

Le Tampon, Le 30 juillet 2019



Le Maire

à

**Syndicat Mixte d'Etudes et de  
Programmation du SCOT du Grand Sud**  
1 rue Benoîtton Roussel  
Trois Mares  
**97430 LE TAMPON**

Direction: Aménagement du Territoire  
et Développement Economique

**Daniel GRONDIN**

Tél. : 0262 57 87 31 - Fax : 0262 57 10 54

N/REF : N° /2019/YAL/HD

### B O R D E R E A U D ' E N V O I

DESIGNATION	NOMBRE	OBSERVATIONS
Veillez trouver la notification de la délibération n° 02-20190720 du Conseil Municipal du 20 juillet 2019 relative à l'avis de la Commune pour le projet de SCOT	01	Pour attribution.

Par délégation de fonction,  
**Jacquet HOARAU**  
1er Adjoint







## EXTRAIT DE PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU SAMEDI 20 JUIN 2019

Affaire n° 02-20190720

Avis de la Commune du Tampon sur le  
projet de ScoT « Grand Sud »

### NOTA /

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

L'an deux mille dix-neuf, le samedi vingt juillet à neuf heures quarante-cinq, les membres du Conseil Municipal de la commune du Tampon se sont réunis à la Mairie du Tampon, dans la salle des délibérations, sous la présidence de M. André Thien Ah Koon, Maire, du début de la séance jusqu'au vote de l'affaire n°2 et de Jacquet Hoarau à partir de l'affaire n°3 jusqu'à la fin de la séance du Conseil municipal.

26 juillet 2019

### Date de convocation

le 12 juillet 2019

### Nombre de membres

- . en exercice : 49
- . présents : 39
- . représentés : 10
- . absent : 0

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



**Étaient présents :** André Thien Ah Koon, Jacquet Hoarau, Laurence Mondon, Augustine Romano, Fred Lauret, Catherine Turpin, Jean-Pierre Picard, Gilles Henriot, Jacky Calpétard, Sharif Issop, France-May Payet-Turpin, Charles-Émile Gonthier, Jean-François Rivière, Joëlle Payet-Guichard, Jessica Sellier, Daniel Maunier, Bernard Payet, José Clain, Denise Boutet-Tsang Chun Szé, Jacqueline Boyer-Fruteau, Mimose Dijoux-Rivière, Yvaine Séry, Robert Pierre, José Payet, Catherine Féliciane-Bouc, Albert Gastrin, Serge Técher, François Rousséty, Solène Gauvin, Marie-Noëlle Deurveilher-Payet, Halima Pinchon-Toilibou, Monique Bénard-Deslais, Marie-France Rivière, Marcelin Thélis, Emmanuelle Hoarau, Paul Cazal, Colette Fontaine, Yannis Lebon, Henri Fontaine

### **Étaient représentés :**

- durant toute la séance : Enaud Rivière par Augustine Romano, Mylène Fock-Chui par Catherine Bouc, Jacky Payet par Serge Técher, Sylvia Firoaguer par Monique Bénard-Deslais, Rito Morel par José Clain, Joël Arthur par Marcelin Thélis, Anissa Locate par Laurence Mondon, Isabelle Musso par Colette Fontaine, Jean-Jacques Vlody par Paul Cazal, Maud Bègue par Sharif Issop

- de l'affaire n° 03-20190720 à l'affaire n° 14-20190720 : André Thien-Ah-Koon par Jacquet Hoarau

### **Était absent : /**

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.

A l'ouverture de la séance, le Maire propose à l'Assemblée l'ajout à l'ordre du jour d'une affaire, compte tenu de la nécessité de délibérer de façon urgente, dans l'intérêt d'une bonne administration des dossiers de la commune. Il s'agit de l'affaire n° 14-20190720 par laquelle il est proposé au Conseil de rectifier une erreur matérielle qui s'est glissée dans la délibération n° 11-20190629 adoptée lors du Conseil municipal du 29 juin 2019. Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

**Affaire n° 02-20190720**

**Avis de la Commune du Tampon sur le projet de SCoT  
« Grand Sud »**

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu** le Code de l'urbanisme,
- Vu** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain,
- Vu** la loi n°2011-12 du 05 janvier 2011, en son article 20, qui redéfinit les conditions d'entrée en vigueur de la loi Grenelle II,
- Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR),
- Vu** l'arrêté préfectoral n°3587 en date du 22 octobre arrêtant le périmètre du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) Grand Sud,
- Vu** la délibération n°02.28-09/CS du 28 février 2005 du comité syndical SMEP prescrivant l'élaboration du SCoT,
- Vu** les délibérations n°15.06.04.04/CS et n°15.09.04.06/CS en date du 04 juin 2015 et du 04 septembre 2015 du comité syndical SMEP portant sur le débat du futur Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Vu** la délibération n°19.04.23.05/CS en date du 23 avril 2019 du comité syndical SMEP relative à l'arrêt du projet de SCoT Grand Sud,
- Vu** la saisine par le SMEP Grand Sud en date du 30 avril 2019 conformément aux dispositions de l'article L-20 du code de l'urbanisme,
- Vu** le rapport n° 02-20190720 présenté au Conseil Municipal du 20 juillet 2019,

**CONSIDÉRANT** que le SCoT - Schéma de Cohérence territoriale - est un outil de planification stratégique intercommunale, établi à l'échelle du bassin Sud regroupant les dix communes du SUD. Il fixe le cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.....

**CONSIDÉRANT** qu'opposable aux PLU, le SCoT se compose de 3 documents :

- un rapport de présentation, qui contient un diagnostic, une évaluation environnementale du projet d'aménagement ainsi que le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial,

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- le document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui est opposable juridiquement aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement (ZAD, ZAC, lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup>, réserves foncières de plus de 5ha...).

**CONSIDÉRANT** que le SCoT du Grand Sud a été arrêté le 23 avril 2019 par délibération 19.04.23.05 du conseil syndical du Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (SMEP) et transmis pour avis à la Commune du Tampon conformément aux dispositions de l'article L143-20 du code de l'urbanisme.

**CONSIDÉRANT** que ce document appelle les remarques suivantes :

### **1 - Sur le rapport de présentation :**

- Page 40, sous le chapitre « L'emploi et l'économie dans le grand Sud : les emplois du territoire », il est noté : « On peut remarquer que les emplois du Grand Sud sont localisés à 76% au sein de 3 communes : Saint-Pierre, Saint-Louis et Le Tampon, où d'importantes zones d'activités regroupent la plupart des grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois ». Alors qu'en page 57, il est noté « que les trois communes disposant des zones d'activités les plus importantes sont Saint-Pierre, Saint-Louis et l'Etang Salé », « Le Tampon faisant partie des communes ayant une faible densité de ZA (moins de 4ha pour 10 000 hab.) ».

Certes, la Commune du Tampon regroupe 19.7% des emplois du Sud mais, ramené au poids de population, ce pourcentage demeure relativement faible (la population du Tampon représentant 25.34 % du grand Sud).

Par ailleurs, il convient de souligner qu'à ce jour le territoire communal ne compte en réalité que 13.21 ha de ZA opérationnelles. Ce qui représente donc 5% des 226 ha du Grand Sud, même s'il est vrai que des opérations sont actuellement en phase chantier ou études. En conséquence, il importe de distinguer, d'une part, le poids et le taux d'emplois selon les communes, et d'autre part, la superficie de zones d'activités pour chacun des territoires. Aussi, la commune du Tampon insiste sur la nécessité que soit pris en compte le besoin important de foncier à vocation économique sur son territoire.

- Page 82 « 1.1 L'enseignement supérieur – L'université » :

Le campus du Tampon regroupe l'UFR Sciences de l'Homme et de l'Environnement, au complet, et certaines licences d'autres UFR, une antenne de l'ESPE (nouvelle dénomination des IUFM) et une antenne de l'Ecole Supérieure d'Ingénieurs Réunion Océan Indien (ESIROI).

La Commune tient à ce que soit précisé que le campus du Tampon comptait à la rentrée de septembre 2018 près de 4 000 étudiants et qu'il dispose de 7 ha de réserves foncières.

L'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) n°8 du PLU de la Commune du Tampon traduit l'objectif de renforcer l'attractivité et le fonctionnement du pôle universitaire et de recherche, avec une triple orientation consistant à renforcer la qualité paysagère, développer un cœur de campus et à le connecter à l'espace destiné à la réalisation d'un important programme immobilier d'entreprises, sur une superficie de plus de 3ha.

Cette « Vallée Verte » doit être traduite comme un projet structurant et stratégique au sein du SCoT à l'instar de la Vallée Blanche de Terre Sainte et TECHSUD.

- Page 87 « 4. Les grands projets »

**Concernant les grands projets, la Commune demande :**

- **L'inscription à l'échelle de la carte des grands équipements de 2 projets structurants que sont, le Parc du volcan et l'Eco lodge de Bourg Murat.**
  - **La modification de la terminologie « extension de l'université » par «Pôle universitaire ».**
  - **L'inscription du Carré culturel regroupant notamment le Théâtre Luc Donat, la Médiathèque et la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC).**
- Par ailleurs, la carte page 86 localise l'implantation *d'un hippodrome à l'Étang Salé.*
- Avant de figer la localisation de ce projet, il est impératif que soient menées des études de faisabilité approfondies ainsi qu'une réflexion globale, qui intégrerait le **projet de Parc du Volcan**, lequel comporte un **pôle cheval**, équipement structurant de la filière équine.
- Page 97 «Potentiel de densification au sein des espaces urbanisés »  
L'AGORAH a effectué, en 2019, une étude sur les capacités du tissu urbain existant dans le cadre des travaux du SCoT, par une analyse des potentiels fonciers afin de disposer d'un ordre de grandeur du potentiel de logements des communes concernées.  
Le SCoT a repris cette étude alors que l'AGORAH, elle-même, précise qu'il convient de pondérer ces données du fait que les « potentiels fonciers » ne signifient pas qu'ils sont effectivement urbanisables. L'AGORAH spécifie que seule une expertise de terrain menée en collaboration avec les communes permet d'ajuster et de préciser cette base de données brutes.  
C'est ainsi qu'en page 97, le projet de SCoT précise : « Dans le cadre de ce travail, trois ajustements ont été opérés à ces potentiels fonciers :  
- *Le foncier à vocation économique a été volontairement retiré (croisement avec la base de données des zones d'activités de l'AGORAH).*

- Les potentiels fonciers hors ZPU du SAR et hors IRH n ont pas été considérés.

- Les potentiels fonciers de la Commune de Saint-Joseph bénéficient d'un travail mené en collaboration avec les services de la ville qui a permis d'affiner le traitement automatisé. »

Pour ce qui est de la Commune du Tampon, le SCOT attribue le chiffre brut de 3 044 logements potentiels en dents creuses.

Or, la Commune du Tampon a, tout comme la Commune de Saint-Joseph, effectué un travail affiné dont le rendu a été publié dans une étude réalisée en 2016 par la SPL Maraïna et l'AGORAH. Cette étude intitulée « **Appui à la mise en œuvre opérationnelle des projets urbains** » indique en conclusion, page 51 que « **le potentiel de constructibilité pertinent est de 1 225 logements** ». Le PLU ayant affiché une densification affirmée à l'échelle du centre-ville, ce chiffre peut être valorisé à **2 700 logements**.

Le deuxième axe « *Potentiel logement dans les autres potentiels fonciers* » attribue un potentiel de 5 842 logements en localisant les sites sur les cartes en pages 103 et 104 du document.

Ainsi, le SCoT identifie comme potentiel foncier notamment:

Pour la partie haute de la Commune (page 103) :

- l'Espace Naturel Sensible (ENS) Archambaut au 19<sup>ème</sup> classé au PLU en zone naturelle EBC (Espace Boisé Classé),
- le parking du cimetière du 23<sup>ème</sup> km,
- des programmes de logements déjà livrés (opération SHLMR Rose des bois, située rue Marie de Poitevin),
- au 27<sup>ème</sup> km des fonciers situés à l'intérieur de PPRT interdisant tout nouveau logement), ...

Pour la partie basse de la Commune (page 104) :

- le foncier destiné à l'extension de l'université,
- le site de la gare routière intercommunale de la ZAC Paul Badré,
- le foncier destiné à l'extension de la clinique Durieux, ....

**La Commune demande :**

- que soient rectifiés les éléments sus mentionnés,
- que le potentiel de constructibilité soit rectifié pour être ajusté à 2 700 pour le potentiel logements en dents creuses et à 4 200 pour le potentiel de logements dans les autres potentiels fonciers sur le Tampon.

## **2 - Sur le Document d'orientation et d'objectifs :**

- **Page 19 orientation prescriptive N°B.2c : « le choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation »**

*« Au sein des zones préférentielles d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée :*

*3°) à l'existence des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'alimentation en énergie et d'information et de la communication, ou à la réalisation de ces réseaux de manière concomitante à l'opération d'aménagement. Dans les territoires ruraux habités et les bourgs de proximité où le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est financièrement ou techniquement impossible, l'assainissement non collectif est considéré comme satisfaisant à cette condition, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation. Il en va de même de solutions d'assainissement innovantes agréées, sous réserve qu'elles soient conformes aux exigences sanitaires et que les rejets soient acceptables pour le milieu récepteur. »*

**La Commune demande que soient ajoutées les villes relais ne disposant pas d'assainissement collectif (exemple de la Plaine des Cafres) et que soit modifié en conséquence le paragraphe suivant :**

*3°) à l'existence des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'alimentation en énergie et d'information et de la communication, ou à la réalisation de ces réseaux de manière concomitante à l'opération d'aménagement. Dans les territoires ruraux habités, les bourgs de proximité et **villes relais** où le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est financièrement ou techniquement impossible, l'assainissement non collectif est considéré comme satisfaisant à cette condition, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation. Il en va de même de solutions d'assainissement innovantes agréées, sous réserve qu'elles soient conformes aux exigences sanitaires et que les rejets soient acceptables pour le milieu récepteur. »*

- **Page 20 orientation prescriptive N°B.4: « les extensions urbaines dans les territoires ruraux habités » :**

*"Pour les territoires communaux des Avirons, de l'Entre-Deux, de Cilaos, Saint-Pierre, Saint-Philippe et Saint-Joseph, les possibilités d'extension accordées au niveau du bassin de vie, ne pourront dépasser 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée.*

*Pour les autres territoires communaux, il n'est pas prévu de possibilités d'extension.»*

**La Commune demande que soit ajoutée la formule suivante, « Dans le cas où un Plan Local d'Urbanisme approuvé postérieurement au SAR approuvé en 2011 serait annulé, la collectivité concernée bénéficiera des 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée. »**

- Page 28 orientation prescriptive N°C.2a : « les extensions des zones à vocation économique »

**La Commune demande de compléter par la formule suivante, « Dans le cas où un Plan Local d'Urbanisme approuvé postérieurement au SAR approuvé en 2011 serait annulé, les quotas d'extension fixés par le schéma régional restent applicables. »** comme cela a été précisé pour l'orientation prescriptive n°B.2a, les possibilités d'extension urbaine.

- Page 34 orientation prescriptive N°D.7 « les projets de grands équipements »

**La Commune demande que soit apportée une modification sur la carte afin de remplacer : la formule « extension de l'université » par « Pôle universitaire » et d'y faire figurer le Carré culturel regroupant le Théâtre Luc Donat, la médiathèque et la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC).**

## CONSIDÉRANT

que ces modifications doivent permettre d'assurer une cohérence entre le projet de SCoT et sa déclinaison à l'échelle de la Commune du Tampon par le biais de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Avec près de 80 000 habitants, le Tampon est aujourd'hui l'une des communes les plus importantes de la Réunion et sa dimension dans la micro région SUD lui confère une position stratégique. Dynamique et attractive, le territoire communal accueillera 10 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 pour une population totale de l'ordre de 90 000 habitants. Il conviendra d'anticiper les besoins en logements supplémentaires, associé à cette forte croissance démographique.

Les axes de la stratégie de développement définie par la Commune reposent sur ces 4 principaux fondements :

\* Aménager notre territoire de manière équilibrée en organisant une armature urbaine cohérente, une densification affirmée et un développement encadré, une politique du logement volontariste, plurielle et solidaire en faveur des publics les plus fragiles et vulnérables, et un réseau de voiries renforcé, en adéquation avec le projet urbain ( voie urbaine, TCSP, ...)

\* Préserver et valoriser notre environnement par une protection responsable de notre patrimoine naturel avec la prise en compte des risques naturels inhérents à notre géographie et assurer une meilleure gestion de l'eau pour répondre aux besoins en constante augmentation face à grande fragilité de la ressource,

\* Soutenir les filières économiques prioritaires avec l'affirmation de la ruralité comme identité de notre territoire par la promotion de la filière agricole et le développement touristique des hauts (Parc du Volcan, éco lodge de Bourg Murat, ...) mais également accompagner le développement urbain par la modernisation du tissu commercial, la requalification du centre-ville et la création d'espaces d'accueil aux entreprises.

\* Réussir le développement solidaire et conforter les pôles

d'excellence en renforçant l'implantation et la diversification des équipements de proximité favorisant le lien social, le développement des pôles d'excellence par des équipements structurants autour des filières universitaires (par le développement du pôle universitaire et de la Vallée Verte), culturelle (avec le carré culturel), sportive et médico-sociale.

**Le Conseil Municipal,**  
**réuni le samedi 20 juillet 2019 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 (2 abstentions)**

**Article 1** d'émettre un avis favorable au projet de SCoT sous réserve de la prise en compte des modifications suivantes demandées par la Commune,

**1 - Sur le rapport de présentation :**

- page 40, chapitre « L'emploi et l'économie dans le grand Sud : les emplois du territoire » :

Distinguer d'une part, le poids et le taux d'emplois selon les communes et d'autre part, la superficie des zones d'activités par commune, en précisant le besoin important de foncier à vocation économique sur la Commune du Tampon, puisque celle-ci représente 25.34% de la population du Sud, 19,7% des emplois mais ne dispose que de 5% de foncier à vocation économique.

**La Commune du Tampon insiste sur la nécessité que soit pris en compte le besoin important de foncier économique sur son territoire.**

- page 82 « 1.1 L'enseignement supérieur – L'université » :

**Préciser que le campus du Tampon comptait à la rentrée de septembre 2018 près de 4 000 étudiants et dispose de réserves foncières de 7ha afin de renforcer et développer le campus universitaire avec pour ambition d'édifier une «Vallée Verte», projet structurant et stratégique au sein du SCoT à l'instar de la Vallée Blanche de Terre Sainte et TECHSUD.**

- page 87 « 4. Les grands projets » :

**- L'inscription à l'échelle de la carte des grands équipements de 4 projets structurants que sont, le Parc du volcan, l'Eco lodge de Bourg Murat, la Vallée Verte et le Carré culturel.**

- Le remplacement de la terminologie « *extension de l'université* » par «**Pôle universitaire** ».
- La réalisation d'études de faisabilité approfondies en vue d'identifier la localisation d'un hippodrome en prenant en compte le pôle cheval, équipement structurant de la filière équine intégré au projet de Parc du Volcan
- page 97 « Potentiel de densification au sein des espaces urbanisés » :
  - Retenir le chiffre de 2 700 pour le potentiel logements en dents creuses et de 4 200 pour le potentiel de logement dans les autres potentiels fonciers sur le Tampon.
  - Rectifier les cartographies sus-visées.

## 2- Sur le Document d'orientation et d'objectifs:

- page 19 Orientation prescriptive N°B.2c : le choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation,
  - Ajouter les **villes-relais** ne disposant pas d'assainissement collectif ( exemple de la Plaine des Cafres )
  - **Modifier en conséquence le paragraphe suivant : 3°) à l'existence des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'alimentation en énergie et d'information et de la communication, ou à la réalisation de ces réseaux de manière concomitante à l'opération d'aménagement. Dans les territoires ruraux habités, les bourgs de proximité et **villes-relais** où le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est financièrement ou techniquement impossible, l'assainissement non collectif est considéré comme satisfaisant à cette condition, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation. Il en va de même de solutions d'assainissement innovantes agréées, sous réserve qu'elles soient conformes aux exigences sanitaires et que les rejets soient acceptables pour le milieu récepteur. »**
- page 20 Orientation prescriptive N°B.4: les extensions urbaines dans les territoires ruraux habités :
  - Ajouter « **Dans le cas où un Plan Local d'Urbanisme approuvé postérieurement au SAR approuvé en 2011 serait annulé, la collectivité concernée bénéficiera des 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée. »**
- page 28 Orientation prescriptive N°C.2a : les extensions des zones à vocation économique :
  - Ajouter « **Dans le cas où un Plan Local d'Urbanisme approuvé postérieurement au SAR approuvé en 2011 serait annulé, les quotas d'extension fixés par le schéma régional restent applicables. »**

- page 34 Orientation prescriptive N°D.7 les projets de grands équipements :

Modifications à apporter sur la carte :

- **Remplacer « extension de l'université » par «Pôle universitaire».**
- **Ajouter le Carré culturel**

**Article 2** d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document afférents à cette affaire.

**Article 3** 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,  
Jacquet Hoarau, 1er Adjoint**

