DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE TROIS BASSINS

ARRONDISSEMENT DE SAINT PAUL

CANTON DE SAINT LEU

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 27 mai 2025

OBJET : AFFAIRE N° 2.3

Délibération prescrivant la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation préalable

L'An Deux Mille Vingt-Cinq, le Vingt-Sept Mai, le Conseil Municipal de la Commune de Trois-Bassins, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie - Salle du Conseil - sous la présidence de M. PAUSE Daniel, Maire.

Le Président, déclare la séance ouverte à 18h00, puis procède à l'appel des Conseillers Municipaux.

PRESENTS

M. AURE Fabien (1er Adjt) - M. ZEPHIR Jackson (3ème Adjt) - Mme FLORESTAN Nadine (4ème Adjt) - M. POTHIN Joseph (5ème Adjt) - Mme JANNIN Jocelyne (6ème Adjt) - M. SADEYEN Frédéric (7ème Adjt) - M. VAITY Bruno - Mme HOARAU Gertrude - Mme ZITTE Danielle - Mme DE LAVERGNE Agathe - Mme AURE Jacqueline - M. LEBON Eddie - Mme FURCY Florelle - M. BOURGOGNE Pierre - M. MAURIN Jorris - Mme RAMANY Nathalie - Mme FRUTEAU Nadège - Mme FAIN Marie Yveline.

EXCUSES

Mme ABSYTE Brigitte (procuration donnée à Mme HOARAU Gertrude) M. LIN KWANG Joseph (procuration donnée à M. SADEYEN Frédéric)

ABSENTS

M. FONTAINE Christopher - Mme SANDANCE Chantal - M. M'BAJOUMBE Bryan - M. RAMAKISTIN Roland - M. AURE Yves - Mme DEPEHI Bernadette - M. CLAIN Patrick - Mme VAITY Cathy.

NOTA: Le Maire soussigné certifie que la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal a été affichée 02 juin 2025, que la convocation a été faite le 21 mai 2025 et que le nombre de membres en exercice étant de 29 le nombre de membres présents est de 19.

Les conditions de quorum étant remplies, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Mme HOARAU Gertrude qui accepte, est désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Daniel PAUSE

Accusé de réception en préfecture 974-219740230-20250527-de-270525-2_3-DE Date de télétransmission : 05/06/2025 Date de réception préfecture : 05/06/2025 Rapporteur: M. AURE Fabien

Présentation du projet

La commune de Trois-Bassins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/02/2017, dont elle a prescrit la révision par délibération n°02062022-06 le 02/06/2022.

Dans le cadre de la révision du PLU, il a été prévu d'aménager le secteur des Zattes, situé dans le secteur du littoral sud de la Commune, par le biais d'un plan-guide d'aménagement, approuvé lors du conseil municipal du 02/06/2022. Ce secteur prioritaire constitue un tènement d'environ 3,3 hectares, pour partie situé en zone urbaine et à proximité immédiate d'un secteur en fort développement urbain, propice au développement de l'habitat.

Dans la mesure où la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en cours ne devrait être arrêtée qu'en 2027, il apparaît nécessaire d'engager dès à présent une démarche d'évolution du PLU pour mise en compatibilité du projet. Celui-ci se justifie par l'absence, depuis l'approbation du PLU en 2017, d'opérations favorisant la mixité sociale sur le littoral, contrairement au centre-ville. En effet, ce secteur n'a pas bénéficié de productions de logements diversifiés ni de logements accessibles aux ménages à revenus modestes ou intermédiaires. La collectivité disposant désormais d'une maîtrise foncière publique sur le périmètre concerné, elle souhaite en tirer parti pour initier une première opération mixte, répondant à l'intérêt général de la commune, sans attendre la finalisation de la révision du PLU

Une première phase d'études pré-opérationnelles a été menée en 2017 et 2018. Elle comprenait un diagnostic du site, l'élaboration de plusieurs scénarios de développement, ainsi qu'une concertation publique, aboutissant à la définition d'un scénario préférentiel.

Ce scénario traduit la vision de la Commune pour le développement de ce secteur. Il délimite le périmètre opérationnel, propose des orientations urbaines et paysagères, et esquisse une programmation qui sera précisée dans les mois à venir

L'aménagement du secteur des Zattes vise à développer une offre résidentielle favorisant la mixité sociale, tout en consolidant un pôle d'entrée de ville au sud.

Ce projet répond aux besoins en logements de la population trois-bassinoise, en proposant une offre diversifiée tant en termes de formes d'habitat que de niveaux de prix. Il s'inscrit dans le PLH et dans plusieurs orientations du PADD en vigueur, tel que :

- Construire un parc de logements mixte afin de répondre aux besoins présents et d'accueillir de nouveaux résidents : favoriser prioritairement la densification urbaine, le comblement des « dents creuses » et l'utilisation des zones à urbaniser. Permettre la construction de logements à court terme en programmes mixtes comportant du locatif social, de l'accession aidée et du logement libre ;
- Répondre aux objectifs de la loi DALO en réalisant des opérations à dimension humaine au sein des différents quartiers ;
- Edifier à long terme une ville littorale durable, mixte et attractive : des formes urbaines douces pour une intégration paysagère et environnementale réussie en limitant la hauteur des constructions. Une ville intégrant les spécificités du climat chaud et sec et les bonnes pratiques énergétiques. Une ville structurée, hiérarchisée et progressive permettant de limiter l'étalement urbain.

La réalisation de ce projet nécessite le respect d'un certain nombre de procédures préalables, encadrées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Celles-ci sont présentées dans les sections suivantes :

Déclaration de projet

Le secteur des Zattes est classé pour partie en zone U et pour partie en zone 2AU d'urbanisation à long terme, actuellement inconstructible en vertu du PLU en vigueur.

Accusé de réception en préfecture 974-219740230-20250527-de-270525-2_3-DE Date de télétransmission : 05/06/2025 Date de réception préfecture : 05/06/2025

Silver in the Control

 Ainsi, la mise en œuvre du projet susmentionné nécessite l'adaptation des règles applicables à la zone. Pour ce faire, la Commune entend mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme qui permet aux collectivités territoriales, après enquête publique, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement et de procéder à la mise en compatibilité afférente au PLU.

Soumission volontaire à une évaluation environnementale

Conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement, un projet qui par sa nature, sa dimension ou sa localisation est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et seuils définis par voie règlementaire et pour certains d'eux, après examen au cas par cas.

Le projet envisagé est une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est de 6 ha et dont la surface de plancher est de 12 000 m2, et doit ainsi, conformément au point 39 b) de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement, faire l'objet d'un examen au cas par cas et non d'une évaluation environnementale.

Toutefois, bien que ce projet soit, réglementairement, soumis à un examen au cas par cas, la Commune a choisi, dans un souci de réactivité, de soumettre spontanément la déclaration de projet à une évaluation environnementale. Ce choix implique de recueillir l'avis préalable de l'autorité environnementale.

Les incidences potentielles sur l'environnement sont les suivantes : ce projet prendra place sur des terres de savane au sol peu qualitatif, non irriguées. Il recherchera une exemplarité en termes d'insertion paysagère, architecturale et environnementale, en gérant à l'échelle du site les problématiques de gestion des eaux pluviales. Le projet sera relié aux réseaux secs et humides disponible au droit de l'opération. Une attention particulière sera portée au traitement des limites de l'opération.

Concertation préalable

Conformément au 1° c) de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet avec évaluation environnementale fera l'objet d'une concertation préalable, dont la présente délibération fixe les modalités.

La procédure de concertation préalable a pour objectifs d'associer le public à l'élaboration d'un projet et de recueillir l'avis de la population avant enquête publique.

Les modalités de la concertation préalable qui se tiendra un mois à partir de mi-juin 2025 sont détaillées ciaprès :

- Publication d'un avis relatif à la procédure dans un journal diffusé dans le département, et par voie d'affichage en Mairie, 15 jours avant le début de la concertation;
- Information sur le site Internet de la Commune ;
- Mise à disposition du dossier complet de la déclaration préalable sur le site internet de la Commune et en Mairie à ses heures d'ouverture au public
- Possibilité de formuler des avis, des questions ou des contributions sur l'adresse mail ainsi que sur le registre de participation mis à la disposition du public à l'accueil de la Mairie à ses heures d'ouverture au public.

A l'issue de la concertation préalable, un bilan sera transmis au Conseil Municipal pour délibération. Ce bilan sera par la suite tenu à la disposition du public.

Enquête publique

La déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, et ce conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

Accusé de réception en préfecture 974-219740230-20250527-de-270525-2_3-DE Date de télétransmission : 05/06/2025 Date de réception préfecture : 05/06/2025 Une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

La prescription de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est donc accompagnée d'une déclaration d'intention prise dans le cadre de la présente délibération.

- Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II;
- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;
- Vu l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
- Vu l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement;
- Vu la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances précitées ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.111-6 à L.111-10 L.300-6, L.153-54 à L.153-59, et L.300-2;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L122-1 et R122-2;

Vu la révision du PLU de la Commune prescrite par la délibération n°02062022-06 du 02/06/2022.

Ceci exposé, le Maire demande aux élus de faire part de leurs questions et/ou remarques, et s'ils souhaitent avoir un complément d'informations ou d'explications.

M. SADEYEN Frédéric demande si le dossier sera consultable au centre communal du littoral dans le cadre de l'enquête publique.

Le Maire lui répond que oui, il précise que la concertation sera adaptée aux spécificités du territoire afin de garantir une plus grande proximité.

Il est acté qu'aucune remarque ni demande d'information n'a été formulée par les membres présents.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- prescrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de Trois-Bassins portant sur l'aménagement du secteur des Zattes ;
 - approuve les modalités de concertation préalable ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

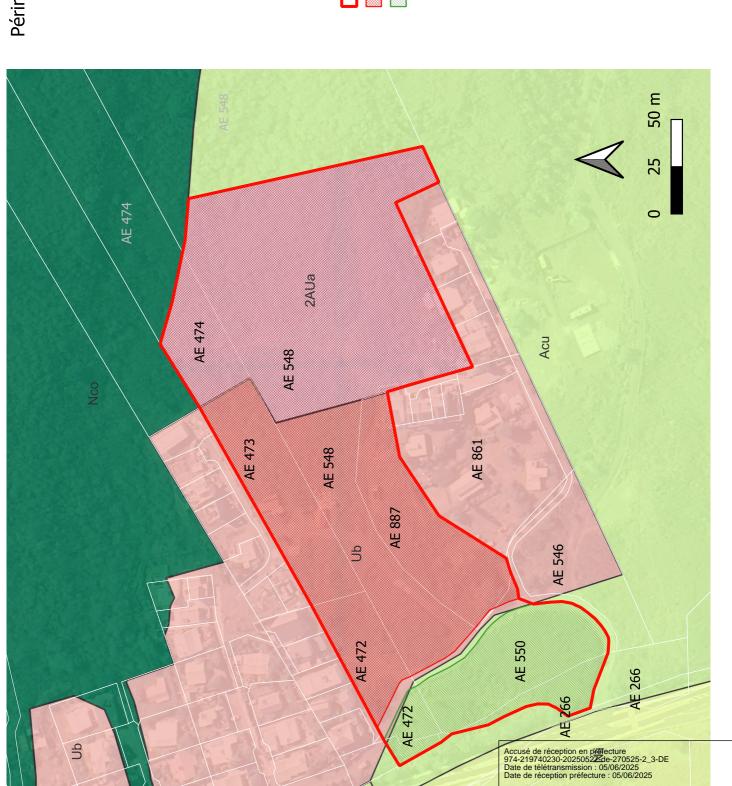
- autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure ;
- précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité appropriées, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour extrait certifié conforme



Le Maire TROIS Dance PAUSE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



■ Emprise de l'opération

Constructions
Parc boisé

