



Commune de Trois-Bassins

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

Juin 2021

TABLE DES MATIERES

Rappel réglementaire	2
1/ L'objet de la modification	3
1.1. Le contexte réglementaire.....	3
1.2. La justification des modifications	3
2/ Le développement urbain	4
2.1. La densification dans le centre-ville.....	4
2.2. La production de logements sociaux à Montvert	6
2.3. L'encadrement de la densification dans les Bas du Bois de Nèfles	9
3/ Modification du règlement	11
3.1. La réglementation des toitures en zone agricole	11
3.2. La prise en compte des transparences aérauliques	13
3.3. La réglementation des piscines par rapport aux constructions sur une meme propriété	14
3.4. La réglementation des murs de soutènement des équipements publics	15
3.5. La réglementation des constructions par rapport aux limites séparatives	16
3.6. Le changement de destination de l'emplacement réservé n°16.....	17
3.7. La réglementation de la hauteur des constructions dans la zone AUT	18
3.8. La reduction des emplacements réservés sur le littoral.....	19
3.9. La modification du tracé de l'emplacement réservé n°12.....	21
3.10. La création d'un emplacement réservé pour le chemin Amaryllis	23
3.11. La suppression de l'emplacement réservé n° 13	23
3.12. La réglementation des espaces libres.....	26
3.13. La réglementation des places de stationnement	28
4/ La correction d'erreurs matérielles	11
4.1. La prise en compte du périmètre operationnel de la RHI	30

RAPPEL REGLEMENTAIRE

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification sera notifié au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, puis approuvé par délibération du conseil municipal.

1/ L'OBJET DE LA MODIFICATION

1.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Trois-Bassins a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2017. Après plusieurs années d'application de ce document, la commune souhaite adapter certaines prescriptions réglementaires et procéder à des corrections d'erreurs matérielles constatées depuis l'approbation du PLU.

1.2. LA JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Trois-Bassins, la politique d'aménagement du territoire poursuit les objectifs suivants :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature...

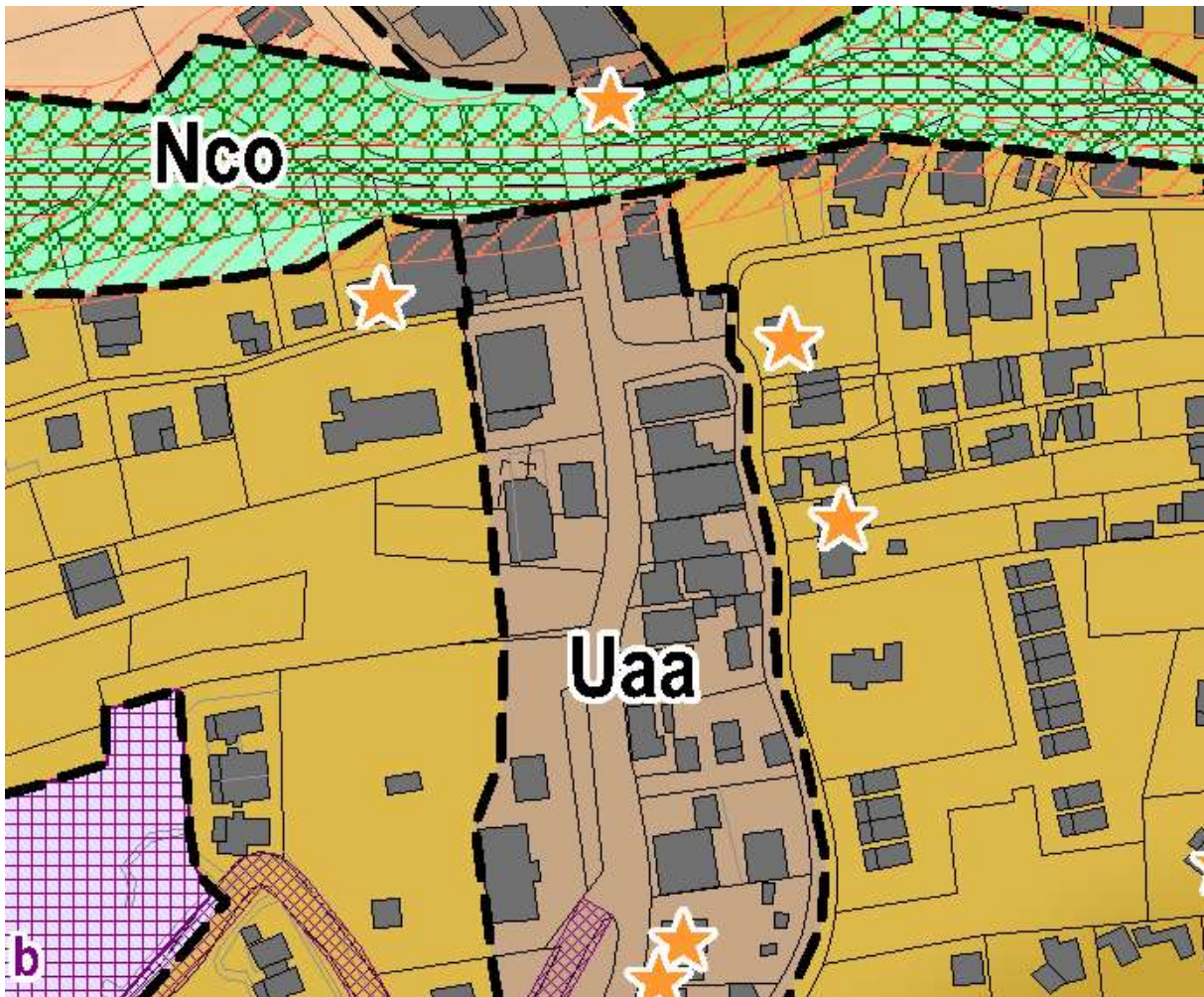
Les modifications apportées au PLU approuvé le 21 février 2017 permettent de renforcer ces différents principes et ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

2/ LE DEVELOPPEMENT URBAIN

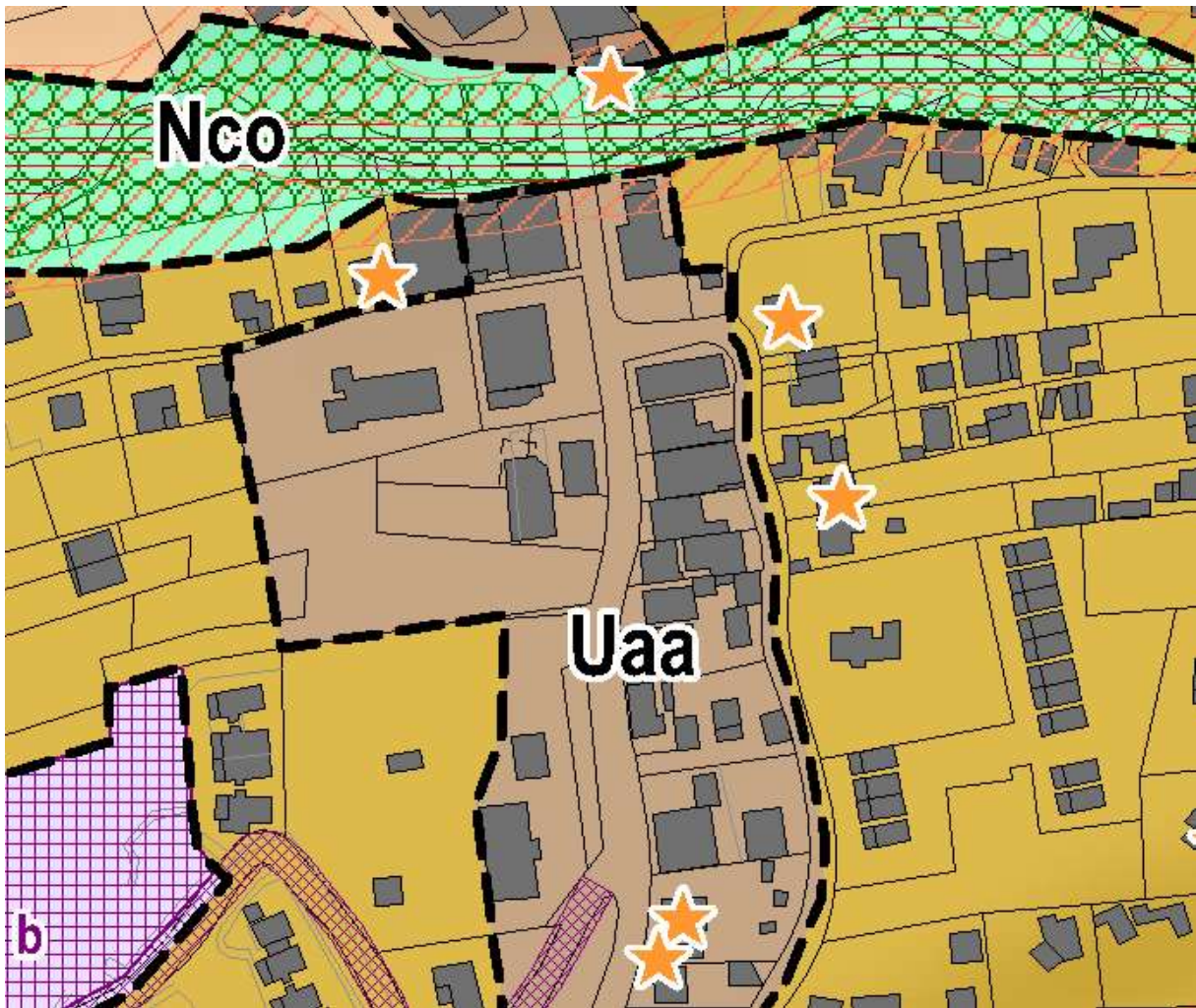
2.1. LA DENSIFICATION DANS LE CENTRE-VILLE

Le projet prévoit une plus grande densité urbaine dans le centre-ville de Trois-Bassins. Ainsi, la modification porte sur l'extension du secteur **Uaa**, dans lequel la constitution d'un front bâti sur rue est encouragée ainsi qu'une hauteur des bâtiments plus importante. Cette extension prévoit de classer environ 4 000 m² de zone Ua en secteur Uaa.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**



Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

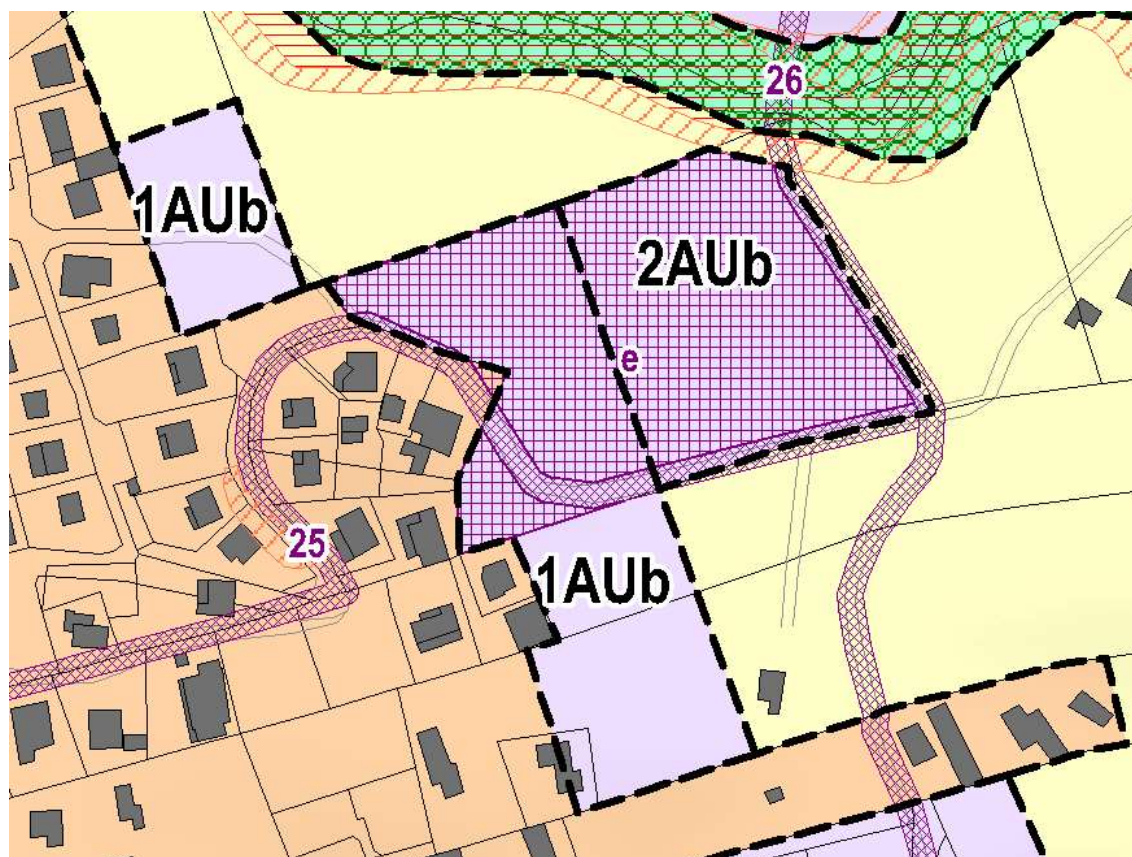
2.2. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX A MONTVERT

La commune de Trois-Bassins prévoit une opération de logements sociaux dans le quartier de Montvert, dans le cadre de sa politique de résorption de l'habitat insalubre. Cette opération fait l'objet d'un emplacement réservé numéroté « e » et se situe à cheval sur deux zones 1AUb et 2AUb, dont le foncier est porté par l'EPFR

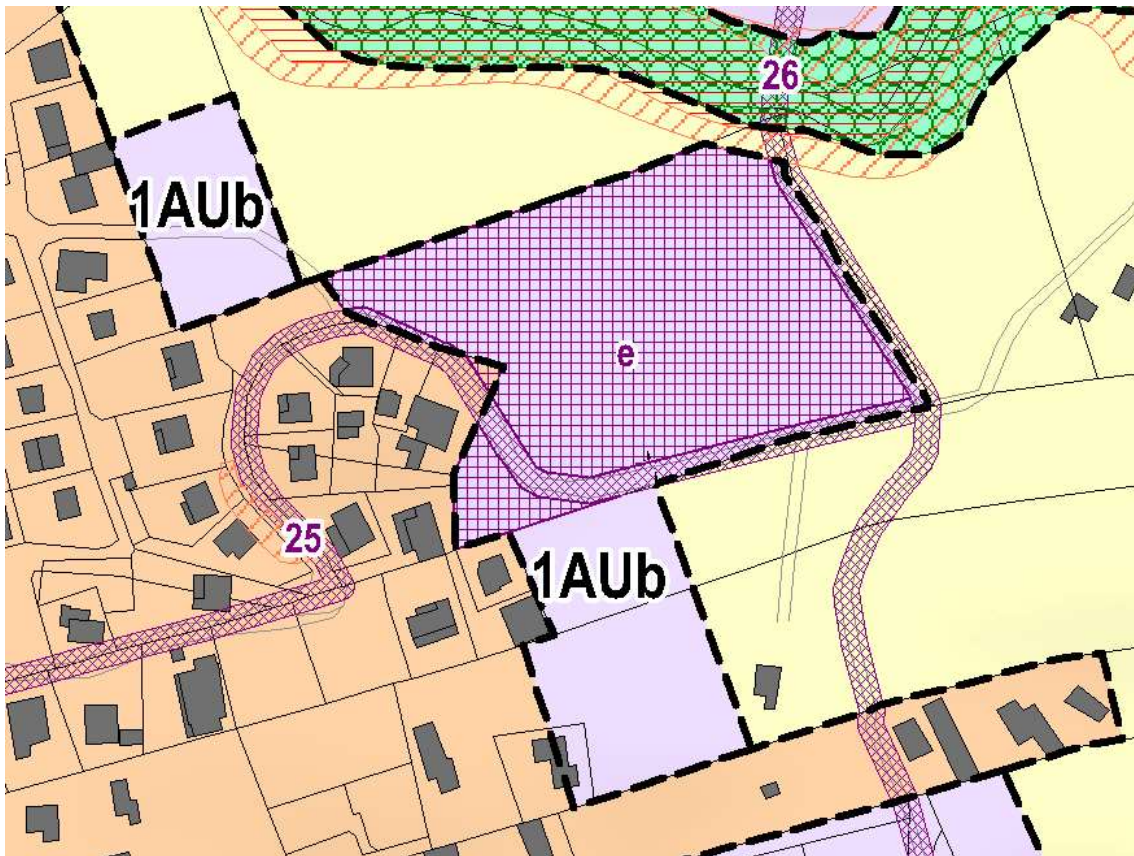
A ce titre, la commune a engagé une étude de capacité pour permettre la désignation d'un opérateur social. D'ores et déjà, le règlement en vigueur ne permet pas d'atteindre la densification urbaine escomptée pour la bonne conduite de cette opération. Par conséquent, il est nécessaire de classer l'ensemble de la zone en 1AUb afin de permettre la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme d'environ 40 logements.

La zone 1AUb couvre désormais 17 400 m².

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**

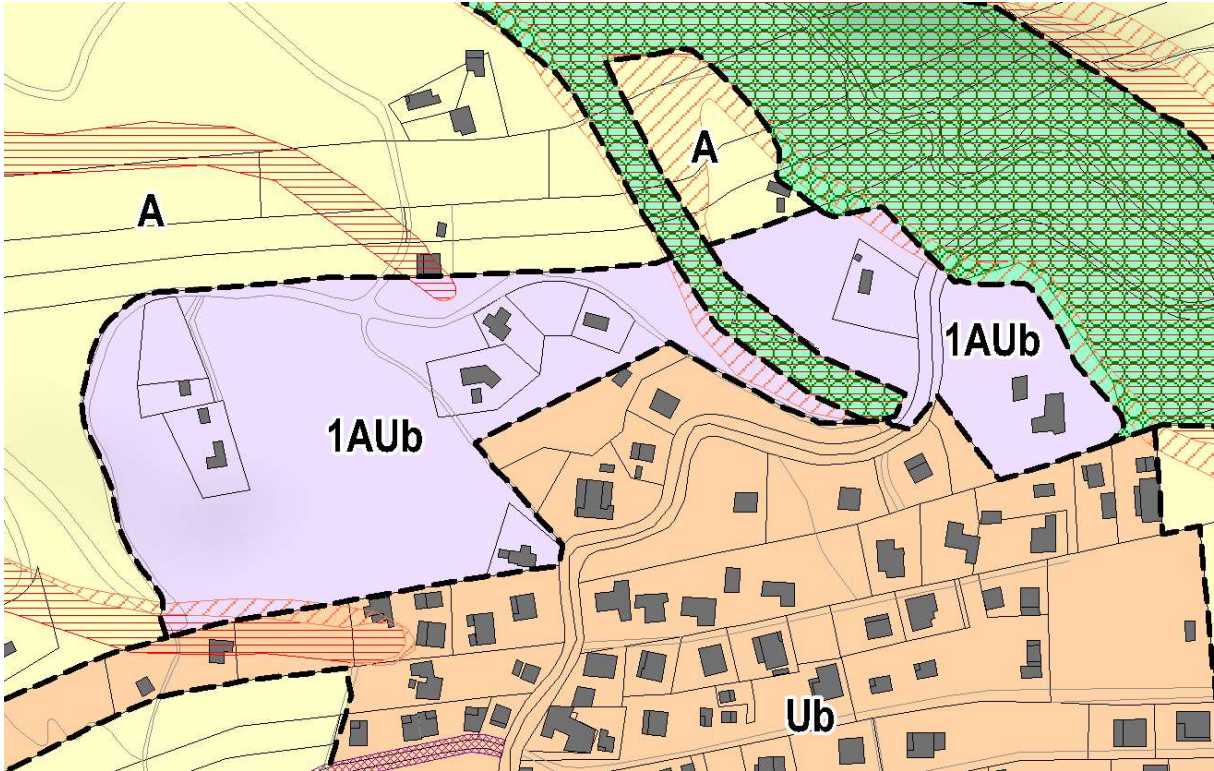


La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée :

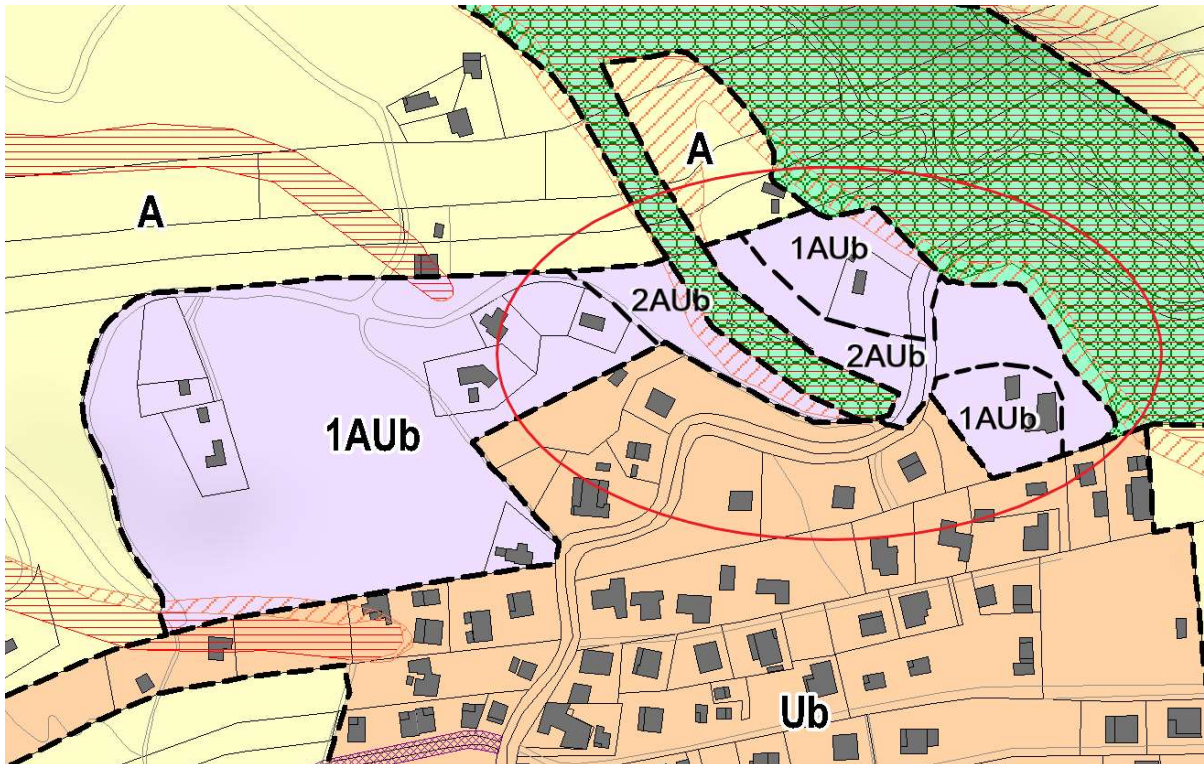
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Programme	Surface
e	Création de logements	Commune	Opération comprenant au minimum 30 logements aidés	17 400

Pour compenser l'ouverture à l'urbanisation de cette zone présentant un intérêt général, il est retenu le choix du basculement d'une partie de la zone 1AUb du secteur de Montvert destinée à accueillir des logements en zone 2AUb. Cette compensation porte sur une superficie de 7 800 m² environ.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**

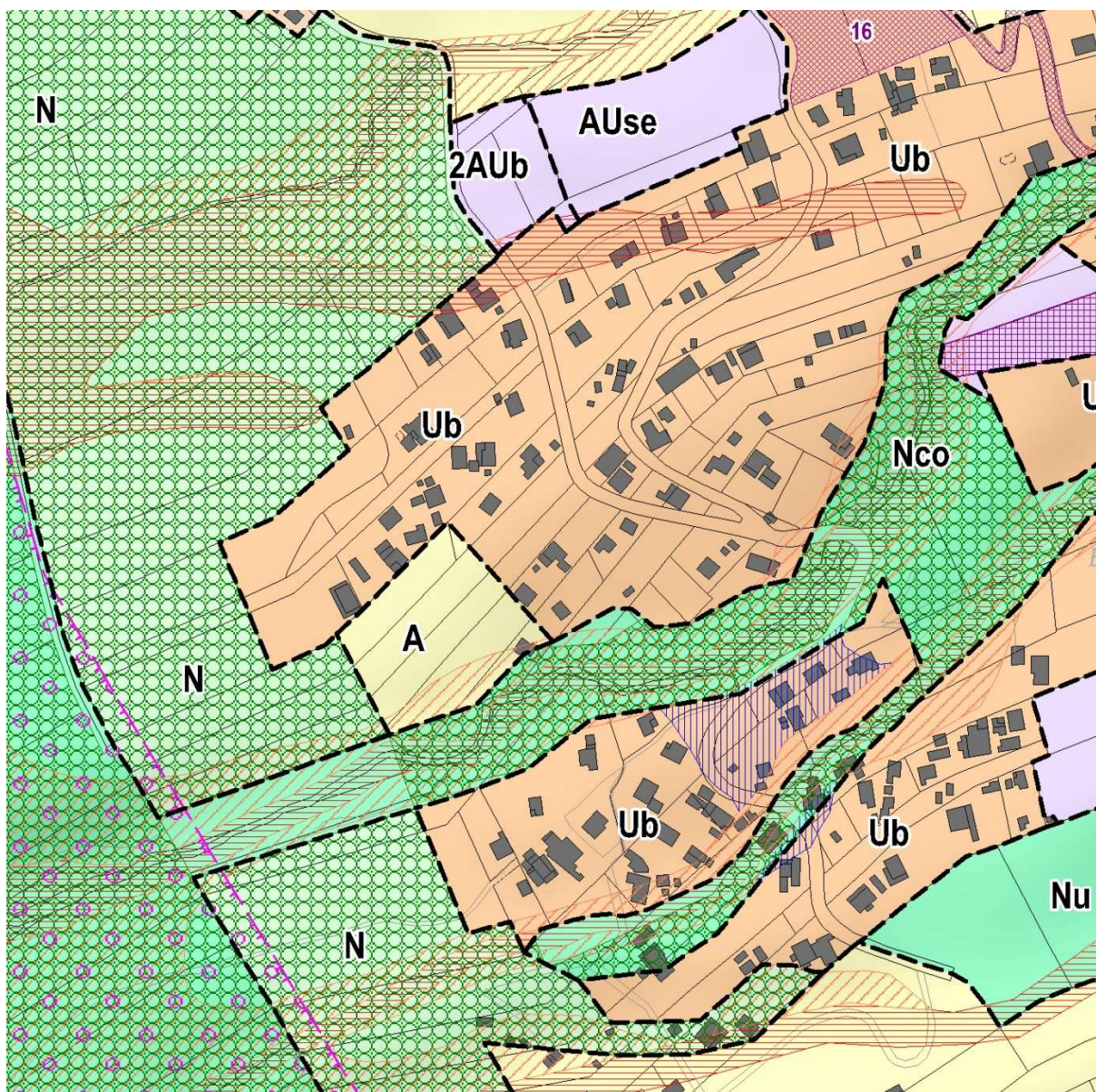


Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

2.3. L'ENCADREMENT DE LA DENSIFICATION DANS LES BAS DU BOIS DE NEFLES

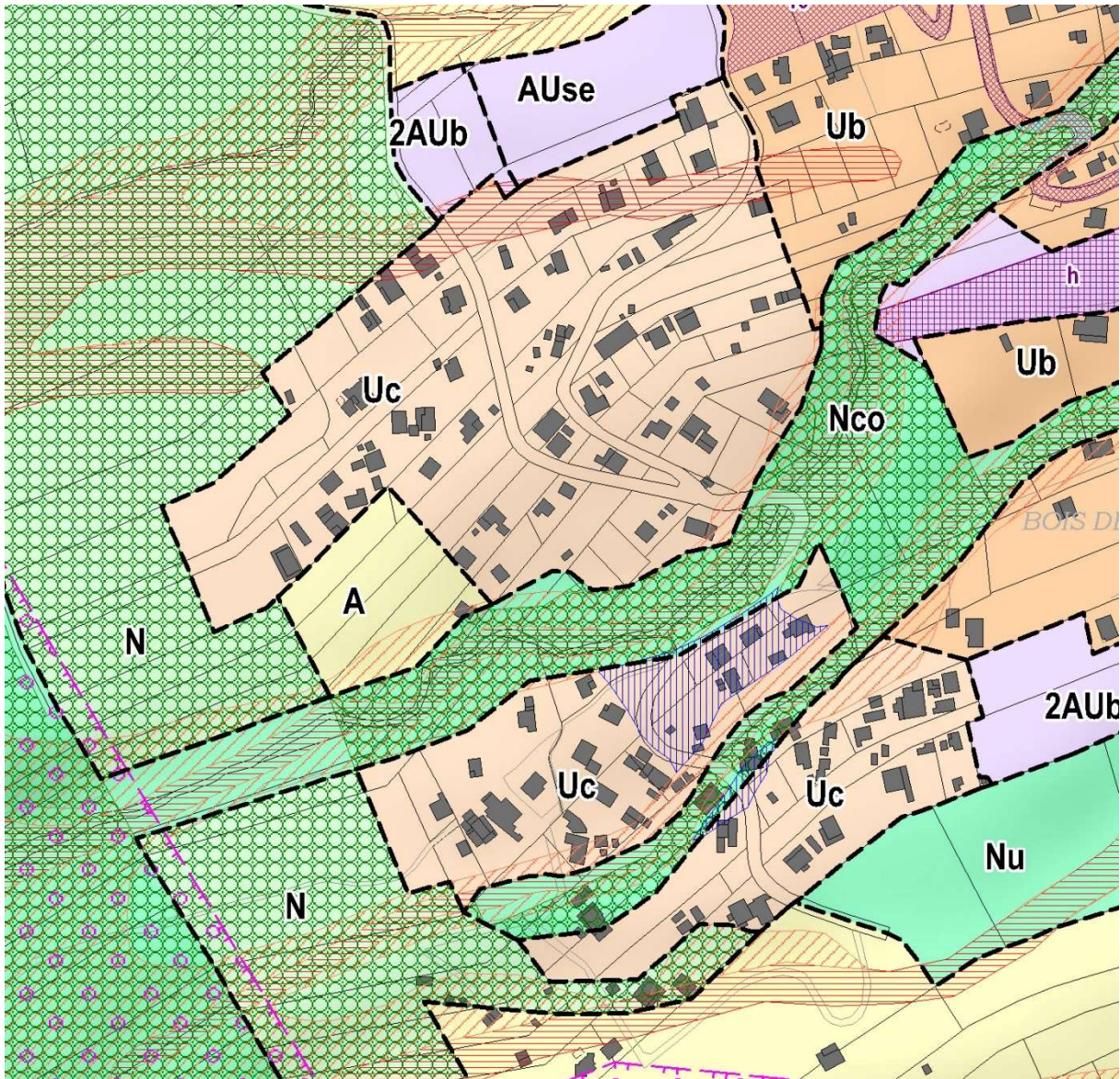
Les bas du quartier du Bois de Nèfles sont classés en zone Ub dans le PLU en vigueur. Le règlement de cette zone permet notamment aux constructions d'atteindre une hauteur de 12 mètres au faîtage. Compte tenu des caractéristiques topographiques du secteur, marqué par de fortes pentes, et de l'objectif d'intégration paysagère des bâtiments dans le grand paysage (particulièrement visible depuis le littoral), la commune de Trois-Bassins souhaite préserver le cadre urbain de ce quartier. Par conséquent, la modification prévoit de classer en zone Uc le bas du quartier situé en aval de la RD13 et du chemin des Vavangues

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**



Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

3/ LA MODIFICATION DU REGLEMENT

3.1. LA REGLEMENTATION DES TOITURES EN ZONE AGRICOLE

De manière générale, le PLU régleme les pentes de toitures et l'aspect de façade

Il est proposé de supprimer certaines de ces dispositions afin de prendre en compte les spécificités techniques des bâtiments.

Extrait du règlement de la zone A du PLU en vigueur

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage agricole environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

Concernant les bâtiments techniques agricoles :

- Les ouvertures principales (portes) devront être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole.
- Les ouvertures secondaires (fenêtres) seront de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l'égout du toit. Les dimensions n'excéderont pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur.

Les élevages devront comporter au minimum 30% de bardage bois sur leurs façades principales afin d'assurer leur insertion dans le paysage et de favoriser le confort thermique des animaux le cas échéant.

Les différents appareillages agricoles (silos par exemple) devront être peints d'une couleur végétale.

11.2 – Toitures

La couleur blanche est interdite.

Il est particulièrement recommandé :

- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'isoler les toitures,
- *de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires :*
 - *soit 30 à 50% et une orientation entre nord-est et nord-ouest en dessous de la cote 400 mètres,*
 - *entre 40 et 45% et une orientation entre nord et nord-est au-dessus de la cote 400 mètres,*

Toutefois, les bâtiments techniques agricoles doivent comporter des toitures n'excédant pas deux pans.

Extrait du règlement du PLU **modifié**

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage agricole environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

Concernant les bâtiments techniques agricoles :

- Les ouvertures principales (portes) devront être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole.
- Les ouvertures secondaires (fenêtres) seront de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l'égout du toit. Les dimensions n'excéderont pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur.

Il est recommandé, excepté pour certains types d'élevage, d'employer au minimum 30% de bardage bois sur leurs façades principales afin d'assurer leur insertion dans le paysage et de favoriser le confort thermique des animaux le cas échéant.

Les différents appareillages agricoles (silos par exemple) devront être peints d'une couleur végétale.

11.2 – Toitures

La couleur blanche est interdite.

Il est particulièrement recommandé :

- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'isoler les toitures.

Pour les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes : privilégier les solutions d'isolation adaptées aux besoins spécifiques de l'exploitation : entreposage et traitement des récoltes (salle de stockage, de tri, chambre froide...), étable, salle de traite, autre local d'élevage hors sol...

3.2. LA PRISE EN COMPTE DES TRANSPARENCES AERAULIQUES

Le règlement du PLU prévoit une transparence aéraulique pour les logements collectifs dont le bâtiment fait de plus de 20 mètres de longueur. Compte tenu des caractéristiques naturelles de Trois-Bassins, il convient d'élargir cette prescription à l'ensemble des constructions, quelque soit leur destination à l'exception des équipements publics. Par conséquent, il est proposé de modifier l'article 2 de toutes les zones U du PLU de la manière suivante :

Extrait du règlement du PLU en vigueur dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2 - Sont admis sous condition

- (...)
- Pour les constructions de logements collectifs, les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique.

Extrait du règlement du PLU **modifié** dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2 - Sont admis sous condition

- (...)
- Pour les constructions autres que les équipements publics, les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique.

3.3. LA REGLEMENTATION DES PISCINES PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le PLU de Trois-Bassins fixe dans son article 8 relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, des règles de prospect. Des exceptions sont prévues, notamment pour les piscines non couvertes avec un seuil minimal de 1,90 mètre. L'objectif est de ne plus réglementer l'implantation des piscines par rapport aux constructions sur une même propriété. Par conséquent, il est proposé de modifier l'article 8 de toutes les zones U du PLU de la manière suivante :

Extrait du règlement du PLU en vigueur dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- (...)
- pour les piscines non couvertes *le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.*

Extrait du règlement du PLU **modifié** dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- (...)
- pour les piscines non couvertes.

3.4. LA REGLEMENTATION DES MURS DE SOUTÈNEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Afin de garantir l'intégration technique et architecturale des équipements publics au sein du tissu urbain de Trois-Bassins, il convient de préciser les dispositions de l'article 11 relatif aux murs de soutènement. En effet, compte tenu de la topographie marquée par de fortes pentes dans le bourg de Trois-Bassins, la construction des équipements publics s'implantant généralement sur de grandes unités foncières, nécessite des murs de soutènement plus structurants. Afin de clarifier l'application de la prescription, le règlement est modifié de la manière suivante :

Extrait du règlement du PLU en vigueur dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.3 - Clôtures et murs

(...)

Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. Dans tous les cas, la partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables.

Extrait du règlement du PLU **modifié** dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.3 - Clôtures et murs

(...)

Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. Dans tous les cas, la partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables. **Pour les équipements publics, les murs de soutènement d'un même pan doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres.**

3.5. LA REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le PLU de Trois-Bassins fixe dans son article 7 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales, des conditions de mitoyenneté. Afin de clarifier l'application de la prescription, le règlement est modifié de la manière suivante :

Extrait du règlement du PLU en vigueur dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative à condition que la profondeur de la construction n'excède pas :

- 10 mètres (renouvelable tous les deux mètres) pour les constructions à destination d'habitation,
- 20 mètres (renouvelable tous les deux mètres) en rez-de-chaussée pour les constructions à destination autre qu'habitation et 10 mètres à l'étage.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3 mètres.

Extrait du règlement du PLU **modifié** dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

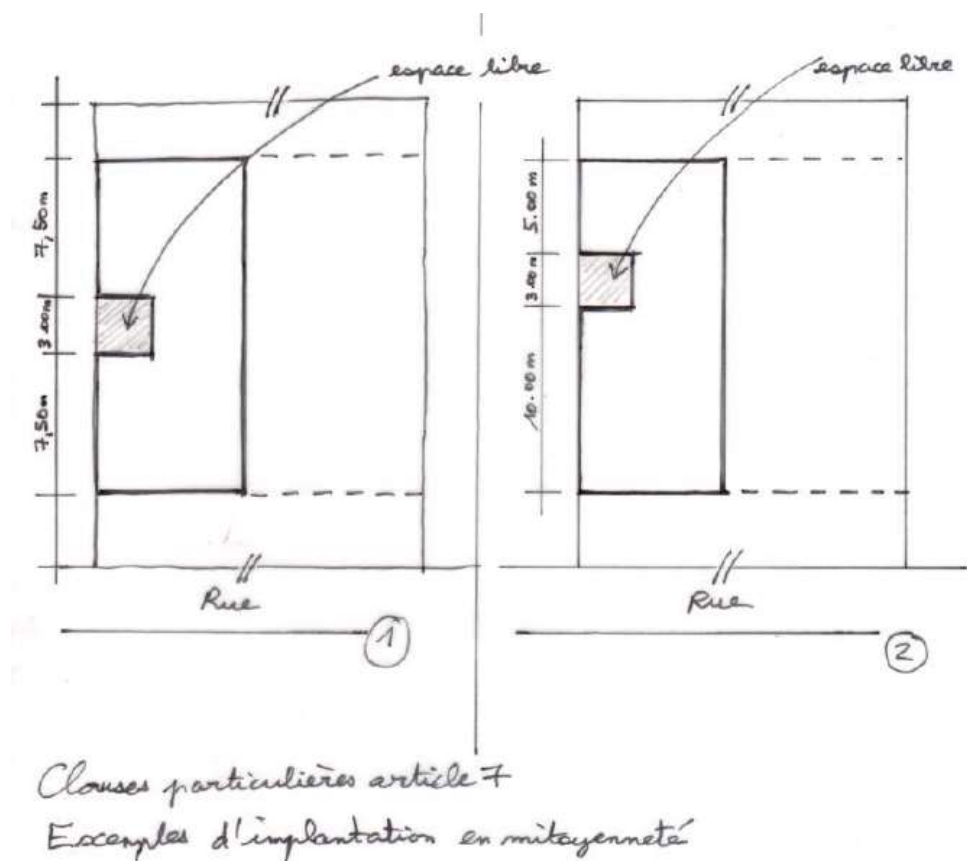
7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Chaque construction peut s'implanter sur une limite séparative.

- Les habitations de plus de 10 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 3 mètres minimum.
- Les constructions autres qu'habitation de plus de 20 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 5 mètres minimum.

Ces espaces libres doivent rester perméable et permettre l'évacuation des eaux de pluie.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3 mètres.



3.6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°16

L'emplacement réservé n°16 est destiné à la création de logements et d'équipements scolaires. Compte tenu des évolutions programmatiques en matière d'équipements scolaires dans le quartier de Bois de Nèfles, il est désormais préférable d'associer des équipements publics ou de services à cette opération de logements.

La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
16	Création de logements et d'équipements public ou de services	Commune	4797

3.7. LA REGLEMENTATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE AUT

Afin de favoriser l'intégration architecturale des projets à vocation touristique, il est prévu d'augmenter la hauteur des constructions à l'égout du toit sans pour autant accroître le seuil au faîtage. Par conséquent, l'article 10 de la zone AUt relatif à la hauteur des constructions est modifié de la manière suivante :

Extrait du règlement de la zone AUt du PLU en vigueur

ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone AUt, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Extrait du règlement du PLU **modifié** de la zone AUt

ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

10.2 - Règle générale

Pour la zone AUt, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

- pour les équipements touristiques dans le cadre de la réalisation de dispositifs légers et ouverts permettant d'offrir des points de vue sur le paysage et des espaces protégés des intempéries (pergolas, voile d'ombrage...).

Pour la zone Aua, se reporter au règlement de la zone Uaa.

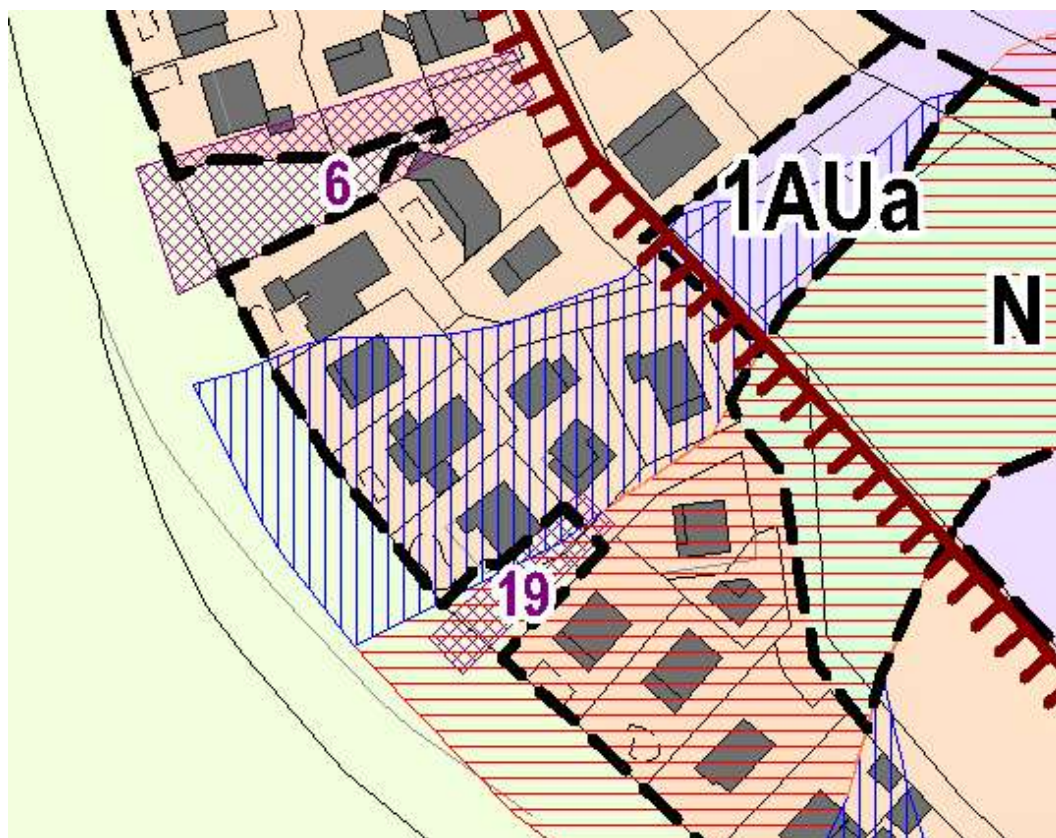
3.8. LA REDUCTION DES EMPLACEMENTS RESERVES SUR LE LITTORAL

Les emplacements réservés n°6 et 19 sont destinés à l'aménagement d'un accès à la mer. Leur délimitation est actuellement plus importante que l'emprise nécessaire et empiète sur des parcelles loties. Par conséquent, il est nécessaire de réduire le périmètre de ces deux réserves.

La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée :

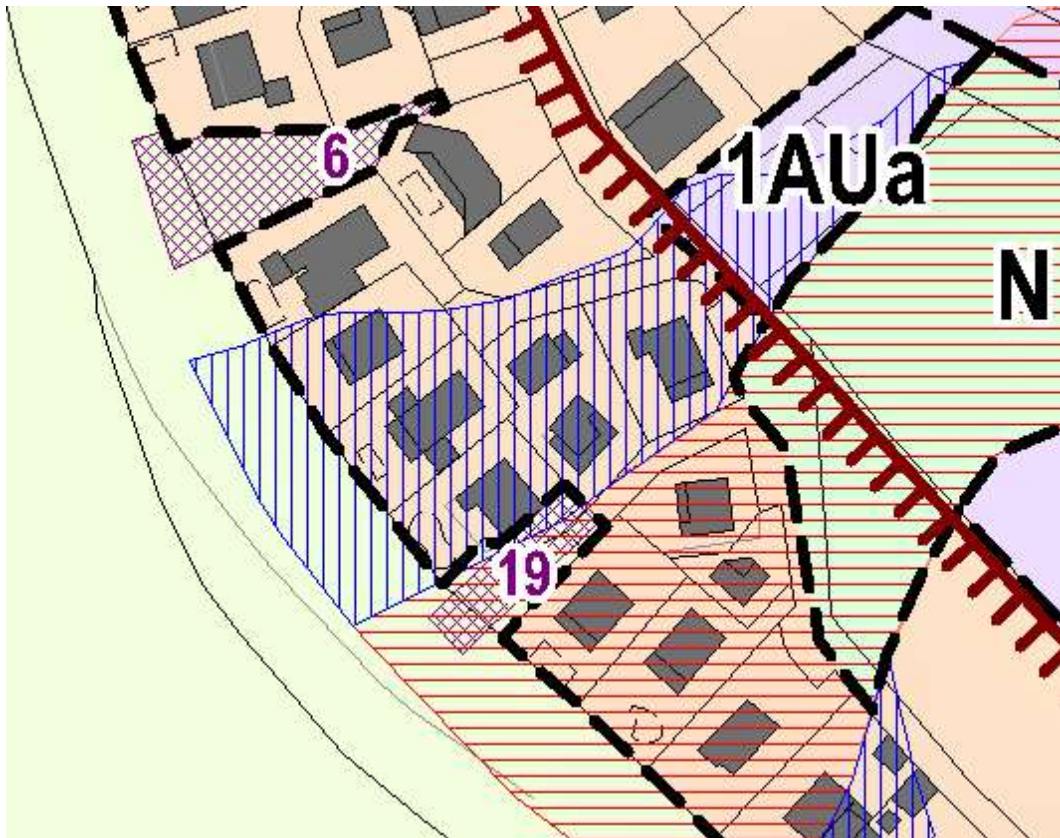
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Ancienne surface en m ²	Nouvelle surface en m ²
6	Création d'un espace public	Commune	1662	913
19	Création d'un passage piéton	Commune	440	390

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**



3.9. LA MODIFICATION DU TRACÉ DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°12

L'emplacement réservé n°12 est destiné à la création d'une voie de désenclavement de 6 mètres d'emprise présente un tracé qui ne correspond pas à la réalité du terrain et des constructions existantes. Par conséquent, il est nécessaire de redélimiter l'emprise de cette réserve.

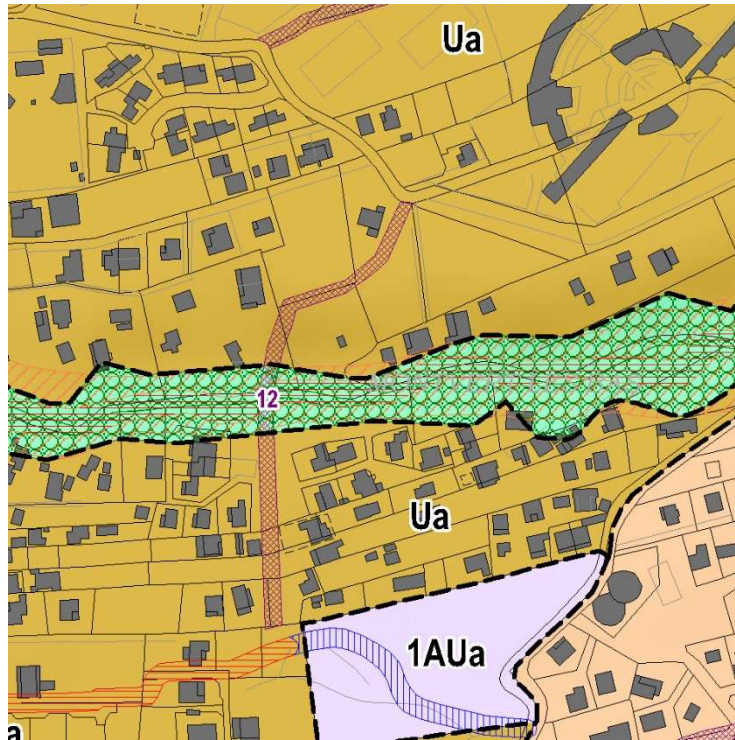


La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée :

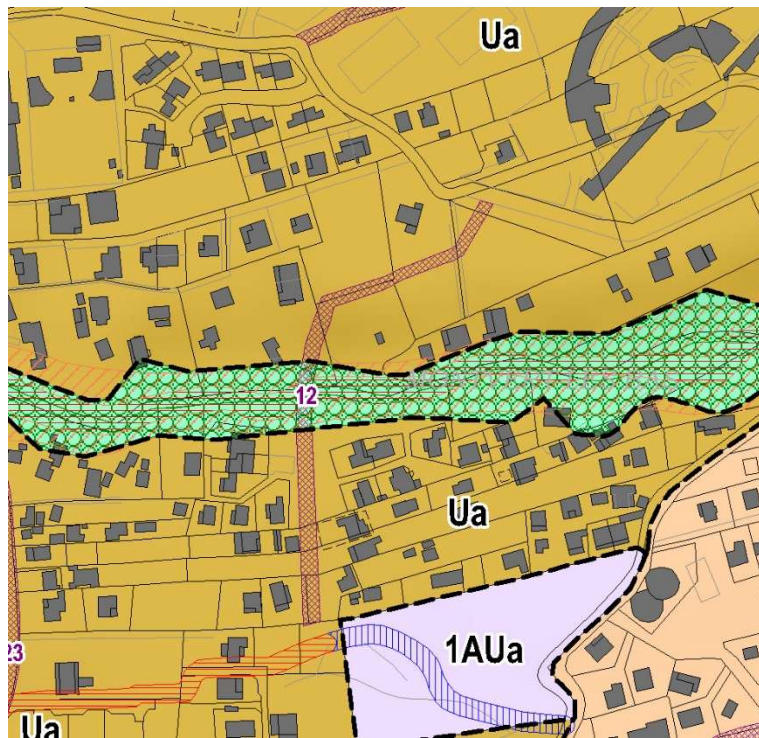
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Ancienne surface en m ²	Nouvelle surface en m ²
12	Création de voie de désenclavement de 8 mètres d'emprise	Commune	2031	2141

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



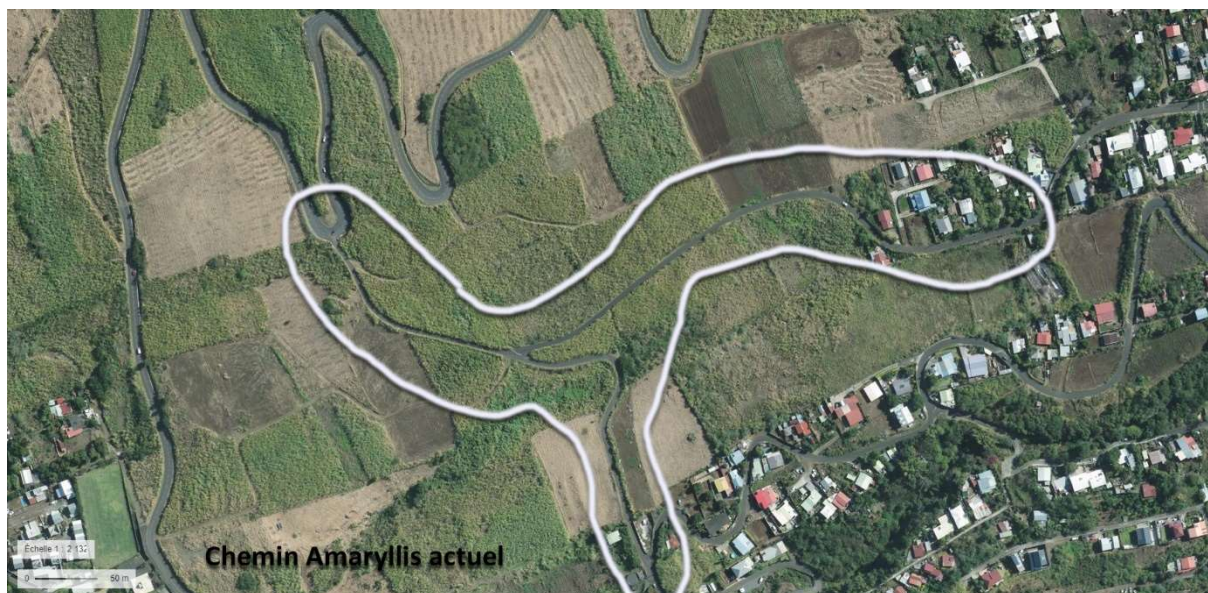
Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**



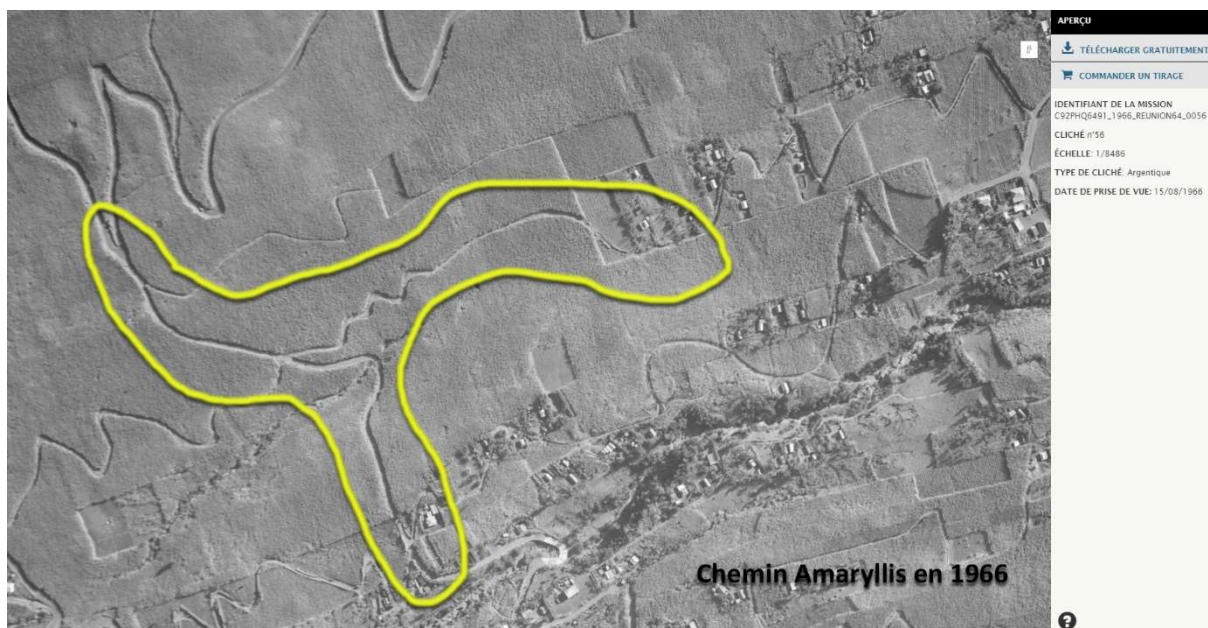
Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

3.10. LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR LE CHEMIN AMARYLLIS

Les chemins Amaryllis et Gabriel Mareuil sont actuellement empruntés par de nombreux véhicules qui rejoignent le centre-ville. Leur tracé relativement étroit doit être sécurisé pour garantir une meilleure circulation. Ces voies possèdent une emprise comprise entre 5 et 8 mètres.



Ces chemins qui structurent la desserte du centre-ville de Trois-Bassins sont anciens et existent depuis plus de 50 ans. Ils assurent à la fois le désenclavement des espaces agricoles et la desserte des zones habitées.



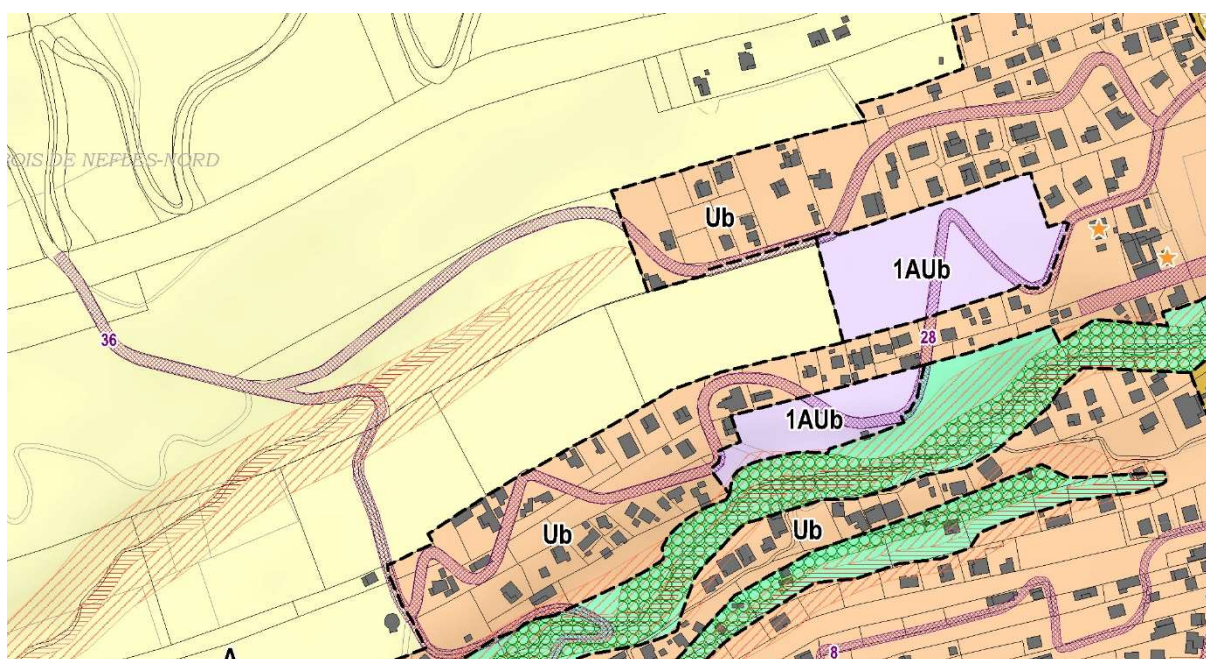
Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

Afin d'en assurer la maîtrise foncière pour la collectivité, il est prévu la création d'un emplacement réservé de 8 mètres d'emprise sur les chemins Amaryllis et Gabriel Mareuil.

La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
36	Aménagement des chemins Amaryllis et Gabriel Mareuil pour une emprise de 8 mètres	Commune	9946

Extrait du plan de zonage du PLU modifié



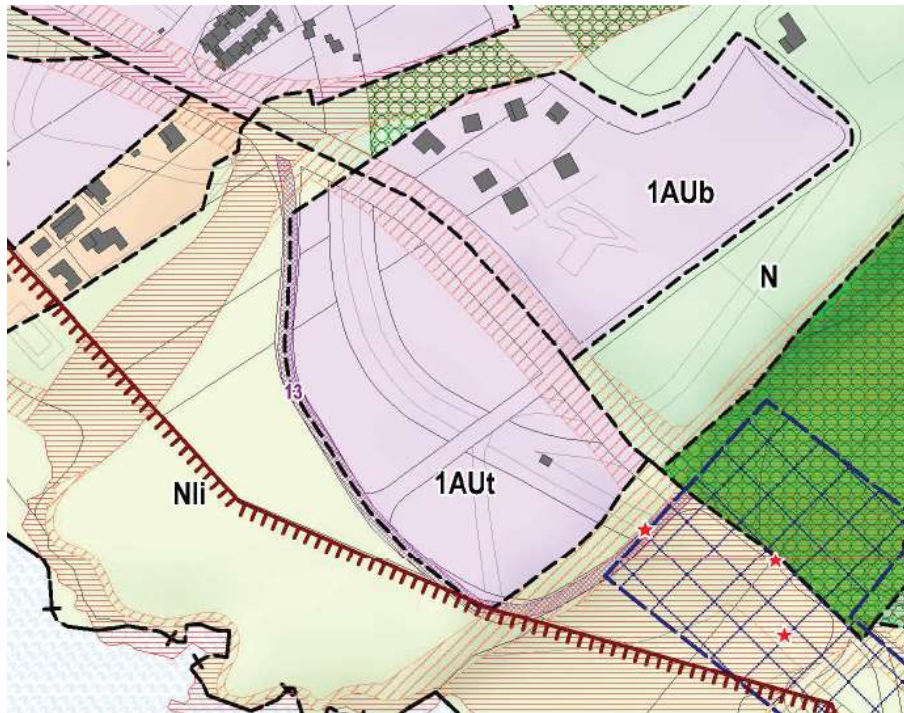
3.11. LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 13

L'emplacement réservé n°13 est destiné à l'aménagement de l'ancienne route nationale de 8 mètres d'emprise.

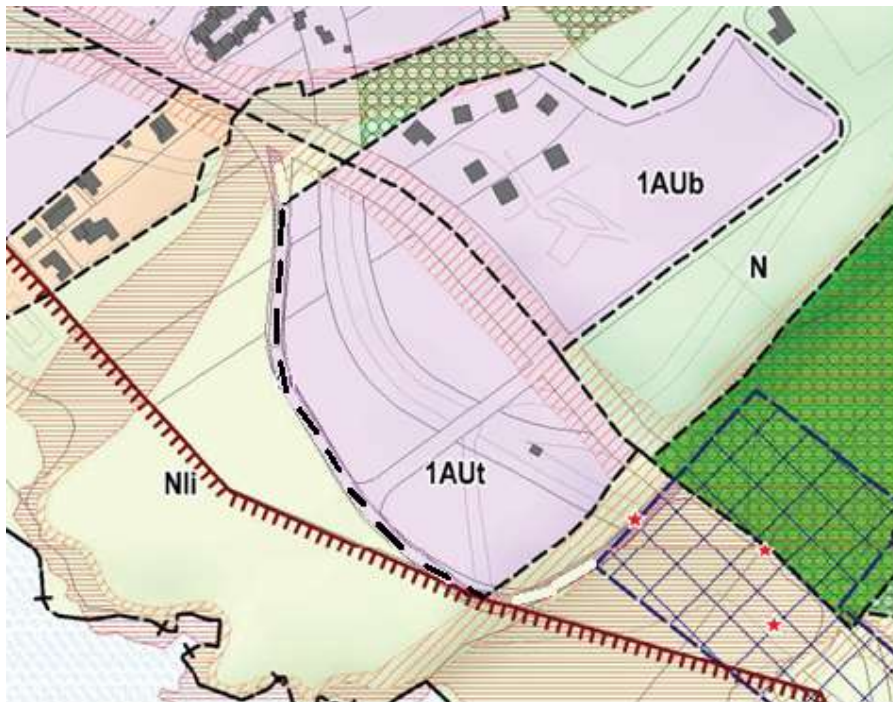
La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Ancienne surface en m ²
13	SUPPRESSION	-	-

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**



3.12. LA REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES

Le PLU de Trois-Bassins fixe dans son article 13 relatif aux espaces libres des obligations de plantation. Pour renforcer la végétalisation des projets, il est prévu de spécifier les caractéristiques des plantations. Le règlement est modifié de la manière suivante :

Extrait du règlement du PLU en vigueur dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres

Au minimum ⁽¹⁾ ... % de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, la norme est ramenée à ⁽¹⁾ ... %.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

Les opérations de plus de 9 logements ou 9 lots doivent réserver un minimum de 5% de leur superficie à la création d'un espace vert d'un seul tenant planté et équipé (banc, corbeille à papier, jeu(x) pour enfants homologués).

Extrait du règlement du PLU **modifié** dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres

Au minimum ⁽¹⁾ ... % de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, la norme est ramenée à ⁽¹⁾ ... %.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

Les opérations de plus de 9 logements ou 9 lots doivent réserver un minimum de 5% de leur superficie à la création d'un espace vert d'un seul tenant planté et équipé (banc, corbeille à papier, jeu(x) pour enfants homologués).

Les abords du projet seront végétalisés et arborés à raison d'un arbre de haute tige d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour 100 m² d'espace libre.

- (1) Se reporter au règlement des zones U concernées

3.13. LA REGLEMENTATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le PLU de Trois-Bassins fixe dans son article 12 relatif aux obligations de réalisation de places de stationnement, des normes difficiles à appliquer. Pour corriger ces incohérences, le règlement est modifié de la manière suivante :

Extrait du règlement du PLU en vigueur dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes (le nombre de place doit être arrondi à l'entier *supérieur*) :

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par parcelle, pour les lotissements de plus de 5 lots.

Dans le cas d'opération d'habitat collectif, la norme 1,5 est ramenée à 1,25 place par logement ou une place par tranche de 35 m² de surface de plancher. La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue sans qu'il soit imposé plus de 2 places par logement.

2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : **1 place de stationnement pour une chambre** ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Les normes seront combinées en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements d'intérêt collectif, 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
5. Pour les établissements hospitaliers, cliniques et tout autre centre médicalisé : 1 place de stationnement par lit.
6. Pour les établissements d'hébergement non médicalisés dédié aux personnes âgées : 1 place pour 3 chambres.

Extrait du règlement du PLU **modifié** dans les zones Ua, Ub et Uc

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.2 - Normes de stationnement

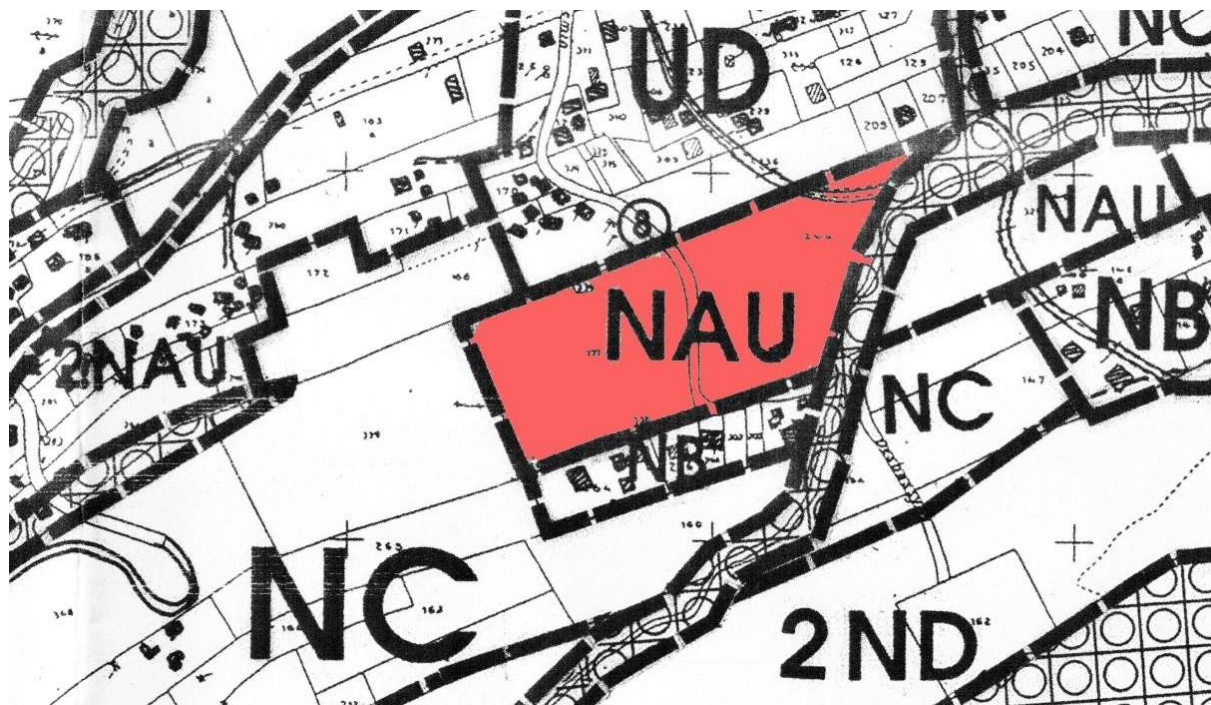
Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes (le nombre de place doit être arrondi à l'entier *inférieur*) :

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par parcelle, pour les lotissements de plus de 5 lots.

Dans le cas d'opération d'habitat collectif, la norme 1,5 est ramenée à 1,25 place par logement ou une place par tranche de 35 m² de surface de plancher. La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue sans qu'il soit imposé plus de 2 places par logement.

2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : *une place de stationnement pour trois chambres* ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Les normes seront combinées en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements d'intérêt collectif, 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
5. Pour les établissements hospitaliers, cliniques et tout autre centre médicalisé : 1 place de stationnement par lit.
6. Pour les établissements d'hébergement non médicalisés dédié aux personnes âgées : 1 place pour 3 chambres.

Dans le cadre du POS de Trois-Bassins approuvé par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2000, la délimitation de la zone NAU a repris le découpage du parcellaire de l'époque.



Extrait du POS de Trois-Bassins, approuvé le 31 mai 2000

Or, la mise en œuvre opérationnelle de la RHI de Bois de Nèfles a conduit à un nouveau découpage foncier en négociation avec les différents acteurs. Il convient de rappeler que par courrier en date du 11 juillet 2006, la SAFER a émis un avis favorable pour la réalisation d'un plateau d'épandage pour un système d'assainissement semi-collectif sur le haut de la parcelle AD 339. Cette partie de terrain représente une superficie d'environ 3 000 m².

Toutefois, le PLU approuvé le 21 février 2017 a repris la délimitation fixée dans le POS, sans tenir compte des évolutions opérationnelles de la RHI. Ainsi, il est nécessaire de rectifier le contour de la zone 1Aub au droit des parcelles créées par l'opération de logements sociaux.

Par ailleurs, le Comité de pilotage du 27 octobre 2017 associant l'ensemble des partenaires du projet, a permis de tirer le bilan de la programmation de cette opération présentant un intérêt général pour la commune.



R.H.I Bois de Nêles Comité de pilotage du 27 octobre 2017 (version définitive)

DATE :27 octobre 2017 – DEAL Ouest

Ordre du jour : RHI de plus de 10 ans nécessitant un examen sur l'avancement.

Présents :

M. AURE Fabien	Adjoint à l'urbanisme
M. TORPOS Jimmy	DGS
M. THELESTE Sébastien	Service habitat
Mme ADROVER-MALNOURY Marie-Aurore	DEAL
M. BOULEVART François	DEAL
M. DURAND Jérôme	Responsable du service Aménagement
Mme SORRES Caroll	Chargée de relogement
Mme BARET Natacha	Chargée de relogement
M. SANGARIN Eddy	Chargé d'Opérations SHLMR

RELEVÉ DECISIONS ET ACTIONS A MENER	Qui	quand
<p><u>Evolution de la programmation des logements sociaux entre 2004 et 2016</u></p> <p>- La programmation initiale prévoyait 79 logements sociaux. La programmation actualisée comporte 68 logements, soit 11 de moins avec la répartition suivante : 10 LLTS (-1) / 22 LES groupés (-9) / 4 LES diffus / 3 PTZ (-1) / 18 améliorations lourdes / 11 améliorations légères.</p> <p>- Sur les terrains d'accueil 1 et 2, le déficit de logements sociaux (-1 LLTS / -4 LES et -1 PTZ) est dû au changement de législation lié à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ainsi que la RTAA DOM</p> <p>- Les travaux d'aménagement sur le site 3 ou devait être réalisé 5 LES, ont été déprogrammés en raison de l'impossibilité de réaliser le bouclage de la voie projetée.</p> <p>→ Pour les 11 familles non relogées, la SHLMR devra étudier la réponse à donner pour la sortie d'insalubrité.</p> <p><u>Avancement des logements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 PTZ (Programmation initiale 4) : <p>- Mise en chantier des 3 PTZ en mars 2016 → Livraison 1^{er} trimestre 2018 ;</p> <p>22 LES groupés (Programmation initiale 31) :</p> <p>- Planning prévisionnel de réalisation (10 en 2017 et 10 en 2018) non accompli, du fait d'un transfert tardif de la subvention CAF → A ce jour, 4 logements sont réalisés à 90% et 3 autres à 40%. 13 autres logements seront mis en chantier en 2018.</p>	SHLMR	Avant réunion du 06 12 17

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

<p>- Les 4 premières familles intégreront leur logement courant 1^{er} semestre 2018.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 L.E.S diffus, 18 améliorations lourdes et 11 améliorations légères (Programmation initiale inchangée) ; <p>L'opérateur diffus est intervenu sur 24 dossiers dont 6 ont abouti à ce jour → Les raisons pour lesquelles les 18 autres n'ont pas abouti ?</p> <p>- 4 améliorations lourdes (reste 14) → dates de réalisation et familles concernées à préciser ;</p> <p>- 1 amélioration légère (reste 10) → date de réalisation et famille concernée à préciser ;</p> <p>- 1 LES diffus (reste 3) → date de réalisation et famille concernée à préciser ;</p> <p>→ Un état précis indiquant « Les familles » - « Projet initial » - Situation actuelle (pas d'évolution/en transit/relogé avec projet d'origine ou relogé avec nouveau projet) » - « Projet actualisé au 30 11 17 » - « Perspective de calendrier ».</p> <p>Le tableau des familles initialement enquêtées assortis du projet de relogement et du plan de relogement actualisé sera transmis aux participants avant la réunion du 06 décembre.</p>	<p>SHLMR/SICA</p> <p>SHLMR/SICA</p> <p>SHLMR/SICA</p> <p>SHLMR/SICA</p> <p>SHLMR</p>	<p>Avant réunion du 06 12 17</p> <p>Avant réunion du 06 12 17</p> <p>Avant réunion du 06 12 17</p> <p>Avant réunion du 06 12 17</p> <p>Pour réunion du 06 12 17</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 18 Lots libres : <p>- 1 contentieux en cours avec le propriétaire du lot 2 « secteur1 » pour cause de travaux non conformes au P.C (Assignation du 08 juin 2017 à l'initiative de la SHLMR).</p> <p>Les fouilles exécutées ont entraîné un préjudice certain, puisque les acquéreurs potentiels sur les lots contigus se rétractent → La SHLMR rappelle à la ville de la nécessité d'intenter parallèlement une procédure d'infraction l'encontre du propriétaire. La Commune fait un point et lancera également une action de son côté.</p> <p>- 2 lots sont concernés respectivement à 74% et 20% par le zonage Nu et sont donc inconstructibles → La ville entamera une procédure de modification du PLU pour lever cette contrainte.</p>	<p>Commune</p> <p>Commune</p>	<p>30 11 17</p>
<p><u>Problématique PPR qui grève 5 logements en accession</u></p> <p>- 3 PTZ en cours de réalisation sont impactés par la zone rouge R1 du PPR multirisques. La SHLMR court le risque de voir les familles se désengager de la vente ;</p> <p>- La réalisation de 2 LES sont compromises en l'état actuel des choses ;</p> <p>- La SHLMR a sollicité la DEAL pour faire procéder à une modification simplifiée du PPR. Les derniers échanges remontent au 20 novembre 2015 ou suite à la transmission d'une étude hydraulique d'occurrence centennale, la DEAL a répondu que les éléments seront analysés d'ici les 3 prochaines années (Cf. copie annexée);</p> <p>→ La ville et la SHLMR invitent les représentants de la DEAL à faire avancer les dossiers de révision avec les services concernés afin de pouvoir, d'une part, commercialiser les 3 PTZ et, d'autre part, réaliser les 2 LES.</p>	<p>DEAL</p>	<p>Fin 2017</p>

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

<p><u>TRANCHE 2 DE LA RHI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le calendrier prévisionnel qui sera présenté pour la tranche 1, déterminera la poursuite ainsi que les perspectives de mise en œuvre de la tranche 2. - Cette dernière nécessitera une actualisation de la situation des familles ainsi que l'état du bâti, afin d'identifier les réponses en terme opérationnel répondant aux besoins des familles et assurant la résorption de l'insalubrité → A vérifier si le TCO peut assurer une actualisation des enquêtes sociales et techniques de la tranche 2. - La demande de financement devra être déposée à la DEAL pour fin janvier 2018. 	<p>SHLMR et Commune</p>	<p>Pour réunion du 06 12 17</p>
---	-----------------------------	---

Rédacteur : E. SANGARIN

R.H.I BOIS DE NEFLES – TROIS BASSINS

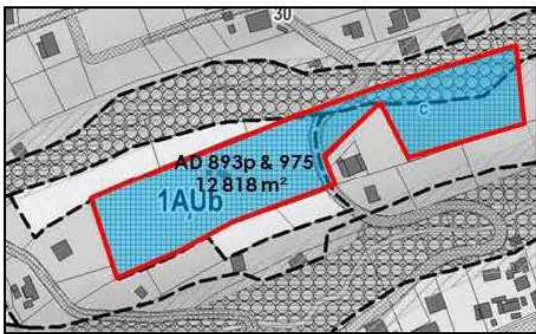
DATE : 25 juin 2018 – Mairie de Trois Bassins


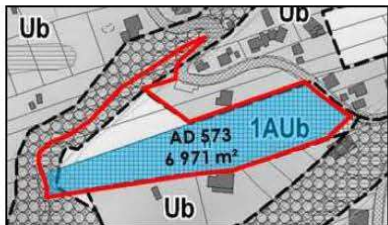
Ordre du jour : Point sur plan de relogement / Enquête TCO / Point sur les L.E.S & P.T.Z / Point sur le Contrat de services

Présents :

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| ♦ M. AURE Fabien | Adjoint à l'urbanisme |
| ♦ M. CESALPINE Philippe | Service urbanisme |
| ♦ M. THELESTE Sébastien | Service habitat |
| ♦ Mme MAHE Laurène | Stagiaire |
| | |
| ♦ M. MALASTROR Sylvert | DEAL |
| ♦ Mme GALTIER Régine | DEAL |
| ♦ M. BOULEVART François | DEAL |
| | |
| ♦ M. PAYET Laurent | TCO |
| ♦ M. DENNEMONT Boris | TCO |
| | |
| ♦ M. CLAIN Jean François | Sud Habitat Conseil |
| | |
| ♦ M. DURAND Jérôme | Responsable du service Aménagement |
| ♦ Mme SORRES Caroll | Chargée de relogement |
| ♦ M. SANGARIN Eddy | Chargé d'opération |

RELEVÉ DECISIONS ET ACTIONS A MENER	Qui	Quand
<p>Le présent compte rendu relate les principaux points évoqués lors de la projection des supports de présentation annexés à la présente.</p> <p><u>POINT SUR PLAN DE RELOGEMENT :</u></p> <p>Rappel COTECH du 15 décembre dernier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 81 familles recensées en 2004. - Nombre de famille corrigé à 78 après analyse (familles en doublon ou manquantes). <p>Sur les 78 familles, 19 ont abouti ou vont aboutir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ 12 familles sont sur l'opération 22 L.E.S « Solange » ; ♦ 3 familles étaient fléchées sur les PTZ ♦ 1 L.E.S Diffus (SICA) ; ♦ 2 Améliorations Lourdes (SICA) ; ♦ 4 Améliorations Légères (2 SICA, 1 PACT et 1 financement personnel). <p>Sur l'opération « 10 LLTS SOLANGE » livrée en 2017, ont été relogées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 famille en attente de son L.E.S G ; - 9 décohabitations dont : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 5 décohabitations issues des familles enquêtées ; ✓ 2 décohabitations dans le périmètre RHI ; ✓ 2 demandeurs hors périmètre (contrepartie relogement par la 		

<p>commune de 2 familles en attente de leur L.E.S G).</p> <p>- Il est à noter que 20 familles inscrites sur la CELES 99 ne figurent pas dans la liste des enquêtées. Sur ces 20 familles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 10 sont sur les L.E.S G « SOLANGE » ; ✓ 10 autres n'ont pas aboutis (Changement de situation familiale, liste complémentaire, changement de la programmation..) <p>- En définitive, ce ne sont pas 78 familles qui sont concernées par le plan de relogement mais 107 (78 + 9 + 20).</p> <p>Constat → Le plan de relogement n'a pas abouti pour 56 familles (22 + 34 SICA) pour diverses raisons (faute d'offre suffisante, refus, absence, sans suite de la famille...).</p> <p>Une mise à jour des données familles étaient donc nécessaire. Il a été demandé au TCO d'actualiser l'enquête pour connaître les évolutions.</p> <p>ENQUETE DU TCO :</p> <p>- Le site RHI Bois de Nèfles fait partie du site prioritaire PILHI Centre-Ville. L'étude réalisée sur un périmètre élargi a intégré le listing RHI.</p> <p>- 128 situations ont été identifiées dans le cadre de l'étude dont 99 issues des données de la RHI et 29 nouveaux signalements (Liste à transmettre à la Ville).</p> <p>- 78 situations d'habitat précaire insalubre ont été recensées → dont 38 bâtis indignes pour lesquels des solutions doivent être trouvées (23 issues de la RHI).</p> <p>Pour rappel, sur les 78 familles recensées dans la RHI, 56 sont concernées par l'intervention du TCO mais 11 familles ont été enquêtées.</p> <p>Constat → Sur les 56 familles pour lesquelles le plan de relogement n'a pas abouti :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 32 sont toujours sans orientation ; • 7 doivent faire l'objet de recherche de solutions ; • 17 sont classées. <p>Au vu du constat, la DEAL indique que l'objectif est de finaliser la RHI Tranche 1, et en ce qui concerne la tranche 2 il y a nécessité de mettre en œuvre des programmes locatifs sociaux à destination des familles enquêtées.</p> <p>La commune partage la même opinion et indique que les fonciers de la SHLMR (AD 57 & AD 573) et SAFER (AD 893 & 975) pourraient accueillir rapidement des projets.</p> <p>Les lots de la SAFER AD 893 et 975 ont été confiés à la SODEGIS, et visiblement le projet est en attente. La commune fait un point et informera la SHLMR de la suite qui y sera réservée.</p> 	<p>TCO</p> <p>Mairie</p>	<p>Juillet/Août 2018</p> <p>08/18</p>
--	--------------------------	---------------------------------------

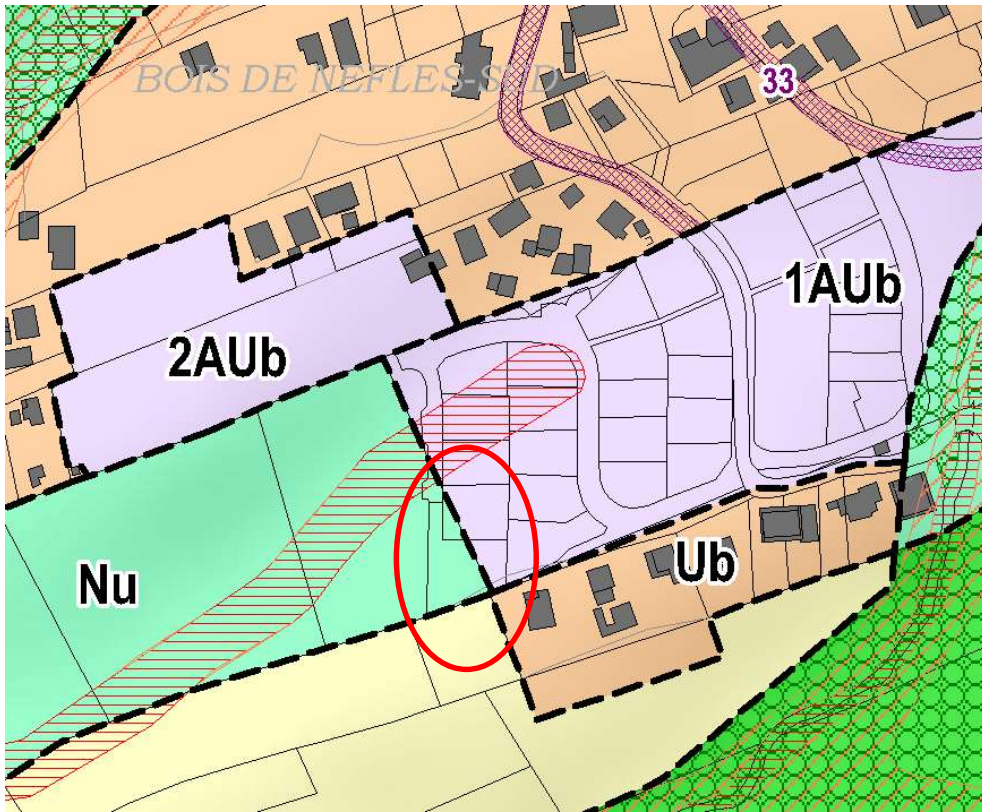
<p>La SHLMR voit quelle suite, elle entend donner pour les lots AD 57 et 58.</p>		
<p>Remarques post réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La propriété SHLMR AD 57 de 2 150 m² augmenté du lot AD 58 de 2 640 m² pourrait accueillir un programme d'une quinzaine de logements. L'EPFR mène actuellement des négociations avec les représentants de la succession. Un premier point d'avancement sera fait. 	<p>EPFR/SHLMR</p>	<p>Sept/18</p>
		
<ul style="list-style-type: none"> • Le lot AD 573 de 6 971 m² pourrait accueillir un programme d'une trentaine de logement. Actualisation topo et bornage en cours. Consultation maîtrise d'œuvre prévue pour fin septembre. 	<p>MOE/SHLMR</p>	<p>Sept/18</p>
		
<p>POINT SUR LES L.E.S :</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - 10 L.E.S sur 22 sont démarrés : 4 sont avancés à 95% et les 6 autres entre 75% et 80%. - Les familles sont ciblées et non pas été rapprochées depuis la réunion d'information sur la suppression de l'AL accession. - La commission permanente de la Région a statué le 23 juin 2018 pour confirmer que l'assemblée compensera la perte de l'AL. - Sud Habitat Conseil indique que 4 familles seraient en mesure d'intégrer les logements les plus avancés avant la fin de l'année à condition que les fonds de la Région soient débloqués rapidement afin de finaliser les dossiers de financement. - La Ville sollicite la liste des 10 bénéficiaires des L.E.S en cours de construction. - La Ville souhaiterait bénéficier de 4 logements de transit dans le quota DALO sur « BENARA », pour les bénéficiaires des L.E.S. 	<p>SHC/SHLMR</p>	<p>Août/18</p>
<p>Remarque post réunion :</p> <p>Pour l'unique famille identifiée à ce jour, la SHLMR assistera le demandeur pour l'élaboration du dossier en vue d'une reconnaissance DALO (Demande de logement et document Cerfa à transmettre à la DRJSCS pour enregistrement et passage en commission).</p>	<p>SHLMR</p>	<p>Août/18</p>
<p>POINT SUR LES 3 P.T.Z :</p>		
<p>Point sur la commercialisation auprès des 3 familles fléchées initialement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 famille a basculé sur un L.E.S ; 		

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

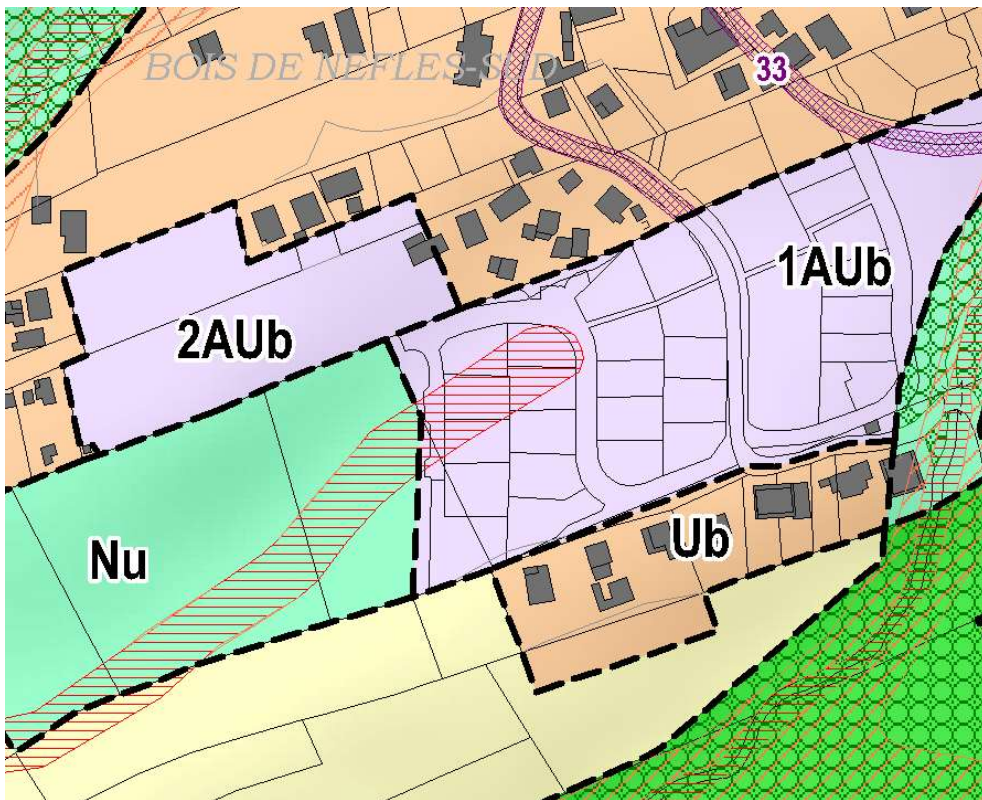
<ul style="list-style-type: none"> • 1 famille est dans l'impossibilité d'acheter car le logement est trop chère ; • 1 famille injoignable. <p>- La SHLMR indique avoir lancé la commercialisation auprès du grand public.</p> <p>- Surprise de cette décision qu'elle estime non collégiale, la Commune réfute le fait que ces 3 logements soient proposés aux acquéreurs non originaires de la commune de Trois Bassins.</p> <p>- La SHLMR demeure dans l'attente des coordonnées des acquéreurs potentiels transmis par la ville.</p> <p><u>Remarque post réunion :</u></p> <p>- Le 11 juillet la ville a donné son accord pour conclure le compromis pour la vente du PTZ 1.</p> <p>Visites programmées avec 2 acquéreurs transmis par la ville</p> <p>- La DEAL annonce que des révisions de PPR sont prévues, et que pour Trois Bassins la mise en œuvre serait pour 2019 (durée 1 an).</p> <p><u>POINT SUR LE CONTRAT DE SERVICES :</u></p> <p>- Le contrat arrive à échéance le 31 décembre 2018, il y a donc nécessité de conclure à une prolongation pour 2 voire 3 années.</p> <p>- La prolongation va entraîner des dépenses supplémentaires pour les rémunérations MOUS/aménageur ainsi que les frais financiers.</p> <p>- Une subvention MOUS pourrait être octroyée à hauteur de 50%. Le dossier devra être présenté au prochain CTD d'octobre.</p> <p>- La SHLMR transmettra à la Commune une proposition tarifaire pour 2 et 3 années, pour prise de décision.</p>	<p>SHLMR</p>	<p>Août/18</p>
--	--------------	----------------

Rédacteur : E. SANGARIN

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**

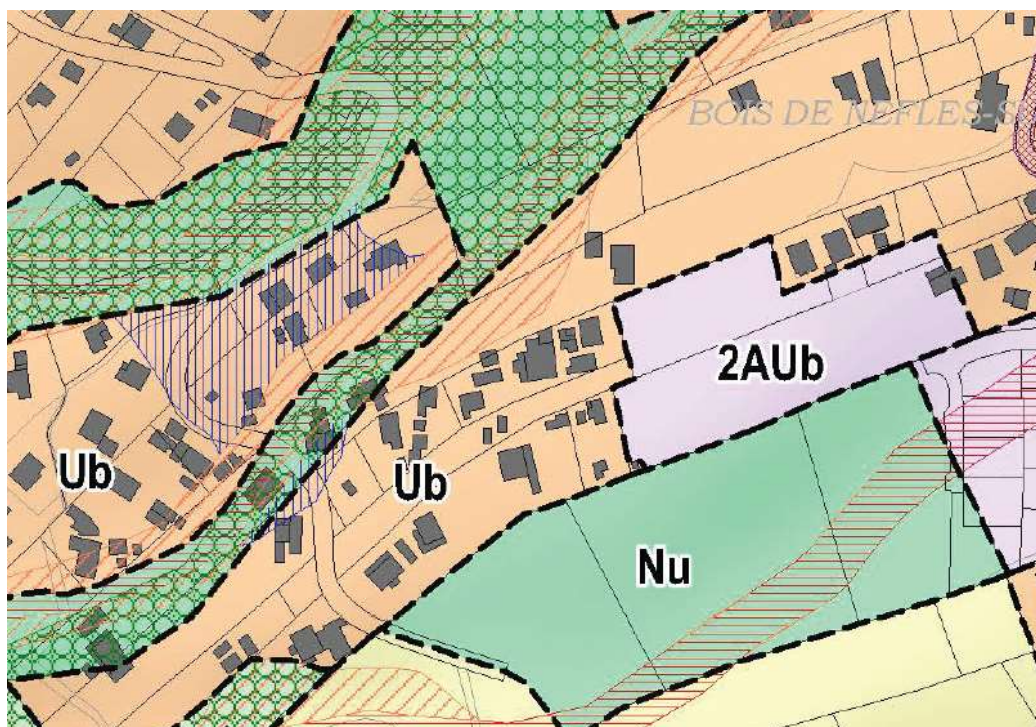


Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-05-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

La rectification du périmètre du PLU sur la partie basse de l'opération RHI BOIS DE NEFLES, prend en compte l'orientation O7 du SCOT en vigueur, par application du principe de redéploiement urbain.

Par conséquent, il est procédé au redéploiement d'une surface de 700 m² de zone urbaine en zone naturelle sur le secteur Chemin des Vavangues.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**

