COMMUNE DU TAMPON
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

Commune
du Tampon

MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU N°1 (dossier de synthèse)



SOMMAIRE

PRÉAMBULE 2

Éléments de contexte et choix de la procédure..... 2

Étapes de la procédure de modification (synoptique) 3

OBJETS DE LA MODIFICATION 3

Suppression du classement en zone inondable issu du STPC pour les parcelles BW0131, 0132 et 3279 3

Compléments de l'évaluation environnementale : l'ER N°46 5

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon a été adopté par délibération du Conseil Municipal le 08 décembre 2018.
Sa mise en application au format SIG a donné lieu à la découverte d'erreurs matérielles de zonages qui ont été rectifiées par le biais de deux procédures de modification simplifiée :

- le Conseil Municipal a approuvé le 29 juin 2019 la modification simplifiée permettant de réintégrer dans le zonage Uc, conformément à leur situation dans le document précédent (POS), plusieurs parcelles situées rue des Courges au Piton Hyacinthe alors qu'elles avaient par erreur été classées en zonage A (Agricole) ;

- le Conseil Municipal a approuvé le 30 octobre 2021 la modification simplifiée n°2 permettant de réintégrer dans le zonage Uc, conformément à leur situation dans le document précédent (POS), plusieurs parcelles situées au 17ème KM (chemin Farjeau, rue des Nénuphars, impasse des Vanilliers) et au 23ème KM (chemin Roland Fabien Hoarau) alors qu'elles avaient par erreur été classées en zonage A (Agricole) ;

Le Tribunal Administratif, dans son Jugement Avant Dire Droit N°1900918 rendu public le 28 février 2022 et notifié à la commune le 02 mars 2022, a ordonné deux nouvelles évolutions du PLU :
- un complément de l'évaluation environnementale consacré à l'emplacement réservé n°46 ;
- la suppression du classement en zone inondable issu du STPC des parcelles cadastrées section BW 131, 132 et 3279.

La régularisation permise par l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme en cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, doit pouvoir être effectuée par la procédure de modification ou de modification simplifiée. La procédure de révision peut donc être écartée.

D'un autre côté, l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification du PLU est mise en œuvre lorsqu'elle a pour effet :

> « (…)
>
> 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
>
> 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
>
> 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
>
> 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

La suppression du classement en zone inondable devrait a priori s'accompagner d'une augmentation des possibilités de construire, bien que limitée au droit des parcelles concernées. De ce fait, la prise en compte de l'éventualité de franchir le seuil de 20 % visé à l'article sus-mentionné a motivé le choix de la commune de recourir à la procédure de modification de droit commun (aussi appelée « classique » ou « ordinaire ») et non à celle de modification simplifiée.

Procédure de la modification de droit commun du PLU

(L.153-36 et suivants du CU)



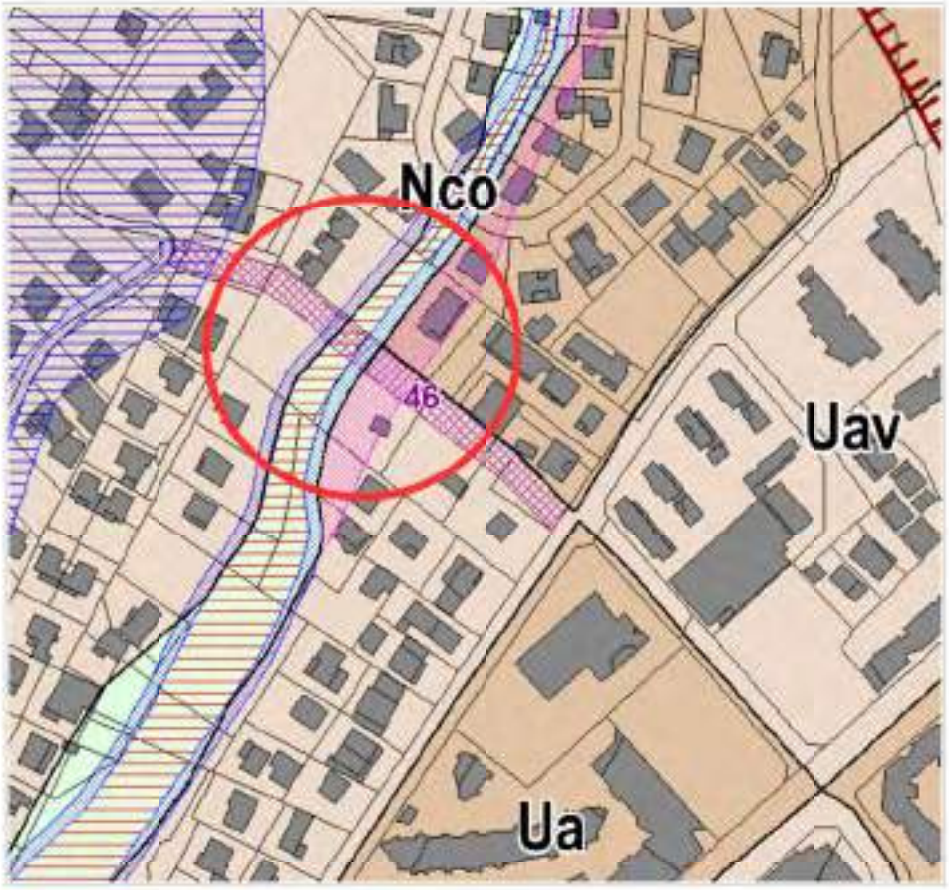
OBJETS DE LA MODIFICATION

1- Suppression du classement en zone inondable issu du STPC pour les parcelles BW0131, 0132 et 3279

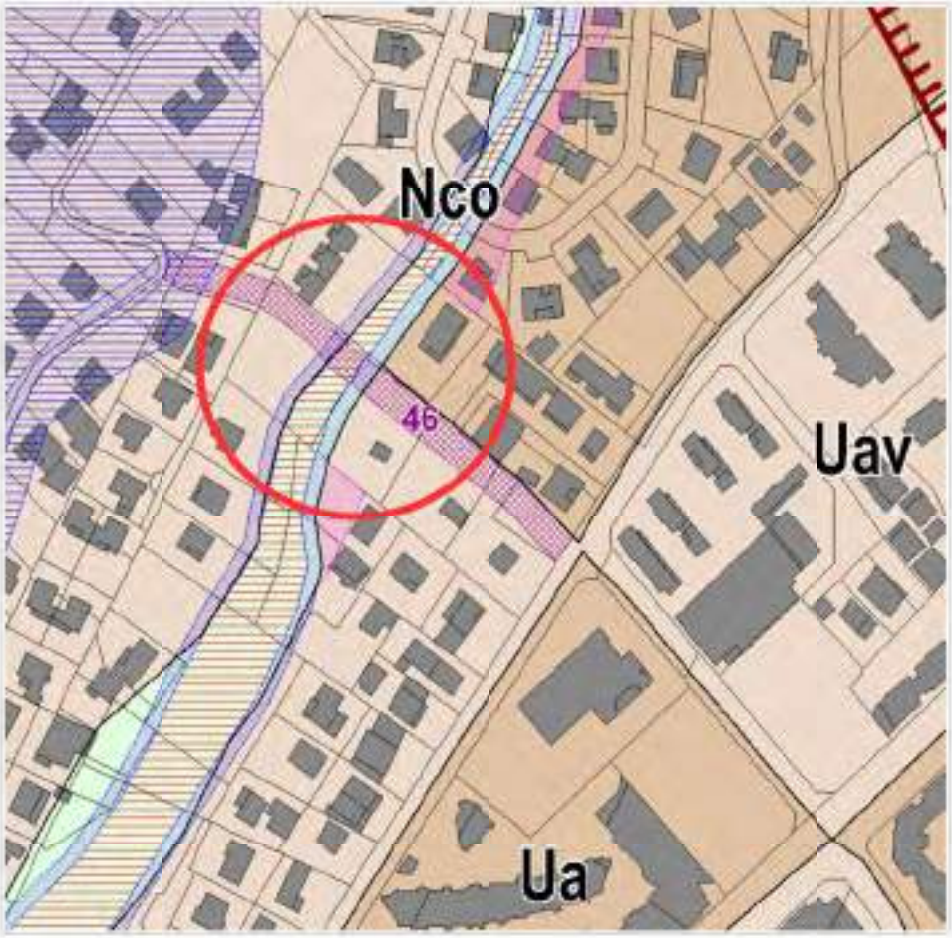
La suppression du classement en zone inondable issu du STPC pour les parcelles BW0131, 0132 et 3279 se traduit par une évolution cartographique au droit de ces parcelles.

La représentation cartographique (reprise au format CNIG) ci-après fait apparaître la situation des parcelles sus-mentionnées « avant » et « après » modification :

SITUATION DES PARCELLES VISEES - PLU ADOPTE DECEMBRE 2018



SITUATION DES PARCELLES VISEES – MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU N°1



Les éléments dans le règlement du PLU se rapportant au classement en zone inondable issu du STPC dans le zonage Uav qui concerne les parcelles en question sont ainsi rédigés :

Article 1.1
« Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :

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

Article 1.2
« Sont interdits :
Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la réalisation de sous-sol dans les constructions et l'aménagement d'aires de stationnement en dessous du terrain naturel .»

Ces dispositions, en conséquence de l'annulation du classement en zone inondable issu du STPC demandée sur les parcelles BW0131, 0132 et 3279, ne s'appliqueront plus sur lesdites parcelles.

2- <u>Compléments de l'évaluation environnementale : l'ER N°46</u>

L'Emplacement Réservé n°46 porte sur une voie de liaison de 10 mètres d'emprise traversant sur 17 mètres un secteur Nco (ravine du Bras de Douane).

Le rapport de présentation du PLU présente ces secteurs Nco comme des espaces de continuité écologique qui facilitent « les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages, permettant ainsi de diminuer la vulnérabilité de la faune et de la flore qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et des habitats d'espèces ».

L'ER n°46 prévoyant le franchissement du corridor écologique que constitue a priori la ravine du Bras de Douane, les compléments de l'étude environnementale consistent en un zoom réalisé sur cette traversée qui sera opérée par la future voie.

Ainsi, afin de compléter l'évaluation environnementale du PLU adopté en décembre 2018, un état initial (au format Évaluation Environnementale) a été réalisé par les bureaux ECO-STRATEGIE Réunion et EcoDDen en août 2022.

Il est à noter qu'un Emplacement Réservé n'est « qu' » une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée (voie, équipement public, opération de logement social...).

Ainsi, si les éléments de diagnostic concernant l'ER n°46 peuvent être effectivement précis pour leur part puisqu'ils relèvent d'un état initial constaté préalablement sur une aire d'étude définie, les prescriptions relatives aux mesures ERC ne pourront être véritablement approfondies qu'au stade opérationnel du projet lui-même, les caractéristiques techniques précises et détaillées de la future voie et du futur ouvrage de franchissement du Bras de Douane n'étant pas définies au stade de l'intention auquel correspond un ER.

Toutefois, les conclusions des compléments de l'évaluation environnementale relatifs à l'ER n°46 s'attachent à établir des préconisations quant à la vigilance à apporter à certains enjeux environnementaux en phases de conception du projet, de chantier et d'exploitation.

La modification du PLU n°1, dans son volet « compléments de l'évaluation environnementale relatifs à l'Emplacement Réservé n°46 », se traduit par un **ADDENDUM** au rapport de présentation.

Afin de réaliser cet ADDENDUM, des inventaires faune-flore ont été conduits : la zone d'études étant traversée par un espace de continuité écologique au niveau du Bras de Douane, l'état initial contient, à ce titre, une analyse du milieu naturel du secteur renforcée par une expertise écologique étayée.

La modification n°1 du PLU comportant par ailleurs un volet relatif à l'annulation du classement en zone inondable issu du STPC des parcelles BW131, 132 et 3279, il a été vérifié que les éléments et dispositions de cet Addendum à l'évaluation environnementale étaient applicables à un secteur élargi à l'emprise des 3 parcelles.

Synthèse de l'ADDENDUM AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU :
« COMPLEMENTS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR L'EMPLACEMENT RESERVE N°46 »[1]

I - Emplacement Réservé n°46

I-1- Etat initial de l'environnement et identification des enjeux majeurs

Un état initial (au format Evaluation Environnementale) a été réalisé par les bureaux d'études Eco-Stratégie Réunion et EcoDDen en août 2022 concernant l'ER n°46.
Des inventaires Faune-Flore ont été conduits en août 2022 : l'état initial contient à ce titre une expertise écologique étayée. En effet, la zone d'études étant traversée par un espace de continuité écologique, au niveau du Bras de Douane, il convenait de renforcer l'analyse du milieu naturel du secteur.
Les enjeux sont présentés dans le tableau ci-dessous :

1 Synthèse citant l'auto-évaluation effectuée dans le cadre de la demande d'avis de la MRAe via le « Cas par Cas Ad Hoc » (rubrique 6) – Ecostratégie / EcoDDen 2022 - Etude n° AR2221 - DR20220705-055

Tableau 1 : Tableau de synthèse des enjeux issus de l'état initial de l'environnement sur le secteur relatif à l'Emplacement Réservé n°46

Thématique	Sous-thématique	Niveau de l'enjeu	Recommandations
Biodiversité et milieux naturels	Espace aérien	**Fort**	➲ Maintenir et conserver les formations jouant un rôle local dans le maintien des continuités écologiques pour la faune commune ➲ Mettre en place un éclairage respectueux de l'avifaune locale utilisant l'espace aérien comme zone de déplacement (Busard de Maillard) et comme couloir de migration (Pétrel Noir)
	Milieux terrestres	**Très faible à faible**	
Ressources naturelles	Eau	**Faible à modéré**	➲ Ne pas aggraver le risque inondation en cas de fortes pluies au niveau du Bras de Douane ni la fragilisation des berges ➲ Assurer la transparence hydraulique ➲ Résoudre d'éventuels problèmes de désenclavement
	Ressources en matériaux	**Très faible**	
Consommation d'espaces et aménagement durable	-	**Faible**	➲ Respecter le règlement en vigueur pour le secteur Uav et la zone Nco (ainsi que les prescriptions du PPRn en termes de gestion des risques naturels) ➲ S'assurer que le projet prenne place dans les limites foncières délimitées par l'ER ➲ Préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue
Climat et Energie	-	**Faible à modéré**	➲ Aménager et construire en prenant en compte les atouts et les contraintes du climat ➲ Ne pas générer de nouveaux risques et prendre en compte les plans de prévention des risques (PPRn) ➲ Prendre en compte les enjeux liés à la gestion des ressources naturelles (eau, énergie, matériaux) ➲ Favoriser l'intermodalité et l'accessibilité pour tous ➲ Préserver les continuités écologiques de la TVB
Paysage et Patrimoine	Paysage	**Faible à**	➲ Intégrer les éléments marquants du paysage (masques végétaux,

Thématique	Sous-thématique	Niveau de l'enjeu	Recommandations
		modéré	topographie, cours d'eau, etc.)
	Patrimoine	**Faible**	➲ Conserver et valoriser le cours d'eau du Bras de Douane qui traverse le site du projet ➲ Apporter une attention particulière au traitement des marges et aux liaisons avec les rues voisines (Impasse François Saint Amand à l'Ouest et Rue du Général Ailleret à l'Est)
Transports et Déplacements	-	**Faible à modéré**	➲ S'assurer que le futur aménagement puisse se connecter de manière qualitative avec son environnement urbain ➲ Favoriser les déplacements en modes actifs au sein du projet et vers les quartiers adjacents en proposant un profil de voierie intégrant des cheminements piétonniers, des pistes cyclables ou des espaces partagés ➲ Limiter la place de la voiture au sein du quartier (réduction de la vitesse, espaces partagés, etc.)
Risques naturels et technologiques	-	**Faible**	➲ Prendre en compte la sensibilité aux risques naturels et se conformer au règlement du PPRn en vigueur sur le territoire (étude technique préalable obligatoire) : assurer la transparence hydraulique et ne pas accentuer les risques d'inondation sur le secteur ➲ Prendre en compte les normes anticycloniques et parasismiques en vigueur
Pollutions, nuisances et qualité des milieux	EP	**Modéré**	➲ Prendre en compte le zonage d'assainissement des EP au niveau de la zone d'étude
	EU	**Très faible à faible**	➲ Articuler le développement urbain potentiellement généré par l'ER avec la mise en place des réseaux nécessaires à un système d'assainissement collectif
	Déchets	**Faible**	➲ Optimiser la gestion des déchets pendant la phase chantier en mettant en place une « Charte chantier à faibles nuisances » avec tri, valorisation et traçabilité des déchets, optimisation des déblais remblais global et commune en phase construction ➲ Prendre en compte la gestion des déchets dans le projet (réduction des déchets à la source, réutilisation, tri, etc.) ;
	Qualité de l'air	**Faible à**	➲ Limiter le recours au déplacement motorisé et encourager les

Thématique	Sous-thématique	Niveau de l'enjeu	Recommandations
		modéré	habitants/usagers à se déplacer à vélo ou à pied (la réduction du trafic routier diminue la pollution de l'air) ➲ Redonner sa place au « végétal » en conservant la végétation (et en évitant tout végétal allergène)
	Nuisances sonores	**Faible à modéré**	➲ Mettre en place une « Charte chantier à faibles nuisances » en phase Construction ➲ Réduire les déplacements motorisés et favoriser le recours aux modes actifs ➲ Proposer une forme urbaine permettant d'atténuer le bruit des habitations toutes proches (espace tampon, végétalisation, etc.)
	Maladies vectorielles	**Faible**	➲ Assurer une gestion fine des espaces publics en intégrant les dispositions de lutte contre les gîtes larvaires : prévenir les risques de stagnation d'eau, résorber les sites de dépôts sauvages pour réduire la vulnérabilité à la Dengue
	Pollution industrielle et ICPE	**Faible**	➲ Ne pas générer de nouvelles pollutions en mettant en place une « Charte chantier à faibles nuisances » en phase Construction et en mettant en place les services urbains adaptés (gestion intégrée des EP, assainissement des EU, gestion des déchets, etc.) en phase Exploitation

I-2- Focus sur le milieu naturel

I-2-1 Rappel de l'intérêt patrimonial / écologique de la zone d'étude

Les informations présentées ci-dessous sont issues de l'expertise écologique réalisée par EcoDDen en août 2022.

Tableau 2 : Synthèse de l'intérêt patrimonial / écologique de la zone d'étude relative à l'emplacement réservé n°46 (Source : EcoDDen, août 2022)

Intérêt	Secteur et justification
Espace aérien	
Fort	L'espace aérien au-dessus du site est utilisé par le Busard de Maillard comme corridor de déplacement de priorité 1 avec un domaine vital identifié à proximité et par les oiseaux marins dont le Pétrel Noir à très fort enjeu de conservation comme zone de déplacement de priorité 1. Dans l'aire éloignée, des colonies d'oiseaux marins, tels que les Puffins, sont présentes dans les remparts du Bras de la Plaine et de Grand bassin, considérés comme réservoir de biodiversité pour ces espèces. La zone d'étude est résolument impactée par les éclairages artificiels néfastes pour ces espèces comme en attestent les nombreux échouages dans la zone rapprochée, et se trouve dans une zone à gradient de luminosité considéré comme suburbain.
Milieux terrestres	
Faible	Les écrans arborés et les fourrés secondaires, potentiellement utilisés comme territoire de chasse et de reproduction par les oiseaux forestiers ubiquistes et habitats possible du Caméléon. Ces formations, compte tenu de leur nature et des surfaces considérées, jouent un faible rôle dans le maintien des continuités écologiques locales.
Très faible	Les friches exotiques et les autres milieux plus ouverts, utilisés comme territoire de chasse.

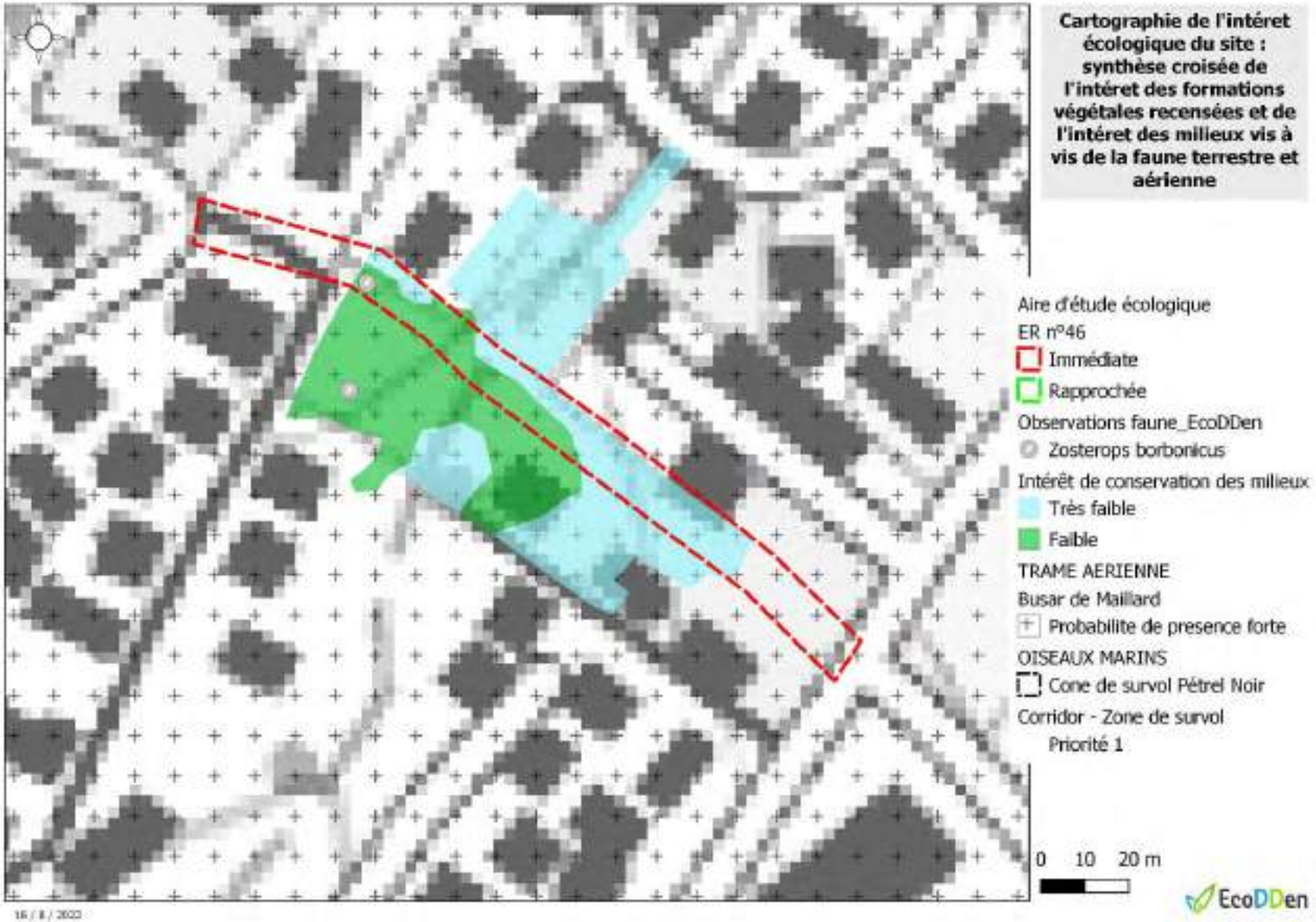


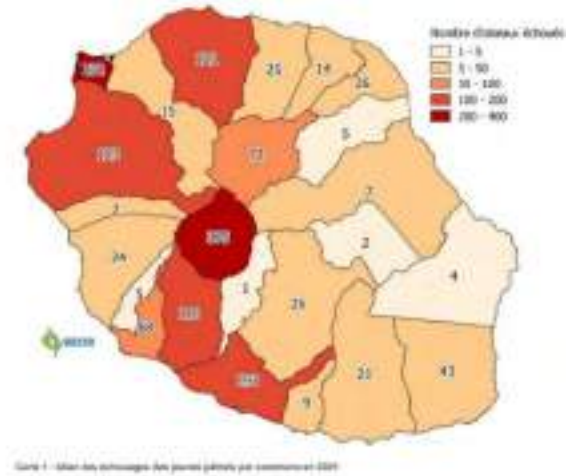
Figure 1 : Cartographie de l'intérêt écologique des milieux : synthèse croisée de l'intérêt des formations végétales recensées et de l'intérêt des milieux vis-à-vis de la faune terrestre et aérienne et des continuités écologiques (Source : EcoDDen, 2022)

I-2-2 Focus sur la trame aérienne et les enjeux associés

* Extrait de l'état initial de l'environnement

L'expertise écologique met en exergue des **enjeux forts pour l'espace aérien**.
En effet, l'espace aérien au-dessus du site est utilisé par le Busard de Maillard comme corridor de déplacement de priorité 1 avec un domaine vital identifié à proximité et par les oiseaux marins dont le Pétrel Noir à très fort enjeu de conservation comme zone de déplacement de priorité 1.
Dans l'aire éloignée, des colonies d'oiseaux marins, tels que les Puffins, sont présentes dans les remparts du Bras de la Plaine et de Grand bassin, considérés comme réservoir de biodiversité pour ces espèces.
Précisons que l'aire d'étude éloignée représente l'aire d'influence large du projet, bien souvent caractérisée par l'ensemble du bassin versant dans lequel s'insère le projet – entité écologique globale et cohérente pouvant potentiellement être plus ou moins affectée par le projet de manière directe ou indirecte. Cette aire intègre principalement les enjeux relatifs à la faune et à leur déplacement. Dans le cas présent, cette aire se caractérise par le bassin versant dans lequel s'insère le projet en intégrant les ravines et remparts proches dont notamment les remparts du Dimitile et de Grand Bassin au Nord-ouest, qui sont des zones de reproduction ou domaines vitaux majeurs d'oiseaux à enjeux de conservation. L'expertise écologique (reprise par ailleurs, dans l'état initial sur l'environnement localise précisément cet aire d'étude éloignée). Le rapport est fourni en annexe.
La zone d'étude est résolument impactée par les éclairages artificiels néfastes pour ces espèces comme en attestent les nombreux échouages dans la zone rapprochée et dans l'aire éloignée, et se trouve dans une zone à gradient de luminosité considéré comme suburbain (cf. ci-dessous).

Pour le Pétrel de Barau



Bilan des échouages 2021 (SEOR, 2021)



Localisation des échouages 2021 (SEOR, 2021)

L'expertise écologique met en évidence que :
« *La zone d'étude se situe dans un couloir d'accès aux principales zones de nidification de l'espèce de priorité 1 (Pétrel de Barau). Aussi de nombreux échouages sont recensés chaque année par la SEOR au droit des pentes du Tampon, dont plusieurs récemment déplorés dans la zone rapprochée. La zone d'étude est donc survolée par cette espèce. L'enjeu de conservation est, compte tenu de la vulnérabilité de l'espèce, considéré comme fort vis-à-vis des éventuelles perturbation (éclairage notamment).* »

Pour les Pétrels noirs de Bourbon



Figure 2 : Localisation des échouages des Pétrels noirs de Bourbon sur l'île de La Réunion entre 1920 et 2011

L'expertise écologique met en évidence que :
« *La zone d'étude se situe au sein du cône de survol principal du Pétrel Noir de Bourbon. Par ailleurs, les données SINP disponibles font état d'observations d'échouage de Pétrels Noir de Bourbon dans la zone éloignée. Le site est distant d'environ 7 km des zones de nidification principales de l'espèces, à savoir les remparts de Grand Bassin.*
L'aire d'étude est donc très certainement survolée par cette espèce.
L'enjeu de conservation est donc fort vis-à-vis des éventuelles perturbations (obstacles, éclairages notamment), compte tenu de la vulnérabilité de l'espèce. »

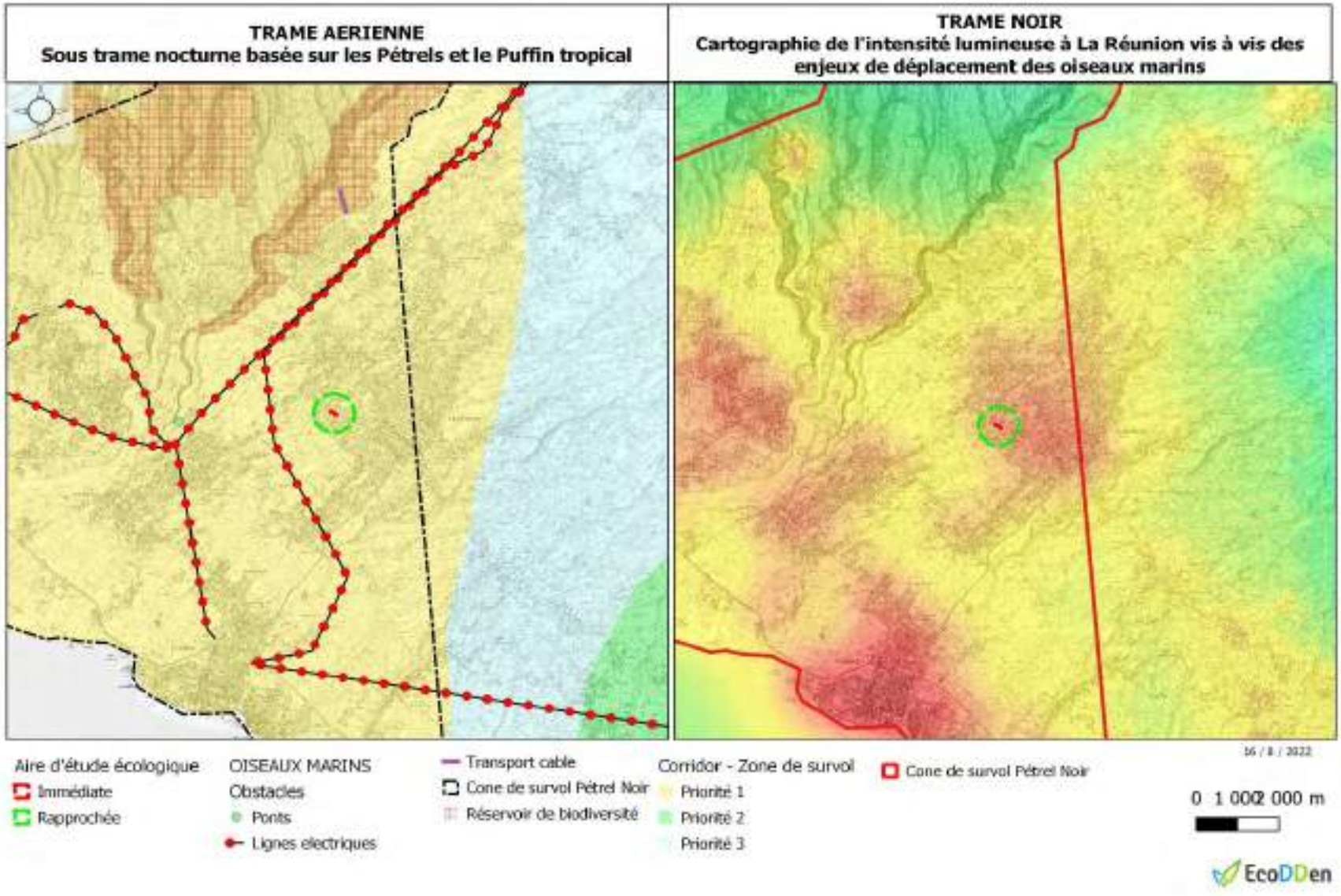


Figure 3 : Cartographie des continuités écologiques – Sous-trame aérienne : Les oiseaux marins (Asconit, EcoDDen, DEAL, 2014)

* Incidence potentielle

Bien que le projet ne soit pas suffisamment avancé, des mesures simples, afin de réduire les impacts des éclairages – en phase Chantier comme en phase Exploitation – permettront de limiter les impacts sur la trame aérienne. Ces mesures seront définies avec précision – une fois le projet rentré en phase opérationnelle.
De manière générale, les travaux de nuit et à la tombée de la nuit devront être proscrits en phase Travaux et les éclairages du projet devront être limités et adaptés. A titre d'exemple, des recommandations de ce type pourront être formulées :

- De façon à ne pas perturber les oiseaux marins (puffins et pétrels) et les insectes, il convient d'éviter les travaux de nuit et à la tombée de la nuit à partir de 17 h 30 pouvant nécessiter des éclairages.
- Tous les éclairages potentiellement installés devront dans la mesure du possible répondre aux recommandations suivantes visant à éviter de perturber les oiseaux marins, les insectes et les chiroptères (Sources : SEOR, 2007 & 2010 et Insectarium, 2010) :
- L'éclairage sera limité pour la visibilité des usagers et dirigé vers la surface à éclairer de haut en bas ;
- La source de lumière devra être protégée (enfermée) par un dispositif approprié (réflecteur) afin d'orienter et de concentrer la lumière vers la zone à éclairer et éviter les pollutions lumineuses diffuses : ensemble optique fermé d'un degré de protection de 55 minimum, faisceaux non dirigés vers le ciel et vers des surfaces réfléchissantes ;
- L'ensemble optique et notamment le porte-réflecteur (dispositif qui tient, supporte ou enferme la lampe) ne devra pas comporter d'ouvertures et de recoins dans lesquels les insectes sont susceptibles de se glisser ;
- Les lampes de couleur jaune de type vapeur de sodium basse pression ou similaire de couleur jaune inférieur à 2700°K devront être privilégiés, afin d'éviter d'attirer les oiseaux et les insectes : Eclairage sodium haute ou basse pression avec un ULOR (Up Light Output Ratio) = 0% ;
- L'éclairage devra faire l'objet d'une gestion cyclique permettant de diminuer l'intensité lumineuse la nuit tout en préservant un éclairage de sécurité dans certaines zones si nécessaire. De la même manière il devra être associé à une horloge gérant l'ensemble des luminaires et permettant leur extinction suivant le cahier des charges de la SEOR (période d'échouage des oiseaux). Ils devront être munis de détecteur de présence.
- Les aménagements devront être conçus pour offrir le moins de surfaces réfléchissantes.
- Les éclairages de chantier utilisés ainsi que l'éclairage de gardiennage éventuellement nécessaire devront répondre aux exigences ci-dessus.

Si la commune du Tampon se soumet à l'application stricte de ces recommandations, l'incidence de l'ER n°46 sur la trame aérienne peut ne pas être considérée comme notable.

1-3 Les autres thématiques analysées

Sur les autres thématiques étudiées dans le cadre de l'état initial (ressources naturelles, consommation d'espaces, climat et énergie, paysage et patrimoine, transports et déplacements, risques naturels et technologiques, pollutions, nuisances et qualité des milieux, logements, équipements et services), les enjeux sont qualifiés de très faibles à modérés.
L'ER n°46 prend place sur 175 m² de zonage Nco. Cependant, la consommation d'espaces naturels sera partielle puisque cette voie de liaison se matérialisera par la création d'un ouvrage de franchissement au-dessus de la ravine Bras de Douane. La continuité écologique, comme la transparence hydraulique, pourront ainsi être respectées.
En effet, prenant place au sein de zonage d'interdiction (R1) et de prescriptions (B2U) selon le PPRn du Tampon, l'ER – dans sa réalisation opérationnelle – devra assurer la transparence hydraulique sans accentuer le risque inondation sur le secteur. La saison des pluies devra être éviter pour la phase Travaux.



Figure 4 : Zonage du PLU et du PPRn du Tampon au niveau du site d'étude (Source : ESR, 2022)

La mise en place de l'ER pourra modifier ponctuellement le paysage local ; aussi, un traitement paysager de qualité devra être mis en place.
Situé dans un secteur urbanisé, à proximité immédiate d'habitations, des mesures devront être prises pour limiter les nuisances en phase Chantier (bruit, vibration, envol de poussière, circulation, gaz d'échappement, production de déchets, etc.). Ces nuisances seront faibles et limitées dans le temps.

Sous réserve du respect et de l'application stricte des préconisations citées ci-dessus, l'ER n°46 ne devrait pas être à l'origine d'incidences notables. Ces dernières se matérialiseront notamment en phase Chantier et seront ponctuelles. Au regard de la localisation de l'ER (dans un quartier résidentiel proche d'habitations), de bonnes pratiques, voir la mise en place d'une chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») devront être mises en place. La voie de liaison comprenant un ouvrage d'art devra assurer la transparence hydraulique ainsi que la continuité écologique (du zonage Nco).

II - Annulation du classement en zone inondation issu du STPC

L'annulation du classement en zone inondation issu du STPC des parcelles BW 131, 132 et 3279 ne semble pas conduire à l'émergence d'effets notables.
En effet, l'annulation de ce classement conduira essentiellement à une modification de la cartographie prise en charge dans le cadre de la procédure de modification (en cours).
Pour rappel, les éléments dans le règlement du PLU évoquant spécifiquement le STPC sont pour les dispositions communes à TOUS les zonages (U, AU, A, N) – article 1.1:
« *Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :*

- *Le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),*

- *Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise ».*

Ce à quoi, on ajoute pour les zones U et Au – article 1.2 :

« Sont interdits :

Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la réalisation de sous-sol dans les constructions et l'aménagement d'aires de stationnement en dessous du terrain naturel. »

Le site d'étude est bordé par des espaces urbains plus ou moins denses avec :
- A l'Est par la ZAC de la Châtoire constitué d'un ensemble de logements collectifs ;
- A l'Ouest, au Sud et au Nord par des habitations individuelles.

Bordées par des espaces urbains (à l'Est par la ZAC Châtoire constituée d'une ensemble de logements collectifs et par de nombreuses habitations individuelles à l'Ouest, au Nord et au Sud), au sein d'une ambiance pavillonnaire, **les parcelles se situent dans un secteur d'ores et déjà urbanisé**.
L'occupation du sol (CIRAD, 2021) montre l'existence d'une végétation arborée non caractérisée bordée de bâti résidentiel (villas individuelles) et de routes secondaires permettant de relier les différentes rues du quartier. Des constructions sont déjà existantes : en effet, la parcelle BW3279 accueille 4 bâtiments avec des jardins et la parcelle BW0132 accueille un bâtiment.
Ces éléments sont notamment détaillés, illustrés et cartographiés au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement (chapitre V.9 Aménagement durable, cadre de vie et patrimoine.



Figure 5 : Occupation du sol au niveau des secteurs concernés (Source : ESR, 2022)

Enfin, concernant le milieu naturel, bien que l'expertise écologique ait été réalisée sur l'emprise stricte de l'emplacement réservé n°46, il a été confirmé qu'un second passage n'était pas nécessaire. Les enjeux sont faibles et l'analyse réalisée dans le diagnostic écologique de l'ER 46 peut être extrapolée sur l'ensemble des parcelles cadastrées BW131, 132 et 3279.