Commune des Avirons

Département de la Réunion

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°5

Document approuvé par la séance du Conseil Municipal du 10 juin 2022

Le Maire certifie que le présent document a été reçu à la Sous Préfecture de ST-PIERRE

LE 14 JUIN 2022

# Table des matières

**RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE** ..... 3

**OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DES MOTIFS** ..... 4

1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI NECESSITE DE CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ..... 4
2. UN DEFICIT EN LOGEMENTS SOCIAUX ..... 4
3. UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES SATISFAISANT ..... 4
4. LE TERRAIN CONCERNE ET SON ENVIRONNEMENT ..... 5
5. LE TERRAIN CONCERNE ET LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ..... 6
6. LES INTENTIONS DE PROGRAMME ..... 7

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME** ..... 8

1. LES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE ..... 8
2. LES CHANGEMENTS APPORTES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ..... 9

**EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT** ..... 11

# RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Avirons, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2011, comporte un emplacement réservé n°2 d'une superficie de sur 6 313 m² sur une partie de la parcelle cadastrée AT422 destiné à la création d'un équipement scolaire.

Aujourd'hui, il apparait nécessaire de procéder au changement de destination de cet emplacement. Effectivement, le projet scolaire ayant été abandonné, cette destination n'a plus à être conservée. La Commune a été sollicitée par la SHLMR pour affecter le foncier à des logements aidés. Le changement d'affectation du présent emplacement réservé ne conduit pas à modifier une zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle, ni à faire évoluer le règlement d'urbanisme de la zone concernée.

Par conséquent, par arrêté municipal du **10 novembre 2021**, le Maire a prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme. En effet, cet article dispose que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 (c'est-à-dire soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure de modification simplifiée, plus simple que la procédure classique de modification du PLU, consiste à mettre à disposition du public, pendant un mois, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées pour permettre au public de formuler ses observations sur un registre.

Par courrier en date du 17 décembre 2021, la commune des Avirons a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre d'une demande d'évaluation environnementale au cas par cas. Dans sa décision en date du 08 février 2022, la MRAE a conclu qu'en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU de la commune des Avirons n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Par délibération du conseil municipal, les modalités de mise à disposition du public ont été définies comme suit :

- Le projet de modification simplifiée n°5 du PLU sera mis à disposition du public durant un mois.
- Un avis au public sera publié dans un journal diffusé dans le département 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition.
- Le dossier et ses pièces annexes pourront être consultées pendant la durée de la mise à disposition, aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Un registre sera ouvert pour permettre au public de consigner ses observations.
- À l'issue du délai, le registre sera clos et signé par le maire.

Le bilan de la mise à disposition au public sera présenté au Conseil municipal, qui adoptera par délibération motivée le projet de modification simplifiée n°5 tenant compte des avis émis et des observations du public.

# OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DES MOTIFS

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU de la commune des Avirons est de changer la destination d'un emplacement réservé, initialement prévu pour la construction d'un groupe scolaire, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements aidés.

En effet, compte tenu de l'évolution des besoins de la commune, notamment la non nécessité de construire une école mais surtout l'obligation de réaliser des logements sociaux, il est envisagé de changer la destination de cet emplacement réservé. Le terrain d'accueil possédant la desserte en réseaux structurants pourra ainsi recevoir un aménagement structurant pour l'ensemble du quartier.

## 1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI NECESSITE DE CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Selon le recensement INSEE, la population totale de la commune des Avirons s'élevait à **11 246 habitants en 2018**, soit un gain de 910 habitants depuis 10 ans (91 hab/an). La population des Avirons est en hausse continuelle depuis les années 1960. Le taux de croissance démographique n'a de cesse augmenté pour atteindre 4,1% par an au début des années 2000. Selon l'INSEE, depuis 2008 et à l'instar de ce qui peut être constaté à l'échelle de La Réunion ou de la CIVIS, ce **taux reste positif mais avec un ralentissement constaté** (+1,6% par an entre 2009 à 2013, +0,1% par an entre 2013 à 2018).

Dans ce contexte, les perspectives de croissance démographique à l'horizon 2030, laissent entrevoir une population estimée à plus de 12 000 habitants.

Selon ces hypothèses, environ 130 nouveaux logements devront être construits chaque année pour répondre aux besoins de la population (croissance démographique, desserrement des ménages, fluidité du parc, renouvellement du parc). La présente modification simplifiée du PLU des Avirons participe à cet objectif.

## 2. UN DEFICIT EN LOGEMENTS SOCIAUX

Au 1er janvier 2019, la commune des Avirons comptait 568 logements locatifs sociaux, soit un taux de logements sociaux Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 12,40%. Le déficit de logements, au regard de l'objectif SRU (25%), est de 577 logements. Sur la période 2020-2022, la Ville est assignée à la réalisation de 249 logements minimum. Sur la période 2023-2025, la réalisation de 100%, soit autant que la période précédente.

Sur la période récente (2017-2019), 172 logements locatifs sociaux ont été réalisés, soit un taux de réalisation de 92,97% des objectifs triennaux, représentant 41% des permis octroyés sur le territoire.

Plusieurs opérations de logements locatifs sociaux sont programmées à court terme sur la commune, favorisant une mixité dans les offres et garantissant 30% minimum de logements locatifs très sociaux (LLTS) :

- Une opération sur le Ruisseau de 89 logements,
- Plusieurs emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur.

Néanmoins, il convient de poursuivre les efforts de construction des logements sociaux. La présente modification simplifiée du PLU des Avirons participe à cet objectif.

## 3. UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES SATISFAISANT

Les Avirons compte 1 413 élèves scolarisés dans le premier degré en 2019-2020, répartis en 5 écoles. La commune compte 58 classes soit 24,4 élèves par classe en moyenne. Globalement, les effectifs des Avirons évoluent peu (+73 élèves depuis 10 ans).

EFFECTIFS D'ELEVES DANS LE PREMIER DEGRE - ANNEE SCOLAIRE 2019-2020 - ENSEIGNEMENT PUBLIC

| Ecole | Réseau | TPS | PS | MS | GS | Total maternelle | CP | CE1 | CE2 | CM1 | CM2 | Total élémentaire | CLIS | Total Général | Total Classes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CENTRE LES AVIRONS | HEP | 13 | 77 | 60 | 74 | 224 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 224 | 9 |
| MARCEL LE GUEN | HEP | 5 | 30 | 38 | 23 | 96 | 37 | 24 | 35 | 31 | 24 | 151 | 0 | 247 | 10 |
| THERESIEN CADET | HEP | 0 | 19 | 28 | 19 | 66 | 23 | 38 | 30 | 24 | 30 | 145 | 0 | 211 | 9 |
| PAUL HERMANN | HEP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 84 | 94 | 93 | 124 | 88 | 483 | 9 | 492 | 21 |
| DU RUISSEAU | HEP | 0 | 43 | 37 | 34 | 114 | 47 | 27 | 28 | 0 | 23 | 125 | 0 | 239 | 9 |
| 5 | | 18 | 169 | 163 | 150 | 500 | 191 | 183 | 186 | 179 | 165 | 500 | 9 | 500 | 58 |

*Source : Académie de La Réunion, 2020*

Le niveau d'équipement public apparaît en adéquation avec le profil résidentiel de la commune et répond globalement aux besoins. La présente modification simplifiée du PLU des Avirons qui supprime un emplacement réservé destiné à la création d'un équipement scolaire ne remet pas en cause cet équilibre.

## 4. LE TERRAIN CONCERNE ET SON ENVIRONNEMENT

Le terrain concerné se situe dans le secteur de Bois de Nèfles. Accessible depuis la RD11, ce quartier, enserré entre la ravine des Avirons et la ravine du Ruisseau, a connu un développement important ces dernières années avec la réalisation de la ZAC-RHI. C'est aujourd'hui un espace urbain structuré qui possède une situation géographique stratégique.

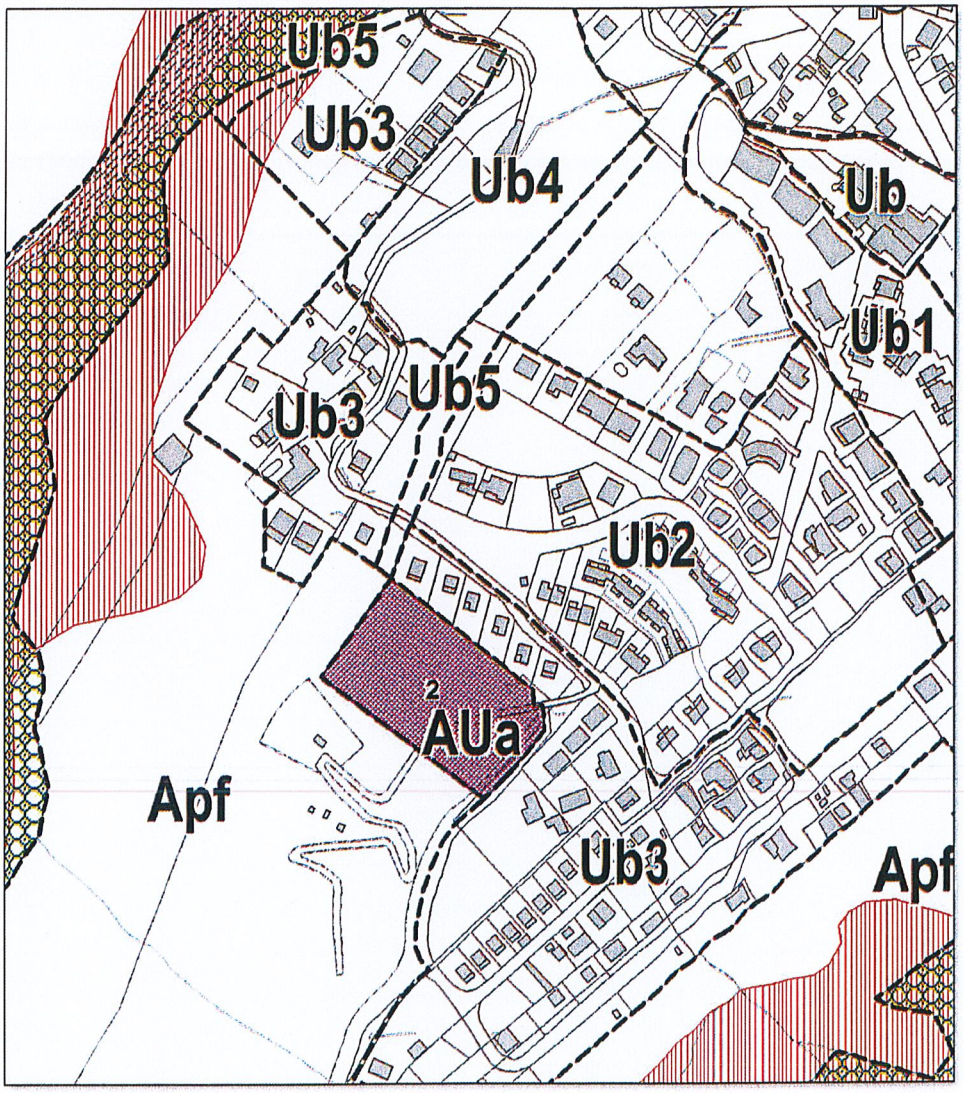
Le réseau d'assainissement collectif dessert les secteurs du centre-ville, de Bois Blanc, de Bois de Nèfles, du Ruisseau ainsi que la route vers le Tévelave. Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble du terrain urbain ou à urbaniser.




Cette ouverture à l'urbanisation vise à encadrer et hiérarchiser l'urbanisation du centre-ville tout en offrant une offre de logements sociaux dans un souci de mixité.

## 5. LE TERRAIN CONCERNE ET LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le secteur concerné par le changement d'affectation de l'emplacement réservé n°2, est classé en zone à urbaniser (AUa) au PLU en vigueur et en espace d'urbanisation prioritaire au SCoT du Grand Sud approuvé le 18 février 2020 qui impose une densité minimale de 30 logements par hectare.




Concernant les enjeux relatifs à la production de logements, le PADD du PLU en vigueur prévoit les orientations suivantes :

- Améliorer les conditions de vie des ménages les plus défavorisés par la mise en œuvre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de structuration urbaine.
- Développer l'offre en logement social en lien avec les opérations de RHI et de structuration urbaine de la route du Tévelave à court et moyen termes et à Fond Maurice à plus long terme.
- Développer l'offre en logement en continuité du tissu urbain existant, en direction du Tévelave, à Ravine Sèche et au sud du centre-ville, sur la base d'une densité moyenne égale à 25 log/ha.
- Constituer des réserves foncières pour des opérations mixtes en densification du tissu urbain (quartier du ruisseau notamment).

La modification simplifiée envisagée est entièrement compatible avec ces orientations.

Enfin, le terrain n'est pas concerné par un aléa issu du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) des Avirons, relatif aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain, approuvé par arrêté préfectoral du 17 janvier 2020.

## 6. LES INTENTIONS DE PROGRAMME

Selon une première étude de faisabilité, le périmètre de l'emplacement réservé n°2 présente une capacité de 50 logements. Le projet prévoit la réalisation d'une opération sociale comprenant à minima 25% de LLTS. Le reste de la programmation pourrait accueillir du LLS ou PLS ou un mixe des deux. Cela donne la répartition possible suivante :

- 13 à 15 LLTS,
- 37 à 45 LLS/PLS.

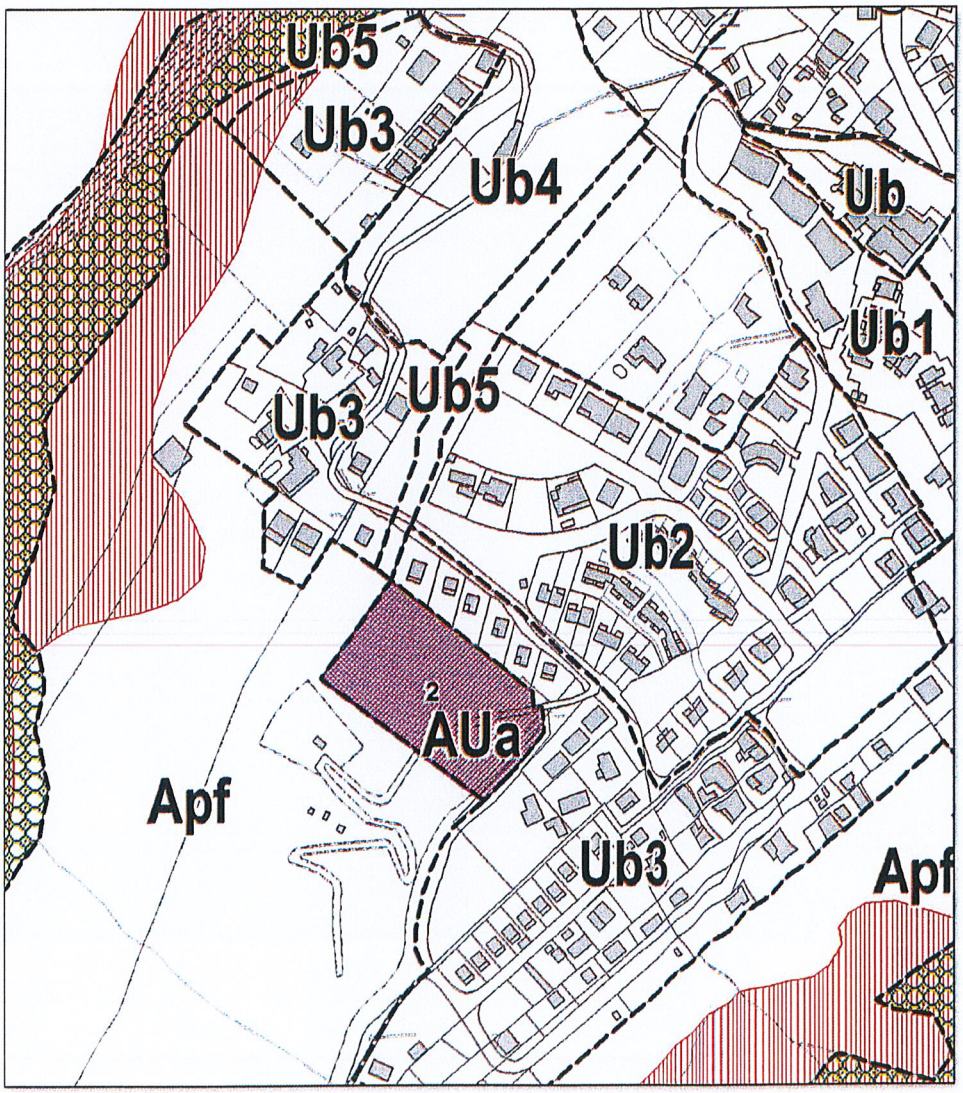
La forme urbaine retenue conformément aux possibilités autorisées par le PLU est une résidence en collectifs en R+2 au maximum avec les parkings en sous-sol de sorte à laisser la place à une végétalisation la plus large possible sur le périmètre de cette opération situé en périphérie de ville aux abords d'une zone agricole.



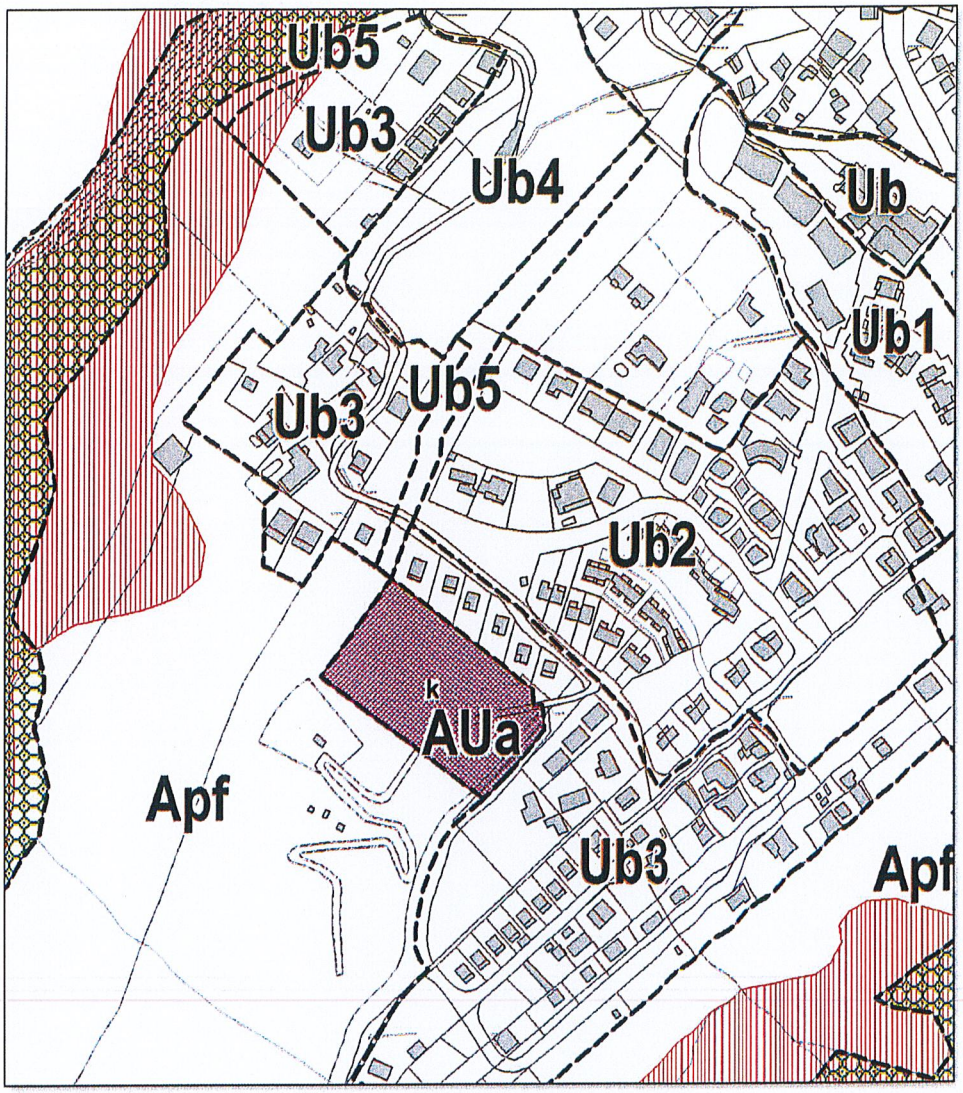
# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. LES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

L'emplacement réservé n°2 est maintenu mais sa destination change. Par conséquent, le document graphique est modifié pour affecter une nouvelle numérotation à cet emplacement réservé. Celui-ci est désormais identifié par la lettre « k ».




*Extrait du document graphique du PLU approuvé le 29 avril 2011*




*Extrait du projet de modification simplifiée du PLU*

## 2. LES CHANGEMENTS APPORTES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le changement de destination de l'emplacement réservé n°2 induit une modification de la liste des emplacements réservés. Ainsi, dans la liste des emplacements réservés nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, l'emplacement réservé n°2 est supprimé.

A contrario, dans liste des emplacements réservés délimités conformément à l'ancien article L.123-2 b) du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, il est ajouté l'emplacement réservé « k ».

| N° | AFFECTATION | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE m² |
|---|---|---|---|
| 1 | Voie de liaison et conduite d'assainissement de 7 mètres d'emprise entre le chemin des Pêcheurs et le chemin Pavé (liaison RHI/Littoral) | Commune | 4 839 |
| 2 | Supprimé | | |
| 3 | Equipements petite enfance et scolaire | Commune | 13 830 |
| 4 | Voie de 4 mètres d'emprise donnant sur le chemin Kerbel | Commune | 449 |
| 5 | Plateforme arrêt de bus et élargissement de la chaussée | Commune | 424 |
| 6 | Recalibrage du virage de la RD 18 | Département | 197 |
| 8 | Réalisation d'une voie de désenclavement de 8 mètres d'emprise | Commune | 3 453 |
| 9 | Voie de 4 mètres d'emprise | Commune | 315 |
| 10 | Voie de 4 mètres d'emprise depuis la rue Francis Rivière vers le chemin des Capucines | Commune | 714 |
| 11 | Création d'un espace public d'agrément (kiosque et point de vue) | Commune | 524 |
| 12 | Voirie de 6,5 mètres d'emprise | Commune | 162 |
| 13 | Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales | Commune | 1 736 |
| 14 | Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales | Commune | 838 |
| 15 | Création d'un chemin piéton de 3,50 mètres d'emprise | Commune | 213 |
| 16 | Création d'un chemin piéton de 3,50 mètres d'emprise | Commune | 323 |
| 17 | Création d'une voie de 5,50 mètres avec aire de retournement | Commune | 348 |
| 18 | Création d'une voie de 7 mètres d'emprise | Commune | 850 |
| 19 | Création d'une voie de 4,50 mètres d'emprise | Commune | 387 |
| 20 | Création d'un chemin piéton de 3,50 mètres d'emprise | Commune | 246 |
| 21 | Création d'un chemin piéton de 3,50 mètres d'emprise | Commune | 882 |
| 22 | Création d'un chemin piéton de 3,50 mètres d'emprise | Commune | 324 |
| 23 | Création d'une voie de 6,50 mètres d'emprise | Commune | 399 |
| 24 | Création de plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales et aménagements paysagers | Commune | 4 405 |
| 25 | Création d'une aire de jeux et d'un point de vue | Commune | 2 176 |
| 26 | Création d'un équipement scolaire | Commune | 4 351 |
| 27 | Création d'un équipement sportif | Commune | 1 002 |

*Extrait du projet de modification simplifiée du PLU*

| N° | LIEU | AFFECTATION | PROPORTION AFFECTEE A CES LOGEMENTS | SUPERFICIE m² |
|---|---|---|---|---|
| a | Ruisseau | Réalisation de logements sociaux | 100% | 18 538 |
| b | Route du Tévelave | Réalisation de 35 LLS/LLTS/PLS (ou équivalents) | 100% | 7 092 |
| c | Route du Tévelave | Réalisation de 8 LLS/LLTS/PLS (ou équivalents) | 100% | 1 478 |
| d | Route du Tévelave | Réalisation de 38 LLS/LLTS/PLS (ou équivalents) | 100% | 6 888 |
| e | Route du Tévelave | Réalisation de 20 LLS/LLTS/PLS (ou équivalents) | 100% | 4 785 |
| f | Route du Tévelave | Réalisation de 50 LES/PSLA/PTZ (ou équivalents) | 100% | 16 737 |
| g | Route du Tévelave | Réalisation de 18 LLS/LLTS/PLS (ou équivalents) | 100% | 3 633 |
| h | Route du Tévelave | Réalisation de 5 LES/PSLA/PTZ (ou équivalents) | 100% | 1 665 |
| j | Route du Tévelave | Réalisation de 15 LLS/LLTS/PLS (ou équivalents) | 100% | 2 128 |
| k | Bois de Nèfles | Réalisation de 50 LLS/LLTS/PLS (ou équivalents) | 100% | 6 313 |

*Extrait du projet de modification simplifiée du PLU*

# EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu de la nature des modifications envisagées, et notamment des points suivants :

- le secteur concerné par le changement d'affectation de l'emplacement réservé n°2, est classé en zone à urbaniser (AUa) au PLU en vigueur et en espace d'urbanisation prioritaire au SCoT du Grand Sud approuvé le 18 février 2020 qui impose une densité minimale de 30 logements par hectare ;
- la procédure de modification simplifiée n°5 du PLU ne nécessite pas d'évolution du zonage du PLU ;
- le secteur se situe à proximité de plusieurs poches de logements insalubres identifiés en 2008 par l'AGORAH ;
- la procédure de modification simplifiée du PLU répond pleinement aux actions de lutte contre l'habitat indigne mentionnées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur ;
- la ressource en eau potable est suffisante et de bonne qualité pour desservir l'ensemble des habitants, notamment le projet envisagé sur l'emplacement réservé n°2 ;
- le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif des eaux usées qui est en mesure de répondre aux besoins du projet à venir sur l'emplacement réservé n°2 ;
- le projet concerné par la procédure de modification du PLU s'inscrit dans les orientations du schéma directeur des eaux pluviales (sachant que le règlement du PLU exige pour chaque opération d'aménagement, de prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu) ;
- le secteur est desservi par plusieurs routes communales qui permettent un accès à la route départementale n°11 située à proximité.

Par conséquent, la modification simplifiée n°5 du PLU de la commune des Avirons n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.