Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction
de l'environnement, de l'aménagement
et du logement de La Réunion

Service aménagement et construction
durables

Unité aménagement planification

Saint-Denis, le 15 MAI 2018

Le préfet

à

Monsieur le Maire du Tampon

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté du Tampon

Pièce jointe : Avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté

Par délibération du conseil municipal du 02 février 2018, votre municipalité a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans le cadre de l'association des personnes publiques à cette procédure de révision et conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, le projet a été transmis pour avis de l'État le 21 février 2018.

Vous trouverez donc ci-joint l'avis de l'Etat sur ce projet de PLU arrêté.

Il me paraît utile de préciser qu'il s'agit pour l'Etat d'exprimer ses observations sur le projet de PLU arrêté, en veillant à sa cohérence interne et à sa parfaite compatibilité avec les objectifs d'intérêt général dont il détient la responsabilité, ainsi qu'avec les documents supra-communaux.

En ce sens, le principe fondamental d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, milieux et paysages naturels, est une priorité dans notre contexte insulaire, pour privilégier une utilisation optimale et harmonieuse des secteurs déjà urbanisés, et donc éviter l'étalement urbain.

J'attire particulièrement votre attention sur les éléments ci-dessous qui ressortent notamment de cet avis :

- 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, ou des enjeux de biodiversité ou des enjeux préservation de la fonction hydraulique de zones humides ;
- le zonage agricole doit être adapté 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 des risques naturels.

Cette situation me conduit à donner un avis réservé sur le projet de PLU arrêté. Je vous demande de prendre en compte l'ensemble des remarques et des réserves listées dans cet avis, après l'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. En outre, cela limitera les risques de suspension du caractère exécutoire de votre PLU.

Sans PLU exécutoire au 28 septembre 2018, la commune sera soumise au Règlement National d'Urbanisme et la constructibilité s'en trouvera très limitée. Aussi, je vous invite, dès à présent, à travailler sur les modifications attendues du document en lien avec les services de l'Etat, qui se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général adjoint
sous-préfet à la cohésion sociale
et la jeunesse

Gilles TRAIMOND

Copie à :

Monsieur le sous-préfet de Saint-Pierre

Affaire suivie par :
Cécile REILHES
Tél. 02 62 40 28 02 - Fax 02 62 40 27 02
cecile.reilhes@developpement-durable.gouv.fr

Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon

Avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté le 02/02/2018

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Réunion
Service Aménagement et COnstruction Durables
Unité Aménagement Planification

SOMMAIRE

.....2

Préambule.....3

I – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....4

II – L'organisation de l'espace urbain.....4

1/ L'estimation des besoins en logements.....4
2/ Les objectifs de modération de la consommation d'espace.....4
3/ Des extensions urbaines sur le centre-ville du Tampon à justifier et à ajuster le cas échéant en compatibilité avec les quotas du SAR.....5
4/ Des objectifs de densité à traduire de manière plus précise.....5
5/ Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines à modifier.....5
6/ Quelques dispositions du règlement des zones U à revoir.....6

III – L'habitat.....6

1/ Des emplacements réservés pour des logements sociaux en Quartier Prioritaire de la Ville.....6
2/ Un équilibre territorial à rechercher.....7

IV – La préservation des espaces naturels et de la biodiversité.....7

1/ Le règlement des zones naturelles à préciser.....7
2/ Des secteurs à fort enjeux environnementaux à préserver.....8

V – Les espaces agricoles.....10

1/ Les Secteurs de Tailles Et de Capacités Limitées (STECAL).....10
2 /Le règlement de la zone agricole.....11
3 / Le zonage agricole.....12
4 / Des emplacements réservés (ER) à justifier.....12

VI – Le patrimoine et le paysage.....12

1/ Améliorer l'écriture du document.....12
2/ Prendre en compte la thématique « paysage » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....13

VII – La gestion de l'eau.....13

1/ L'alimentation en eau potable.....13
2/ Améliorer l'information relative aux périmètres de protection des captages.....13
3/ Préserver la ressource.....13

VIII – Les nuisances sonores.....13

IX – Les risques naturels.....14

1/ Le règlement et le zonage à modifier.....14
2/ Une vigilance sur certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation.....15

X – Les risques technologiques.....15

XI – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.....15

XII – Numérisation du PLU.....16

Conclusion.....16

Préambule

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune du Tampon, en vigueur depuis le 29 mars 2002, a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière a été approuvée le 4 février 2017.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée par délibération du conseil municipal du 14 avril 2008, pour permettre la définition d'un projet de territoire global et tenir compte du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 ; elle tient compte également des lois récentes suivantes :

- Loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015,
- Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014,
- Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- Loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009 et « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 et ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Par délibération du conseil municipal du 02 février 2018, la municipalité a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans le cadre de l'association des personnes publiques et conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, le projet a été transmis pour avis de l'État le 21 février 2018.

Ce présent avis de l'État devra être joint au dossier d'enquête publique en vertu des dispositions de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme.
Il paraît utile de préciser qu'il ne s'agit pas d'un avis formulé au titre du contrôle de légalité. Cette phase de procédure n'intervient qu'ultérieurement sur la base du document définitif adopté par le conseil municipal.
La décentralisation de l'urbanisme ayant transféré à l'assemblée délibérante locale la responsabilité de la planification urbaine, il n'appartient pas à l'État de juger de l'opportunité de ses choix. Pour l'État, il s'agit d'exprimer ses observations au regard de la cohérence interne de ce projet, de la prise en compte des objectifs d'intérêt général dont il détient la responsabilité, et de la compatibilité avec les documents supra-communaux (notamment le SAR en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial).

L'avis de l'État s'attache ainsi à vérifier que le projet transmis ne comporte pas de principes ou de règles de nature à compromettre la réalisation ou l'application des politiques nationales initiées par la volonté des pouvoirs législatif et exécutif. A ce titre, le principe fondamental d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, milieux et paysages naturels, doit être davantage traduit dans notre contexte insulaire, pour privilégier une utilisation optimale et harmonieuse des secteurs déjà urbanisés, et donc éviter l'étalement urbain.

Les étapes suivantes reflètent le respect de la procédure :

- Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation le 14 avril 2008 ;
- Notification aux personnes publiques associées ;
- Phases d'étude, d'association et de concertation ;
- Débat en conseil municipal du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) le 27 décembre 2012 ;
- Bilan de la concertation et arrêt du PLU : délibération du conseil municipal du 02 février 2018.

Le dossier de PLU réceptionné en sous-préfecture le 21 février 2018 comprend : le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, le rapport de présentation, l'évaluation environnementale, les orientations d'Aménagement et de Programmation, un règlement, les planches de zonage et les annexes.

I – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD constitue le cadre de référence et de cohérence des différentes actions d'aménagement engagées par la commune.

Le PADD communal s'organise autour des objectifs suivants :

- Garantir un aménagement équilibré du territoire
- Préserver et valoriser l'environnement
- Soutenir les filières économiques prioritaires
- Réussir le développement solidaire et conforter les pôles d'excellence

Ces grands principes et leurs déclinaisons au sein du PLU sont cohérents et pertinents et témoignent globalement d'une prise en compte satisfaisante des enjeux du territoire. Toutefois, certains principes doivent être affinés et corrigés dans un souci de cohérence avec les autres pièces du PLU, par la prise en compte des réserves développées dans les chapitres ci-dessous.

II – L'organisation de l'espace urbain

1/ L'estimation des besoins en logements

Le PADD affiche une perspective démographique de 15 000 habitants supplémentaires en 2030 nécessitant un besoin en logements estimé en moyenne à 900 logements par an, soit 11 000 logements d'ici 2030.

L'objectif de production de logements dans le PLU semble dépasser les besoins du territoire. En effet, la démonstration (page 18-19 du rapport de présentation-Tome 1) comporte des erreurs de calculs augmentant de 3000 logements environ les besoins d'ici 2030. Une estimation à 8000 logements d'ici 2030, semble plus en adéquation avec les tendances de production de logements de ces dernières années.

Il convient donc d'assurer que le scénario de production en logements à l'échéance du PLU soit réaliste, en apportant des éléments de démonstration associés pertinents dans le rapport de présentation. Cette réserve est à lever.

2/ Les objectifs de modération de la consommation d'espace

Le PLU affiche une consommation d'environ 156 ha d'espaces agricoles et naturels (76 ha en STECAL en zones A et N et environ 80 ha en extensions en zones 2AU et 3AU), sans apporter de précision sur les objectifs de modération de consommation de l'espace.

Or la loi ALUR a renforcé les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain avec l'obligation d'afficher des objectifs de modération de consommation de l'espace, et l'obligation d'intégrer au sein du rapport de présentation des PLU une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Le PLU doit donc exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'objectif porté par la loi ALUR est de limiter le sur-dimensionnement des zones à urbaniser qui au final pèse sur la capacité de densification.

Or l'explication apportée dans le rapport de présentation du projet de PLU arrêté n'est pas suffisante sur ce point.

En effet, le diagnostic indique qu'au travers du tissu urbain existant, le PLU est en mesure d'accueillir environ 8 200 logements en densification. A raison de 2,4 personnes par ménage à l'horizon 2030, ces 8 200 logements permettraient d'accueillir environ 19 600 habitants. La capacité d'accueil totale de la commune serait supérieure à l'objectif démographique fixé dans le PADD de 15 000 habitants supplémentaires.

Par conséquent, il semble que les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du PLU seraient suffisants, en théorie, pour satisfaire les objectifs de population fixés par le PADD à échéance 2030, sans avoir recours aux extensions sur des espaces agricoles et naturels.

Une justification des extensions urbaines nécessaires pour répondre au besoin en logement est donc particulièrement attendue. Le cas échéant, ces zones AU non nécessaires devront être réduites. Cette réserve est à lever.

3/ Des extensions urbaines sur le centre-ville du Tampon à justifier et à ajuster le cas échéant en compatibilité avec les quotas du SAR.

Les zones ouvertes à l'urbanisation et à vocation résidentielle sur le centre-ville du Tampon paraissent surdimensionnées au regard du quota fixé par le SAR, avec un dépassement de l'ordre de 30 ha.

Un travail de justification, voire d'ajustement, des extensions à vocation résidentielles envisagées sur cette centralité doit être mené dans un souci de compatibilité avec les quotas d'extension du SAR. Cette réserve est à lever.

4/ Des objectifs de densité à traduire de manière plus précise

Conformément à l'article L151-4 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 ;

Or, cette démonstration du respect des objectifs de densité dans le rapport de présentation du PLU n'est pas suffisante. Au regard des chiffres présentés, il semble notamment que les objectifs de densité ne pourraient pas être tenus sur la centralité du centre-ville du Tampon.

Le rapport de présentation du PLU doit être complété par une démonstration du respect des objectifs de densité fixé par le SAR. Le cas échéant, les extensions urbaines qui ne pourraient être justifiées au regard des besoins de logements et des objectifs de densité minimale à atteindre devront être supprimées.

D'autre part, les objectifs de densité évoqués ci-avant doivent trouver une traduction cohérente dans l'ensemble du document, notamment dans le règlement du PLU afin de pouvoir avoir une portée réglementaire.

Ces réserves sont à lever.

5/ Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines à modifier

a/ Le phasage des zones 1AU, 2AU et 3 AU à réorganiser

Le SAR organise l'ouverture des zones à urbaniser en deux phases, afin de garantir une ouverture progressive des extensions urbaines et éviter une urbanisation désordonnée.
Ce principe est décliné dans le SAR par une prescription qui encadre l'ouverture des extensions en 2 phases : une première proportion entre 2010 et 2020 d'une part, et une autre proportion entre 2020 et 2030.

Or il ressort de l'analyse du projet de PLU que le phasage fixé par le SAR relatif à l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones d'extension 1AU (urbanisation à court terme), 2AU (urbanisation à moyen terme) et 3 AU (urbanisation à long terme) ne serait pas respecté sur le centre-ville du Tampon.
Compte-tenu de la proximité de l'échéance de 2020 et afin de répondre à l'ambition initiale du SAR de veiller à une urbanisation progressive des extensions, le PLU du Tampon doit faire la démonstration d'un phasage pertinent des extensions urbaines envisagées d'ici 2030. Cette réserve est à lever.

b/ Le respect des conditions préalables aux extensions urbaines sur les territoires ruraux habités

L'ouverture à l'urbanisation des extensions des territoires ruraux habités (TRH) est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles au PLU et non bâtis soit, à minima, en cours de réalisation (Prescription n°11 du SAR).

La priorité doit donc être donnée à l'aménagement de l'existant. Leur ouverture à l'urbanisation devant être progressive, afin de s'assurer de l'optimisation des espaces déjà existants et ainsi avoir le moins d'impact possible sur les espaces naturels ou agricoles. Les extensions sur les TRH devront donc faire l'objet d'un zonage 2AU ou 3AU à moins que le projet de PLU ne démontre que tous les espaces classés constructibles sont déjà bâtis ou en cours de réalisation.

En conclusion, le zonage et le règlement des extensions des territoires ruraux habités doivent être adaptés afin de garantir la priorité à l'aménagement préalable des espaces actuellement constructibles et encore non bâtis au sein de ces TRH.

6/ Quelques dispositions du règlement des zones U à revoir

Pour l'ensemble des zones urbaines

Les règles de stationnement des deux roues

Conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme, les obligations minimales en termes de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, doivent respecter les conditions prévues au I de l'article L111.5.2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Or, il s'avère que ces conditions ne sont pas respectées :

- Pour les constructions à usage d'activités, le PLU prévoit 1 place/100m² de Surface Plancher, alors que le CCH exige un espace de stationnement représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Le règlement doit détailler les conditions de stationnement pour les bureaux, les industriels ou les activités tertiaires conformément au CCH.

Préconisations en matière de plantations

Pour toutes les zones du PLU, l'article 13 du règlement (« obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ») est à compléter par une préconisation de maintien et de plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

Il convient de prendre en compte l'ensemble des remarques ci-dessus relatives au règlement des zones U afin de sécuriser juridiquement le document. Cette réserve est à lever.

Les hauteurs de constructions

Le règlement autorise des hauteurs importantes au regard de l'existant : 22 m à l'égout en zone Ua, soit des constructions R+6, R+7 susceptibles d'entraîner des possibilités de sur-densification importante et ses écueils (ruptures d'échelle de bâti, vis-à-vis à rudes, etc...) qui vont à l'encontre d'un environnement urbain de qualité, attractif. Par conséquent, il paraît important d'intégrer au tome 1 diagnostic et justification du projet, un chapitre avec une description de l'architecture des différents quartiers et hameaux de la commune, un repérage des hauteurs et des typologies de bâti qui serviront à l'écriture d'un règlement adapté au contexte.

III – L'habitat

La loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) impose à la commune du Tampon d'atteindre 25% de logements sociaux dans le parc des résidences principales.

Le PLH de la CASUD n'étant pas approuvé, la cohérence du PLU est abordée au regard des objectifs communaux annoncés dans le diagnostic et leurs déclinaisons opérationnelles, avec notamment la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière favorisant la mixité sociale.

Au 1er janvier 2016, la commune comptait environ 13% de logements locatifs sociaux. Le diagnostic a bien identifié les enjeux sociaux-démographiques. Pour résorber ce retard, le PLU actionne des outils tels que les emplacements réservés, les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et une clause de mixité sociale dans le règlement.

1/ Des emplacements réservés pour des logements sociaux en Quartier Prioritaire de la Ville

Le projet de PLU a prévu la création de nombreux emplacements réservés (ER) affectés à du logement social en majorité localisés en Quartier Prioritaire de la Ville. La vigilance de la commune est attirée sur l'opportunité de ces opérations de logements sociaux qui sont « susceptibles » d'aggraver les situations de précarité déjà recensées.

2/ Un équilibre territorial à rechercher

L'outil « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (OAP) est utilisé pour développer les logements locatifs sociaux sans précision sur les produits ou proportion de logements à réaliser. Les OAP pourraient utilement être complétées sur ce point.

En conclusion sur le volet de l'habitat, les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux sont utiles. Toutefois une vigilance doit être portée sur la réalisation des opérations projetées en Quartier Prioritaire de la Ville où un diagnostic est à privilégier sur ce volet. Un rééquilibrage territorial est à rechercher pour ne pas concentrer les logements locatifs sur quelques secteurs. De plus, la production de logements sociaux doit être ajustée pour répondre aux objectifs SRU en proposant à minima 2 400 logements locatifs sociaux.

IV – La préservation des espaces naturels et de la biodiversité

1/ Le règlement des zones naturelles à préciser

Le zonage N

Dans le règlement de la zone N, il est recommandé de prévoir l'interdiction des activités agricoles non compatibles avec la vocation naturelle des espaces afin de bien différencier la portée de ces deux catégories d'espace.

Le règlement de la zone N autorise les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes. Il convient de préciser cette notion, en ajoutant « sous réserve de la régularité du bâti existant ».

Le zonage et le règlement des zones Nt0

Les secteurs classés en zones Nto relèvent de la définition de Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme de par leur règlement (hébergement hôtelier, restaurant admis etc.). Le rapport de présentation devra être complété en conséquence et le règlement de ces secteurs devra préciser 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 doit fixer également 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.
En tout état de cause, ces secteurs doivent recueillir l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

De plus, il est nécessaire de modifier le règlement des zones Nto afin de s'assurer de la compatibilité avec le caractère naturel et l'enjeu de préservation de ces milieux (cf art R123-8 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.) En effet, l'écriture proposée dans le projet de PLU permet d'envisager des constructions à hauteur de 100 m² de surface de plancher par unité foncière, ou des surfaces constructibles importantes par zone qui pourrait induire un effet de mitage non compatible avec la vocation naturelle de ces secteurs.

Considérant ce règlement envisagé, et pour la localisation de la plupart de ces zones Nto en continuité de zones urbaines ou à urbaniser, il semble que ces secteurs s'apparentent à des extensions urbaines et qu'un zonage Uto serait dès lors plus pertinent.

Il y a donc lieu de clarifier le zonage et le règlement envisagé sur ces secteurs Nto. Si un zonage Uto s'avérait plus approprié, ces surfaces devraient être prises en compte dans la démonstration du respect des quotas d'extension fixés par le SAR.

Le secteur Nt04 : « Parc des Palmiers »

Afin d'éviter le mitage et préserver le caractère naturel du parc, il est judicieux de prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur. Il apparaît qu'une surface de plancher 2300 m2 au regard des besoins fonctionnels du parc de palmiers ne participe pas à préserver cet espace naturel, et risque d'induire un effet de mitage sur les 30 ha concernés.

L'ensemble de ces réserves sur les zones Nto sont à lever.

2/ Des secteurs à fort enjeux environnementaux à préserver

La préservation des zones humides

Un inventaire réalisé en 2009 a permis d'intégrer une cartographie des zones humides dans le SDAGE 2016-2021, ainsi qu'un certain nombre de dispositions (Orientation fondamentale 3 du SDAGE) qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

La valeur de ces zones humides au Tampon se fonde sur leur fonction hydraulique. En effet, ces zones recèlent plusieurs zones d'infiltration des eaux de ruissellement provenant de l'amont.

Ainsi, elles permettent :

- de prévenir pour partie les inondations des zones résidentielles situées à l'aval (rôle tampon) ;
- de contribuer à l'alimentation des ressources en eau souterraines ;
- de contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux par leur pouvoir épurateur (rôle de filtre physique et biologique).

Au vu de ces enjeux, il est essentiel de prévenir leur imperméabilisation, en maintenant leur fonction agricole ou naturelle.

Un rapport réalisé par le bureau d'études Biotope sur la zone de Piton Rouge, sur laquelle est prévue une zone Nto 2, porte essentiellement sur un diagnostic écologique et il permet de démontrer le caractère dégradé du secteur en termes de biodiversité. Cependant, il n'apporte pas d'éléments de nature à remettre en question l'intérêt hydraulique/hydrologique de cette zone.

Par conséquent, il convient de revoir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur de Piton Rouge ainsi que le classement du secteur en zone Nto2. En effet, un complexe hôtelier tel qu'envisagé dans le PLU ne semble pas pouvoir être compatible avec la fonction hydraulique de la zone humide. Cette réserve est à lever.

En outre, afin d'éviter toute imperméabilisation de ces secteurs, les zones humides identifiées sur la carte en annexe 2 doivent bénéficier d'un zonage adapté permettant de les préserver. A ce titre, un Nco paraîtrait plus pertinent. **Cette réserve est également à lever.**

Les corridors écologiques

Un certain nombre de secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité ne font pas l'objet d'un zonage approprié permettant d'en garantir leur préservation (carte en annexe 3) : 425 ha en zone N, 21 ha en zone A et 1 ha en zone Uc.

Ces réservoirs ont pour certains déjà fait l'objet d'observations de plantes endémiques menacées. Aussi, il convient de les classer Nco pour garantir leur maintien sur le long terme. **Cette réserve est à lever.**

Par ailleurs, les zones Npnr et certaines zones Nco font l'objet d'un classement en espace boisé classé. Il serait pertinent d'étendre ce classement à l'ensemble des zones de continuité écologique dont la dynamique naturelle optimale tend vers l'état boisé.

La lutte contre les espèces exotiques envahissantes

Les espèces exotiques envahissantes sont la première cause d'atteinte à la biodiversité à La Réunion et leur introduction dans le milieu naturel contribue à fragmenter et dégrader les habitats naturels.

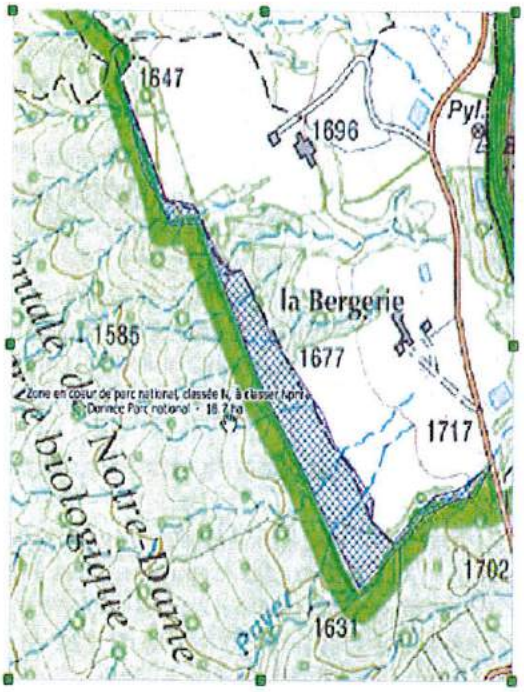
Aussi il est préconisé d'intégrer à l'article 13.2 du règlement, pour l'ensemble des zones, une recommandation de :

- favoriser dans les plantations les espèces végétales indigènes voire endémiques, adaptées au contexte bioclimatique ;
- proscrire l'introduction d'espèces exotiques à caractère envahissant.

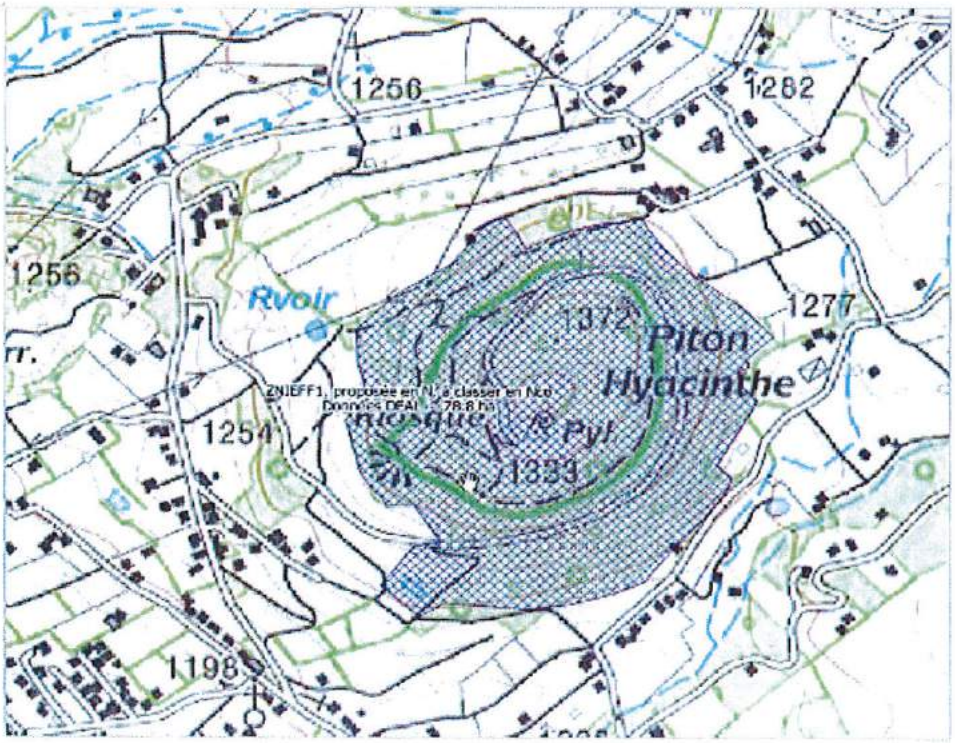
Cet article pourrait renvoyer à un cahier de recommandation paysagère annexé au PLU. Le cahier pourrait lister à titre indicatif les plantes concernées et renvoyer vers les sites de référence, ces listes pouvant évoluer au fil du temps ((http://daupi.cbnm.org pour les espèces à favoriser, https://www.especesinvasives.re/especes-invasives/ pour les espèces à proscrire). Il convient d'ajouter à cette liste les espèces nectarifères, favorables au lézard vert des Hauts présent sur la commune (ex : Trochetia granulata, Dombeya spp., Eugenia sp., Hypericum sp., Rubus apetalus).

La collectivité pourrait en complément utilement adhérer à la démarche DAUPI pour concrétiser cet engagement.

Zone en forêt domaniale de Notre Dame de la Paix, à classer en Npnr



Piton Hyacinthe, à classer en Nco



V – Les espaces agricoles

1/ Les Secteurs de Tailles Et de Capacités Limitées (STECAL)

Le projet de PLU du Tampon identifie huit STECAL en zone agricole, occupant 11,7 hectares. Ces secteurs sont situés à Chemin Canal, Bras Creux, Ligne d'Equerre, Trois Mares, Bérive et au 19ème Km. Les différents critères suivants ont été retenus pour les sélectionner :

- l'existence d'une poche déjà bâtie située en milieu rural ;

La réduction des nuisances lumineuses nocturnes

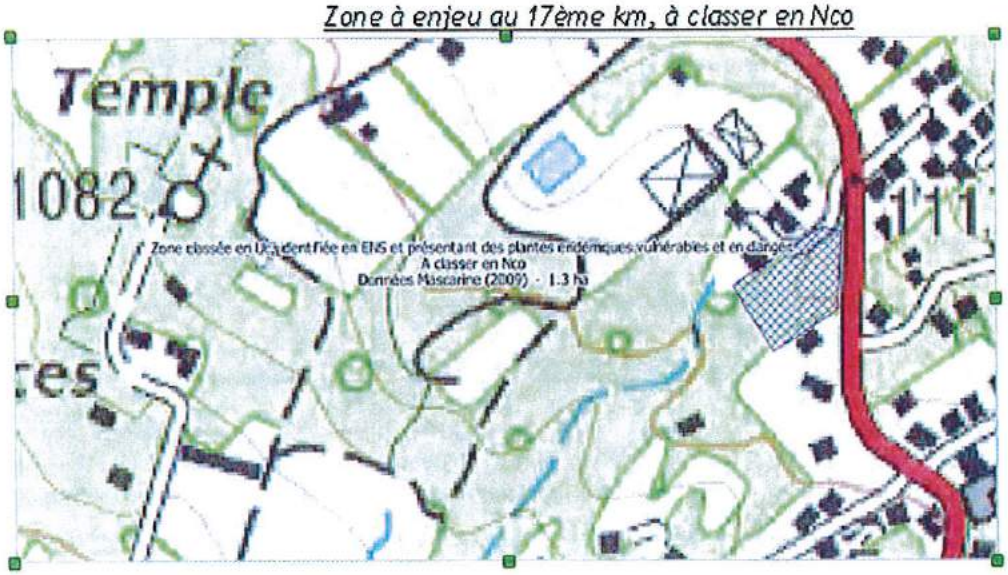
La réduction des nuisances lumineuses est un enjeu fort sur la commune et il est dommage qu'aucune mesure ne soit proposée par le PLU. Les possibilités suivantes ont déjà été mises en œuvre par certaines communes à La Réunion et pourraient être repris de façon pertinente :

- l'élaboration d'un schéma directeur d'éclairage ou d'un schéma directeur d'aménagement lumière, permettant sur la base d'un diagnostic de planifier des objectifs d'éclairage, en prenant en compte les enjeux de biodiversité. Ces objectifs se déclinent en choix techniques concrets concernant l'éclairage urbain : longueurs d'onde des lampes, type de mobilier, extinction lors des périodes d'envol... ;
- l'intégration à l'article 11 du règlement écrit de préconisations concernant le choix et l'emplacement de modèles de luminaires, pour l'installation de nouveaux équipements ou leur renouvellement, en particulier sur les zones où les échouages d'oiseaux sont nombreux (parkings, stades, etc.) qui pourraient faire l'objet d'un classement spécifique au zonage et au règlement (ex : « Unoc » pour faire ressortir l'enjeu nocturne) ;
- l'intégration de préconisations dans les OAP (en particulier l'OAP de Bois-Court, identifiée comme un secteur à fort risque d'échouage d'oiseaux) ;
- l'élaboration d'un règlement local de publicité afin de limiter ou d'encadrer les publicités lumineuses dans les zones peu ou non urbanisées, à proximité des ravines et des surfaces en eau, et plus globalement de préserver les corridors de déplacements des espèces nocturnes. Cela pourra se traduire par un zonage avec d'éventuelles exclusions des publicités et enseignes lumineuses, et/ou des limitations techniques plus restrictives que la réglementation nationale (surface, luminance, hauteur, technologie, horaires d'allumage, etc)

Autres secteurs à enjeu environnemental à préserver

Les secteurs identifiés ci-dessous doivent bénéficier d'un classement approprié pour garantir la préservation de leur caractère naturel.

Zone à enjeu au 17ème km, à classer en Nco



- l'existence d'une desserte routière satisfaisante ainsi que d'une alimentation en eau potable et électricité ;
- une localisation hors zone à risque (Plan de Prévention des Risques) ;
- le respect de la vocation agricole / naturelle de la zone environnante.

Ainsi, le projet de PLU a estimé que ces secteurs disposeraient d'une capacité d'accueil totale de 36 constructions, soit 0,4 % des 9 000 logements prévus, avec des faibles gabarits : rez-de-chaussée + combles. Cela représenterait 0,43 % des zones urbaines et à urbaniser inscrites au projet de PLU et 0,14 % de la surface agricole.

Afin d'analyser ces STECAL, il apparaît que les critères ci-dessous sont également nécessaires :

- ils doivent être situés hors du périmètre de la règle de réciprocité des bâtiments d'élevage existants (100 m) ;
- ils ne doivent pas contenir de parcelles cultivées identifiées dans la base d'occupation des sols de 2016, données DAAF ;
- ils ne doivent pas être situés en continuité ou à proximité de zones U ou AU existantes ou proposées au déclassement dans le PLU arrêté ;
- le caractère exceptionnel ainsi que les projets / enjeux attendus doivent être démontrés ;
- il ne doit pas y avoir de contentieux pénal de l'urbanisme sur le secteur ;
- le pourcentage de surfaces encore constructibles ne doit pas excéder 30 %.

Sur les 8 STECAL, les n°5 a , 5 b et 2 ne respectent pas l'ensemble de ces conditions car ils sont situés en continuité ou très proche d'une zone urbaine. **Il est donc demandé de revoir la délimitation de ces STECALs en justifiant de la cohérence avec du zonage agricole proposé compte-tenu notamment de leur proximité avec des zones déjà urbanisées. Cette réserve est à lever.**

2 /Le règlement de la zone agricole

Certaines dispositions du règlement en zone agricole sont à modifier :

L'article A1 - 1.2 est à modifier comme suit : « A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux ainsi que [...] »

L'article A2 - 2.2 est aussi à modifier pour tenir compte de la légalité du bâti, des bâtiments agricoles et leurs annexes et de la notion « d'éviter-réduire-compenser » :
« 1. Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes, ouvrages et travaux à usage agricole »
« 3. Les travaux d'amélioration et de reconstruction des logements nécessaires ou non à une exploitation agricole, sous réserve de la légalité du bâti. [...] »
« 4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public [...] sous réserve de prendre les dispositions utiles pour assurer une bonne intégration dans le site et limiter l'emprise au strict minimum nécessaire, et de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole. »
« 5. Les constructions à usage agrotouristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante, [...] réalisées en extension de l'habitation principale existante de l'exploitant et dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher, y compris la surface des bâtiments déjà existants »
« 7. Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, secteur Ama, et délimités au document graphique [...] sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole préexistante »

En général, il convient de supprimer la mention « à la date d'approbation du SAR » en incluant la notion de « régulièrement édifiée » : « dans le cas de travaux [...] sur une construction existante « régulièrement édifiée »

Il convient également d'indiquer sur les cartes graphiques les bâtiments d'élevage et le périmètre de la règle de réciprocité.

Ces réserves sont à lever.

3 / Le zonage agricole

Le rapport de présentation indique que sur le secteur de Piton Rouge, au Nord de Bourg-Murat, la perspective d'implantation d'un golf de 32 trous pourrait être envisagé. Cette perspective se traduit dans le projet de PLU par le déclassement de près de 180 ha de terres à vocation agricole et classées en NC au POS en vigueur en zone naturelle au projet de PLU. Or il s'avère que cette superficie est actuellement exploitée par des élevages (recensés à la BOS) et qui concourent au développement des activités bovines et ovines. **Considérant l'importance de cette activité agricole, il est demandé à la commune de maintenir cette zone en agriculture.**

Sur le secteur Coteau de Brèdes à la Plaine des Cafres, le projet de PLU prévoit de déclasser un secteur d'environ 46 ha, actuellement classé en zone agricole, en zone naturelle. Aucune justification n'est donnée dans le rapport de présentation. De plus, le secteur est déjà cultivé sur la moitié de sa surface, exploité en prairie et recensé dans la BOS. **Aussi, il est demandé le maintien du secteur actuellement exploité soit environ 25 hectares, en zone agricole.**

Le site exceptionnel du tunnel de lave classé en zone agricole au POS, est reclassé en zone naturelle pour mieux le préserver. Cependant, en zone naturelle, le règlement permet notamment, la construction de bâtiments d'élevage. Il y a donc une incohérence entre la volonté de protection affichée par la commune et le règlement proposé. De plus, ce secteur est également inscrit dans la base d'occupation du sol comme étant occupé en élevage. **Aussi, il conviendrait de créer un zonage agricole indicé pour cette zone, où les activités agricoles seraient autorisées mais aucun bâtiment permis (bâtiment d'élevage, hangar, serre agricole, etc.).**

Ces réserves relatives au zonage et impactant des activités agricoles sont à lever.

4 / Des emplacements réservés (ER) à justifier

Le projet de PLU identifie les emplacements réservés ci-dessous qui impactent potentiellement des activités agricoles :

- l'emplacement réservé n° 114 à Bois-Court sur 5,1 ha ;
- l'emplacement réservé n° 115 près de Pont d'Yves sur 1,9 ha ;
- l'emplacement réservé n°108 pour l'aménagement d'une route, reliant Pont d'Yves - Piton Hyacinthe - Bois-Court et Piton Hyacinthe - 19ème Km ;
- l'emplacement réservé n°113, dédié à la réalisation d'une voie de liaison de 8 mètres d'emprise, situé entre le chemin du Petit Tampon et le Chemin des Géraniums ;
- l'emplacement réservé n°109 à Bourg-Murat, pour un centre de tri d'une superficie de 8 033 m².

Il est nécessaire de démontrer que le principe du triptyque « éviter-réduire-compenser » a été appliqué dans le choix de la localisation de ces emplacements réservés, notamment vis-à-vis de leur impact sur des zones et des activités agricoles. Cette réserve est à lever.

VI – Le patrimoine et le paysage

1/ Améliorer l'écriture du document

Il est nécessaire de modifier le titre du chapitre 5.2.7 intitulé « *Les bâtiments architecturaux : inscription ABF* » en le remplaçant par « *Les édifices protégés au titre des monuments historiques* ». En effet, un édifice est inscrit au titre des monuments historiques par un arrêté du préfet et non par l'ABF.

De plus, il convient d'intégrer la chapelle de la Plaine-des-Cafres située sur la parcelle AK 479 comme édifice repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. En effet, cette dernière a fait l'objet d'un examen en commission régionale du patrimoine et de l'architecture jeudi 19 avril 2018 pour une inscription, comme monument historique.

Ces réserves sont à lever.

2/ Prendre en compte la thématique « paysage » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Distinguer ce qui relève de l'existant de ce qui relève du projet, à la lecture des OAP est difficile. Toutefois, il apparaît que la prise en compte du paysage est insuffisante. Il convient de conduire pour chaque OAP une analyse développée du paysage et du milieu qui permettra de définir le programme adapté et le schéma d'intention paysagère.

VII – La gestion de l'eau

1/ L'alimentation en eau potable

Les dispositifs d'amélioration du fonctionnement du réseau (amélioration du rendement) et la mise en place d'un réseau de retenues collinaires sont compatibles avec le SDAGE et le SAGE sud.

Cependant, le règlement du PLU indique qu'en zone agricole et en zone naturelle, l'alimentation en eau potable, par l'intermédiaire de captage ou via des retenues collinaires, serait possible. Ces deux exceptions ne présentent pas suffisamment de garantie au niveau sanitaire. En effet, l'alimentation en eau potable par une ressource autre que celle de la distribution publique, nécessite une autorisation préfectorale, conformément aux dispositions du code de la santé publique. D'autre part, les décrets cités dans le règlement ont été abrogés.

Par conséquent, les dispositions de l'article 4.1 du règlement de ces zones doivent être modifiées. Cette réserve est à lever.

2/ Améliorer l'information relative aux périmètres de protection des captages

Les documents graphiques réglementaires, les captages et leurs périmètres de protection sont représentés dans les pièces graphiques du règlement. Toutefois ces documents comportent des erreurs :

- le périmètre de protection rapprochée du captage du Bras de la Plaine est incomplet (celui-ci recoupe le secteur de Grand-Bassin) ;

- les tracés de périmètres de protection des captages Bras Noir et Bayonne 1 exploités pour l'eau potable de la commune de la Plaine des Palmistes, mais dont l'emprise se situe pour partie sur la commune du Tampon, sont inexacts. Des tracés plus récents ont été proposés, et si celui de Bras Noir est plus réduit en périmètre, le périmètre de protection de Bayonne 1 a une emprise plus étendue.

Ces réserves sont à lever.

En outre, le futur captage « Edgar Avril » est indiqué mais le tracé de ses périmètres de protection n'est pas repris. Il serait opportun de faire figurer ce tracé, d'autant que la procédure d'autorisation est en cours de finalisation cette année.

3/ Préserver la ressource

Le nouveau zonage proposé modifie un secteur important classé ND au POS actuellement en vigueur en une zone A avec la suppression d'Espaces Boisés Classés, dans la Zone de Surveillance Renforcée de la source Samary. Ce choix de zonage, s'il n'est pas contraire aux dispositions de l'arrêté de DUP de la source Samary, pourrait avoir une incidence négative sur la préservation de cette ressource. Un **maintien en zone naturelle est recommandé.**

VIII – Les nuisances sonores

Le classement sonore défini par les dispositions de la loi « bruit » du 31 décembre 1992, a vocation à assurer une information systématique des futurs aménageurs et constructeurs quant à la potentialité de gêne due aux transports terrestres grâce à son report dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et à l'information des pétitionnaires dès le stade du certificat d'urbanisme.

Il en découle principalement deux obligations pour les communes :
- annexer au PLU le classement sonore en vigueur,
- reporter graphiquement les « secteurs » affectés par le bruit.

Il ressort de l'analyse du PLU que l'arrêté N°2014-3748/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 portant révision du classement sonore sur la commune a bien été repris intégralement par le projet de PLU et dans ses annexes.
Toutefois, on peut regretter que le report des secteurs affectés par le bruit ne figure que dans le rapport de présentation du PLU, ce qui en limite son usage contrairement à un report graphique au zonage réglementaire ou à une carte annexée au PLU.

IX – Les risques naturels

1/ Le règlement et le zonage à modifier

Le règlement

Le règlement des zones rappellent la portée du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) pour les secteurs soumis aux aléas inondations et mouvement de terrain, cependant, il est nécessaire de modifier certaines formulations identifiées en annexe, afin d'éviter des incompréhensions.

En zone U, A et N la commune a fait le choix d'ajouter une prescription supplémentaire non imposée par le PPR, relative au Schéma Technique de Prévention des Crues (STPC). Cette prescription impose pour la construction de bâtiments des mesures restrictives qu'il convient d'appliquer aussi en zone AU susceptible d'être concernée par ce zonage STPC, dans un souci d'harmonisation.

Des prescriptions relatives aux risques naturels dans le règlement doivent être précisées pour les zones U de la façon suivante : « *Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté* préfectoral en date du 31 octobre 2016, *les* règlements de ces documents *doivent* être appliqués ».

La rédaction du règlement doit être également modifiée ainsi qu'il suit (p 7) : « *Le Plan Local d'Urbanisme délimite les zones d'aléa soumises à des risques* ». Il convient de changer cette phrase par la formulation suivante : « *le PPR délimite les zones concernées par des aléas* » ou « *le PPR délimite les zones soumises à des risques naturels* »

Concernant les articles 10.1 relatifs aux hauteurs maximales des constructions et les articles 11.7 relatifs aux clôtures dans les zones U, AU, A et N, il convient de remplacer le terme « *risques naturels* » par « *aléa inondation* ». De plus, concernant les clôtures, il est recommandé de prescrire la transparence hydraulique pour toutes les clôtures (et non pas uniquement dans les secteurs soumis à un aléa inondation), afin de réduire le risque d'inondation par ruissellement pluvial.

La prise en compte des risques dans le zonage graphique du projet de PLU

Certaines zones U et AU du projet de PLU sont soumises à des zones rouges du PPR approuvé.

- Les zones AU concernées par un principe d'inconstructibilité doivent être reclassées en N ou A.
- Pour les zones U dont le plan de zonage reprend de manière visible les différentes zones réglementaires du PPR en vigueur et permettant ainsi de sensibiliser les particuliers au zonage à risques transcrit dans le PPR, il n'est pas nécessaire de les indicer lorsque celles-ci sont soumises à un principe d'inconstructibilité dans le PPR.

Ces réserves relatives à la prise en compte des risques naturels sont à lever.

2/ Une vigilance sur certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation

J'attire votre attention sur les secteurs identifiés dans les OAP ci-dessous :

- OAP 2 Bourg Murat : un projet hôtelier situé potentiellement en zone rouge est envisagé au Nord du périmètre de l'OAP. L'aménagement des bâtiments (en particulier lieu de résidence) devra être effectué en dehors des zones avec un principe d'inconstructibilité.

- OAP 8 Zac Paul Badré : un principe de voie de desserte est envisagé sur un espace naturel à préserver, concerné par une zone d'aléa fort inondation. Les infrastructures à usage du publics, telles que les routes sont autorisées mais l'impact de cet équipement sur l'aléa inondation devra être étudié. Il convient d'envisager la possibilité de relocaliser cette voie de desserte.

-OAP 9 Terrain Fleury : ce secteur de la Pointe a connu des dommages en matière de gestion d'eaux pluviales mais aussi du fait de l'urbanisation sur des talwegs existants. Aussi les opérations de logements envisagés en amont de la RD (notamment au niveau de la rue des Filaos) interrogent. Bien que des aménagements hydrauliques au niveau de la route départementale sont bien prévus pour améliorer la situation pour les parcelles situées en aval de la RD. Ces habitations seront potentiellement impactées par des inondations en cas de fortes pluies et l'imperméabilisation importante des sols en lien avec ce projet d'aménagement risque de générer des difficultés de gestion des eaux pluviales, dans un secteur déjà vulnérable.

Concernant le rapport de présentation (tome 2 - évaluation environnementale » pour les OAP, la cartographie réglementaire du PPR approuvé en octobre 2017 a bien été prise en compte. Toutefois, il est préconisé pour une meilleure visibilité de modifier la typologie utilisée pour identifier en filigrane le zonage réglementaire (couleur rouge et bleu à privilégier) car la zone R2 sur le document est considérée comme une zone constructible avec prescriptions or elle est caractérisée par un principe d'inconstructibilité.

X – Les risques technologiques

Il est préconisé d'appliquer un zonage militaire aux parcelles accueillants des installations militaires pour une meilleure lisibilité de ces installations spécifiques et dangereuses. Ainsi un zonage indicé « mi » serait à privilégier sur ces secteurs.

En outre, il est nécessaire de prendre en compte la servitude d'utilité publique AR6 relative au Champ de Tir de la Grande Montée en se référant au régime de tir extérieur existant (approuvé par décision N°504737/DEF/SGA/DCSID/RLT/SDGP/BGP/SGAP du 28/11/2014) qui devrait être affiché en mairie et faire référence au polygone d'isolement pour la servitude AR3 relative au dépôt de munitions.

XI – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Le règlement du PLU en zone UA à UD restreint l'implantation de constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôts. Cette restriction compromet la possibilité de réaliser toute nouvelle ICPE sur le territoire communal (excepté sur les zones UE). Ainsi, le règlement semble inadapté, car il limite le développement d'activités économiques sur la commune (y compris stations services par exemple).

En outre la mention d'interdiction de tous « dépôts de ferrailles et décharges » semble inappropriée.

Concernant l'OAP 12b envisagée, son emprise au sein d'un espace-carrière identifié au Schéma Départemental des Carrières ne fait l'objet d'aucune analyse de compatibilité, et aucune temporalité appropriée n'est mise en avant pour le cas échéant permettre une exploitation préalable de matériaux.

Enfin, on peut regretter l'absence d'évocation dans le PLU des anciennes décharges brutes non réhabilitées à ce jour.

XII – Numérisation du PLU

L'ordonnance n°2003-1184 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux Servitudes d'Utilités Publiques fixe des obligations de transmission des données dans un standard numérisé, pour les auteurs d'un document d'urbanisme, avant le 31 décembre 2019.

Les couches PLU transmises par la commune ne sont pas au format CNIG. Afin de vous aider à remplir cette obligation, le CNIG propose en ligne des gabarits (Gabarit_PLU_CNIG_v2014) et des jeux-tests (Jeu_test_PLU_CNIG_v2014) que les bureaux d'études peuvent télécharger à l'adresse suivante : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.

La numérisation du PLU du Tampon au format CNIG est une obligation à respecter.

Conclusion

En conclusion, ces réserves et ces remarques me conduisent à émettre un avis réservé sur votre projet de PLU arrêté. Je vous invite à les prendre en compte après l'enquête publique, dans le document approuvé, afin d'aboutir à un projet de PLU compatible avec les documents supra-communaux et garant d'un aménagement équilibré du territoire de la commune.

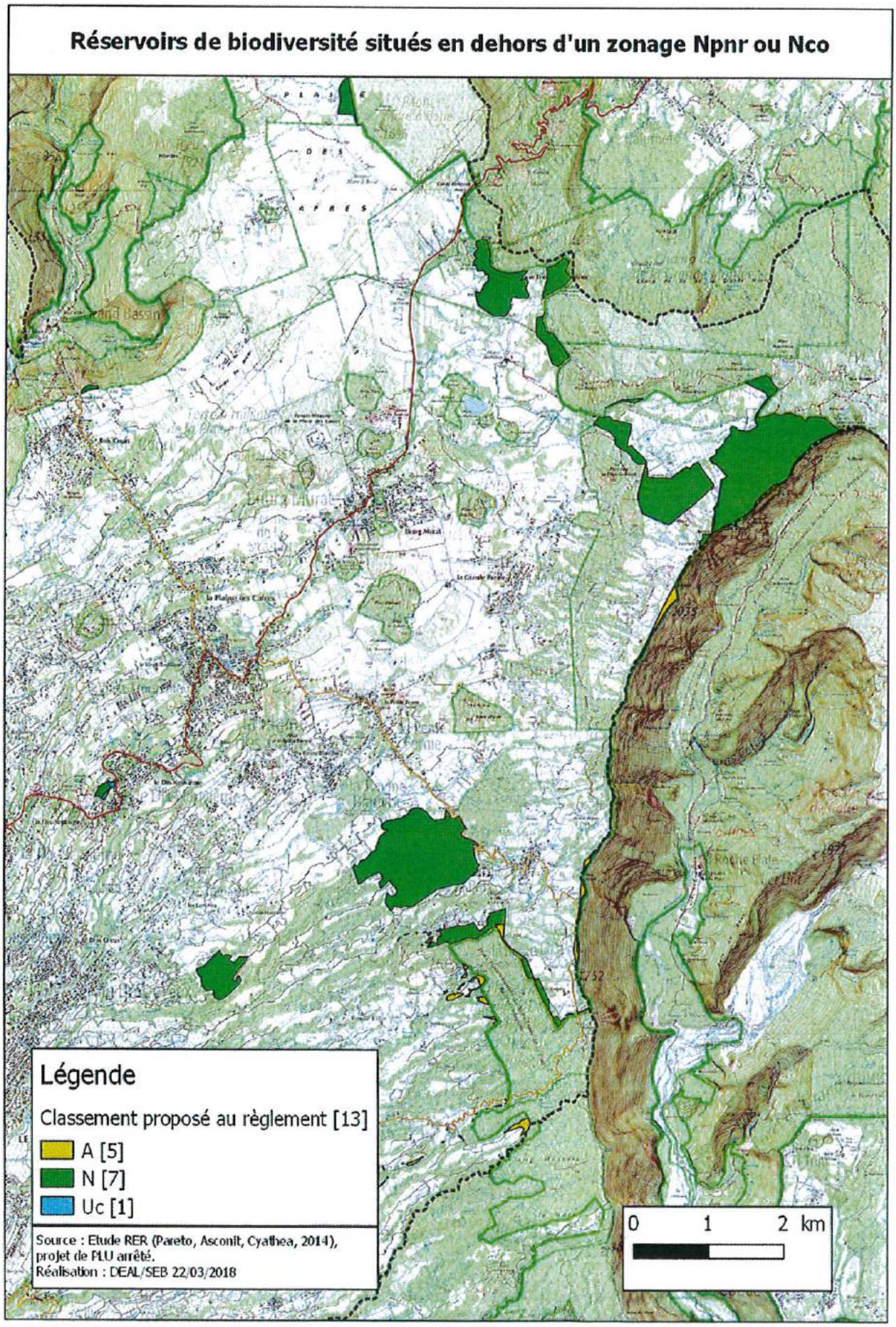
Saint Denis, le 15 MAI 2018

Le préfet,

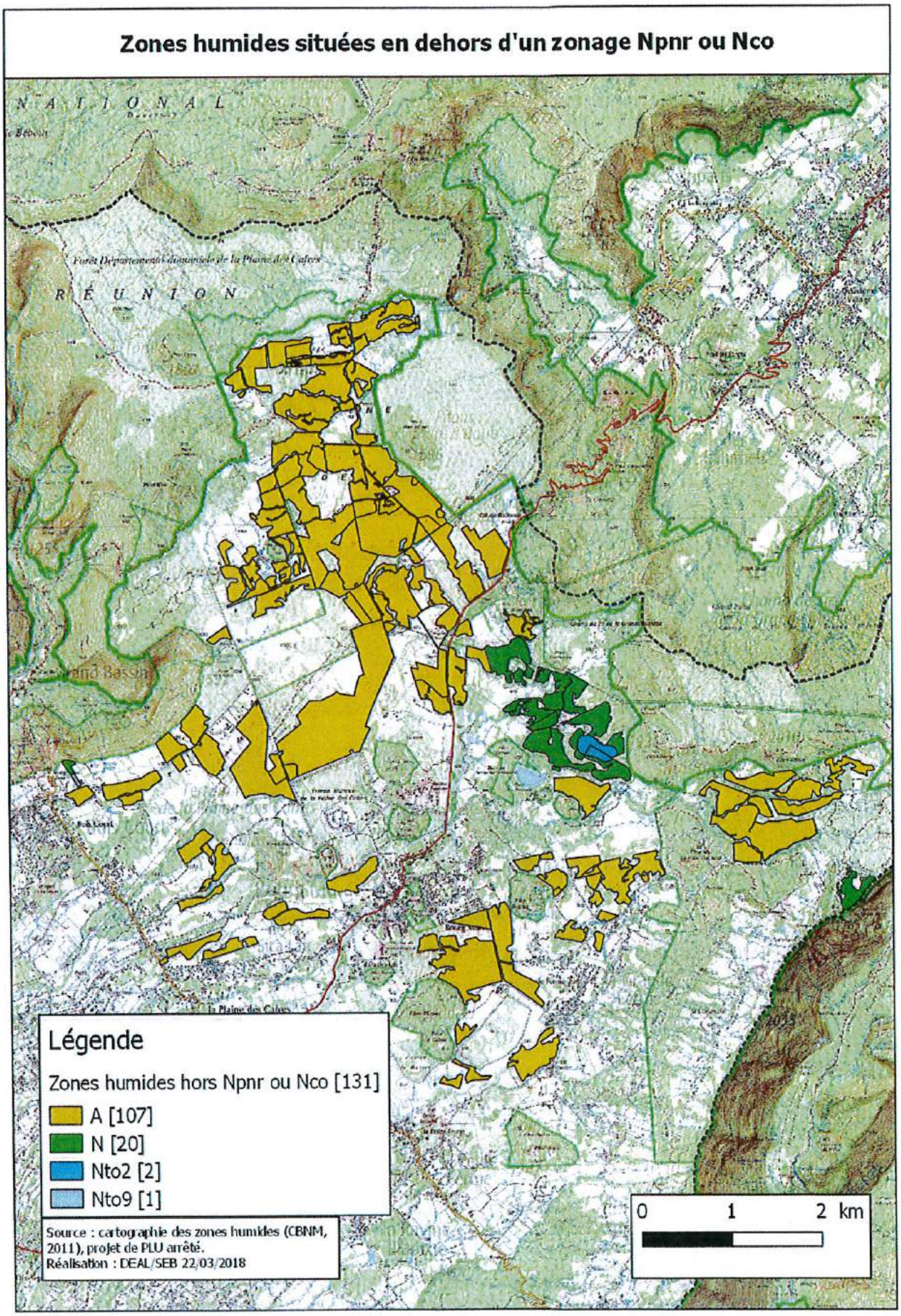
Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général adjoint
sous-préfet à la cohésion sociale
et la jeunesse

Gilles TRAIMOND

Annexe 3 : réservoirs de biodiversité situés en dehors d'une zone Npnr ou Nco



Annexe 2 : zones humides situées en dehors d'une zone Npnr ou Nco



Assainissement

Le document présente un bilan des actions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et indique que 70% des dispositifs d'assainissement non collectifs ont été contrôlés, dont 48% ont été jugés conformes. Il met aussi en avant l'impossibilité de raccorder au réseau collectif tout le territoire, ce qui conduit à mettre l'accent sur la mise en conformité des dispositifs. Ainsi des dispositions relatives à la gestion des eaux usées, sont inscrites dans le règlement afin que toute construction ou installation nouvelle soit raccordée au réseau collectif ou semi-collectif. Toutefois le recours aux dispositifs de traitement semi-collectifs de type mini ou micro-stations d'épuration peut engendrer des nuisances (bruits, odeurs, départ de boues, faible abattement de la charge microbiologique...) et doit être donc maîtrisé.

Pollutions, nuisances et cadre de vie

La ville du Tampon est traversée par la RN3, et est confrontée à une problématique de nuisances sonores liées aux infrastructures routières et à l'augmentation du trafic. Pour répondre à l'enjeu « préserver les habitants des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport », le règlement a établi un recul obligatoire spécifique pour les nouvelles constructions le long de la RD3 et de la RN3. Le document ne propose pas d'indicateur de suivi pertinent pour cet enjeu tel que le nombre de personnes exposées à des niveaux sonores importants et liés aux voiries, d'autant plus qu'une voie de contournement de l'agglomération est prévue.

Le territoire du Tampon présente des contraintes en termes d'aménagement, mais il convient de veiller à ne pas créer de points de conflits entre les activités sources de bruits et les zones habitées. A cet effet, j'attire l'attention sur l'OAP4 qui comporte une salle d'animation et une déchetterie proches d'habitations, ainsi que sur l'implantation entre le 12ème et le 14ème km, d'une zone 1Aue d'activités économiques contiguë à une zone d'habitats.

Les risques naturels et technologiques

Concernant la prise en compte des risques naturels, le rapport de présentation doit être corrigé sur les points ci-dessous :

p 11 et 109 : *« Tenir compte des prescriptions et orientations du PPR inondation et mouvement de terrain »*. Il convient de remplacer le terme « orientations » par « interdictions »

p 12 : L'articulation du PLU avec la PPR approuvé n'a pas été traité à l'instar des autres documents.

p16 et 230: indicateur *« Nombre d'habitants en zone d'aléas moyen à fort »*. Le nombre d'habitants en zone rouge du PPR ne devra pas augmenter.

P 851 : *« Les éléments développés ci-après ont été établis d'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs de La Réunion établi en 2016 (...) »*. Pour les risques mouvements de terrain et inondation, il serait opportun de s'appuyer sur le PPR « inondation et mouvements de terrain » approuvé en 2017 afin d'assurer une certaine cohérence du document vis-à-vis de ses annexes.

Annexe 1 : Autres remarques

Prise en compte de l'enjeu « Eau d'alimentation humaine » et cohérence entre les documents

En ce qui concerne les enjeux sanitaires liés à la thématique eau potable, le document soulève les remarques suivantes :

Rapport de présentation

- L'état des lieux des ressources et des équipements en AEP est complet et détaillé. Les données relatives à l'état qualitatif de la ressource comprennent cependant des erreurs : selon les données 2016 de l'ARS, il y a eu 99% de conformité pour les paramètres physico-chimiques et non 100%, et 96,6% pour les paramètres microbiologiques, et non 98% comme indiqué en page 78 du rapport de présentation. De surcroît, la seule présentation de ces résultats issus du contrôle sanitaire qui consiste en des prélèvements ponctuels pour analyse, est insuffisante pour caractériser le niveau de sécurité sanitaire des eaux distribuées à la population pour leurs usages de consommation humaine. En effet, il convient de rappeler que la totalité de la commune du Tampon est alimentée par de l'eau de surface qui doit impérativement être clarifiée puis désinfectée pour assurer la sécurité sanitaire des eaux distribuées pour la consommation. Or, la commune ne possède aucune usine de clarification des eaux. Aussi, la qualité microbiologique des eaux distribuées n'est pas maîtrisée, et la population est soumise à un risque récurent de dégradation de la qualité de l'eau qu'elle consomme : à ce jour, 100% de la population tamponnaise est exposée à un risque microbiologique potentiel.
- Le diagnostic permet de bien mettre en avant les enjeux « eau potable » auxquels est confrontée la commune du Tampon, à savoir que, afin de faire face à l'augmentation de la consommation, il convient de sécuriser les captages, moderniser les réseaux, mettre en place des filières de traitement adapté, et rechercher d'autres ressources en eau.
- En mesure de suivi (partie 7), l'ARS recommande de mettre en œuvre le contrôle du respect des servitudes relatives aux captages, et d'inclure un indicateur relatif au suivi de la qualité de l'eau potable.
- Le rapport conclut que le fort développement de la commune est source de pression sur la ressource en eau. Malgré cela, l'évaluation de l'incidence du PLU sur la ressource en eau est positive, étant donné que les captages sont localisés en zone naturelle et donc préserver de l'urbanisation. Cette affirmation est toutefois à modérer, dans la mesure où le document précise lui-même que le règlement concernant la zone N autorise dans certains cas les constructions tels que les bâtiments d'élevage et les infrastructures de tourisme (page 175).

Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD

La volonté de préserver la ressource en eau et d'améliorer les conditions d'approvisionnement en eau potable de la population est bien mise en valeur par le PADD à travers les objectifs suivants :

- améliorer la qualité de l'eau par l'implantation de stations de traitement : le zonage prévoit à cet effet **deux emplacements réservés ER114 et ER115 pour l'installation de ces équipements** ;
- améliorer le rendement du réseau d'eau potable ;
- déconnecter l'eau d'irrigation du réseau domestique par la réalisation de retenues collinaires ;
- rechercher et exploiter de nouvelles ressources dont le captage Edgar Avril ;
- établir une interconnexion des réseaux ;
- renforcer la sécurisation des captages soumis aux éboulis (Bras de la Plaine).

La plupart de ces objectifs se traduisent par des mesures concrètes, en cours de réalisation ou inscrites au zonage, et il convient de saluer les efforts de la commune afin d'assurer la distribution d'une eau de qualité et en quantité suffisante auprès de sa population.

Orientation d'aménagement et de programmation OAP

Aucune des OAP présentées ne se situe dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage. Le rapport de présentation (tome 2, page 14) indique qu'une OAP est dédiée à la construction d'une unité de traitement, mais cette information n'est pas reprise dans le document OAP. Il conviendrait d'apporter cette précision.