

ARRETE N° 231 - 24

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | référence dossier                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Déposée le<br><b>08/08/2023</b>                                                                          | Complété en dernier lieu le<br><b>27/05/2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | N° <b>PA 974422 23 D0007</b>                                                                                                     |
| Avis de dépôt affiché<br>le <b>08/08/2023</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                  |
| Par :<br><br>Demeurant à :<br><br>Pour :<br><br>Sur un terrain sis au :<br><br>Référéncé :<br>Zone PLU : | <b>COMMUNE LE TAMPON</b><br>représentée par<br><b>Monsieur le Maire</b><br><b>André THIEN AH KOON</b><br><br>256 Rue Hubert Delisle<br>97430 Le Tampon<br><br>Création d'un parc de loisirs de pleine<br>nature à vocation familiale munie de 3<br>aires de stationnements en terre-pierre<br>(551 places) – dénommé « Parc du<br>Volcan »<br><br>Chemin Champ de Foire<br>Bourg Murat - Pk 27<br><br>AD 664 en partie<br><br>1AUto | Surface de plancher autorisée :<br><b>605,00 m²</b><br><br><br><br>Destination : <b>Service Public</b><br>ou d'intérêt Collectif |

## LE MAIRE

VU la demande de **Permis d'Aménager** susvisée,

VU le **Code de l'Urbanisme**, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, L 441-1 et suivants, R 441-1 et suivants,

VU le **Code de l'Environnement** et notamment ses articles L 122-1 et suivants,

VU le **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le **8 décembre 2018**, modifié les **29 juin 2019**, **30 octobre 2021**, et **11 août 2023**, et notamment le règlement applicable à la zone « 1Auto »,

VU l'avis délibéré N° 2023APREU5 adopté lors de la séance du **26/04/2023** par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Réunion (MRAe) sur le projet de création du Parc du Volcan sur le territoire de la Commune du Tampon, et le **mémoire en réponse** à l'avis de la MRAe, établi par le maître d'ouvrage,

*Contrôle de légalité en date du 8/7/2024*

**VU l'arrêté préfectoral n°2023-1081/SG/SCOPP/BCPE en date du 01/06/2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à une demande d'autorisation environnementale pour le projet du Parc du Volcan, situé sur la Commune du Tampon,**

**VU l'arrêté préfectoral n°2023-1536/SG/SCOPP/BCPE en date du 24/07/2023 prolongeant l'Enquête Publique relative à une demande d'autorisation environnementale pour le projet du Parc du Volcan, situé sur la Commune du Tampon,**

**VU l'Enquête Publique qui s'est déroulée du 26/06/2023 au 09/08/2023 inclus,**

**VU le rapport d'enquête établi par le Commissaire Enquêteur en date du 27/08/2023, comprenant ses conclusions motivées ainsi que son avis favorable sous recommandations,**

**VU la délibération n°20230915 du Conseil Municipal en date du 15/09/2023 portant information relative aux conclusions de l'enquête publique concernant la demande d'autorisation environnementale pour le projet du Parc du Volcan,**

**VU l'arrêté préfectoral n° 2023-2480/SG/SCOPP/BCPE en date du 14/11/2023 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du Code de l'Environnement pour l'aménagement d'un parc de loisirs dit « Parc du Volcan » sur la Commune du Tampon,**

**VU la délibération n°13-20240521 du Conseil Municipal du 21/05/2024 relative à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'aménagement du parc de loisirs dénommé « Parc du Volcan »,**

**VU l'avis de Sudéau en date du 25/03/2024,**

**VU l'avis de l'Office Notarial des Forêts (ONF) en date du 22/04/2024,**

**VU l'avis favorable de la Direction de l'Exploitation et de l'Entretien des Routes du Conseil Régional – Service Réseau Routier en date du 28/05/2024,**

**VU le courrier en réponse de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) – Service Prévention des Risques et Environnement Industriels (SPREI) en date du 07/05/2024**

**VU l'avis favorable de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) – Service Prévention des Risques Naturels et Routiers (SPRiNR) en date du 14/05/2024,**

**VU l'avis réservé de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 21/05/2024,**

**VU l'avis d'Electricité De France en date du 15/05/2024,**

**VU l'avis du Syndicat Intercommunal d'Electricité du Département de la Réunion (SIDELEC) en date du 22/05/2024,**



VU l'avis favorable de la Commission Accessibilité de l'Arrondissement Sud en date du 30/04/2024,

VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours – Groupement Prévention - Service Etudes et Conseils Sud/Ouest en date du 04/06/2024,

VU l'avis réputé favorable de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) – Service Eau et Biodiversité (SEB) – Unité Police de l'Eau et Instruction, consulté le 19/04/2024

**CONSIDERANT** que le terrain d'assiette de l'opération (parcelle AD 664 en partie) est situé en zone classée « 1Auto » au PLU correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR, à savoir les espaces réservés à l'urbanisation future, à l'intérieur desquels les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**CONSIDERANT** que le projet du Parc du Volcan, issu de la présente demande de permis, résulte d'une refonte totale du programme initial ayant conduit à reconsidérer le périmètre et les caractéristiques de ce Parc avec l'abandon d'équipements d'envergure, et corrélativement une redéfinition du projet sur une aire d'étude rapprochée de 23,5 ha avec des aménagements occupant une surface de 15 ha (au lieu d'une emprise initiale de 55 ha) permettant ainsi l'évitement d'impacts importants sur diverses thématiques environnementales, et particulièrement sur le milieu naturel,

**CONSIDERANT** que le programme initial du « Parc du Volcan » avait, conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Environnement, fait l'objet d'une concertation préalable qui s'est déroulée du 1er au 23 juillet 2021 via la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), sollicitée par la ville du Tampon pour que soient désignés des garants au cours de cette phase de consultation du public dite « amont », et que le bilan de cette concertation a été joint au dossier de demande d'autorisation environnementale

**CONSIDERANT** par suite que la présente demande de Permis d'Aménager porte sur un programme de travaux, d'aménagements et de constructions s'articulant autour de la thématique du végétal associé à une offre de loisir-nature et vise à créer, des équipements de loisirs et de détente dans un cadre naturel, contribuant au développement du Territoire des Hauts par le tourisme et la création d'emplois.

**CONSIDERANT** que ce projet d'aménagement du Parc du Volcan, consiste en la création d'un **parc de loisirs de pleine nature à vocation familiale s'articulant autour d'attractions tournées vers le végétal et la contemplation** (un belvédère - une serre géodésique - une passerelle immersive en bois dessinant un parcours à travers la végétation endémique avec des stations botaniques), **d'activités ludiques** (un « pumptrack », parcours constitué de bosses et de virages permettant aux cyclistes de s'entraîner ainsi qu'une piste VTT- des aires de jeux) **et de zones de convivialité** (parasols équipés avec barbecue; trois « abris pitons » comprenant des barbecues collectifs et des tables de pique-nique; des gradines paysagères à proximité des structures couvertes,



**CONSIDERANT** que l'aménagement de ce parc de loisirs, clôturé et fermé la nuit, portera également sur l'édification de **locaux divers** (2 guichets d'accueil- poste de secours, 4 sanitaires, locaux poubelles) et la création de **3 zones de stationnement** (pour un total de 551 places dont 15 pour les personnes à mobilité réduite (PMR), 6 bus et 2 voiturettes électriques accessibles depuis le Chemin du Champs de Foire et depuis le chemin Grande savane ; les travaux de **desserte en réseaux correspondant aux besoins de l'opération**, ainsi que la réalisation de **cheminements adaptés** et des **aménagements paysagers**.

**CONSIDERANT** que les arbres remarquables recensés lors des inventaires sur l'aire d'étude rapprochée sont conservés en adaptant le plan masse du projet, et que la conservation des zones humides fait également l'objet d'une mesure d'évitement dédiée conformément aux pièces déposées à l'appui de la présente demande et notamment l'Etude d'Impact détaillant ces mesures d'évitement dénommées respectivement « ME3 » et « ME13 ».

**CONSIDERANT** que les surfaces à défricher ont été réduites pour éviter toutes les zones où l'Office National des Forêts (ONF) interdit le défrichement, à savoir les zones correspondant à des îlots de forêt primaire bien conservés abritant plusieurs espèces endémiques et indigènes (faune et flore) et apportant une biodiversité remarquable pour la préservation du site et du paysage,

**CONSIDERANT** qu'au regard de ses caractéristiques et de ses effets, le présent projet de Parc du Volcan est également soumis à une procédure de dérogation à l'interdiction générale de défricher applicable à La Réunion (article L.374-1 du Code Forestier) prenant la forme d'une demande de dérogation du Maître d'Ouvrage portée à la fois par le dossier d'autorisation environnementale unique et l'étude d'impact présentant les incidences du défrichement,

**CONSIDERANT** que ce projet respecte les dispositions du PLU, notamment celles applicables à la zone « 1AUto » dans laquelle sont admises les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs, de culture et de tourisme (hébergement, restauration, équipements structurants, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.), et que ce projet est conforme à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3, localisée sur le quartier de Bois Court et identifiant le terrain d'assiette de l'opération comme étant situé dans un secteur urbain à vocation touristique et de loisirs,

**CONSIDERANT** par conséquent que le projet respecte les dispositions de l'article 1AUto 2.2.1.4 du règlement du PLU qui précisent que : « Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent »,

**CONSIDERANT** que l'étude d'impact présentée à l'appui de la demande de Permis d'Aménager ainsi que les réponses du maître d'ouvrage apportées à l'avis, susvisé, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de la Réunion, exposent notamment les mesures et les caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent pas être évitées et compenser celles que ne peuvent être ni évitées ni réduites afin d'atténuer les effets du projet sur les milieux physique, naturel et humain,



**CONSIDERANT** que les avis formulés par les services consultés lors de l'instruction de la demande de Permis d'Aménager, et de la demande d'Autorisation Environnementale Unique, et notamment l'avis délibéré adopté lors de la séance du 26/04/2023 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Réunion (MRAe), permettent de mesurer les incidences notables du projet sur l'environnement,

**CONSIDERANT** que les pièces annexées à la présente décision, et notamment l'étude d'impact, l'étude d'insertion paysagère qui lui est annexée, les pièces graphiques requises présentées à l'appui de la demande de Permis d'Aménager, et les réponses du maître d'ouvrage apportées à l'avis de la MRAe, et aux conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, ont permis à l'autorité compétente de motiver une autorisation environnementale au regard des incidences notable du projet sur l'environnement,

**CONSIDERANT** par suite que la présente demande de permis d'aménager comporte les éléments mentionnés à l'article L 424-4 du Code de l'Urbanisme renvoyant à l'article L 122-1-1 du Code de l'Environnement et précise notamment les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent pas être évitées et compenser celles que ne peuvent être ni évitées ni réduites (mesures dites « ERC »), et également les mesures de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

## **A R R E T E**

**Article 1 - Le Permis d'Aménager EST ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**Article 2 - Le bénéficiaire est tenu à l'exécution des prescriptions particulières suivantes imposées par :**

- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Réunion (MRAe) (Cf. lettre avis délibéré N° 2023APREU5 adopté à la séance du 26/04/2023, ci jointe).
- Sudéau (Cf. lettre n° 0016-03-2024/PRO/ND/9790 du 25/03/2024, ci-jointe).
- L'Electricité De France (Cf. avis du 15/05/2024, ci-joint, émis sur la base d'une puissance de raccordement par défaut de 12 kVA).
- Le Syndicat Intercommunal d'Electricité du Département de la Réunion (SIDELEC) (Cf. avis du 22/05/2024, ci-joint).
- La Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) – Service Prévention des Risques Naturels et Routiers (SPRiNR) – Unité Réglementation des risques naturels et observatoire du littoral, (Cf. lettre référencée DEAL/SPRiNR/Unité/2024 - 337 du 14/05/2024, ci-jointe).

- L'Agence Régionale de Santé (ARS) – Direction de la Veille et de la Sécurité Sanitaire – Santé et Milieux de Vie – Service Santé Environnement (Cf. lettre référencée 0869 du 21/05/2024, ci-jointe).
- Le Conseil Régional - Direction de l'Exploitation et de l'Entretien des Routes – SRS, (Cf. lettre référencée DGA RD/DEER/SRS D2024/7163 du 28/05/2024, ci-jointe).
- La Commission d'Accessibilité de l'Arrondissement Sud (Cf. Procès-verbal de la Commission du 30/04/2024, ci-joint).
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours - Groupement Prévention - Service Etudes et Conseils Sud/Ouest (Cf. lettre référencée GPRV/LP/YS/DD/EB n°2024D/1523 du 04/06/2024, ci-joint),

**Article 3** – En application l'article L 424-4 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.122-1-1 du Code de l'Environnement, le bénéficiaire devra mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi que les modalités de suivi, précisées dans l'étude d'impact, et mentionnées de manière synthétique dans l'arrêté préfectoral du 14/11/2023 portant autorisation environnementale, ci-annexé,

**Article 4** - Le bénéficiaire est également tenu à l'exécution des prescriptions suivantes :

- Avant tout début des travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache des services **d'Electricité de France (EDF)** et du **SIDELEC** afin de déterminer les dispositions à prendre en matière d'alimentation de l'opération en électricité, et notamment demander une étude à EDF SEI pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre, **ainsi que les distances réglementaires de sécurité à respecter aux abords des ouvrages d'EDF surplombant ou traversant la parcelle.**
- Avant tout début des travaux, tout élément relatif au traitement de l'aspect extérieur des façades devront faire l'objet d'une validation au préalable par la **Direction Architecture, Urbanisme et Superstructures de le Municipalité**. Cette validation pourra conditionner la délivrance de l'attestation de non contestation de l'achèvement et de la conformité des travaux.
- Avant tout début des travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache de la **Direction Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD)** afin de déterminer les dispositions à prendre pour la mise en place d'un système d'assainissement des eaux usées conforme aux dispositions des arrêtés du 22 juin 2007 et du 07 septembre 2009.



- Avant tout début des travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache de la **Direction Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD)** et de la **Direction Voirie, et Réseaux de la Municipalité** (Service Assainissement des Eaux Pluviales) afin de déterminer les dispositions à prendre en matière de gestion des eaux pluviales,
- Avant tout début des travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache de la **Direction Environnement et Cadre de Vie de la Communauté d'Agglomération du Sud** afin de déterminer les dispositions à prendre concernant les modalités de collecte des ordures ménagères,
- Avant tout début des travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache de la **Direction Voirie, et Réseaux de la Municipalité** afin de déterminer, d'une part, les modalités de desserte les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie d'accès, notamment en ce qui concerne l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'autre part, afin de déterminer les dispositions à prendre en matière de gestion des eaux pluviales, ainsi que la mise en place d'une bouche ou poteau d'incendie à moins de 200 mètres de l'opération.
- Il conviendra, notamment en phase chantier, d'obtenir les autorisations requises auprès des gestionnaires des voiries, préalablement au démarrage des travaux.
- Avant tout aménagement, les structures couvertes devront faire l'objet de demande d'Autorisation de Travaux (AT), conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

TAMPON le 07 JUIN 2024

Par délégation de fonction,  
**Laurence MONDON**  
2<sup>ème</sup> Adjointe



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant (s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

---

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

---

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L 241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

