Commune des **Avirons**

*Département de la Réunion*

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire certifie que le présent document a été reçu à la Sous Préfecture de ST-PIERRE
LE 05 MARS 2024

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescrit le 24 juin 2011

Arrêté le 1er mars 2024

Approuvé le

5

# Table des matières


1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION TOURISTIQUE ..... 3
   1. BELVEDERE PANORAMIQUE LE LONG DE LA RD11 ..... 4
   2. EQUIPEMENT HOTELIER ..... 6
   3. POINT DE VUE SUR LE GRAND PAYSAGE ..... 9
   4. MAISON DE LA BIODIVERSITE ..... 10
   5. ESPLANADE SPORTIVE ET TOURISTIQUE DU TEVELAVE ..... 11
   6. AIRE DE PIQUE-NIQUE DU TEVELAVE ..... 12
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 13
   1. RESIDENCE PERSONNES AGEES ..... 14
   2. EQUIPEMENT PETITE ENFANCE ..... 15
   3. EQUIPEMENT SPORTIF ET DECHETTERIE ..... 16
4. L'ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER ..... 18
5. LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES MESURES POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ..... 20

En application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

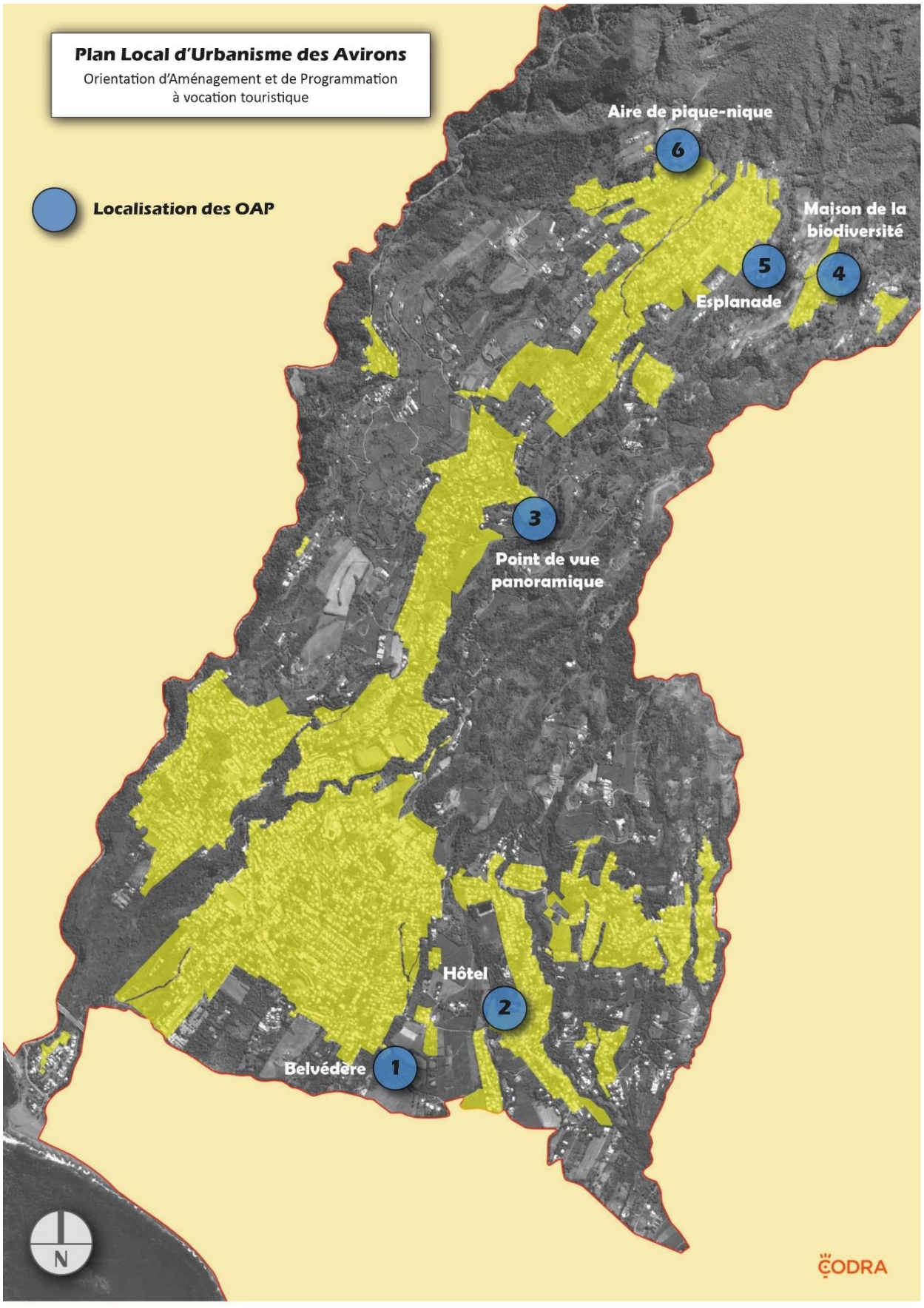
Pour chacune des zones soumises à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le présent document propose des seuils programmatiques. Ces conditions ont été déterminées selon les critères suivants :

- La situation géographique de la zone,
- L'occupation humaine interne et environnante du terrain,
- La présence ou la proximité des divers équipements publics structurants : superstructures et services publics ainsi que les infrastructures viaires et réseaux divers attenants,
- Les contraintes physiques et les atouts paysagers (risques hydrauliques, assainissement, déclivité),
- La superficie potentielle pour l'urbanisation du terrain,
- Le statut foncier (morcellement avec ou sans indivis) et l'actuel niveau de maîtrise foncière publique.

Ces fiches comportent des principes d'aménagement (voirie, aménagement paysager, etc.) qui doivent être pris en compte dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

# 1. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation touristique

Il existe six orientations d'aménagement et de programmation à vocation touristique sur le territoire communal.



## 1. Belvédère panoramique le long de la RD11

L'aménagement d'une portion de la RD11 permettra de créer un lieu de promenade accessible à tous d'environ 250 mètres de linéaire. Ce projet s'appuie sur la création d'un belvédère favorisant la découverte du grand paysage. L'aménagement paysager de cette aire de repos s'effectuera par la mise en place de petits ouvrages (banc, table, signalétique d'interprétation du paysage) et d'une aire de stationnement.

A l'extrémité Nord de cet aménagement une zone AUt est délimitée. Cet espace à vocation à accueillir la construction d'un équipement touristique de type rondavelle, permettant d'implanter un commerce et/ou un lieu de restauration.



*Exemples de belvédères*





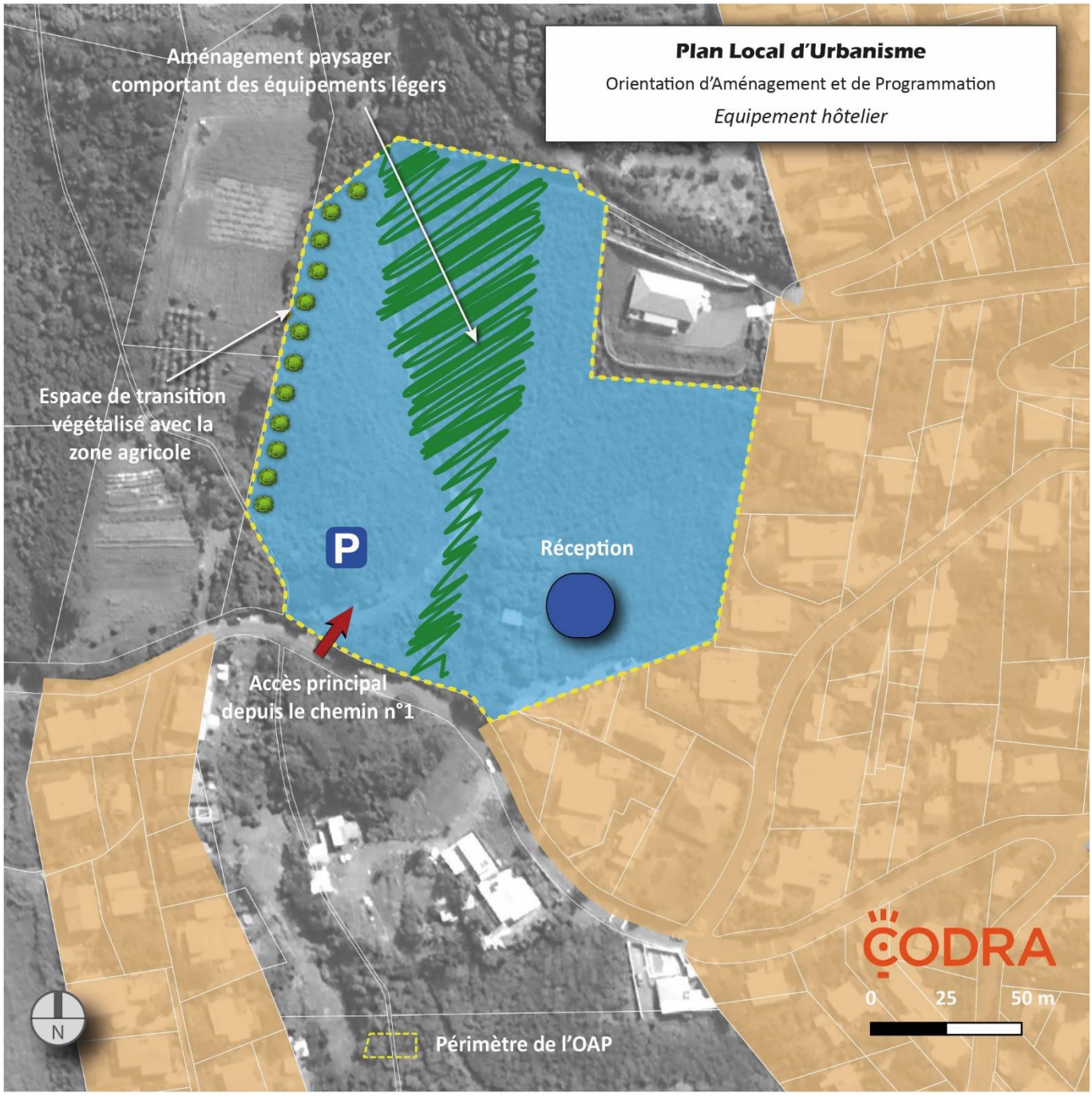


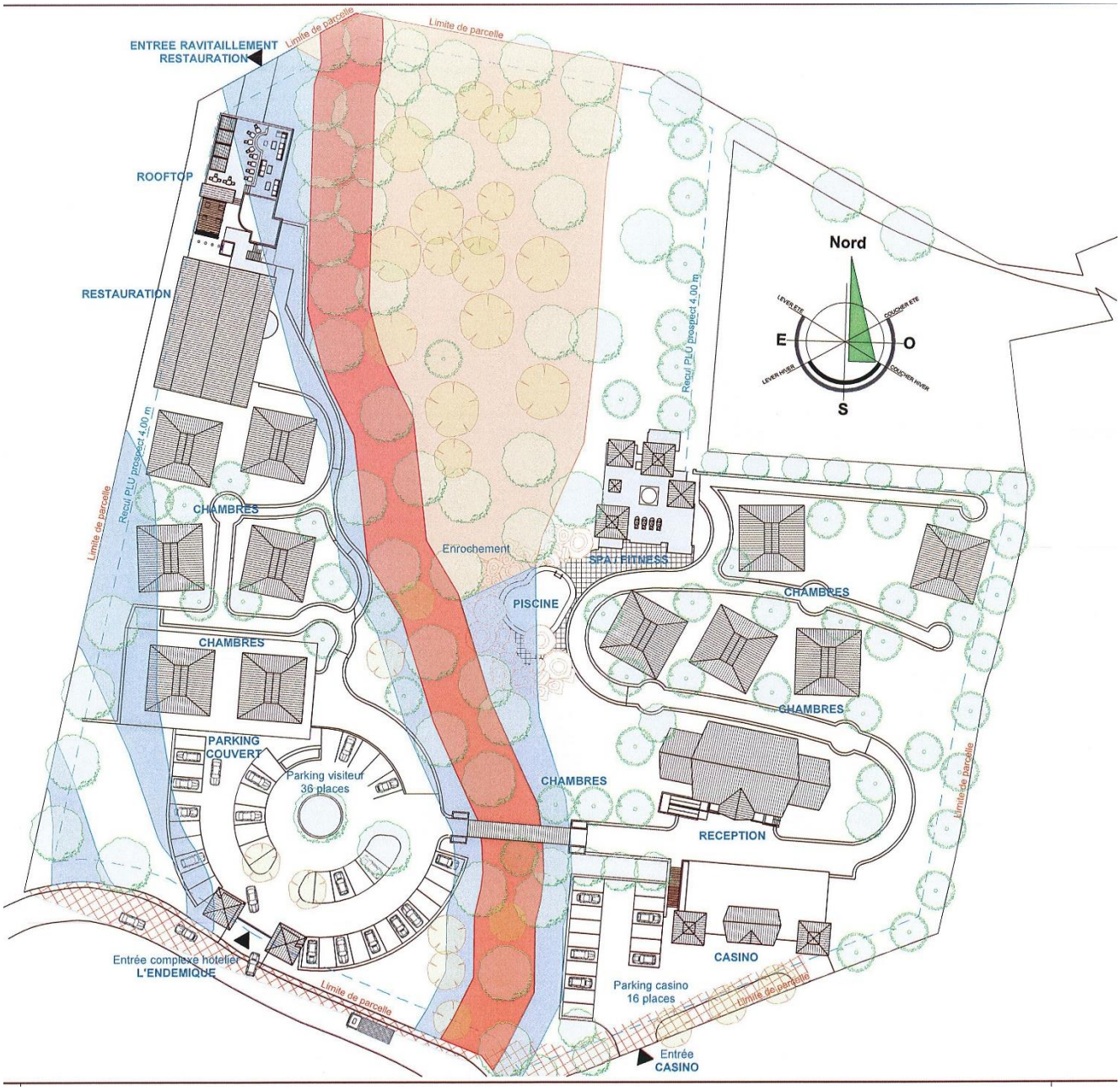

## 2. Equipement hôtelier

Pour renforcer l'attractivité touristique du territoire, un complexe hôtelier haut de gamme est prévu. D'une capacité d'une centaine de chambres, cette infrastructure possèdera un lieu de restauration ainsi que des espaces destinés à l'accueil de séminaires, de loisirs et de bien-être (SPA, etc.).

Le projet doit intégrer la gestion des écoulements des eaux pluviales, en particulier sur les zones soumises à des aléas élevés du Plan de Prévention des Risques.

Les lisières urbaines jouent un rôle majeur dans le maintien de l'identité des quartiers et participent à la gestion des eaux pluviales en renforçant les systèmes de dépollution de l'eau et de l'air et par une stratégie végétale en y créant des jardins d'infiltration, des noues plantées, des fossés végétalisés. Les essences végétales qui seront choisies encourageront le développement des habitats naturels afin de valoriser la faune et réduire les risques de propagation de pestes en privilégiant les plantes endémiques.

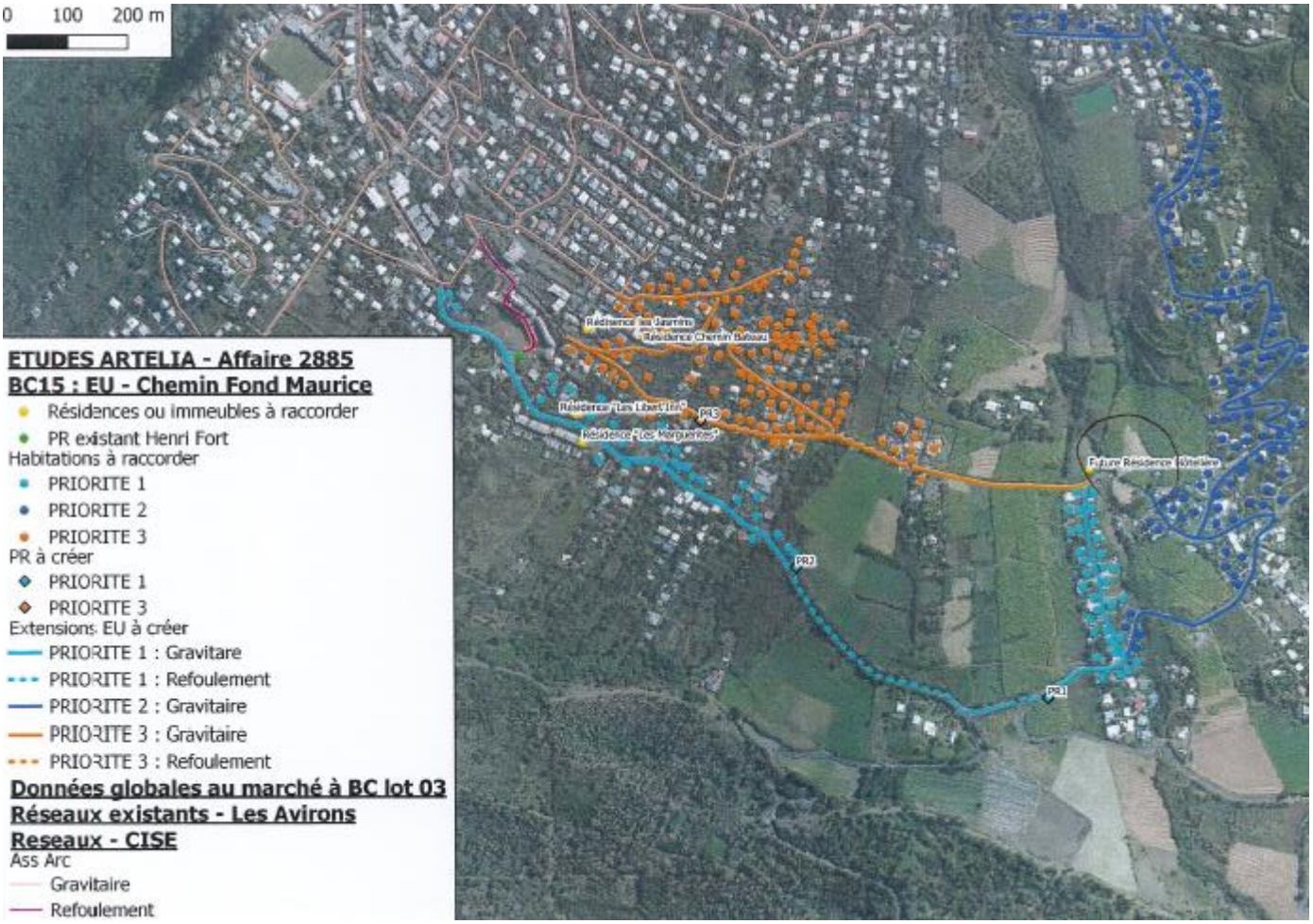





*Exemple de plan de masse pour la distribution de la structure hôtelière – Source SCI Clain*

Pour lever les contraintes liées aux impacts environnementaux, la Commune a demandé à la CIVIS de réaliser un réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui permettra le raccordement du projet via la partie basse de la Commune. Ce réseau collectif rejoindra la RD11 et un refoulement sera installé pour la jonction au réseau existant. Dans le même temps, ces travaux amélioreront aussi l'impact pour l'exploitation du forage du Brulé

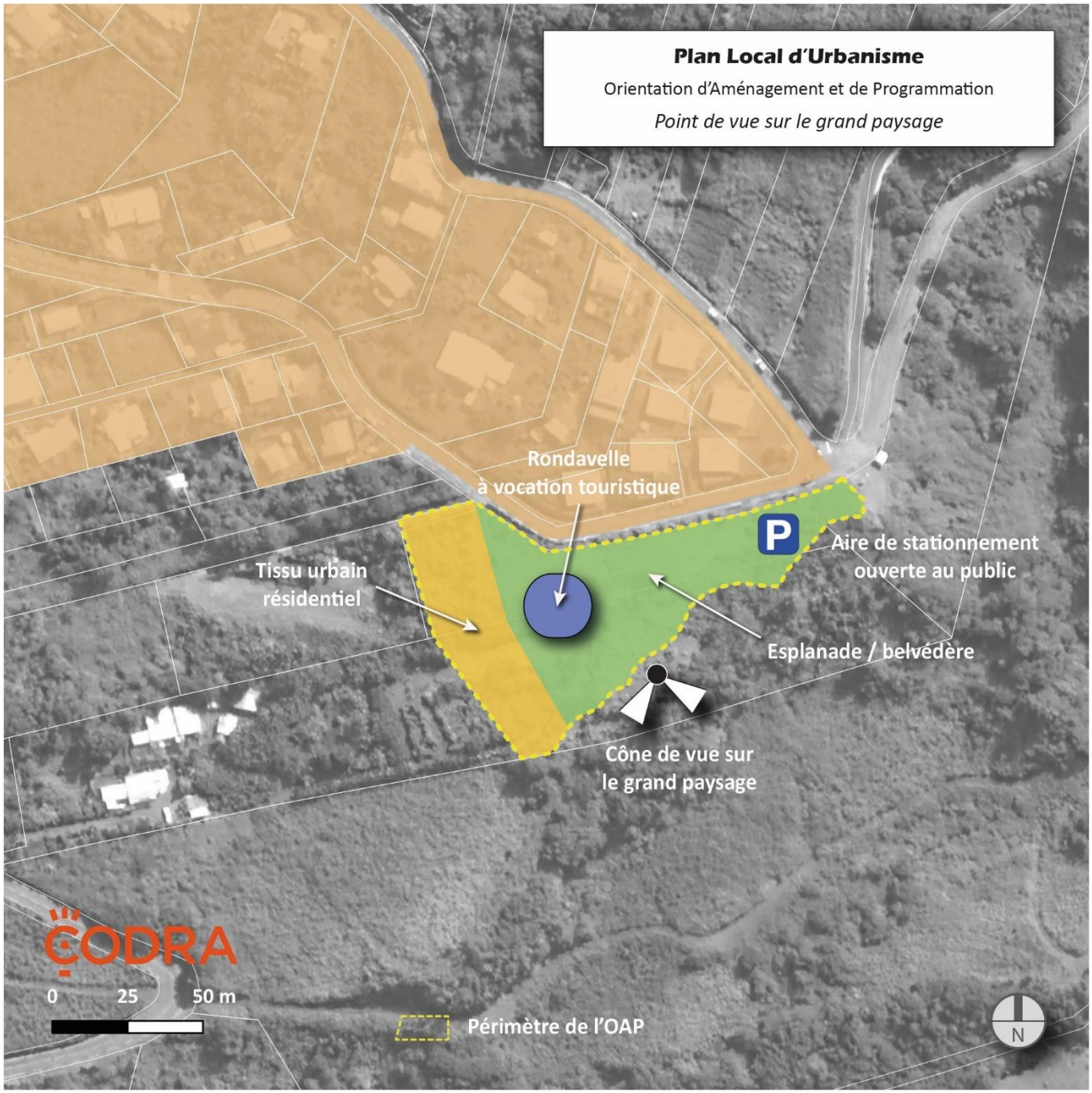
Les premières études confirment les perspectives de raccordement en eaux usées du projet hôtelier en phase prioritaire.




*Source ARTELIA*

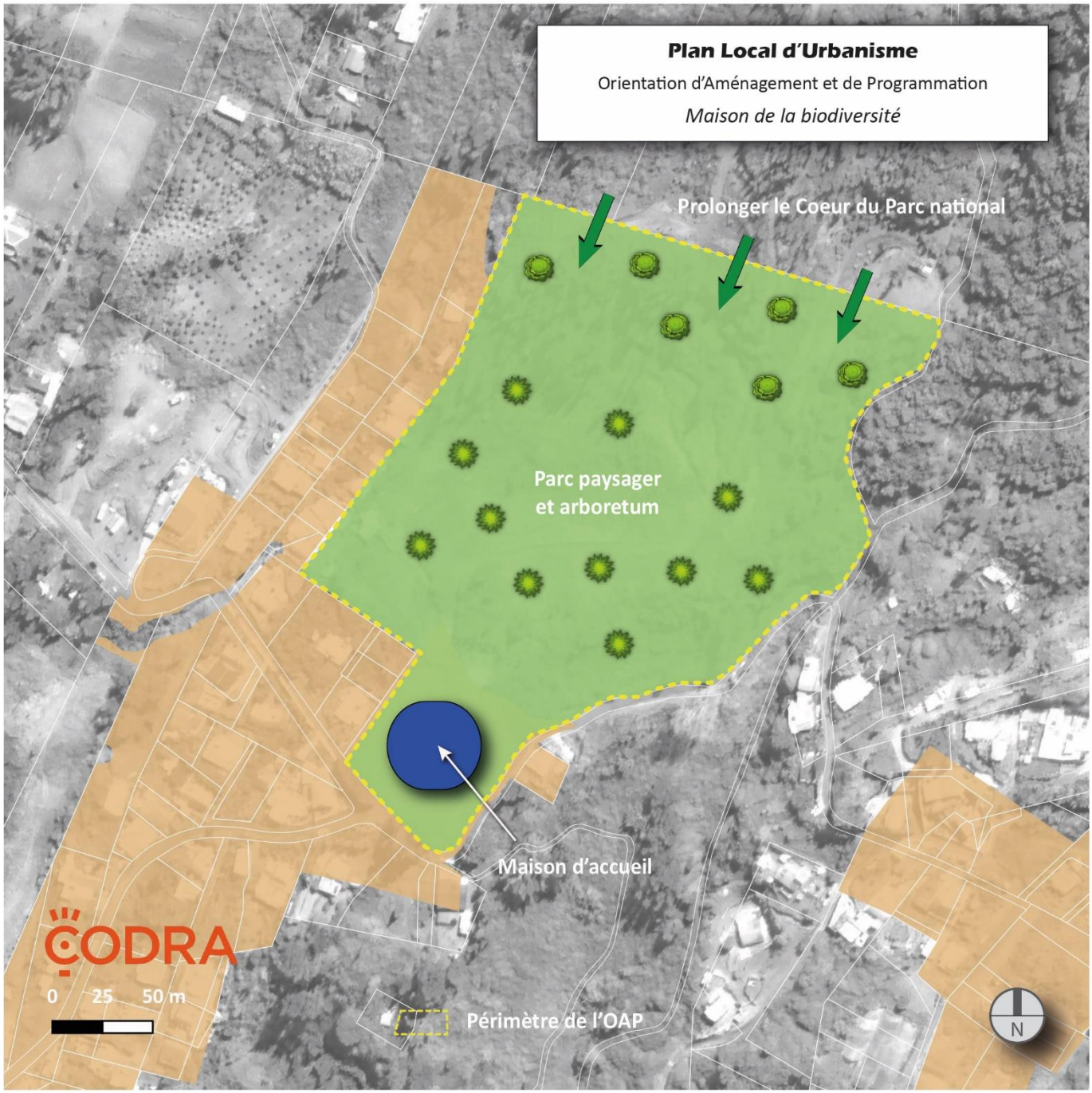
## 3. Point de vue sur le grand paysage

En complément du belvédère situé le long de la RD11, une aire d'accueil touristique doit être aménagée le long de la RD16 (Route Hubert Delisle). Ce projet s'appuie sur la création d'une esplanade favorisant la découverte du grand paysage. L'aménagement de cette aire de repos s'effectuera par création de petits ouvrages (banc, table, signalétique d'interprétation du paysage), d'une aire de stationnement et de la construction d'un équipement touristique de type rondavelle, permettant d'implanter un commerce et/ou un lieu de restauration.



## 4. Maison de la Biodiversité

La réhabilitation d'une ancienne demeure classée en zone Ud1 permettra de créer la maison d'accueil de ce parc de la biodiversité. L'enjeu de ce parc est de créer un lieu de découverte des plantes endémiques, en créant un arboretum, tout en réintroduisant le Cœur du Parc national au plus près de la population.



## 5. Esplanade sportive et touristique du Tévelave

La vocation sportive et culturelle de ce lieu doit être affirmée. Cela nécessite une réorganisation de l'espace permettant d'accueillir des manifestations d'envergure à l'échelle du bourg du Tévelave.

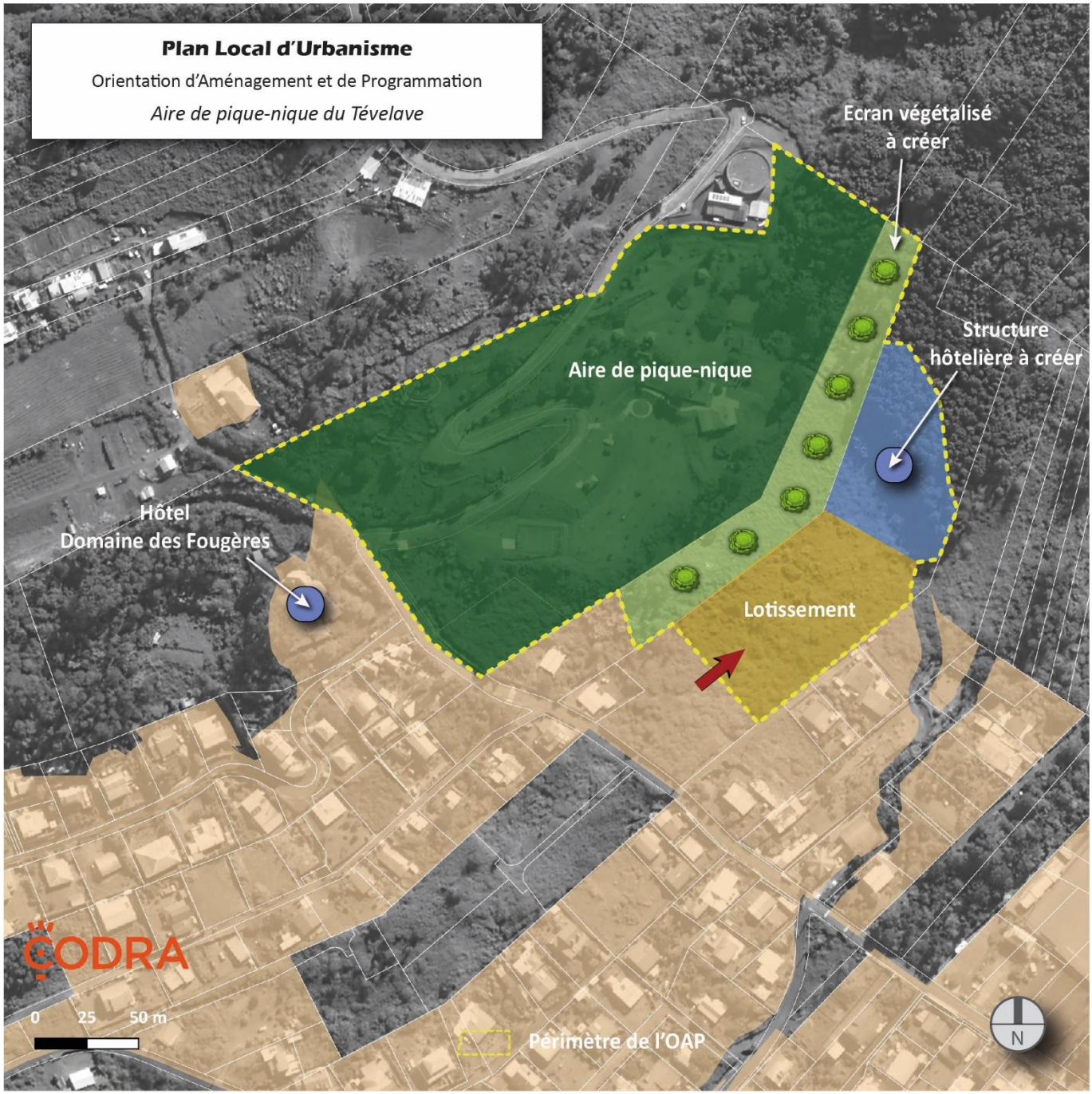
La réhabilitation du petit bâtiment situé du côté de la rue F. Rivière (intérêt patrimonial), utilisable par exemple en local pour les associations sportives, complèterait les services à la population du quartier. De même, il convient de prévoir un aménagement de qualité favorisant une plus grande attractivité : plantations, mobilier urbain, (bancs, poubelles, point d'eau,), éclairage public, Enfin, la création d'un parking paysager a pour utilité de répondre à la fréquentation importante lors des manifestations organisées dans le bourg.



## 6. Aire de pique-nique du Tévelave

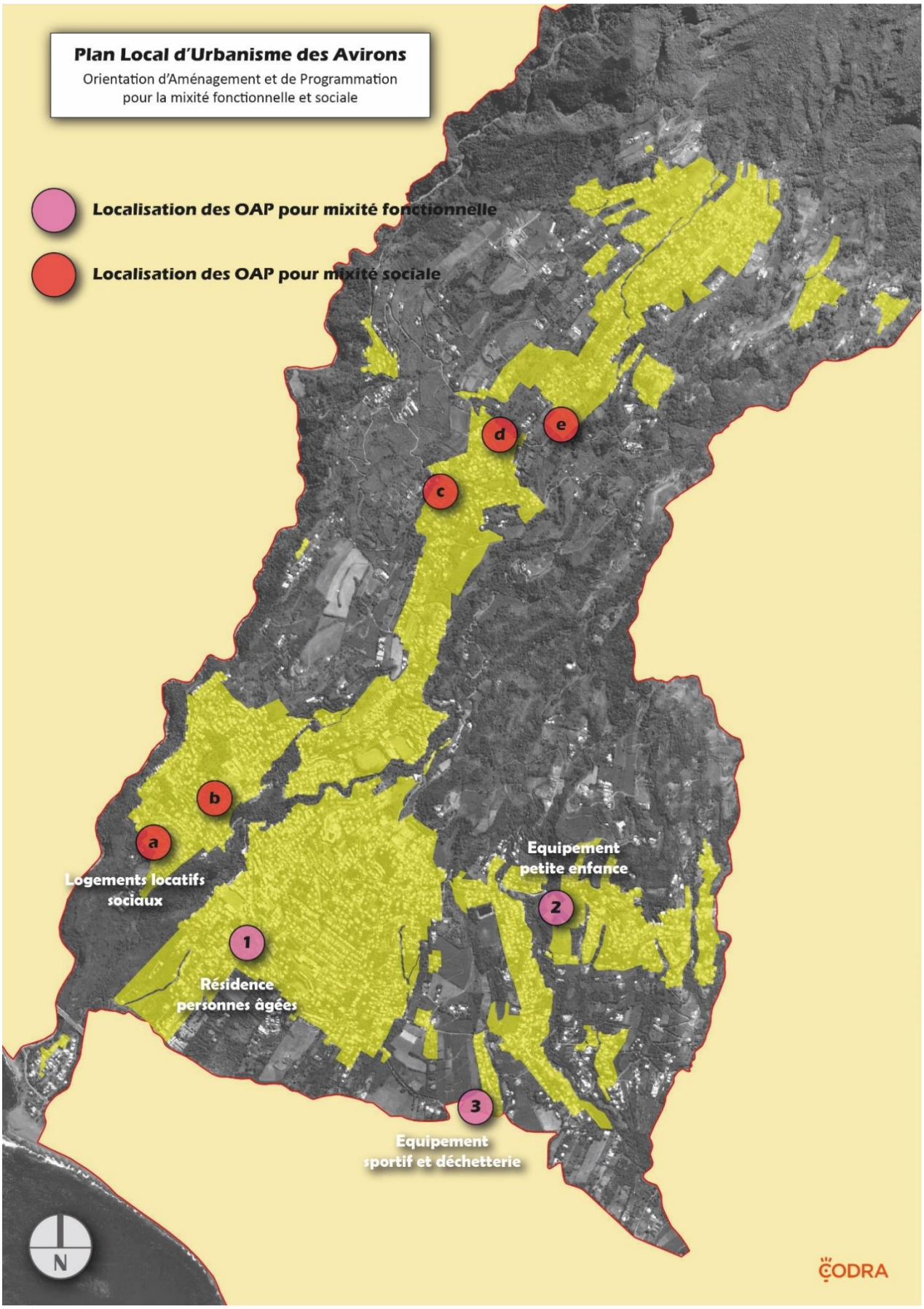
L'aire de pique-nique constitue un pôle touristique dont la bonne attractivité pourrait encore être améliorée et renforcée. Le constat d'une fréquentation importante de l'aire de pique-nique mais limitée à certaines périodes (surtout les fins de semaine de la période estivale) conduit à retenir les actions suivantes :

- **Une amélioration des équipements existants :**
  - La réhabilitation du chalet actuel,
  - La création de toilettes et accès à l'eau,
  - L'implantation de nouveaux kiosques sur la partie haute, dont 1 ou 2 grands kiosques susceptibles d'accueillir des groupes,
  - L'optimisation et l'organisation du stationnement sur trois espaces : bord de route, devant le chalet, partie haute,
  - L'aménagement de la partie basse en aire de loisirs : aire de jeux pour enfants, terrain de boules, départ VTT…
- **Une diversification des activités et services qui y sont proposés,**
  - L'aménagement d'un espace « Entrée du parc », avec panneaux d'information, stationnement, point de rencontre pour des balades guidées en forêt à pied ou à cheval.
  - L'implantation d'une nouvelle structure hôtelière.



## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation pour la mixité fonctionnelle et sociale

Il existe plusieurs orientations d'aménagement et de programmation à vocation de mixité fonctionnelle et sociale sur le territoire communal.



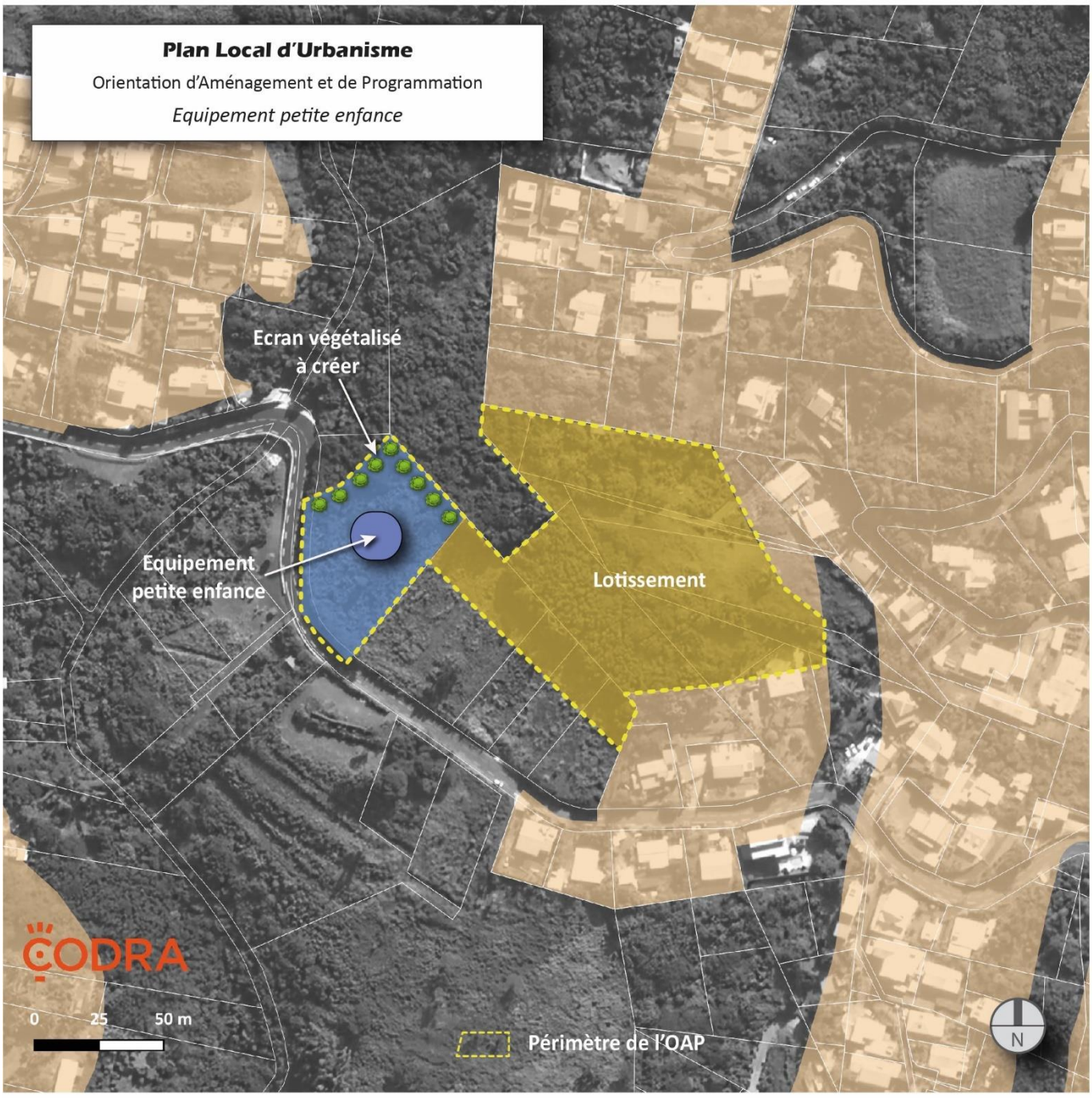
## 1. Résidence personnes âgées

Le centre-ville doit accueillir une résidence pour personnes âgées afin de répondre aux besoins de la population. Cet équipement situé sur la parcelle AS0525 doit intégrer les places de stationnement nécessaires.



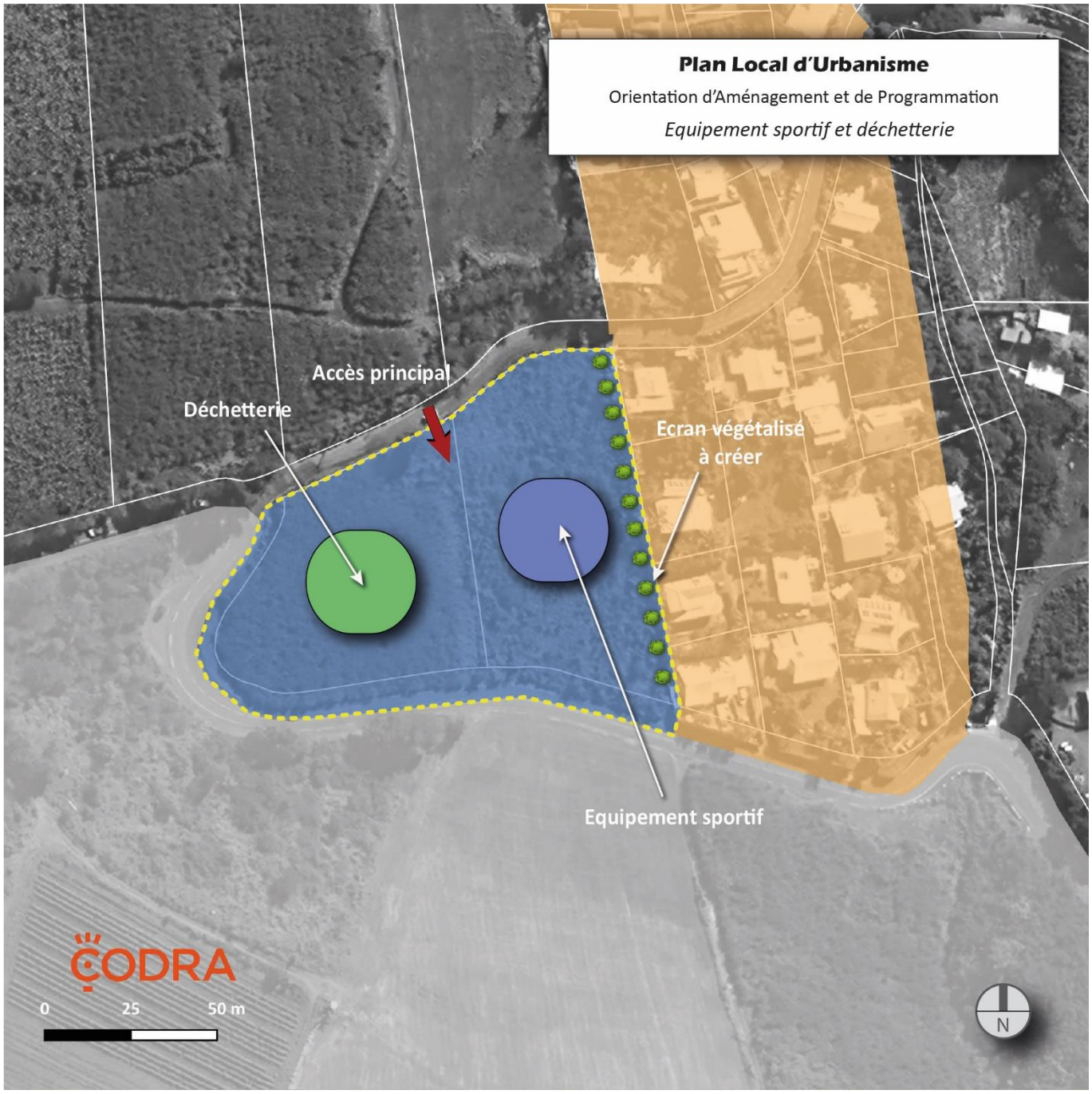
## 2. Equipement petite enfance

Pour pallier les besoins de la population, un équipement pour la petite enfance, de type crèche, doit être réalisé.



## 3. Equipement sportif et déchetterie

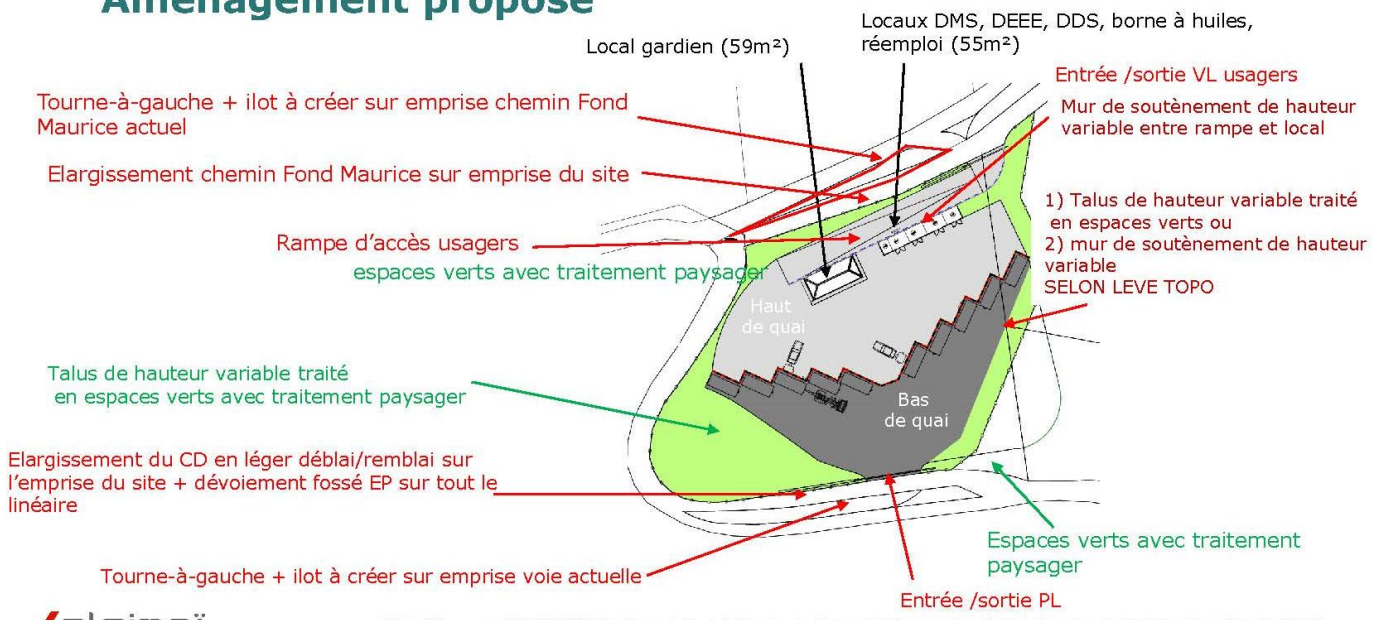
Le projet prévoit la création d'un plateau sportif de proximité et l'implantation d'une déchetterie.




Le site est en grande partie situé dans le périmètre de protection du forage du Grand Brûlé. Le périmètre n'est pas opposable et le forage pourrait potentiellement être abandonné ou converti en forage d'eau d'irrigation. Néanmoins, l'aménagement de la zone doit intégrer les orientations suivantes :

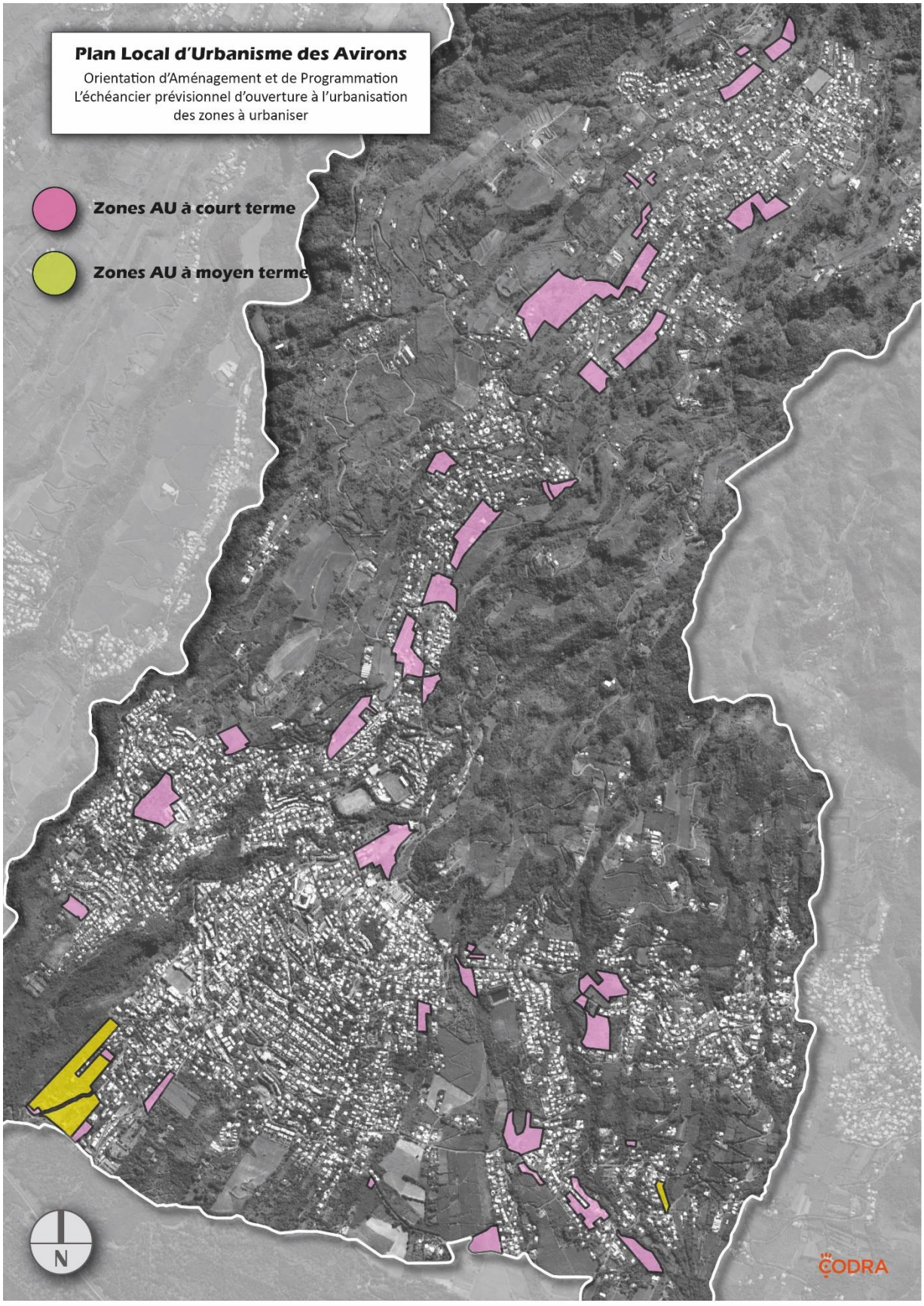
- Le projet de plateau sportif, entre les habitations et la déchetterie permet de créer un espace de transition. Celui-ci doit être affirmé par la constitution d'un écran végétal le long du lotissement.
- Le site de la déchetterie doit comporter des espaces verts avec plantations conformes à la charte DAUPI en haut de quai et bas de quai ainsi qu'une haie arbustive périphérique avec une attention particulière en bordure de la RD11, surtout côté Sud.
- La canalisation des eaux pluviales en amont se déversant sur le site.

# Aménagement proposé



# 4. L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

En application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.



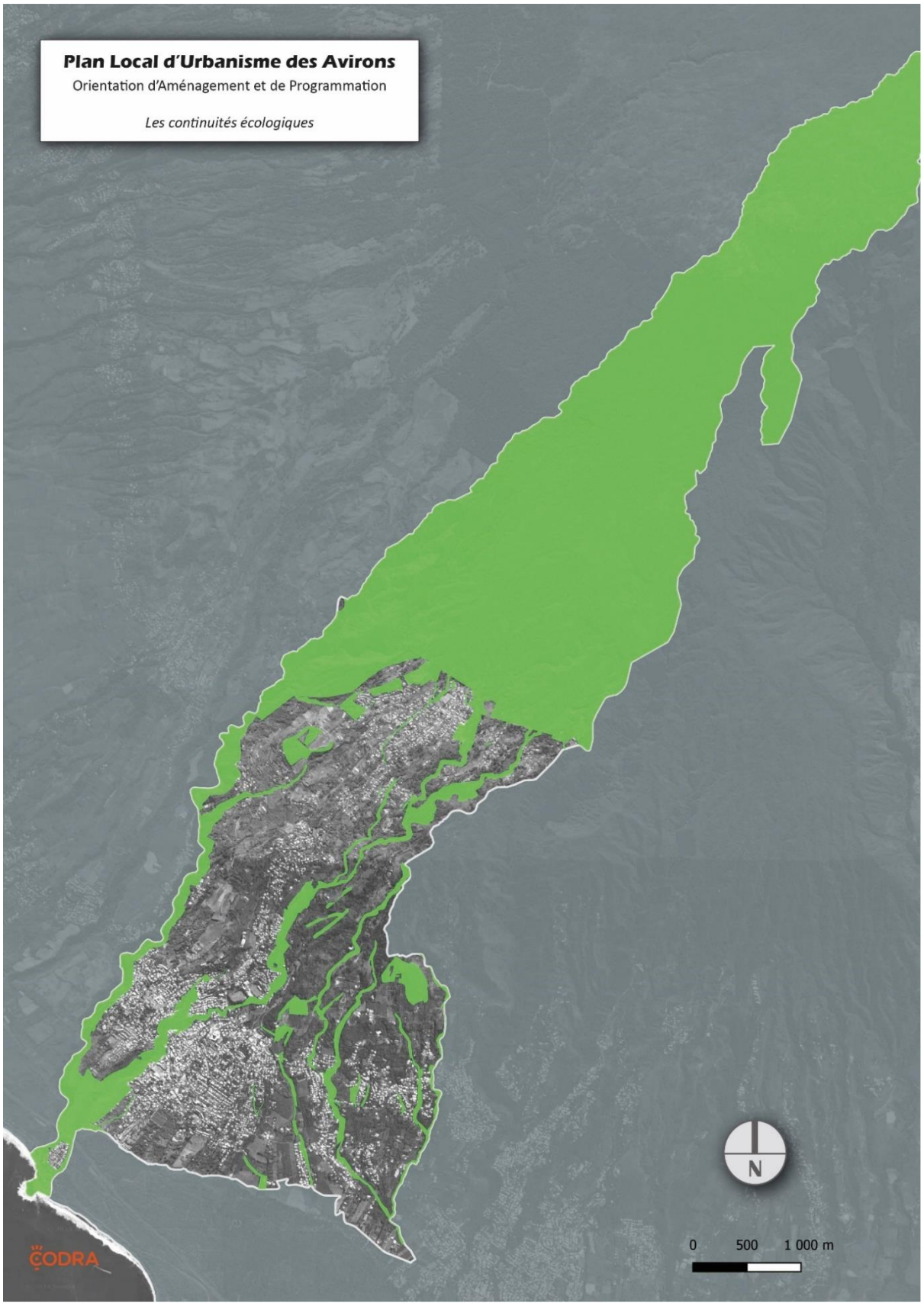
La temporalité de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU du PLU des Avirons est généralement à court terme. Cela est justifié pour les raisons suivantes :

- 43% des zones AU (21,9 ha) sont déterminés pour une vocation autre que l'habitat. En effet, de nombreuses zones AU sont destinées à accueillir des équipements publics indispensables au fonctionnement du territoire.
- La superficie moyenne des zones AU est relativement modeste permettant à chacune de ces zones d'être aménagée dans une même temporalité sans phasage..

Seules deux zones AU « strictes » sont identifiées. S'il s'agit d'espaces réservés à l'urbanisation future, les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone ne garantissent pas aujourd'hui une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Des études préalables devront être réalisés afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une modification préalable du PLU.

# 5. La mise en valeur des continuités écologiques et les mesures pour préserver l'environnement

En application de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. La carte suivante indique les espaces ayant vocation à être préserver et mis en valeur dans cet objectif de mise en réseau écologique du territoire.



## La Démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI)

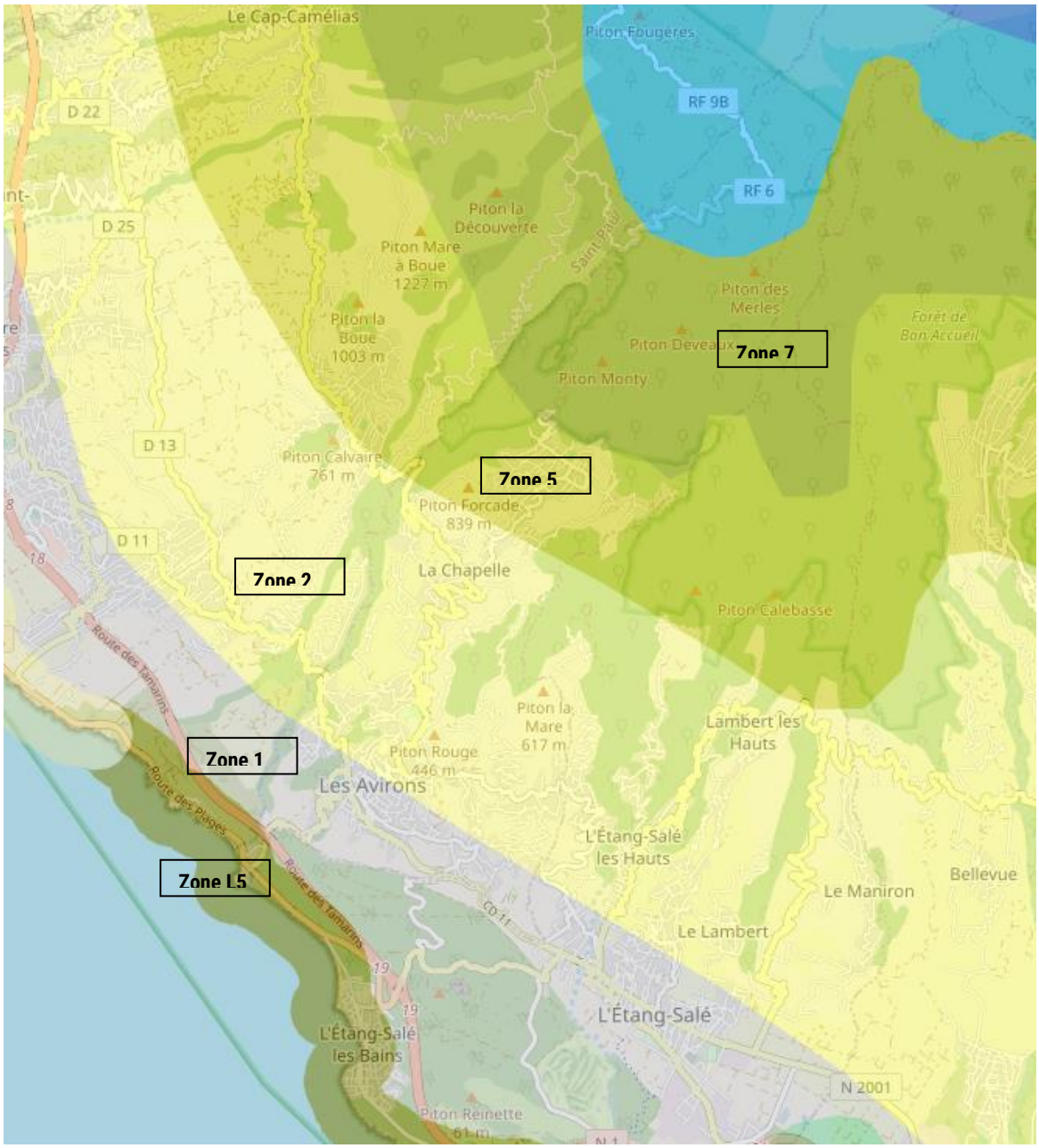
La commune souhaite sensibiliser et approfondir l'implication de chacun dans l'amélioration de la qualité de vie en éclairant les choix des habitants sur les végétaux à favoriser. A ce titre, la commune s'est appuyée sur la Démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI). Ainsi, la Démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Cette démarche poursuit trois grands objectifs :

- préserver la biodiversité en limitant l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes sur le territoire en favorisant l'utilisation d'espèces indigènes (ou d'espèces exotiques non envahissantes),
- favoriser le développement économique des filières concernées en augmentant leur activité et leur productivité, source de création d'emplois et de développement d'une démarche potentielle à l'exportation,
- et utiliser la démarche comme un tremplin pédagogique pour une meilleure sensibilisation de l'ensemble de la population réunionnaise aux enjeux stratégiques de conservation du patrimoine naturel.

Le PLU préconise que les plantations réalisées en milieu urbain utilisent des espèces indigènes à forte valeur écologique. Cela permet de renforcer les corridors écologiques, notamment en milieu urbain (trame verte urbaine) en prenant en compte les zones suivantes :

- L5 : Plage de sable basaltique
- Zone 1: Savane
- Zone 2: Forêt semi sèche
- Zone 5: Forêt humide de moyenne altitude sous le vent
- Zone 7: Forêt humide de montagne sous le vent



## Les arbres

| Zone | Nom scientifique<br>Caractéristiques | Nom usuel | Intérêt | Illustration |
|---|---|---|---|---|
| **Zone 2** | **Aphloia theiformis**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 8 à 15 m<br>Feuillage simple alterné<br>Petite floraison blanche | Change écorce ou<br>Goyave marron | Rusticité<br>Ombrage |  |
| **Zones 1, 2 et 2** | **Cassine orientalis**<br>Origine : endémique Mascareignes<br>Hauteur à maturité : 8 à 15m<br>Feuillage vert luisant<br>Floraison jaunâtre<br>Sujet hétérophylle : les jeunes feuilles sont de forme très différente des feuilles adultes | Bois rouge | Rusticité<br>Ombrage<br>Croissance rapide |  |
| **Zones 2 et 5** | **Cossinia pinnata**<br>Origine : endémique Réunion<br>Hauteur à maturité : 5 à 8 m<br>Ramification fréquente à la base<br>Floraison blanche | Bois<br>de<br>Judas | Rusticité<br>Ombrage<br>Port ramifié |  |
| **Zone 2** | **Eugenia buxifolia**<br>Origine : endémique Réunion<br>Hauteur à maturité : 6 à 8 m<br>Sujet hétérophylle : les jeunes feuilles sont de forme très différente des feuilles adultes<br>Floraison blanche | Bois de nèfles | Rusticité<br>Ombrage<br>Feuillage léger |  |
| **Zones 2 et 5** | **Mimusops balata**<br>Origine : endémique Réunion/Maurice<br>Hauteur à maturité : 8 à12 m<br>Feuillage disposé en spirale<br>Tronc droit, écorce fissurée<br>Floraison insignifiante | Grand Natte | Ombrage<br>Port compact<br>Croissance rapide |  |
| **Zones 1 et 2** | **Olea europaea subsp. cuspidata**<br>Origine : exotique (Asie)<br>Hauteur à maturité :5 à 10 m<br>Feuillage coriace vert gris argenté<br>Floraison blanche | Bois d'olive noir | Port érigé<br>Cime arrondie |  |
| **Zones 2 et 5** | **Olea lancea**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 5 à 6 m<br>Ecorce claire<br>Feuillage coriace vert foncé sur la face supérieure et clair face inférieure<br>Floraison blanche | Bois d'olive blanc | Port élancé<br>Croissance rapide |  |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Zone 5** | **Pandanus utilis Bory**<br>Origine : indigène Mascareignes<br>Hauteur à maturité : 4 à 6 m<br>Feuillage inséré en spirales<br>Fruit appelé pimpin caractéristique | Vacoa | Résistance embruns<br>Brise vent<br>Silhouette graphique<br>Croissance rapide |  |
| **Zone 2** | **Securinega durissima**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à maturité :8 à 10 m<br>Floraison insignifiante<br>Sujet hétérophylle : les jeunes feuilles sont de forme très différente des feuilles adultes | Bois dur | Rusticité<br>Ombrage |  |
| **L5** | **Thespesia populnea**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 5 à 10 m<br>Feuilles en forme de cœurs<br>Floraison jaune | Porcher | Port étalé<br>Ombrage<br>Croissance rapide |  |

## Les palmiers

| Zone | Nom scientifique<br>Caractéristiques | Nom usuel | Intérêt | Illustration |
|---|---|---|---|---|
| **Zones 2 et 5** | **Dictyosperma album bory**<br>Origine : endémique Réunion<br>Hauteur à maturité :10 à15 m<br>Feuilles longues et nombreuses<br>Stipe élargi à la base | Palmiste blanc | Port élancé<br>Résistance aux vents |  |
| **Zone 5** | **Hyophorbe indica gaertn**<br>Origine : endémique Réunion<br>Hauteur à maturité : 8 à 10 m<br>Feuilles composés très découpées<br>Sti grêle et dressé | Palmiste poison ou Palmiste cochon | Port élancé<br>Silhouette graphique |  |

## Les arbustes (haies/ bosquets/ noues)

| Zone | Nom scientifique<br>Caractéristiques | Nom usuel | Intérêt | Illustration |
|---|---|---|---|---|
| **Zones 2 et 5** | **Coffea mauritiana**<br>Origine : endémique Réunion /Maurice<br>Hauteur à maturité : 3 à 4 m<br>Feuillage simple opposé<br>Floraison odorante blanche | Café marron | Croissance rapide<br>Port ramifié |  |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Zones 2 et 5** | **Coptosperma borbonica**<br>Origine : endémique Réunion/Maurice<br>Hauteur à maturité : 3 à 5 m<br>Feuillage dressé, feuilles juvéniles colorées avec une nervure rouge<br>Floraison blanche odorante | Bois de pintade | Feuillage juvénile rappelant le plumage du volatile |  |
| **Zones 2 et 5** | **Dodonea viscosa**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à la plantation : 80 cm<br>Hauteur à maturité : 2 à 3 m<br>Feuillage léger<br>Floraison insignifiante | Bois d'Arnette<br>ou<br>Bois de reinette | Croissance rapide<br>Parfum de pomme des feuilles froissées |  |
| **Zones 2 et 5** | **Dombeya acutangula**<br>Origine : endémique Réunion<br>Hauteur à maturité : 3 à 4 m<br>Feuillage alterné<br>Floraison blanche | Mahot tantan<br>Petit mahot | Port buissonnant |  |
| **Zones 2 et 5** | **Doratoxylon apetalum**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 3 à 4 m – 6m<br>Sujet hétérophylle : les jeunes feuilles sont de forme très différente des feuilles adulte | Bois de gaulette | Port ramifié |  |
| **Zones 2 et 5** | **Dracaena reflexa**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 4 à 6 m<br>Feuillage lancéolé très découpé<br>Floraison en inflorescence dressée blanche | Bois de chandelle | Port érigé en parasol<br>Silhouette graphique |  |
| **Zones 2 et 5** | **Leea guineensis**<br>Statut : Indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 2 à 3.50 m<br>Large feuillage découpé et gauffré<br>Floraison rouge corail et blanc nacré | Bois de sureau | Port dressé<br>Croissance rapide |  |
| **Zone 5** | **Pittosporum senacia**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 3 à 5 m<br>Feuillage regroupé au sommet des rameaux<br>Floraison blanche orangé | Boisde joli cœur<br>Bois de carotte | Port ramifié<br>Odeur des feuilles froissées (carotte) |  |
| **Zones 2 et 5** | **Pouzolzia laevigata**<br>Origine : endémique Réunion/Maurice<br>Hauteur à maturité : 1 à 3m<br>Feuillage groupé, plante dioïque | Bois de tension ou bois de fièvre | Plante hôte de Antanartia borbonica (papillon endémique de la Réunion) |  |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Zones 2 et 5** | **Turraea thouarsiana**<br>Origine: endémique Réunion/ Maurice<br>Hauteur à maurité : 3 à 4 m<br>Sujet hétérophylle : les jeunes feuilles sont de forme très différente des feuilles adultes<br>Floraison blanche | Bois de quivi | Port érigé<br>Rustique |  |
| **Zones 2 et 5** | **Vepris lanceolata**<br>Origine : Indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 2 à 4 m<br>Feuillage mince et découpé | Patte poule | Port dressé<br>Cime arrondie |  |

## Les couvre sols

| Zone | Nom scientifique<br>Caractéristiques | Nom usuel | Intérêt | Illustration |
|---|---|---|---|---|
| **L5** | **Ipomoea pes-caprae**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 0.40 à 0.50 m<br>Liane rampante herbacée pérenne<br>Floraison rose | Patate à Durand | Résistance<br>à la sécheresse et aux embruns<br>Croissance rapide |  |
| **Zone 2** | **Nephrolepsis biserrata**<br>Origine : indigène Réunion<br>Hauteur à maturité : 0.40 à 0.50 m<br>Feuillage grande fronde en touffe retombante | Fougère rivière<br>Ou fougère noire | Feuillage graphique<br>Découpé<br>Croissance rapide |  |

### Les caractéristiques des éclairages publics

Le parc d'éclairage public génère des impacts sur la biodiversité locale, et est identifié comme un menace importante notamment pour les Pétrels et les tortues. Par conséquent, il est recommandé de :

- mettre en place des lampadaires garantissant 0% d'ULOR ;
- utiliser des lampes ayant un spectre lumineux limité tel que les ampoules Sodium Haute Pression (SHP) ou des LED ambrées qui écrêtent les longueurs d'onde bleues et ultra-violettes ;
- occulter les lumières dont les flux mêmes minimes sont orientés vers l'océan ;
- programmer une forte diminution de l'intensité lumineuse (30% à 50%) durant les pics d'envol grâce des systèmes de régulation automatiques intégrant le calendrier prévisionnel élaboré par la SEOR. L'objectif est de maintenir un éclairage minimal tout en limitant fortement le risque d'échouage. Sur les zones à risque identifiées et en l'absence de plan de rénovation de l'éclairage, programmer des extinctions automatiques durant les pics d'envol.