

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le 26/09/2024

ID : 974-219740032-20240924-PLU20240924-AU



Commune de l'Entre-Deux

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prescrit le 25 novembre 2011

Arrêté le 29 novembre 2023

Approuvé le 24 septembre 2024





Table des matières

AXE 1. PRESERVER LE CADRE DE VIE DE L'ENTRE-DEUX	3
1. PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES	3
1.1. <i>Un patrimoine naturel à sauvegarder</i>	3
1.2. <i>Se prémunir contre les risques naturels</i>	3
1.3. <i>Promouvoir les énergies renouvelables et une gestion durable des ressources</i>	4
2. UN CADRE VILLAGEOIS ATTRAYANT A SOUTENIR	4
2.1. <i>Une identité créole et un patrimoine remarquable à conserver</i>	4
2.2. <i>Favoriser la construction de logements adaptés et diversifiés</i>	5
2.3. <i>Conforter les besoins en équipements et de cohésion sociale</i>	5
2.4. <i>Assurer un maillage de qualité entre les quartiers et au sein du village</i>	6
AXE 2 - DEVELOPPER LES RICHESSES DU TERRITOIRE ET L'ECONOMIE LOCALE	7
1. ASSUMER UN CARACTERE RURAL ET NATUREL PROPICES AU DEVELOPPEMENT ET A LA DECOUVERTE	7
1.1. <i>Une agriculture support du développement territorial</i>	7
1.2. <i>Favoriser la découverte pédestre du village et de la nature qui l'entoure</i>	7
1.3. <i>Faire du Dimitile un sanctuaire ouvert et accessible</i>	8
2. AFFIRMER LES ATOUTS ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES DE L'ENTRE-DEUX	8
2.1. <i>Améliorer qualitativement l'offre en hébergement et restauration</i>	8
2.2. <i>Consolider les savoir-faire et l'art du village et l'exposer aux habitants et aux touristes</i>	9
2.3. <i>Assurer un développement économique durable et conforter l'emploi</i>	9
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	11
1. L'HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2033	11
2. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2033	11
3. ENTAMER LA DIMINUTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	12
4. ENCADRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	12
4.1. <i>Décliner les objectifs du SCoT Grand Sud dans le PLU de l'Entre-Deux</i>	12
4.2. <i>... en favorisant au préalable la technique dite de « redéploiement »</i>	13
4.3. <i>... en prenant en considération le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante</i>	13
4.4. <i>... en dimensionnant la zone constructible au regard des besoins estimés</i>	13
4.5. <i>Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zone à urbaniser</i>	13

Axe 1. Préserver le cadre de vie de l'Entre-Deux

1. Protéger l'environnement et les ressources

1.1. Un patrimoine naturel à sauvegarder

- * **Assurer le maintien des écosystèmes remarquables** en place afin de **conserver la richesse biologique** des espaces naturels de la commune (Bras de Cilaos, Massif du Dimitile et au-delà).
- * **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.
- * **Valoriser et protéger les continuités écologiques**, tant à l'échelle communale (au sein du tissu urbain existant) qu'à l'échelle régionale (corridors écologiques du Bras de la Plaine, du Bras de Cilaos, etc.).
- * **Valoriser l'accès au Dimitile** en aménageant des lieux d'accueil au Portail et sur le Plateau du Guetteur.
- * **Contrôler l'accès motorisé à la piste du Dimitile** afin de réduire les nuisances et les détériorations.
- * **Favoriser la réintroduction d'espèces végétales endémiques** tout en **freinant le développement des « pestes végétales »**.
- * **Limiter les nuisances lumineuses nocturnes.**



1.2. Se prémunir contre les risques naturels

- * **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**.
- * **Endiguer les ravines sujettes au débordement** et **recalibrer les émissaires pluviaux** naturels (ravines) ou artificiels (caniveaux, canaux).
- * **Entretenir et contrôler l'écoulement des ravines** : création d'exutoire, pose de drains.
- * **Améliorer le réseau de défense incendie.**



1.3. Promouvoir les énergies renouvelables et une gestion durable des ressources

- * **Encourager les techniques de constructions respectueuses de l'environnement** et le développement d'un habitat présentant des caractéristiques physiques adaptées au climat tropical de moyenne altitude.
- * **Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables, notamment favorables au développement de l'énergie solaire** (photovoltaïques, installation de bornes de recharge etc.) en respectant le cadre environnemental, agricole et paysager.
- * **Développer les réseaux d'énergie** pour desservir les différents quartiers de la commune.
- * **Optimiser l'évacuation et l'infiltration des eaux pluviales** sur le territoire communal (récupération des eaux pluviales, déversoirs, bassins d'orage...) et anticiper cette problématique dans l'aménagement du territoire.
- * De manière générale, **réaliser les grands projets de redimensionnement des réseaux eaux, assainissement, électrification** avec la CA SUD et les institutions associées.
- * **Viser l'amélioration de la qualité de l'eau distribuée.**
- * **Protéger les captages d'alimentation en eau potable** : Raisin, Gilibert, Fargeau, Bras de la Plaine, Argamasse, Bras Long, Ravine Blanche.
- * **Mettre en place une gestion et un traitement durable des déchets et autres rejets**, favorisant notamment les actions de recyclage.
- * **Réaliser la déchetterie**, avec le concours de la CASUD.



2. Un cadre villageois attrayant à soutenir

2.1. Une identité créole et un patrimoine remarquable à conserver

- * **Affirmer l'Entre-Deux comme la ville de transmission du patrimoine** au niveau régional par la poursuite des actions en faveur de la restauration et de la mise en scène de l'architecture créole.
- * **Mettre en œuvre des règles préservant les petits éléments patrimoniaux** (clôtures, etc.), **les arbres centenaires et les espèces endémiques.**
- * **Favoriser un développement urbain peu dense**, qui garantisse la préservation du caractère villageois, en privilégiant les constructions avec un niveau plus comble maximum. Il convient de densifier modérément les espaces urbains du centre-ville et de Ravine des Citrons tout en privilégiant le secteur de Bras Long.
- * **Permettre des constructions intégrées à l'environnement et réparties harmonieusement** sur l'ensemble du territoire.
- * **Aménager qualitativement les entrées de bourgs.**



2.2. Favoriser la construction de logements adaptés et diversifiés

- * **Répondre aux besoins actuels** de la population en garantissant une **production suffisante de logements**.
- * **Construire des logements aidés** en favorisant des opérations de petites tailles intégrées au tissu urbain existant.
- * **Encourager l'accès au logement pour les plus démunis** et prévoir des programmes de logement pour les revenus intermédiaires.
- * **Garantir des réserves foncières pour le long terme sur les secteurs de Bras Long et du Serré**.
- * **Lutter contre l'insalubrité** en mettant en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre sur divers sites.



2.3. Conforter les besoins en équipements et de cohésion sociale

- * **Accompagner la troisième jeunesse** : création de logements adaptés, maison d'accueil familial...
- * **Accompagner les personnes porteuses de handicap**, en favorisant leur accès aux lieux de vie et d'animation.
- * **Accompagner la petite enfance et la jeunesse**, par la création d'équipements spécifiques périscolaires, éducatifs et ludiques, et en veillant à la sécurisation des sites et des passants.
- * **Desservir la commune par les différents réseaux de communication moderne** (NTIC, fibre optique...) et s'inscrire dans la **transition numérique**.
- * **Développer les équipements sportifs et de loisirs**, notamment innovants : gymnase, complexe sportif de Grand fond intérieur, école municipale du sport intégrant la piscine, aires de jeux dans chaque quartier, agrès de plein air, street workout, skate parc, espace de glisse...
- * **Accueillir les nouveaux arrivants en leur offrant des services de proximité de qualité**.



2.4. Assurer un maillage de qualité entre les quartiers et au sein du village

- * **Affirmer la RD26 comme support privilégié des déplacements**, notamment en cœur de bourgs : passages piétons, traitement de la chaussée, trottoirs, arrêts de bus...
- * **Poursuivre la requalification des voies stratégiques du bourg** : RD26 dans le secteur de la Ravine des Citrons, structuration de la voirie du bourg de Bras Long, rue Défaud, rue Cinaire, rue Arc en ciel...
- * **Réaliser un pont sur la ravine Bras Long** afin de desservir directement le quartier de Bras Long pour qu'il constitue une alternative à la traversée du centre-ville.
- * **Créer, conforter et promouvoir les itinéraires inter-quartiers adaptés aux modes actifs de déplacement** via un aménagement de qualité des espaces publics : marche à pied, vélo avec des itinéraires cyclables fléchés.
- * **Mettre en place des stations de recharge pour les voitures électriques.**



Axe 2 - Développer les richesses du territoire et l'économie locale

1. Assumer un caractère rural et naturel propices au développement et à la découverte

1.1. Une agriculture support du développement territorial

- * **Faire vivre le terroir pour garantir les productions locales** qui favorisent les emplois locaux et ont un impact sur le tourisme.
- * **Maintenir une activité agricole dynamique** synonyme d'équilibre entre le rural et l'urbain, garante de la diversité paysagère de l'Entre-Deux.
- * **Développer l'agriculture sur les coteaux du bourg.**
- * **Reconquérir les anciens espaces cultivés du Dimitile par la réalisation de retenues collinaires.**
- * **Développer l'économie circulaire avec une ambition d'exportation de produits de qualité.**
- * **Promouvoir une agriculture de terroir avec la valorisation des cultures anciennes.**
- * **Permettre la gestion d'une filière complète de la production à la commercialisation du géranium et plantes aromatiques.**
- * **Consolider et soutenir la filière café.**



1.2. Favoriser la découverte pédestre du village et de la nature qui l'entoure

- * **Développer un tourisme familial par des aménagements spécifiques** : sentiers familiaux, aire de loisirs du Coteau Sec, aires de pique-nique, etc...
- * **Développer les itinéraires de randonnée pédestre** afin de créer un **maillage complet à l'échelle de la commune.**
- * **Renforcer les activités sportives de pleine nature** : vélo/VTT, escalade, canyoning...
- * **Permettre des aménagements touristiques légers** (belvédères, rondavelles, kiosques, passerelles...) au droit **des différents points de vue remarquable et dans les zones d'intérêt majeur.**



1.3. Faire du Dimitile un sanctuaire ouvert et accessible

- * **Promouvoir des randonnées pour les clientèles familiales et sportives** pratiquant des sports de loisirs (randonnées pédestres, équestres, parapente) et de compétition (course de montagne, VTT) :
 - o organiser des parcours tous niveaux et rouvrir les grands itinéraires prestigieux comme notamment le sentier Bayonne, le sentier îlet Marron, la liaison vers le Piton des Neiges
 - o permettre la création d'une structure d'hébergement pour les randonneurs (alternative au gîte de la caverne Dufour) dans le secteur de la Chapelle
- * **Favoriser la découverte de la faune, de la flore, de la géologie** et de toutes ses formes de connaissance, par le biais notamment d'un centre d'interprétation de la nature, projet ludique et pédagogique ouvert à tous.



2. Affirmer les atouts économiques et touristiques de l'Entre-Deux

2.1. Améliorer qualitativement l'offre en hébergement et restauration

- * **Encourager l'accueil de nouvelles structures touristiques** sur le territoire.
- * **Permettre la diversification** de l'offre d'hébergement et de restauration.
- * **Favoriser le développement touristique en zone rurale** lorsqu'il est cohérent et ne remet pas en cause son environnement : hébergement insolite intégré, découverte des exploitations agricoles, vente directe...
- * **Requalifier les installations existantes** pour garantir une offre de qualité.



2.2. Consolider les savoir-faire et l'art du village et l'exposer aux habitants et aux touristes

- * **Réaliser un centre d'interprétation.**
- * **Encourager la découverte du patrimoine architectural et paysager** ainsi que **l'initiation aux traditions et savoir-faire ancestraux** (musiques, danses, tissage du Choca...).
- * **Permettre sa signalétique formelle et informelle** par les nouvelles technologies de l'information et de la communication.
- * **Assumer l'ambition touristique de l'Entre-Deux 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.



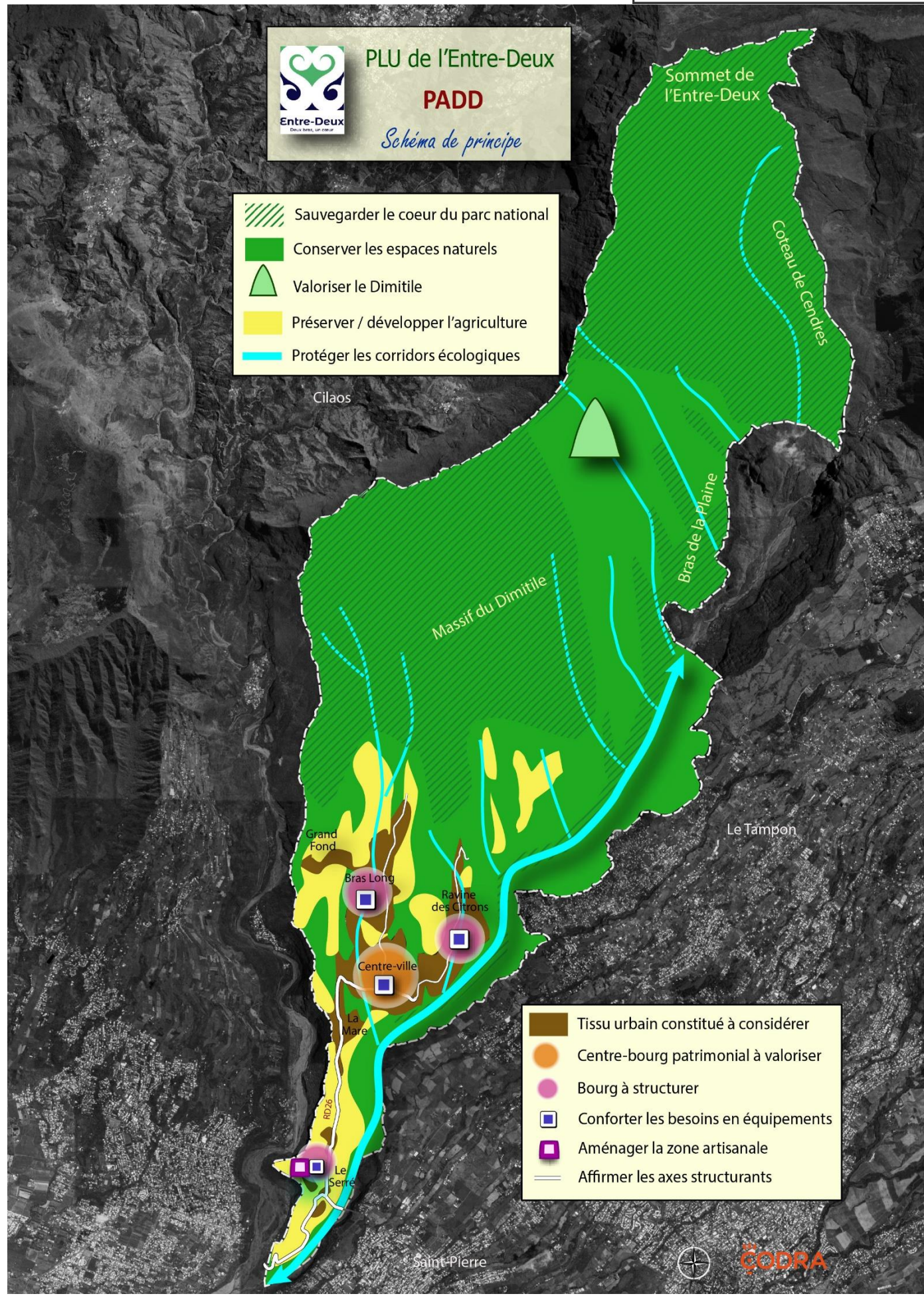
2.3. Assurer un développement économique durable et conforter l'emploi

- * **S'appuyer sur l'activité touristique pour pérenniser les emplois existants**, en créer de nouveaux et ouvrir la jeunesse vers les métiers de la découverte, de la pédagogie, de l'animation, de la restauration, des loisirs, de l'artisanat et de l'hébergement.
- * **Encourager la délocalisation des activités sources de nuisances** installées dans le centre-ville (notamment le centre de secours) afin de désengorger ce lieu villageois.
- * **Aménager la zone d'activités artisanales sur le secteur du Serré** compte tenu de sa position géographique stratégique (proximité depuis le littoral avec la Croix du Sud, éloignement du tissu urbain de l'Entre-Deux, etc.).
- * **Agrandir le pôle logistique à la Ravine des Citrons.**



PLU de l'Entre-Deux
PADD
Schéma de principe

- Sauvegarder le coeur du parc national
- Conserver les espaces naturels
- Valoriser le Dimitile
- Préserver / développer l'agriculture
- Protéger les corridors écologiques



- Tissu urbain constitué à considérer
- Centre-bourg patrimonial à valoriser
- Bourg à structurer
- Conforter les besoins en équipements
- Aménager la zone artisanale
- Affirmer les axes structurants

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 de l'Entre-Deux compte 7 040 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 quelques années, ce **taux connaît un léger ralentissement** (+1,0% par an entre 2014 à 2020).

Parmi les différentes hypothèses étudiées dans le rapport de présentation, la municipalité s'appuie sur les indicateurs de l'INSEE (2013-2019) et retient les hypothèses suivantes :

- Un solde naturel de +0,4% tenant compte du tassement de la croissance,
- Un solde migratoire de +0,6% par an correspondant au maintien d'une attractivité soutenue en raison des importantes opérations de logements programmées pour les prochaines années

Par conséquent, il est attendu à l'horizon 2033 une population d'environ 8 000 habitants :

	Croissance de la population			Population	Projections	
	TCAM	Solde naturel	Solde migratoire	2020	2025	2033
Hypothèse d'évolution	+ 1,0%	+ 0,40%	+ 0,60%	7 040	7 399	8 012

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.

	Hypothèse retenue
Population attendue en 2033	8 012
Synthèse de logements à construire par an	
Besoins liés au desserrement et à la démographie	56
Réserve pour la fluidité du parc	6
Besoins liés au renouvellement du parc	7
Total	69

Le PLU de l'Entre-Deux est donc dimensionné pour :

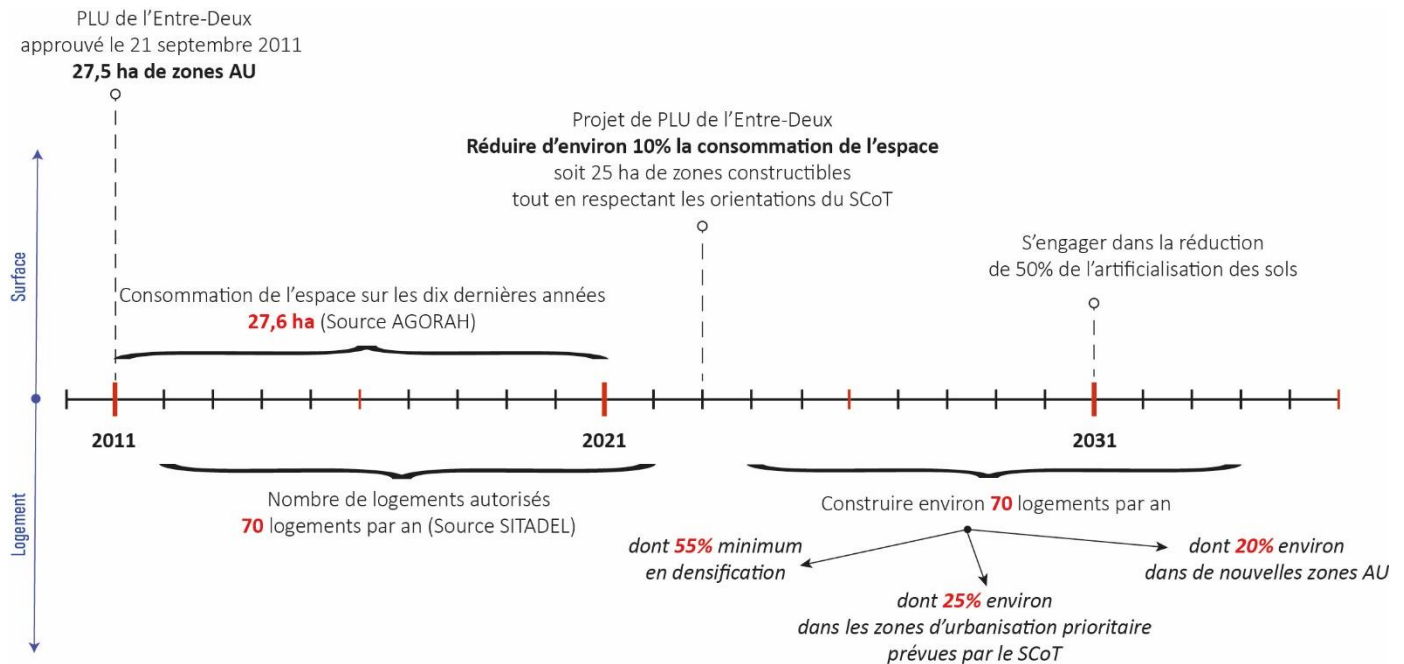
- Atteindre une population d'environ 8 000 habitants à l'horizon 2033,
- Construire environ 70 logements par an sur la période (en création et réhabilitation).

3. 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 (+27,6 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 de l'Entre-Deux approuvé le 21 septembre 2011 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de 27,5 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.

Pour contribuer à la réduction de 10% du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers portée par le présent PADD, le projet de PLU réduira de 10% la superficie des zones AU d'ici 2031 par rapport au PLU de 2011, soit un potentiel d'environ 25 ha.



4. Encadrer la consommation de l'espace

4.1. Décliner les objectifs du SCoT Grand Sud dans le PLU de l'Entre-Deux ...

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 l'Entre-Deux 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 de l'Entre-Deux pour de nouvelles extensions urbaines pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...) d'ici 2033 est de :

- 5 ha pour les zones à vocation résidentielle (logements, commerces, services, équipements, etc.),
- 5 ha pour les zones à vocation économique de production.

Les extensions devront être localisées, dans une notion de compatibilité, préférentiellement au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SCoT et doivent être en continuité des espaces urbanisés existants.

4.2. ... 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 2011 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 2011 qui sont non artificialisés et ayant une réelle vocation naturelle ou agricole, caractérisés par un aléa élevé ou très élevé 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.

4.3. ... 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 55% des besoins en logements**, chiffre pouvant évoluer au fil des ans et des opérations.

4.4. ... 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 70 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

4.5. Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zones 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) :

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