aménagement ne doit pas être un facteur aggravant du risque, la commission demande que ces zones ND et NC bâties du POS en vigueur, soient maintenues en zone naturelle dans le PLU arrêté ;

4 – A propos des extensions des Territoires Ruraux Habités (TRH), la commission relève l'ouverture à l'urbanisation de 1 ha de plus au regard des 3 % autorisés par le SAR. Aussi, elle souhaite que la ville démontre dans le rapport de présentation du PLU, que Grand Bassin était une zone NB effective au POS de 2002. A défaut, les extensions des TRH devront se limiter à 5,19 ha ;

5 – Par ailleurs, s'agissant des zones à vocation naturelle et à usage touristique NTo1 à NTo4, la commission note que les surfaces de plancher dédiées à ces zones NTo1 à NTo4 sont incompatibles avec le caractère naturel d'une zone N. Par conséquent, la commission demande une définition de surface de plancher restant compatible avec la vocation d'une zone naturelle dans laquelle les constructions devront avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect ;

6 – Enfin il vous est demandé de bien vouloir compléter le règlement du PLU et ses annexes concernant :

- le respect de l'arrêté préfectoral en vigueur de classement des infrastructures terrestres bruyantes en précisant que cette annexe doit être prise en compte, ou les prescriptions à respecter par les nouvelles constructions concernées en termes de lutte contre le bruit,

- l'alignement des limites des zones sur les limites extérieures du réseau routier public existant et de ses dépendances ou à défaut de modification de ces limites, le règlement devrait préciser ce qui est possible concernant les ouvrages publics ;

- le calage graphique de la zone EBC au Nord de la RN3. Ce dernier est à vérifier et à amender le cas échéant à l'extérieur du domaine public routier. En effet, le zonage EBC déborde légèrement de la surface occupée par les arbres actuels, ainsi que sur la RN3.

- le règlement rappelle l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, la rédaction de la page 14 des Annexes est à mettre en conformité comme suit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN3 reportée aux documents graphiques du PLU ».

- La prise en compte de la section de la RN3 à l'entrée sud du TAMPON au titre de cet article dans les documents graphiques du PLU est à vérifier et à amender le cas échéant.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
RÉGION RÉUNION

Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services
Philippe GUEZELOT

LA RÉUNION Positive!

CONSEIL RÉGIONAL, Avenue René Cassin Moufia, BP 67190, 97801 SAINT-DENIS CEDEX 9
Tél : 0262 48 70 00 – Mèl : region.reunion@cr-reunion.fr