

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme

au titre de l'article L153-54 du code de l'urbanisme

Réalisation d'un nouveau collège

Examen conjoint



Procès-verbal

Vendredi 18 août 2023, à 9h30

CODRA

Présents

Marie Josée DIJOUX : Directrice général des services - Ville des Avirons
David RIVIERE : Directeur service urbanisme - Ville des Avirons
Adrien BEGOT : Sous-Préfecture de Saint-Pierre
Linda DJEARAMIN : Sous-Préfecture de Saint-Pierre
Nicolas KERENEUR : DEAL
François VIAL : DEAL
Béatrice CLOTAGATIDE : DAAF
Maëlle NICAULT : Région Réunion SAR
Patrick PELLEGRINI : Département
Jean-René HEBERT : Département
Chafikah RAJERISON : Département / Direction des bâtiments
Didier VISNELDA : Département / Direction Aménagement
Benoit COULOT : SCoT Grand Sud
Kelvin PAVADEPOULLE : Chambre d'agriculture
Ludovic SIALA-CHAMBA : ONF
José PACHECO : CODRA

Ordre du jour

- Présentation du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU portant sur la réalisation d'un nouveau collège aux Avirons
- Echanges avec les personnes publiques associées (PPA)

Présentation du projet de déclaration de projet

Mme DIJOUX introduit la réunion en remerciant les participants de leur présence et en rappelant l'importance du projet de nouveau collège pour la Municipalité.

M. PACHECO présente de manière synthétique la déclaration de projet prescrite le 3 mars 2023 en conseil municipal. Ce dossier porte sur l'aménagement d'un nouveau collège au nord-est du centre-ville, en remplacement du collège actuel et vétuste Adrien Cadet. L'objectif général est de faire évoluer le zonage du PLU approuvé le 5 novembre 2010 en remplaçant une zone agricole (A) en zone à urbaniser (AU) sur une superficie de 2,1 ha. En parallèle et afin de proposer un projet global d'évolution du PLU encadré et limitant les incidences sur l'environnement, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est spécifiquement créée.

Les thématiques suivantes sont abordées :

- Les fondements juridiques de la procédure engagée et le calendrier
- La présentation générale du projet et son intérêt général
- La sensibilité environnementale, agricole et paysagère
- Les pièces du PLU modifiées

Echanges avec les personnes publiques associées

M. VIAL remercie pour la réunion technique préalable qui a permis d'améliorer le projet. Le dossier porte réellement sur un projet d'intérêt général conformément aux attentes d'une telle procédure. L'OAP proposée est assez vertueuse et la compatibilité avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) Grand Sud assurée. Il convient toutefois d'étayer le document par une analyse secteur par secteur des zones AU et U du PLU en vigueur afin de justifier davantage la nécessité d'ouvrir une nouvelle urbanisation. L'État émet un avis favorable sur le dossier de déclaration de projet.

M. BEGOT confirme l'intérêt de déterminer préalablement dans le rapport de déclaration de projet l'incapacité des zones constructibles du PLU en vigueur à garantir l'aménagement d'un équipement de type collège.

M. COULOT indique que le projet apparaît compatible avec les orientations prescriptives A.1, A.2b, B.2a du SCoT. L'attention de la Commune est attirée sur la demande de précisions concernant les orientations prescriptives B.1 du SCoT (densité de l'équipement à apporter au regard des attendus) : en tant que ville relais, une densité de 30 logements par hectare doit être recherchée en intégrant la logique des équivalents logements issus des constructions ayant une vocation autre que du logement. Au regard du gabarit du futur collège et des surfaces de plancher produites, cela semble être respecté. De plus, la Ville est avisée sur la demande d'éléments complémentaires de justifications au regard de la compatibilité avec l'orientation B.2b du SCoT (précision du potentiel des zones AU et U -dents creuses-). Le Grand Sud émet un avis favorable sur le dossier de déclaration de projet.

M. PACHECO annonce que le dossier pour approbation pourra être complété en développant les différentes contraintes rencontrées pour chacune des zones AU au regard des besoins nécessaires pour construire un collège de cette envergure. Toutefois, la présente déclaration de projet n'a pas la légitimité pour déterminer le parti pris d'aménagement pour chacune des zones AU du PLU en vigueur, qui relève davantage de la révision générale. Par ailleurs, la justification du potentiel contraint en zone U pourra s'inspirer des travaux issus de la révision générale qui portent déjà ces analyses.

M. KERENEUR considère opportun de définir au sein de la déclaration de projet le devenir du site de l'actuel collège voué à disparaître. Dans tous les cas, ce site est à prendre en compte pour la densification du tissu urbain.

Mme DIJOUX argumente sur le fait que c'est le programme Petites Villes de Demain (PVD) en cours de réalisation qui participera à déterminer le futur programme sur le site du collège Adrien Cadet.

M. PACHECO propose de faire mention du programme PVD dans le rapport de la déclaration de projet pour expliquer que l'aménagement du site de l'actuel collège est toujours en cours de réflexion.

Mme CLOTAGATIDE rappelle que le projet de nouveau collège est en effet une orientation phare du PADD du PLU en cours de révision générale. Ce dossier de déclaration de projet sera examiné par la CDPENAF le 23 août 2023, qui analysera notamment l'intérêt général du projet, la valeur des terres agronomiques et les réserves potentielles existantes en zone urbaines (U) et à urbaniser (AU) dont la justification mérite d'être étoffée. La qualité globale du dossier est saluée. Il peut potentiellement être complété par des éléments explicatifs s'inspirant du dossier de révision « allégée » qui avait été réalisé pour la ZAC Cœur de Ville. Il convient de réfléchir d'ores et déjà du devenir de la zone agricole enclavée environnante au nord du site occasionnée par le classement de la zone AU.

M. KERENEUR stipule que les mesures compensatoires proposées ne sont pas à appréhender comme de la compensation surfacique.

Mme NICAULT rappelle que le projet de PLU doit être compatible directement avec le SCoT Grand Sud, lui-même compatible avec le schéma d'aménagement régional (SAR) de la Réunion. La qualité globale du dossier est saluée et la Ville est remerciée pour sa réactivité concernant la transmission demandée par la Région de documents complémentaires avant l'examen conjoint. Au regard des justifications supplémentaires qui ont été explicitées sur le potentiel des zones constructibles et des données reçues permettant de mieux comprendre les besoins du collège et la superficie nécessaire d'un tel aménagement, la Région émet un avis favorable.

M. PAVADEPOULLE regrette la perte d'un zonage agricole à fort potentiel agronomique et mécanisable, en atténuant toutefois le fait que l'activité agricole sur site n'existe plus. En bonne compréhension de l'intérêt général du projet et en attendant beaucoup de la concrétisation du programme PRODEO et du déploiement de 16 ha de nouvelles zones agricoles dans le PLU en cours de révision générale, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable.

M. VISNELDA déclare que le Département donne avis favorable à ce projet qu'il porte en collaboration avec la Ville des Avirons. L'aménagement du collège participera également au développement de la zone, en continuité du pont Bananes de la RD16 à proximité qui a fait l'objet récemment d'un élargissement. Le site apportera une sécurisation renforcée.

M. SIALA-CHAMBA n'a pas forcément d'avis sur la procédure de déclaration de projet, le site d'études étant localisé en dehors du périmètre d'intervention de l'ONF. Il émet donc un avis favorable.

M. PACHECO indique les suites de la procédure de la mission de déclaration de projet, à savoir la réception de l'avis de l'autorité environnementale et de la CDPENAF dans un délai maximal de 3 mois, puis le déroulement de l'enquête publique où figurera le dossier de déclaration de projet, les avis et le présent procès-verbal de l'examen conjoint, pour ensuite potentiellement faire évoluer le dossier au regard des différentes observations pour une approbation en conseil municipal.

Mme DIJOUX clôture la séance en remerciant les participants et la qualité des échanges.

