

## Secrétariat de la Mairie des Aviron

---

**De:** Marie Josée Dijoux  
**Envoyé:** mardi 3 octobre 2023 12:56  
**À:** Secrétariat de la Mairie des Aviron  
**Objet:** TR: Avis CDPENAF sur déclaration de projet  
**Pièces jointes:** 20230823\_Notification\_Avis\_CDPENAF\_20230823\_Comm\_Des\_Aviron.pdf;  
20230823\_pv\_CDPENAF-23\_aout\_2023-extrait DP\_college\_Des\_Aviron.pdf

---

**De :** GUEZELLO Joseph-Albert - DAAF974/STI <albert.guezello@agriculture.gouv.fr>

**Envoyé :** vendredi 22 septembre 2023 12:27

**À :** David Rivière <riviere.david@mairie-aviron.re>; Dijoux marie Josée <dgs.mairie@mairie-aviron.fr>

**Cc :** CLOTAGATILDE Béatrice - DAAF974/STI <beatrice.clotagatilde@agriculture.gouv.fr>

**Objet :** Avis CDPENAF sur déclaration de projet

Bonjour,

vous trouverez ci-joint le courrier de notification et l'avis de la CDPENAF sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune Des Aviron.

Les originaux suivent par courriers.

Restant à votre disposition pour toute précision supplémentaire.

Cordialement

--



**Direction de l'alimentation  
de l'agriculture et de la forêt**

**Albert GUEZELLO**

Chef du Pôle Protection des Terres Agricoles  
Service Territoires, Environnement et Forêt

Parc de la Providence

97489 Saint-Denis cedex

☎ 02.62.30.89.62 / 📠 06.92.66.93.52



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt**  
**Service territoires, environnement et forêt**  
**Pôle protection des terres agricoles**

Saint-Denis, le 20 septembre 2023

Dossier suivi par : Albert GUEZELLO  
Tél. : 02 62 30 89 62  
Fax : 02 62 30 89 99  
Courriel : [albert.guezello@agriculture.gouv.fr](mailto:albert.guezello@agriculture.gouv.fr)

**Monsieur le Maire**  
**de la COMMUNE DES AVIRONS**

Hôtel de ville  
61, avenue Général de Gaulle  
97425 LES AVIRONS

**Objet : CDPENAF du 23 août 2023,**  
**Avis sur la DP arrêtée entraînant**  
**mise en compatibilité du PLU**  
**PJ : 1**

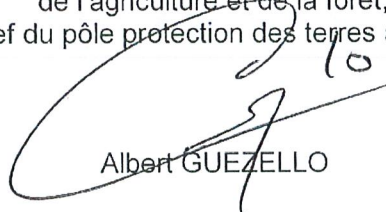
Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le **23 août 2023** pour examiner la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Des AVIRONS, en vue de réaliser un nouveau collège, arrêtée par délibération du conseil municipal du 3 mars 2023

J'ai l'honneur de vous adresser l'avis de cette commission sur votre dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour le préfet et par délégation,  
pour le directeur de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
le chef du pôle protection des terres agricoles



Albert GUEZELLO



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt

Saint-Denis, le 23 août 2023

Service territoires environnement et  
forêt

Pôle protection des terres agricoles

**COMPTE RENDU  
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE PRÉSERVATION DES ESPACES  
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS  
DU 23 AOUT 2023**

Rédacteurs : Albert GUEZELLO  
Tél. : 02 62 30 89 62 / 06 92 62 93 52  
<mailto:albert.quezello@agriculture.gouv.fr>

## Ordre du jour

---

- Examen de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Des AVIRONS, en vue de réaliser un nouveau collège, arrêtée par délibération du conseil municipal du 3 mars 2023.

## Participants

---

### **Président de séance :**

M. PARODI Jacques DAAF – Directeur

### • **Collège des administrations :**

M. BROHON Bertrand DAAF – Chef du STEF  
M. GUEZELLO Albert DAAF / STEF - Chef du PPTA  
Mme MOLIN Mélanie DEAL – Cheffe du SACOD

### • **Collège des collectivités :**

M. ROBERT Bruno Représentant du Conseil Départemental

### • **Collège des professionnels :**

M. LAURET Ariste Représentant de la SAFER  
M. METANIRE Jean Julius Représentant des propriétaires agricoles

### • **Collège des associations :**

Mme BURY Aurore Présidente d'Ecologie Réunion

M. FUTHAZAR Jean-Claude Représentant de la SREPEN  
M. LEGER Christian Président de la SEOR

• **Étaient également présents :**

Mme JURQUET Isabeau Parc National  
M. LE GUILLOU Jérémy Préfecture  
M. PAVADEPOULLE Kelvin Chambre d'Agriculture  
Mme NICAULT Maëlle Conseil Régional  
M. RAYBAUD Mickaël DEAL / SACOD - ZAN  
Mme CLOTAGATILDE Béatrice DAAF / STEF - PPTA  
Mme DERREUMAUX Lydie DAAF / STEF - PPTA  
Mme GAUVIN Sabrinella DAAF / STEF - PPTA

• **Excusé :**

M. SERAPHIN Emmanuel Représentant de l'AMDR  
Pouvoir donné à M. METANIRE  
M. MARATCHIA Jean Bernard Représentant du Conseil Régional  
Pouvoir donné à M. FUTHAZAR  
M. VIENNE Frédéric Président de la Chambre d'Agriculture  
Pouvoir donné à M. ROBERT

## **Déroulement de la réunion**

---

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Des AVIRONS, en vue de réaliser un nouveau collège, a été arrêtée par délibération du conseil municipal du 3 mars 2023.

**La déclaration de projet** au titre du code de l'urbanisme (articles L.153-54, R.153-15, L.300-6-1) permet aux collectivités de disposer d'un **instrument d'adaptation des documents d'urbanisme pour des projets non prévus par ceux-ci, dès lors que l'intérêt général ou le caractère d'utilité publique est avéré.**

La commune a saisi la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 29 juin 2023, dans les délais prévus par le code de l'urbanisme et ce conformément à l'article L.181-12 du code rural et de la pêche maritime modifié par l'ordonnance n°2016.391 du 31 mars 2016 stipulant :

« (...) tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence d'entraîner le déclassement de terres agricoles (...) doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission. »

Aussi, en application dudit article, la consultation de la CDPENAF est obligatoire en cas de :

- ° réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers dans un PLU ;
- ° délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- ° de changement de destination des bâtiments situés en zone agricole ;
- ° de modification des règlements permettant l'extension de bâtiments d'habitation existants et les annexes en zone A ou N.

C'est dans ce contexte réglementaire que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Des AVIRONS a été examinée.

Déroulé de séance :

- Exposé des éléments d'analyse de la consommation des espaces par les services de la DAAF ;
- Echanges entre les membres de la commission ;
- Clôture des débats et délibération de la CDPENAF.

## **1. Présentation liminaire du projet d'aménagement communal**

En préambule, les rapporteurs de la DAAF exposent brièvement les éléments contextuels ayant concouru à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Des AVIRONS :

- Un PLU en vigueur approuvé le 5 novembre 2010 ;
- Octobre 2022 : arrêt du projet de PLU révisé ;
- 11 janvier 2023 : avis défavorable de la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté ;
- Février 2023 : reprise de la procédure de révision du PLU (courrier du maire aux membres de la CDPENAF du 20 février 2022) ;
- Mars 2023 : prescription de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU pour la délocalisation du collège A. Cadet ;
- Réunion technique commune – services de l'État sur la procédure de déclaration de projet et notification aux PPA ;
- 18 août 2023 : réunion d'examen conjoint.

La délocalisation du collège Adrien Cadet en zone périphérique était un projet phare de la révision générale du PLU de 2022, actuellement en cour de réécriture. En partenariat avec le Conseil Départemental, la commune a repris le projet à travers une procédure accélérée visant à concrétiser son implantation sur un nouveau site dont le classement au PLU en vigueur nécessite une évolution réglementaire.

Sont ensuite présentés les différents éléments constituant le dossier transmis au secrétariat de la commission :

➤ Motivations de la délocalisation du collège actuel avec une recherche de localisation fonctionnelle :

- Construit dans les années 1950, l'établissement est situé en centre-ville et ne répond plus aux besoins nécessaires à un établissement de second degré. Le foncier est contraint et exigü. L'établissement ne répond plus aux normes d'accessibilité et engendre des difficultés de circulation et une insécurité des flux piétonniers et routiers. Difficultés amplifiées par l'absence de parking dédié.
- Le choix s'est donc porté sur un site stratégique avec une situation géographique favorable, à la jonction du centre-ville et du Tevelave, disposant d'une bonne accessibilité (RD 16) et desservie par les transports en commun. De plus, la superficie (2,1 ha) et la configuration du terrain répondent aux besoins immédiats et futurs du collège. Enfin, la proximité avec des équipements publics structurants confère au site un avantage supplémentaire, notamment par la possibilité de mutualisation du complexe sportif accessible par deux circuits piétons en aval (chemin E. Rivière) et en amont des parcelles (RD 16).

➤ Caractéristiques générales du projet :

- Une capacité d'accueil de 700 élèves.
- De nombreuses unités fonctionnelles à prévoir pour composer la vie du collège : accueil-information, vie des professeurs, vie scolaire, médico-social, enseignement, restauration, stationnements...

- Des surfaces minimales à prévoir : 7 000 m<sup>2</sup> pour les espaces bâtis, 7 500 m<sup>2</sup> pour l'aménagement des espaces extérieurs et 7 000 m<sup>2</sup> pour l'aménagement des espaces verts. Soit un total requis de 2,1 ha.
- Un équipement en mode « éco-collège » : fonctionnel et conforme aux réglementations en vigueur, garantissant la sécurité des élèves et répondant à des exigences environnementales fortes.
- Un scénario d'aménagement du futur collège bâti autour de plusieurs intentions urbaines.

➤ Une évolution du plan de zonage graphique qui se traduit par un déclassement d'un ancien secteur d'élevage **de 2,1 ha classé Ab** au PLU en vigueur et situé dans la zone préférentielle d'urbanisation, **en zone AUa**.

➤ La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ayant pour objectif de tendre vers un projet réglementairement encadré et vertueux en termes de fonctionnalité et d'intégration au contexte environnemental et paysager.

## **2. Analyse relative à la consommation des espaces agricoles (DAAF)**

La commune a élaboré son projet d'aménagement sur la base de trois hypothèses : un maintien du collège sur le site actuel, une implantation en zone déjà constructible et une implantation sur une nouvelle zone constructible.

➤ La première hypothèse présentant l'inconvénient majeur de la vétusté et ne répondant plus aux normes de sécurité, est abandonnée.

➤ La commune a procédé à l'analyse des zones U et AU existantes, en prenant en compte plusieurs invariables : configuration adéquate, hors PPR, mobilités actives, exigences environnementales, présence d'équipement publics... Celle-ci a conclu à l'absence d'alternative, tant en zone U (absence de dent creuse, friche ou terrain mobilisable) qu'en zone AU (sur les 23 ha du PLU en vigueur. 50% sont en effet aménagés et les surfaces restantes concernent soit des projets d'aménagement en cours d'étude ou ne répondent pas aux configurations du projet de collège).

☞ Le choix de la commune s'est donc porté sur un nouveau site, conduisant à l'ouverture à l'urbanisation de 2,1 ha, à déduire des 7 ha attribués à la ville relais Avirons par le SCoT Grand Sud. Le nouveau site est intégré pour un tiers à la tâche urbaine et occupé par des bâtiments agricoles désaffectés et une aire de stockage de véhicules agricoles. Le reste du site comprend une ancienne prairie herbacée et un linéaire boisé le long de la RD 16. S'il est noté, une diminution de l'emprise du projet par rapport au projet de PLU arrêté en 2022 (déclassement de 2,1 ha au lieu de 3,85 ha initialement), l'analyse de l'ouverture à l'urbanisation sur l'espace agricole est limitée à la perte de foncier, nuancée par l'arrêt de l'activité agricole. **L'impact du projet pour l'espace agricole est donc à retravailler**, compte tenu de la création d'une enclave agricole par l'artificialisation permanente des sols et la perte de potentiel productif du site.

☞ La recherche de solutions de substitution raisonnables s'appuie essentiellement sur les sujétions techniques inhérentes aux établissements scolaires, lesquelles rendent impossibles la mobilisation du foncier adéquat en zones U ou AU. L'élaboration et l'évaluation des solutions alternatives au regard du projet, revêtent un travail à la fois sur la forme (existence de scénarios alternatifs : étude des autres possibilités d'emplacement) et sur le fond (réalité des scénarios via une approche multicritères). **Ce point mérite toutefois d'être approfondi.**

☞ Le dossier soumis à l'avis de la commission, fait état des mesures de compensation agricole à travers le projet agricole global porté par la commune, mis en œuvre à la révision générale du PLU :

- Des zones de reconquête agricoles ou cultivées : 16 ha de zones N au PLU en vigueur recensées dans la BOS à reclasser en A ;

- La prise en compte dans le zonage du **PRODEO** (programme départemental opérationnel pour l'accès à l'eau dans les Hauts) : volonté communale, rappelée lors du COPIL PRODEO du 18/07/2023, de procéder à des mesures compensatoires qui seront déployées lors de la révision générale.

Ces mesures compensatoires sont hors du champ réglementaire de la déclaration de projet. **En l'absence de redéploiement, la nouvelle zone AU est à décompter des possibilités d'extension urbaines autorisées par le document de rang supérieur.**

### **3. Séquence débat et échanges**

A l'issue de la présentation de la DAAF sur l'analyse de la consommation des espaces, le président de séance invite les membres à émettre leurs observations sur le projet de PLU. Les points abordés portent notamment sur des demandes de précisions : sur les raisons conduisant à l'impossibilité d'envisager une solution sur le site actuel et sur la démonstration de l'absence d'alternative en zone U et AU du PLU en vigueur. Ces précisions sont apportées par la DAAF et la DEAL qui précisent que les points abordés en séance font l'objet de réserves qui seront portées à la proposition d'avis soumise au vote des membres.

La DAAF précise par ailleurs que :

➤ **La procédure de mise en compatibilité répond à un double objectif d'intérêt général :**

- Construire un nouveau collège en remplacement de l'actuel ne répondant plus aux besoins nécessaires de l'établissement, et ce, sur un site stratégique offrant des perspectives en termes de fonctionnalités et d'intégration au contexte environnemental et paysager ;
- Valoriser l'emprise du site actuel dans le cadre de la restructuration du centre-ville (négociation et étude « Petite Ville de Demain » en cours).

➤ En privilégiant l'optimisation des possibilités d'extensions urbaines du SCoT, la commune affiche **la volonté ferme de mettre en œuvre des mesures compensatoires**, notamment à travers le programme structurant PRODEO ; mesures qui seront déployées à la révision générale du PLU en cours.

➤ Sur le **fond** et la **forme**, **le dossier de déclaration de projet répond aux attendus réglementaires**, notamment au niveau de l'évaluation et de la justification du besoin en aménagement.

### **4. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

A l'issue de ces échanges, le président de séance invite la DAAF à exposer la proposition d'avis soumise au vote.

Aussi, il est proposé au vote un **avis favorable** assorti de **deux réserves** :

**La nécessaire consolidation de l'analyse des solutions d'évitement**

Bien que la recherche des solutions alternatives s'appuie sur une **démarche raisonnée**, il appartiendra à la commune de s'assurer de la **traçabilité des scénarios d'aménagement raisonnables, en veillant à leur évaluation, à leur comparaison sur la base de critères définis préalablement** (→ « invariables »), et ce, à **partir du scénario de référence** (fil de l'eau).

Par ailleurs, cette analyse devra s'appuyer sur **une stricte évaluation** de la capacité d'absorption du territoire, autrement dit **des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine existante** (U et AU).

□ **L'analyse agricole**

La commune veillera à **conforter l'analyse agricole du site d'implantation**. L'absence d'activité agricole et le constat d'un début d'urbanisation sur les parcelles en cause ne sauraient justifier, pour ces seuls motifs, l'extension d'urbanisation sur les parcelles en cause situées dans le périmètre de la ZPU.

Cette extension pour les besoins du projet aboutit à l'artificialisation permanente des sols et à la création d'une enclave agricole.

S'agissant des **mesures compensatoires** déployées par la commune, il convient de préciser que celles-ci n'entrent pas dans le champ réglementaire de la compensation agricole collective que le maître d'ouvrage de l'opération doit mettre en œuvre, le cas échéant (notamment à travers l'étude préalable agricole).

En privilégiant l'optimisation des possibilités d'extension urbaines du document de rang supérieur, la commune veillera, lors de la révision générale de son PLU, à déduire la surface ainsi prélevée. Il est attendu de la commune **la levée de l'ensemble des réserves** formulées, lesquelles contribuent à la **sécurisation de la procédure engagée**.

A défaut, **l'accentuation de l'artificialisation des sols sur le nouveau site d'implantation sera considérée comme allant à l'encontre de l'intérêt général et ce dans un contexte de raréfaction du foncier agricole.**

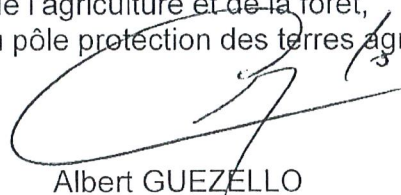
Le président propose de mettre au vote un **avis favorable, assorti des réserves exposées ci-dessus, sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Des AVIRONS.**

Sur la proposition d'avis favorable

Contre	Abstention	Pour
1	0	12

Cet avis favorable majoritaire assorti de réserves, sera communiqué au Maire de la commune Des AVIRONS.

Pour le préfet et par délégation,  
Pour le directeur de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
Le chef du pôle protection des terres agricoles,



Albert GUEZELLO





Saint Denis, le 25 JUIL. 2023

Direction de la Veille et la Sécurité  
Sanitaire – Santé et Milieux de Vie  
Service Santé Environnement

Le directeur général de l'ARS La Réunion

à

Affaire suivie par : Pascal ROBERT et Boris DUMAS  
Tél. : 02 62 97 93 87  
Mèl. : [pascal.robort@ars.sante.fr](mailto:pascal.robort@ars.sante.fr)

Monsieur le Président de la Mission Régionale de  
l'Autorité environnementale de La Réunion  
DEAL

SCETE /JEE  
2 rue Juliette Dodu – CS41009  
97743 Saint-Denis Cedex 9

N/Réf. : - 11 4 2 6 - ARS/SE/PR

**Objet : déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune des AVIRONS**

V/Réf. : courrier n° 2023/209 du 27 juin 2023

Par saisine en date du 27 juin 2023, vous sollicitez l'avis de l'ARS La Réunion sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU des Avirons pour la réalisation d'un nouveau collège.

Selon le dossier transmis, la commune des Avirons a pour projet de reconstruire le collège existant Adrien Cadet actuellement en centre-ville sur un autre site plus excentré actuellement en zone agricole du PLU. Afin d'emporter la mise en compatibilité avec le PLU, la commune souhaite recourir à la procédure de déclaration de projet.

D'après le dossier, la réalisation du nouveau collège, au vu de son emplacement nécessite le déclassement de 2,1 ha de zone Ab (zone agricole tampon entre la zone préférentielle d'élevage et les secteurs urbanisés) en zone AUa (zone mixte du centre des Avirons qui regroupe par ailleurs les principaux commerces, services et équipements, dont le collège actuel Adrien Cadet). Cette modification de zonage est assortie d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le nouveau collège des Avirons ».

Ce projet appelle les observations suivantes dans l'intérêt de la santé publique.

- ❖ **Protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine et alimentation en eau potable**

Toutes les parcelles concernées par la présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune des Avirons se situent en dehors de périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine et il n'y a pas d'enjeu en ce qui concerne la protection de la ressource en eau potable.

Mairie des Avirons  
COURRIER REÇU  
LE 15 AOUT 2025

Les besoins en eau potable ne seront pas modifiés non plus de manière significative par ce projet (capacité d'accueil passant de 635 à 700 élèves).

Par ailleurs, comme rappelé dans l'avis sanitaire relatif au projet de révision générale du PLU de la commune des AVIRONS, des améliorations significatives ont été apportées au système d'alimentation en eau potable de la commune avec la mise en place de 3 usines de potabilisation et l'instauration des périmètres de protection sur l'ensemble des captages d'eau d'origine superficielles. Toutefois, dans le cadre du développement prévisible de la commune, il paraît opportun à l'occasion de la présente procédure de rappeler qu'il est nécessaire d'assurer l'instauration des périmètres de protection du forage le Brûlé qui représente une ressource complémentaire stratégique sur le système de distribution en eau du réseau de la ville des Avirons.

#### ❖ Urbanisme favorable à la santé

Dans une approche globale d'aménagement du territoire (artificialisation nette des sols, cadre de vie, etc.), il est nécessaire que le dossier précise le devenir du site de l'actuel collège dans le projet urbain de la commune afin d'en évaluer les incidences ainsi que les raisons plus étayées de l'impossibilité de « réhabiliter » le collège actuel plutôt que de construire un nouveau collège sur un autre site.

Compte tenu de l'emplacement du site du nouveau collège (rue étroite et pentue, absence de possibilité de stationnement dans le secteur, quartier légèrement excentré), une attention particulière doit être portée à la sécurisation possible des transports (publics et privés) aux points d'entrée du nouveau collège ainsi qu'à la prévention de l'incidence négative en terme de circulation et de stationnement que pourrait induire le projet.

Enfin, la nouvelle OAP créée présente de manière satisfaisante un ensemble de principes d'urbanisme favorable à la santé (qualités thermiques et acoustiques, gestion de l'eau, consommation énergétique, milieu naturel, mobilités, déchets, ...). Néanmoins, il est attendu que le futur projet technique prenne en compte l'ensemble des dispositions réglementaires déjà en vigueur dans ces domaines pour un établissement d'enseignement (acoustique des lieux d'enseignement, qualité de l'air intérieur, eau de pluie, énergie renouvelable, eau chaude sanitaire, réseau intérieur d'eau potable...) et inclue une réelle traduction concrète des principes d'urbanisme favorable la santé (végétalisation massive permettant d'assurer un ombrage et des températures clémentes ainsi qu'un cadre de vie positif, mobilités actives, Eco-construction, etc.).

#### Conclusion

En définitive, ce projet n'appelle pas d'objection particulière majeure en ce qui concerne la santé publique mais fait l'objet de remarques à prendre en compte. L'ARS La Réunion émet un avis sanitaire favorable au projet avec des réserves à lever concernant l'incidence sur les transports et la circulation du secteur et du centre-ville.

Le directeur général de l'ARS La Réunion

P.O.  


**Boris DUMAS**  
Ingénieur d'Etudes Sanitaires