*Commune des Avirons*

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

---

**Séance ordinaire du 18 décembre 2020**

**L'an deux mil vingt, le 18 décembre** à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune des AVIRONS, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Eric FERRERE, Maire.**

**NOTA :**

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

22 DEC. 2020

que la convocation du Conseil a été faite le **09 décembre 2020** et que le nombre des membres en exercice étant de **33**, le nombre des membres présents est de **28.**

Pour le Maire absent,
Le 1er adjoint

MAIRIE DES AVIRONS * ILE DE LA REUNION *

Alphonse HOARAU

**Présents :** M. Eric FERRERE – M. Alphonse HOARAU – Mme Line Rose BAILLIF – M. Jean Daniel DENNEMONT – Mme Christelle ETHEVE-VADIER – M. Fabrice PAYET – Mme Reine Claude ROPAULD LENCLUME – M. Frédo FERRERE – Mme Nadia ROCHE LESQUELIN – M. Jean Hugues LESQUELIN – M. Pierrot CANTINA – Mme Patricia QUICLET – Mme Nathalie CALTEAU – M. Jean Max ROPAULD – Mme Marcella MAZEAU – Mme Lise Marie DANDIN – M. Bruno CORÉE – M. Jean Christophe HOAREAU – M. Laurent LENCLUME – Mme Julia DUBOURG BEGUE – M. Stéphane VARCOURT – Mme Julie Rose MEZINO – M. René VLODY – Mme Colette ANELARD CADERBY – Mme Annick SEVERIN – Mme Roseline LUCAS – Mme Suzette RIVIERE – M. Raphaël RIVIERE.

**Procurations : M. Régis BOURDIL** a donné mandat à M. Alphonse HOARAU – **Mme Suzie CUVELIER** a donné mandat à Mme Line Rose BAILLIF – **Marie Hélène RICQUEBOURG** a donné mandat à Mme Nadia ROCHE LESQUELIN **(à l'exception de l'affaire n° 12) – Mme Christine BARET** a donné mandat à M. Frédo FERRERE.

**Absent :** M. Paul FORT.

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

- ***Mme Lise Marie DANDIN** est arrivée à la mise en discussion de cette affaire.*

**& &**
**&**

**AFFAIRE N° 2 / Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) de Bas du Tévelave secteur amont**

- Création de la ZAC

Il est rappelé au Conseil Municipal que la révision du PLU, en 2012, a classé une partie du secteur dit Bas du Tévelave secteur amont en zones AUs (zone à urbaniser) et Nto (zone naturelle à aménager pour les activités sportives et touristiques).

Ce secteur se situe sur la route du Tévelave, au nord du centre-ville des Avirons, à mi-chemin entre celui-ci et le bourg du Tévelave.

La ville souhaite ainsi y favoriser la construction de logements aidés. Pour cela, elle a lancé plusieurs études d'aménagement entre 2005 et 2011 et a arrêté le programme d'aménagement.

**Rappel des objectifs poursuivis et des enjeux**

La future opération d'aménagement envisagée sur ce secteur vise à :

- ✓ Structurer un quartier qui s'est jusque-là développé au gré des opportunités, sans véritable intervention publique, en complétant le réseau viaire et la desserte complète par les réseaux, notamment d'assainissement des eaux pluviales et usées ;

- ✓ Densifier et développer le quartier afin de répondre aux besoins en logements et équipements ;

- ✓ Ancrer le cheminement piéton au cœur du projet : Le « chemin des Jamblons », sera conforté afin de proposer aux habitants et visiteurs un parcours quasi rectiligne mettant en liaison les opérations de logements avec le cœur du quartier et les différents espaces publics d'agrément, et au-delà, avec le centre-ville ;

- ✓ Adopter un véritable projet paysager pour ce quartier situé sur la route panoramique du Tévelave, en valorisant les abords de la RD 16 en belvédère sur la ravine du Ruisseau, en aménageant un espace paysager d'agrément aux abords de la ravine du Ruisseau, véritable espace tampon entre l'urbanisation et cet espace naturel, en valorisant la trame végétale existante (verger, bois de chandelles...), et en développant un réseau de micro espaces publics en lien avec le « chemin des Jamblons » ;

- ✓ Maîtriser le contenu et l'évolution du quartier pour assurer une mixité urbaine et sociale, à travers un programme de logements ambitieux laissant une large place aux logements aidés (60 à 70 %) ;

- ✓ Favoriser l'implantation du bâti sur les zones nues, actuellement cultivées mais libres de toute végétation naturelle remarquable, tout en valorisant les espaces d'intérêt écologique et paysager ;

- ✓ Créer un espace public ayant pour but de proposer une halte touristique permettant entre autres aux visiteurs, touristes de l'extérieur ou locaux, d'apprécier la vue sur le grand paysage qu'offre cet emplacement privilégié à partir d'un belvédère, de parcourir une boucle pédestre à partir d'un chemin de crête donnant accès à une planèze en contrebas, d'offrir des espaces de pique-nique.

**Bilan de la concertation du public**

Les études ont permis de procéder à la concertation du public dont le bilan a été tiré lors du conseil municipal du 16 juin 2015, affaire 14.

.../...

**Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact**

Enfin, l'étude d'impact comprenant l'avis de l'autorité environnementale a été mise à la disposition du public. Le bilan de cette mise à disposition a été tiré lors du conseil municipal du 19 janvier 2018, affaire 11.

C'est dans ce contexte que la Mairie des Avirons, actionnaire de la SPL Grand Sud a décidé de poursuivre l'opération d'aménagement « BAS DU TEVELAVE Secteur Amont » et d'en concéder la réalisation à la SPL Grand Sud dans le cadre d'une concession d'aménagement et conformément aux dispositions en vigueur du Code Général des Collectivités Territoriales et du Code de l'Urbanisme (Articles L.300-4 et L.300-5). La convention de concession a été signée le 04 juin 2018.

**Synthèse du programme prévisionnel de construction :**

Le programme de constructions prévisionnel est le suivant :

- ✓ Habitat
- ✓ Services touristiques

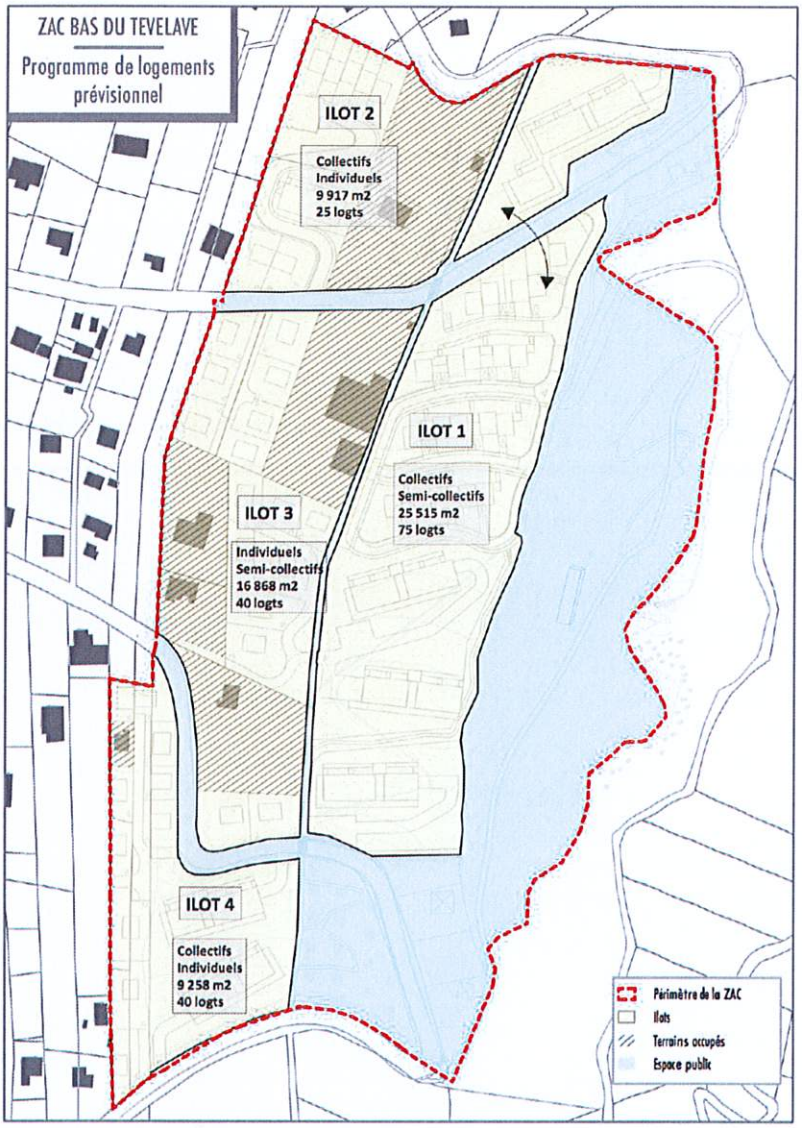
**LE PROGRAMME RESIDENTIEL :**

Au total, environ 180 logements nouveaux seront réalisés sur le site de la future ZAC Bas du Tévelave organisés en 4 îlots :

- ✓ îlot 1 :
  - Logements collectifs et semi collectifs
  - 25 515 m²
  - environ 75 logements
- ✓ îlot 2 :
  - Logements collectifs et individuels
  - 9 917 m²
  - environ 25 logements
- ✓ îlot 3 :
  - Logements individuels
  - 16 868 m²
  - environ 40 logements
- ✓ îlot 4 :
  - Logements collectifs et individuels
  - 9 258 m²
  - environ 40 logements

Le périmètre de la ZAC englobe aujourd'hui 5 habitations existantes, implantées sur des grands terrains qui peuvent accueillir environ 10 habitations supplémentaires. En cumulant, la réalisation de 180 logements nouveaux sur les 6 ,5 ha constructibles de la future ZAC (correspondant au périmètre de la ZAC hors zone Nto projetée), le potentiel global de la ZAC s'établit à environ 195 logements.

Ce programme prévisionnel nous amène à une densité d'environ 30 logements / ha pour l'opération en accord avec les préconisations du SAR.




**LES ESPACES PUBLICS :**

Espace public n°1 : Le parcours santé : Accompagnant la marge Est de l'opération, il s'agit d'un espace récréatif, d'un lieu de promenade s'inscrivant harmonieusement dans le décor naturel de la ravine du Ruisseau.

Espace public n°2 : Le belvédère : Situé en partie haute de l'opération, il s'organise de part et d'autre de la RD 16 et permet aux touristes tout comme aux locaux d'apprécier la vue sur la ravine du Ruisseau. Il marque l'entrée haute de l'opération.

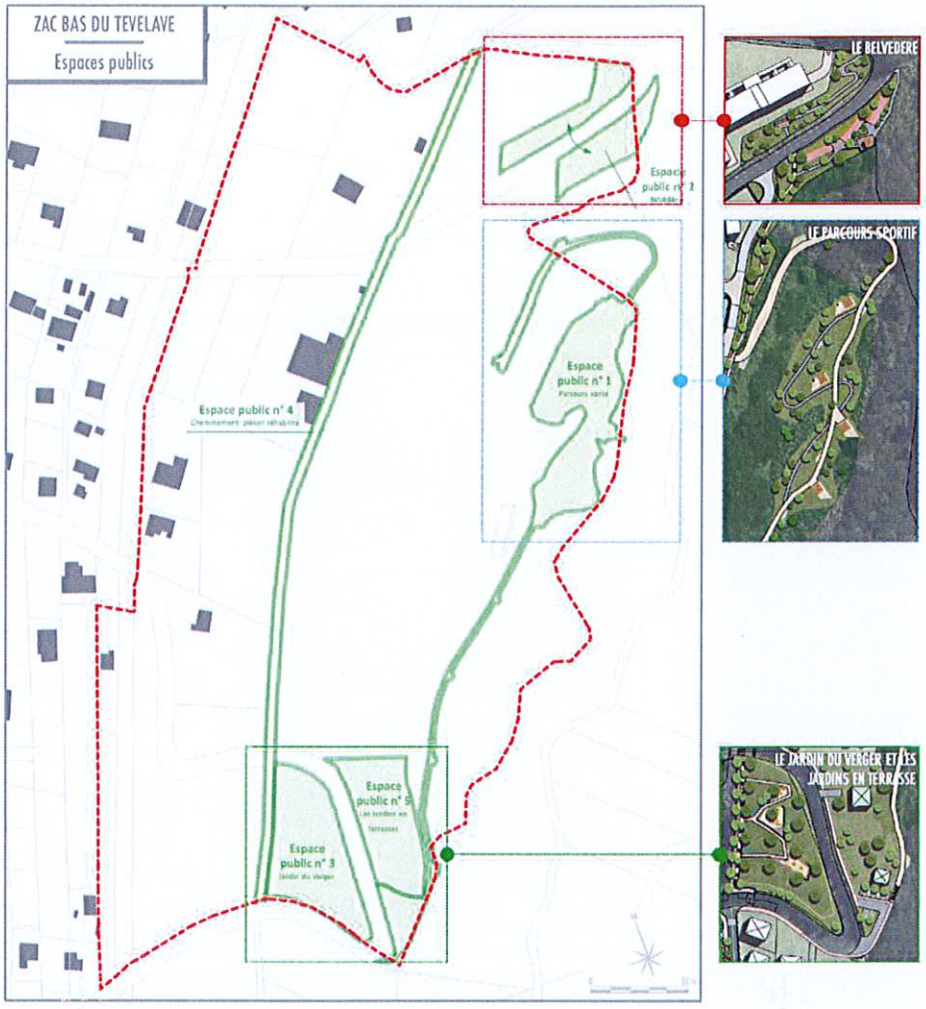
Espace public n°3 : Le jardin du Verger : Situé en partie basse de l'opération, il s'agit d'un verger existant préservé et réhabilité en un jardin public destiné à la promenade.

Espace public n°4 : Le cheminement piéton réhabilité : Localisé en partie centrale de l'opération, il s'agit d'un cheminement piéton existant requalifié. C'est l'itinéraire doux le plus court permettant de rejoindre la partie basse et la partie haute de l'opération. Tout comme le parcours de santé, il s'agit d'une continuité douce de qualité reliant l'aval et l'amont de l'opération.

Espace public n°5 : Les jardins en terrasses : Au débouché du parcours sportif, les jardins en terrasses constituent un espace ouvert sur la ravine du Ruisseau accessible depuis la RD16. Au sein de cet

.../...

espace seront implantés un petit équipement de proximité ainsi qu'un point chaud. Les jardins en terrasses et le jardin du Verger sont des lieux de détente et de loisir marquant l'entrée basse de l'opération par un travail d'aménagement paysager de qualité.




Conformément à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de la Z.A.C. Bas du Tévelave comprend les éléments suivants :

- ✓ Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique un programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- ✓ Un plan de situation ;
- ✓ Un plan du périmètre composant la zone ;
- ✓ L'étude d'Impact définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement ;
- ✓ Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

.../...

**Au regard de ces éléments, le Conseil Municipal est invité à :**

- **Approuver** le dossier de création de la Z.A.C. Bas du Tévelave secteur amont tel que présenté. Le dossier complet sera annexé à la délibération ;
- **Décider** de la création de la Z.A.C. Bas du Tévelave secteur amont ;
- **Décider** d'exclure le périmètre de la ZAC du champ d'application de la taxe d'aménagement dès lors que l'aménageur prend à sa charge au moins le coût des équipements publics suivants : les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ; les espaces verts et les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des futurs usagers de la zone. Ainsi, les constructions à réaliser dans le cadre de la ZAC bénéficieront de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement. Elles seront toutefois soumises à la part départementale ;
- **Autoriser** le Maire ou en son absence le premier adjoint à exécuter toutes les actions nécessaires à l'exécution des mesures de formalité et de publicité liées à la présente.

Invité à se prononcer, le Conseil Municipal, **à l'unanimité :**

- **Approuve** le dossier de création de la Z.A.C. Bas du Tévelave secteur amont tel que présenté. Les dossiers correspondants sont annexés à la délibération ;
- **Décide** de la création de la Z.A.C. Bas du Tévelave secteur amont ;
- **Décide** d'exclure le périmètre de la ZAC du champ d'application de la taxe d'aménagement dès lors que l'aménageur prend à sa charge au moins le coût des équipements publics suivants : les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ; les espaces verts et les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des futurs usagers de la zone. Ainsi, les constructions à réaliser dans le cadre de la ZAC bénéficieront de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement. Elles seront toutefois soumises à la part départementale ;
- **Autorise** le Maire ou en son absence le premier adjoint à exécuter toutes les actions nécessaires à l'exécution des mesures de formalité et de publicité liées à la présente.

**Et les membres ont signé.**

**Pour expédition conforme,**

Le Maire certifie que le présent document a été reçu à la Sous Préfecture de ST-PIERRE
LE 22 DEC. 2020

**Pour le Maire absent**
**Le 1er Adjoint**

MAIRIE DES AVIRONS ★ ILE DE LA REUNION ★

**Alphonse HOARAU**

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