Enquête publique

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

MAIRIE DES AVIRONS
COURRIER REÇU
LE 30 SEP. 2024
N° 3363

Commune des AVIRONS

Période : du 29 juillet au 28 août 2024

RAPPORT

et

CONCLUSIONS

Auteure : Dany ANDRIAMAMPANDRY
Commissaire enquêtrice désignée par décision du magistrat délégué, Tribunal Administratif de La Réunion. Acte n° E24000008 du 09/04/2024

Destinataire : monsieur le Maire de la commune des Avirons.
Référence : arrêté municipal n° 179 / 2024 du 26 juin 2024

Sommaire

Section 1 : Rapport d'enquête publique

1. Généralités 3
1.1 La commune des Avirons
1.2 Le plan local d'urbanisme (PLU)
1.3 Genèse du projet de révision du PLU de la commune des Avirons
1.4 Objet de l'enquête publique
1.5 Le dossier soumis à enquête publique
2. L'enquête publique 15
2.1 Organisation
2.2 Déroulement
3. Observations recueillies : analyse et synthèse 16
4. Réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal des observations..... 48

Section 2 : Conclusions motivées et avis

1. Le projet de révision du PLU de la commune des Avirons 50
1.1. Rappel de la genèse du projet
1.2. Participation du public
1.3. Le projet de révision du PLU, « cadre de référence dynamique »
2. Récapitulatif (réponses du MO/observations), conclusions motivées 58
3. Avis 68

Documents annexés au rapport 69

Documents joints
. dossier d'enquête
. registre d'enquête publique (support papier)

SECTION 1

RAPPORT d'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Généralités

1.1 La commune des Avirons

Entre Saint-Leu et l'Etang-Salé le territoire de la commune des Avirons s'étire « *du battant des lames au sommet des montagnes* », expression héritée de la Compagnie des Indes Orientales et reprise par l'écrivaine Catherine Lavaux.

Côté montagnes au « Tevelave » la commune s'adosse au rempart Ouest du cirque de Cilaos, en rive gauche de la ravine des Avirons.
Cette mitoyenneté en fait comme le prolongement du Parc National de La Réunion.
Côté battant des lames le lieu-dit Bois Blanc forme un étroit promontoire basaltique traversé par la RN1A.

A l'entrée Sud-Ouest sur la RD11 le panneau indicateur « Les Avirons » porte le label « ville fleurie » (une fleur).
Depuis 2010 la commune est membre de la CIVIS, Communauté Intercommunale des Villes Solidaires, établissement public de coopération intercommunale (EPCI).
Ses 11 382 habitants (INSEE 2021) en font une « petite ville », précisément une PVD, « petite ville de demain » (signature d'une convention-cadre sous l'égide de l'ANCT le 28 février 2024).

L'avenue Général de Gaulle, voie principale en centre-ville, dessert l'église, la mairie, La Poste ainsi que les commerces suivants : station-service, bar-PMU avec un « snack » mitoyen, libre-service de taille moyenne, pharmacie, lieu de restauration rapide fréquenté par des collégiens et lycéens, un autre près de la gare routière en contre-bas.
Une boulangerie-pâtisserie et une « librairie-presse-cadeaux » ont porte close.

1.2 Le plan local d'urbanisme (PLU)

La loi Solidarité Renouvellement Urbain dite SRU du 13 décembre 2000 a fait évoluer le « POS », plan d'occupation des sols, simple descriptif, vers un « PLU », plan local d'urbanisme incluant des orientations d'aménagement selon un objectif de développement durable.
Le PLU identifie trois « zones » :
. U : espaces urbanisés ou urbanisables,
. A : espaces dédiés à l'agriculture,
. N : espaces naturels.

Des indices spécifiques correspondent à des affectations particulières.
Le zonage détermine l'aménagement et/ou la constructibilité de chaque parcelle cadastrale.

Le PLU est un document d'urbanisme opérationnel et stratégique.

Opérationnel car opposable à toute demande de permis de construire ou d'aménager.
Un règlement détaille pour chaque zone les dispositions et contraintes spécifiques.

Stratégique car il traduit les choix et partis pris de son maitre d'ouvrage, le Maire de la commune, dans le cadre légal et réglementaire en vigueur dont ci-après les principaux textes.

. Loi dite « Grenelle II » adoptée en juillet 2010 portant intégration obligatoire du concept « développement durable » dans le PLU ;
. Loi dite « ALUR » du 24 mars 2014 prescrivant un PLU qui met l'accent sur la densification urbaine, la lutte contre l'artificialisation des sols ;
. Loi de transition énergétique pour la croissance verte dite « LTECV » du 17 août 2015 ;
. Loi dite « ELAN » du 23 novembre 2018 relative à la modernisation et à l'évolution du logement vers l'intégration des besoins des plus fragiles ;
. Loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 prescrivant la prise en compte du paramètre « dérèglement climatique » dans tous les domaines de la vie quotidienne, a fortiori dans tout PLU ;
. Code de l'urbanisme ;
. Code rural ;
. Code de l'environnement (dispositions relatives à l'enquête publique)
. SAR, Schéma d'Aménagement Régional ;
. SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale ;
. SDAGE et SAGE, outils permettant l'adéquation des besoins et l'exploitation des ressources en eau ;
. Plan de Prévention des Risques Naturels (aléas mouvements de terrain et inondation) ;
. Plan de gestion des déchets de toute nature.

Le code de l'urbanisme prescrit le processus d'élaboration d'un PLU comme suit.
. Débat et consultations en amont de l'enquête publique :
« la délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6. »
La délibération n°3 du conseil municipal du 1er mars 2024 (pièce n°1 du dossier d'enquête) répond à cette disposition.
. *« Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent leur avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission des projets de plan. »*
Les personnes consultées dites « personnes publiques associées » (PPA) ont répondu dans les délais requis.

Outre les PPA le public participe à la construction de tout projet de PLU :
. en amont de l'enquête publique via une procédure réglementaire de « concertation » donnant lieu à bilan.

. Pendant l'enquête publique menée par un commissaire enquêteur chargé de rédiger un rapport et conclusions motivées donnant lieu à un avis (favorable, favorable avec réserves, défavorable) suite à l'étude d'un dossier relatif au projet ainsi qu'à l'analyse des observations consignées librement par le public dans un registre d'enquête papier ou dématérialisé.

1.3 Genèse du projet de révision du PLU de la commune des Avirons

. 6 octobre 2022 : arrêt initial du projet.
. 13 janvier 2023 : **avis réservé** des services de l'Etat fondé sur

- la non-conformité avec certaines dispositions du code de l'urbanisme,
- la non compatibilité avec les documents supra communaux.

En conséquence les services de la DEAL ***« ont accompagné*** (la) ***commune au cours de plusieurs réunions techniques afin de pouvoir représenter ce projet de PLU aux personnes publiques associées comme le prévoit la procédure. »***
. 1er mars 2024 : par délibération le conseil municipal arrête le nouveau projet de PLU valant révision du PLU en vigueur depuis 2011.
. 05 mars 2024 : le nouveau projet tenant compte de l'avis réservé en date du 13 janvier 2023 est dûment transmis aux PPA.

En amont de l'arrêt initial du projet en date du 6 octobre 2022 sont intervenus les actes suivants.
. 24 juin 2011 : délibération prescrivant la mise en révision du PLU sous un ancien format issu du Code de l'urbanisme (version antérieure à 2014).
. 28 août 2020 : délibération approuvant l'actualisation des objectifs de la délibération initiale, notamment par une référence à la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové).

Il y a lieu de constater une latence d'une décennie entre la mise en révision initiale du PLU en 2011 et l'actualisation des objectifs en application de la loi ALUR du 24 mars 2014, en préalable à l'arrêt du 06 octobre 2022.

Pour mémoire le 7 novembre 2022 par délibération le SMEP Grand Sud a arrêté la modification simplifiée du SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à la loi ELAN, loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018.
La procédure est en cours d'approbation.

1.4 Objet de l'enquête publique

Du 29 juillet au 28 août 2024 l'enquête publique porte sur un projet de révision du PLU de la commune des Avirons arrêté le 1er mars 2024.
Le public est invité à consigner des observations sur un registre papier ou dématérialisé.
Est consultable un dossier comprenant toutes les pièces utiles à la connaissance détaillée du projet
. en mairie et à la maison France Services du Tévelave aux jours et heures ouvrables
. en ligne sur le site dédié 24h sur 24.

Le projet tient compte en principe des remarques et réserves formulées notamment par les services de l'Etat en date du 13 janvier 2023 concernant un premier projet arrêté le 6 octobre 2022.

La lettre d'envoi du nouvel avis de l'Etat en date du 10 juin 2024 porte rappel des ***« réserves importantes qui remettaient en cause l'économie générale*** (du projet) ***et donc*** (rendaient nécessaires) ***des évolutions*** (notamment) ***du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ».***

Les réserves se fondent sur les impératifs dictés par ***« la cohérence interne du projet, la prise en compte des objectifs d'intérêt général… et des enjeux fondamentaux listés à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme. »***

Il s'ensuit deux orientations.
➔ réduire la consommation de l'espace (agricole et naturel) ;
➔ respecter les politiques publiques, ce qui implique en particulier « la réévaluation du besoin global en logement en adéquation avec les perspectives démographiques du territoire communal ».
Le Préfet de La Réunion reconnaît que le projet ***« prévoit plus de la moitié des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine, ce qui est à saluer. Par ailleurs la réduction des zones à urbaniser*** (fait que) ***le projet respecte les grands équilibres définis à l'échelle du SCoT ».***

Etant donné ces réserves à lever le projet à l'horizon 2033 se construit sur les deux orientations ci-dessus assimilables à deux piliers.

Pilier 1 : réduire la consommation de l'espace c'est-à-dire maîtriser l'extension de la tache urbaine
Il s'agit de réduire l'emprise de la tache urbaine sur les espaces agricoles et naturels.
Dans le rapport de présentation, tome 1, le diagnostic territorial de l'espace communal en analyse l'évolution depuis 2010, année d'approbation du PLU à réviser.
Sur la période 2012 à 2022 l'AGORAH évalue la consommation à + 32,9 ha selon la répartition suivante.
. 55% en zone agricole et naturelle,
. 45 % par densification des zones urbanisées (friches urbaines, dents creuses).

La consommation spatiale par extension de la tache urbaine est fonction de la croissance démographique.
Le PADD, projet d'aménagement et de développement durable, se base sur les données INSEE :
. taux de croissance fort jusqu'en 2008,
. net ralentissement depuis 2009,
. tassement actuel, d'où une estimation de 11 930 habitants à l'horizon 2033 (11 470 habitants en 2020) soit un besoin théorique de loger 460 nouveaux habitants.
S'y ajoutent les besoins liés à la décohabitation par exemple.
Dans le cadre du PADD les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) proposent six projets à vocation touristique, ce qui implique aires de stationnement, espaces aménagés pour l'accueil, hébergement, activités culturelles, sportives et récréatives.
L'emprise de ces projets consomme de facto des espaces agricoles et naturels.

Pilier 2 : respecter les politiques publiques dans les domaines ci-après.

➔Logement

Le parc de logements sociaux (12,4% du parc global) accuse un déficit au regard des 25% préconisés par la loi SRU.

Des OAP assurent un « rattrapage » :

. trois projets pour la mixité fonctionnelle : un EHPAD, une structure « petite enfance », des équipements mitoyens (sportifs et déchetterie).

. cinq projets pour la mixité sociale, notamment 89 logements locatifs sociaux dans le quartier « Le Ruisseau », 72 logements aidés en zone basse du Tevelave.

➔Les eaux

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement des eaux) 2022-2027 en vigueur se décline selon les objectifs nationaux et européens :

. préserver les rivières, plans d'eau, nappes souterraines, littoral ;

. reconquérir leur bon état.

Concernant les masses d'eaux souterraines de La Réunion

. l'état chimique est « mauvais »

. l'état quantitatif est « médiocre ».

Le projet devrait prendre en compte ces deux points de vigilance.

Assainissement

L'assainissement comprend :

. la potabilisation de l'eau injectée dans le réseau d'adduction d'eau potable (AEP),

. l'évacuation-assainissement des eaux usées soit vers une STEP (assainissement collectif) soit dans un dispositif d'assainissement «non collectif ».

La CIVIS est compétente depuis le 1er janvier 2020.

Dans un contexte avéré de changement climatique induisant des épisodes de sécheresse interrompues par des pluies intenses ponctuelles l'exploitation de la ressource en eau représente un enjeu majeur.

Le rapport de présentation (tome1), recense les points de captage, forages et équipements opérationnels.

Les services de l'Etat rappellent les orientations fondamentales du SDAGE :

OF1 : tenir compte du changement climatique ;

OF 2 : préserver les ressources en eau pour garantir l'équilibre des milieux naturels et satisfaire les besoins ;

0F 3 : préserver et rétablir les fonctionnalités des milieux aquatiques et leur biodiversité ;

OF 4 : réduire et maîtriser les pollutions ;

OF 5 : adapter la gouvernance, les financements et la communication en vue de l'atteinte des objectifs de bon état.

La CIVIS adresse à la commune un courrier en date du 8 mars 2024 (pièce n°9 du dossier) portant sur :
. extension du réseau de collecte des eaux usées dans le secteur « Fond Maurice »,
. régularisation du forage du Brûlé (périmètre de protection) qui alimente à 30% l'usine de production d'eau potable (UPEP) mise en service en 2022.

Une concertation CIVIS-Commune conditionne la réalisation de certaines OAP (déchèterie, projet hôtelier, zones à ouvrir à l'urbanisation) et l'extension du réseau d'assainissement dans les secteurs concernés.

Production d'eau potable
Les ressources de la commune en 2020 (données ARS) sont issues de captages/forages en exclusivité ou en partage avec les communes limitrophes.
. Captages Azéma, Bananes, Bras Sec, Cadet-Fourcade, La Moque-Lucas Deveaux,
. Forage Brûlé

La commune met en oeuvre le Plan d'actions d'Eau Potable 2016-2020 préconisé par l'ARS et la Préfecture en vue de réaliser des usines de potabilisation se substituant progressivement au captage et chlorage des eaux superficielles sujettes à contamination par des micro-organismes pathogènes et à une forte turbidité en cas de pluies intenses malgré un périmètre de protection par ailleurs relativement défaillant.
L'unité de production d'eau potable du Tévelave s'inscrit dans le plan d'actions. Elle dessert les hauts de la commune.
Le réseau AEP alimentant le reste du territoire communal distribue des eaux traitées par chlorage et stockées dans les équipements classiques : réservoirs, châteaux d'eau.
Malgré une qualité jugée globalement satisfaisante les risques de dégradation restent élevés, donnant lieu à des coupures ponctuelles, notamment pendant les épisodes cycloniques.

Collecte et traitement des eaux usées
Deux systèmes coexistent à La Réunion :
. collecte, évacuation par tout-à-l'égout, traitement en STEP (assainissement collectif) ,
. évacuation et stockage habitation par habitation (assainissement non collectif dit ANC)
Le rapport annuel 2019 du délégataire assainissement CISE Réunion recense près de 8000 disposant d'un système d'assainissement non collectif (ANC).
Rapportés aux 11 400 habitants des Avirons cela correspond à 70%.
L'assainissement collectif intéresse donc seulement 30% des habitants, soit environ 3 400 personnes. Sachant que les ménages se composent théoriquement de 2,49 personnes (INSEE) cela donne en moyenne 1 365 habitations raccordées au tout-à-l'égout.
La STEP de Bois de Nèfles Saint-Leu elle-même en voie de saturation reçoit les effluents des Avirons.

➔Trame verte et bleue, corridors écologiques
Tout projet y compris un projet de PLU comprend désormais la constitution (ou la reconstitution) d'un réseau écologique permettent aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire dans un ensemble de continuités écologiques.

Le territoire communal sur un dénivelé de 800 mètres est façonné par les ravines et leurs ramifications.
Deux ravines principales, la ravine des Avirons et la ravine du Ruisseau, sèches en dehors des épisodes de pluies intenses, sont identifiées comme des corridors écologiques naturels.
La ravine des Avirons fait frontière côté Nord entre la commune et le territoire communal de Saint-Leu.
La ravine du Ruisseau délimite sur le territoire communal les quartiers de la Croix-Ruisseau, Bois de Nèfles à l'Ouest et le centre-ville à l'Est.

Dans les Hauts, au lieu-dit Tévelave, le territoire communal est à l'orée de la zone forestière du Parc National de La Réunion desservie par la route éponyme vers le Maïdo.

Au lieu-dit Bois Blanc le territoire communal forme une étroite pointe basaltique traversée par la RN1 A, délimitée par l'embouchure de la ravine des Avirons côté Nord vers Saint-Leu et la ravine du Ruisseau côté Sud vers l'Etang Salé.
C'est l'unique ouverture de la commune sur l'océan.

➔Urbanisation

L'évolution de la tache urbaine s'inscrit dans le contexte géo-morphologique du territoire communal.
Elle suit le tracé du réseau viaire constitué par les RD11, 16, 17, rues, chemins, impasses, avec une densification
. en centre-ville,
. dans les « quartiers périphériques » : Ravine Sèche, Le Ruisseau, Fond Maurice, Bois Blanc, Le Tévelave,

La commune des Avirons attire la population active des bassins économiques voisins : Saint-Pierre et Saint-Paul, voire Saint-Denis à la recherche d'une résidence principale dans un environnement agréable. Cette attractivité reconnue suscite l'intérêt des promoteurs immobiliers d'autant que la commune est quasi directement accessible par la RN1 dite route des Tamarins.

L'espace urbanisé est majoritairement de type résidentiel (habitation de plain-pied avec cour et jardin).
Les immeubles à étages caractérisent les logements dits locatifs sociaux.
Cinq ER, emplacements réservés, identifiés dans un ordre alpha de a à e, devraient accueillir à court terme des logements locatifs sociaux.

➔Risques naturels

Le zonage PPRN arrêté en 2020 est matérialisé en arrière-plan sur les cinq les documents cartographiques spécifiques PLU inclus dans le dossier d'enquête.
Le zonage PPRN apparaît en rouge (aléas mouvement de terrain) et en bleu (aléas inondation).

➔Biodiversité, patrimoine

Les réservoirs de biodiversité correspondent globalement aux zones « N » du projet.
Le maire de la commune porte haut et fort un double engagement :
. faire des Avirons une « porte » du Parc National de La Réunion,
. convaincre population et tout visiteur de préserver et restaurer une biodiversité menacée.
Le trajet routier vers le site du Tévelave à 800 mètres d'altitude comprendra des aires de repos (stationnement, rondavelle, offre de produits locaux) avec vue panoramique de plus en plus élargie sur les pentes, le littoral et l'océan, paysages patrimoniaux remarquables.

Le Tévelave, bourg des Hauts et lieu de détente en lisière de la forêt fera l'objet d'aménagements et de restaurations inspirés par le concept *« village forestier ».*
Une « maison de la biodiversité » changera le regard sur la forêt qui dès lors révèlera des richesses :
. faune et flore endémiques,
. lieu d'approvisionnement pour les « tisaneurs ».

➔Littoral

L'étroite bande littorale impropre aux activités nautiques ne font pas des Avirons une ville balnéaire.
La RN1A délimite en aval une plage de sable noir dangereuse donc interdite à la baignade.
En amont et à partir de cette voie qui double la RN 1 dite Route des Tamarins la RD 16 dessert le lieu-dit Bois Blanc avant de s'intégrer dans le réseau sinueux des routes départementales, rues et chemins communaux.
Le projet de PLU inclut l'aménagement d'un premier point de vue panoramique sur l'océan sur la RD11, autre voie d'accès depuis l'Etang-Salé les Hauts.

➔Activités agricoles

La géo-morphologie du territoire communal ainsi que le morcellement induit par les successions de génération en génération ne favorisent pas les activités agricoles d'envergure.
Depuis 1988 l'emploi agricole diminue (INSEE).
L'activité agricole produit, dans un ordre décroissant, canne à sucre, fourrage, fruits et légumes, et dans une moindre part plantes à parfum, médicinales, à fleurs.
L'élevage en régression se cantonne au-delà de la cote 350 mètres.
Ces caractéristiques pourraient favoriser une agriculture de type « bio » ou bien spécialisée dans des productions de niche : plantes médicinales, horticulture…

Les ambitions de la commune

Le Maire de la commune des Avirons veut ***« faire du cadre environnemental, culturel et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité ».***

Les moyens proposés pour atteindre ces objectifs :
. valoriser le statut de « porte du parc national de La Réunion » ;

. développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique, de restauration, d'auberges, kiosques… ;
. mettre en valeur les ressources culturelles et patrimoniales ;
. promouvoir des fermes pédagogiques ;
. faire du Tevelave un authentique village créole des Hauts (village forestier) ;
. créer une « maison de la biodiversité » ;
. favoriser une activité agricole raisonnée.

Visite du territoire communal le 3 juillet 2014, en amont de l'enquête publique

A ma demande et dans la continuité des rencontres des 29 mai et 24 juin 2024 le Maire de la commune, maître d'ouvrage, me fait visiter les sites accueillant les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

Le circuit commence au Tevelave dans les Hauts, se termine en centre-ville après une boucle depuis le littoral via les routes et rues desservant les quartiers qui s'étagent de 0 à 800m d'altitude.
Sur la RD 16 vers le Tevelave un premier point de vue panoramique s'ouvre sur les pentes jusqu'au littoral.
Objectif : offrir au visiteur un « balcon sur l'océan ».

En lisière de la forêt caractéristique du rempart Ouest du cirque de Cilaos, point de départ de la route forestière vers le Maïdo, le site du Tevelave comprend un bourg, des espaces agricoles et des aires de loisirs.
Le trafic sur la rue principale est très modéré. Trois personnes attendent le bus sous l'abri dédié.
L'habitat se concentre le long du réseau viaire. Les constructions modernes en dur au style prédominent. Quelques « cases créoles » appellent une restauration.
L'auberge des Fougères, villégiature prisée au XXème siècle, est à l'abandon. `
Le concept de *« village forestier »* devrait susciter le développement d'une activité touristique orientée vers la découverte d'un espace forestier d'exception.
Une parcelle clôturée dite « Terrain Payet » contient une végétation arbustive très dense avec un sous-bois touffu. Des espèces endémiques ainsi que des espèces invasives, exotiques ou non, y sont identifiées.
L'OAP 5 comprend le projet de créer sur cette parcelle un sanctuaire d'espèces endémiques, signature du futur *« village forestier »* Tevelave.

L'OAP 5 prévoit aussi l'aménagement de l'esplanade sportive et touristique bien fréquentée en fin de semaine et pendant les vacances scolaires.
Objectif : améliorer la capacité d'accueil et donc contribuer à l'essor des activités touristiques.
Une fête annuelle réunit 10 000 participants. La sur-fréquentation ponctuelle pose un problème de stationnement des voitures. Une parcelle privée en friche mise à disposition par le propriétaire est vite saturée.
En dehors de ce rendez-vous annuel les pique-niqueurs du dimanche et des vacances scolaires investissent l'aire dédiée autour d'un chalet à proximité de la route forestière vers le Maïdo.

L'état des lieux appelle effectivement des réaménagements, notamment la mise à disposition de toilettes publiques.
Ces aires de loisirs en lisière de la forêt des Hauts feraient une « porte » du Parc National de La Réunion.

A l'écart du Tevelave le site de la future « Maison de la Biodiversité » s'inscrit dans le rempart Ouest du cirque de Cilaos. Le projet en OAP n°4 propose en ce lieu une incursion pédagogique dans un milieu sylvestre méconnu.
L'habitation désaffectée sera remplacée par une maison d'accueil ouvrant sur un arboretum, en continuité avec le Parc National de La Réunion.
La maison de la biodiversité (ER n°19) mettra en valeur non seulement un patrimoine paysager mais aussi la tradition des « tisaneurs » présents sur le marché qui se tient le 1er dimanche.
La visite confirme que le lieu ainsi que les restaurations-aménagements prévus favorisent la mise en valeur de la forêt.

Un emplacement réservé (n° 16) devrait accueillir à moyen terme un cimetière paysager en complément du cimetière actuel en centre-ville dont la saturation est prévisible à court terme.

Un nouveau complexe scolaire (maternelle et primaire) remplacera l'école actuelle non extensible.

Une maison « France Services » évite aux habitants de se rendre en ville pour la plupart des démarches administratives courantes. C'est le second lieu de permanence du commissaire enquêteur.

Le Tévelave bénéficie d'un réseau d'adduction d'eau potable.

Ci-après les OAP visités.
OAP n°1 : belvédère panoramique le long de la RD 11, principale voie de desserte de la commune depuis le littoral. Sur 250 m2 une aire de stationnement comprendra aussi des équipements touristiques. Première halte avant le centre-ville.
OAP n°2, équipement hôtelier haut de gamme : le site est limitrophe du territoire communal de l'Etang-Salé, en aval de la commune des Avirons dont il devrait « renforcer l'attractivité touristique ». Des espaces cultivés entourent le site : canne à sucre et fourrage.
OAP n° 3 : point de vue sur le grand paysage le long de la RD 16 (route Hubert Delisle). Aménagements similaires à une altitude plus élevée.
Ces trois OAP sont « à vocation touristique ».
Trois autres OAP relèvent de la « mixité fonctionnelle » :
OAP n° 1, résidence de type EHPAD, sur la parcelle AS 0525 en centre-ville, donc à proximité immédiate de toutes les commodités.
OAP n° 2 , équipement petite enfance : construction d'une crèche de 60 places, ce qui tient compte de l'augmentation de la population.
OAPn°3, construction de deux équipements mitoyens : une déchetterie et un plateau sportif. Un élargissement du chemin Fond Maurice est nécessaire.
Toutefois la proximité du forage du Brûlé appelle des réserves formulées par les services de l'Etat.

La visite donne lieu aux constats suivants.
. Adaptation nécessaire de toute construction à la configuration géomorphologique d'un territoire en pente dont les zones urbanisées ou urbanisables s'étagent sur un dénivelé de 800m.
. Parcelles en zone agricole occupées majoritairement par des cultures cannières dont quelques-unes ne sont pas entretenues. La dernière entreprise d'élevage de volailles a cessé son activité.
. Etat de friche de quelques parcelles en zone urbanisée ou urbanisable.
. Spécificité du réseau viaire : routes, rues et chemins étroits, sinueux, en pente, pour la plupart sans accotements ni trottoirs. D'où la relative rareté des emplacements ou aires de stationnement.
. Habitat globalement de type résidentiel : maisons individuelles avec jardin, immeubles récents à trois étages dans le périmètre du centre-ville, lotissements privés avec villas individuelles.
. Logements de type social (immeubles) localisés en majorité dans le quartier du Ruisseau.
. Constructions neuves uniques ou bien en lotissement, achevées ou bien en chantier contribuant à une densification en cours des zones urbaines.
. Espace littoral délimité par le débouché de la ravine des Avirons et de la ravine du Ruisseau.
Au lieu-dit Bois Blanc le territoire communal occupe une bande littorale de 150 mètres délimitée par deux ravines actuellement sèches, en crue lors des épisodes de fortes pluies : la ravine des Avirons et la ravine du Ruisseau que franchissent deux ponts sur la RN1A formant frontière au Nord avec la commune de Saint-Leu, au Sud avec la commune d'Etang-Salé.
L'aménagement d'une aire de type belvédère y est prévu.

La commune mise sur des atouts :
. climat tempéré de moyenne altitude au Tévelave,
. « balcon sur l'océan »,
. patrimoine paysager en continuité directe avec le Parc National de La Réunion,
. proximité des principaux bassins d'emplois de l'Ouest-Sud Ouest : Saint-Paul, Saint-Pierre.

La visite du secteur du Tevelave, « *village forestier* » confirme un choix stratégique assumé : faire des Avirons une « porte » attractive du Parc National de La Réunion aussi bien pour la population locale que pour les visiteurs particulièrement attendus.

1.5 Eléments constitutifs du dossier soumis à enquête publique
Le dossier comprend quatorze pièces.

Pièce n°1 : extrait n°3 du procès-verbal des délibérations du conseil municipal, séance ordinaire du 1er mars 2024, portant nouvel arrêt du projet de révision du PLU et bilan de la concertation.
Depuis la délibération en date du 28/08/2020 la commune a opéré l'actualisation des objectifs de la révision du PLU au regard « des nouveaux objectifs de la mandature et des évolutions législatives et réglementaires », ainsi qu'une « mise à jour des modalités de la concertation ».
Un premier projet a été arrêté le 06 octobre 2022, amendé en concertation avec les PPA en 2023.
En outre la population a été invitée à consulter le PADD en ligne depuis le 15 mai 2023, avec possibilité de donner un avis.
Deux axes majeurs :
Axe 1 : susciter un dynamisme économique et touristique.
Axe 2 : soutenir un cadre de vie durable.

Pièces n°2 et 3 : rapport de présentation en deux tomes.
Le tome 1 détaille un diagnostic de territoire et décrit l'état initial de l'environnement, études techniques approfondies à l'appui.
Le tome 2 expose les choix retenus pour le PADD, pour la délimitation des zones N, A et U et pour les OAP.
Un résumé non technique récapitule les choix ainsi que la superficie globale des zones AU, A et N.
L'articulation du PLU avec les autres documents fait l'objet d'un descriptif détaillé.

Pièce n°4 : PADD, projet d'aménagement et de développement durable
Ce document, pièce maîtresse, illustre les deux axes majeurs annoncés dans la pièce n°1.
L'axe 1 met l'accent sur un dynamisme touristique et d'attractivité, en particulier sur le futur « village forestier » du Tévelave en continuité avec le Parc National de La Réunion.
Le maintien d'une activité agricole « raisonnée » devrait conforter le rôle économique de l'agriculture, sachant que l'irrigation (projet PRODEO) devrait y contribuer.
L'axe 2 confirme la volonté de satisfaire les besoins en logements par des constructions « intégrées à l'environnement », et de renforcer le lien social par des infrastructures et équipements à la hauteur des besoins dans tous les domaines.

Pièce n°5 : OAP, orientations d'aménagement et de programmation.
Les six OAP « à vocation touristique » et les trois OAP « pour la mixité fonctionnelle et sociale » s'inscrivent dans les deux axes du PADD.
Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, « généralement à court terme ». Enfin le document décrit la mise en valeur des continuités écologiques et les mesures pour préserver l'environnement (liste des végétaux à favoriser).

Pièces n°6 et 7 : Règlement et annexes
Le règlement détaille zone par zone ce qui est autorisé ou interdit.
Les annexes présentent :
. le recensement des servitudes,
. un descriptif de la réserve marine nationale,
. bois et forêts relevant du régime forestier,
. deux ZAC (Bas du Tevelave et Ruisseau Bois de Nèfles),
. un classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
. schémas et réseaux d'eau et d'assainissement.

Pièce n° 8 : Liste des emplacements réservés (nombre : 26)

Pièce n° 9 : Courrier de la CIVIS relative à la collecte des eaux usées au forage du Brûlé

Pièces n°10 à 14 : cinq plans de zonage :
. Ensemble du territoire
. Centre-ville
. Ravine Sèche
. Route du Tévelave
. Le Tévelave

Autres documents versés dans le dossier d'enquête
Avis substantiels des PPA détaillés dans le procès-verbal des observations (chapitre 3)

1.6 La communication sur le projet de révision du PLU

Communication légale et réglementaire :
Le 1er juillet 2024 :
Affichage réglementaire en mairie et à la maison France Services du Tevelave de l'arrêté municipal n° 179/2024 en date du 26 juin 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique et de l'avis d'enquête publique.
Première parution de l'avis d'enquête publique dans la presse écrite locale (Le Quotidien et le JIR)
Publication de l'avis d'enquête publique sur le site de la ville des Avirons.
Le 19 juillet 2024 :
Seconde parution de l'avis d'enquête publique dans la presse écrite locale (Le Quotidien et le JIR)

Communication via les supports spécifiques mis en place par la commune :
➔ site internet,
➔ journal communal mensuel gratuit format papier « Avirons Actus » avec en première de couverture des QRcode pour accès aux actualités quasiment au fil de l'eau sur l'édition audio-visuelle infra,
➔ édition audio-visuelle hebdomadaire (le vendredi) « Avirons Actus » diffusée sur le site internet et sur les réseaux sociaux.
L'édition audio-visuelle du 02 août rappelle l'ouverture de l'enquête publique le 29 juillet 2024.

Enfin le maire de la commune déclare rencontrer Avironnaises et Avironnais fortuitement, sur rendez-vous en mairie, dans un cadre événementiel (marché forain du samedi, inauguration du pont Banane le 1er août 2024 après des travaux de restauration qui ont interrompu l'accès direct au Tévelave.)

2. L'enquête publique

Conformément à l'arrêté municipal n° 179/2024 du 26 juin 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique du 29 juillet au 28 août 2024 le commissaire enquêteur a tenu permanence comme suit.

. En mairie des Avirons, salle du conseil municipal
Lundi 29 juillet de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
Mercredi 07 août de 09h00 à 12h00
Vendredi 16 août de 13h00 à 15h00
Mardi 20 août de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
Mercredi 28 août de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
. au Tevelave, maison France Services (un bureau dédié)
Mercredi 31 juillet de 09h00 à 12h00
Lundi 26 août de 09h00 à 12h00

La commune met en œuvre les moyens matériels suivants.
En mairie des Avirons :
. Exposition des documents cartographiques agrandis sur des panneaux. Les visiteurs les consultent en attendant leur tour.
. Les documents cartographiques sont par ailleurs consultables sur un micro-ordinateur dédié, installé par l'informaticien de la commune.
. Accès direct à la salle du conseil municipal, lieu de permanence, depuis la voie de circulation et les aires de stationnement à l'arrière de la mairie. La salle du conseil est suffisamment vaste, les tables et les chaises suffisamment nombreuses pour le confort des contributeurs (attente, rédaction des observations…)
. Le service urbanisme de l'autre côté de la rue Général de Gaulle délivre, à la demande, les extraits de plans cadastraux nécessaires pour repérer les parcelles sur les documents cartographiques.
Le rapprochement des bâtis sur les extraits cadastraux et sur les cartes muettes facilite l'identification des parcelles malgré la différence d'échelle. Cela peut prendre une à vingt minutes.

A la maison France Services du Tévelave :
Malgré l'exiguité du bureau dédié les permanences se déroulent dans des conditions satisfaisantes. L'affluence relativement importante ne donne lieu à aucune manifestation d'impatience malgré une attente ponctuellement prolongée.
Les responsables, aimablement et gracieusement fournissent à la demande les extraits de plans cadastraux utiles pour repérer les parcelles sur les cartes muettes.

Les permanences d'enquête publique se déroulent dans un climat serein et courtois.

3. Observations recueillies : analyse et synthèse

Trois modalités de recueil pendant l'enquête publique :
. Sur les registres ouverts en mairie et au centre administratif du Tevelave ;
. Sur registre électronique (adresse mail dédiée) ;
. par courrier postal adressé au siège de l'enquête publique, la mairie des Avirons.
Il faut saluer la performance de l'informaticien de la commune qui a mis en place l'équivalent d'un registre électronique accessible 24h/24.

Le 10 juin 2024, en amont de l'enquête publique, le Préfet de La Réunion rappelle l'historique de la procédure de consultation pour avis des PPA sur le projet de PLU de la commune des Avirons en préambule de l'avis détaillé des services de l'Etat.
Il s'agit d'un « nouvel arrêt » suite à un premier avis « réservé » des services de l'Etat en date du 13 janvier 2023 sur un projet initial en date du 6 octobre 2022.
Les amendements requis ayant été intégrés moyennant « plusieurs réunions techniques » le projet a été de nouveau présenté aux PPA dont la liste suit, outre le Préfet.
. Région Réunion
. ARS, Agence Régionale de Santé de La Réunion
. MRAe, Mission régionale d'autorité environnementale
. Le Département de La Réunion
. Le SMEP Grand Sud, Syndicat mixte d'études et de programmation du SCoT Grand Sud

. La CDNPS, Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, formation spéciale dite « des sites et des paysages »
. La CDPENAF, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
. La CIVIS, Communauté Intercommunale des Villes Solidaires
. L'ONF, Office National des Forêts
. La CCI de La Réunion, Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion
. La CMA, Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Réunion
. La Chambre d'Agriculture

L'avis de l'Etat se focalise sur la prise en compte des réserves émises le 13 janvier 2023 comme suite à l'arrêt initial du PLU le 6 octobre 2022.

Le 29 mai 2024, lors de la première rencontre relative à la tenue de de l'enquête publique, M Eric FERRERE, maire de la commune des Avirons, souligne fortement les points suivants.
. Au cours de l'année 2023 des réunions techniques avec les services de l'Etat consolident l'ossature du projet par intégration au maximum des amendements propres à lever les réserves.
. Le projet s'enracine dans la mémoire du terroir patrimonial avironnais, un terroir aux atouts à valoriser : paysages exceptionnels (balcon sur l'océan), proximité directe de la forêt constitutive du Parc National de La Réunion.
. le projet favorise un essor économique durable et garantit un cadre de vie le plus agréable possible sur un territoire d'exception.

Le procès-verbal des observations ci-après inclut l'avis détaillé des PPA dûment joint au dossier d'enquête.

Lundi 09 septembre 2024, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal de référence, article 9, le procès-verbal est remis au maître d'ouvrage lors d'une rencontre.

Nota :
L'enquête publique est close le mercredi 28 août 2024 à 16h00 sur les registres papier, mais à minuit sur le registre dématérialisé.
Le commissaire enquêteur récupère les registres d'enquête le jeudi 29 août.
Le délai de huit jours stricto sensu échéant le vendredi 06 septembre, la date de la rencontre est fixée d'un commun accord après le samedi 7 et le dimanche 8 septembre, jours non ouvrables ni ouvrés, soit le lundi 09 septembre 2024.

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies

Rédigé conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté municipal n° 179/2024 en date du 26 juin 2024, portant organisation de l'enquête publique.
Date de remise : lundi 09 septembre 2024
Délai de réponse : mardi 24 septembre 2024

Préambule

Les PPA, personnes publiques associées, notamment les services de l'Etat ont substantiellement amendé en concertation avec la commune le projet initial arrêté le 6 octobre 2022 jusqu'à la délibération du 1er mars 2024 portant nouvel arrêt, objet de la présente enquête publique ouverte le 29 juillet, close le 28 août 2024.
Les PPA ont rendu un nouvel avis valant observations dûment joint au dossier d'enquête.

Le 10 juin 2024, en préambule de l'avis des services de l'Etat, le Préfet de La Réunion souligne :

- *« les efforts… en matière de réduction de consommation d'espace et la réévaluation du besoin global en logement en adéquation avec les perspectives démographiques du territoire communal. »*
- *l'étude de densification des espaces urbanisés plus de la moitié des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine ».*
- (le fait que le projet) *« respecte les grands équilibres définis à l'échelle du SCoT ».*

En complément de ces points positifs, remarques, recommandations et **réserves** conditionnent une approbation consensuelle du projet.

D'où la proposition :
« Mes services pourront, si vous le souhaitez, vous accompagner dans la prise en compte de l'ensemble des remarques soulevées dans cet avis ».

A ces conditions le projet de PLU deviendrait assimilable à un **cadre de référence dynamique** orientant durablement l'évolution socio-économique de la commune à l'horizon 2033.

Le concept de « **cadre de référence dynamique** » répond aux réalités suivantes :
➔un cadre législatif et réglementaire en évolution (par exemple le décret n°2024-742 du 6 juillet 2024 en application de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte, l'application à La Réunion de la loi Littoral du 3 janvier 1986),
➔un changement climatique avéré qui appelle des ajustements appropriés.
Le présent procès-verbal de synthèse des observations s'inscrit dans une telle perspective.

Pour ***« consolider la sécurité juridique du document »*** le Préfet de La Réunion invite la commune à lever la contradiction apparente entre

- le choix de privilégier les dispositions du code de l'urbanisme ancien format (antérieur à 2014)

- et « la volonté de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2011, en particulier la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

Et rappelle que la modification simplifiée du SCoT (délibération SMEP Grand Sud du 07 novembre 2022) relative à l'application de l'article 42 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018) n'est pas approuvée à ce jour.

Les réponses du Maire au présent procès-verbal valent engagement à construire un PLU dynamique opposable à tout projet d'aménagement, d'exploitation ou de construction à l'horizon 2033.

Le **classement des observations par thème (A à E)** suit le sommaire de l'avis détaillé des services de l'Etat(A et B). S'y ajoutent des rubriques spécifiques (C,D,E).
Chaque observation porte un code alpha-numérique en fonction de son ordre chronologique dans les registres : nCV(centre-.ville), nTV(Tevelave), nDM (registre dématérialisé). Les registres seront joints aux rapport et conclusions du commissaire enquêteur dont la remise au maître d'ouvrage est prévue le 28 septembre 2024 au plus tard.
Les requêtes aux fins de déclassement sont recensées à la rubrique D sous forme de tableaux récapitulatifs. Les plans cadastraux utiles pour le repérage des parcelles ainsi que les éventuels argumentaires sont joints aux registres d'enquête.

Bilan statistique des observations

. Observations émises par les PPA (jointes au dossier d'enquête) 12
. Sur registre papier
Deux registres ouverts en centre-ville (code 1CV à 85CV)..... 85
Un registre ouvert au Tevelave, maison France Services (code 1TV à 16TV) 16
. Sur registre électronique (code 1DM à 131DM)..... 131
. Observation orale (pour ordre en E10)..... 1
. Observations par courrier postal 0
Sous-total..... 245
. Doublons à déduire 28
Total réel 217

Recensement des avis favorables et des avis défavorables (en dehors des PPA).
. Avis favorables 68
. Avis défavorables 5
Nota : Ce recensement est indiqué pour simple information.

Sommaire du procès-verbal

A. Projet de territoire au regard des objectifs de développement durable..... 21

A.1. Enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe des espaces
A.2. Compatibilité avec le SCoT du Grand Sud
A.3. Conformité avec les dispositions législatives du code de l'urbanisme, volet loi Littoral
A.4. Enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels
A.5. Enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales
A.6. Enjeu de protection des ressources naturelles, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages
A.7. Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique
A.8. Enjeu de prévention des risques et des nuisances
A.9. Prise en compte de l'enjeu mobilité
A.10. Bruits et infrastructures routières

B. Procédure et forme du PLU..... 28

B.1. Orientations d'aménagement et de programmation
B.2. Règlement graphique
B.3. Les emplacements réservés
B.4. Annexes
B.5. Rapport de présentation

C. Propositions et projets argumentés avec dossier (C1 à C11)..... 32

D. Demandes de déclassement (tableaux récapitulatifs)..... 37

E. Autres observations et requêtes..... 43

Synthèse des observations et avis du commissaire enquêteur 45

A. Projet de territoire au regard des objectifs de développement durable

A.1. Enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe des espaces

Services de l'Etat

. Besoin en logement : mettre en cohérence les données du PADD et du rapport de présentation.

. Zone AU (à urbaniser) de 40,4 ha :

La consommation d'espaces future planifiée du PLU en vigueur n'est pas assimilable à la consommation d'espaces effective.

. En lien avec la CIVIS compétente en matière économique, confirmer le classement en zone AUes du secteur à l'entrée du territoire communal et clarifier la stratégie intercommunale, en cours de réflexion, sur l'aménagement global du secteur.

Leviers d'action :

- Affiner l'étude de densification (justifier le choix d'une sous-évaluation du potentiel logement)
- Optimiser le foncier constructible

Outils :

- Evaluer la constructibilité des dents creuses et des friches
- Identifier correctement les polarités de l'armature urbaine du SCoT (exemple : quartier de Fond Maurice, **bourg de proximité au lieu de ville relais**).

CDPENAF (avis simple)

. Etude de densification : expliciter les choix méthodologiques.

. Zones AU (40,4 ha dont 27,65 ha hérités du zonage PLU en vigueur : expliciter la vocation résidentielle de ces zones (OAP, ER…)

- Parcelle AR 1495 de 1,7ha, Fond Maurice, cultivée, déclassée en AUt pour un projet de création d'un complexe hôtelier(OAP2) : **justifier ce projet, études à l'appui.** Prendre en compte la zone AUt délimitée sur le quartier de Ravine Sèche à 400 m environ de distance, sans projet précis. L'impact du projet PRODEO n'est pas assimilable à une mesure compensatoire.
- Zones AU chemin Maurer et chemin Pavé : **retirer les zones AU délimitées autour des constructions existantes (ne répondent pas à un besoin d'urbanisation future).**
- Parcelle AR 602/660 Fond Maurice, 1,1 ha, classée AUc pour une déchetterie et un plateau sportif (OAP3) : conforter l'argumentaire et démontrer l'absence d'alternative compte tenu du potentiel agronomique du secteur.
- Zone AUt, Ravine Sèche : **justifier par une OAP ou un ER**. Ce secteur se prêterait au projet de complexe hôtelier sur la parcelle AR 1495.
- Zone AUa pour le nouveau collège : compléter l'étude de faisabilité par les quotas d'extension in SCoT (ville relais).

Règlement de la zone A

Expliciter les conditions relatives aux besoins de l'exploitation (bâtiments techniques et habitations), faute de quoi les changements de destination prévus au règlement sont inopérants.

Secteurs naturels (zone N)

Village du Tévelave (OPA4,5,6) :

- **Maintenir en zone N** l'espace prévu pour un parking (PPR captage).
- Aire de pique-nique : **supprimer la structure hôtelière prévue dans l'OAP (extension d'urbanisation et zone PPR à risque).**
- Maison de la biodiversité : classer le site en N

Secteur Nto de Bois Blanc : **village de rang 2 au ScoT. Les conséquences :**

- **Classer la zone Ud1 en Ud**
- **Classer la zone Nto en N pour limiter la constructibilité.**

Règlement de la zone N

Exposer en détail l'impact environnemental des aménagements légers à vocation touristique.

Prévoir l'insertion de projets relatifs à la production d'énergie renouvelable.

CCI Île de La Réunion

. Sur 40,4 ha de zones AU (à urbaniser), 6,5 ha sont classés AUe (vocation économique) et 2,4 ha en AUt (vocation touristique), soit en cumulé 26% des zones AU.

Le développement économique appelle des infrastructures, équipements et réseaux à créer dans le **respect du cadre de vie original de la commune des Avirons**. En particulier, il y a lieu de prévoir des aires de stationnement suffisants, à intégrer dans la géo-morphologie du territoire.

L'ambition touristique développée dans le PADD valorise le Tévelave comme « village forestier ».

La CCI rappelle son rôle pédagogique auprès des porteurs de projets inspirés par l'offre.

CMA, chambre de métiers et de l'artisanat

La CMA s'inscrit dans la même dynamique que la CCI.

Anonyme. Obs.47CV. Parcelle AT 453 de 4000 m2 irriguée depuis 1990. Chemin Pavé.

« … souhaite préserver cet espace agricole qui sera l'un des derniers de la commune. »

Bernard MONDON. Obs. 81 DM

Revoir les délimitations des zones agricoles par rapport aux constructions existantes.

Allée du cimetière : urbanisation diffuse en zone agricole.

Comment harmoniser le zonage ?

Marie. Obs.83 DM

Revitaliser « le centre ville, un cœur vert zen, un jardin paysager, un couloir sans véhicule dédié aux piétons,… un espace street-food »… « préserver la ruralité de cette commune ».

A.2. Compatibilité avec le ScoT du Grand Sud

Services de l'Etat

. Les deux zones AUt

secteur de Fond Maurice (OAP n° 2, complexe hôtelier haut de gamme) ;

aire d'accueil sur RD16 (OAP N°3)

appellent une démonstration de l'absence de solution de substitution raisonnable au sein de l'enveloppe urbaine existante,

. Justifier les nouvelles zones AU situées en dehors de la ZPU.
. Espaces redéployés (U ou A -> N) : s'assurer de la qualité des espaces redéployés (artificialisation etc. ?)
. Délocalisation collège Adrien Cadet : préciser les quotas d'extension réellement mobilisés.
. **Potentiel logements des zones AU** au sein des polarités urbaines : préciser les modalités de calcul appliquées.

MRAe
. Expliciter dans le PADD **la stratégie en matière de logement social** en conformité avec les objectifs fixés par le SCoT du Grand Sud, le PLH et le PILHI de la CIVIS.
. Préciser la prise en compte du nouveau collège Adrien Cadet ainsi que le devenir du site actuel.

SMEP Grand Sud

. Une procédure de modification simplifiée du SCoT grand Sud est en cours (loi ELAN). Le projet de PLU identifie « des secteurs UD1 considérés comme des poches bâties en espace agricole ou naturel. Ce chois est compatible avec le futur SCoT.

Conseil Régional (compatibilité avec le SAR)

. Extension de la tache urbaine : justifier
- les besoins en tenant compte de la densification des zones U et des 27 ha en AU, non aménagés au PLU en vigueur.
- le maintien des zones AU existantes.

. Règlement : intégrer le respect des densités en bourg de proximité et en ville-relais (Les Avirons).
. Logements aidés : démontrer clairement l'atteinte de l'objectif de 40% de logements aidés.
. Classer le foncier du lycée en une seule zone Ua.
. Politiques régionales : le dossier PLU ne prend pas explicitement en compte notamment les éléments patrimoniaux remarquables, la PPE, programmation pluriannuelle de l'énergie, le réseau d'énergies renouvelables, la mobilité, les couleurs de toiture (éviter le blanc)…

A.3. Conformité avec les dispositions législatives du code de l'urbanisme, volet loi Littoral

Services de l'Etat

Le SCoT identifie l'ensemble du secteur de Bois Blanc en village de rang 2, ce qui prescrit impérativement :
- **Un classement de la zone Ud1 en Ud (la zone Ud1 correspond aux SDU)** ;
- **Un classement de la zone Nto en N permettant de limiter la constructibilité au regard des caractéristiques du secteur**.

A.4. Enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels

Services de l'Etat
. Zone AU destinée à la création d'un hôtel (secteur Fond Maurice). OAP2, parcelle AR1445.
Analyser les possibilités alternatives dans enveloppe urbaine existante du fait que la perte du potentiel agricole serait définitive en cas d'aboutissement du projet.
. Zone AU destinée à la création d'une déchetterie sur Fond Maurice (OAP n° 3 in « mixité fonctionnelle » : **retirer le projet de déchetterie du fait d'un impact environnemental négatif.**
. Zone AUa pour l'implantation d'un nouveau collège (déclaration de projet collège Adrien Cadet approuvée le 1er mars 2024) **: justifier l'agrandissement de plus de 4 800 m2 d'espaces bâtis (réserve formulée par la CDPENAF)**
. Retirer les zones AU délimitées autour des constructions existantes, qui ne répondent pas à un besoin d'urbanisation future.
. Village du Tévelave : privilégier un zonage adapté au site destiné à l'accueil du futur parc de la biodiversité lequel pourrait être **classé en zone naturelle**.
. OAP n°5 : Esplanade sportive et touristique du Tévelave

- mettre en cohérence les pièces réglementaires du PLU sur ce point ;
- privilégier la classement en zone N du parking prévu.

. OAP n°6 : Aire de pique-nique du Tevelave : **supprimer le projet de structure hôtelière exclu en zone N car constituant une extension d'urbanisation non identifiée au SCoT.**

MRAe
. Réaliser une **étude d'identification des espaces boisés remarquables**.
. Abandonner le déclassement d'espaces boisés au profit d'un projet de construction d'un hôtel au Tévelave ainsi que dans les secteurs de La Chapelle et de Bras Sec les Bas (corridor écologique).
. Au Tévelave, concernant le projet de parking, **recours possible à un STECAL** compte tenu de l'état « non naturel » du site, du fait de l'utilisation comme « parking sauvage ».

Denis LAVIGNE parcelle AR 602, AR 660. 41 CD 11 Le Brûlé. Obs.36CV.
« **Monsieur le Maire a confirmé l'abandon de la déchetterie**… Les habitants du quartier du Brûlé souhaitent préserver le calme et l'aspect rural… Nous devons préserver nos terres agricoles. »

Anonymes. Obs.67 et 68 CV + 120 DM
Concernant le projet de plateau sportif et de déchetterie : « encore un projet qui grignote les terrains agricoles. Ce petit territoire qui a connu un boom au niveau de l'urbanisation mérite d'être préservé… Quelle image veut-on donner à cette commune qui a été… le berceau de l'agriculture. »

Anonyme. Obs78 CV. Obs.9 et 10TV. Parcelles AP1120 et AP182. Zone A. En horticulture.
66 chemin Labrune.
« … Je demande la régularisation de l'usage actuel du bâtiment d'exploitation en partie transformé en habitation. En effet une présence permanente est nécessaire pour surveiller la production de fleurs… une décision de justice en instance remet en cause l'usage du bâtiment en partie comme habitation. D'où l'urgence de ma requête. »

Anonyme. Obs.25 DM.
« Il ne faut pas dénaturaliser notre environnement. »

Marie Clara, Jean-Michel et Noah LEPERLIER. Obs.42, 43, 44 et 47 DM. + anonymes 72, 96, 97, 101, 102, 103, 104, 105, 111 DM
« Je souhaite que le chemin Labrune passe en zone A au lieu de APF pour les agriculteurs. »
« En soutenant l'agriculture… nous favorisons une gestion durable de l'environnement et encourageons les circuits courts… »

Fanny LAVIGNE. Obs.125 DM
Merci pour l'abandon du projet de déchetterie.
Parcelles AR 602 et AR 660 Fonds Maurice : maintien en zone A.
« Préserver et développer l'agriculture pourvoyeuse d'emplois plus importante que le développement touristique… trouver un équilibre avec des projets écologiques et une agriculture raisonnée comme évoquée dans le PADD. »

A.5. Enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales

Services de l'Etat
. Au moins 30% des futures opérations devraient être orientées vers le LLTS (logement locatif très social) répondant aux besoins des ménages en situation de grande précarité.
Quantifier de façon explicite les objectifs de production de logements sociaux à l'horizon 2033. A cette fin ER et OAP devront être davantage incitatifs, conformément aux prescriptions du SCoT.
. OAP n° 1 in « mixité sociale et fonctionnelle » : compléter par un descriptif précis des logements prévus. Nota : le règlement ne peut pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ce type d'établissement (article L151-34 du code de l'urbanisme).
Compléter le règlement du PLU par les dispositions particulières en faveur de la mixité sociale, compatibles avec les orientations du SCoT.
. Mieux affirmer la stratégie de confortement des polarités urbaines dans le cadre du projet de revitalisation de son territoire (centre-ville, bourg du Tévelave) co-signé par la Ville, la CIVIS et l'Etat le 27 février 2024. Mettre en œuvre le plan d'action y afférent (**convention-cadre PVD, petite ville de demain).**

A.6. Enjeu de protection des ressources naturelles, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages

Services de l'Etat
. Article 7 du règlement du PLU : compléter par les prescriptions relatives à la réduction des nuisances lumineuses nocturnes (éclairage public).
. OAP à proximité de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques : définir des orientations paysagères respectueuses des écosystèmes (suppression EEE etc.)
. Compléter le diagnostic de territoire par :

- Cartographie des habitats littoraux ;
- Identification des nuisances lumineuses nocturnes grevant la « trame noire » (impact sur la faune aviaire)

. Classement de 55,1 ha supplémentaires en zone N : **Privilégier un maintien plus réaliste en zone A via un inventaire de terrain approprié** (exclure friches inexploitables…)

Ressources en eau et assainissement

. Rectifier les orientations du SDAGE 2022/2027 énumérées dans le rapport de présentation (tome 1 p75 et 76).

. Intégrer ces rectifications dans le règlement du PLU. Référence : guide DEAL 2014.

. Eaux pluviales : mettre en relief les actions palliant le risque sanitaire (gîtes larvaires) et préconisant la valorisation des eaux pluviales.

. Mettre à jour les données en assainissement (projet de STEP en aval du quartier Fond Maurice, non confirmé ; saturation de la STEP de Bois de Nèfles à Saint-Leu)

. Produire un bilan du contrôle des ANC par le SPANC

. **Intégrer les risques liés au changement climatique avéré dans le projet de PLU (impact sur la ressource en eau, protection des captages et forages).**

. ER 17 : réalisation d'un parking dans le PPR Ruisseau Aval au tévelave, actuellement « parking sauvage ». **Réaliser une expertise hydrogéologique préalable.**

. ER 5 : réalisation d'une déchetterie : **incompatible avec le PPR du Brûlé, donc identifier un autre site.**

. OAP : projet d'hôtel secteur Fond Maurice. **Prévoir un raccordement à l'assainissement collectif et tenir compte de l'expertise hydrogéologique en cours.**

. PPR du Brûle et Ruisseau aval : **Le projet de PLU doit respecter l'impact de toute réalisation sur la qualité des eaux dans les périmètres de protection.**

. Intégrer au projet une étude complète (analyse et conclusions) de sa compatibilité avec l'ensemble des prescriptions de protection des ressources en eau destinées à la consommation humaine.

Paysage (OAP1, 3 et 5)

. « Réaliser une **analyse paysagère** indiquant et justifiant l'incidence pour le paysage du renforcement de cette armature urbaine le long d'une route, à la fois pour les vues proches mais aussi pour les vues lointaines ».

MRAe

. **Etablir un diagnostic écologique de territoire**.

. Reprendre dans le règlement du PLU les dispositions spécifiques sur l'éclairage public en vue de protéger le survol nocturne du territoire par les oiseaux marins.

. Ajouter une cartographie des secteurs à enjeux écologiques (référence : étude DEAL de juin 2014).

. Elaborer une stratégie sur le sujet de l'eau en vue d'une adéquation pérenne entre les besoins (actuels et futurs) avec les ressources en eau mobilisables tout en intégrant les effets prévisibles du changement climatique.

. Intégrer l'avis de l'hydrogéologue agréé concernant le forage du Brûlé.

. Eaux usées : faute de station d'épuration, comment intégrer dans le projet les extensions du réseau collectif d'assainissement des eaux usées induites par les logements à construire ?

. Compléter le projet par la **problématique des eaux pluviales**.

. Ajouter une cartographie des secteurs à enjeux écologiques transcrivant les résultats de l'étude d'identification des réseaux écologiques de La Réunion (incidence sur les zones AU, pertinence des déclassements de zones U et A en zone N).

ARS

. Eau destinée à la consommation humaine : sujet primordial du fait de l'impact des réalisations et équipements nouveaux sur la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

. Déplacer hors PPR du forage du Brûlé les projets de déchetterie, STEP, hôtel, logements.

. **Signaler clairement sur les cartes du zonage PLU l'ensemble des captages et leur périmètre de protection rapprochée ainsi que les servitudes d'utilité publique.**

Nota : action en cours sous la responsabilité de la CIVIS, compétente depuis le 1er janvier 2020, avec l'expertise d'un hydrogéologue agréé.

. Evaluer l'adéquation les capacités de stockage et des besoins en eau.

. Prendre en compte la gestion des déchets de toute nature.

. Mettre à jour et publier le recensement des dispositifs (captages, forages) et équipements existants dans le domaine de l'exploitation de la ressource en eau.

CIVIS

. Réseau de collecte des eaux usées : extension programmée au secteur Fond Maurice, dans le PPR du forage du Brûlé.

. Régularisation en cours du périmètre de protection du forage du Brulé (compétence de la CIVIS depuis le 1er janvier 2020). Expertise en cours par l'hydrogéologue agréé.

. Recherche en cours du site d'implantation d'une déchetterie ailleurs que dans le secteur Fond Maurice.

CDNPS commission départementale de la nature, des paysages et des sites

. Déclassement de 24,7 ha d'EBC compensé par + 93,3 ha dont 80,6 ha à protéger comme corridors écologiques avérés, 12,7 ha liés au changement de l'outil SIG.

Justifier que les EBC proposés au déclassement relèvent tous d'erreurs matérielles dans leur identification au PLU 2011 et non de régularisation de défrichements.

Anonyme. Obs. 54 DM

« … je suis inquiet face aux projets qui pourraient impacter la qualité de notre ressource en eau…
Plusieurs OAP impactent le captage du Brûlé…
… Une déchetterie existe déjà sur la commune de l'Etang-Salé…
… Un complexe hôtelier sera source de nuisances sonores… »
Voir les recommandations de la MRAe sur la collecte et le traitement des eaux usées.
Mettre en oeuvre une pédagogie relative à la gestion économe de la ressource en eau.

Anonyme. Obs.77 DM

Reprend les recommandations des services de l'Etat et de la MRAe (voir supra)

Anonyme. Obs.108 DM

Pas de déchetterie à Fond Maurice.

A.7. Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

Services de l'Etat

. Présenter clairement une **stratégie de lutte contre le dérèglement climatique** et d'adaptation du territoire face aux futurs bouleversements en se référant aux simulations effectuées par Météo France.

. Etablir l'analyse de la situation actuelle des GES (outil GES URBA) ainsi qu'une évolution à l'horizon 2050.

MRAe

. Préciser la stratégie de lutte contre le dérèglement climatique en se référant aux simulations proposées par Météo France

. Quelle trajectoire d'ici 2050 pour la réduction des GES ?

A.8. Enjeu de prévention des risques et des nuisances

Services de l'Etat

. Prendre en compte explicitement les prescriptions du PPR approuvé le 17 janvier 2020 dans les OAP.

. Enjeux sanitaires et nuisances : répertorier les « points noirs » éventuels, avec les mesures ERC.

En annexe du PLU, insérer une cartographie des bâtiments d'élevage et/ou agricoles existants avec indication des distances à respecter.

. Règlement du PLU : insérer les documents en vigueur relatifs aux mesures ERC relatives aux nuisances de toute nature.

MRAe

. Justifier la stratégie de développer l'assainissement collectif à Tevelave et dans le quartier de Fond Maurice.

. En corollaire, **supprimer le projet de STEP dans le quartier de Fond Maurice**.

. Eaux de ruissellement pluvial : insérer les prescriptions spécifiques dans le règlement du PLU.

ARS

. En annexe du PLU, représenter graphiquement les bâtiments d'élevage et/ou agricoles existants avec un périmètre à respecter (hygiène en milieu rural)

. Etablir un **diagnostic qualitatif avec les mesures ERC** appropriées concertant l'air, les nuisances sonores, les infrastructures de transport, les déchets, les risques vectoriels, un projet de centre commercial.

A.9. Prise en compte de l'enjeu mobilité

Services de l'Etat

. Insérer dans les documents du PLU les orientations relatives à la mobilité, figurant dans le PADD.

Anonyme. Obs.55 DM.
« … réaliser la continuité d'un trottoir entre les habitations route de la Ravine Sèche (intersection chemin Cendrine/route de la Ravine Sèche) jusqu'au groupe scolaire Thérésien Cadet… ainsi qu'un ralentisseur ».

A.10. Bruits et infrastructures routières, sécurité et navigation aérienne

Services de l'Etat
. Le territoire communal est à l'écart des grands axes de circulation routière et de survol par des aéronefs.
. **Intégrer le nouvel arrêté préfectoral n°2740 du 14 décembre 2024**.

B. Procédure et forme du PLU

B.1. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Services de l'Etat

. Retravailler l'ensemble des OAP ainsi que l'ensemble des documents du projet de PLU compte tenu des observations, recommandations et réserves exposées dans la partie 1.
. OAP 1, belvédère panoramique RD 11 ; OAP 3, point de vue sur le grand paysage ; OAP 5, esplanade sportive et touristique du Tévelave : ces trois cônes de vue sont tournés vers l'océan. Pourquoi pas un panorama sur les cirques, pitons et remparts ?
. OAP 6, aire de pique-nique du Tévelave : supprimer la structure hôtelière.
. Trois OAP à mixité fonctionnelle : résidence pour personnes âgées, équipement petite enfance, équipement sportif et déchetterie. **Détailler et justifier les aménagements et constructions programmés.**
. Cinq OAP à mixité sociale. **Détailler et justifier les programmes de logements en indiquant la part de logements aidés. Fournir un échéancier.**
. Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation : ce document précis et détaillé garantit à la commune la maîtrise de la dynamique du développement.
. OAP conseillées :
- nouvelles zones AU
- projet de centre commercial
- mise en valeur des continuités écologiques et mesures pour préserver l'environnement.

Billy, Adrian, Rico MESCENE Obs. 50 CV
Pourquoi la parcelle en bordure ouest (AT 223 à AT 416) desservie en eau et électricité n'est-elle pas en zone UC ?
La zone d'activité arrive 25 ans trop tard et 15 ans trop tôt…

Hugues MONDON. Obs.74 CV
Déplacer la déchetterie prévue en surplomb de la nappe phréatique.

Arnaud GARNIER + anonymes. Obs. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 84, 85, 86, 91, 94, 116, 117,119, 120, 121 DM . OAP n° 2, équipement hôtelier.
Nota : ces observations portent sur le même objet.
Pas d'hôtel de luxe ni de casino dans un quartier résidentiel paisible et tranquille.
Motifs :

- « Folie des grandeurs »
- Source de nuisances sonores nocturnes, d'addiction aux jeux (voir La Ciotat près de Marseille).
- Préserver le potentiel agronomique.
- Gestion problématique des déchets

Contre-proposition : implanter l'hôtel en zone AUt Ravine Sèche.

Alain GRUESO et Nathalie BOUDIGUE. Obs.99 DM.
OAP Complexe hôtelier dans une zone agricole, et déchetterie.
Quelles garanties pour préserver le confort de vie et la quiétude des riverains ?
Comment seront traitées les eaux usées, sachant que la STEP de Saint-Leu est saturée ?

Anonyme. Obs 87 DM.
OAP 1 Belvédère panoramique RD 11. La RD 11 est une voie très fréquentée.
. Comment s'y gareront les véhicules montant vers les Avirons (belvédère sur le côté gauche) ?
. Comment gérer les pollutions liées aux activités commerciales prévues sur un site à entretenir ?
Propositions :
. sécuriser l'intersection dangereuse RD17-RD11 ;
. créer une piste cyclable ;
. aménager des « poches de stationnement » le long de la RD11.

Anonyme. Obs 100 DM
OAP 5. Esplanade sportive et touristique du Tevelave.
Avis défavorable à cause des risques de nuisances sonores (va et vient de véhicules).

B.2. Règlement graphique

Services de l'Etat
. **Compléter le règlement par l'identification graphique du principe de réciprocité d'implantation des constructions (article A1). Règle de réciprocité : 100 mètres.**
. Remplacer la légende « site inscrit » par « immeuble inscrit » ou « monument historique inscrit » (appellation erronée).
. Règlement écrit :

- Eaux pluviales : voir partie A.
- Assainissement : annexer les schémas des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

. Risques : voir partie A
. Zonage U

- Compléter les articles UE11-2 et AUE11-2 par la pente et la couleur de la toiture.

. Zonage A

- Article A2.2 : préciser la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour un bon fonctionnement de l'exploitation en y attachant plusieurs critères.
- Délimiter les contours de l'agrotourisme.

Supprimer l'alinéa 10 de l'article A2.2

. Zonage N

Compléter le règlement par les dispositions relatives

- aux aménagements légers à vocation touristique
- à l'implantation d'ouvrages techniques de production d'énergie renouvelable
- à l'interdiction des éclairages artificiels

B.3. Les emplacements réservés (ER)

Services de l'Etat

. Sur les 26 ER, cinq sont pour des opérations de logements locatifs sociaux dont trois en zone B2u. Voir la rubrique A.8. Enjeu de prévention de risques et de nuisances.

Marie Paule GIN. Obs.17 CV. Parcelle AS 755, 49 avenue du Général de Gaulle, Les Avirons.
Emplacement réservé n°8 « réalisation d'un équipement culturel ».
Le règlement d'un contentieux juridique relatif à la cession de la parcelle est en cours, auprès de deux instances :

- tribunal judiciaire (prix de vente de la parcelle)
- tribunal administratif (décision de préemption)

Quel projet justifie le classement de la parcelle comme « emplacement réservé « ?

Paul BOODHNA. Obs. 70 CV. Parcelle AI 983. 15 chemin des Bambous, Tevelave.
Emplacement réservé n°16 Cimetière.
Souhaite conserver le statut de voie privée au chemin des Bambous.
Demande un mur de séparation assez éloigné entre sa parcelle et le cimetière.

Famille PERSEE. Obs. 11 TV. Parcelles AI 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925 , lieu-dit Parc à Moutons, Tevelave.
Projet de cimetière : la famille y est favorable sous réserve que leurs parcelles soient déclassées.

Céline ADY. Obs. 118 DM. Parcelle AI 332 et 333. (Les annexes annoncées ne sont pas jointes).
Emplacement réservé n° 16 : réalisation d'un cimetière.
Autorisation d'aménager la parcelle AI 332 obtenue le 24 juillet 2023. Même demande prévue pour la parcelle AI 333.
Mon projet est en concurrence avec le projet de cimetière.
J'ai cédé une partie de la parcelle AI 332 pour un transformateur électrique au profit des riverains du chemin des Bambous.
Le raccordement au réseau d'eau potable est suspendu à cause d'un problème technique (surpresseur).
D'où « mon refus total » concernant la réalisation du cimetière.

B.4. Annexes

Services de l'Etat

. Bruit et infrastructures routières : intégrer au PLU le nouvel arrêté préfectoral n° 2470 du 14 décembre 2023.

. Eau potable et assainissement : voir rubrique B.2. supra.

B.5. Rapport de présentation

Services de l'Etat

. Procéder aux rectifications détaillées en pages 38 et 39 de l'avis détaillé des services de l'Etat.

. Mention particulière : analyser les résultats de l'application du PLU dans le domaine environnemental au plus tard six ans après son approbation.

. Proposer un RLP, règlement local de publicité.

C. Propositions et projets argumentés consignés dans les registres d'enquête

Nota : les dossiers portant argumentaire détaillé sont joints en annexe.

C1. Commune des Avirons. Obs. 12CV consignées dans le registre le 29 juillet 2024.
Le dossier est joint au registre papier n°1/2 ouvert en mairie (centre-ville).
Les observations de la commune des Avirons, maître d'ouvrage du projet, complètent utilement l'approche des questions relatives à l'eau et à l'assainissement et répondent aux recommandations et réserves émises par les PPA dans ce domaine. Elles sont jointes au dossier d'enquête.

Adéquation des besoins et de la ressource mobilisable en eau à l'horizon 2035, voire 2050 :
Référence : étude par le bureau BRL en 2019. Taux de croissance théorique : 2,55%.
Ressources :

- interconnexion avec la commune de l'Etang-Salé (sauf le Tevelave).
- Captage Ruisseau (PPR construit => infrastructures ad hoc sur le parking (ER17)).
- Forage du Brûlé (assainissement collectif prévu). **Projet de déchetterie retiré**.

. Une priorité : raccordement au réseau collectif d'assainissement.
. Contribution de la CIVIS (lettre du 8 mars 2024) sur l'extension du réseau de collecte des eaux usées et sur la régularisation du forage du Brûlé.
La lettre fait le point sur l'état d'avancement d'une programmation incluant ces deux points.

Assainissement collectif : Une consultation de la maîtrise d'œuvre est en cours de préparation. Démarrage prévu en juin 2024, donc effectif à ce jour ?
Forage du Brûlé : depuis le 1er janvier 2020 la CIVIS a compétence pour agir. La régularisation du forage conditionne la mise en service de l'usine de potabilisation de Mélina.
Le **rapport réglementaire de l'hydrogéologue agréé** est en cours, préalablement à une enquête publique spécifique.
Par ailleurs, la commune produit les documents suivants **qui complètent le dossier d'enquête** :
. Schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Phase 3 : projet de zonage et scenarii d'assainissement en date de juillet 2012
. Programme départemental opérationnel pour l'accès à l'eau des Hauts (PRODEO). Phase 3 : présentation de la solution retenue en date du 18 juillet 2023, concernant le secteur de Bellecombe et entre 340 et 900 m d'altitude. Surface finale : 501 ha.
Un calendrier prévisionnel jusqu'en 2030 figure dans le document.

Avis du commissaire enquêteur :
Les documents produits répondent aux observations, recommandations et réserves émis dans ce domaine par les PPA.
Ils complètent donc utilement le dossier d'enquête publique.
Ces apports devraient figurer dans un **document récapitulatif des amendements prescrits par les PPA. Objectifs :**
➔consolider les fondements du projet de révision de PLU,
➔garantir son opposabilité à toute demande de permis d'aménager ou de construire à l'horizon 2033.

C2. Jacky et Sylvie RIVIERE Obs. 18 et 63CV. Argumentaire en annexe C2
Parcelles AP 223, 633, 1229, 1230, 1231 et AP 1228, AP 1228, 1232, 1233, 1303, 1305.
Surface globale : 6500 m2. Zonage prévu en N. Secteur Ravine Sèche.
Un dossier solidement argumenté (cf annexe C2) justifie une demande de déclassement en zone Ud ou AU.
Eléments remarquables :
. PC accordé pour la parcelle AP 223 en février 2024 (n° 974 401 23 A 0088)
. Secteur en friche avec mitage
. Proximité d'une zone AU
. Projet de révision du PLU en contradiction apparente avec le SCoT dans le secteur.
. Projet d'aménagement et de construction (une dizaine de maisons) annoncé par courrier en date du 3 avril 2023.
. « Corridor écologique » : tracé non réaliste.

Avis du commissaire enquêteur :
Il y a lieu de faire un point précis avec les contributeurs concernant leur projet d'aménagement et de construction aux fins d'en déterminer la faisabilité dans le contexte global du PADD et des éventuelles OAP suggérées par les PPA.

C3. Famille FILO Obs. 29, 35, 37, 38, 48, 49, 55, 57, 59 83 CV. Argumentaires en annexe C3
Parcelles AT 0449 à 0456, AT 0554, 0555, 0556, AT 0546, AT 0223, 0225. Chemin Pavé
Le projet de révision du PLU opère les classements suivants :
. Zone AUes : AT0449, AT0550, AT0545, AT0546, AT0453
. Zone AUc : AT0456, AT0223, AT0225, AT0554, AT0555
. Zone rouge PPR : AT 0223, AT0225, parcelles bâties.
. Parcelle AT0456 : en partie en zone rouge PPR.
. Parcelle AT 0451(FILO Danielle représentant quatre héritiers). Vœu : construire sur la parcelle.
. Parcelle AT 0452 (FILO Frantz) : s'oppose, comme les aures membres de la famille, au classement en AUes. Vœu : à défaut, maintien en zone A.

Proposition : déplacer la zone AUes vers « le bassin à poisson vers sortie route des Tamarins ».
. Parcelle AT 453 (FILO Géraldine). Pas de concertation entre les propriétaires en 2011 (dernière révision). S'oppose au classement en AUes. Vœu : maintien en zone A pour projet agro-tourisme.
. Parcelles AT0453, 0454, 0455, 0456, 0555, 0223, 0225 classées en AUes dans le projet de révision.
Vœu : classer ces parcelles en AUc comme un certain nombre de parcelles à proximité.

Avis du commissaire enquêteur
La nombreuse parentèle FILO dénonce un « manque de concertation depuis 2011 » et conteste le zonage en AUes.
Après prise en compte des remarques, recommandations et réserves émises par les PPA il y aurait lieu de réexaminer le zonage AUes en concertation avec l'ensemble des habitants du secteur.
Objectif : consensus a minima sur les principes directeurs du projet de PLU.

C4. Alfred RIVIERE. SARL CHELONA Jardin des Tortues**.** Obs.31CV. Lettre en annexe C4. 56 chemin n°1.
L'emprise du Jardin des Tortues correspond aux parcelles AR305, AR589, AR590.
Les considérations suivantes concernent la parcelle AR 601 en zone A.
. Une récente visite des services de l'Etat (DAAF, DEAL, OFB) a conclu à la « nécessité d'agrandir les surfaces d'élevage et de réception des tortues afin de pouvoir continuer l'activité sereinement ».
Conséquence : aménager la parcelle AR 601mitoyenne, ce qui implique un déclassement préalable.
Objectif des aménagements :

- recueillir de nouveaux animaux récupérés chez des particuliers dont les radiata de Madagascar, espèce protégée menacée ;
- introduire des tortues géantes, à titre expérimental.

La nouvelle structure est une ICPE ainsi qu'un ERP (établissement recevant du public).
Enfin l'ensemble des structures permet aussi la conservation des plantes endémiques et indigènes présentes au Jardin des Tortues.

Requête : déclasser la parcelle AR601 en conséquence.

Avis du commissaire enquêteur
La SARL Chelona, en lien avec Chelona à Saint-Leu, propose aujourd'hui une activité d'élevage de tortues essentiellement terrestres.
C'est un lieu aménagé à des fins de conservation des chéloniens terrestres. Touristes, centres aérés, établissements scolaires le fréquentent. C'est une destination connue aux Avirons, avec un point de vue panoramique sur l'océan et le bassin versant côté Sud Ouest.
L'objectif des aménagements prévus contribue à renforcer une attractivité touristique, en cohérence avec la volonté de la commune.
La requête appelle donc un examen attentif compte tenu des conclusions de la « récente visite des services de l'Etat » évoquée par le requérant.

C5. HOAREAU. Obs.62CV. Site Bois Blanc Littoral**.** Document cartographique en annexe C5
. Conteste les zonages Nto et Ud1.
. Motifs :

- Mes parcelles en Nto sont grevées par une servitude de passage desservant les parcelles en Ud1.
- Les parcelles en Ud1 sont situées en bord de ravine.

Vœu : rétablir l'équilibre et l'équité.

Avis du commissaire enquêteur
Le zonage de l'espace littoral donne lieu à des recommandations et réserves de la part des PPA : voir supra A1, CDPENAF et A3, services de l'Etat.
Zonages préconisés :
. Ud1 -> Nto
. Nto -> N

Il y a lieu d'examiner le zonage du secteur en conséquence.

C6. Pascal FORT, Annick GAFFE née FORT, Elisabeth GAFFE épouse ELOY.
Argumentaire en annexe C6
Obs. 69CV et 107DM (observations identiques sur registre papier et sur registre dématérialisé).
. Parcelle AR 540 en contrebas de la RD11 (emprise partielle de l'OAP 1, belvédère panoramique le long de la RD11).
Depuis 1920 la famille FORT « a contribué au développement des infrastructures communales » au centre-ville. « Le Département a utilisé plus de 300m2 sur notre foncier pour élargir le RD17 » et en août 2024 « a grignoté les talus de la parcelle AR 540 » en zone N pour le réseau d'eaux pluviales sur la RD17.
. Conteste le classement en AUt de la surface à l'extrémité Nord de L'OAP 1 pour une rondavelle.
Vœu : suppression de l'OAP, maintien en zone N.

Avis du commissaire enquêteur
L'OAP 1 est par ailleurs contestée pour des motifs de sécurité (voir B1. Obs.87DM)
Il y a lieu d'examiner cette requête au regard du projet dûment amendé conformément aux remarques et réserves émises par les PPA.

C7. Isabelle LAURET. Obs.85CV, 16TV. Argumentaire en annexe C7 + lettre

Parcelles agricoles AI 1010 et AI 1007 (4070 m2) acquises en 2016 avec ma mère RIVIERE Joséphine, décédée récemment.

Mes parcelles ainsi que celle du voisin M LEOCADIE Daniel sont concernées par **l'ER15** et **l'OAPn°3** « création de stationnements, de kiosques et d'aménagements valorisant le panorama » sur la RD 16, route Hubert Delisle, vers le Tevelave.

L'aménageur indiqué est la CIVIS, ce que je découvre. D'où un déclassement en AUt et AUd.
L'impact de ce projet sur mes parcelles est le suivant.

- Situation enclavée au droit d'un mur de séparation et d'un mur de soutènement bâtis pour sécuriser la RD16.
- Seul accès : un ancien chemin d'exploitation agricole aujourd'hui condamné par M LEOCADIE.
- Accès éventuel à partir d'un virage (problèmes de sécurité).
- Zone à risques inondation.
- Pente >15%, faisant obstacle à l'intervention de véhicules d'incendie ou de secours.

Reconnue et enregistrée comme agricultrice (SIRET) je porte un projet en agro-tourisme à condition de bénéficier de l'irrigation.
Ce projet me tient à cœur. Il s'inscrit vien dans la volonté communale de promouvoir une agriculture et un tourisme durables. J'ai accueilli des camps scouts de courte durée.
Mes propositions :
. décaler la zone AUd vers la zone Aut. Décaler en conséquence la rondavelle.
. décaler la zone parking
. déclassement des parcelles AI 1010 et AI 1007.

Avis du commissaire enquêteur

L'argumentaire bien étayé dans le document en annexe mérite un examen attentif au regard des remarques, recommandations et réserves émises par les PPA en vue d'une réorientation du projet décrit en ER 15.
Notamment les services de l'Etat recommandent la recherche de solutions de substitution raisonnables.

C8. Marianne LENCLUME. Obs.26DM. Propositions pour le site du Tévelave
. réhabiliter l'auberge des Fougères
. améliorer la route du Maïdo et son accessibilité jusqu'au Tévelave
. autres aménagements et installations : un distributeur de billets de banque, un EHPAD, un musée.
Avis du commissaire enquêteur :
Ces propositions devraient s'inscrire dans le projet « Tevelave, village forestier ».

C9. Succession BRABANT Lucien. Obs.48DM.
Proposition pour un équilibre entre le Cœur de ville et le quartier historique du Brûlé, entre le Nord et le Sud.
On observe un étalement urbain anarchique dans le quartier du Brûlé (versant Sud du territoire communal délimité par la RD11).
Le mitage récurrent grève le potentiel agricole du secteur. De ce fait un zonage A ne garantit pas le développement d'une agriculture à la hauteur des besoins.
Proposition dynamisante : développer dans ce quartier un label « cottage créole » (habitat au milieu de jardins privatifs ou partagés) justifié par la proximité de la forêt domaniale de l'Etang-Salé.

Avis du commissaire enquêteur :
Ces propositions devraient s'intégrer dans une étude globale en vue d'instaurer un développement équilibré entre les secteurs de la commune, compte tenu des remarques, recommandations et réserves des PPA.
Un label « cottage créole » en aval du territoire communal conjugué avec le projet « village forestier » du Tévelave dans les Hauts confirmerait pour la commune des Avirons la dynamique célèbre « du battant des lames au sommet des montagnes ».

C10. CAUE. Obs. 126 et 127 DM. Site du Tévelave.
Le CAUE propose une nouvelle rédaction du règlement du projet de PLU.
Le document en annexe en donne les détails, à intégrer dans le règlement à approuver.

C11. Sylvaine FONTAINE. Obs.49DM
Parcelle AR 1482, 1666 m2. 147 chemin Cendrine. Zone A.
Porte un projet d'hébergement touristique insolite (yourte, bulle, bungalow).
Justifie une demande de déclassement par :

- la proximité d'une zone AUt
- le voisinage du site de l'OAP 2 « équipement hôtelier ».

Avis du commissaire enquêteur :
Projet à intégrer dans l'économie générale du secteur.

D. Demandes de déclassement

470 demandes de déclassement seraient en instance dans les services communaux.
51 demandes sont consignées dans les registres d'enquête, codifiées comme suit :
. registres centre ville : DCV 1à 36
. registre Tévelave : DTV 1 à 8
. registre dématérialisé : DDM 1 à 7

Motifs récurrents :
. Harmoniser les zonages (zone A enclavée dans un espace classé U)
. Loger des héritiers désireux de « rentrer à la maison »
. Activités agricoles peu rentables (parcelles morcelées, en friche, non irriguées, mal desservies).

Liste des demandes : sous forme de tableaux récapitulatifs.
Registre centre ville (N°1/2 et 2/2)
Registre Tevelave
Registre dématérialisé

Nota : les extraits de plan cadastral produits par les contributeurs sont dûment codifiés et annexés aux registres d'enquête papier.

Registre centre ville (n°1/2 et 2/2)

DCV1. Obs 1CV DEVEAUX Jean Christophe Parcelle AI0164 rue Paul Hermann, Tevelave	En partie constructible Vœu : totalité constructible
DCV2. Obs.3CV Mme LAMBERT née CADET Marie Josèphe Parcelles AP 446, 448,1198, rue Sèche	Projet de partage entre ses trois filles et leurs enfants, pour construction d'une habitation
DCV3. Obs.4CV Mme LENCLUME Marie Nadège Parcelle AP 0774 4ter chemin Cabris	Parcelle en partie bâtie Vœu : une autre partie constructible pour ses enfants
DCV4. Obs.5CV FERRERE Annie Claude + fratrie Parcelle AN 667 chemin Joseph Baronce	Parcelle en zone A enclavée dans un secteur urbanisé.
DCV5. Obs .6CV DE BOISVILLIERS Dominique Edvin Parcelles AN 916, 918, 919 et AN 800	Secteur à urbanisation diffuse. Projet d'accueil touristique saisonnier
DCV6. Obs.8CV RIVIERE Dominique Parcelle AP 618. Le Brûlé	PC accordé en 2021. Vœu : déclassement d'une partie de la parcelle.
DCV7. 0bs.9CV INCANA François Parcelle AO 532. Ravine Sèche	En zone A + en partie PPR Logement pour ses fils
DCV8. Obs.13CV HOARAU Jean-Pierre Parcelles AM 1192 et AD 1781	Achetées constructibles en 2018. PPR MT en 2020. Prescriptions réalisées. PC 9740 123 A004500
DCV9. Obs.15CV LALLEMAND Michelle Parcelle non identifiée	Urbanisation diffuse du secteur
DCV10. Obs.19CV BEGUE Laura, BEGUE Rudy Parcelles AM1804 et AM 1803. Impasse du Ruisseau. Zone N.	Les réseaux de viabilisation traversent les parcelles grevées d'une servitude de passage. Projet de retour au pays.
DCV11. Obs. 20CV DAMBREVILLE Jean Philippa Parcelle AM 1502, impasse du Ruisseau	Parcelle acquise en mai 2018. Zone N Projet de donation/partage Zone UC limitrophe. Erreur de tracé ?
DCV12. Obs.22CV VLODY René Parcelles AR 832-833. 84 chemin Cendrine. Ravine Sèche	Vœu : parcelle AR 832 constructible en partie sur 1000 m2, en mitoyenneté avec mon habitation

DCV13. Obs.23CV HOAREAU Jean Arthur pour SCI MAVIVA Parcelle AP 1273 31 chemin Café de Chine Surface : 650 M2	PC accordé sur une emprise de 238 m2 Vœu : rendre constructible la totalité de la parcelle.
DCV14. Obs. 25CV RIVIERE Michael Parcelle AO 62. Chemin Antoine Zettor Zone A	Demandes de déclassement en 2006 et en 2018 sans suite. Vœu : déclasser en partie. Parcelles voisines construites (AO 63 et 64) mais enclavées.
DCV15. Obs.26CV Mme VATEL Marie Eliane Monique Parcelle AP 600, 1407 m2 dont 800 m2 en N.	Conteste le zonage non conforme la réalité.
DCV16. Obs.27CV BOYER Gérald Parcelle AN 085, Ravine Sèche. Chemin Joseph Baronce.	Habite la parcelle depuis 20 ans. Parcelle grevée d'une servitude de passage pour des parcelles mitoyennes déclassées. Vœu : harmoniser le classement par rapport aux parcelles mitoyennes.
DCV17. Obs.30CV LEPERLIER Grégoire. Parcelle ?? 701	Urbanisation diffuse dans le secteur. Secteur : Tévelave
DCV18. Obs.33CV BOYER Gérard Parcelle AN 984, 1200 m2 environ Chemin Joseph Baron. Zone A	Parcelle en friche, enclavée dans une zone U. Projet de construction.
DCV19. Obs. 34CV RIVIERE Gilles Joseph Parcelle AR 818 chzmin Cendrine	Projet de location touristique. Rencontre avec le Maire en 2022.
DCV20. Obs.39CV RIVIERE Murielle fille de Daisy et Ludovic RIVIERE. Parcelle AN 1098. 5 route de la Ravine Sèche	Parcelle constructible à l'achat. PC accordé. Parcelles limitrophes construites. Vœu : réaliser une construction.
DCV21. Obs.40CV et 41CV FONTAINE Claire Ange et Claude ROCHE représentant 13 héritiers PAYET Parcelles AD473, AD369, AD 336.	Vœu : maintenir le classement prévu en UC
DCV22. Obs. 42CV ABELAR Willy Gino Parcelles ??1621 et 1622, Le Brûlé, chemin Carmérie (?)	Vœu : construire un bungalow
DCV23. Obs.43CV ABELARD Georges Parcelle AO 245, 22a10ca, Ravine Sèche, 6 chemin Dozenval. Zone A	Vœu : construire une maison pour son fils.
DCV24. Obs.47C Anonyme. Parcelle AT 453. 4000 m2	Projet agrotourisme, cultures fruitières et maraîchères.

DCV25. Obs.51CV MAZEAU Corinne Parcelles AO 248, 918, 921 Secteur ?	Demandes de déclassement sans suite
DCV26. Obs.52CV Mme SEVERIN Robert Thérésa Elourda Parcelle AL0173. Secteur ?	Vœu : loger son fils auprès d'elle.
DCV27. Obs.52CV GRONDIN Louis Marceau Parcelle AP 310. Impasse Nenel. Ravine Sèche Zone A	Parcelles limitrophes en zone U. Demande de déclassement en 2020.
DCV28. Obs.54CV HEBERT Jean Noël, HEBERT Luc Terrain famille Rivi§re Lucien chemin Kerbel Parcelle AD 162 et 722 chemin Milo Grondin, Tevelave. 6000 M2	Vœu : déclassement des trois parcelles.
DCV29. Obs.60CV GATELLE Benoît Parcelle AH0258 chemin Fond Creux	Parcelle de 2000m2 bâtie. Parcelles mitoyennes bâties Vœu : une construction sur une autre partie.
DCV30. Obs.66CV CHAUVEAU Julie, HOAREAU Gaëlle Parcelles AR 1465, 1454, AR 1468 Chemin n°1, Fond Maurice Nota : argumentaire +plans annexés au registre d'enquête n°1/2 Centre VIlle	Parcelle AR1465 partiellement constructible. Cultivée en canne à sucre. Maintien en zone A. Vœu : transférer la constructibilité sur la parcelle AR 1454, plus faisable (accès direct sur le chemin n°1) Parcelle AR 1468 partiellement constructible. Vœu : transfert de la surface constructible pour accès direct au chemin n°1.
DCV31. Obs.76CV Mme CADET Marie Dominique Parcelle AI 546. RD16.	Parcelle enclavée en zone U Vœu : constructibilité Justification : densification de la zone U (dent creuse).
DCV32. Obs.79CV. Anonyme Parcelle AI0709, bâtie, 160 route du Tevelave	Parcelle en A et U. Vœu : la totalité en zone U
DCV33. Obs.80CV. Anonyme ParcelleAI0959. 154 et 154bis Rte du Tevelave	Parcelle en A et U Vœu : la totalité en U
DCV34. Obs.81CV PAYET Michèle. SARTRE Christine Parcelles AP 1069 à 1072. Fond Maurice.	Demande en instance depuis 1990. Surface : 8000m2. Servitude pour desserte de parcelles en secteur urbanisé.
DCV35. Obs.84CV ABELARD Sylvie Parcelles AP838 et 839. Chemin n°1	Vœu : habiter sur place avec ses deux enfants. Quartier Fond Maurice à revitaliser.
DCV36. Obs.85 LAURET Isabelle	Parcelles AI 1007 et 1010. Voir C7 supra.

Registre Tévelave

DTV1. Obs.1TV DAMBREVILLE Raymond Parcelle AP 1065, route Ravine Sèche	Demande en instance depuis 15 ans. Surface : 1126 m2 Parcelles mitoyennes bâties Vœu : vendre un terrain constructible pour garantir de quoi vivre (veuf, aucune ressource)
DTV2. Obs.4TV CADET née BEGUE Marie Line Claude Parcelle AH150 Petit Piton Monty. Tevelave	Surface : 7558 m2 Parcelle mitoyenne AH 151 régulièrement bâtie. Dons réseau de viabilisation existant. Six requêtes sans réponse depuis 1987. Vœu : une partie constructible (2 à 3000 m2)
DTV3. Obs. 5TV BAZALINE Bernadette Parcelle A 702. Route Hubert Delisle	Parcelle bâtie depuis 1999. Vœu : rendre constructible la totalité.
DTV4. Obs.6TV BAZALINE Marie Josée Parcelle A792 bas chemin Parc à Moutons. Tevelave	Parcelle à 100m de l'ER 16, projet de cimetière. Vœu : permis de construire ou d'aménager.
DTV5. Obs.7TV CARRON Jean Sébastien, CARRON Damien Parcelle AI 590, Bas du Tevelave Surface : 46a37ca	Donation en 2001 à Marie Stella BAZALINE, décédée. Les demandeurs sont les héritiers. Parcelle restée en friche. Vœu : s'installer au pays donc construire.
DTV6. Obs.12TV HEBERT Joseph Raymond Parcelle AD162, 6853 m2, chemin Milo Grondin, Tevelave Desserte par chemin carrossable ED 722	Essais infructueux de maraîchage (pommes de terre, patates douces) faute d'irrigation. Pas rentable pour un agriculteur. Projet avec un promoteur immobilier non abouti. Vœu : déclassement d'une friche inexploitable.
DTV7. Obs.13TV M et Mme HOARAU Alix et Rose-May Parcelle AI 1008	Parcelles bâties à proximité. Vœu : 1000 m2 de la parcelle en zone U.
DTV8. Obs.14TV. Anonyme Parcelle AL489, chemin Belcombe, zone A	Zone U à relative proximité. Exploitation agricole difficile faute d'irrigation. Vœu : déclassement
DTV9. Obs. 11TV Famille PERSEE Parcelles AI 917 à 025. Parc à Moutons. Parcelles en friche	Favorable à l'ER 16 (cimetière). Voir C3 supra. Demandes depuis 2006 sans suite.` Vœu : déclassement étant donné une urbanisation progressive du secteur. Projets : . bungalows pour hébergement touristique . culture bio diversifiée.

Registre dématérialisé

DDM1. Obs.12DM DEVEAUX Patricia Michelle Parcelle AD1269, 10 route du Tevelave	Parcelle bâtie (F4) en 2004. Demandes de déclassement pour construction sans suite. Projet : installation des enfants pour redynamiser le village du Tévelave.
DDM2. Obs. 13DM Thomas CLAIN Parcelle AI0407, bas du Tevelave. 5613 m2 Zone A. Une frange de la parcelle en AUd.	Aucune activité agricole dans une zone à urbanisation diffuse. Parcelle enclavée, donc impossible à exploiter. Confirme une demande de déclassement.
DDM3. Obs. 29DM DOMPY Jimmy Parcelle non identifiée. 278 m2	Vœu : construire pour sortir de mon loyer.
DDM4. Obs.63DM Johnny BEGUE Parcelle AD 1040, 2300 m2. 5 domaine des Abeilles, rue des Cyprès, Tevelave. Fichier joint : plan cadastral	Parcelles sur zones A et U. Projet immobilier dans le tourisme (bungalows en location saisonnière) Vœu : réaliser le projet sur la parcelle classée entièrement en U.
DDM5. Obs. 92DM. Anonyme Chemin Mélina	Viabilisation du secteur en cours. Vœu global : déclassement pour urbanisation.
DDM6. Obs. 98DM FERRERE Marie Claudia Parcelle AO781	Vœu : construire
DDM7. Obs.129, 130, 131 DM Nadia PATOUMA représentant des héritiers. Parcelle AP699. Adresse non précisée.	Requêtes sans suite depuis plusieurs années. Projet de construction non détaillé (participer à la vie économique de la ville).

E. Autres requêtes (tous registres)

E1. Obs.58CV Anonyme Observations d'ordre général Les Avirons, Cité-dortoir ?	. Restaurer les espaces agricoles . Orienter les nouveaux élèves vers le collège Aimé Césaire, Etang-Salé les Hauts (ER11 inutile). . Préserver le chemin Kerbel des nuisances sonores (augmentation du trafic).
E2. Obs. 15TV BELLENOUE Fabienne Parcelle AK0138, route des Vacoas. Zone AUec	Abandon d'un projet de ZAC + logements sociaux (refusés par la SPLA Grand Sud). Pourquoi une diminution de la surface de la zone ?
E3. Obs.7DM Dominique HOARAU Parcelle AS755, zone UA(?) en centre ville. 49 avenue du Général de Gaulle	Expliciter les projets communaux sur cette parcelle.
E4. Obs.11DM. Sandra SAMINADIN Observations d'ordre général sur les zones A	L'urbanisation maîtrisée des zones A devrait contribuer à la revitalisation de la commune par l'installation de nouveaux habitants.
E5. Obs. 24DM. Anonyme Observations d'ordre général sur les secteurs péri-urbains.	Densifier l'urbanisation existante et préserver les espaces agricoles vitaux.
E6. Obs.27DM ROBERT Guillaume Observations d'ordre général sur le projet de révision du PLU.	Approuve les choix stratégiques de la commune pour un développement durable et équilibré. Préserver les ressources naturelles par une agriculture raisonnée.
E7. Obs.46DM Didier TAOCHY Observations d'ordre général sur le projet.	Le projet contribue à renforcer l'attrait touristique et économique de la commune dont il faut préserver le calme. Vœu : ouverture d'une gendarmerie.
E8. Obs.2CV HOAREAU Désiré Parcelle AH219. 4C Chemin Fonds Creux, Tevelave. Zone A.	Se déclare « satisfait » Mais demande un déclassement A->U pour intégration en zone U mitoyenne. Motif : parcelle enclavée en secteur urbanisé, impossible à cultiver.
E9. Obs. 82CV STEPHEN Jocelyne Avis personnel défavorable sur le projet dans sa globalité.	. Un seul projet hôtelier ? . Suppression de la ZAC (artisanat) ? . Déficit d'activités favorisant une vis sociale. . Prolifération de panneaux publicitaires . Mobiliser les logements vacants. . Dérèglement climatique non pris en compte.
E10, observation orale. M. BATAILLE Parcelles AL451, 663 à 670. Secteur ?	Demande des explications sur le zonage UD

Suite et fin autres requêtes

E11. Obs.CV71 « Un groupe d'amis » Observations et interrogations relatives au projet dans sa globalité, en particulier : . le projet, « fait accompli » . site du nouveau collège au droit du Piton Rouge => risques /PPRN . Zone AUes chemin Pavé : aucune concertation depuis 2011. . Déchetterie au droit de la parcelle 202. . Village du Tevelave déjà titulaire du label « village créole » en lisière du Parc National. Les travaux liés au label ne sont pas aux normes. Quid financement européen de 879 218 € pour un projet d'aménagement autre que le projet inclus dans le PLU révisé sans concertation préalable ? . Maison de la biodiversité : au détriment des jeunes agriculteurs sans terre. . Nouvelle école primaire : le nouveau site ne fait que déplacer la problématique du site actuel (problématique non précisée) . ER16 « cimetière » : aucune concertation préalable.	Propositions : . site du nouveau collège sur les parcelles AR 1010 et 1120, excentrées, desservies par le chemin n°1 et RD 11. . Zone AUes sur les parcelles n°540 et 940 (entrée CD11, sortie ruelle Carmeri via le garage Biega. Desserte par RD 11 et RD 17). Des projets agricoles sur la zone projetée. . déchetterie : meilleur emplacement chemin Mélina . Organiser des « rencontres citoyennes » pour une meilleure information sur le projet.
E12. Obs. 72CV M IFANGALINDAVE Eugène Propriétaire d'une maison 6 chemin des Bambous, route du Tévelave.	« pas d'accord pour la construction d'un cimetière dans cette rue. »
E13. Obs. CV82 Mme STEPHEN Jocelyne « Avis personnel sur les ambitions de la mairie en terme de développement économique de la commune. » . Combien d'emplois assurés par la structure 4 étoiles et les belvédères aménagés ? . Quelle stratégie pour développer les activités commerciales et artisanales ? . Maintenir les zones A.	Avis du commissaire enquêteur : Ces observations sont en convergence avec le contenu de la rubrique E11 supra. Elles appellent des réponses circonstanciées.

Synthèse des observations

Les PPA, en particulier les services de l'Etat, l'ARS, la MRAe, la CDPENAF émettent remarques, recommandations et réserves relatives au fond et à la forme..

Objectif :
Garantir l'opposabilité d'un PLU révisé à tout projet d'aménagement et / ou de construction sur le territoire communal à l'horizon 2033.

Moyens pour atteindre cet objectif :
. Mettre en cohérence données, références, analyses, études, orientations alimentant et justifiant le projet de révision du PLU.
. Assurer la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme opposables (SCoT Grand Sud, SAR ainsi que sa conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.
. Clarifier la stratégie communale et les choix méthodologiques relatifs à l'évaluation notamment des besoins en logement, en particulier en logements dits « sociaux » étant donné un bilan en-deçà des objectifs légaux et réglementaires dans ce domaine.
. Justifier clairement les zonages AUes et AUt.
. Expliciter les projets (OAP maintenues, ER) en particulier les ER dédiés à l'habitat social. Etablir un échéancier des réalisations.
. Zonage A : bien discerner les parcelles ayant réellement vocation à un reclassement en zone A (conditions d'exploitation ? Friche stérile faute d'irrigation ? Rentabilité ? ...).
. Gestion des eaux de toute nature : élaborer, en concertation avec la CIVIS, schémas directeurs et programmation des réalisations.
. Régulariser la protection des forages (PPR)
. La sécurité sur les voies routières (RD11, RD16) paraît négligée au détriment de la volonté d'offrir des points de vue sur l'océan.
. L'ER16 (projet de cimetière) : les résistances appellent une action pédagogique..
. L'impact du changement climatique avéré, un diagnostic environnemental, la mobilité, les énergies renouvelables entre autres appellent la production d'études spécifiques.

La mise en œuvre sans délai de ces moyens justifierait le concept **«cadre de référence dynamique»** caractérisant le projet de révision du PLU.

Un document récapitulatif des corrections et amendements proposés par les PPA, en complément du dossier d'enquête, consoliderait le projet de révision du PLU en amont la délibération relative à son approbation.

Pour mémoire le Préfet propose un accompagnement à cette fin.

Propositions avec argumentaire détaillé (C1 à C11)

Les projets relatifs aux contre-propositions répondraient à des solutions de substitution raisonnables, sans grever l'enveloppe urbaine définie.
Ces contre-propositions sont cohérentes avec la préservation des espaces agricoles et naturels.

Demandes de déclassement
Les demandes de déclassement font généralement référence à des demandes antérieures sans suite. L'argumentaire récurrent se fonde sur une transmission aux générations futures et sur le désir légitime de rentrer au pays.

Avis du commissaire enquêteur

Le document récapitulatif des amendements proposés par les PPA, joint au dossier d'enquête, devrait garantir :

- la sécurité juridique du projet,
- un examen en connaissance de cause des requêtes exposées par les contributeurs.

La production de ce document ainsi que les réponses du maître d'ouvrage aux requêtes recensées dans un délai de quinze jours après la remise du présent procès-verbal contribueraient à étoffer les motifs de mon avis.

Procès-verbal dûment remis au maître d'ouvrage le 09 septembre 2924

Pièces en annexe
. C2. Jacky et Sylvie RIVIERE
. C3. Parentèle FILO
. C4. Alfred RIVIERE, SARL Chelona
. C5. HOAREAU
. C6. Pascal FORT,Annick GAFFE née FORT, Elisabeth GAFFE épouse ELOY
. C7. Isabelle LAURET`
. C9. Succession BRABANT
. C10. CAUE
. C11. Sylvaine FONTAINE

Le 24 septembre 2024 dans les délais requis le Maire des Avirons, maître d'ouvrage, a fait parvenir par courriel au commissaire enquêteur les trois documents suivants en réponse au procés-verbal des observations.
. Lettre d'envoi en date du 23 septembre 2024
. Analyse des avis des Personnes Publiques associées (PPA), des commissions et de l'Autorité environnementale.
. Réponses aux « propositions et projets argumentés et consignés dans les registres d'enquête (Points C du procès-verbal) et Réponses aux demandes de déclassement (points D).

Ces documents sous forme de fichier informatique sont annexés au présent rapport.

La réponse du maître d'ouvrage va au-delà du procès-verbal.
En effet la réponse inclut en détail l'analyse de l'avis des PPA, principalement
. services de l'Etat,
. Région,
. CDPENAF,
. MRAe,

Concernant les propositions et projets argumentés et consignés dans les registres d'enquête (points C) les réponses confirment la volonté d'instaurer une concertation sans perdre de vue la primauté de l'intérêt général.

Enfin la réponse relative aux demandes de déclassement confirme la même volonté.
Les 30 requêtes irrecevables sur les 49 examinées se heurtent aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le 28 septembre 2024



Dany ANDRIAMAMPANDRY

°

° °

SECTION 2

Conclusions motivées et avis

1. Le projet de révision du PLU de la commune des Avirons 50
1.1. Rappel de la genèse du projet
1.2. Participation du public
1.3. Le projet de révision du PLU, « cadre de référence dynamique »
2. Récapitulatif des recommandations et réserves, réponses du maître d'ouvrage..... 58
3. Synthèse des conclusions motivées..... 68
4. Avis 68

Nota :
La réponse intégrale du maître d'ouvrage est en annexe du rapport d'enquête publique (section 1)

1. Le projet de révision du PLU de la commune des Avirons

1.1. Rappel de la genèse du projet

2011

Le 24 juin 2011 le conseil municipal des Avirons arrête la mise en révision du PLU, Plan Local d'urbanisme.

La procédure choisie en 2011 méconnaît du fait de son antériorité les dispositions pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » misant sur l'innovation et la transparence, prescriptions majeures de la loi dite ALUR du 24 mars 2014.

Le processus de révision reste latent jusqu'à la délibération du 20 août 2020 portant actualisation des objectifs du projet de 2011, soit une décennie durant.

2020

La commune s'attelle à l'actualisation des objectifs de la révision compte tenu de

. la loi ALUR du 24 mars 2014

. la loi ELAN du 23 novembre 2018 relative à la modernisation et à l'évolution du logement vers l'intégration des besoins de plus fragiles.

. la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 prescrivant l'intégration du paramètre « dérèglement climatique » dans tous les domaines de la vie quotidienne.

2022

Le 06 octobre 2022 le projet de révision du PLU est arrêté, ensuite dûment transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées PPA).

2023

Les avis circonstanciés des PPA sur le projet de révision du PLU appellent des amendements qui nécessitent des séances de travail « techniques » associant la commune et principalement les services de l'Etat (DEAL), auteurs d'un avis détaillé substantiel.

Ces réunions se déroulent pendant l'année 2023.

2024

L'affaire n°3 à l'ordre du jour du conseil municipal du 1er mars 2024 en séance ordinaire met en délibération le projet dûment amendé. Le Conseil Municipal arrête le projet à l'unanimité.

Le 05 avril 2024 les PPA sont destinataires du nouveau projet pour avis.

Avril 2024

Le Tribunal Administratif de La Réunion enregistre le 05 avril 2024 une lettre du Maire de la Commune des Avirons portant demande de désignation d'un commissaire enquêteur.

Le 09 avril 2024 le magistrat décide ma désignation en qualité de commissaire enquêteur titulaire (décision n° E24000008 /97).

Fin mai 2024

Le 29 mai 2024 je rencontre M Eric FERRERE, Maire de la commune des Avirons.
Je prends connaissance des grandes lignes du projet.
Le dossier d'enquête m'est remis auquel il manque quelques avis des PPA lesquels me seront transmis au fur et à mesure de leur réception.

Fin Juin 2024
L'arrêté municipal n°179/2024 du 26 juin 2024 porte ouverture et organisation d'une enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme de la commune des Avirons.
Préalablement j'ai été dûment consultée pour fixer les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur.

Ma conclusion relative à la genèse du projet de révision du PLU :
C'est un projet à l'état de germe en 2011 resté sous le boisseau une décennie durant.
En 2020 le projet se développe jusqu'à l'arrêt du 06 octobre 2022.
Entre la mise à jour du projet de révision en 2020 et le second arrêt du projet en 2024 la démarche a duré quatre années. Le second arrêt du projet le 1er mars 2024 conclut l'année 2023 au cours de laquelle des réunions techniques avec les services de l'Etat ont permis l'intégration des amendements propres à lever la réserve sur le projet initial d'octobre 2022.
Fruit d'une longue maturation avec le concours actif des PPA le projet devrait répondre globalement aux attentes notamment des services de l'Etat, de la CDPENAF et de la MRAe.

1.2. Participation du public

En 2023, parallèlement aux réunions Commune-Services de l'Etat, une concertation avec la population conformément aux dispositions de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme se déroule selon les modalités suivantes.
. Publicité des actes par affichage en mairie ;
. Le 17 mai 2023, ouverture à la consultation du PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sur le site internet de la ville ;
. Ouverture d'un registre pour consignation des observations en mairie ;
. Le Maire rencontre la population en tout lieu fortuitement, à l'occasion d'un événement, sur rendez-vous ;
. 470 requêtes en déclassement sont adressées à la mairie.
Le bilan de la concertation ne fait état d'aucune observation sur le registre.

Outre la distribution mensuelle d'un classique bulletin d'information la commune a recours aux NTIC (nouvelles techniques d'information et de communication) donnant lieu à :
. publication chaque vendredi en ligne d'un magazine d'actualité sous forme audio-visuelle ;
. diffusion du magazine sur le réseau social dédié.

Les permanences du commissaire enquêteur pendant l'enquête publique ne comportent aucun « temps mort ». Il arrive qu'elles dépassent les horaires arrêtés aussi bien avant le début qu'après la fin. Le public est donc venu très nombreux aux permanences.

Le projet suscite réactions et commentaires parmi lesquels :
. approbation ou désapprobation
. demandes de compléments d'information
. interrogations sur le rôle du commissaire enquêteur considéré comme l'ultime recours en cas de refus d'une demande de déclassement ou bien si la demande est restée sans suite.

Les échanges y compris avec les personnes ouvertement hostiles au projet, et en arrière-pensée à l'exécutif communal en exercice, se déroulent en toute civilité.

Mes conclusions relatives à la participation du public
L'enquête publique, champ de « démocratie participative », donne l'occasion au public venu nombreux d'apporter officiellement sa contribution au projet au vu d'un dossier complet.
La publicité de l'enquête publique à la fois réglementaire et informelle a favorisé une participation soutenue.
Même si certaines personnes déplorent un déficit d'information leur contribution concrète laisserait croire que l'information leur est quand même parvenue.

1.3. Le projet de PLU, « cadre de référence dynamique »

En amont de l'enquête publique consécutive à la délibération du 1er mars 2024 les PPA, dûment consultées, émettent de nouvelles remarques, recommandations et réserves dont la prise en compte conditionne un avis « favorable ». Le projet leur est transmis le 05 avril 2024.
Ci-après les retours des PPA dans l'ordre chronologique. Les dates sont celles de la signature avant transmission.
. 18 avril : CDNPS, commission départementale de la nature, des paysages et des sites
. 24 avril : ONF, office national des forêts
. 25 avril : CIVIS, communauté intercommunale des villes solidaires
. 06 mai : MRAe, mission régionale d'autorité environnementale
. 15 mai : CMA, chambre de métiers et de l'artisanat
. 16 mai : SMEP Grand Sud, syndicat mixte d'études et de programmation du ScoT Grand Sud,
. 29 mai : Chambre d'Agriculture
. 03 juin : ARS, agence régionale de santé La Réunion
. 07 juin : Conseil Départemental`
. 10 juin : Préfet de La Réunion (représentant les services de l'Etat)
. 12 juin : Conseil Régional (Région Réunion)
. 13 juin : CDPENAF, commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
. 18 juin : CCIR, chambre de commerce et d'industrie de l'Île de La Réunion

Le 29 mai 2024, je rencontre pour la première fois M Eric FERRERE, Maire des Avirons et maître d'ouvrage du projet de révision du PLU.
Entouré des personnes collaborant au projet le Maire expose l'essentiel du projet.
Je prends possession du dossier d'enquête auquel sont joints les avis des PPA parvenus en mairie à cette date.
Le secrétariat de la mairie m'adresse systématiquement au fil de l'eau les autres avis dès réception.

Parmi les avis parvenus après le 29 mai figure l'avis détaillé des services de l'Etat en date du 10 juin 2024. Cet avis est grevé de remarques, recommandations et de quelques réserves relativement conséquentes.
La lecture attentive donne lieu à une alternative :
. une nouvelle année de réunions de travail techniques en vue d'amender encore une fois le projet.
. mener l'enquête publique pour laquelle le magistrat délégué du Tribunal Administratif m'a désignée le 09 avril 2024 sur demande du Maire de la commune des Avirons (décision E24000008/97).
La première alternative reporte un éventuel troisième arrêt du projet à l'horizon 2026.
La seconde alternative appelle un examen attentif des conditions requises pour une approbation d'un projet conçu en 2011, resté à l'état de germe dix années durant jusqu'au début d'une gestation en 2020. Une naissance prématurée en octobre 2022 a nécessité une année de maturation avec le concours actif des PPA.
Je privilégie l'option de cette seconde alternative.

Toutefois il ne s'agit pas seulement de « rattraper » un quelconque retard.
Il s'agit aussi, et surtout, de prendre un compte une évolution imposée par la nécessaire adaptation aux effets de moins en moins maîtrisables d'un dérèglement climatique avéré dont l'impact environnemental est concrètement observable. Faute de quoi un objectif de développement durable devient lettre morte.
Prendre en compte cette évolution ferait du projet de révision de PLU un **« cadre de référence dynamique »** à l'horizon 2033.
Ce concept induit une relative flexibilité mais ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU. Si nécessaire la procédure classique de « modification » reste mobilisable.

Le 24 juin 2024 je rencontre le Maire des Avirons entouré des proches collaborateurs.
En préambule j'expose l'alternative décrite ci-dessus.
Je précise que la seconde alternative impliquant la tenue de l'enquête publique imposerait une condition préalable : intégrer au projet le concept de « cadre dynamique de référence ».
Cette option présente l'avantage d'intégrer directement au projet arrêté les remarques, recommandations et réserves émises par les PPA ainsi que les observations du public.

En pleine connaissance de cause nous arrêtons les dispositions suivantes :
. période de l'enquête publique : du 28 juillet au 29 août 2024 (rentrée scolaire le 19 août) ;
. mise en place d'un registre dématérialisé conçu par l'informaticien de la commune ;
. organisation des permanences du commissaire enquêteur en mairie et à la maison France Services du Tévelave.
. Les avis des PPA sont dûment joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique le Maire des Avirons, maître d'ouvrage, dispose de la totalité des avis émis par les PPA ainsi que par le public.
A cette fin le procès-verbal de synthèse des observations inclut l'intégralité des observations émises par les PPA et par le public.
A charge pour le maître d'ouvrage d'intégrer concrètement l'ensemble au projet de PLU.

Lundi 09 septembre 2024 je remets régulièrement le procès-verbal au maître d'ouvrage.
A cette occasion je prends connaissance du bilan de mi-mandat de l'exécutif municipal (juin 2020-juillet 2024).
Le titre du document reflète la stratégie dynamique nourrissant le projet de révision du PLU :
« Les Avirons, avançons vers un territoire durable ».
Le bilan confirme une volonté forte de :
. préserver-restaurer la biodiversité,
. révéler la spécificité « balcon sur l'océan » par la création de points de vue panoramiques du battant des lames au sommet des montagnes,
. mettre en valeur le site du Tevelave, « porte » du Parc National de La Réunion et *« village forestier »*,
. implanter les conditions durables d'un développement socio-économique : artisanat spécifique, hôtels étoilés, accueil des personnes âgées et de la petite enfance, nouvelles infrastructures scolaires.
. affirmer l'identité de la commune en cultivant des relations constructives avec les autres acteurs du projet de PLU : services de l'Etat, les autres PPA et la population des Avirons.

Présentation de la commune des Avirons, champ d'application du projet de PLU.
Source : données INSEE 2021

Population
La commune des Avirons héberge 11 282 habitants dont 4 550 ménages. (Estimation actualisée dans le bilan à mi-mandat : 11 434 habitants dont 4 583 ménages).
Historique du nombre d'habitants :

- 1968 ..... 4 547
- 1999 ..... 7 172
- 2010 .....10 580
- 2021 .....11 282

Un tassement de la croissance démographique s'observe depuis 2010.
Le taux de croissance est évalué à 0,4% entre 2015 et 2021, ce qui une incidence sur les besoins en logements.

Logement
. Nombre de logements

- 1968 ..... 1 113
- 1999 ..... 2 527
- 2010 ..... 4 334
- 2021 ..... 5 380

. Sur les 5 380 logements recensés en 2021, 194 sont des résidences secondaires et 577 sont vacants.
A partir de 1991 sont construits un millier d'appartements neufs, ce qui traduit une densification du bâti en zone urbaine ou à urbaniser.
La visite du territoire le 29 mai 2024 a permis de constater un certain nombre de constructions neuves ou en chantier.

Transports

. 84,3% des ménages possèdent au moins une voiture pour se rendre au travail avec stationnement devant ou à domicile.
. 3,3 % seulement utilisent les transports en commun.
Une gare routière fonctionnelle existe en contre-bas de la mairie, aisément accessible depuis la rue principale. Elle accueille les « cars roses » desservant les écarts dont le Tevelave et les « cars jaunes », ligne S4 Saint-Paul/Saint-Pierre par les Hauts.

Lundi 29 juillet 2024, jour de l'ouverture de l'enquête publique, j'étais à la gare routière à 16h15.
Passage du car jaune ligne S4 « Saint-Pierre par les Hauts » affiché à 16h30.
Passage réel à 16h40. Arrivée à Saint-Pierre, station « les Relais » à 17h 30.
A bord : 5 passagers sur une capacité d'une cinquantaine.
Ce constat corrobore la problématique des transports à La Réunion :

- Croissance exponentielle du parc de véhicules neufs ou d'occasion.
- La population des écarts a massivement recours au véhicule personnel faute de transport en commun à la hauteur des besoins.

Données socio-économiques du territoire communal
Population réputée « active » : 7 552
Dont 56,4% actifs avec emploi
Soit globalement 43,6 % « inactifs » parmi lesquels 17 % de personnes déclarées au chômage.
Les employeurs sont recensés comme suit

20% : administrations publiques, enseignement, santé, actions sociales
56 % : commerce, transports, services divers
18% : construction
10% : agriculture
850 particuliers employeurs.

La commune des Avirons n'est pas une commune de type rural.

Les terres agricoles (zone A) comprennent essentiellement des cultures cannières et fourragères.
Des parcelles restent en friche.
Les causes identifiées de l'état de friche :
. Géomorphologie : pentes et roches peu propices à l'exploitation agricole de type « moderne » (culture mécanisée, élevage d'envergure). Le dernier élevage de taille importante a cessé ses activités.
. Propriétaires résidant loin du territoire communal, d'où les parcelles en friche.
. Succession en cours de règlement, impliquant un morcellement du bien foncier.
. Demandes de déclassement en instance depuis des décennies.

Activités existantes
En centre-ville :
. un libre-service alimentation et entretien ménager constitue un pôle d'attraction relativement fréquenté ;
. une station-service répond bien aux besoins ;
. un bar PMU, deux établissements de restauration rapide assurent un service d'appoint ;
. des commerces ont cessé leur activité : boulangerie, librairie-cadeaux…

D'autres lieux connaissent une fréquentation périodique :
. Marché forain, « tisaneurs » le samedi
. Carmel : lieu de clôture des religieuses dites carmélites et de retraite spirituelle bien connu dans la micro-région Sud.
. Théâtre, aires de loisirs (skate, piscine, plateau sportif, aire de pique-nique du Tévelave…)
. Récemment la «Maison Forcade », case créole historique dans un jardin, a été ouverte aux visiteurs dans le cadre d'une exposition de voitures anciennes.

Le projet de PLU prépare le programme « petite ville de demain » nécessitant une « stratégie de revitalisation des Avirons ».
Les points-clés :
. Paysage (trame verte et bleue, paysages naturels),
. Patrimoine et espaces publics,
. Offre de logements à toutes les générations,
. Le Tévelave : locomotive touristique,
. Dynamiser le centre-ville,
. Revoir le plan de circulation et l'offre de stationnement,
. Maison de la biodiversité en mitoyenneté avec le Parc National de La Réunion sur le site du Tévelave,
. Cimetière paysager de 2ha, le cimetière historique du centre-ville parvenant à saturation à court terme.

Cas particulier des secteurs du Tévelave (dans les Hauts) et de Bois Blanc (littoral).

Le Tévelave à 800 mètres d'altitude
Au bourg du Tévelave la maison France Services assure les démarches administratives courantes, ce qui limite les déplacements en centre-ville.
Le site du Tévelave comprend une aire de loisirs en lisière de la forêt emblématique du Parc National de La Réunion. L'endroit est très fréquenté. Une fête annuelle y attire 10 000 personnes, d'où une problématique récurrente : aires de stationnement saturées, manque de sanitaires.
L'OAP n°5 « Esplanade sportive et touristique du Tévelave » e l'OAP n°6 « Aire de pique-nique du Tévelave » prévoient :
. un parking paysager sur une parcelle en friche faisant fonction de parking occasionnel et informel ;
. optimisation du stationnement en bord de route, devant le chalet, partie haute.
. création de toilettes et accès à l'eau, équipements de base généralement inexistants dans les espaces similaires y compris les sentiers de randonnée faisant le réputation de La Réunion.
C'est une initiative remarquable.

Le projet de révision du PLU affiche une ambition majeure : réveiller le Tévelave assimilable à une belle endormie. En témoigne le délabrement de l'auberge des Fougères, hôtel restaurant deux étoiles réputé, désormais fermé.
Les réalisations remarquables :
. Le Tévelave deviendrait un « village forestier »

. OAP 4 : réhabilitation d'une ancienne demeure qui deviendra le maison d'accueil d'un *« parc de la biodiversité… lieu de découverte des plantes endémiques en créant un arboretum, tout en réintroduisant le Cœur du Parc National au plus près de la population. »*
. OAP 5 : esplanade sportive et touristique du Tévelave en vue d'accueillir des manifestations d'envergure sur un site accueillant actuellement des activités de loisirs de type familial.
. OAP 6 : Aire de pique-nique du Tévelave. Il s'agit d'améliorer les infrastructures existantes en vue de renforcer leur attractivité.
Enfin l'emplacement réservé n°16 est destiné à la réalisation d'un cimetière paysager sur la route du Tévelave.

Le secteur de Bois Blanc

Le secteur de Bois Blanc occupe une bande littorale de 150 mètres que traverse la RN1A.
En aval de l'ancienne route nationale 1 la plage de sable noir est interdite à toute activité nautique.
En amont c'est un promontoire de roches basaltiques. Toutefois le secteur est urbanisé.
Le lieu-dit Bois Blanc s'inscrit dans le champ de la loi Littoral et le SCoT qui l'identifie comme « village de rang 2 ». Il s'ensuit des prescriptions intangibles.

Mes conclusions relatives au projet de révision du PLU, « cadre de référence dynamique » pour un développement durable de la commune des Avirons :
. Le projet est le fruit d'une longue maturation accompagnée par les PPA dont les services de l'Etat.
L'avis détaillé des services de l'Etat sur le projet pourrait impliquer une prolongation de la maturation, ce qui repousserait l'approbation d'un PLU à l'horizon 2026.
. La prise en compte des nouveaux avis notifiés par les PPA ainsi que des observations consignées dans les registres d'enquête publique contribueraient à intégrer au projet le concept de « cadre dynamique de référence », sachant que par ailleurs lois et règlements s'inscrivent aussi dans une dynamique autorisant une nécessaire adaptation au dérèglement climatique avéré.
. J'observe que la démarche fondée sur le concept de « cadre de référence dynamique » implique le commissaire enquêteur dans l'enrichissement du projet non pas en tant que contributeur mais en tant que « facilitateur » de la prise en compte effective des recommandations et réserves propres à rendre le PLU approuvé opposable à toute demande de permis de construire ou d'aménager à l'horizon 2033.
. Cette démarche s'inscrit dans l'esprit du décret 2024-742 « Industrie verte » en date du 06 juillet 2024 en application de la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.
Le décret prescrit une nouvelle procédure de participation du public aux projets relatifs à des ICPE.
La révision d'un PLU n'appartient certes pas à la catégorie des ICPE.
Toutefois il est concevable que la nouvelle procédure concerne à court terme les projets de toute nature.
Je constate en outre que La MRAe prescrit l'équivalent d'une étude d'impact environnemental constitutive du projet de révision du PLU, donnant lieu aux mesures ERC (évitement, réduction, compensation).
En tout état de cause le décret en question témoigne bien d'une dynamique de construction continue du cadre légal et réglementaire Ce qui justifie le concept de « cadre dynamique de référence » au PLU d'une « Petite Ville de Demain ».

2. **Récapitulatif des recommandations et réserves émises par les PPA et des réponses du maître d'ouvrage. Mes conclusions intermédiaires.**

Le 24 septembre 2024, dans les délais requis, le maître d'ouvrage me fait parvenir par voie électronique trois documents portant réponse au procès-verbal remis le 09 septembre.
Ces documents dans leur intégralité sont annexés au rapport d'enquête (section 1).
Sont joints au rapport d'enquête les documents suivants déposés par le Maire à titre d'observations consignées dans le registre d'enquête le 29 juillet 2024, jour de l'ouverture :
. Etudes relatives à la gestion de la ressource en eau (forage du Brûlé, captage du Ruisseau),
. Programme départemental opérationnel pour l'accès à l'eau dans les Hauts (PRODEO),
. Schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans le cadre du transfert de compétence à la CIVIS depuis le 1er janvier 2020.

Le procès-verbal des observations récapitule pour l'essentiel les amendements faisant suite aux remarques et réserves constructives émises tant par les PPA que par les contributeurs venus à l'enquête publique.
En préambule du procès-verbal il est précisé que le projet de révision du PLU, dûment amendé, deviendrait un « **cadre de référence dynamique** orientant durablement l'évolution socio-économique de la commune à l'horizon 2033 ».

Les documents reçus le 24 septembre 2024 répondent non seulement point par point au procès-verbal mais aussi, en détail, aux observations, propositions et réserves émises par les PPA, notamment les services de l'Etat, la Région, la CDPENAF, la MRAe.

Mes conclusions relatives à la prise en compte du procès-verbal de synthèse des observations par le maître d'ouvrage : Le procès-verbal de l'espèce appelle réglementairement une réponse « éventuelle » dans un délai relativement court : quinze jours à partir de la remise. Or, le Maire des Avirons a communiqué une réponse très détaillée, argumentée, dans les délais requis, augmentée d'une analyse fine de l'avis des PPA, notamment les services de l'Etat, la Région, la MRAe, la CDPENAF. Ce qui traduit une volonté réelle de consolider l'ossature du projet de révision du PLU.

Récapitulatif
Les sept rubriques suivantes permettent une approche exhaustive.
1.Logements : évaluation des besoins, projets
2.Maîtrise de la tache urbaine (compatibilité avec les autres documents d'urbanisme opposables). Zones AU.
3. Zones A et N. Protection du patrimoine paysager et de l'environnement.
4.Gestion de la ressource en eau
5.OAP er ER
6.Dossier de présentation
7.Règlement du PLU
Chaque rubrique comprend trois parties :
recommandations et réserves, réponse du MO, mes conclusions motivées relatives à la rubrique.

Rubrique 1. Logements : évaluation des besoins, projets

Recommandation
Afin d'évaluer correctement le besoin en logements, mettre en cohérence les données affichées au PADD et celles du rapport de présentation.
Réponse du MO
Le rapport de présentation et le PADD sont actualisés pour être mis en cohérence avec les derniers chiffres de l'INSEE.

Recommandation
Affiner l'étude de densification (justifier le choix méthodologique d'une sous-évaluation du potentiel logement).
Réponse du MO
Les cartes relatives aux dents creuses sont retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité des capacités de densification.
Le rapport de présentation précise désormais le calcul des capacités de mutation en excluant les dents creuses.

Recommandation
Quantifier de façon explicite les objectifs de production de logements sociaux à l'horizon 2033.
A cette fin OAP et ER devront être davantage incitatifs, conformément aux prescriptions du SCoT.
Réponse du MO
Une précision des intentions de production de logements sociaux est apportée dans les OAP et ER.
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…) »

Recommandation
Orienter au moins 30% des futures opérations vers le logement locatif très social (LLTS) pour répondre notamment aux besoins des populations au revenus les plus précaires.
Réponse du MO
Le règlement du PLU intègre désormais une clause de logements aidés.

Recommandation
En vue d'une plus grande mixité ne pas imposer la réalisation de stationnement pour les logements locatifs sociaux (art. L.151-34 du CU)
Réponse du MO
Le règlement du PLU maintient l'obligation de réaliser une place par logement social.

Recommandations
Expliciter dans le PADD la stratégie en matière de logement social en conformité avec les objectifs fixés par le SCoT Grand Sud, la PLH et le PILHI de la CIVIS.
Démontrer clairement l'atteinte de l'objectif de 40% de logements aidés.

Réponse du MO
Le rapport de présentation précise déjà ces objectifs.
Le règlement de PLU intègre désormais une clause de logements aidés.

Recommandation
L'évaluation du potentiel logements au sein des zones AU devra être complétée du calcul du besoin en équivalents logements selon les modalités définis au règlement.
Réponse du MO
La commune des Avirons reste soucieuse de la préservation de la qualité de son cadre de vie.
Ainsi, les dispositions réglementaires prévues au sein des zones AU du PLU respectent les seuils de densité fixés par le SCoT.
En outre es zones AU du quartier Fond Maurice sont désormais classées en AUc pour inclure le seuil minimal de 30 logements à l'hectare.

Recommandation
Détailler le programme des projets appelés à se développer dans les OAP : nombre et type de logement (résidence privée, logement social, logement ordinaire, résidence autonomie ainsi que les aménagements paysagers.
Réponse du MO
Les intentions de production de logements sont apportées dans les OAP

Mes conclusions relatives à la rubrique 1
Le maître d'ouvrage procède aux corrections et ajustements recommandées ainsi qu'à l'intégration dans le dossier des données relatives aux projets de réalisation de logements, notamment les logements sociaux de toutes catégories. Ces opérations complètent utilement le descriptif des OAP et ER spécifiques lequel en effet se limite à l'intitulé valant déclaration d'intention.

Rubrique 2. Maîtrise de la tache urbaine, compatibilité avec les autres documents d'urbanisme opposables, zones AU

Recommandation
Mettre en œuvre le plan d'action relatif à la convention PVD, Petite Ville de Demain, co-signée par la Ville, la CIVIS et l'Etat le 27 février 2024.
Réponse du MO
La stratégie de confortement des polarités urbaines, avec le secteur d'intervention ORT, est rappelée dans le rapport de présentation.

Réserve
Retirer les zones AU délimitées autour des constructions existantes. En effet, celles-ci ne répondent pas à un besoin d'urbanisation future.
Réponse du MO

Le choix retenu est de classer en zone U trois 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)

Recommandation

Zone AUa pour le nouveau collège : compléter l'étude de faisabilité par les quotas d'extension in SCot (ville-relais). Préciser le devenir du site actuel.

Justifier l'agrandissement de plus de 4 800 m2 d'espaces bâtis.

Réponse du MO

Le rapport de présentation précise désormais que sur les 3,3ha pris sur les quotas du SCoT, 2,2 ha sont dédiés à la délocalisation du collège Adrien Cadet déjà utilisés lors de la procédure de déclaration de projet approuvée le 1er mars 2024.

Recommandation

Extension urbaine : justifier

- Les besoins compte tenu de la densification des zones U et des 27 ha en AU, non aménagés au PLU en vigueur.
- Le maintien des zones AU existantes.

Réponse du MO

Les justifications supplémentaires sont apportées dans le rapport de présentation.

Recommandations

Mettre en cohérence les données relatives aux espaces à vocation économique délimitées au PLU en vigueur et conservés au PLU révisé dans les tomes 1 et 2 du rapport de présentation.

Pour les zones AU à destination économique, celles-ci devront être réinterrogées du fait de leur reconduction et de leur classement en zones AU strictes au PLU révisé.

Réponse du MO

Le rapport de présentation est corrigé et précise que seule la zone d'activité économique située à l'extrême nord du centre-ville des Avirons est entièrement occupée.

Réserve

Justifier le zonage AUt (à des fins touristiques)

. de l'emprise du projet de complexe hôtelier (OAP 2),

. de l'aire d'accueil touristique sur la RD 16 (OAP 3)

Alternative possible au projet hôtelier à 400 mètres ?

Réponse du MO

Les justifications supplémentaires sont apportées au rapport de présentation.

Recommandation

Porter attention sur la stratégie communale en matière de redéploiement des espaces EUR et de mobilisation des quotas d'extension réellement utilisés dans le cadre de la révision générale.

Réponse du MO

Pour respecter les engagements de réduction de la consommation de l'espace, le PLU distingue les zones AU à court terme (décennie 2021-2031) et les zones AUs à moyen terme (au-delà de 2031)

Recommandation

Les Avirons, Petite Ville de Demain (PVD) adhère à une convention-cadre spécifique.

Mettre en cohérence les projets du PLU avec ceux de la convention-cadre (aménagements commerciaux en cœur de ville, opérations prévues sur l'emprise de l'ancien collège, sur le stade)

Réponse du MO

La stratégie de confortement des polarités urbaines, avec le secteur d'intervention, est rappelée dans le rapport de présentation.

Recommandation

Zone AUt dans le secteur de Ravine Sèche : démontrer la nécessité de délimiter un nouveau secteur à vocation touristique au regard, notamment, des autres zones AU à vocation similaire identifiées par ailleurs.

Réponse du MO

Les justifications complémentaires sont apportées dans le rapport de présentation.

Mes conclusions relatives à la rubrique 2

La maîtrise de la tache urbaine est l'enjeu majeur du projet de révision du PLU.

En recommandant les actions propres à consolider le projet de révision les PPA donnent aussi les les leviers et les outils réglementaires existants auxquels le maître d'ouvrage peut recourir.

Le Préfet souligne que l'évolution positive du projet de PLU au regard de celui arrêté en 2022 et rappelle que les services de l'Etat restent à la disposition de la Commune pour un soutien technique comme pendant l'année 2023. C'est l'équivalent d'une « assurance tous risques ».

Rubrique 3. Zones A et N. Protection du patrimoine paysager et naturel

Réserve

Secteur Nto Bois Blanc : village de rang 2 au SCoT. Les conséquences :

- Classer la zone Ud1 en Ud
- Classer la zone Nto en N pour limiter la constructibilité
- Règlement de la zone N
- Exposer en détail l'impact environnemental des aménagements légers à vocation touristique.
- Prévoir l'insertion de projets relatifs à la production d'énergie renouvelable.

Réponse du MO

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 s'encadrer les possibilités de construire.

Recommandation

Prendre explicitement en compte les éléments patrimoniaux remarquables, la PPE (programmation pluriannuelle de l'énergie), le réseau d'énergies renouvelables, la mobilité, les couleurs de toiture (éviter le blanc…)

Réponse du MO
Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Concernant la mobilité, l'attribution à tort de la qualité d'autorité organisatrice de la mobilité au Département et non pas à La Région est corrigée dans le rapport de présentation.
Concernant la production des énergies renouvelables (ENr) la commune prend acte de la nécessité d'évaluer précisément la part des ENr dans le mix énergétique local.
Concernant les couleurs de toiture la commune prend acte de l'observation.

Recommandation et interrogation
Réaliser une étude d'identification des espaces boisés remarquables.
Qu'en est-il des EBC supprimés ?
Réponse du MO
Le PLU est complété en fonction des données existantes.
Les EBC supprimés ne relèvent aucunement de régularisation de défrichement.

Recommandation
Etablir un diagnostic écologique de territoire indiquant les enjeux écologiques (étude DEAL, juin 2014).
Réponse du MO
Le PLU est complété pour enir compte de ces éléments en fonction des données existantes.

Recommandation
Présenter clairement la stratégie de lutte contre le dérèglement climatique.
Réponse du MO
Le PLU est complété en conséquence.

Recommandation
S'assurer de la qualité des espaces redéployés lesquels doivent recouvrer une vocation naturelle.
Réponse du MO
Un contrôle a été effectué sur les zones redéployées afin de s'assurer de leur caractère agricole ou naturelle.
Quinze hectares sont reclassés en zone N ou A (PPR).

Recommandations relatives à l'environnement
Inclure dans le projet une étude d'impact environnemental avec les mesures ERC (éviter-réduire-compenser) induites.
Réponse du MO
Le projet s'enrichit des actions suivantes.
. intégrer l'enjeu de l'éclairage public,
. compléter l'OAP trame verte-espèces végétalee,
. élaborer une carte relative à la trame noire en exploitant les données de la SEOR,
. déterminer la qualité écologique et l'absence d'enjeu de biodiversité des parcelles déclassées en N.
. réaliser une analyse paysagère,
. prendre en compte la réduction des GES, la maîtrise de l'énergie, la production d'ENr.
. lutter contre le dérèglement climatique

. répertorier les « points noirs » (nuisances et pollutions de toute nature.

Mes conclusions relatives à la rubrique 3
Le déclassement U -> A ou bien A ->N apparaît comme une opération vertueuse car elle limite de facto l'extension de la tache urbaine (U->A) et favorise l'essor d'une biodiversité menacée par les activités humaines. Le maître d'ouvrage souligne que le projet de révision donne lieu à quelques déclassements de ce type.
Toutefois déclassements « vertueux », déclarations d'intention de restaurer la biodiversité, de développer les zones naturelles nécessitent un préalable : un diagnostic de territoire spécifique permettant d'évaluer l'éligibilité d'un espace classé « U » au classement en « A » ou d'un espace classé « A » en « U ». Ce qui s'inscrit dans l'objectif affiché de développement durable.
De la même façon seule une étude d'impact environnemental pourra justifier ou non une OAP au droit d'une ressource en eau par exemple.

Rubrique 4. Gestion de la ressource en eau

Recommandations
Préciser l'articulation entre les dispositions du SDAGE et du projet de PLU.
Mettre à jour le descriptif de l'état des masses d'eau selon le SDAGE
Mettre à jour les données en assainissement (saturation de la STEP de Saint-Leu) en concertation avec la CIVIS et le TCO.
Produire un bilan du contrôle des ANC par le SPANC
Réponse du MO
Les données sont mises à jour.

Recommandation
Signaler clairement sur les cartes de zonage PLU l'ensemble des captages et leur périmètre de protection rapprochée (PPR) ainsi que les servitudes d'utilité publique.
Réponse du MO
Le rapport de présentation est complété avec les éléments de l'étude réalisée par le bureau BRI en 2019

Recommandation
Supprimer le projet de STEP dans le quartier de Fonds Maurice.
Réponse du MO
Le schéma directeur des eaux usées réalisé en 2011 par la Commune projette le raccordement au tout-à-l'égoût du secteur de Fond Maurice.
La CIVIS s'engage à réaliser en priorité le raccordement de ce secteur (le schéma directeur et le courrier seront joints au projet). L'OAP sera complétée au vu desdits documents.

Recommandation
Compléter le PLU par les schémas des réseaux d'eau potable et d'assainissement.
Réponse du MO
Ces schémas sont en cours d'élaboration par la CIVIS. La Commune annexera au PLU son schéma approuvé en 2012.

Recommandation

Démontrer l'adéquation entre le projet et la ressource en eau destinée à la consommation humaine compte tenu des effets négatifs du changement climatique.

Réponse du MO

Est annexé au dossier une étude réalisée pat le bureau BRL en 2019.
L'interconnexion avec la commune de l'Etang Salé (à l'exception du Tévelave) sécurisera le réseau.
Pour le Tévelave la Commune propose de joindre la phase 3 de l'atude PRODEO (eau d'irrigation -> réservoir Cadet en vue d'un traitement pour une redistribution de secours).

Recommandations

Plusieurs recommandations portent sur les nécessaires périmètres de protection rapprochée PPR) de la ressource en eau (captages). Il s'agit de préserver la santé humaine.

Réponse du MO

Le nécessaire sera fait.

Recommandation

Compléter le projet par la problématique des eaux pluviales.

Réponse du MO

Le règlement fait déjà des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales.

Mes conclusions relatives à la rubrique 4

La gestion de la ressource en eau est aussi un enjeu majeur dans un contexte mondial de dérèglement climatique.
Du point de vue de la quantité la sécheresse passe pour la cause principale de la raréfaction de la ressource en eau douce.
Du point de vue de la qualité les pollutions de toute nature causent des dégradations délétères.
Les recommandations de la MRAe s'inscrivent dans la préservation de la ressource.
Leur prise en compte réelle devrait consolider le projet de révision du PLU comprenant des OAP et des ER relatifs à la construction de crèches, EHPAD, logements sociaux. Ces constructions nécessitent préalablement un réseau adduction d'eau potable et d'évacuation des eaux usées.
Enfin tout constructeur-aménageur a l'obligation d'intégrer dans son projet les dispositifs en vigueur pour une gestion durable de la ressource en eau.

Rubrique 5. OAP (orientations d'aménagement et de programmation) et ER (emplacements réservés)

Recommandation

OAP et ER devront être davantage incitatifs (en vue d'une production pertinente de logements sociaux à l'horizon 2033) conformément aux prescriptions du SCoT.

Réponse du MO

OAP et ER seront complétés en conséquence, en fonction des données exictantes.

Recommandation

OAP 2 « à vocation touristique » : équipement hôtelier sur une parcelle cultivée de 1,7ha (AR 1495) dans le quartier de Fond Maurice déclassée de A à Aut

A défaut de justifier ce projet, études à l'appui, transférer son emprise en zone AUt Ravine Sèche (OAP ou ER) plus compatible à condition de rester dans l'enveloppe urbaine existante.

Réponse du MO

Les justifications supplémentaires sont apportées dans le rapport de présentation.

Réserve

OAP 3 « mixité fonctionnelle et sociale » : équipement sportif et déchetterie. Emprise prévue sur la parcelle AR 602/660 Fond Maurice, 1,1ha classée AUc.

A défaut de conforter l'argumentaire et de démontrer l'absence d'alternative compte tenu du potentiel agronomique du secteur, retirer le projet de déchetterie (impact environnemental négatif). Etudier des perspectives dans le cadre d'une intercommunalité.

Réponse du MO

L'emplacement réservé est supprimé et la zone AU est reclassée en zone A. Cela représente une superficie de 1,1ha.

Néanmoins le projet de déchetterie es repositionné sur les parcelles AP0865/0866/0867 d'ine superficie de 0,5ha à l'aide d'un emplacement réservé.

Recommandations

. OAP 4, 5 et 6 « à vocation touristique » dans le secteur du Tévelave.

Maintenir en zone N l'espace prévu pour un parking (PPR captage).

Supprimer la structure hôtelière (extension d'urbanisation et zone PPRN mouvements de terrain)

Réponse du MO

Les OAP sont mises à jour avec le maintien de ce secteur en Nt.

Concernant la structure hôtelière il s'agit d'une erreur matérielle qui est corrigée.

Mes conclusions relatives à la rubrique 5
Les OAP correspondent à des projets prêts-à-réaliser dans le droit fil du projet de PLU. Les études et amendements recommandés pour consolider le projet de PLU valent aussi pour les OAP. Les OAP suscitent des propositions concurrentes bien étayées dans le cadre de l'enquête publique, ouvrant une phase d'échanges, illustrant le concept de « cadre de référence dynamique » appelé à infuser le projet de révision du PLU.

Rubrique 6. Dossier de présentation

Le dossier de présentation sera dûment corrigé et complété compte tenu des observations et propositions émises par les PPA.

Mes conclusions relatives au dossier de présentation
Les corrections et amendements d'ordre technique sont parfaitement réalisables « en fonction des données existantes » selon l'expression utilisée par la commune. Les études et analyses complémentaires à effectuer consolideront le projet.

Rubrique 7. Règlement du PLU

Le règlement sera dûment corrigé et complété compte tenu des observations, propositions et réserves émises par les PPA.

Mes conclusions relatives au règlement du PLU
Le règlement du PLU est un document essentiellement technique assimilable à un « mode d'emploi » du PLU. Comme tout mode d'emploi le règlement doit prévoir jusqu'à l'imprévisible.

Propositions et projets argumentés et consignés dans les registres d'enquête.

Le maître d'ouvrage apporte des réponses circonstanciées, hormis à la proposition répertoriée « C8 » relative au site du Tévelave étant donné que les précisions relatives aux OAP spécifiques sont rapportées supra.

Mes conclusions relatives aux propositions et projets argumentés consignés dans les registres d'enquête :
Les réponses confirment une volonté de concertation avec les interlocuteurs pour un consensus a minima, sachant la primauté de l'intérêt général.

Demandes de déclassement en vue d'une constructibilité

Le maître d'ouvrage recense 49 requêtes parmi lesquelles
. 8 sont de facto recevables compte tenu des modifications de zonage requises intégrées au projet de PLU.
. 4 concernent le PPRN et sont donc hors champ de l'enquête publique.
. 7 donnent lieu à modification en vue d'une satisfaction partielle en fonction du quota disponible
Il reste 30 requêtes sans issue favorable car «hors ZPU ou loi ELAN interdisant les STECAL ».
Ces 30 requêtes non satisfaites peuvent devenir « casus belli ».

Mes conclusions relatives aux demandes de déclassement
Traiter une demande de déclassement n'est pas chose simple ni aisée malgré un PLU solidement charpenté avec un règlement exhaustif théoriquement opposables sans appel à toute demande de permis de construire et/ou d'aménager. Le demandeur est une personne, avec son histoire, sa sensibilité, son aptitude plus ou moins affirmée à prendre en compte la primauté de l'intérêt général sur les intérêts personnels quand il s'agit d'habiter le territoire communal en tant que citoyen. Un patrimoine foncier donne lieu à héritage. Il s'ensuit ou bien un morcellement, ou un abandon apparent si la succession ne se règle pas rapidement. Les parcelles issues d'un partage sont évidemment d'une superficie moindre que la parcelle « mère ». En cas de désaccord entre héritiers la parcelle reste en l'état, sans entretien. En zone A ces deux cas font obstacle à la pérennité d'une agriculture et motivent une demande de déclassement qui peut rester sans suite. Ce constat universel n'appelle aucun commentaire dans le cadre de l'enquête publique.

3. Avis

Les conclusions motivées développées précédemment se fondent sur les points suivants.
. Le projet de révision du PLU est le fruit d'une longue maturation (2011 à 2024) ponctuée par l'avortement d'un premier arrêt en octobre 2022.
. Le concept de « cadre de référence dynamique » autorise la procédure d'enquête publique relative au projet amendé avec le concours actif des services de l'Etat pendant l'année 2023, arrêté le 1er mars 2024. Ce concept est aussi pertinent à propos des lois, décrets, codes et règlements eux-mêmes appelés à évoluer compte tenu des effets d'un dérèglement climatique avéré depuis une décennie. Ce parallèle autorise la tenue de l'enquête publique.
. Les amendements requis concernent la méthodologie, la mise en cohérence des données entre les éléments du PLU, l'explicitation de la stratégie communale, la compatibilité avec les documents supra-communaux. Il s'agit d'opérations essentiellement techniques, donc réalisables avec à disposition un accompagnement des services de l'Etat.
.L'étude d'impact environnemental recommandée par la MRAe est incontournable pour devrait faire du PLU un outil de gestion performant du territoire.

En complément j'observe que la convention-cadre Petites Villes de Demain (PVD) co-signée le 28 février 2024 par la commune, la CIVIS et l'Etat (ANCT, agence nationale de la cohésion des territoires) équivaut à une « boîte à outils » confirmant le concept de « cadre de référence dynamique » applicable au projet de révision du PLU d'une commune de 11 434 habitants.
En effet la convention PVD met à la disposition de la commune « *les moyens de concrétiser* (ses) *projets de territoire pour conforter* (son)*statut de villes dynamique, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre* » (extrait du préambule de la convention).

Etant donné ces conclusions j'émets un **avis favorable**.

Le 28 septembre 2024

Dany ANDRIAMAMPANDRY

o

Documents annexés au rapport d'enquête publique (section 1)

Lettre d'envoi des éléments de réponse au procès-verbal de synthèse des observations

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

Réponses aux « propositions et projets argumentés et consignés dans les registres d'enquête »

VILLE LES AVIRONS

Vers un territoire durable

ANNEXE 1

LES AVIRONS, le 23 septembre 2024

Le Maire

A

Madame Dany ANDRIAMAMPANDRY
20 Allée des Palmiers
Ravine Blanche
97410 SAINT PIERRE

N/Réf. : 163 /NG/DGS/2024
OBJET : Enquête publique révision du PLU

Madame la Commissaire,

Comme convenu, j'ai l'honneur de vous transmettre les éléments de réponses relatifs à l'analyse des Personnes Publiques Associées, des Commissions et de l'Autorité Environnementale ainsi que les réponses de la Collectivité quant aux remarques ou questions évoquées dans votre rapport.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

MAIRIE DES AVIRONS * ILE DE LA RÉUNION *

Eric FERRERE

ANNEXE 2

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

ANNEXE 2

AVIS DE L'ETAT, en date du 10 juin 2024, avis favorable			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Observation	ETAT, p.5 Scénario de croissance démographique	Dans le cadre de la révision générale de son PLU, la commune des Avirons a défini sa stratégie d'aménagement autour d'un objectif d'accueil de la population déterminé à partir d'un scénario démographique choisi et justifié, en cohérence avec les évolutions tendancielles récentes de l'INSEE. Il convient de souligner l'évolution positive du projet de PLU au regard de celui arrêté en 2022 pour lequel la commune n'avait pas formulé de façon explicite son choix quant au scénario démographique retenu.	La commune des Avirons prend acte de cette observation.
Observation	ETAT, p.6 Estimation des besoins en logements	Des écarts mineurs sont relevés entre les données affichées au PADD et celles du rapport de présentation. Pour la lisibilité du dossier, l'attention de la commune est demandée sur la mise en cohérence de ces données en procédant à une actualisation du rapport de présentation (écarts sur le besoin en logements associé à l'évolution démographique et au desserrement des ménages et par extension sur l'objectif de production annuel global).	Le rapport de présentation et le PADD sont actualisés pour être mis en cohérence avec les derniers chiffres de l'INSEE.
Recommandation	ETAT, p.8 Analyse de la consommation de l'espace	Sans remettre en cause les objectifs et le projet de PLU, ce constat mérite d'être clairement explicité au dossier de PLU et la commune veillera à mieux conforter son analyse à travers les leviers réglementaires ainsi mobilisés (étude de densification, règles de densité...). Une attention devra être portée sur la stratégie communale suivie en matière de redéploiement des espaces EUR et de mobilisation des quotas d'extensions réellement utilisés dans le cadre de la révision générale	Pour respecter les engagements de réduction de la consommation de l'espace, le PLU distingue les zones AU à court terme (décennie 2021-2031) et les zones AUs à moyen terme (au-delà de 2031).
Observation	ETAT, p.9 Etude de densification	Le choix méthodologique retenu pour l'analyse aurait mérité d'être davantage explicité, notamment par la production d'éléments cartographiques issus de croisement de données géomatiques permettant d'évaluer la constructibilité des dents creuses ainsi identifiées (emplacements réservés, PPR, terrains enclavés, espaces de loisirs...etc). Sur la capacité de mutation des dents creuses exprimée en unités de logements (cartes en pages 16 et 17), l'exercice aurait mérité d'être affiné, notamment sur la méthodologie communale appliquée permettant de déterminer et de quantifier le degré de mutabilité des parcelles ciblées et le potentiel logement associé (par exemple, à travers des illustrations).	Les cartes relatives aux dents creuses sont retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité des capacités de densification.

Observation	ETAT, p.9 Etude de densification	De manière générale, il ressort de l'évaluation du potentiel de renouvellement urbain, une identification erronée des polarités de l'armature urbaine du SCoT, à travers les seuils de densité appliqués (quartier de Fond Maurice identifié en bourg de proximité et non en ville relais). Des explications de la commune sont attendues sur ce point. Sur le périmètre de l'analyse menée au sein des mêmes espaces dans lesquels ont été identifiées les dents creuses, une vigilance doit être portée à l'étude de densification laquelle doit éviter le « double compte ». En effet, l'étude doit prendre en compte la mobilisation des logements vacants, les dents creuses, l'intensification et les friches et chacune des situations traitées ne peut apparaître dans deux parties simultanément.	Pour le quartier de Fond Maurice, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement efficient, les capacités de renouvellement urbain à court terme sont limitées. Le rapport de présentation précise désormais le calcul des capacités de mutation en intensification en excluant les dents creuses.
Observation	ETAT, p.10 Etude de densification	Une mise en cohérence est attendue sur les espaces à vocation économique délimités au PLU en vigueur et conservés au PLU révisé entre le tome 1 (page 37) et le tome 2 (page 18) du rapport de présentation. Pour les zones AU à destination économique, celles-ci devront être réinterrogées du fait de leur reconduction et de leur classement en zones AU strictes au PLU révisé. Il est bien entendu, qu'en maintenant le zonage de ces secteurs, la commune affiche la volonté de sécuriser son foncier économique. Aussi, en lien avec la CIVIS, compétente en matière économique, il s'agira de clarifier la stratégie intercommunale, en cours de réflexion, sur l'aménagement global du secteur classé en zone AUes situé à l'entrée du territoire communal (point d'étape sur le scénario d'aménagement privilégié).	Le rapport de présentation est corrigé et précise que la seule zone d'activité économique située à l'extrême nord du centre-ville des Avirons est entièrement occupée.
Réserve	ETAT, p.12 Compatibilité des zones d'extension urbaine	Pour les zones AUt 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. Le tome 2 du rapport de présentation pourra être complété d'une section spécifique consacrée à la justification des nouvelles zones AU situées en dehors de la ZPU, le cas échéant.	Les justifications supplémentaires sont apportées dans le rapport de présentation.
Recommandation	ETAT, p.13 Redéploiement des espaces urbains de référence	Il est demandé à la commune de s'assurer de la qualité des espaces redéployés lesquels doivent recouvrer une vocation naturelle.	Un contrôle a été effectué sur les zones redéployées afin de s'assurer de leur caractère agricole ou naturelle. Ce sont 15,0 ha qui sont reclassés en zone N ou A (PPR).

Recommandation	ETAT, p.13 Redéploiement des espaces urbains de référence	L'analyse communale devra être complétée sur les quotas d'extensions appelés à être réellement consommés, et ce, notamment au regard des évolutions apportées par la procédure de déclaration de projet pour le collège.	Le rapport de présentation précise désormais que parmi les 3,3 ha pris sur les quotas du SCoT, il y a 2,1 ha pour la délocalisation du collège Adrien Cadet déjà utilisé lors de la procédure de déclaration de projet approuvée le 1er mars 2024).
Recommandation	ETAT, p.14 Redéploiement des espaces urbains de référence	Au regard des sous-densités relevées dans l'évaluation du potentiel logements des zones AU au sein des polarités urbaines, il est demandé à la commune de préciser davantage les modalités de calcul appliquées permettant de justifier les modulations de densité observées entre les différentes zones AU, et ce, au regard des dispositions du règlement projeté (conditions de hauteur, d'emprise et de densité). En effet, la densité moyenne observée pour l'ensemble de ces zones oscille entre 6 logements/ha et 43 logement/ha. Toutefois, sur les secteurs du Ruisseau et du Tévelave, des densités particulièrement élevées ont été relevées. Les opérations de mixité sociale projetées sur ces secteurs désignés graphiquement par les lettres "a" et "e", affichent une densité théorique respective de 83 logements/ha et 113 logements/ha. Aussi, la commune devra veiller à clarifier sa stratégie en matière de densification. Celle-ci ne peut être durable que si elle demeure vivable et acceptable. Les sur-densités relevées sur ces secteurs peuvent entraîner une remise en cause de leur acceptabilité par les habitants. Enfin, l'évaluation du potentiel logements au sein des zones AU devra être complétée du calcul du besoin en équivalents logements selon les modalités définis au règlement.	La commune des Avirons reste soucieuse de la préservation de la qualité de son cadre de vie. Ainsi, les dispositions réglementaires prévues au sein des zones AU du PLU respectent les seuils de densité fixés par le SCoT. En outre, les zones AU du quartier de Fond Maurice sont désormais classées en AUc pour inclure le seuil minimal de 30 logements à l'hectare.
Réserve	ETAT, p.14 Loi littoral	L'ensemble du secteur de Bois Blanc étant identifié en village de rang 2 au SCoT, il est demandé à la commune de procéder aux évolutions de zonage suivantes : - classement de la zone Ud1 en Ud (la zone Ud1 correspondant aux SDU) - classement de la zone Nto en N permettant de limiter la constructibilité au regard des caractéristiques du secteur	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.

Recommandation	ETAT, p.16 Projet d'hôtel	Au regard de l'enjeu agricole, il est attendu de la commune une analyse justifiant de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur cultivé et situé en périmètre irrigué pour les besoins du projet à venir, et ce en l'absence de solutions de substitution dans l'enveloppe urbaine existante : choix stratégique du site, accessibilité, capacité d'accueil, descriptif des constructions et aménagements projetés, évaluation précise des potentialités de l'ensemble des zones U et AU existantes au sein de la même polarité urbaine (comme le veut le SCoT cf supra). Sur ce dernier point, il conviendrait de mettre en perspective la zone AU destinée au projet hôtelier et la zone AUt délimitée sur le quartier de Ravine Sèche à environ 400 mètres ; secteur ne faisant pas l'objet de projet précis (absence d'OAP et ER). Par ailleurs, une vigilance doit être portée sur l'argumentaire communal relatif à la compensation de la perte de potentiel agricole par le PRODEO qui est un programme du Département en réponse à la problématique de l'approvisionnement en eau des hauts de Saint-Paul à Saint-Joseph. Pour la commune des Avirons, l'objectif vise à permettre l'augmentation de la productivité des parcelles agricoles à terme (378 ha). Aussi, ce programme ne peut être érigé en mesure compensatoire au déclassement opéré au PLU révisé lequel devra permettre, à terme, l'implantation de la conduite de raccordement et l'aménagement des réseaux secondaires. Pour cette zone AU, la commune ayant eu recours au redéploiement lequel bénéficie en priorité à la zone naturelle, la perte du potentiel sera définitive. Il peut être précisé, qu'au stade projet, le porteur de projet pourra être amené à fournir une étude préalable agricole.	Les justifications complémentaires sont apportées au rapport de présentation.
Réserve	ETAT, p.17 Projet de déchetterie	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. De surcroît, cet équipement fait l'objet d'une réserve forte compte-tenu de son impact sur la préservation de la ressource en eau (périmètre de protection rapprochée du Brûlé). Il est demandé à la commune le retrait de la déchetterie.	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.

Recommandation	ETAT, p.17 Zone AUt de Ravine Sèche	Bien que située à l'intérieur du périmètre de la ZPU, il est demandé à la commune de justifier du choix de l'ouverture à l'urbanisation du secteur situé dans la localité de la Ravine Sèche, à des fins touristiques, en précisant notamment le et les projet(s) ainsi que les aménagements envisagés, et ce, au regard des zones dédiées aux activités touristiques délimitées par ailleurs sur le territoire, notamment le projet d'hôtel localisé sur un espace agricole cultivé (400 mètres au sud). En effet, de par sa superficie, son implantation stratégique (hors PPR, hors périmètre de protection de captage) et l'occupation du sol (friches), ce nouveau secteur AUt pourrait constituer une alternative au projet hôtelier.	Les justifications complémentaires sont apportées au rapport de présentation.
Recommandation	ETAT, p.17 Le nouveau collège	L'analyse communale devra être complétée des quotas d'extensions appelés à être réellement consommés dans le cadre de la révision générale. A cet effet, la commune devra s'assurer de la traçabilité, au nouveau PLU, des possibilités d'extensions urbaines accordées pour la ville relais utilisés dans le cadre de la déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU approuvée le 1er mars 2024.	Le rapport de présentation précise désormais que parmi les 3,3 ha pris sur les quotas du SCoT, il y a 2,1 ha pour la délocalisation du collège Adrien Cadet déjà utilisé lors de la procédure de déclaration de projet approuvée le 1er mars 2024).
Réserve	ETAT, p.18 Zones AU bâties	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 la ZPU).
Observation	ETAT, p.18 Maison de la biodiversité	Au regard de la nature de l'activité projetée (destination touristique), il est suggéré à la commune de privilégier un zonage adapté au site destiné à l'accueil du futur parc de la biodiversité lequel pourrait être classé en zone naturelle.	Lors du PLU arrêté le 6 octobre 2022, ce parc avait été classé en zone N. C'est à la demande des PPA qu'il a été maintenu en zone A.
Observation	ETAT, p.18 Maison de la biodiversité	Il semble donc opportun que ce projet prenne en considération cet espace ce qui permettrait de valoriser les réalisations et de faire le lien entre l'équipement projeté et la forêt naturelle préservée située en amont, en cœur de parc.	Dans le cadre de la réalisation de ce projet, les espaces intermédiaires seront traités.

Observation	ETAT, p.19 Esplanade touristique du Tévelave	Les aménagements exposés au tome 2 du rapport de présentation sont repris en partie à l'OAP. Une mise en cohérence est attendue entre les pièces réglementaires du PLU sur ce point. Par ailleurs, une attention devra être portée sur les évolutions projetées sur les bâtis existants dont l'extension n'est pas autorisée par le règlement de la zone Nto du PLU révisé : « Dans le secteur Nto, les constructions destinées à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme, dont l'hébergement touristique, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, gardiennage, restauration...). Toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer, ne pas porter pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers. La surface de plancher totale admise est de 60 m² par bâtiment sans pouvoir excéder 120 m² par unité foncière. » Enfin, dans un souci de cohérence, il est suggéré à la commune de privilégier le classement en zone N du site retenu pour l'implantation du parking lequel est situé dans un périmètre de protection rapproché.	Les OAP sont mises à jour avec le maintien de ce secteur en zone Nt.
Réserve	ETAT, p.19 Aire de pique-nique du Tévelave	L'implantation d'une structure hôtelière en zone N 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.
Recommandation	ETAT, p.20 Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU	Il est nécessaire qu'au moins 30% des futures opérations soient orientées vers le logement locatif très social (LLTS) avec des typologies permettant de satisfaire les besoins des populations et notamment celles aux revenus les plus précaires.	Le règlement du PLU intègre désormais une clause de logements aidés.

Réserve	ETAT, p.21 Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU	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. A ce titre, les outils mobilisés tels les ER et OAP devront être davantage incitatifs afin de favoriser leur implantation (objectifs chiffrés, échéancier, type de produits...). Bien que la commune semble s'inscrire dans une dynamique de rattrapage vis-à-vis de ses obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU, en l'état actuel, le projet de PLU présente un risque d'incompatibilité avec les prescriptions du SCoT imposant aux PLU un objectif de production de logement aidé de 40% des nouveaux logements à construire (D.2).	Une précision des intentions de production de logements sociaux est apportée dans les OAP et les ER. 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...). »
Recommandation	ETAT, p.22 Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU	L'OAP dédiée à la RPA devra être complétée suivant les spécifications mentionnées ci-dessus.	Une précision des intentions de production de logements est apportée dans l'OAP.
Réserve	ETAT, p.22 Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU	Le règlement du PLU devra intégrer les dispositions particulières en faveur de la mixité sociale, en fixant, pour les opérations de logements, un pourcentage minimal dédié aux logements aidés (LLS, logements intermédiaires...) lequel devra être compatible avec les orientations du SCoT.	Une précision des intentions de production de logements sociaux est apportée dans les OAP et les ER. 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...). »
Recommandation	ETAT, p.22 Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU	Dans l'optique d'une plus grande mixité, il serait souhaitable que la commune n'impose pas la réalisation de stationnement pour les logements locatifs sociaux suivant en cela les dispositions de l'article L.151-34 du CU.	Non, le règlement du PLU maintient l'obligation de réaliser une place par logement social.

Recommandation	ETAT, p.23 ORT	Dans de la cadre de la procédure en cours de révision de son document d'urbanisme, il est demandé à la commune d'affirmer et d'afficher sa stratégie de confortement de ses polarités urbaines, en intégrant le secteur d'intervention ORT. Elle veillera, par ailleurs, à la mise en cohérence des projets cités au projet de PLU avec ceux de la convention-cadre PVD. A titre d'exemple, elle pourrait préciser : - les caractéristiques des aménagements commerciaux prenant place en cœur de ville et en périphéries (fiches 36 et 37 de la convention-cadre PVD) - les opérations prenant place sur l'ancien collège ainsi que le stade (fiches 3, 21, 38, 41, et 46 de la convention-cadre PVD)	La stratégie de confortement des polarités urbaines, avec le secteur d'intervention ORT, est rappelée dans le rapport de présentation.
Observation	ETAT, p.23 Biodiversité	Le règlement du PLU (au niveau de l'article 7) pourrait indiquer les prescriptions en matière d'éclairage public afin de réduire nuisances lumineuses nocturnes.	L'enjeu de l'éclairage public est traité dans une OAP spécifique.
Recommandation	ETAT, p.23 Biodiversité	Il pourrait être intéressant de définir des orientations paysagères, notamment pour les OAP localisées à proximité de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques. Ces orientations paysagères pourraient intégrer des « préconisations paysagères liées à la mise en œuvre d'une écologie urbaine ». Ces préconisations seraient particulièrement intéressantes pour la mise en œuvre de la trame verte, car elles permettraient de préciser les dispositions à respecter pour maintenir ou restaurer les écosystèmes : suppression des espèces exotiques envahissantes (EEE) végétales, plantation d'essences caractéristiques du milieu, si possible endémiques, définition d'un nombre minimal d'espèces de plantes à planter par surface.	L'OAP relative à la trame verte et aux espèces végétales est complétée.
Observation	ETAT, p.24 Biodiversité	Le rapport pourrait être complété sur les points susvisés afin de compléter l'état des lieux des milieux.	En fonction des données disponibles, le rapport de présentation est complété.
Observation	ETAT, p.24 Biodiversité	Dans cette optique, il serait intéressant d'ajouter un alinéa sur la préservation de l'environnement nocturne qui participe à valoriser le cadre de vie de cette porte de parc, siège régulier d'animations de découverte du ciel étoilé.	Les données de la SEOR sont exploitées pour identifier les zones à fort enjeu. En outre, une carte relative à la trame noire est ajoutée dans le rapport de présentation.

Recommandation	ETAT, p.25 Biodiversité	Un inventaire de terrain doit être mené afin de déterminer la qualité écologique et l'absence d'enjeu de biodiversité des parcelles concernées (déclassement de la zone N).	L'analyse est complétée dans le rapport de présentation.
Recommandation	ETAT, p.25 Espaces boisés classés	Le rapport de présentation devrait justifier que les déclassements proposés relèvent d'erreurs matérielles et non de régularisation de défrichement. Cette justification pourrait se faire à l'appui d'anciennes photos aériennes des secteurs concernés.	L'analyse est complétée dans le rapport de présentation.
Recommandation	ETAT, p.26 Ressources en eau	Le rapport de présentation devrait être complété afin de préciser l'articulation entre les dispositions du SDAGE et du projet de PLU mais également de mettre à jour le descriptif de l'état des masses d'eau selon le SDAGE.	Les données sont mises à jour.
Recommandation	ETAT, p.26 Eaux pluviales	Ces deux points mériteraient d'être déclinés dans le règlement du projet de PLU. Pour le premier point, il serait souhaitable de préciser les principes à adopter en matière de rejet des eaux pluviales. À ce titre, il serait souhaitable que soient respectés les principes adoptés par la DEAL (guide DEAL 2014). Toutefois, la commune peut prendre des principes plus restreignant comme le font certaines communes. Pour le second point, il doit être rappelé que l'infiltration à la parcelle doit être prioritaire conformément aux dispositions du SDAGE. Quant au recueil des eaux pluviales, la commune devrait préciser comment cette action est mise en œuvre et comment le risque sanitaire (moustiques) lié à la présence d'eau stagnante est pris en compte. Il est également observé que le règlement ne précise plus l'obligation de valoriser les eaux pluviales ce qui est contradictoire avec cette action.	Le règlement fixe déjà des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales.
Recommandation	ETAT, p.27 Eaux usées	Il convient donc de mettre à jour les données en assainissement, notamment concernant la saturation de la STEU de Saint-Leu et de travailler en concertation avec la CIVIS et le TCO de sorte à être compatible avec le programme de mise en conformité de la STEU de Saint-Leu.	Les données sont mises à jour.

Observation	ETAT, p.27 SPANC	Un bilan du contrôle des ANC par le SPANC pourrait aussi figurer au projet de PLU.	La commune prend acte de cette observation.
Réserve	ETAT, p.27 Ressource en eau	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 apparaitre 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
Observation	ETAT, p.28 Ressource en eau	Le rapport de présentation pourrait être complété et mis à jour par ces éléments. En particulier, l'ensemble des captages et périmètres de protection présents sur le territoire communal mérite de figurer dans un descriptif et une carte du rapport de présentation du PLU.	Le rapport de présentation est complété avec les éléments de l'étude réalisée par le bureau BRL en 2019.
Recommandation	ETAT, p.28 Ressource en eau	Les périmètres de protection qui alimentent les autres communes devraient être annexés au projet de PLU. Par ailleurs, de manière générale, les périmètres de protection devraient figurer sur le règlement graphique, y compris le captage du Brulé qui n'est pas identifié par une servitude d'utilité publique (SUP) à ce jour.	En fonction des donnée disponibles, les périmètres sont reportés dans les annexes.
Observation	ETAT, p.28 Ressource en eau	Cette disposition pourrait être complétée de la sorte pour la rendre plus opérationnelle : « Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage d'eau destinée à la consommation humaine, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent en priorité. Les délimitations de ces périmètres de protection ainsi que les servitudes d'utilité publique correspondantes figurent en annexe. »	Le règlement est complété.
Recommandation	ETAT, p.28 Ressource en eau	Il est recommandé de compléter l'annexe se rapportant au schéma du réseau d'eau potable avec les unités de traitement et de stockage.	L'annexe est complétée avec les éléments de l'étude réalisée par le bureau BRL en 2019.

Réserve	ETAT, p.29 Ressource en eau	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).
Réserve	ETAT, p.29 Ressource en eau	Il est demandé le retrait du projet de déchetterie de l'emplacement prévu par le projet de PLU compte tenu de l'incompatibilité de cette activité avec le PPR du Brulé. Son intégration sur un autre site pourra être envisagé lors d'une évolution ultérieure du PLU.	L'emplacement réservé sera retiré et la zone AU sera reclassée en zone A. Cela représente une superficie de 1,1 ha.
Réserve	ETAT, p.29 Ressource en eau	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.
Réserve	ETAT, p.29 Ressource en eau	Il est nécessaire que la commune spécifie dans le PLU pour ces projets et emplacements réservés le respect des prescriptions de protection des captages, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et des rejets accidentels ainsi que pendant la phase travaux. En particulier, la compatibilité du projet de PLU avec les prescriptions du futur PPR du forage du Brulé doit être démontrée. Cette ressource en eau mérite de faire l'objet d'une attention particulière, notamment au travers d'actions sur l'urbanisme et l'assainissement. Tout développement de l'urbanisme dans ce secteur doit prendre en compte cette problématique incluant un raccordement prioritaire à l'AC, et dans l'attente une mise en conformité de l'ANC, voire la limitation des ANC.	Cf. réponses précédentes.
Réserve	ETAT, p.29 Ressource en eau	De plus, une analyse complète de la compatibilité du projet de PLU (règlement graphique et écrit, OAP, emplacements réservés...) avec l'ensemble des prescriptions de protection des ressources en eau destinée à la consommation humaine doit être menée directement par la commune et les conclusions doivent figurer au projet de PLU.	Les deux sources de production concernées sont le captage Ruisseau aval et le forage du Brulé. En effet, les autres captages alimentant la Commune sont situés en forêt et le captage Bananes a été abandonné, la Commune propose une simple note du Maire qui rappelle : Les éléments liés à l'assainissement collectif sur le secteur de Fonds Maurice Pour le captage du Ruisseau, le périmètre concerné est déjà quasi construit, reste uniquement la zone parking : la réponse a été apportée ci-dessus
Recommandation	ETAT, p.30 Paysage	Il est nécessaire de réaliser une analyse paysagère indiquant et justifiant l'incidence pour le paysage du renforcement de cette armature urbaine le long d'une route, à la fois pour les vues proches (lorsqu'on est sur cette route) mais aussi pour les vues lointaines.	La commune prend acte de cette observation.

Recommandation	ETAT, p.30 PADD	Il est recommandé à la commune de présenter les objectifs du PLU en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Observation	ETAT, p.30 PADD	Pour aller plus loin, il aurait été utile de présenter la stratégie de lutte contre le dérèglement climatique et d'adaptation du territoire face aux futurs bouleversements prévisibles, en intégrant les résultats des simulations effectuées par Météo France sur l'évolution attendue du climat au cours du XXIe siècle.	La commune prend acte de cette observation.
Observation	ETAT, p.31 Rapport de présentation	En prévision de la publication imminente du 3ème plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC3) et en cohérence avec la démarche de planification écologique lancée par le président de la République en septembre 2023, il est demandé à la commune de retravailler le rapport de présentation lequel devra : - établir l'analyse de la situation actuelle des émissions de gaz à effet de serre au niveau du territoire communal, en s'appuyant, par exemple, sur l'outil GES URBA (accessible en ligne à l'adresse suivante : https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/applications/appli-ges-urba); - préciser la trajectoire attendue par la collectivité d'ici 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économie des ressources fossiles, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables ; - proposer des orientations et des principes d'aménagement durable dans le cadre du projet de PLU qui constituent de véritables leviers de réduction des émissions de gaz à effet de serre ; - compléter le dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU avec des indicateurs permettant à la collectivité de rester en cohérence avec le suivi des actions de la démarche territoriale pour la planification écologique en matière d'émissions de gaz à effet de serre, de préservation de la biodiversité et de gestion économe des ressources.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Recommandation	ETAT, p.33 OAP	Il est demandé à la commune de prendre en compte les remarques formulées sur les OAP.	Les OPA sont complétées pour tenir compte de ces remarques.

Observation	ETAT, p.33 Enjeux sanitaires	Le PLU pourrait répertorier l'existence de « points noirs » (bruit, odeurs, pollution atmosphérique...) et proposer si possible des mesures, en matière d'urbanisme, pour réduire ces risques et nuisances telles que la mise en place de zones tampon, en application si nécessaire des articles L.151-17 et R.151-31 du code de l'urbanisme.	La commune prend acte de cette observation.
Réserve	ETAT, p.33 Enjeux sanitaires	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.
Observation	ETAT, p.33 Enjeux sanitaires	En application des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, le PLU pourrait proposer notamment des mesures évitant ou réduisant la pollution de l'air, l'exposition des populations et les effets sanitaires induits.	La commune prend acte de cette observation.
Observation	ETAT, p.34 Enjeux sanitaires	Cette réglementation pourrait figurer dans le règlement du PLU. Au-delà de ces dispositions, le PLU peut également définir des zones tampons, classées en N, entre les zones destinées à l'agriculture et les zones habitées.	La représentation graphique à titre indicatif d'une zone tampon de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage est effectuée.
Recommandation	ETAT, p.34 Enjeux sanitaires	En application de l'article R.571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments issus du classement sonore des infrastructures routières doivent être annexées au PLU.	Ce nouvel arrêté est annexé au PLU.
Observation	ETAT, p.34 Enjeux sanitaires	L'arrêté préfectoral n°37 du 7 janvier 2010 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage pourrait figurer en annexe du PLU.	La commune prend acte de cette observation.
Observation	ETAT, p.34 Santé	L'implantation d'un centre commercial, dont le projet figure au PADD, devra se faire dans le respect d'accès par des mobilités douces. Le PLU pourra également tenir compte ou inclure à son règlement des dispositions nationales en vigueur relatives aux champs électromagnétiques (lignes électriques, téléphonie mobiles...), à la réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises, aux sites et sols pollués, aux pollutions lumineuses...	Ce projet respectera les réglementations en vigueur.

Recommandation	ETAT, p.35 Mobilité	Ces orientations ne sont pas reprises dans les documents du PLU. Par exemple, des emplacements réservés pourraient être délimités pour développer des cheminements doux, des OAP pourraient tracer des principes de circulation piétonne...etc.	La commune prend acte de cette observation.
Réserve	ETAT, p.35 OAP	Ces OAP sont à retravailler pour un meilleur encadrement des projets concernés et il est demandé à la commune de corriger l'OAP n°6 en supprimant la structure hôtelière.	Il s'agit d'une erreur matérielle qui est corrigée.
Réserve	ETAT, p.36 OAP	Il est nécessaire de détailler le programme envisagé pour la bonne maîtrise par la commune des projets à y développer : nombre de logements prévisionnels, type de produit (résidence privée, logement social, intermédiaire, logements ordinaires ou résidence autonomie) ainsi que les aménagements paysagers retenus	Une précision des intentions de production de logements est apportée dans les OAP.
Réserve	ETAT, p.36 OAP	Il est nécessaire de détailler les futurs programmes de logements en indiquant la part de logements aidés et de fournir un échéancier.	Une précision des intentions de production de logements sociaux est apportée dans les OAP.
Recommandation	ETAT, p.37 OAP	Il aurait été pertinent de réaliser une OAP sur cette dernière opération (centre commercial). Par ailleurs, il est demandé à la commune de veiller à la cohérence du projet avec le règlement du PLU. De manière générale, pour l'ensemble des zones AU, des compléments devront être apportés sur l'échéancier prévisionnel.	L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est complété.
Réserve	ETAT, p.37 Document graphique	Cette identification doit apparaître sur les documents graphiques en rappelant la règle de réciprocité de 100 mètres.	La représentation graphique à titre indicatif d'une zone tampon de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage est effectuée.
Recommandation	ETAT, p.38 Assainissement	Les schémas des réseaux d'eau potable et d'assainissement devront être annexés avant l'approbation du PLU ou lors d'une prochaine évolution du PLU.	Ces schémas sont en cours d'élaboration par la CIVIS. La Commune annexera au PLU son schéma approuvé en 2012

Réserve	ETAT, p.37 Règlement	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.

AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT, en date du 15 mai 2024, avis favorable			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Avis	CMAR	Avis favorable.	Cet avis favorable n'entraîne aucune évolution du PLU avant son approbation.

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE, en date du 29 mai 2024, avis favorable			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Avis	Chambre d'Agriculture	Avis favorable.	Cet avis favorable n'entraîne aucune évolution du PLU avant son approbation.

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE, en date du 18 juin 2024, avis favorable			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Avis	CCIR	Avis favorable.	Cet avis favorable n'entraîne aucune évolution du PLU avant son approbation.

AVIS DE LA REGION, en date du 12 juin 2024, avis favorable avec réserves			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Réserve	REGION	Mieux expliciter les besoins en extensions, et le cas échéant les ajuster, en tenant compte de la densification des zones U et des 27 ha de zones AU non aménagées du PLU en vigueur. Il conviendrait également de compléter les justifications des besoins des zones économiques, pour mieux démontrer les enjeux du maintien des zones AU existantes.	Les justifications supplémentaires sont apportées dans le rapport de présentation.
Réserve	REGION	Renforcer au sein du règlement, des OAP et du rapport de présentation le respect des densités minimales de 20 log/ha en zone U comme en zone AU pour le bourg de proximité et de 30 log/ha pour la ville-relais, conformément aux prescriptions du SAR.	Les pièces réglementaires sont complétées pour prendre en compte cet objectif de densité.
Réserve	REGION	Renforcer et démontrer clairement dans votre projet de PLU l'atteinte des objectifs de 40% de logements aidés au sein des nouveaux logements à construire.	Une précision des intentions de production de logements sociaux est apportée dans les OAP et les ER.
Réserve	REGION	Classer le foncier du lycée en une seule zone Ua.	Le lycée est entièrement classé en zone Ua.
Remarque	REGION Rapport de présentation Tome 1	Remplacer « autorités organisatrices de transport (AOT) » par le vocable Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) et remplacer « Le Département de la Réunion avec son réseau interurbain Cars Jaunes » par la RÉGION RÉUNION, qui est l'Autorité Organisatrice de la Mobilité Régionale (AOMR) du réseau Car Jaune.	Le rapport de présentation est corrigé.
Remarque	REGION Rapport de présentation Tome 1	Page 88 : La mention à la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie est intégrée dans l'article 5,1,1 relatif aux objectifs nationaux. Il serait plus opportun d'avoir un article spécifique à ces objectifs locaux. Par ailleurs le paragraphe pourrait être complété par les objectifs de pénétration des énergies renouvelables dans les rnix électriques (99,8 %) et énergétique (47%) de l'île à l'horizon 2028 pour faire écho à l'information donnée sur la maîtrise de la demande en électricité.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Remarque	REGION Rapport de présentation Tome 1	Pages 89 et suivantes : Toute la partie 5,2 porte sur le territoire de La Réunion dans son ensemble, cela devrait être précisé dans le titre (les articles précédents portaient sur des périmètres plus restreints). Un focus sur le territoire des Avirons (voire de la CIVIS) aurait pu être intéressant pour les données pour lesquelles il est disponible.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.

Remarque	REGION Rapport de présentation Tome 1	Les chiffres du bilan énergétique sont ceux de l'édition 2019 alors que le plus récent date de 2023 et qu'il est édité chaque année.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Remarque	REGION Rapport de présentation Tome 2	Page 11 : dans l'encadré relatif à « l'air et l'énergie », les paragraphes correspondent plutôt aux enjeux relatifs aux déchets et à la mobilité.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Remarque	REGION Rapport de présentation Tome 2	Page 96 : le « Rapport entre la production annuelle d'énergie renouvelable et la production totale d'électricité » sera difficilement calculable (quelle production annuelle d'ENR ? Pourquoi ramener une production d'énergie globale à la seule production d'électricité ?)	La commune des Avirons prend acte de cette observation.
Remarque	REGION Règlement	Pages 13, 24, 33, 39, 49, 55 du règlement : l paragraphe « Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. » est particulièrement imprécis et sujet à interprétations susceptibles de limiter le développement des énergies renouvelables. Il conviendrait de définir les conditions d'acceptation de ces solutions d'énergies renouvelables (dans le pan de la toiture...).	La commune des Avirons prend acte de cette observation.
Remarque	REGION Règlement	Page 40 article 11,2 du règlement : la couleur blanche est indiquée comme étant à éviter alors même qu'elle limite l'absorption de la chaleur par la toiture. Il semble préférable de proposer une rédaction favorisant des couleurs de toitures générant un albédo élevé.	La commune des Avirons prend acte de cette observation.

AVIS DU DEPARTEMENT, en date du 7 juinl 2024, avis favorable			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Remarque	DEPARTEMENT	S'agissant des routes départementales, dans le cadre de son programme de suppression de radier submersibles, le Département a supprimé 3 radiers sur la commune des Avirons. Afin de faciliter de futurs travaux de sécurisation de ces radiers et dans la mesure où la présence d'Espaces Boisés Classés est constatée, il conviendrait de les supprimer aux abords de la RD 18 comme présenté dans les plans ci-joints.	Le PLU est corrigé pour permettre la sécurisation des radiers.
Remarque	DEPARTEMENT	S'agissant de l'OAP 2.3 « Equipement sportif et déchetterie>> et emplacement réservé 11°5, la présence de routes départementales est signalée. Ce projet aura un impact direct sur la RD 1. En effet, le projet prévoit de réaliser un tourne-à-gauche, la création d'une entrée/sortie ainsi qu'un ilot à créer sur l'emprise de la voie. Il conviendrait à la CIVIS, bénéficiaire de l'emplacement réservé n°5, de se rapprocher de la Direction des Routes Départementales afin de prendre en compte les prescriptions de la voirie départementale, notamment les travaux envisagés sur cette RD.	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.

AVIS DE LA CIVIS, en date du 10 avril 2024, avis favorable			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Avis	CIVIS	Avis favorable.	Cet avis favorable n'entraîne aucune évolution du PLU avant son approbation.

AVIS DE L'OFFICE NATIONAL DES FORETS, en date du 24 avril 2024, avis favorable			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Avis	ONF	Aucune remarque particulière sur le projet de PLU.	Cet avis n'entraîne aucune évolution du PLU avant son approbation.

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES, en date du 18 avril 2024, avis favorable avec réserve			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Réserve	CDNPS	Avis favorable sous réserve que la commune justifie que les EBC proposés au déclassement relèvent tous d'erreurs matérielles dans leur identification lors du PLU de 2011 et non de régularisation de défrichements.	Les EBC supprimés ne relèvent aucunement de de régularisation de défrichements.

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, en date du 13 juin 2024			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Réserve	CDPENAF	Zone AUt sur le secteur de Fond Maurice : démonstration attendue de l'absence de solutions de substitution dans l'enveloppe urbaine existante (zones U et AU) et mention au dossier de PLU de la réalisation d'une étude préalable agricole au stade projet le cas échéant.	Les justifications complémentaires sont apportées dans le rapport de présentation.
Réserve	CDPENAF	Zone AUc destinée à la création d'une déchetterie sur le secteur de Fond Maurice : démonstration communale attendue de l'absence de solution alternative ayant conduit au choix du site.	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.
Réserve	CDPENAF	Secteurs bâtis ouverts à l'urbanisation : retrait attendu des zones AU partiellement bâties lesquelles 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 la ZPU).

Réserve	CDPENAF	Secteur Nto de Bois Blanc : privilégier un zonage en cohérence avec les caractéristiques du secteur (Ud et N).	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.
Réserve	CDPENAF	Aire de pique-nique du Tévelave : au regard des caractéristiques du secteur (discontinuité d'urbanisation, site identifié en zone à risque au PPR), structure hôtelière à supprimer dans l'OAP dédiée.	Il s'agit d'une erreur matérielle qui est corrigée.
Remarque	CDPENAF	Zone AUt sur le secteur de la Ravine Sèche : démonstration de la nécessité de la délimitation d'un nouveau secteur à vocation touristique au regard, notamment, des autres zones AU à vocation similaire identifiées sur le territoire communal par ailleurs.	Les justifications complémentaires sont apportées dans le rapport de présentation.
Remarque	CDPENAF	Zone AUa pour la délocalisation du collège : traçabilité du projet dans le décompte des quotas d'extension autorisés par le SCoT.	Le rapport de présentation précise désormais que parmi les 3,3 ha pris sur les quotas du SCoT, il y a 2,1 ha pour la délocalisation du collège Adrien Cadet déjà utilisé lors de la procédure de déclaration de projet approuvée le 1er mars 2024).
Remarque	CDPENAF	Parc de la biodiversité sur le secteur du Tévelave : privilégier un zonage adapté à la vocation touristique (zone N au lieu de A)	Lors du PLU arrêté le 6 octobre 2022, ce parc avait été classé en zone N. C'est à la demande des PPA qu'il a été maintenu en zone A.
Remarque	CDPENAF	Esplanade touristique sur le secteur Nto du Tévelave : au regard des aménagements projetés, s'assurer de leur cohérence vis-à-vis du règlement de la zone proscrivant les extensions des bâtis existants et privilégier un classement en zone N du parking délimité par un ER et situé en partie en zone A.	La commune des Avirons prend acte de cette observation.
Remarque	CDPENAF	Redéploiement des espaces urbains de référence : veiller à la qualité des espaces redéployés en s'assurant de leur vocation naturelle et à la traçabilité des quotas d'extension autorisés par le SCoT appelés à être consommés dans le cadre du projet de PLU.	Un contrôle a été effectué sur les zones redéployées afin de s'assurer de leur caractère agricole ou naturelle. Ce sont 15,0 ha qui sont reclassés en zone N ou A.
Remarque	CDPENAF	Règlement de la zone A et N : prise en compte des observations étayées précédemment.	Le règlement est complété.

AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, en date 6 mai 2024			
	Avis	**Observation**	**Réponse**
Recommandation	MRAE, p.7	Au regard du décalage actuel entre le nombre de logements sociaux présents sur le territoire communal et les objectifs fixés par la loi SRU, l'Ae recommande au pétitionnaire de compléter le PADD en explicitant la stratégie adoptée par la collectivité en matière d'habitat et de logement social en conformité avec les objectifs fixés par le SCoT du Grand-Sud, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) de la CIVIS.	Le rapport de présentation précise déjà ces objectifs.
Recommandation	MRAE, p.8	Faute d'indication dans le rapport de présentation du PLU, l'Ae recommande au pétitionnaire de préciser comment le nouveau collège Adrien Cadet est pris en compte dans le projet de PLU et d'indiquer le devenir envisagé du site actuel du collège conformément aux recommandations formulées par l'Ae dans son avis du 14 septembre 2023.	Le rapport de présentation précise désormais que parmi les 3,3 ha pris sur les quotas du SCoT, il y a 2,1 ha pour la délocalisation du collège Adrien Cadet déjà utilisé lors de la procédure de déclaration de projet approuvée le 1er mars 2024).
Recommandation	MRAE, p.9	En l'absence de caractérisation et de localisation des enjeux écologiques concernant spécifiquement le territoire communal, l'Ae recommande au pétitionnaire de rajouter une cartographie des secteurs à enjeux écologiques à l'échelle du projet de PLU transcrivant les résultats de l'étude d'identification des réseaux écologiques de La Réunion afin de : • justifier que des espaces indispensables aux fonctionnalités écologiques du territoire ne soient pas touchés par la mise en œuvre des nouvelles zones à urbaniser (AU) du projet de PLU ; • conforter le bénéfice des déclassements proposés des zones U et A de l'actuel PLU en faveur de la restauration des continuités écologiques.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Recommandation	MRAE, p.9	L'Ae demande au pétitionnaire de : • ne pas procéder aux déclassements ponctuels de zones naturelles dans les secteurs au sein de la forêt du Tévelave qui constitue un réservoir de biodiversité à préserver, ainsi dans les secteurs de La Chapelle et de Bras-Sec-les bas où se situe un corridor écologique majeur avéré ; • retranscrire dans le règlement du PLU les recommandations proposées dans les OAP concernant les caractéristiques techniques des éclairages publics.	La commune des Avirons prend acte de cette observation.

Remarque	MRAE, p.10	L'Ae maintient les recommandations formulées dans son avis du 4 janvier 2023 et réitère sa demande sur : • la réalisation d'une étude d'identification des espaces boisés remarquables ; • la proposition d'une délimitation des espaces boisés classés tenant compte notamment des résultats de cette étude ; • l'abandon du déclassement des espaces boisés classés au profit d'un projet de construction d'un hôtel dans un espace très boisé du hameau du Tévelave.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Favorable	MRAE, p.10	L'Ae regrette que les recommandations faites dans son avis du 4 janvier 2023 n'aient pas été prises en compte dans le projet de PLU arrêté le 1er mars 2024. Compte tenu des difficultés connues régulièrement pour l'approvisionnement en eau potable de plusieurs quartiers de la commune des Avirons, l'Ae réitère sa demande de précision sur la stratégie envisagée pour assurer l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau en intégrant : • les besoins nécessaires aux différentes activités actuelles et à venir dans le projet de PLU destinées à dynamiser l'attractivité du territoire communal ; • les effets du dérèglement climatique caractérisés dans les simulations numériques effectuées par Météo France Réunion	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Remarque	MRAE, p.11	L'Ae demande à nouveau au pétitionnaire de ne pas prévoir de nouvelles zones d'extension dans le futur périmètre de protection du forage du Brûlé. Dans un contexte de tension sur l'approvisionnement en eau potable, ces dispositions constituent une mesure susceptible de limiter véritablement les incidences sur la masse d'eau souterraine et sur l'exploitation de ce forage qui contribue amplement à la sécurisation de l'alimentation en eau potable des habitants de la commune des Avirons.	La commune des Avirons prend acte de cette observation.

Remarque	MRAE, p.11	L'Ae regrette que les recommandations faites dans son avis du 4 janvier 2023 n'aient pas été prises en compte dans le projet de PLU arrêté le 1er mars 2024. Afin de ne pas obérer le projet de territoire présenté dans le projet de PLU, l'Ae recommande au pétitionnaire de justifier la compatibilité de l'orientation stratégique énoncée dans le PADD de développer l'assainissement collectif en direction du Tévelave et dans le quartier de Fond Maurice compte tenu de : • l'absence de visibilité sur les perspectives de la mise en œuvre du programme de mise en conformité et d'extension éventuelle des capacités de traitement de la station d'épuration de Bois de Nèfles qui relève de l'initiative et de la responsabilité de la communauté d'agglomération du Territoire de l'Ouest pour laquelle la commune des Avirons n'est pas adhérente ; • la suppression du projet envisagé dans le précédent projet de PLU pour la construction d'une station d'épuration destinée au traitement des eaux usées du quartier de Fond Maurice.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Remarque	MRAE, p.12	Faute d'une prise en compte des recommandations formulées par l'Ae dans son avis du 4 janvier 2023, l'Ae réitère sa demande de : • compléter l'état initial par une étude de circulation permettant de dresser un bilan sur les déplacements et les points noirs à l'échelle de la commune des Avirons ; • traduire les objectifs du Plan de déplacements urbains (PDU) de la CIVIS en matière de mobilité durable dans le projet de PLU ; • justifier les choix d'aménagement en matière de déplacement et de mobilité	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.
Remarque	MRAE, p.12	L'Ae maintient les recommandations formulées dans son avis du 4 janvier 2023 et réitère sa demande de compléter le rapport de présentation sur : • la description des infrastructures existantes d'assainissement des eaux pluviales ; • l'identification des enjeux environnementaux et des incidences négatives susceptibles d'être occasionnées par les eaux de ruissellement à l'échelle de chacun des bassins versants plus particulièrement sur la ressource en eau, la biodiversité, la qualité des eaux littorales, ainsi que les risques pour les habitants des Avirons et des secteurs des communes limitrophes situées à l'aval hydraulique ; • la proposition de prescriptions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales, adaptées aux différents secteurs géographiques à insérer dans le règlement du PLU et permettant de répondre de manière efficiente aux enjeux qui auront été préalablement identifiés et territorialisés.	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.

Remarque	MRAE, p.12	L'Ae recommande à nouveau de traduire dans le projet de PLU l'ambition affichée dans le PADD de promouvoir les énergies renouvelables à l'échelle du territoire communal, notamment en termes de performance énergétique et environnemental, et de justifier ainsi que le projet de PLU s'inscrit bien dans les objectifs de la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE).	Le PLU est complété pour tenir compte de ces éléments en fonction des données existantes.

Le Maire

MAIRIE DES AVIRONS * ILE DE LA REUNION *

ANNEXE 3

Réponses aux « propositions et projets argumentés et consignés dans les registres d'enquête » Points C

Aux observations référencées ci-dessous, la Commune apporte les réponses suivantes :

Observations C2 : La Commune va concerter les propriétaires concernés afin d'étudier la possibilité d'attribuer une emprise minimale constructible en fonction du quota restant.

Observations C3 : Après discussion avec les demandeurs, la Commune étudiera la possibilité de basculer en zone AUc des emprises susceptibles de permettre une construction sans remettre en cause le projet économique de la Commune

Observations C4 : La zone A permet l'implantation de structure ICPE (soumises à autorisation ou déclaration) ainsi que l'aménagement de stationnement. Les dossiers devront faire l'objet d'une validation en CDPNAF.

Observations C5 : Les zones NTo et Ud seront basculées en zones Ud conformément au SCOT avec un sous-secteur

Observation C6 : Il s'agit d'un projet de la Commune. La question de la sécurité sera intégrée à l'aménagement avec la création d'une voie entrée-sortie à l'intérieur de l'emprise en emplacement réservé

Observation C7 : La Commune va étudier la possibilité de reconfigurer les zones.

Observation C9 : Impossible car non conforme à la loi ELAN

Observation C10 : Un sous-secteur U sera créé pour renforcer la conformité du règlement aux objectifs du village forestier

Observation C11 : Non conforme à la loi ELAN

Réponses aux demandes de déclassements points D

Sur les 49 requêtes :

- 8 requêtes (DCV14, DCV 13,DCV17,DCV26, DCV 32 , DCV 35 , DDM7, E8) : Requêtes pour lesquelles les modifications de zonage ont été intégrées au projet de PLU soumis à enquête publique
- 4 requêtes portant révision du PPR (DCV8,DCV11,DCV15,DCV20) : Requêtes hors cadre réglementaire

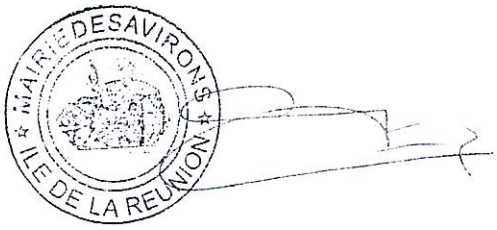
- 7 requêtes donnant lieu à modification :
    - DCV4, DCV16 et DCV18, DCV25 et DCV 31 : L'apport d'une réponse positive partielle sera étudiée en fonction du quota disponible.
    - DCV30 et DCV 36 : Le plan de zonage sera retravaillé

- **Pour le reste soit 30 requêtes** : Les demandes ne sont pas susceptibles d'être prises en considération car hors ZPU ou loi ELAN interdisant les STECAL soit les observations référencées :

DVC1,DCV2,DVC3,DCV5,DCV6,DCV7,DCV10,DCV12,DCV19,DCV21,DCV22,DCV23,DCV24,DCV27,DCV28,DCV29,DCV33,DCV34,DTV1,DTV2,DTV5,DTV6,DTV7,DTV8,DTV9,DDM1,DDM2,DDM3,DDM5, DDM6.

Fait aux Avirons le 23 Septembre 2024

Le Maire



Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Avirons

Addendum à intégrer en fin du document (rapport d'enquête publique et conclusions) remis le 30 septembre 2024 à monsieur le Maire des Avirons, maître d'ouvrage.
Pagination : « 68 bis » entre les pages 68 et 69.

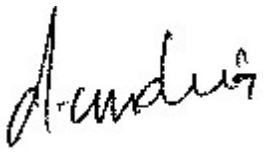
Le Syndicat du Sucre de La Réunion, PPA, fait réponse le 21 mai 2024 au nouvel arrêt du projet de révision du PLU en date du 1er mars 2024.
Le courrier parvient à la mairie des Avirons le 03 juin 2024. Je le reçois le même jour.
Toutefois j'ai omis de le citer en pages suivantes :
. 16-17 (section 1 Rapport d'enquête publique) ;
. 52 (section 2 Conclusions motivées).

Le Syndicat du Sucre de La Réunion émet **une seule réserve** relative à la création de nouvelles zones à urbaniser (AU) dont 1,75 ha pour l'OAP2 à vocation touristique « projet. hôtelier » et 1ha pour l'OAP3 pour mixité sociale et fonctionnelle « Equipement sportif et déchetterie »
« Ces surfaces sont certes modestes mais nous souhaiterions que vous puissiez vérifier e, le cas échéant, montrer qu'il n'existe pas d'alternatives à ce déclassement. En effet les parcelles concernées sont actuellement cultivées en canne à sucre et de très bonne qualité avec des rendements potentiels pouvant atteindre 11 tonnes de cannes par ha. »

Je précise que cette réserve est prise en compte dans les considérations relatives aux deux OAP concernées. Notamment le maître d'ouvrage déclare en réponse au procès-verbal de synthèse des observations :
. Le nouveau secteur AUt Ravine Sèche « pourrait constituer une alternative au projet hôtelier » ;
. « Le projet de déchetterie est repositionné sur les parcelles AP0865/0866/0867 d'une superficie de 0,5ha à l'aide d'un emplacement réservé ».

Enfin je préconise une étude d'impact environnemental du projet pour prendre en compte de manière exhaustive tous les aléas en vue des mesures ERC appropriées.

Le 01 octobre 2024



Dany ANDRIAMAMPANDRY
Commissaire enquêteur