Commune des **Avirons**

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

LE 11 DEC. 2024

Prescrit le 24 juin 2011

Arrêté le 1er mars 2024

Approuvé le 6 décembre 2024

2

CODRA

Table des matières

AXE 1. ŒUVRER POUR UN DYNAMISME ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE 2

1. DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET ASSURER L'EMPLOI 2
2. STRUCTURER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE COMMERCES 2
3. FAIRE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL, CULTUREL ET PAYSAGER UN ATOUT DE DYNAMISME TOURISTIQUE ET D'ATTRACTIVITE 2
4. CONFORTER LE ROLE ECONOMIQUE D'UNE ACTIVITE AGRICOLE RAISONNEE 3

AXE 2. SOUTENIR UN CADRE DE VIE DURABLE 4

1. PRESERVER UN CADRE DE VIE URBAIN DE QUALITE 4
   - *1.1. Satisfaire les besoins en logements par une offre de qualité et diversifiée 4*
   - *1.2. Conforter les besoins en équipements 4*
   - *1.3. Renforcer le maillage du territoire 5*
2. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES 5
   - *2.1. Protéger le patrimoine naturel 5*
   - *2.2. Appliquer une gestion durable des ressources et se prémunir des risques naturels 5*
   - *2.3. Promouvoir les énergies renouvelables et les nouveaux moyens de communication 6*

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 8

1. L'HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2033 8
2. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2033 8
3. LA COHERENCE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 9
4. ENTAMER LA DIMINUTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS 9
5. ENCADRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 9
   - *5.1. Décliner les objectifs du SCoT Grand Sud dans le PLU des Avirons… 9*
   - *5.2. … en favorisant au préalable la technique dite de « redéploiement » … 10*
   - *5.3. … en prenant en considération le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante 10*
   - *5.4. … en dimensionnant la zone constructible au regard des besoins estimés… 10*
   - *5.5. Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zone à urbaniser 10*

Axe 1. Œuvrer pour un dynamisme économique et touristique

1. Développer l'activité économique et assurer l'emploi

- **Soutenir l'implantation d'activités artisanales** sur le territoire.
- **Offrir aux futures entreprises des conditions de déploiement et d'accessibilité** adaptées à leur activité.
- **Privilégier le regroupement d'activités lorsque cela est pertinent**, notamment en **réservant des zones dédiées**.
- **Garantir une mixité fonctionnelle** tenant compte des activités sources de nuisances.

2. Structurer et diversifier l'offre de commerces

- **Encourager l'accueil de services et de commerces de proximité** en cohérence avec l'armature communale**.**
- **Moderniser le cœur de ville en favorisant le développement du commerce,** notamment par la fluidité de la circulation, une desserte améliorée et une offre en stationnement adéquate.
- **Développer des espaces publics facilitant l'animation commerciale**.
- **Finaliser le projet de zone commerciale**, afin d'offrir aux habitants un centre commercial.
- **Favoriser l'implantation d'un marché forain et la commercialisation des produits du terroir**.

3. Faire du cadre environnemental, culturel et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité

- **Créer un Village de loisirs permanents** pour générer les flux des habitants et des touristes et permettre le développement d'une économie touristique.
- **Affirmer et organiser la valorisation touristique des sites et patrimoines naturels d'intérêt en accord avec leur fragilité écologique,** notamment le site de la grotte du père Martin.
- **Permettre le développement et la diversification de l'offre d'hébergement touristique, de restauration, d'auberges, kiosques**… en offrant la possibilité aux habitants et touristes de consommer les produits et richesses du terroir.
- **Assumer l'ambition touristique des Avirons dans l'aire d'adhésion du parc national et dans la démarche « Porte du parc national »** par un véritable projet de territoire permettant notamment :
  - la découverte des sites traversés et circuit des paysages d'excellence,
  - la mise en place d'espaces de promotion des produits artisanaux locaux,
  - le soutien à la création de petits produits touristiques en lien avec le parc national valorisant les patrimoines et le caractère du Parc.
- **Renforcer le caractère du Tévelave en tant que village créole des Hauts en misant sur ses atouts** : tranquillité, nature, sport de nature... Il s'agit de faire du Tévelave un village forestier en :
  - garantissant un traitement architectural de qualité (murs, clôtures, toitures…),
  - accueillant un office du tourisme,
  - assurant la présence des essences naturelles et endémiques sur les espaces publics,
  - incitant les habitants à planter ces essences dans leur cour afin de créer un arboretum à l'échelle du village,
  - implantant une pépinière d'espèces endémiques pour regénérer la forêt et approvisionner le village forestier,
  - développant les plantes médicinales,
  - organisant des circuits de découvertes botaniques,
  - favorisant l'observation de la faune remarquable, notamment des oiseaux endémiques à travers des observatoires, kiosques, panneaux, points d'observation… le long de la route des Hauts.

- **Aménager tout au long des axes structurants adaptés** (RD11 et RD16 notamment), **des aires de stationnement donnant des points de vue panoramiques** sur les paysages canniers et sur l'océan. En complément, **l'aménagement de kiosques à caractère économique** (points de restauration…) renforcera l'attractivité de ces axes.
- **Combiner attractivité / développement touristiques avec la valorisation ou le développement d'équipements culturels, cultuels et historiques.**
- **Mettre en valeur les ressources culturelles et patrimoniales** (cheminée Monjol, pont de la ravine des Avirons, église, patrimoine vernaculaire…) par des aménagements et la mise en place d'une signalétique.
- **Favoriser l'implantation de fermes pédagogiques.**

4. Conforter le rôle économique d'une activité agricole raisonnée

- **Privilégier une agriculture raisonnée, voire biologique** afin de préserver les ressources environnementales en eau, la qualité des sols, la biodiversité et garantir la santé des consommateurs.
- **Maintenir une activité agricole dynamique et faire vivre le terroir pour garantir les productions locales** qui participent à la valorisation des paysages, à la gestion de la biodiversité, au développement touristique, à la découverte du patrimoine culturel et au développement de l'emploi.
- **Développer le rendement des terres agricoles en favorisant l'irrigation** en lien avec le projet PRODEO.
- **Protéger les zones d'élevage.**
- **Lutter contre le mitage au sein de l'espace agricole** en délimitant clairement les zones constructibles des zones exploitées.
- **Favoriser la découverte du monde rural par des structures intégrées** (hébergement insolite, tables d'hôtes, découverte des exploitations agricoles, vente directe…) **lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole.**

Axe 2. Soutenir un cadre de vie durable

1. Préserver un cadre de vie urbain de qualité

1.1. Satisfaire les besoins en logements par une offre de qualité et diversifiée

- **Permettre des constructions intégrées à l'environnement** et **réparties harmonieusement** sur l'ensemble du territoire.
- **Répondre aux besoins actuels** de la population en garantissant une **production suffisante de logements**.
- **Construire des logements aidés, notamment par des réserves foncières,** en favorisant des opérations de petites tailles intégrées au tissu urbain existant.
- **Poursuivre la lutte contre l'insalubrité** par des actions ponctuelles de restructuration de quartiers.

1.2. Conforter les besoins en équipements

- **Réaliser des établissements pour personnes âgées** à la fois pour répondre à la demande sociale et humaine des familles, mais également afin de créer de l'emploi et de l'attractivité, notamment par l'implantation d'un EPAHD.
- **Favoriser la délocalisation du collège Adrien Cadet en zone périphérique pour désengorger le centre-ville.**
- **Poursuivre la modernisation des établissements scolaires** avec une meilleure prise en compte des contraintes climatologiques.
- **Répondre aux besoins de la petite enfance** par la mise en place de mini crèches et d'équipements spécifiques.
- De manière générale, **développer les équipements de loisirs de proximité dans tous les quartiers** (parcs de jeux, maisons de quartier, plateaux sportifs…).
- **Soutenir une véritable dynamique culturelle** sur l'ensemble du territoire communal en :
  - créant de nouveaux espaces dédiés au cœur des quartiers,
  - proposant un espace d'expression artistique, de diffusion et d'enregistrement,
  - favorisant l'émergence d'une école de musique destinée à tous les Avironnais,
  - réalisant une salle de fête au Tévelave,
  - aménageant un espace suffisant en centre-ville pour accueillir toutes les festivités mobilisant un grand nombre de personnes (kabars, vides greniers, manifestations diverses…).
- **Amplifier la pratique sportive en :**
  - créant un gymnase au complexe sportif à partir du terrain polyvalent actuel,
  - réalisant une salle de sport au Tévelave,
  - aménageant des plateaux et salles dans les futures zones de développement urbain (quartiers Bataille, Fond Maurice…),
  - rénovant et agrandissant les équipements actuels,
  - développant la pratique du vélo.

1.3. Renforcer le maillage du territoire

- **Envisager de nouvelles liaisons afin de fluidifier le centre-ville** (depuis les quartiers de Lotrobor, du Brûlé…).
- **Améliorer le maillage au sein des quartiers et réaliser les travaux de rénovation favorables à l'embellissement et au désenclavement de riverains** (pont Banane, Bois Blanc, Fond Maurice, Cour Renaud, Ravine Sèche, quartier Persée, Fond Creux, chemin Bateau…).
- **Réaliser les aménagements nécessaires afin d'améliorer la qualité des cheminements, la sécurité des piétons, des personnes à mobilité réduite et des cyclistes sur l'ensemble du territoire,** et particulièrement dans les chemins dépourvus (chemin de Ligne, chemin Kerbel Lesquelin, chemin du Cap…).
- **Développer l'offre en stationnement dans les secteurs à problème.**
- **Optimiser la desserte en bus dans les secteurs délaissés.**
- **Développer l'usage de véhicules électriques et la mise en place de stations de recharge.**

2. Préserver l'environnement et les ressources

2.1. Protéger le patrimoine naturel

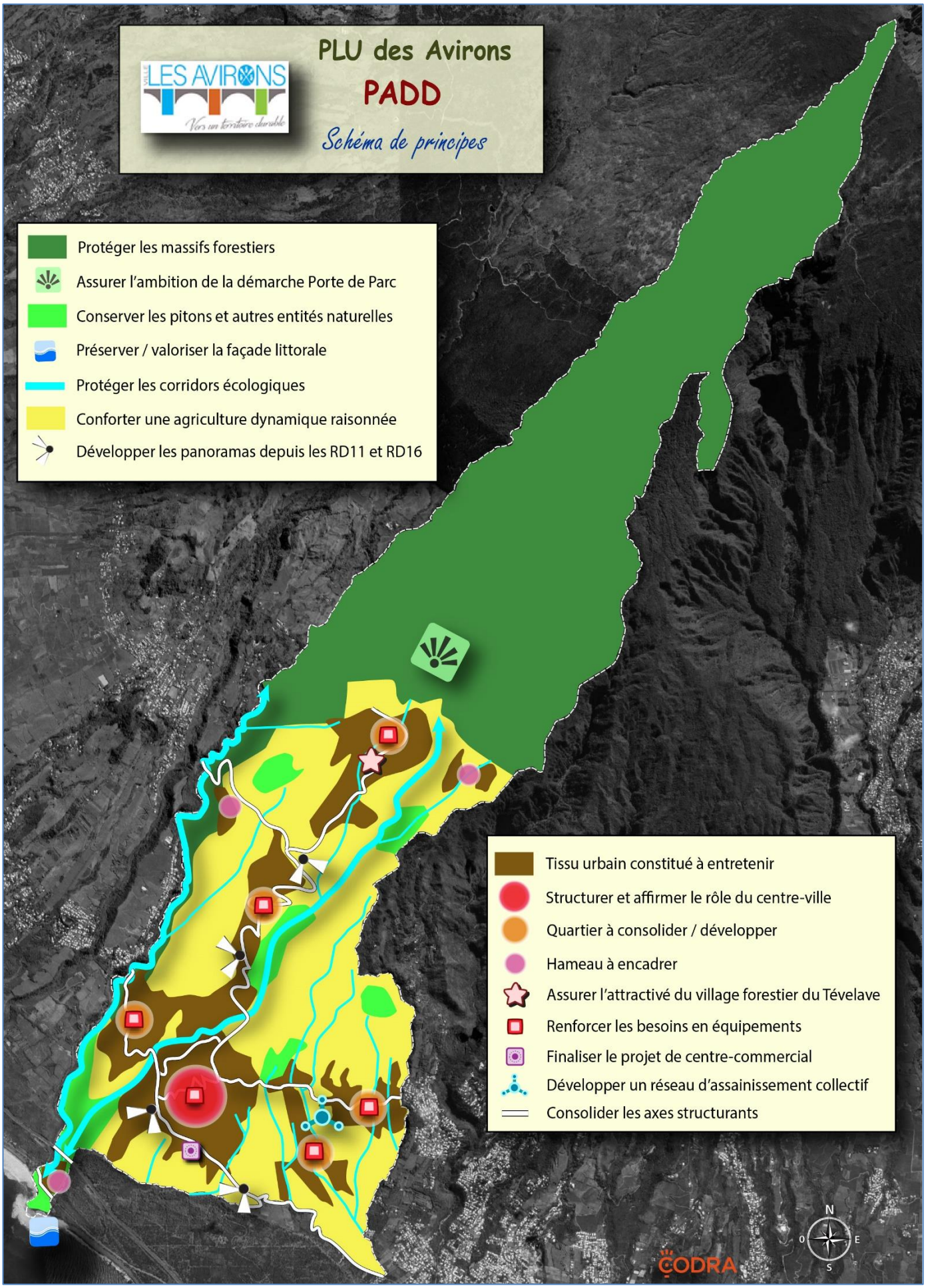
- De manière générale, **préserver les secteurs naturels les plus sensibles** de tout aménagement susceptible de porter atteinte à l'intégrité des milieux ou de nature à accentuer les menaces qui pèsent sur ces milieux.
- **Protéger le littoral naturel en :**
  - conservant la valeur paysagère exceptionnelle de la Pointe des Avirons,
  - limitant toute pression urbaine sur le littoral afin de protéger l'écosystème marin classé en réserve marine nationale.
- **Protéger les grandes ravines et les pitons en :**
  - préservant la ravine des Avirons et la ravine du Ruisseau, véritables corridors écologiques, traits d'union entre les milieux naturels forestiers et le littoral,
  - sauvegardant le Piton Monty pour un soutien au développement de la faune et de la flore.
- **Protéger les massifs forestiers et leur biodiversité exceptionnelle**, notamment le cœur du parc national, inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco.
- **Favoriser la réintroduction d'espèces végétales endémiques tout en freinant le développement des « pestes végétales ».**
- **Limiter les nuisances lumineuses nocturnes.**

2.2. Appliquer une gestion durable des ressources et se prémunir des risques naturels

- **Développer l'assainissement collectif dans le quartier de Fond Maurice**.
- **Développer le réseau d'assainissement collectif en direction du Tévelave**.
- **Améliorer le système d'évacuation des eaux pluviales qui occasionne des ruissellements**.
- **Favoriser la gestion des eaux** en incitant les habitants à la préservation des ressources (foncières, nappes phréatiques…) et en développant le recueil des eaux pluviales (citernes de stockage, réseaux, etc.).
- **Viser l'amélioration de la qualité de l'eau distribuée**.
- **Protéger les captages d'alimentation en eau potable.**
- **Prendre en compte les risques et aléas**, inondation et mouvements de terrains particulièrement, dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la **définition des zones constructibles**.
- **Améliorer le réseau de défense incendie**.

2.3. Promouvoir les énergies renouvelables et les nouveaux moyens de communication

- **Encourager les techniques de constructions respectueuses de l'environnement** et le développement d'un habitat présentant des caractéristiques techniques adaptées au climat tropical.
- **Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables et le développement des réseaux associés, notamment favorables au développement de l'énergie solaire** (photovoltaïques, installation de bornes de recharge etc.) en respectant le cadre environnemental, agricole et paysager.
- **Encourager les mesures en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.**
- **Installer une déchetterie sur le territoire communal** en partenariat avec la CIVIS.
- **Mettre en place une gestion et un traitement durable des déchets et autres rejets,** favorisant notamment les actions de recyclage.
- **Desservir la commune par des réseaux de communication moderne** et s'inscrire dans la **transition numérique**.
- **Permettre le développement de la fibre optique** à travers le plan Très Haut Débit (THD) développé par la Région pour accompagner la politique de développement résidentiel, touristique et économique des Avirons, garantir la compétitivité du territoire, ainsi que pour améliorer la fonctionnalité des équipements publics, notamment scolaires.


PLU des Avirons
PADD
Schéma de principes
LES AVIRONS
Vers un territoire durable
Protéger les massifs forestiers
Assurer l'ambition de la démarche Porte de Parc
Conserver les pitons et autres entités naturelles
Préserver / valoriser la façade littorale
Protéger les corridors écologiques
Conforter une agriculture dynamique raisonnée
Développer les panoramas depuis les RD11 et RD16
Tissu urbain constitué à entretenir
Structurer et affirmer le rôle du centre-ville
Quartier à consolider / développer
Hameau à encadrer
Assurer l'attractivé du village forestier du Tévelave
Renforcer les besoins en équipements
Finaliser le projet de centre-commercial
Développer un réseau d'assainissement collectif
Consolider les axes structurants
N
O
E
S
CODRA

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. L'hypothèse de croissance démographique à l'horizon 2033

Selon le dernier recensement INSEE, la population de la commune des Avirons compte 11 470 habitants en 2020. Le **taux de croissance démographique fait partie des plus importants constatés à La Réunion en raison de la forte attractivité du territoire. Néanmoins,** depuis 2008, ce **taux connait un net ralentissement** (+1,6% par an entre 2008 à 2013, +0,3% par an entre 2013 à 2019).

Parmi les différentes hypothèses étudiées dans le rapport de présentation, la municipalité retient celle des indicateurs INSEE (2013-2019) qui consiste aux évolutions suivantes :

- Un solde naturel positif de +0,9% tenant compte du tassement de la croissance,
- Un solde migratoire négatif de -0,6% par an correspondant aux données fournies par l'INSEE sur la période 2013-2019 mais qui ne semble pas refléter la réalité.

Par conséquent, il est attendu à l'horizon 2033 une population d'environ 11 930 habitants :

	Croissance de la population			Population	Projections	
Hypothèse d'évolution	TCAM	Solde naturel	Solde migratoire	2020	2026	2033
Indicateurs INSEE	+ 0,30%	+ 0,90%	- 0,60%	11 470	11 678	11 930

Ce scénario n'est pas un objectif à atteindre mais une hypothèse de travail à prendre en compte pour organiser le développement de la ville.

2. L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2033

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

- Les besoins des ménages en résidences principales : c'est le résultat le plus direct de l'accroissement démographique et concomitamment de l'évolution des structures familiales (réduction du nombre de personnes par ménage) ;
- Les besoins du marché : c'est la traduction de l'évolution des logements vacants nécessaires à la fluidité du marché, et celle des résidences secondaires ;
- Les besoins du parc : c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien.

Le calcul du « point mort » sert à identifier le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle. Pour la commune des Avirons, qui devrait connaître une croissance démographique, cet indicateur à valeur de seuil plancher, à savoir le minimum indispensable de logements à construire.

	Hypothèse retenue	Point mort
Population attendue en 2033	**11 930**	**11 470**

Synthèse de logements à construire par an		
Besoins liés à la croissance démographique	17	
Besoins liés au desserrement des ménages	48	48
Réserve pour la fluidité du parc	8	8
Besoins liés au renouvellement du parc	40	40
Total	**113**	**96**

Le PLU des Avirons est donc dimensionné pour :

- Atteindre une population de 11 930 habitants à l'horizon 2033,
- Construire 115 logements par an sur la période (en création et réhabilitation).

3. La cohérence avec les documents supra-communaux

Sur la commune des Avirons, le PLH de la CIVIS a fixé sur la période 2017-2023 un objectif de production de 570 logements. Cela représente un effort de construction de 95 logements par an. Cependant, la période est écoulée et les nouvelles tendances démographiques établies par l'INSEE indiquent des besoins plus importants.

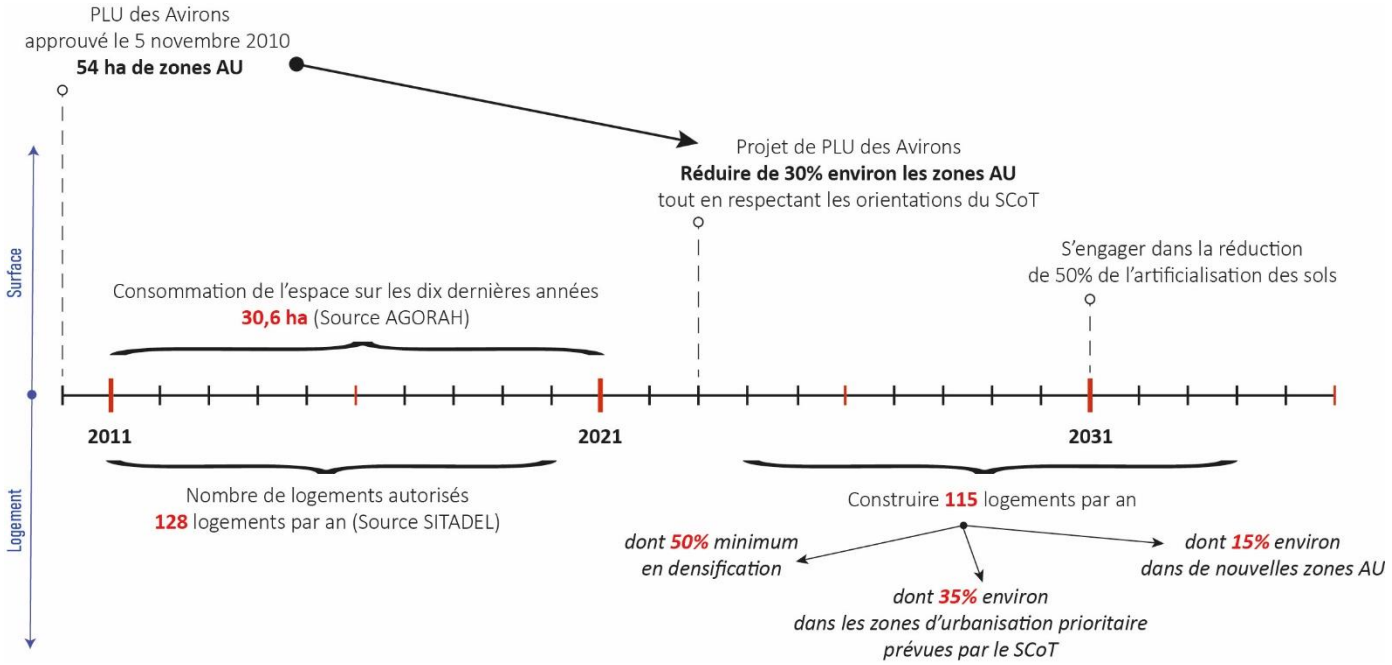
Ainsi, en cohérence avec les chiffres exprimés par le Schéma de Cohérence Territorial Grand Sud (SCoT), le projet de territoire des Avirons retient un objectif de production de 115 logements par an. Pour rappel, le SCoT du Grand Sud fixe un besoin global de 1 900 logements à l'horizon 2035 sur la commune des Avirons. Cela représente un effort de construction de 111 logements par an.

4. Entamer la diminution de l'artificialisation des sols

Sur la base de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constatée au cours des dernières années (+31 hectares entre 2011 et 2021, source AGORAH), la commune entend réduire cette consommation puis entamer le processus de zéro artificialisation nette des sols.

Le PLU des Avirons approuvé le 5 novembre 2010 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de 57 ha (zones AU). Si certaines de ces zones ont été bâties depuis l'entrée en vigueur du document, d'autres sont toujours en attente d'aménagement. Ayant déjà fait l'objet de nombreuses négociations foncières, la commune entend privilégier leur urbanisation dans le respect des orientations du SCoT Grand Sud qui identifie ces espaces en zones d'urbanisation prioritaire.

Ainsi, le projet de PLU doit privilégier l'aménagement de ces espaces avant tout nouvelle ouverture à l'urbanisation et réduira de 30% la superficie des zones AU. Cette stratégie doit permettre la construction des nouveaux logements, dont le nombre global est arrondi à 115 unités.



5. Encadrer la consommation de l'espace

5.1. Décliner les objectifs du SCoT Grand Sud dans le PLU des Avirons…

Le PLU doit être compatible avec les possibilités d'extensions urbaines autorisées par le SCoT Grand Sud pour la vocation résidentielle et l'économie de production (artisanat, industrie, entrepôt).

Le SCoT considère les Avirons « centre/mi-pentes » comme « Ville Relais », le Tévelave comme « bourgs de proximité » et détermine également des Territoires Ruraux Habités, qui sont les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles.

La superficie maximale totale autorisée par le PADD des Avirons pour de nouvelles extensions urbaines pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements…) d'ici 2035 est de :

- 7 ha pour la ville relais
- 2 ha pour le bourg de proximité
- 0,4 ha pour les Territoires Ruraux Habités

Pour la ville relais et le bourg de proximité, les extensions devront être localisées, dans une notion de compatibilité, au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SCOT et doivent être en continuité des espaces urbanisés existants.

Hormis en territoire rural habité, ces extensions pour la vocation résidentielle peuvent être utilisées en partie pour de l'économie de production (artisanat, industrie, entrepôt).

5.2. … en favorisant au préalable la technique dite de « redéploiement » …

Avant d'engager les possibilités d'extensions urbaines offertes par le SCoT, il convient de **déclasser en zone agricole et naturelle** au PLU, lorsque cela est pertinent et dans la mesure du possible :

- les terrains situés en zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2010 qui sont non artificialisés et sans projet urbain cohérent. L'objectif est d'avoir un règlement adapté à la véritable fonction des zones concernées ;
- les terrains situés en zones urbaines ou en zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2010 qui sont non artificialisés et ayant une réelle vocation naturelle ou agricole, caractérisés par un risque « rouge » au plan de prévention des risques (PPR).

En compatibilité avec le SCoT, **une surface équivalente des surfaces déclassées pourra être redéployée** pour des terrains à ouvrir à l'urbanisation sur des secteurs plus stratégiques, en plus des possibilités d'extension annoncées ci-dessus.

5.3. … en prenant en considération le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante

La réponse aux besoins identifiés (logements, activités…) **est prioritairement à déterminer au sein du potentiel estimé dans l'enveloppe urbaine existante** : comblement des dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, mutation du tissu urbain, requalification de friches urbaines, capacité au sein des espaces urbains de référence du SCoT Grand Sud… Les capacités de densification urbaine permettent **une production théorique d'environ 50% des besoins en logements**, chiffre pouvant évoluer au fil des ans et des opérations.

5.4. … en dimensionnant la zone constructible au regard des besoins estimés…

Nonobstant les possibilités d'extensions urbaines autorisées par le SCoT Grand Sud, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles, **la définition de nouvelles zones constructibles doit prioritairement être recherchée au regard des besoins réels du territoire**.

Ainsi, **le zonage constructible doit contribuer à réaliser environ 115 logements par an** afin de répondre aux besoins liés à la démographie, au desserrement des ménages, à la fluidité du parc et au renouvellement urbain. Il doit également permettre la réalisation d'équipements publics, de structures touristiques

5.5. Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zone à urbaniser

Des objectifs différenciés de densité minimale, selon les secteurs et les types de projets, sont à définir pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU) :

- 30 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation en ville relais ;
- 20 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation en bourg de proximité ;
- 10 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités.