



**PRÉFET
DE LA RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement
Service aménagement et construction durables**



Saint-Denis, le 10 août 2023

Affaire suivie par : N° **3 1 0 7**
François VIAL
Tél : 02 62 40 26 59
Courriel : francois.vial@developpement-durable.gouv.fr
Réf : N° 2023- 716

Le Préfet de la région Réunion

à

Monsieur le maire de la commune des Avironn AIS
61, Avenue du Général de Gaulle
97425 Les Avironn AIS

Objet : Avis de l'État sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Avironn AIS.

Par délibération en date du 3 mars 2023, votre conseil municipal a prescrit la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier de déclaration de projet a été réceptionné en préfecture le 22 juin 2023, pour consultation des services .

Vous trouverez ci-dessous, l'avis de l'État en tant que personne publique associée (PPA) à la procédure de déclaration de projet, conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 18 août 2023 sera à joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article R.153-12 du Code de l'urbanisme. Les avis qui seront rendus par l'autorité environnementale et la CDPENAF devront également être joints au dossier d'enquête publique.

Enfin, j'attire votre attention sur l'obligation de téléverser au Géoportail de l'urbanisme le PLU révisé en fin de procédure, afin d'en assurer la parfaite information au public et de le rendre exécutoire conformément à l'article L 153-23 du Code de l'urbanisme.

1. Présentation générale

La commune prévoit la délocalisation du collège Adrien Cadet situé actuellement en centre-ville.

Ce projet est nécessaire pour plusieurs raisons :

- vétusté du collège ;
- difficultés de circulation et de stationnements aux abords de l'établissement ;
- site actuel sur un foncier exigu.

Le site retenu d'une surface d'environ 2,1 ha pour la construction d'un nouveau collège de 700 places se situe à la jonction des quartiers du nouveau centre-ville et du Tévelave et à proximité immédiate d'équipements publics structurants dont un complexe sportif communal. De plus, il est desservi par les transports en commun. Ce site est occupé par d'anciens bâtiments agricoles sur un tiers de la superficie, le reste étant en prairie non exploitée.

Les objectifs poursuivis par la déclaration de projet sont les suivants :

- déclassement de 2,1 ha de zone Ab en zone Aua pour les parcelles AN 157, 158, 593, 594, 595, 605, 607 et 892 ;
- création d'une nouvelle OAP dénommée « le nouveau collège des Avirons ».

2. Concernant les grandes lignes du projet

La construction du nouveau collège nécessaire pour la commune s'inscrit parfaitement dans les objectifs du PADD du PLU en vigueur qui prévoit l'augmentation des capacités des équipements scolaires.

Pour permettre l'opération, le projet de déclaration de projet décline 2,1 ha de zone Ab en zone Aua (zone mixte du centre des Avirons). Ce nouveau zonage permet d'autoriser la construction du nouveau collège.

La commune envisage une compensation dans le cadre de la révision générale de son PLU en identifiant de nouvelles zones agricoles. L'État veillera à la prise en compte de cette compensation, mais en tout état de cause, cette compensation ne peut pas être considérée comme une compensation surfacique.

Le plan zonage au PLU en vigueur

Le plan zonage au PLU suite à la déclaration de projet



projet est situé en zone agricole dans le SAR et le

SCoT au sein de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) intégrée à l'armature urbaine de la ville relais des Avirons.

Ce projet est compatible avec l'orientation A1 du SCoT Grand Sud qui précise que : « *les espaces agricoles inclus dans les ZPU peuvent être ouverts à l'urbanisation, dans les limites et les conditions prévues au présent document* ».

L'orientation B2a du SCoT Grand Sud prévoit des possibilités maximales d'extension urbaine afin d'accueillir des constructions à usage d'habitation et de services de 7 ha pour la ville relais des Avirons. Le projet consomme 2,1 ha. Les quotas d'extension sont respectés.

La commune a étudié la faisabilité de ce projet sur les zones U et AU existantes. Ces zones ne permettent pas la réalisation de ce projet pour différentes raisons :

- en zone U , aucune dent creuse, friche ou terrain mobilisable n'est suffisamment grand ou vierge de toute construction pour réaliser un équipement de type collège.
- en zone AU , les zones sont, soit déjà bâties (la moitié des zones AU), soit destinées à des projets en cours d'études pour d'autres vocations (logements, logements sociaux, économie ou tourisme), soit ne présentent pas une configuration parcellaire appropriée (parcelles trop petites), soit excen-trées, et mal desservies par les réseaux de mobilité ou une localisation géographique non adéquate. Au vu de ces éléments, la commune a porté son choix sur le site indiqué ci-dessus.

Néanmoins, il aurait été préférable de ne pas seulement l'affirmer mais d'étayer davantage dans le dossier l'impossibilité de réaliser le projet de collège dans ces zones. **Par conséquent, la déclaration de projet devra être complétée par une analyse plus détaillée des terrains disponibles en zone U et AU .**

Ce site est en grande partie en dehors des zones à risques du PPRN en vigueur, seule la partie située sur la base du piton rouge est recensé en R2 (inconstructible), celle-ci est destinée à une opération de reforestation prévue dans l'OAP et aucun bâtiment n'est prévu sur cette zone.

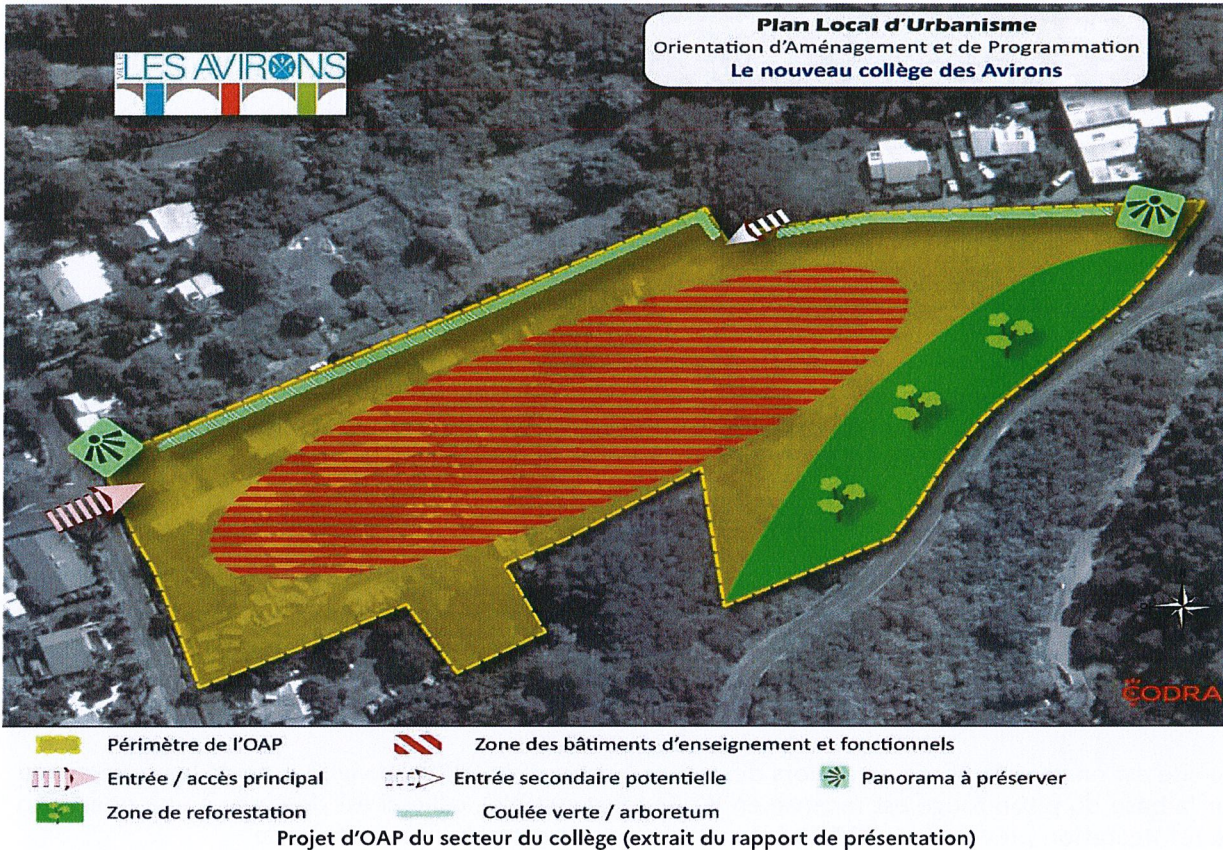
De plus, le site est en continuité d'une zone urbaine existante, il est desservi par les réseaux et les transports en commun.

Enfin, ce site n'est situé, ni en continuité écologique du SCoT, ni au sein de périmètre de protection de captage.

Une OAP sectorielle « le nouveau collège des Avirons » a été élaborée pour encadrer cet aménagement. Le document fixe les conditions de construction du collège en intégrant des exigences environnementales fortes :

- qualité thermique, acoustique , réduction de la consommation énergétique;
- gestion de l'eau avec mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales ;
- qualité des espaces paysagers avec une opération de reforestation et mise en place d'une coulée verte;
- réduction des nuisances liées à la pollution lumineuse ;

De plus, elle prévoit des aménagements en matière de mobilité (cheminements piétons, aménagement pour cycles, aménagement pour transports en commun aux abords du collège).



Conclusion

J'émet un avis favorable à cette déclaration de projet d'intérêt général valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Aviron sous réserve de compléter le dossier au vu des remarques de mes services.

Enfin, je vous rappelle que cette procédure doit faire l'objet d'un avis de la CDPENAF conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les services de la DEAL se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous sera utile.

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale


Régine PAM

Copie à : DEAL/Antenne Sud
Sous-Préfecture de Saint-Pierre