



**Extrait N° 2 / du procès-verbal des
délibérations du Conseil Municipal**

Séance ordinaire du 06 décembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le 6 décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune des AVIRONS, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Éric FERRERE, Maire.

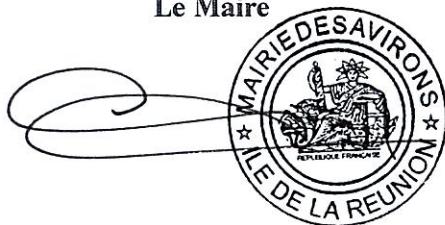
NOTA :

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

11 DEC. 2024

que la convocation du Conseil a été faite le **26 novembre 2024** et que le nombre des membres en exercice étant de **33**, le nombre des membres présents est de **18**.

Le Maire



Eric FERRERE

Présents : M. Éric FERRERE – M. Alphonse HOARAU – Mme Christelle ETHEVE-VADIER – M. Fabrice PAYET – M. Frédo FERRERE – M. Jean Hugues LESQUELIN – M. Pierrot CANTINA – Mme Nathalie CALTEAU – Mme Suzie CUVELIER – Mme Marcella MAZEAU – Mme Christine BARET – M. Laurent LENCLUME – M. Stéphane VARCOURT – M. Emile PERMALNAICK – Mme Séverine MARA – M. René VLODY – Mme Suzette RIVIERE – M. Raphaël RIVIERE.

Déportés : M. Jean Daniel DENNEMONT – Mme Reine Claude ROPAUD LENCLUME – M. Jean Max ROPAUD – Mme Lise Marie DANDIN – Mme Julia DUBOURG BEGUE.

Procuration : Mme Annick SEVERIN a donné mandat à Mme Suzette RIVIERE.

Absents : Mme Nadia ROCHE LESQUELIN – Mme Line Rose BAILLIF – Mme Marie Hélène RICQUEBOURG – M. Bruno CORÉE – M. Jean Christophe HOAREAU – Mme Julie Rose MEZINO – M. Paul FORT – Mme Colette ANELARD CADERBY – Mme Roseline LUCAS.

Secrétaire : Le Maire propose la candidature de **Monsieur Stéphane VARCOURT** comme **secrétaire de séance**. Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'unanimité, **Monsieur Stéphane VARCOURT** est désigné pour en assurer les fonctions.

- ❖ Mme Marie Hélène RICQUEBOURG quitte la séance au moment du vote de cette affaire.
- ❖ M. Jean Daniel DENNEMONT, Mme Reine Claude ROPAUD LENCLUME, M. Jean Max ROPAUD, Mme Lise Marie DANDIN quittent la salle au moment de la mise en discussion de cette affaire.
- ❖ Mme Christelle ETHEVE-VADIER titulaire de la procuration de Mme Julia DUBOURG BEGUE précise qu'elle ne vote pas au nom de Mme DUBOURG pour cette affaire.

& &
&

AFFAIRE N° 2 /

Plan local d'urbanisme

○ Approbation

Hôtel de Ville

61, avenue Général de Gaulle – 97425 LES AVIRONS

Téléphone : 02 62 38 02 66

.../...

Le Maire rappelle que par délibération en date du 24 juin 2011, conformément aux dispositions des articles L.153-14, L.103-2 et R.153-3 du code de l'urbanisme, la Commune des Aviron a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définit les modalités de concertation.

Par délibération en date du 28 août 2020, le Conseil municipal a décidé d'actualiser la délibération initiale au regard des nouveaux objectifs de la mandature et de la nécessité de mettre à jour les modalités de la concertation. Cette délibération n'a aucunement fait mention du droit d'option pour intégrer le contenu modernisé du PLU en application du décret du 1^{er} janvier 2016.

Le projet de PLU a été arrêté une première fois par délibération du Conseil municipal en date du 6 octobre 2022. Ce projet actait une prévision de croissance du nombre de logements de l'ordre de 140 logements par an. Compte tenu des réserves formulées par les personnes publiques associées et le risque de fragilité juridique du dossier, la commune a décidé de reprendre la procédure.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le Conseil a procédé à un nouveau débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) le 12 mai 2023. Les orientations du PADD retiennent la nécessité de construire 115 logements par an permettant ainsi de réduire la consommation de l'espace de l'ordre de 30 % d'ici 2031. Le projet repose sur les deux axes suivants :

Axe 1. Œuvrer pour un dynamisme économique et touristique

1. *Développer l'activité économique et assurer l'emploi*
2. *Structurer et diversifier l'offre de commerces*
3. *Faire du cadre environnemental, culturel et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité*
4. *Conforter le rôle économique d'une activité agricole raisonnée*

Axe 2. Soutenir un cadre de vie durable

1. *Préserver un cadre de vie urbain de qualité*
2. *Préserver l'environnement et les ressources*

Conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU lors de la séance du 1^{er} mars 2024 et tiré simultanément le bilan de la concertation.

I. La procédure mise en œuvre

L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des commissions et de l'Autorité environnementale

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées ont donné un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

1. A l'issue du délai de 3 mois, la collectivité a réceptionné les avis Personnes Publiques Associées suivants :

- ✓ avis de L'ETAT, en date du 10 juin 2024, avis favorable avec réserves ;
- ✓ avis de la REGION, en date du 12 juin 2024, avis favorable avec réserves ;
- ✓ avis du DEPARTEMENT, en date du 7 juin 2024, avis favorable ;
- ✓ avis de la CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT, en date du 15 mai 2024, avis favorable ;
- ✓ avis de la CHAMBRE D'AGRICULTURE, en date du 29 mai 2024, avis favorable ;
- ✓ avis de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE, en date du 18 juin 2024, avis favorable ;
- ✓ avis de la CIVIS, en date du 10 avril 2024, avis favorable ;
- ✓ avis du SMEP SCOT GRAND SUD, en date du 16 mai 2024, avis favorable ;
- ✓ avis de l'OFFICE NATIONAL DES FORETS, en date du 24 avril 2024, avis favorable.

2. L'avis des commissions (CDPENAF et CDNPS) :

- ✓ avis de la COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, en date du 13 juin 2024, avis favorable avec réserves ;
- ✓ avis de la COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES, en date du 18 avril 2024, avis favorable avec réserve.

3. L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) :

En application de l'article R.104-2 du Code de l'urbanisme, la MRAe a été consultée sur le projet de PLU. La MRAE a rendu son avis le 6 mai 2024 (avis n°2024AREU3). Cet avis a porté sur le rapport de présentation, restituant l'évaluation environnementale et le projet de PLU.

L'enquête publique

1. Le déroulement de l'enquête publique

Par arrêté municipal du 26 juin 2024, le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du PLU du 29 juillet au 28 août 2024 inclus.

2. Le rapport de la commission d'enquête

Le commissaire enquêteur a remis son rapport le 30 septembre 2024. Considérant que les remarques et observations émises lors de cette enquête publique ne sont pas de nature à remettre en cause le document, considérant les réponses satisfaisantes du maître d'ouvrage ainsi que sa volonté d'améliorer son projet en tenant compte des remarques qui lui ont été faites par les PPA, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de révision générale.

Le PLU modifié pour tenir compte des avis et du rapport de la commission d'enquête

A l'issue de l'enquête publique, un travail de finalisation a été mené par la commune. Celui-ci a porté sur les avis des PPA, et sur chacune des observations déposées durant l'enquête publique afin de déterminer les modifications à apporter au document arrêté, dans le respect des orientations et des objectifs du PADD. L'ensemble des réponses et évolutions du PLU figure en annexe de la présente délibération.

En ce qui concerne les réserves formulées par les PPA, voici les réponses apportées (récapitulatif annexé à la présente délibération) :

- **Pour les zones AU destinées respectivement à l'implantation d'un complexe hôtelier et à la création d'une aire d'accueil touristique, il est demandé à la commune d'y apporter la démonstration de l'absence de solution de substitution raisonnable au sein de l'enveloppe urbaine existante.**
Les justifications supplémentaires sont apportées dans le rapport de présentation.
- **L'ensemble du secteur de Bois Blanc étant identifié en village de rang 2 au SCoT, il est demandé à la commune de procéder à des évolutions de zonage.**
Le quartier de Bois Blanc est classé en zone Ud sur sa partie préalablement délimitée en Ud1 afin d'être compatible avec le SCoT Grand Sud qui identifie ce lieu en village de rang 2. Sur l'ancien secteur Nto, il est retenu un classement en zone Ud2 permettant d'encadrer les possibilités de construire.
- **Concernant le projet de déchetterie et de plateau sportif sur les parcelles AR 602 et 608 ; bien que situé à l'intérieur de la ZPU, la commune n'apporte pas la démonstration de la nécessité des équipements pour les besoins du secteur et du choix du site et ce au regard des solutions alternatives au sein du tissu urbain existant.**
L'emplacement réservé est supprimé et la zone AU est reclassée en zone A. Cela représente une superficie de 1,1 ha. Néanmoins, le projet de déchetterie est repositionné sur les parcelles AP0865/0866/0867 d'une superficie de 0,5 ha à l'aide d'un emplacement réservé.
- **Il est demandé à la commune le retrait des zones AU délimitées autour des constructions existantes. En effet, celles-ci ne répondent pas à un besoin d'urbanisation future.**
Le choix retenu est de classer en zone U ces 3 micro-secteurs. Cela n'a aucun impact sur l'économie générale du PLU (ces zones sont déjà comptabilisées dans les extensions) et sur leur légalité (elles sont toutes situées à l'intérieur de la ZPU).
- **L'implantation d'une structure hôtelière en zone N sur le secteur du Tévelave constitue une extension d'urbanisation non identifiée au SCOT ; le site retenu est identifié en zone à risque au PPR (R1 et B2u). Aussi, il est demandé à la commune de procéder à la correction de l'OAP en supprimant la structure hôtelière du schéma d'aménagement.**
Il s'agit d'une erreur matérielle qui est corrigée.
- **Les emplacements réservés délimités au plan de zonage graphique et dédiés aux opérations de logements sociaux donnent une indication quant au nombre de logements sociaux à produire, soit 350. En cohérence avec les orientations du PADD, le PLU doit quantifier de façon explicite ses objectifs en matière de production de logements sociaux à horizon 2033.**
Une précision des intentions de production de logements sociaux est apportée dans les OAP et les ER. Par ailleurs, la disposition suivante est intégrée au règlement : « En cas de réalisation d'un programme de

logements représentant une surface de plancher supérieure à 1000 m², au minimum 40% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...). »

- **Le projet de PLU doit être complété afin de démontrer l'adéquation entre le projet de développement tel qu'il est envisagé dans le document d'urbanisme et la ressource en eau destinée à la consommation humaine, en tenant compte des évolutions induites sur cette ressource par les effets du changement climatique.**

La Commune annexe au dossier une étude réalisée par le bureau BRL en 2019 sur l'adéquation besoins ressources en eau sur le territoire. Cette étude fait apparaître un besoin moyen annuel de 5 354 m³/J en 2035 et de 7055 m³ en 2050 (la consommation actuelle est de 3845 m³/j) sur la base d'un taux de croissance de population de 2,55% soit 19348 habitants en 2035 et 25499 habitants en 2050. L'étude stipule que le réseau sera sécurisé grâce à l'interconnexion avec la commune de l'Etang Salé à l'exception du Tévelave

Pour le Tévelave, la Commune propose de joindre la phase 3 de l'étude PRODEO qui précise que l'eau d'irrigation sera amenée jusqu'au réservoir Cadet en vue de son traitement pour une redistribution en secours

- **La mise en œuvre de cet équipement (parking ER n°17) est assujettie à la réalisation d'une expertise hydrogéologique démontrant l'absence d'incidence sur la ressource en eau en respectant les autres prescriptions de ce périmètre de protection (eaux pluviales souillées...).**

Le périmètre de protection du captage Ruisseau aval précise que le futur parking est dans la zone du périmètre de protection rapprochée avec une interdiction de rejet d'eaux dans les cours d'eau. La Commune mettra en œuvre lors de l'aménagement les mesures nécessaires au respect de cette interdiction (exemple bassin de rétention ou autre système technique adapté).

- **Pour pouvoir être maintenu dans le projet de PLU, le projet d'hôtel (zone AUt sur le secteur de Fond Maurice) devra être raccordé à l'assainissement collectif et tenir compte des prescriptions de l'expertise hydrogéologique en cours. Dans cette perspective, il est donc demandé de préciser ces deux conditions dans l'OAP sectorielle prévue pour cette opération afin d'en garantir le respect.**

Le schéma directeur des eaux usées réalisé en 2011 par la Commune projette le raccordement au tout à l'égout du secteur de Fonds Maurice et la CIVIS s'engage à réaliser en priorité le raccordement de ce secteur (le schéma et le courrier seront joints au projet). L'OAP sera complétée au vu desdits documents.

- **Il est demandé de représenter graphiquement en annexe du PLU les bâtiments d'élevages et/ou agricoles existants assortis des cercles représentant les distances à respecter.**

La représentation graphique à titre indicatif d'une zone tampon de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage est effectuée.

- **Il est demandé à la commune de supprimer l'alinéa 10 de l'article A2.2**

Il s'agit d'une erreur matérielle qui est corrigée.

II. La traduction réglementaire du projet

Le projet de PLU prévoit la mise en œuvre de quatre grandes zones sur l'ensemble de son territoire.

1. Les zones urbaines

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité pour desservir les constructions à implanter. Il existe quatre zones urbaines et des secteurs repérés aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » :

Zone	Descriptif
Ua	Centre-ville des Avirons
Ub	ZAC du Ruisseau-Bois de Nèfles
<i>Dont Ub1</i>	Résidentiel aux hauteurs spécifiques
<i>Dont Ub2</i>	Résidentiel aux hauteurs spécifiques
<i>Dont Ub3</i>	Résidentiel aux hauteurs spécifiques
<i>Dont Ub4</i>	Equipements d'intérêt collectif
<i>Dont Ub5</i>	Zone non aedificandi de ravines et talweg
Uc	Espaces urbains centraux des écarts ou en périphérie du centre-ville
<i>Dont Uc1</i>	Lotissement à l'urbanisation récente

Dont Uc3	<i>Centre bourg du Tévelave</i>
Ud	Espaces urbains équipés en périphérie du bourg de Ravine Sèche ainsi que l'espace urbanisé de la route du Tévelave
Dont Ud1	<i>Poches bâties considérées comme des espaces déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel</i>
Dont Ud2	<i>Quartier de Bois Blanc dans lequel les constructions sont limitées</i>
Dont Ud3	<i>Tissu résidentiel du bourg du Tévelave</i>
Ue	Zone à vocation d'activités économiques de production

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Elles couvrent des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zone	Descriptif
AUa	Urbanisation future à forte densité
AUc	Urbanisation future à densité modérée
AUd	Urbanisation future à faible densité
AUec	Urbanisation future destinée à accueillir des activités économiques à vocation commerciale, de services, de production
AUt	Urbanisation future destinée à accueillir des activités touristiques
AUes	Urbanisation future destinée à accueillir des activités économiques mais conditionnée à une modification du PLU.

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

4. Les zones naturelles

Les zones naturelles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Zones / Secteurs	Descriptif
N	Cette zone couvre tous les autres espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger.
Npnr	Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
Nr	Ce secteur correspond aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.
Nli	Ce secteur correspond aux espaces naturels remarquables du littoral
Nto	Ce secteur couvre les zones naturelles à vocation touristique

Considérant que le PLU des Aviron tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles L.153-21, R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

Vu les articles L et R 153-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu les articles L 103-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'article L 153-12 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil Municipal en date du 24 juin 2011, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et fixant les prescriptions et modalités de la concertation préalable,

Vu la délibération du conseil Municipal en date du 12 mai 2023, prenant acte du débat qui a eu lieu en son sein sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2024, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune des Avirons,

Vu l'arrêté du maire du 26 juin 2024, soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, transmis en mairie le 30 septembre 2024,

Vu les avis des services consultés,

Il est demandé au conseil municipal d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente,

- La présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville, d'un affichage en mairie pendant un mois et sera notifiée au Tribunal administratif de La Réunion dans le délai imparti. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.
- Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie - Service de l'urbanisme - aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

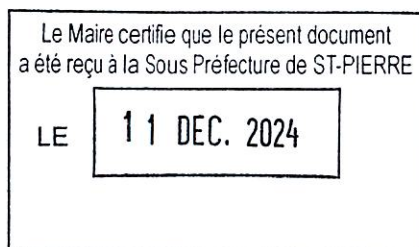
L'intégralité des pièces et dossiers visée est jointe à la présente délibération.

Invité à se prononcer, le Conseil Municipal délibère et, à la majorité absolue (2 abstentions : Monsieur René VLODY et Monsieur Raphaël RIVIERE) approuve le PLU tel qu'il est annexé à la présente :

- La présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville, d'un affichage en mairie pendant un mois et sera notifiée au Tribunal administratif de La Réunion dans le délai imparti. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.
- Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie – Service de l'urbanisme – aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

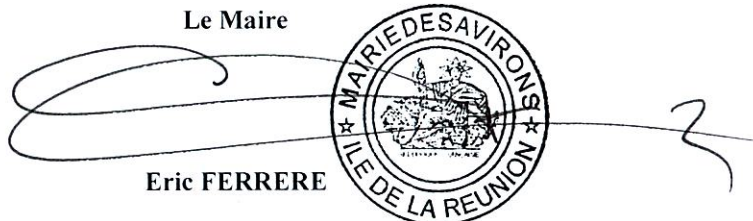
Et les membres ont signé.

Pour expédition conforme,



Le Maire

Eric FERRERE



Publiée le : 11 DEC. 2024

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de La Réunion (Tribunal administratif de La Réunion ; 27, rue Félix Guyon, CS 61107, 97404 Saint-Denis Cedex ; Tél. : 02 62 92 43 60 ; Fax : 02 62 92 43 62 ; greffe.ta-st-denis-de-la-reunion@juradm.fr) ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.