Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

EXTRAIT DE PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU SAMEDI 30 OCTOBRE 2021

Affaire n° 04-20211030

Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon pour la rectification d'erreurs matérielles de zonage (secteurs du 19ème km et du 23ème km)
Bilan de la consultation et approbation

NOTA /

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

5 novembre 2021

Date de convocation

le 22 octobre 2021

Nombre de membres
- en exercice : 49
- présents : 34
- représentés : 13
- absents : 2

L'an deux mille vingt et un, le samedi trente octobre à neuf heures quarante-cinq, les membres du Conseil Municipal de la commune du Tampon, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur André Thien-Ah-Koon, Maire

Étaient présents :
André Thien-Ah-Koon, Jacquet Hoarau, Laurence Mondon, Augustine Romano, Patrice Thien-Ah-Koon, Marie Héléna Genna-Payet, Marie-Lise Blas, Mansour Zarif, Liliane Abmon, Sylvie Leichnig, Maurice Hoarau, Marie-Claire Boyer, Jack Gence, Daniel Maunier, Henri Fontaine, Jean-Pierre Thérincourt, Mimose Dijoux-Rivière, Catherine Turpin, Jean-Pierre Georger, Francemay Payet-Turpin, Véronique Fontaine, Eric Ah-Hot, Patricia Lossy, Noëline Domitile, Régine Blard, Doris Técher, Allan Amony, Nadège Domitile-Schneeberger, Gilles Fontaine, Josian Soubaya Soundrom, Nathalie Bassire, Gilles Henriot, Monique Bénard, Nathalie Fontaine

Étaient représentés : Charles Emile Gonthier par Daniel Maunier, Bernard Picardo par Patrice Thien-Ah-Koon, Gilberte Lauret-Payet par Laurence Mondon, Marcelin Thélis par Jacquet Hoarau, Dominique Gonthier par Josian Soubaya Soundrom, Jean Richard Lebon par Allan Amony, Sylvie Jean-Baptiste par Marie-Claire Boyer, Denise Boutet-Tsang-Chun-Szé par Mimose Dijoux-Rivière, Albert Gastrin par Augustine Romano, Serge Técher par Sylvie Leichnig, Martine Corré par Liliane Abmon, Jean-Philippe Smith par Eric Ah-Hot, Evelyne Robert par Doris Técher

Étaient absents :
Serge Sautron, Jean-Yves Félix

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

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

Affaire n° 04-20211030 **Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon pour la rectification d'erreurs matérielles de zonage (secteurs du 19ème km et du 23ème km)**
Bilan de la consultation et approbation

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L153-45 à L153-48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon approuvé le 8 décembre 2018 et modifié par procédure simplifiée le 29 juin 2019,

Vu le rapport n° **04-20211030** présenté au Conseil Municipal du 30 octobre 2021,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Tampon a été adopté le 8 décembre 2018 par délibération n° 19-20181208,

Considérant qu'une première modification du PLU pour la rectification d'une erreur matérielle de zonage dans le secteur de Piton Hyacinthe a été approuvée le 29 juin 2019 par délibération n° 05-20190629,

Considérant que, par délibération n°17-20201128 du 28 novembre 2020, et en application du Code de l'Urbanisme et notamment de son article L.153-45, le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une seconde procédure de modification simplifiée, la traduction du PLU du Tampon au format SIG ayant fait apparaître des erreurs de tracés sur le plan de zonage des secteurs du 17ème km et du 23ème km,

Considérant qu'ainsi plusieurs parcelles ont été classées à tort en zone agricole (A) alors qu'elles étaient classées en zone urbaine (UC) au POS antérieurement en vigueur et qu'elles se situent dans des quartiers eux-mêmes intégralement - à ces exceptions près - classés en zones UB (17ème km) et UC (23ème km) au PLU :

– les parcelles BKl8, 923, 2289 (ex-1077 partie), 1842, 1870, 1874, 1878, 2041 et 2081 au 17ème km sont sans ambiguïté incluses dans la zone urbaine inscrite au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en Pôle Secondaire ;
– les parcelles DE942, 943 et 944 au 23ème km sont également incluses dans la zone urbaine identifiée dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) comme Ville-Relais,

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

Considérant que la délimitation entre la zone urbaine et la zone agricole ayant été mal tracée, et la rectification de ces erreurs matérielles de zonage ne portant pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme, c'est une procédure de modification simplifiée qui a été mise en œuvre,

Considérant qu'ainsi, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme et par arrêté municipal n°19/2021 en date du 23 avril 2021, le Maire de la commune du Tampon a fixé les modalités de consultation et de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU qui ont été mises en œuvre :

– le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU ainsi qu'un registre d'observations ont été mis à disposition du public à la Mairie du Tampon (Direction Aménagement du Territoire) pendant 31 jours consécutifs, soit du 23 août 2021 au 23 septembre 2021 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture des services, ainsi que sur le site Internet de la ville (**www.letampon.fr**). A l'issue de cette période, le registre d'observations a été clos et signé par le Maire du Tampon ;

– un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les horaires de mise à disposition a été publié dans la presse locale le 22 juillet 2021 ainsi que le 12 août 2021, soit 8 jours au moins avant le début de la consultation du public. La copie de ces avis publiés dans la presse a par ailleurs été annexée au dossier de consultation et cet avis a également été publié sur le site Internet de la ville et affiché en mairie,

Considérant que, à l'issue de la mise à disposition du dossier de modification simlifiée n°2 du PLU et du registre d'observation, le bilan doit être présenté au Conseil Municipal préalablement à l'approbation du projet. Voici la synthèse des avis reçus :

1 - de la part des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées en mai 2021, ces avis ayant été joints au dossier de consultation du public :

• la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (**MRAe**), après examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU, décide en date du 7 juin 2021 de ne **pas prescrire d'évaluation environnementale** ;

• la **Chambre d'Agriculture**, dans son courrier en date du 28 mai 2021, indique que l'"impact de cette opération sur l'espace agricole qui par ailleurs n'est pas cultivé" est "faible" et, après avoir souligné "la présence de bâtiments d'élevage sur le secteur du 23ème km" [à proximité de zone U] qui "pourraient empêcher des projets de construction dans les secteurs constructibles", donne un **avis favorable**

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

au projet ;

• la Commission Départementale de Présevation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**), réunie le 23 juin 2021, indique que "la réintégration de l'emprise partielle de parcelles bâties anciennement classées en U au POS et par erreur classées en A au PLU approuvé, pour une surface totale de 2276m², a un impact très modéré sur l'espace agricole" et donne un **avis favorable** au projet ;

• la **DEAL**, dans son courrier du 16 juin 2021, indique que la procédure de modification simplifiée est "bien adaptée au projet" et, sans remarque particulière, émet un **avis favorable** ;

• le **Département** indique dans son courrier du 7 juin 2021 n'avoir **aucune remarque particulière sur les évolutions proposées ;**

• **la Région**, dans son courrier du 3 juin 2021, **émet un avis favorable pour le (re-)classement en zone U de toutes les parcelles à l'exception de la parcelle BK1077** pour laquelle elle recommande de conserver le classement en A au motif que celle-ci n'est pas bâtie ;

• la **Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion** indique dans son courrier du 16 mai 2021 ne pas avoir de remarque particulière et donner un avis favorable au projet ;

• l'Agence Régionale de Santé (**ARS**) indique par un courriel en date du 21 mai 2021 n'avoir "relevé **aucun enjeu en ce qui concerne la santé publique**".

Les autres PPA ne s'étant pas manifesté, leur avis est réputé favorable.

2 - de la part du public lors de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU du 23 août 2021 au 23 septembre 2021 inclus : 4 contributions inscrites dans le registre d'observations.

• **<u>Contribution n°1</u> (23/08/2021)** : M. L., un des propriétaires concernés (parcelle ex-BK1077 au 17ème km) indique être favorable à l'évolution proposée du zonage qui lui "restitue" la constructibilité de son foncier déjà entérinée par un Permis de Construire obtenu le 12 avril 2017, avant l'adoption du PLU. M. L. a annexé à son observation une copie de son PC, le plan provisoire correspondant à la division parcellaire ainsi qu'un extrait de plan cadastral actualisé.
Par ailleurs, M. L. apporte une correction au dossier : la parcelle issue de la division de l'ex-BK1077 n'est pas référencée BK2289 mais BK22**<u>99</u>**.
Enfin, M. L. indique que la réserve émise par la Région quant à la parcelle

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

BK1077 pour laquelle elle recommande le maintien en zone A au motif qu'elle serait non bâtie n'est pas d'actualité dans la mesure où un PC a été octroyé sur cette parcelle le 12/04/2017 et qu'il réside depuis 2019 dans l'habitation ainsi construite.

- **Contribution n°2 (25/08/2021)** : M. L, propriétaire de la parcelle DE944 au 23ème km, indique avoir obtenu un Permis de Construire en 2014, alors que son foncier était classé en zone constructible au POS. Il précise "être favorable à cette modification qui [lui] permet de retrouver [s]es droits à construire sur [s]a parcelle".

- **Contribution n°3 (25/08/2021)** : M. L, propriétaire des parcelles DE943 et DE942 au 23ème km, indique avoir obtenu un Permis de Construire en 2006 pour la maison qu'il occupe. Il constate "que la modification simplifiée proposée correspond à la réalité de la zone constructible et du permis délivré". Il se dit "favorable à cette rectification qui est une erreur de la commune (sic)".

- **Contribution n°3 (25/08/2021)** : M. R., propriétaire de la parcelle BK1878, indique avoir obtenu un Permis de Construire en 2005 pour l'édification d'une habitation. Il a été informé par son notaire du classement de sa parcelle en zone Agricole en 2019 au moment où il a entamé les démarches pour la vente de cette maison. Il y a eu pour lui "erreur de classement du PLU" du fait de l'obtention passée d'un Permis de Construire et il constate que "la modification engagée [lui] permet de retrouver la constructibilité de [s]a maison (sic)",

Considérant que, à l'issue de cette consultation, la seule évolution du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU proposée est celle corrigeant la référence cadastrale erronée : une des parcelles (lot 2) issues de la parcelle-mère BK1077 n'est pas la BK2289 mais la BK2299 et que la recommandation émise par la Région de maintenir la parcelle BK1077 en zone Agricole au motif qu'elle ne serait pas bâtie n'est pas retenue dans la mesure où ce foncier a bien fait l'objet d'un Permis de Construire et qu'une construction y a ainsi été régulièrement édifiée.

Le Conseil Municipal,
réuni le samedi 30 octobre 2021 à l'Hôtel de Ville le quorum étant atteint,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir débattu et délibéré

Décide à l'unanimité des suffrages exprimés (6 abstentions)

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

Article 1 Le bilan de la consultation menée dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon est acté,

Article 2 La correction apportée au dossier de modification quant à la référence d'une des parcelles concernées, à savoir la parcelle section BK n°2299,

Article 3 La modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon présentée en annexe est approuvée afin de permettre la rectification d'erreurs matérielles de zonage :
* au 17ème km (chemin Farjeau, rue des Nénuphars et impasse des Vanilliers): emprise des parcelles BK18, BK923, BK2299 (ex-BK1077 partie), BK1842, BK1870, BK1874, BK1878, BK2041 et BK2081 pour une superficie totale de 1193m² ;
* au 23ème km (chemin Roland Fabien Hoarau) : emprise des parcelles DE942, DE943 et DE944 pour une superficie totale de 1083m² ,

Article 4 La présente délibération est affichée en mairie durant un mois, une mention en caractères apparents est publiée dans un journal local et au recueil des actes administratifs,

Article 5 La présente délibération et la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme annexée à l'Autorité administrative compétente de l'État tel que mentionné à l'article L153-48 du Code de l'Urbanisme,

Article 6 En vertu des articles L.2122-21 et L.2122-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire ou un adjoint délégué par lui est habilité à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Par délégation de fonction,



Signé électroniquement par : Jacquet HOARAU
Date de signature : 22/11/2021
Qualité : Premier Adjoint au maire

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

COMMUNE DU TAMPON
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

Commune du Tampon

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU N°2

Rectification d'erreurs matérielles



Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4

PREAMBULE..... 4

RAPPELS SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 4

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 5

LA RECTIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE 7

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tampon a été adopté par délibération du 08 décembre 2018. Sa mise en application au format SIG a donné lieu à la découverte d'erreurs de tracé sur le Plan de Zonage.

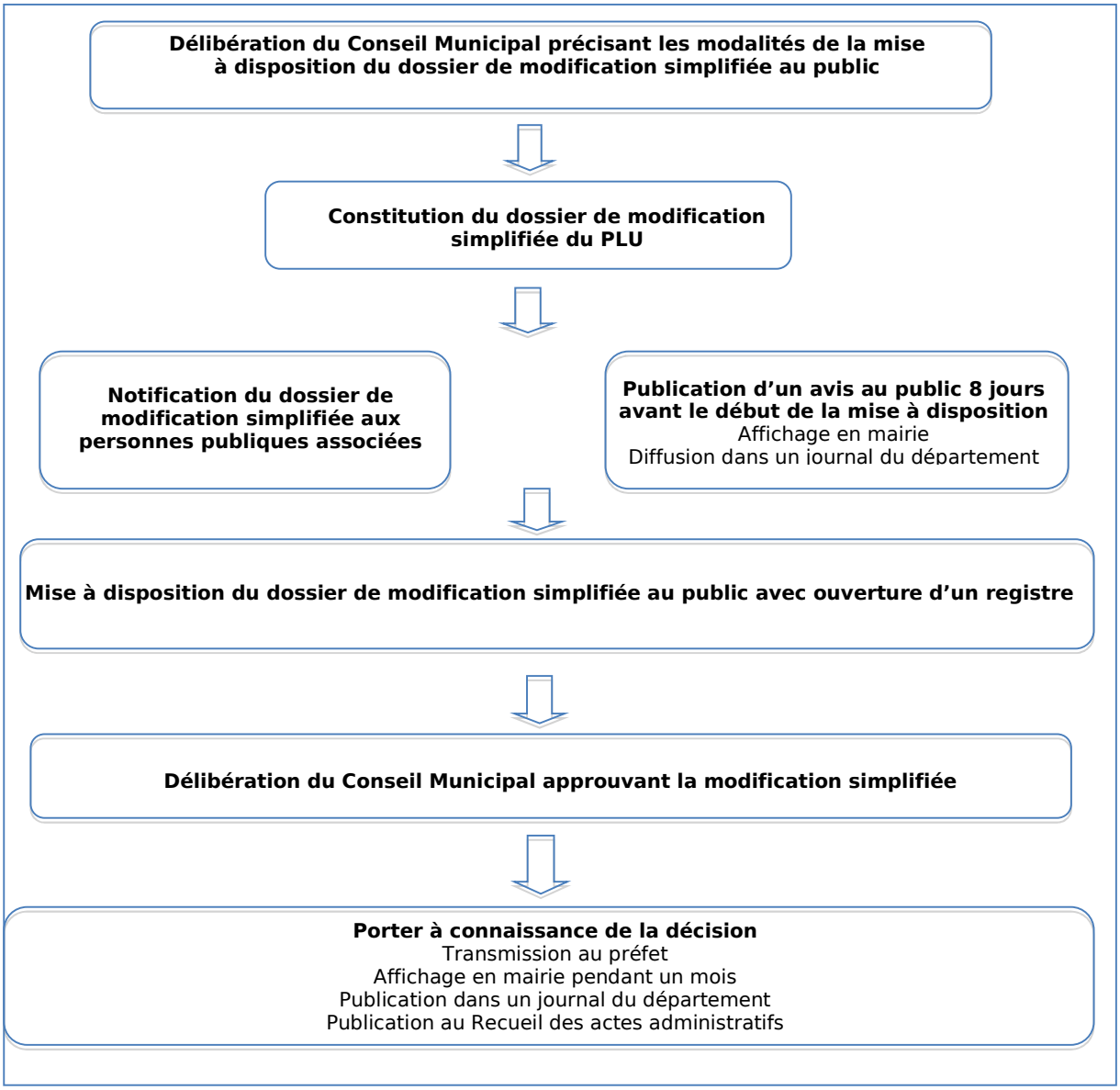
Il apparaît en effet que plusieurs parcelles bâties situées au 17ème et au 23ème km ont été classées à tort en zone agricole (A) alors qu'elles étaient classées au même titre que l'ensemble de ces quartiers en zone urbaine (UC) au POS antérieurement en vigueur :

1) 1) Au 17ème KM chemin Farjeau, rue des Nenuphars et impasse des Vanilliers : Partiellement les parcelles BK18, 923,1077, 1842, 1870, 1874, 1878, 2041 et 2081 pour une superficie de 1193m^2,
2) 2) Au 23ème KM chemin Roland Fabien Hoarau : Partiellement les parcelles DE 942, 943, 944 pour une superficie de 1083 m^2.

Le classement en zone agricole d'emprise ces parcelles est donc la conséquence d'une erreur matérielle commise au moment de la réalisation du plan de zonage.

A ce titre, la rectification de cette erreur matérielle peut intervenir en faisant usage de la procédure de modification simplifiée prévue par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

Procédure de la modification simplifiée du PLU



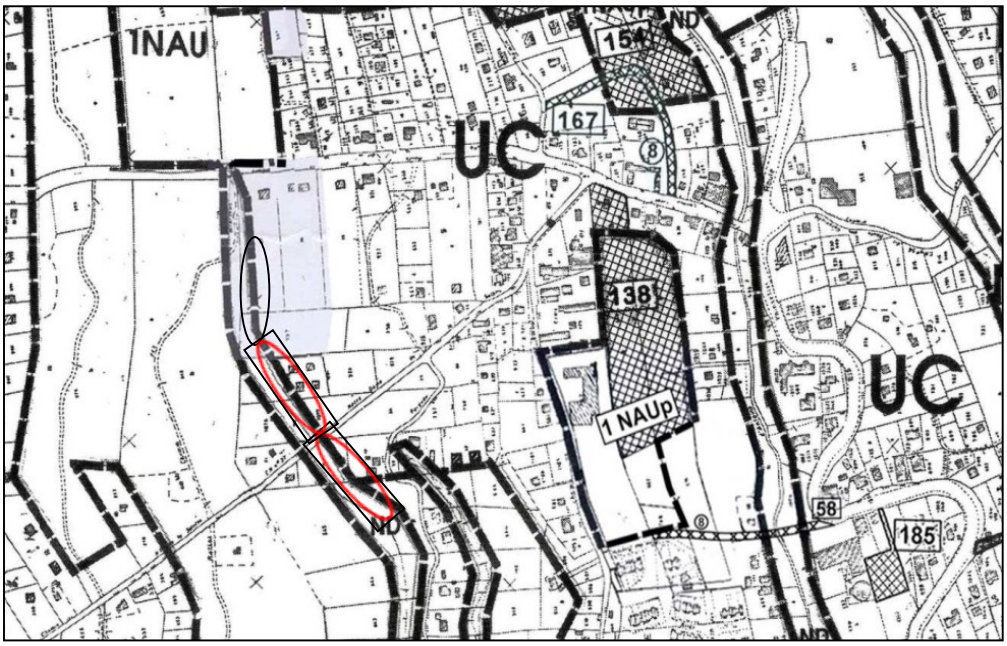
Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

OBJET DE LA MODIFICATION

1) Parcelles situées au 17ème KM

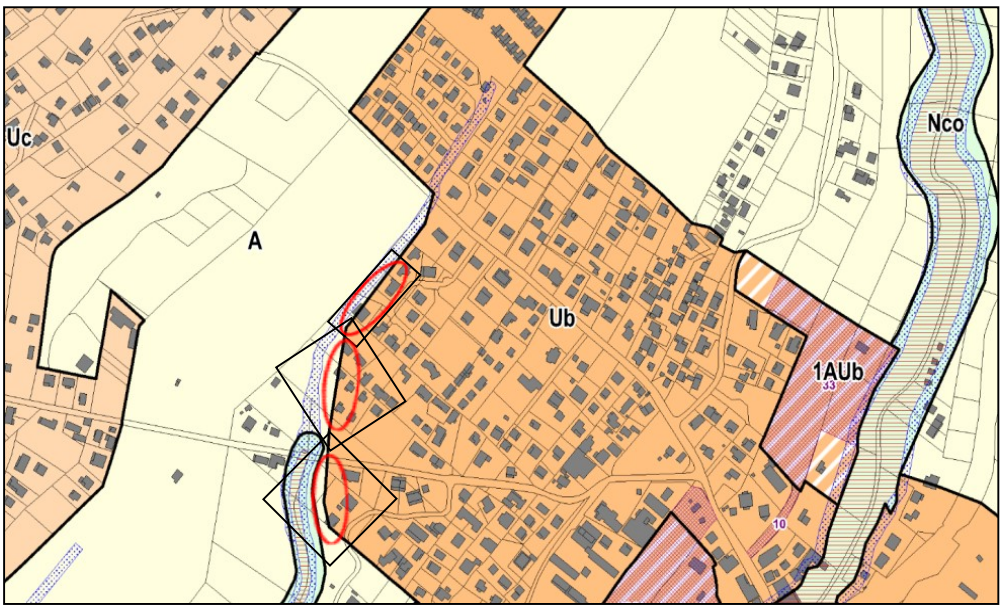
Des emprises des parcelles bâties cadastrées BK18, 923, 2289 (ex 1077partie), 1842, 1870, 1874, 1878, 2041 et 2081 situées au 17ème KM chemin Farjeau, rue des N2nuphars et impasse des Vanilliers ont été classées partiellement à tort en zone agricole (A) pour une superficie de 1193 m², alors qu'elles étaient classées en zone UC au POS antérieurement en vigueur et bénéficiant d'autorisations d'urbanismes.

Extrait du POS



17EME KM	
REFERENCE CADASTRALE	AUTORISATION D'URBANISME
BK0018	CU 974422 99 B1091 PC 974422 14 A0272 PC 974422 07 A0253
BK0923	
BK1077	CU 974422 17 B1149 CU 974422 16 B0758 CU 974422 10 B0184 DP 974422 17 H0041 PC 974422 17 A0079 M01 PC 974422 17 A0088 PC 974422 17 A0079
BK1842	CU 974422 20 B0226 CU 974422 10 B0185 CU 974422 05 B0442 DT 974422 07 H0146 PC 974422 20 A0215 PC 974422 20 A0049 PC 974422 06 A0381 M2 PC 974422 06 A0381 M1 PC 974422 06 A0381
BK1870	
BK1874	PC 974422 05 A0929 M1 PC 974422 05 A0929
BK1878	DP 974422 17 H0006 DP 974422 16 H0357 PC 974422 16 A0434 PC 974422 06 A0106
BK2041	PC 974422 18 A0378
BK2081	PC 974422 14 A0272

Extrait du PLU approuvé



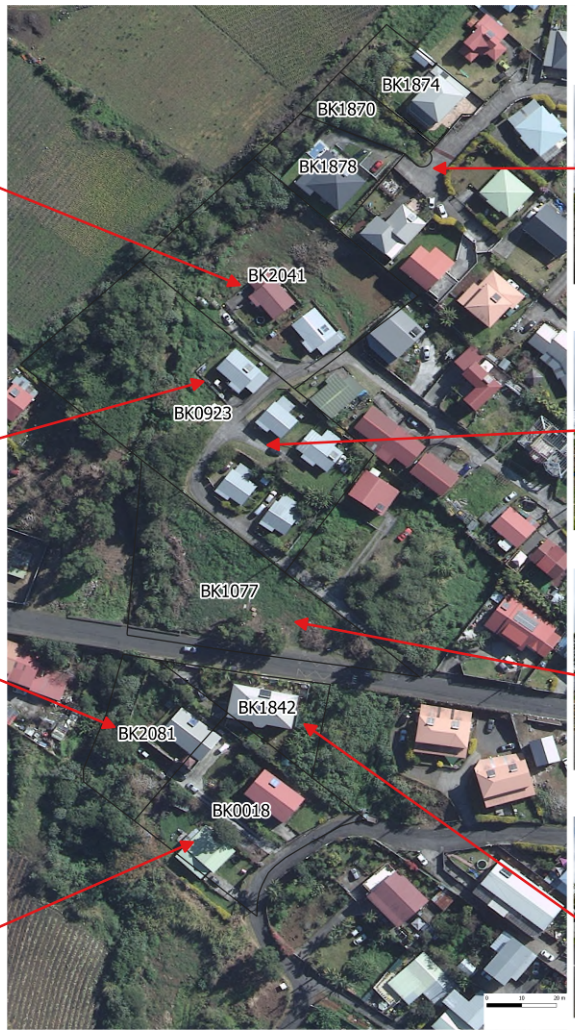
Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

Le classement en zone A de ces emprises résulte d'une erreur de tracé évidente : le quartier du 17ème KM, fait l'objet d'un classement en zone Ub, et les parcelles concernées sont les seuls terrains bâtis à se trouver classés partiellement en zone A, car situés en limite entre la zone urbaine et la zone agricole.
La délimitation entre la zone urbaine et agricole a été mal tracée et nécessite une rectification à la marge pour se caler sur la zone urbaine au POS antérieur.

Le classement partielle en zone A des emprises des parcelles BK18, 923, 2289 (ex 1077partie), 1842, 1870, 1874, 1878, 2041 et 2081 qui sont sans ambiguïté incluses dans l'enveloppe urbaine, est donc la conséquence d'une erreur matérielle commise au moment de la réalisation du plan de zonage.

PC 974422 18 A0378







PC 974422 05 A0929 M1
PC 974422 05 A0929
PC 974422 06 A0106
PC 974422 16 A0434
PC 974422 16 H0357
DP 974422 17 H0006





PC 974422 14 A0272





PC 974422 16 B0184
CU 974422 17 B1149
DP 974422 17 H0041
PC 974422 17 A0079 M01
PC 974422 17 A0079
PC 974422 17 A0088

CU 974422 99 B1091
PC 974422 07 A0253
PC 974422 14 A0272





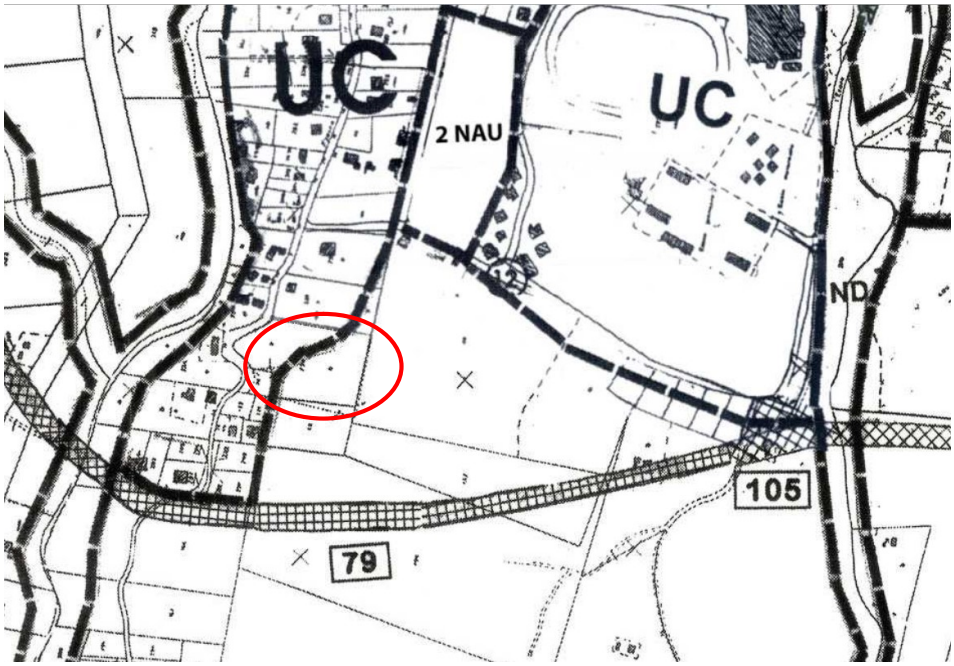
CU 974422 05 B0442
PC 974422 06 A0381 M2
PC 974422 06 A0381 M1
PC 974422 06 A0381
DT 974422 07 H0416
CU 974422 10 B0185
CU 974422 20 B0226
PC 974422 20 A0049
PC 974422 20 A0215

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

2) **Parcelles situées au 23ème KM** :

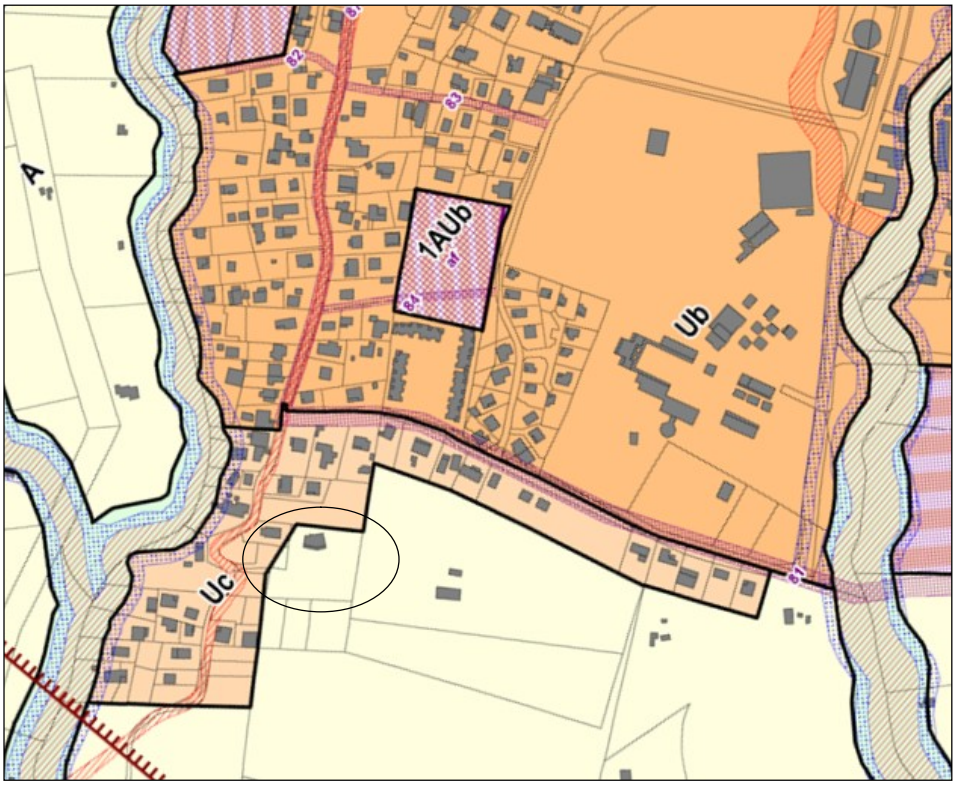
Des emprises des parcelles bâties cadastrées DE 942, 943, 944 ², situées au 23ème KM chemin Roland Fabien Hoarau ont été classées partiellement à tort en zone agricole (A) pour une superficie de 1083 m² alors qu'elles étaient classées en zone UC au POS antérieurement en vigueur et bénéficiant d'autorisations d'urbanismes.

Extrait du POS



REFERENCE CADASTRALE	AUTORISATION D'URBANISME
DE0942	
DE0943	PC 974422 06 A0485
DE0944	PC 974422 14 A0144 M1 PC 974422 14 A0144 PC 974422 14 A0086

Extrait du PLU approuvé

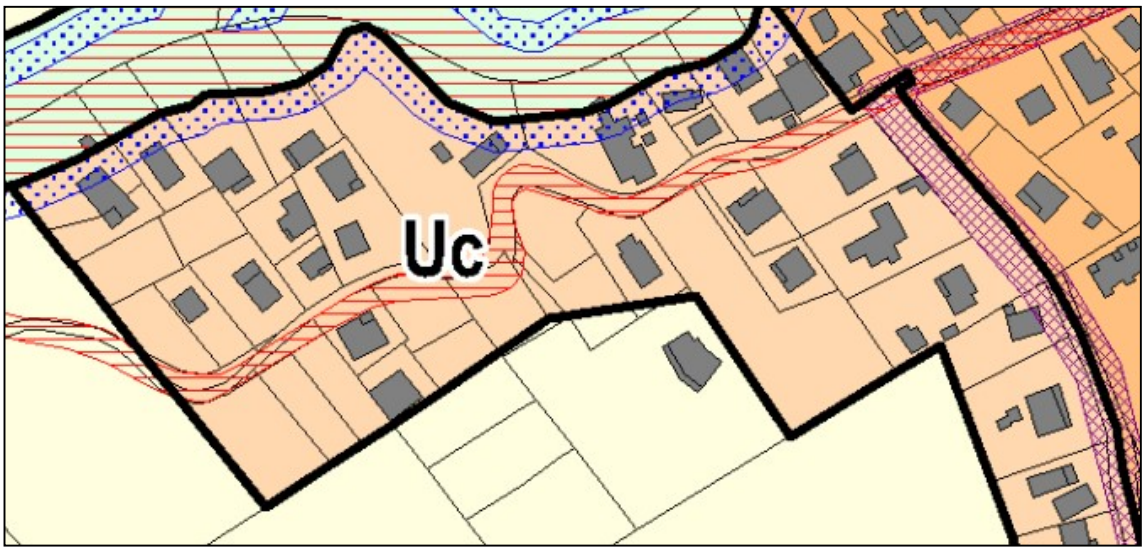


Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

Le classement en zone A de ces emprises de parcelles résulte d'une erreur de tracé évidente : le quartier du 23ème KM, fait l'objet d'un classement en zone Uc, et les parcelles concernées sont les seuls terrains bâtis à se trouver classés partiellement en zone A , car situés en limite entre la zone urbaine et la zone agricole.

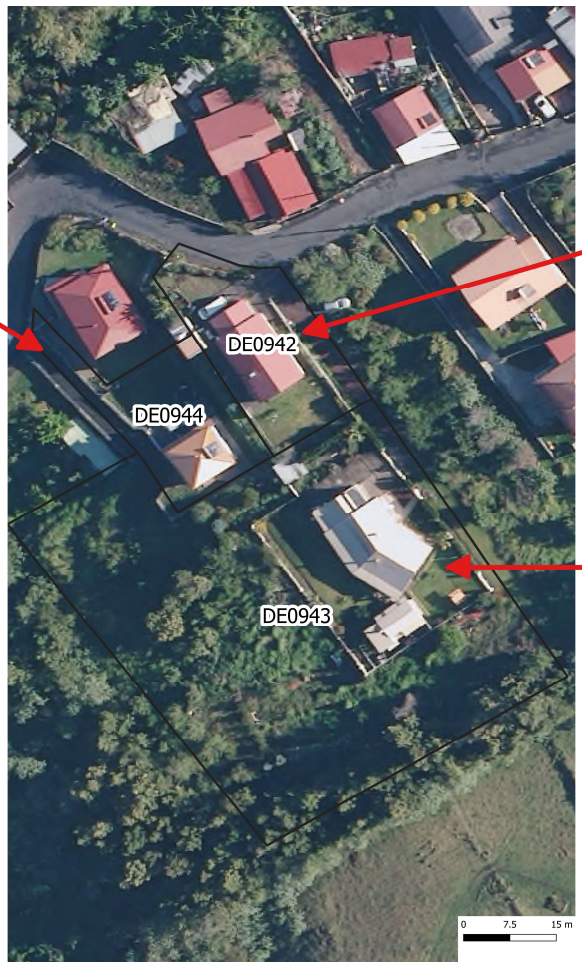
La délimitation entre la zone urbaine et agricole a été mal tracée et nécessite une rectification à la marge pour se caler sur la zone urbaine au POS antérieur.

Le classement en zone A des emprises des parcelles DE 942, 943, 944 qui sont sans ambiguïté incluses dans l'enveloppe urbaine, est donc la conséquence d'une erreur matérielle commise au moment de la réalisation du plan de zonage





PC 974422 14 A0086
PC 974422 14 A0144 M1
PC 974422 14 A0144







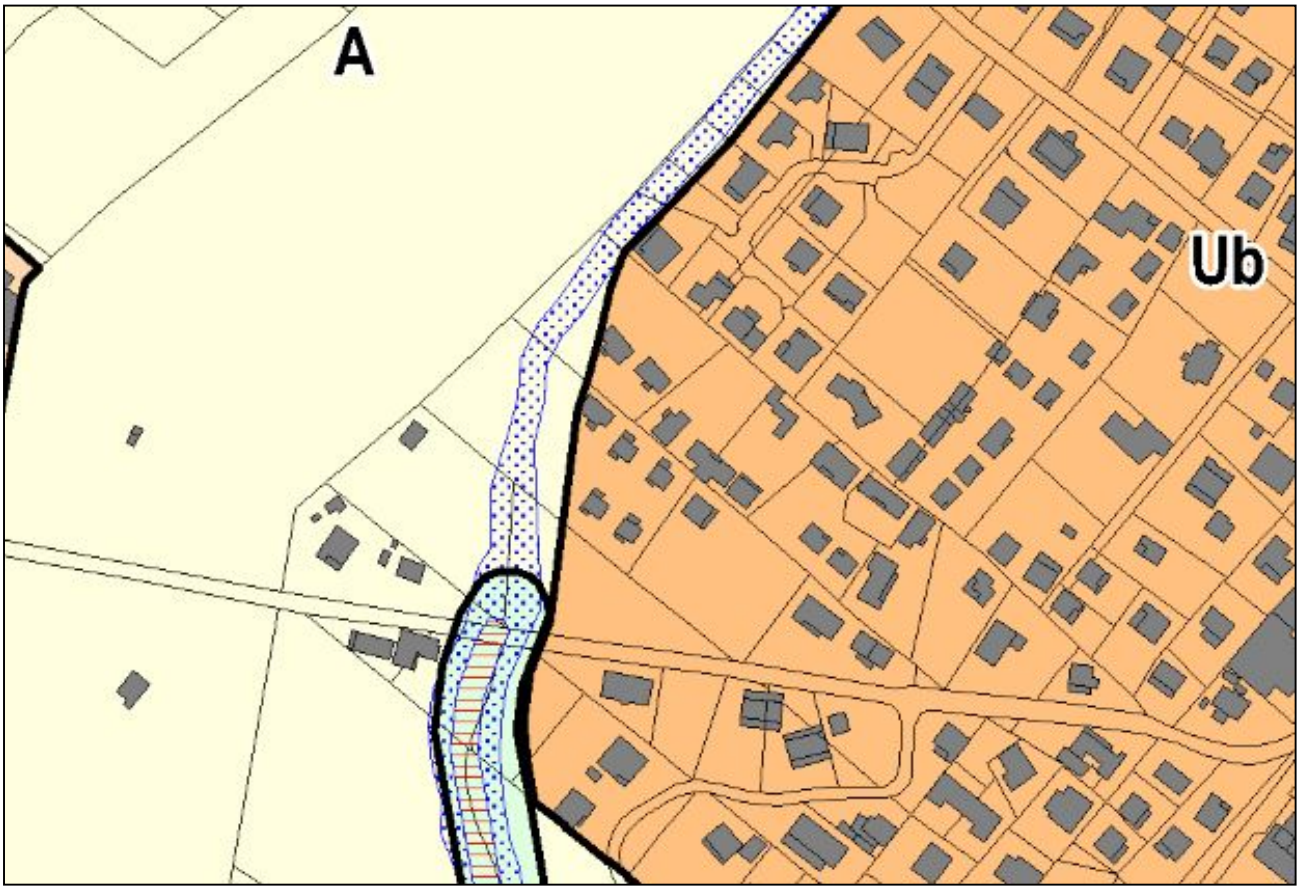
PC 974422 06 A0485

Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

RECTIFICATIONS PROPOSEES :

1) **Parcelles situées au 17ème KM** :

Pour corriger l'erreur matérielle, il est proposé de modifier les limites de la zone Ub par une rectification à la marge en se calant sur la zone urbaine du POS antérieur, pour y englober les emprises concernées des parcelles BK18, 923,2289 (ex 1077partie), 1842, 1870, 1874, 1878, 2041 et 2081. Les surfaces concernées représentent au total 1193 m².



Envoyé en préfecture le 22/11/2021
Reçu en préfecture le 22/11/2021
Affiché le
ID : 974-219740222-20211030-04_20211030-DE

2) Parcelles situées au 23ème KM

Pour corriger l'erreur matérielle, il est proposé de modifier les limites de la zone Uc par une rectification à la marge en se calant sur la zone urbaine du POS antérieur pour y englober les emprises concernées des parcelles DE 942, 943, 944. Les surfaces concernées représentent au total 1083 m².

