Extrait N° 16 / du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

-----

Séance ordinaire du 16 JUIN 2006

L'an deux mil six, le seize juin, 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 Michel DENNEMONT, Maire.

NOTA :

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

que la convocation du conseil a été faite le 7 juin 2006 et que le nombre des membres en exercice étant de 29, le nombre des membres présents est de 21.

Le Maire,

Présents : M. MONDON René - M. LESQUELIN Jean Hugues - M. ABELARD Georges – Mme BAILLIF Line Rose - M. DENNEMONT Jean Daniel – M. ESCHYLE Gilles - M. BENARD Alex – Mme ZETTOR Jacqueline – Mme SERMANDE Philomène - Mme MARA Simone – M. AARON Jean Marc – M. GRONDIN Jules – Mme MARCHAND Gladys - M. TOUPIN Jean René – Mme LAMOLY Viviane - Melle CADAS Virginie – Melle ROMAINSTAL Géraldine – Mme CADAS Isabelle – M. FRINGUE Mickaël - M. RIVIERE Raphaël.

Absents : M. HOARAU Alex – Mme GRONDIN Céline – M. RIVIERE Lucien – Mme CADERBY Armande – M. FERRERE Eric – Mme GATELLE Marie Benoîte – M. DENNEMONT Nicolas.

Procuration : Mme MEZINO Sylvaine a donné mandat à Mme MARCHAND Gladys.

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

& &
&

MAIRIE DES AVIRONS

AFFAIRE N° 16 / Plan Local d'Urbanisme
- Prescription de la mise en révision
- Fixation des modalités de la concertation

Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune rendu opposable le 15 décembre 1998 nécessite une procédure de révision.

En effet, il y a lieu pour le territoire communal de se doter d'un document d'urbanisme adapté au contexte et aux diverses évolutions constatées ces dernières années, qu'elles s'expriment :

» en termes de besoins et de projets propres au territoire communal induisant un nécessaire réexamen des zonages existants ainsi que des modalités réglementaires de leur mise en oeuvre

…/…

» en termes de dispositions législatives et réglementaires, impliquant la nécessité de se doter d'un document d'urbanisme conforme aux textes en vigueur et en particulier aux lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 et « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 qui opèrent une réforme en profondeur des plans d'urbanisme tant sur le plan formel que sur le plan procédural.

» en terme de compatibilité : il est rappelé que le PLU doit être compatible avec les documents de planification portés par les échelons supérieurs de collectivités locales.
Actuellement, la Région a débuté une procédure de révision du SAR et les dix communes du Sud faisant partie de la CIVIS et de la CCSud ont créé un syndicat mixte pour élaborer un SCOT. La mise en révision du PLU permettra d'intégrer en parallèle les dispositions de ces documents et aussi de constituer une force de proposition auprès des instances sus-visées.

Les textes définissent de manière exhaustive le contenu du PLU. Ainsi, il doit comporter :

1) Un rapport de présentation :

Ce document doit :

=> exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques

=> préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet notamment d'aménagement et de développement durable. Il explicite les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportés par le règlement et la justification des délimitations des secteurs ou zones urbaines dans lesquelles les actions et les opérations d'aménagement seront réalisées. Ce rapport n'a pas de valeur réglementaire. Il constitue un élément d'information et d'interprétation du PADD et du règlement.

2) Un projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenus pour l'ensemble de la Commune.

C'est le document qui va exprimer le projet de la collectivité.

La loi U.H. a rendu ce document non opposable aux tiers. Toutefois, le zonage et le règlement écrit doivent être en cohérence avec le PADD.

3) Les orientations d'aménagement particulières

Le P.L.U. peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur

MAIRIE DES AVIRONS

l'environnement, les paysages, les entrées de ville, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, etc…

4) Le document graphique du règlement

Il s'agit d'une carte divisant l'espace communal en plusieurs zones.

5) Le règlement

Le règlement délimite :

▪ les zones urbaines dites **« zone U »** : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

▪ les zones à urbaniser dites **« zones AU »** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Deux types de **« zones AU »** sont existantes :

• les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement de capacités suffisantes existant à la périphérie immédiate de la zone. Cette zone est généralement nommée **« 1 AU ».**

• les secteurs où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU du fait de l'insuffisance de la capacité des réseaux existants à desservir les constructions à implanter : zone généralement classée en **2 NAU.**

▪ les zones agricoles dites **« Zones A »** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

▪ les zones naturelles et forestières dites **« Zone N »** : Ce sont les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

6) Les annexes

Les annexes au PLU comprennent notamment :
• les servitudes d'utilité publique
• les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Pour ce qui concerne la procédure d'élaboration du PLU, elle est détaillée aux articles R.123-15 à R.123-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour cette première étape de prescription de la mise en révision, le conseil municipal doit préciser les objectifs poursuivis et prévoir les modalités de la concertation préalable avec la population conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

…/…

MAIRIE DE SAVIGNONS

A partir des données connues des quelques projections indiquées ci-dessous, le Maire propose au conseil municipal de se positionner sur les objectifs listés ci-après pour le futur document d'urbanisme de la Commune.

a) <u>Données</u>

<u>Population</u>

Années	Habitants	Variation
1974	4 855	--
1982	5 150	+ 295 / 8 ans
1990	5 932	+ 782 / 8 ans
1999	7 315	+ 1 383 / 9 ans
2005	environ 8 700	+ 1 385 / 6 ans

<u>Estimation 2015</u> : Sur la base d'une augmentation moyenne de la population de l'ordre de 220 habitants par an, c'est à dire une croissance quasi identique à celle connue entre 1999 et 2005, la population en **2015** serait de **11 000 habitants.**

<u>Logement</u>

Années	Ménages	Taille des ménages
1990	1 563	3.8
1999	2 253	3.2
2005	environ 3 600	2.4

<u>Estimation 2015</u> : Sur la base du maintien de la taille des ménages à 2.4 personnes par foyer, pour satisfaire les besoins d'une population de 11 000 habitants en 2015, le nombre de logements nécessaires est de 4 583. Ce qui correspond à un besoin de création de 98 logements par an.

<u>Constructions autorisées</u>

Année	Logements individuels		Logements collectifs		Total autorisé
2003	94	40 %	137	60 %	231
2004	85	35 %	158	65 %	243
2005	95	50 %	97	50 %	192

MAIRIE DES AVIRONS

…/…

Superficie moyenne des parcelles à construire :

▪ Par logement individuel :

- au sein de la tâche urbaine : environ 400 m² (environ 50 % des logements sont concernés)

- en dehors de la tâche urbaine : environ 1 000 m²

▪ Par logement collectif : hypothèse unique de 50 logements à l'hectare.

Les hypothèses retenues débouchent, pour le logement uniquement, à raison d'une réalisation de :

- 980 logements / 10 ans dont une moyenne de 40 % constitue de l'individuel (392 logements) et 60 % du collectif (588 logements) : à un besoin de foncier de l'ordre de :

(196 x 400 m²) + (196 x 1 000 m²) =	274 400 m²
(588 : 50) x 10 000 m² =	117 600 m²
	----------
	392 000 m²

Soit 39.20 ha.

Pour les besoins en équipements publics (y compris voiries et réseaux divers), il faut considérer un besoin de foncier moyen de l'ordre de 10 à 15 ha.

Au total, le besoin représente une moyenne de l'ordre de 50 à 60 ha.

A titre indicatif, il est rappelé que :

• Le service urbanisme a, à ce jour, enregistré en Mairie environ 150 demandes de déclassement

• Le potentiel en foncier susceptible d'être disponible à long terme et repérable actuellement représente environ 40 ha.

b) LES GRANDS PROJETS COMMUNAUX :

1) **Poursuivre la restructuration du Centre Ville :**

=> la libération des emprises occupées par les services techniques, les pompiers et le libre service

=> La poursuite de la procédure de centralisation des unités scolaires A et B

=> La création de nouvelles dessertes et parkings dans le Centre

…/…

MAIRIE DES AVIRONS

2) Répondre au besoin de l'habitat

- RHI Bas du Tévelave : logements à créer : 156 sur 2.28 ha
- RHI Quartier Persée : logements à créer : 86 sur 1.44 ha
- RHI Fonds Maurice : logements à créer : 68 sur 1.29 ha.

3) Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation

- le long de la Route du Tévelave
- récupération des terres inexploitables

4) Structurer les quartiers :

- structurer le bourg du Tévelave
- équipements publics sur le Ruisseau et sur la Ravine Sèche.

5) Poursuivre la réalisation des réseaux :

- assainissement des eaux usées jusqu'au Tévelave
- accroissement de la ressource en eau
- amélioration du réseau routier

c) LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Au vu des différentes données sus-visées et des conséquences susceptibles de générer pour la Commune un tel développement, les objectifs proposés pour la mise en révision sont les suivants :

1) Développement urbain : trouver un équilibre entre urbanisation et ruralité

▪ affirmer la vocation résidentielle de la Commune et préserver son cadre de vie
▪ densifier les zones urbaines existantes
▪ prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour satisfaire les besoins en matière d'habitat sans toutefois mettre en péril le développement agricole. Cet objectif implique deux exigences :

» l'obligation de mesurer le besoin d'extension avec les capacités financières communales à mobiliser les ressources nécessaires à la réalisation des équipements publics

» l'obligation de définir un niveau maximum de population souhaité

▪ maintenir une structure équilibrée de la population par la diversification du parc de logements (accession et locatif)

2) Préserver les zones agricoles et naturelles

3) Développer et améliorer le réseau routier communal, poursuivre la mise ne œuvre du réseau d'assainissement collectif, accroître et améliorer la ressource en eau potable.

4) Développement l'atout touristique de la Commune : le Tévelave.

…/…

MAIRIE DES AVIRONS

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal doit également délibérer sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Le Maire propose de retenir les modalités suivantes :

- Mise en place en Mairie d'un panneau d'informations exposant les différents éléments de l'étude et notamment les orientations du PADD dès validation des documents

- Mise à disposition du public en mairie d'un registre où des observations pourront être consignées dès publication de la présente délibération. Ce registre sera complété des différents éléments d'information suivant et au fur et à mesure de leur état d'avancement

- Publication d'une information dans le bulletin municipal à chaque grande étape du dossier

- Tenue de réunions publiques d'information générales ou sectorielles dans les quartiers.

Le bilan de la concertation sera établi par délibération au plus tard au moment de l'arrêt du projet de révision.

Le conseil municipal, après discussions et après en avoir délibéré, à l'unanimité :

=> décide de prescrire la mise en révision du PLU en retenant les objectifs mentionnés ci-dessus

=> arrête les modalités de la concertation telles que proposées par le Maire

=> dit que les personnes publiques et organismes notamment ceux désignés ci-dessous, qui en auront fait la demande, seront consultés au cours de la révision du PLU :

» les présidents du Conseil Régional et du Conseil Général
» le Président des syndicats en charge du SCOT
» le Président de la CCSud
» le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains
» les Présidents de la Chambre de Commerce, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture
» les communes limitrophes

=> demande l'association des services de l'Etat en application de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme

=> autorise le Maire à engager une consultation pour désigner un cabinet d'urbanisme en charge des études nécessaires à la révision et l'autorise à signer le document contractuel correspondant.

…/…

MAIRIE DES AVIRONS

Les crédits destinés au financement de la dépense seront portés en inscription budgétaire lors du budget supplémentaire de l'exercice 2006 –Section d'investissement-.

=> en application de l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme, sollicite de l'Etat l'attribution d'une compensation financière destinée à couvrir le coût des études et l'établissement des documents d'urbanisme

=> sollicite la mise à disposition gratuite, autant que de besoin, des services extérieurs de l'Etat pour assurer la conduite de la procédure de révision

=> précise que conformément à l'articleL.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération :

. sera notifiée à toutes les personnes associées ci-dessus listées
. sera transmise à Monsieur le Préfet de La Réunion et Monsieur le Sous Préfet de Saint Paul.

=> précise que conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal d'annonce local et sera publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

Et les membres ont signé.

Pour expédition conforme,

Le Maire,

MAIRIE DES AVIRONS