

ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES
DECLARATION DE PROJET

Mise en Compatibilité du PLU

Pièce n°7
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



TROIS BASSINS
Toujours plus haut

**Evaluation environnementale
dans le cadre de la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
de Trois-Bassins**

Juin 2025



ÇODRA

Table des matières

LA PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS ET L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	3
1. La présentation résumée des objectifs de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme.....	3
2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme.....	3
2.1. La cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU	3
2.2. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de l'Ouest	4
2.3. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)	5
2.4. Le programme local de l'habitat (PLH) du Territoire de l'Ouest.....	6
2.5. Le SDAGE et le SAGE Ouest	6
2.6. Le Parc national de La Réunion	7
2.7. Le Plan Climat Air Energie Territorial	8
2.8. Les servitudes d'utilité publique.....	9
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
1. La localisation du projet	12
2. Les corridors et la trame verte et bleue	14
3. Les ZNIEFF.....	15
4. L'expertise écologique.....	16
4.1. L'habitat et la flore	16
4.2. La faune	17
5. Les terres agricoles.....	21
L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	23
L'EXPOSE DES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ..	25
1. Un scénario privilégiant la simplicité opérationnelle	25
2. Un scénario privilégiant l'urbanité et la qualité des espaces publics.....	27
3. Le parti retenu.....	28
LES MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	30
LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	33
LE RESUME NON TECHNIQUE ET LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE.....	34
1. Résumé non technique des éléments précédents	34
1.1. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme	34
1.2. L'état initial de l'environnement	35
1.3. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement	35
1.4. L'analyse des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser.....	36
2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée	37

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, selon l'article R.104-18 du code de l'urbanisme, il expose :

Alinéa
1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document.
3° Une analyse exposant : a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ; b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement.
4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document.
5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.
6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

La présentation résumée des objectifs et l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

1. La présentation résumée des objectifs de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme

La Commune de Trois-Bassins a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 février 2017. Depuis, le document de planification a fait l'objet de plusieurs procédures de modification qui ne remettent pas en cause les fondements du document d'origine.

Par délibération en date du 29 mai 2025, le Conseil Municipal de Trois-Bassins a prescrit la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. L'objectif de la collectivité est de permettre le développement urbain du Littoral Sud par le biais d'une opération résidentielle offrant une mixité de produits.

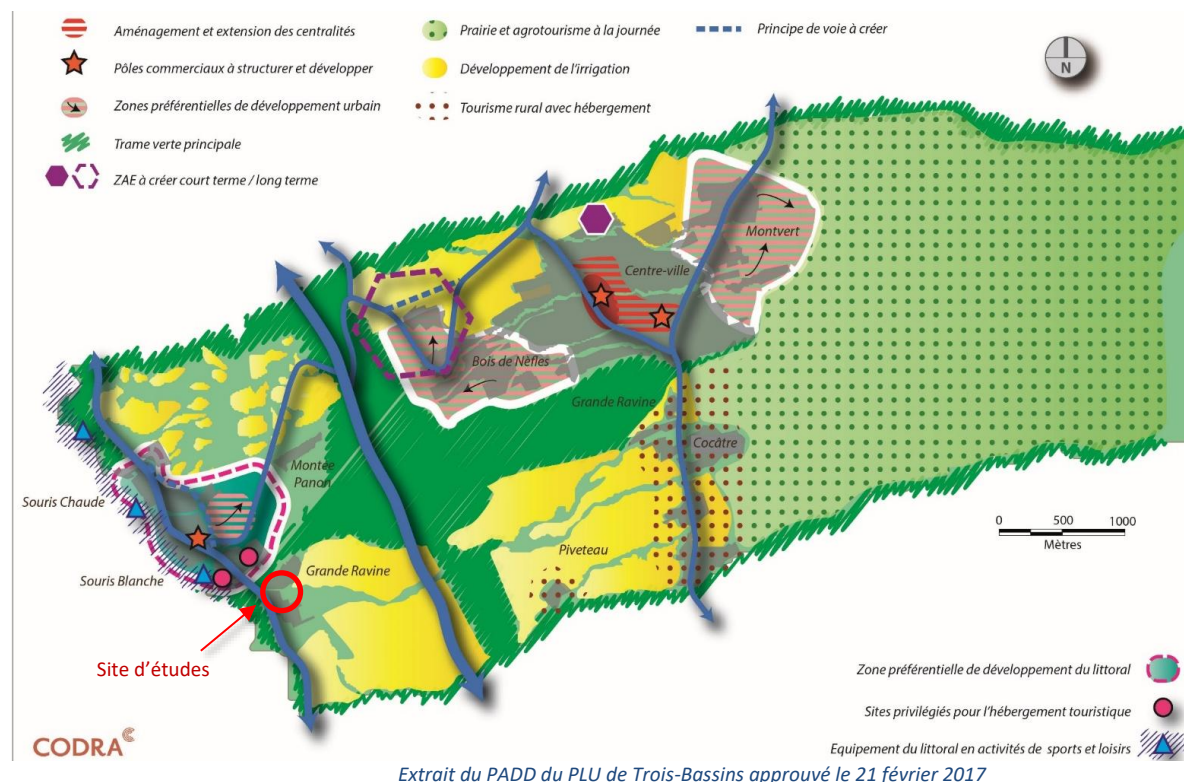
Ce projet nécessite un ajustement du PLU afin notamment d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU. Or, l'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

1.1. La cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

Le projet d'évolution du PLU par la présente procédure de déclaration de projet est compatible avec le PADD du PLU approuvé le 21 février 2017. En effet, ce dernier fixe pour le Littoral l'objectif d'édifier à long terme une ville durable, mixte et attractive.

« Amorcer l'armature urbaine, établir les connexions avec le tissu existant, structurer et donner de la consistance, épaissir le tissu urbain existant et édifier de premières opérations très qualitatives, favoriser l'investissement par le privé et le développement commercial. »



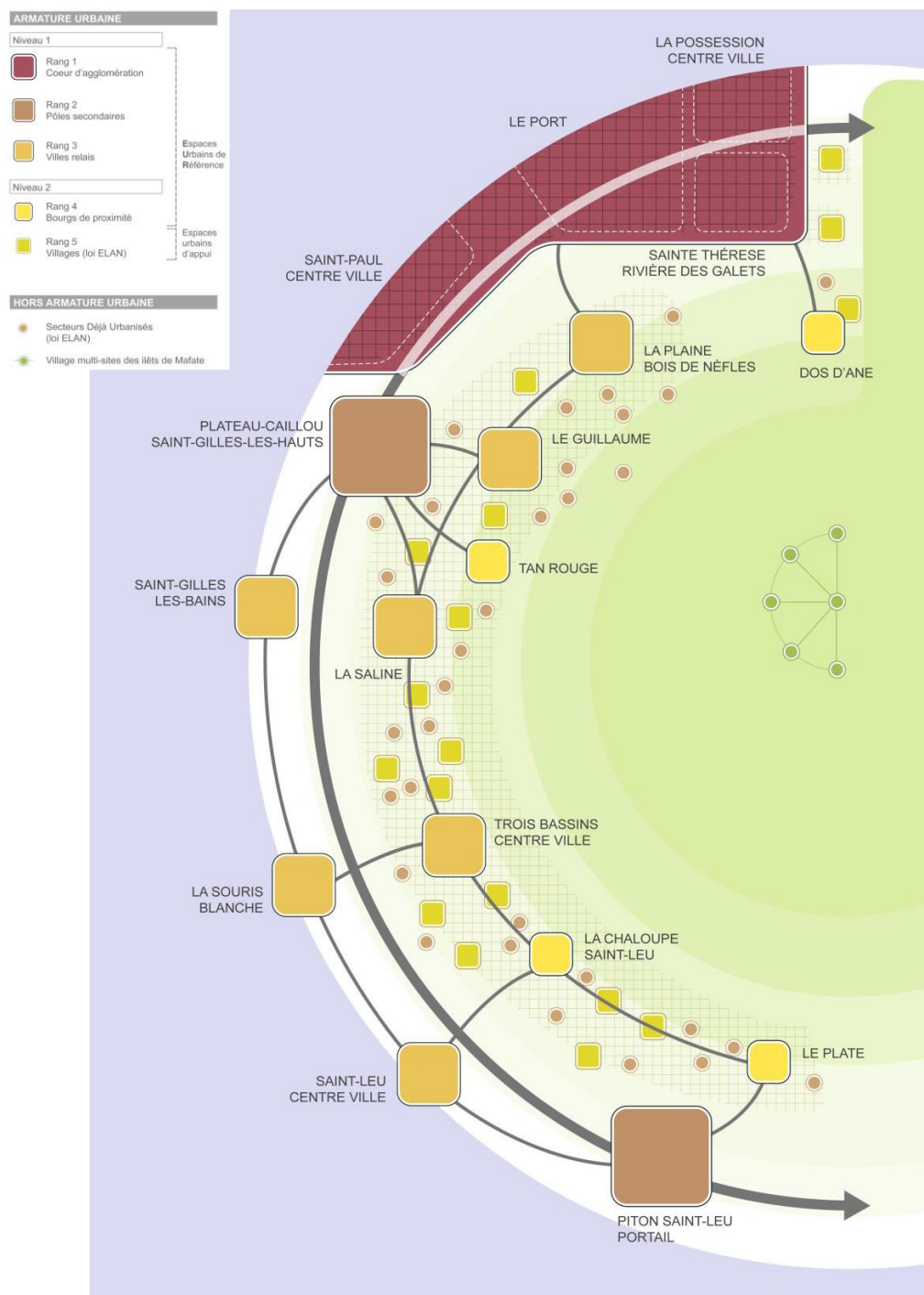
La présente évolution du PLU, permettant de réaliser une opération de logements avec une mixité de produits, s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PADD du PLU.

1.2. Le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Territoire de l'Ouest

Le Territoire de l'Ouest a prescrit par délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2022, la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le futur SCoT vaudra Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), permettant au Territoire de l'Ouest de renforcer son rôle de coordonnateur de la transition énergétique.

Dans l'attente de ce document, c'est le SCoT approuvé le 21 décembre 2016 (modifié le 3 octobre 2022 pour intégrer les dispositions de la loi ELAN) qui s'applique sur le territoire communal de Trois-Bassins.

Le secteur de la Souris Blanche est identifié en tant que ville relais. Compte tenu de son accessibilité, de sa desserte en réseaux et de son attractivité balnéaire, le SCoT entend conforter une vocation touristique à ce pôle urbain. Cette vocation principale n'interdit pas la nécessité de réaliser des logements.



Extrait du PADD du SCoT du TO modifié le 3 octobre 2022

La présente évolution du PLU, permettant de réaliser une opération de logements avec une mixité de produits, s'inscrit en complémentarité des objectifs fixés par le PADD du SCoT.

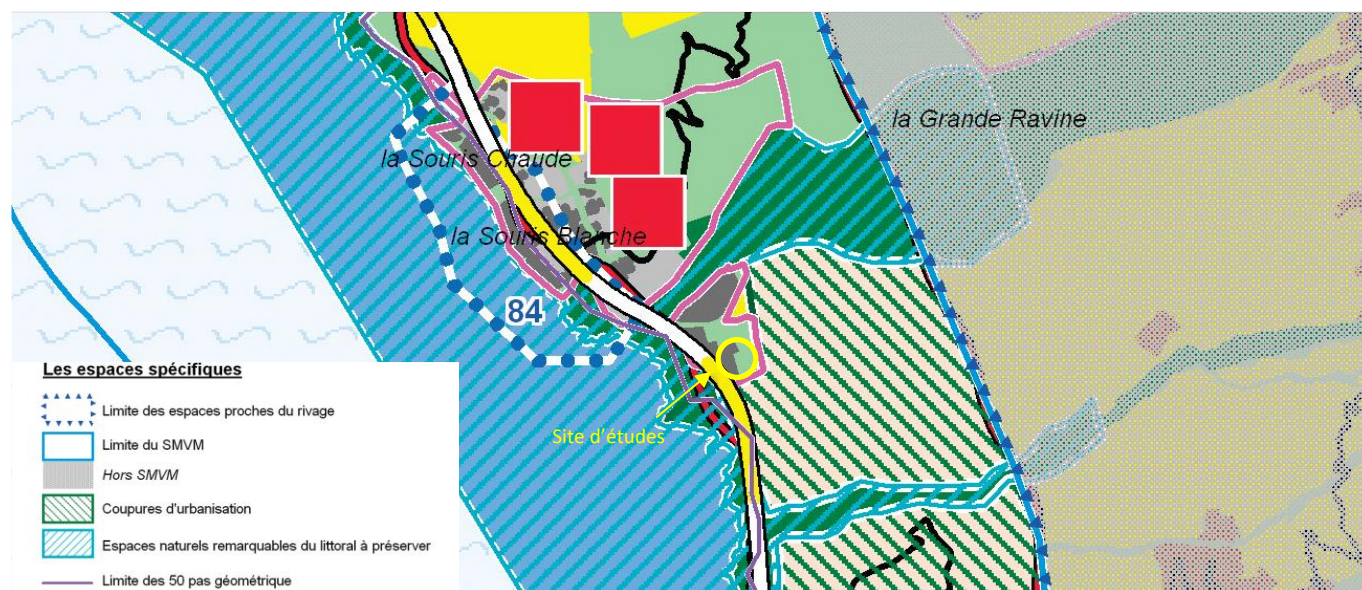
1.3. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) est un chapitre individualisé du SAR qui traduit localement les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral, ainsi que les dispositions de la loi « littoral ».

Trois objectifs spécifiques du SMVM doivent répondre aux problématiques environnementales littorales et avoir les conditions d'un développement équilibré de cet espace :

- Protéger les écosystèmes littoraux,
- Organiser les activités littorales,
- Contenir le développement urbain.

Au titre du SMVM, le SAR distingue et délimite sur Trois-Bassins plusieurs catégories d'espaces prévues par la loi littoral : les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables du littoral à préserver, les coupures d'urbanisation et la bande des cinquante pas géométriques.



Extrait du SMVM, La Souris Blanche Trois-Bassins

Le projet de mise en compatibilité du PLU n'affecte aucunement les protections édictées au titre du SMVM. Néanmoins, le périmètre opérationnel jouxte un espace naturel remarquable du littoral. Il s'agit de la Ravine de Trois-Bassins.

L'article L.121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le code de l'urbanisme fait obligation à tous les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols de préserver ces espaces. Il prévoit toutefois que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique et que des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

La présente évolution du PLU, permettant de réaliser une opération de logements, ne remet pas en cause la protection des espaces naturels remarquables du littoral. Néanmoins, les aménagements prévus sur le secteur devront respecter les dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.

1.4. Le programme local de l'habitat (PLH) du Territoire de l'Ouest

Le Conseil Communautaire du 16 décembre 2019 du Territoire de l'Ouest a adopté son 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce document fixe les grands objectifs suivants :

- Continuer de répondre aux besoins des ménages précaires, âgés et jeunes (petites typologies, loyers maîtrisés, logements adaptés ;
- Remettre sur le marché les logements vacants ;
- Développer l'offre en logements locatifs sociaux pour répondre à la loi SRU et aux besoins ;
- Maîtriser la ressource foncière et l'aménagement du territoire.

Même s'il ne s'agit pas d'un pôle prioritaire de développement au SCoT, le littoral de Trois Bassins connaît un développement et une attractivité de plus en plus importants qui doivent être maîtrisés afin d'éviter un impact négatif à terme sur :

- Les équilibres territoriaux en termes d'offre de logements,
- La consommation de foncier par le diffus,
- La maîtrise des coûts pour les besoins en équipements publics pour la collectivité.

Le PLH est l'occasion d'acter de l'accompagnement de l'essor du secteur littoral de Trois Bassins et de la nécessaire structuration de son futur développement. Cette structuration sera possible à l'unique conditions de maîtrise de développement du diffus sur la commune, et donc de maîtriser la temporalité de libération des fonciers et le renforcement des conditions d'urbanisation sur la commune (densité développée, financement des équipements publics, typologie de produits, conditions de cession)

Trois-Bassins devra recentrer sa production sur les secteurs urbanisés des quartiers, avec un fort enjeu sur le littoral. Au total, Trois-Bassins doit produire 400 logements, ventilés selon les quartiers (dont environ 150 sur le littoral). Le développement se fait donc de manière raisonnée, concentrée sur les secteurs urbanisés, afin de pouvoir pleinement jouer son rôle de relais, comme le prescrit le SCoT.

La présente évolution du PLU, permettant de réaliser une opération maîtrisée de logements avec une mixité de produits, s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PLH.

1.5. Le SDAGE et le SAGE Ouest

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion a été approuvé par arrêté du 29 mars 2022. Il arrête le programme pluriannuel des mesures prévues pour le bassin de la Réunion pour la période 2022-2027. Il fixe des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (continentales et côtières) et souterraines.

Les SDAGE fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs environnementaux suivants :

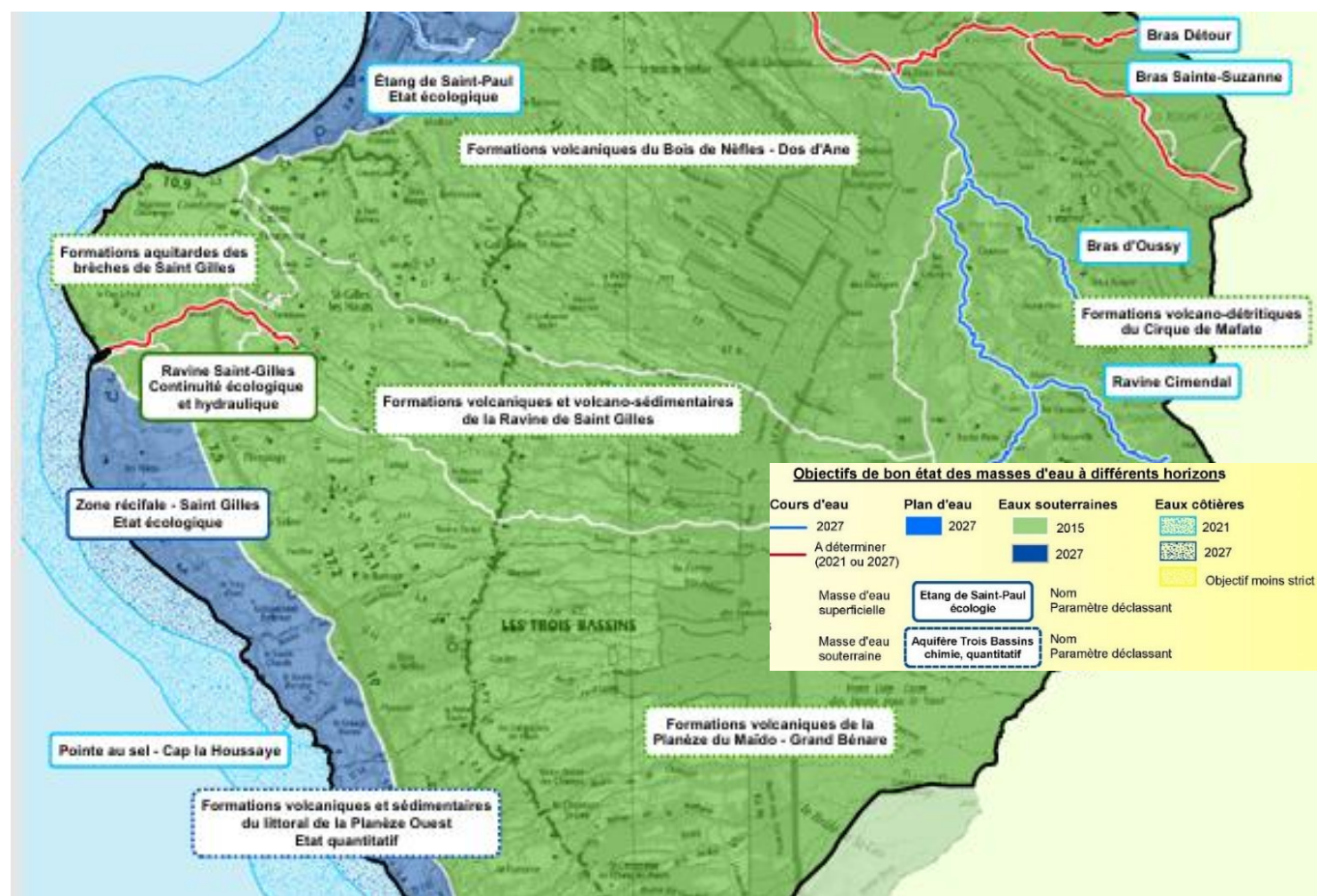
- La non-détérioration de la qualité des eaux
- L'atteinte du « bon état » sur la base de critères écologiques et chimiques pour les eaux superficielles et quantitatifs et chimiques pour les eaux souterraines
- La réduction des rejets de substances prioritaires et la suppression des rejets de substances dangereuses prioritaires
- Le respect des objectifs propres aux zones protégées

La période 2022-2027 constitue le troisième cycle de gestion de la directive de 2000. Même si l'objectif de bon état est visé sur l'ensemble des masses d'eau, les évaluations successives montrent une réalité différente. La directive cadre sur l'eau prévoit ainsi des dérogations possibles, dans certains cas particuliers clairement définis et sous réserve du respect de certains critères.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par le SDAGE de La Réunion, cinq orientations fondamentales ont été fixées :

- Intégrer la gestion de l'eau dans les politiques d'aménagement du territoire dans un contexte de changement climatique
- Préserver les ressources en eau pour garantir l'équilibre des milieux naturels et satisfaire les besoins
- Préserver et rétablir les fonctionnalités des milieux aquatiques et leur biodiversité
- Réduire et maîtriser les pollutions
- Adapter la gouvernance, les financements et la communication en vue de l'atteinte des objectifs de bon état

La zone d'étude se situe sur la masse d'eau souterraine « Formations volcaniques et volcano-sédimentaires du littoral de la Planète Ouest » (FRLG110) classée en état médiocre au SDAGE 2022-2027. Par ailleurs, le projet se situe au niveau du littoral non loin de la masse d'eau côtière « Ouest » (FRLC106). Cette masse d'eau classée en bon état, représente l'exutoire final des eaux de ruissellement du secteur.



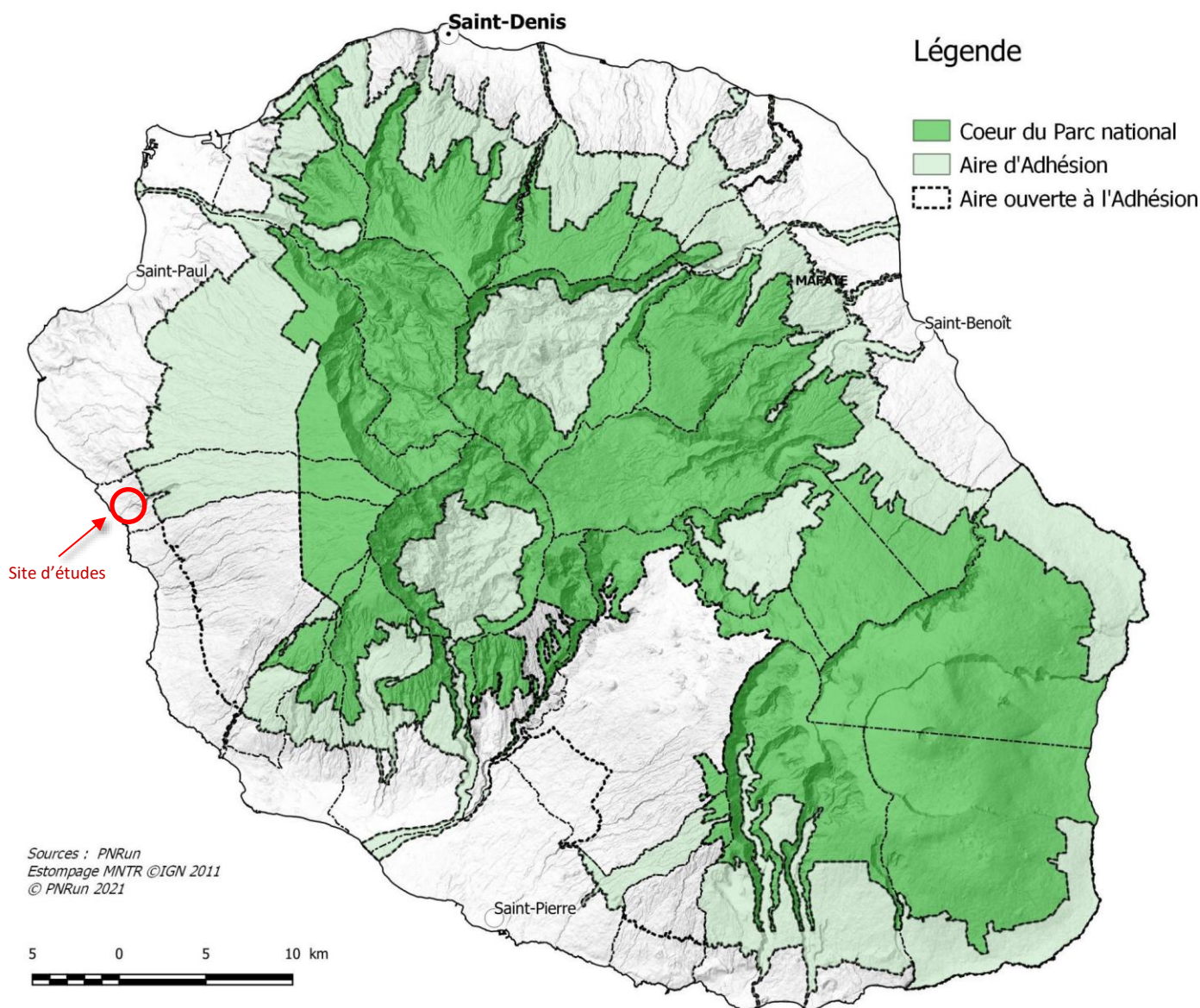
Source : SAGE Ouest validé par arrêté préfectoral le 29 juillet 2015

Le projet d'évolution du PLU est concerné par les orientations relatives à la lutte contre les pollutions de l'eau. Le projet d'aménagement devra ainsi veiller à ne pas entraîner de pollution sur le site en phase travaux et en phase exploitation, afin de ne pas aggraver l'état de la masse d'eau souterraine, et de ne pas altérer l'état de la masse d'eau côtière.

1.6. Le Parc national de La Réunion

Le Parc national de La Réunion (PNR) a été créé par décret ministériel le 5 mars 2007. Il comprend un cœur protégé de 105 000 ha, aux limites fixées par le décret de création et ses cartes annexes, et une aire d'adhésion évolutive qui est redéfinie tous les dix ans à l'intérieur d'un périmètre maximal, lors de la révision de la charte du Parc. Si la zone centrale est axée prioritairement sur la protection, la gestion et la mise en valeur du patrimoine, la zone périphérique est davantage destinée à l'aménagement et au développement. Elle n'est pas assujettie à la réglementation particulière du Parc.

Concernant l'aire d'adhésion, le décret de création du PNR fixe la limite maximale des territoires des communes ayant vocation à adhérer à la charte. A l'intérieur de celle-ci, chaque commune peut adhérer librement à ce document juridique qui définit un projet commun d'aménagement, de développement durable, de préservation et de valorisation du patrimoine naturel autour du cœur.



La présente évolution du PLU ne concerne pas les aires de protection du Parc national de La Réunion.

1.7. Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le Territoire de l'Ouest élabore son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET 2025-2031), prescrit par délibération en Conseil Communautaire du 15 février 2021. Ce document, arrêté le 4 novembre 2024, propose une stratégie structurée autour de six grandes orientations visant à répondre aux enjeux du territoire :

- Développer les mobilités alternatives et décarbonées : réduire l'usage de la voiture individuelle et encourager les transports collectifs et doux (vélos, marche).
- Réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables : encourager la sobriété énergétique et renforcer la part des énergies renouvelables, notamment grâce à des projets photovoltaïques et de biomasse.
- Aménager un territoire résilient : adapter les infrastructures et les aménagements aux défis du changement climatique, protéger les populations et les milieux naturels vulnérables.

- Favoriser un modèle économique plus durable : encourager une économie circulaire et locale, réduisant la dépendance aux importations de biens et favorisant les circuits courts.
- Assurer la préservation de la qualité de l'air : réduire les émissions de polluants, notamment grâce à la diminution des transports thermiques et à la promotion de véhicules électriques.
- Faire vivre le PCAET : mettre en place une gouvernance efficace pour garantir la mise en œuvre des actions du PCAET, avec une implication forte des élus et des acteurs locaux.

Le projet d'évolution du PLU est concerné par les orientations du PCAET. L'aménagement du site devra veiller à préserver la qualité de l'air en réduisant les pollutions atmosphériques et les consommations énergétiques.

Ainsi, l'OAP créée dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU engage :

- Ses plantations arborées denses
- La création d'un parc paysager en partie aval, en balcon sur l'océan
- Un ensemble de voies devant faire l'objet d'aménagements spécifiques facilitant les déplacements doux, associés à une végétalisation conséquente afin d'offrir un confort d'usage
- Des cheminements piétons traversant le quartier et qui se grefferont sur les chemins alentour afin de relier le nouveau quartier aux autres espaces urbains du quartier, dans une logique de proximité
- Une densité minimale de 30 log/ha sur l'opération
- Un projet veillant à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols : voies calibrées au plus juste, stationnement sous bâtiment ou perméable
- Des programmes de construction qui développeront une architecture tropicale bioclimatique avec une implantation favorable à une bonne aéraulique, des protections solaires efficaces, une végétalisation poussée des abords
- Une palette végétale qui s'appuiera sur les recommandations de DAUPI et privilégiera les essences adaptées aux conditions bioclimatiques (zone L1 Falaise sèche et basse de la cote sous le vent ou zone 1 Savane)
- Au-delà de la plantation de végétaux en respectant les trois strates (herbacée, arbustive et arborée), le projet paysager intégrera des espaces propres à maintenir/développer la richesse écologique comme notamment les micro-forêts qui créent par leur densité et variété végétale de véritables îlots-refuge pour la faune et participent à la création d'îlots de fraîcheur.

De plus, le règlement est complété dans ce sens pour le secteur Ub-gr créé :

- Les éclairages publics et collectifs respecteront les préconisations de la SEOR en matière de température de couleur, de distribution du flux lumineux, de niveau d'éclairement et de gestion de la puissance et extinctions
- Des souplesses d'implantations sont autorisées dans la marge de recul pour certains éléments nécessaires à la protection bioclimatique de la construction (débords de toiture, doubles-peaux, protection solaire...) par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Des normes garantissant des surfaces minimales en espace vert, perméables, plantées et paysagers, même pour les aires de stationnement.
- Des plantations qui participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 50% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration).

1.8. Les servitudes d'utilité publique

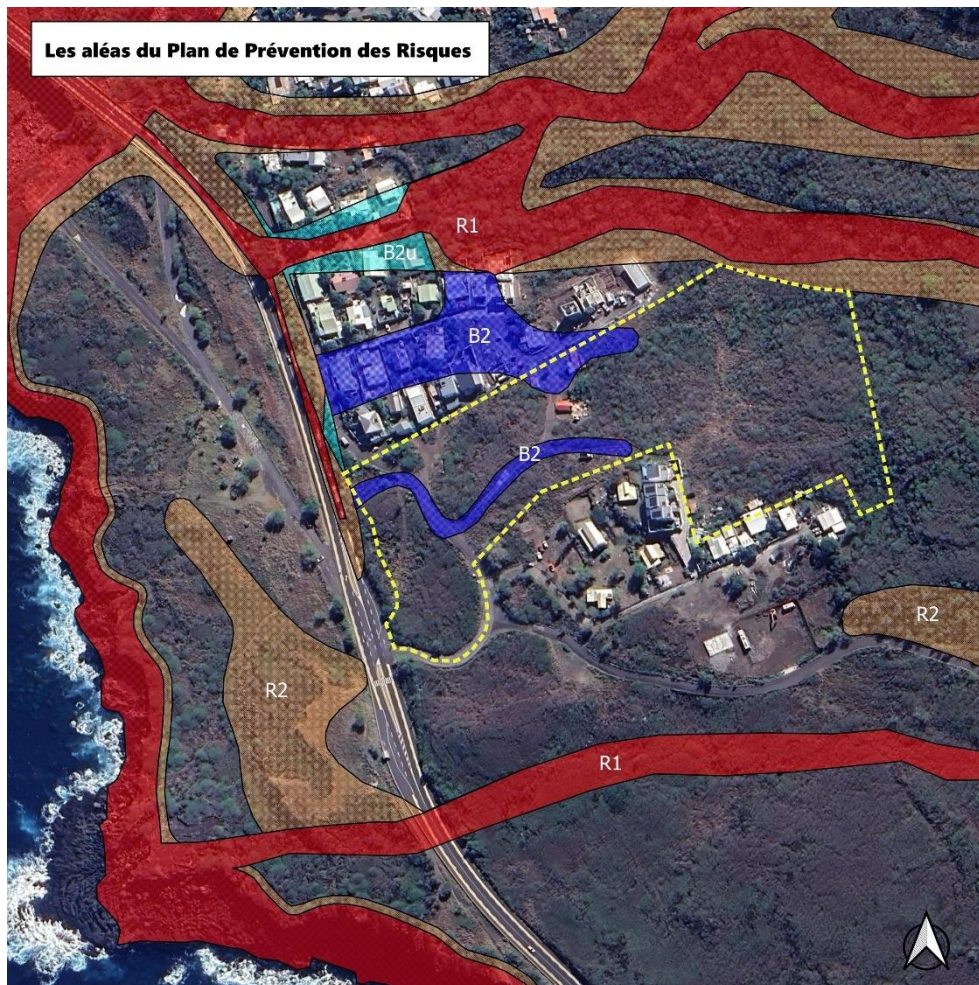
1.8.1. Le Plan de Prévention des Risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques naturels (inondation et mouvement de terrain) a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 décembre 2013. Le règlement du PPRn comporte l'ensemble des prescriptions applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions sont opposables à toute autorisation d'utilisation du sol et les dispositions d'urbanisme doivent figurer dans le corps de l'autorisation administrative d'occuper le sol.

Parmi les zones exposées aux risques, le PPR distingue :

- Des zones très exposées concernées par un aléa fort inondation et/ou à un aléa très élevé, élevé ou moyen mouvement de terrain : zones inconstructibles, appelées zones rouges (R);

- Des zones moyennement ou faiblement exposées concernées par un aléa inondation moyen et/ou un aléa moyen (dans certaines conditions), modéré ou faible mouvement de terrain, appelées zones bleues (B): zones constructibles avec prescriptions.



Le périmètre du projet est uniquement concerné par deux zones B2, correspondant à l'aléa faible mouvement de terrain, combiné à l'aléa moyen inondation. On notera qu'au sein des zones B2, les nouvelles constructions devront se situer au-dessus de la côte de référence, et qu'elles ne devront pas faire obstacle aux libres écoulements des eaux.

L'aménagement du site devra être compatible avec le règlement du PPRn.

Ainsi, l'OAP créée dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU engage :

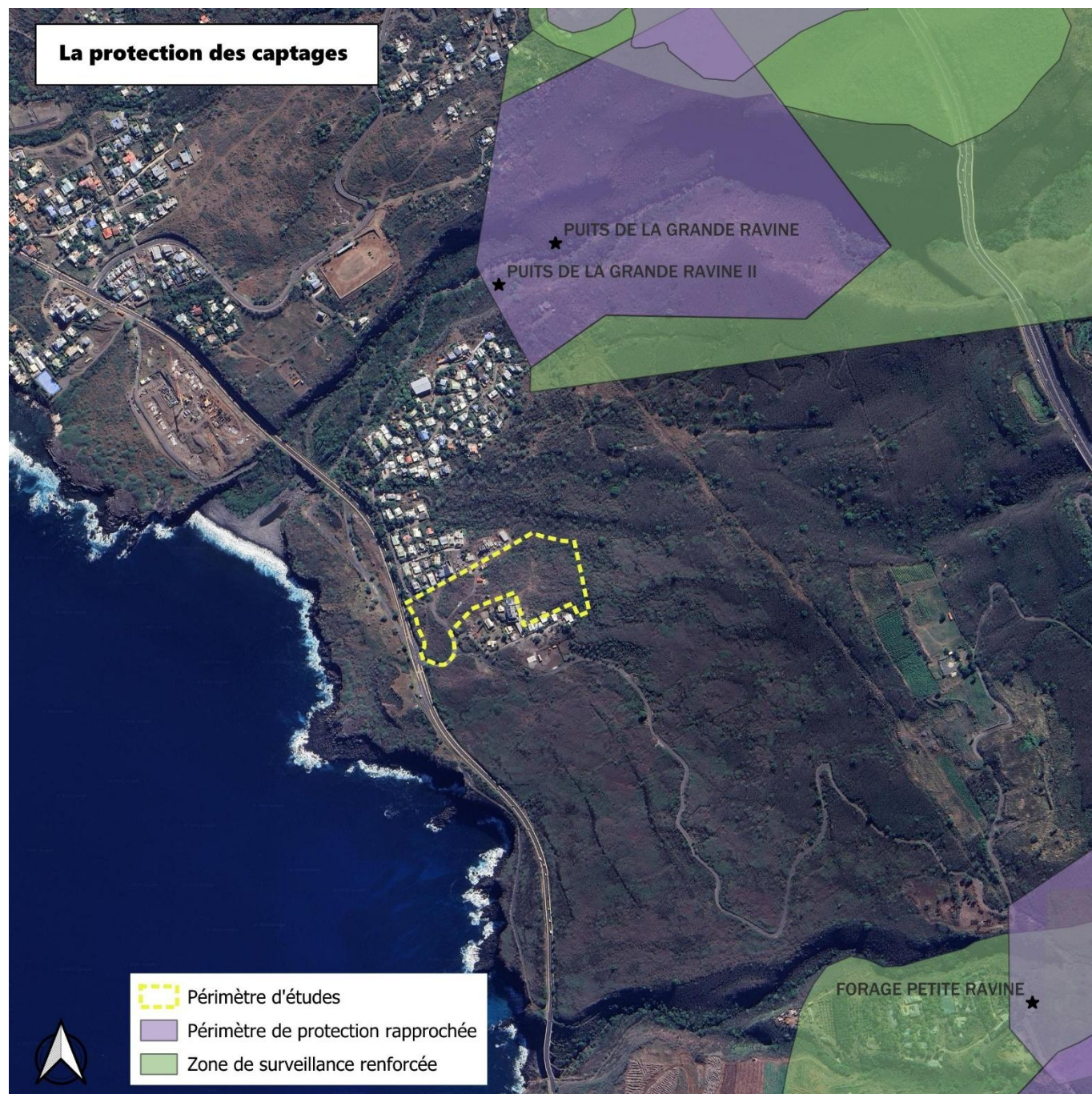
- Un projet veillant à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols : voies calibrées au plus juste, stationnement sous bâtiment ou perméable
- Une gestion intégrée des eaux pluviales optimale dans l'espace public comme dans les lots privés, une volonté de favoriser la récupération des eaux pluviales dans l'espace privé, et de manière générale une gestion qui s'appuiera sur les principes édictés par la GIEP : rétention/infiltration au plus près de la goutte d'eau, simplicité des solutions, mixité des usages, prise en compte de la végétation, limitation/suppression des réseaux enterrés...
- Un réseau viaire s'adaptant au maximum à la pente pour limiter les terrassements et les soutènements
- Une densité végétale qui permettra une captation importante des ruissellements et favorisera l'infiltration des eaux pluviales sur site.

De plus, le règlement est complété dans ce sens pour le secteur Ub-gr créé :

- La gestion des eaux pluviales sera réalisée à partir des principes de la GIEP
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives devront préserver une transparence hydraulique et écologique, en limitant au maximum les soubassements, au profit de clôtures grillagées posées au sol, ou par le biais d'ouvertures dans la maçonnerie correctement dimensionnées en cas de soubassement
- Des normes garantissant des surfaces minimales en espace vert, perméables, plantées et paysagers, même pour les aires de stationnement.

1.8.2. Les périmètres de protection de captages

Les nappes de la commune de Trois-Bassins font l'objet de prélèvements au travers de forages, puits et pompages pour l'alimentation en eau potable (AEP), l'irrigation et l'industrie.



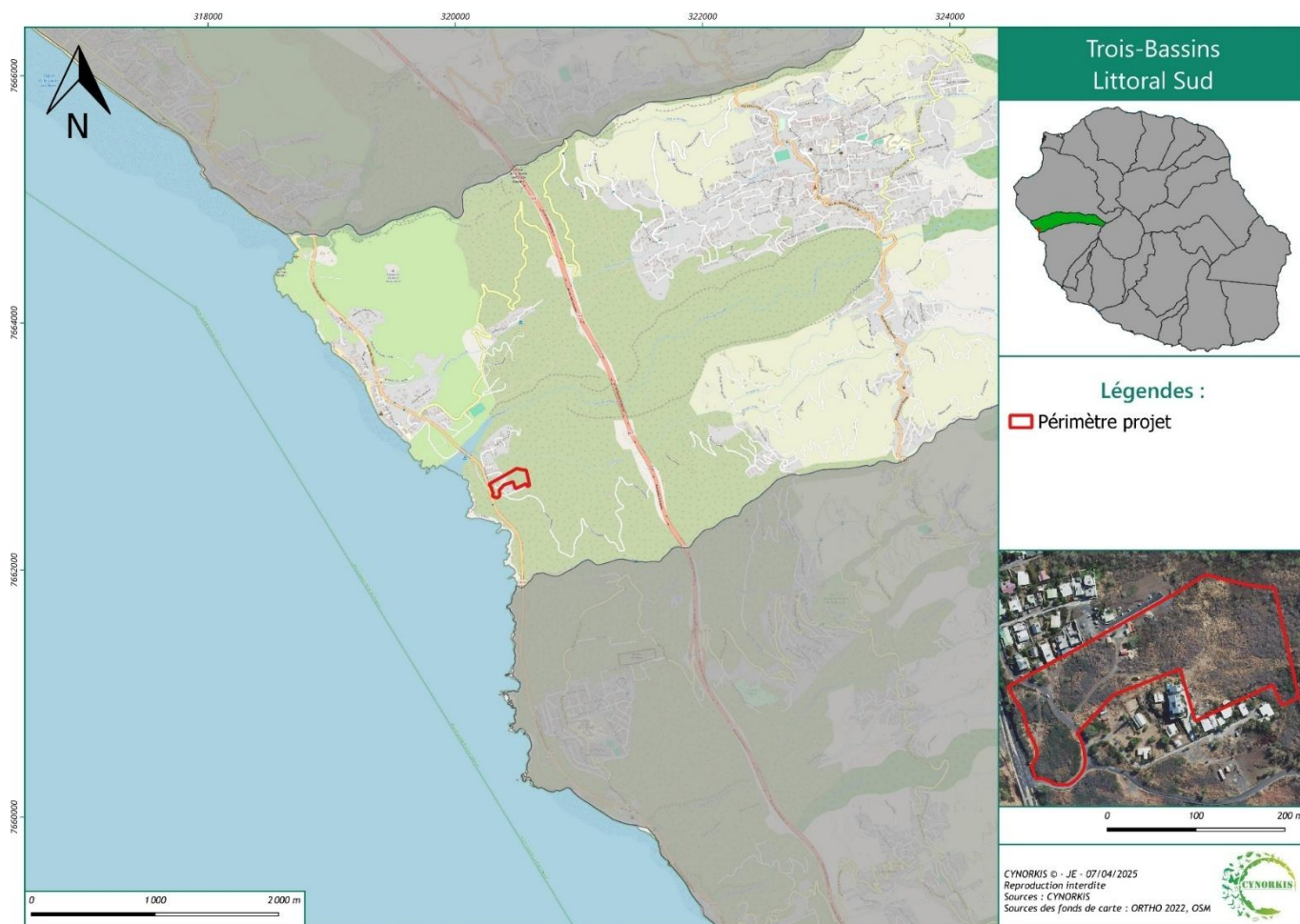
Le périmètre du projet n'est ni concerné par un captage en eau potable ni par des périmètres de protection associés.

L'état initial de l'environnement

Les éléments ci-après sont issus en partie de la note de cadrage réglementaire réalisée par le bureau d'études Cynorkis en 2025.

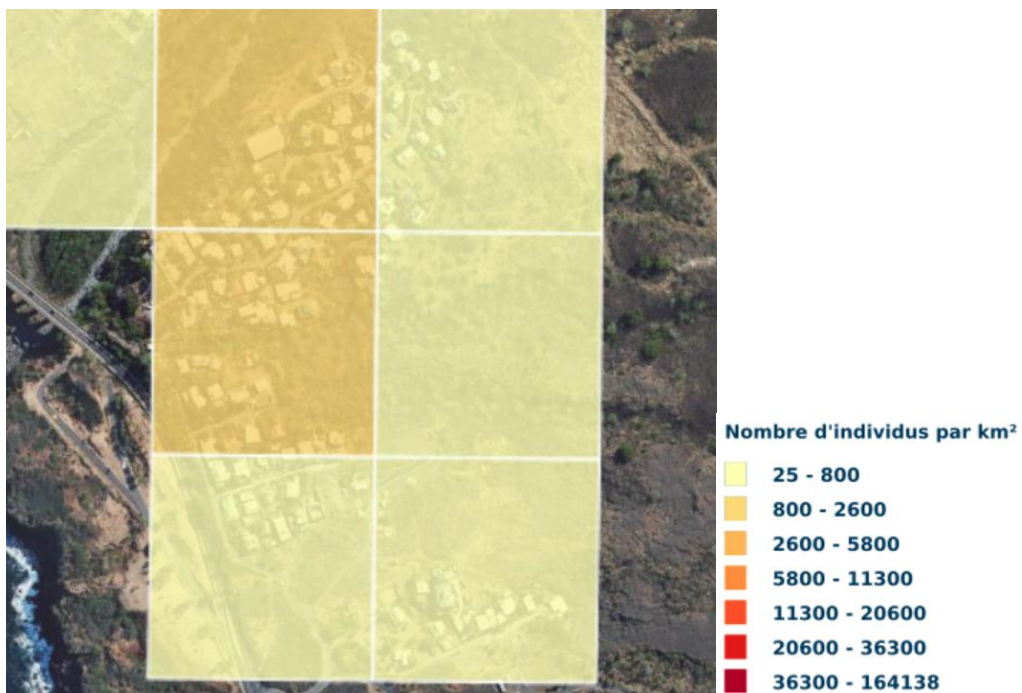
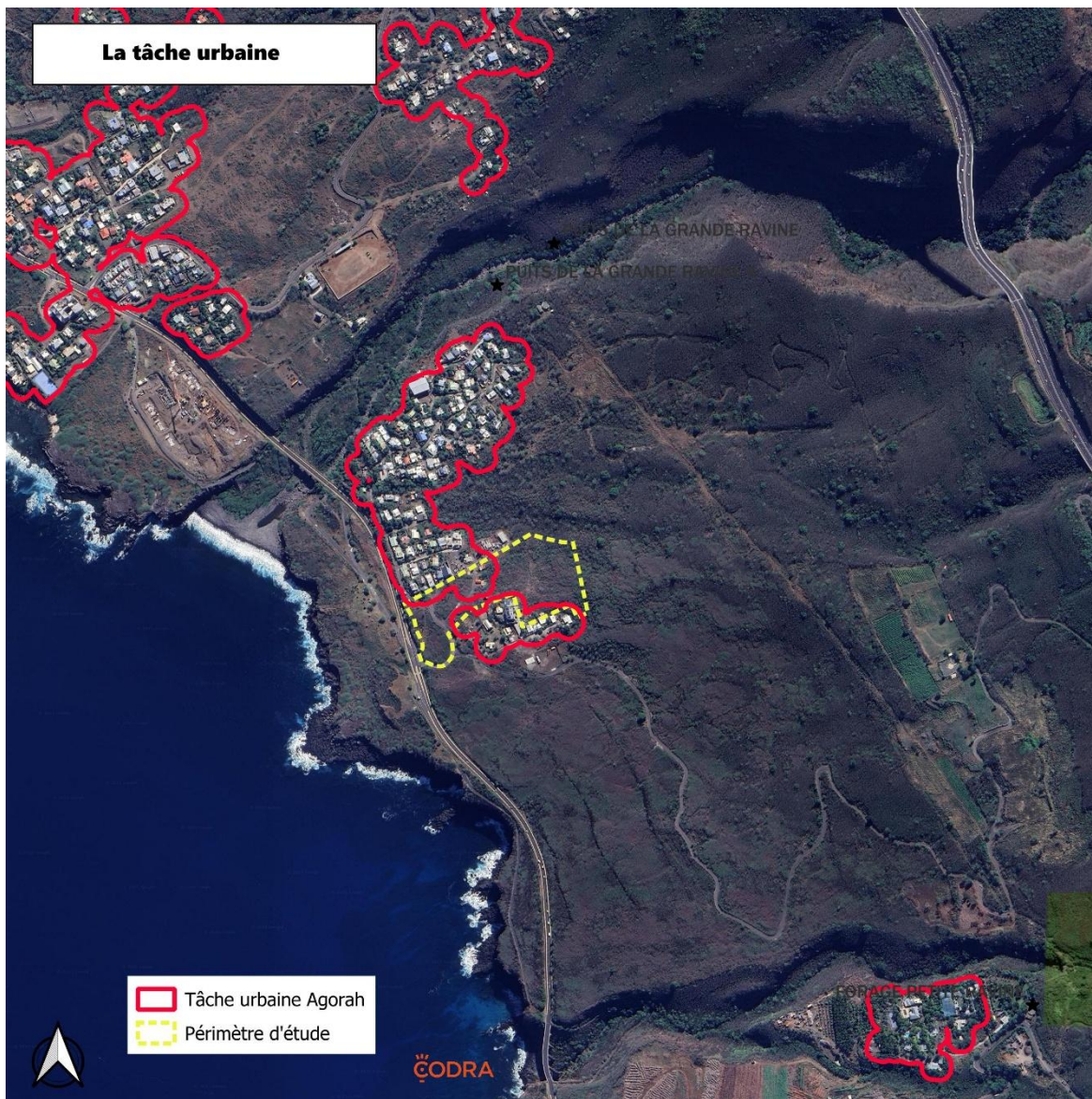
1. La localisation du projet

Situé à Trois-Bassins, dans le quartier de la Souris Blanche, le site est bordé au Nord par la Grande Ravine et à l'Ouest par la RN1a qui marquent clairement ses limites.



Source : Cynorkis, Périmètre d'étude vis-à-vis des sensibilités écologiques

Le site d'études est ainsi localisé entre deux entités urbanisées.



Source : [Geoportail.gouv](http://Geoportail.gouv.fr)

2. Les corridors et la trame verte et bleue

Le concept de continuité écologique est un outil scientifique développé pour matérialiser les potentialités de déplacement des espèces. Ce principe se décline en "trame verte et bleue" et devient alors un outil d'aménagement du territoire.

La trame verte et bleue (TVB) représente donc le réseau d'espaces naturels et ruraux d'intérêt écologique. Ces espaces, tous interconnectés, permettent aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire, etc. Leur maintien et le maintien de leurs interconnexions sont donc essentiels à la préservation de la biodiversité.

Ces réseaux écologiques sont principalement identifiés à partir :

- Des réservoirs de biodiversité. Ce sont des zones où la biodiversité est particulièrement riche. Elles regroupent de façon générale les zones soumises à une protection et les milieux patrimoniaux hors espaces protégés ;
- Des corridors écologiques qui relient (ou pourraient relier) les réservoirs biologiques entre eux.

L'expertise des continuités écologiques se base sur :

- L'étude d'identification des processus de biodiversité à La Réunion (Lagabrielle et al. 2009) ;
- L'étude d'approche spatiale des continuités écologiques à La Réunion (Bouteille 2012) ;
- L'étude préalable à l'identification des réseaux écologiques à La Réunion (ASCONIT 2014).

De plus, ces analyses portent sur 3 trames :

- Trame terrestre (animaux/végétaux terrestres) ;
- Trame aérienne (oiseaux principalement) ;
- Trame eaux douces et marines (animaux et végétaux aquatiques).

Suite à l'analyse des données bibliographiques, il ressort que l'entièreté du site est située au sein d'un vaste corridor avéré pour la faune aérienne. Les enjeux de continuité pour les oiseaux sont donc significatifs.

Concernant la trame terrestre, le périmètre d'études se superpose à un corridor de biodiversité terrestre potentiel, et à un corridor de biodiversité terrestre avéré sur sa partie Ouest. A noter également que le projet se trouve à proximité immédiate de réservoirs de biodiversité potentiels. Les enjeux de continuités relatifs à la faune et la flore terrestres sont donc modérés au vu de ces données.



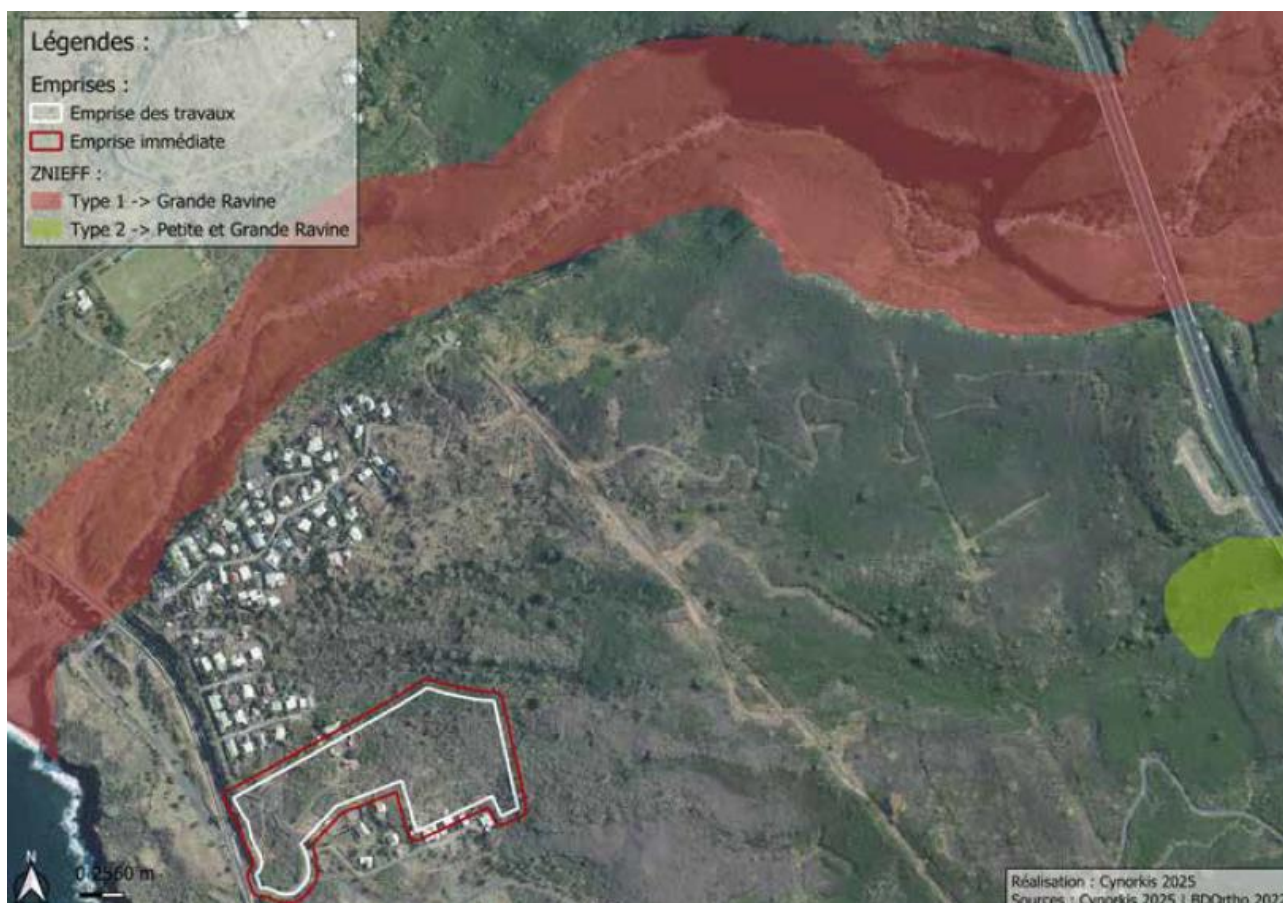
Le projet se situe au sein d'un corridor avéré de la trame aérienne, ainsi que d'un corridor potentiel de la trame terrestre et d'un corridor avéré de la trame terrestre sur sa partie Ouest. L'enjeu concernant la biodiversité est modéré.

3. Les ZNIEFF

Lancé en 1982 par le ministère de l'Environnement, le programme d'inventaire des ZNIEFF constitue un outil essentiel à la connaissance scientifique du patrimoine naturel. Sans statut juridique particulier, l'inventaire permet d'identifier les enjeux écologiques d'un territoire, constituant un porter à connaissance utile pour les projets d'aménagement ou la gestion du territoire.

Il est possible de différencier :

- Les ZNIEFF de type I, sites de superficie réduite abritant au moins une espèce et/ou habitat rare menacé (« espèce déterminante »).
- Les ZNIEFF de type II, grands ensembles offrant des potentialités biologiques importantes.



Source : Cynorkis, Périmètre des ZNIEFF

Le projet n'est pas concerné par les périmètres ZNIEFF de la Réunion.

4. L'expertise écologique

Ce chapitre présente les résultats de l'inventaire écologique réalisé par Cynorkis en saison humide (avril 2025) et en saison sèche (juin 2025), et dont le rapport complet est présent en annexe.

1.1. L'habitat et la flore

L'ensemble de l'aire d'étude a été parcourue à pied afin de caractériser les cortèges végétaux présents sur site. Les relevés phytosociologiques ont permis de distinguer les 5 macro-habitats suivants :

- Fourré à *Dichrostachys cinerea* avec enrochement abritant *Actinopteris semiflabellata* ;
- Savane à *Heteropogon contortus* ;
- Fourré à *Leucaena leucocephala* ;
- Friche herbacée mixte à *Heteropogon contortus*, *Urochloa maxima*, *Desmanthus virgatus* et *Zaleya pentandra* ;
- Fourré à *Leucaena leucocephala* piqué d'*Aloe vera* et d'*Agave americana*.

Les espèces répertoriées dans les fourrés sont majoritairement des espèces exotiques envahissantes dites EEE (*Dichrostachys cinerea*, *Leucaena leucocephala*). Ceux-ci sont difficilement pénétrables du fait d'une forte densité, laissant ainsi peu de place au développement d'espèces indigènes. Cela implique donc un enjeu de conservation négligeable pour ces habitats.

Des poches de savane et friches à *Heteropogon contortus* subsistent au milieu des fourrés malgré la forte pression et régénération des EEE qui l'entourent. Le cortège floristique de cet habitat est représenté par quelques espèces indigènes à préoccupation mineure, ainsi que des EEE, son enjeu de conservation est faible.



Source : Cynorkis, Répartition des micro-habitats de la zone d'étude

Ce sont donc au total 53 espèces de flore qui ont été inventoriées sur le site d'études. Parmi celles-ci :

- 20,7 % sont indigènes (11 espèces) :
 - Les espèces indigènes présentent un enjeu de conservation faible, étant toutes classées comme préoccupation mineures (IUCN, 2022). Elles incluent des espèces assez rares telles que *Actinopteris*

semiflabellata présente dans les enrochements, et la petite herbe de l'eau (*Commelina diffusa*). L'herbacée *Heteropogon contortus* est l'espèce indigène la plus abondante, notamment dans le micro-habitat savane. Celle-ci est caractéristique des savanes de l'Ouest de l'île.

- 79,2 % sont exotiques (42 espèces) :
 - Il s'agit d'espèces exotiques très communes (*Leucaena leucocephala*, *Corynandra viscosa*), ainsi que quelques espèces assez rares (*Dichrostachys cinerea*, *Euphorbia tirucalli*). Quelques espèces ornementales (*Kalanchoe daigremontiana*, *Aloe vera*) et alimentaires (*Annona squamosa*, *Hylocereus undatus*) ont également été identifiées. La forte abondance de ces espèces exotiques témoigne d'un milieu fortement dégradé. De plus la présence de gravats indique que le périmètre étudié a précédemment été remanié par l'activité humaine.
 - Une part importante des espèces exotiques inventoriées est considérée comme envahissante (niveau 3 et plus selon le CBNM). Ainsi, il est possible de retrouver du cassis (*Leucaena leucocephala*), du kéké (*Dichrostachys cinerea*), du Fataque (*Urochloa maxima*). **Au total ce sont 24 EEE qui ont été identifiées sur le site, soit environ 45,3% du panel d'espèces.**



Source : Cynorkis, Répartition des stations floristiques indigènes

1.2. La faune

1.2.1. Les oiseaux forestiers endémiques

Le protocole IPA (Indice Ponctuel d'Abondance) mis en place ainsi que les relevés opportunistes confirme la présence de 2 espèces d'oiseaux forestiers endémiques/indigènes au sein de l'emprise du projet : l'oiseau blanc (*Zosterops borbonicus subsp. Borbonicus*) et la tourterelle malgache (*Nesoenas picturatus*).

Aucune nidification n'a été observée lors des prospections, le site semble peu propice à la reproduction et à l'alimentation de ces espèces sur une grande partie du projet, la végétation est principalement composée de *Prosopis juliflora*, et le sol est

rocaillieux. Les tourterelles malgaches ont seulement été vues en survol et les oiseaux blancs ont uniquement été vus sur de grands arbres en extrémité haute du site ainsi que dans les arbres d'ornement présents sur les zones habitées.

L'enjeu local de conservation est jugé **fort** pour *Nesoenas picturatus* et pour *Zosterops borbonicus subsp. Borbonicus*.



Source : Cynorkis, Localisations des relevés opportunistes concernant les oiseaux forestiers endémiques/indigènes sur l'emprise du projet

1.2.2. Les oiseaux exotiques

Huit espèces d'oiseaux exotiques ont également été contactées lors des IPA :

- **Le martin triste** (*Acridotheres tristis*), 5 couples contactés ;
- **Le pigeon domestique** (*Columba livia domestica*), 3 couples contactés ;
- **Le foudi de Madagascar** (*Foudia madagascariensis*), 6 couples contactés ;
- **La tourterelle péi** (*Geopelia striata*), 0,5 couple contacté ;
- **Le capucin damier** (*Lonchura punctulata*), 5 couples contactés ;
- **Le moineau commun** (*Passer domesticus*), 4 couples contactés ;
- **Le tisserin gendarme** (*Ploceus cucullatus spilonotus*), 3 couples contactés ;
- **Le merle de Maurice** (*Pycnonotus jocosus emeria*), 7,5 couples contactés.

1.2.3. Les oiseaux rupestres

La salangane des Mascareignes (*Aerodramus francicus*) et l'hirondelle de Bourbon (*Phedina borbonica*) sont les deux espèces rupestres indigènes de La Réunion. Contrairement aux passereaux, la présence sur un site donné peut être liée à un certain nombre de causes, notamment la météo et les mouvements d'insectes volants associés.

Les salanganes des Mascareignes passent leur journée en vol souvent en groupe, à se nourrir d'insectes. Les hirondelles de Bourbon, à la différence des Salanganes, peuvent se poser en journée, sur un arbre ou un fil électrique par exemple (SEOR 2018).

L'hirondelle de bourbon n'a pas été observée sur site. Malgré cela, il n'est pas impossible que l'espèce soit observée sur site.

La Salangane des Mascareignes quant à elle a été observée sur le protocole IPA (en moyenne 5 individus par IPA). Ajoutés à cela, 13 contacts ont été réalisés lors des relevés opportunistes en été et 21 contacts en hiver. Cinq groupes ont été observés, seuls des survols ont été vus, mais la chasse sur site n'est pas impossible, car de nombreux petits insectes sont présents.

Les habitats du périmètre d'études sont peu propices à la nidification de ces espèces. En effet, ces espèces se regroupent en colonies dans des cavernes ou grottes. Aucune de ces structures géologiques n'a été identifiée au sein du périmètre d'études. La reproduction est donc peu probable.

Au vu de ces observations, l'enjeu est modéré pour *Aerodramus francicus*, l'enjeu est faible pour *Phedina borbonica*.

1.2.4. Les oiseaux marins

Le Puffin Tropical (*Puffinus lherminieri bailloni*) est une sous-espèce endémique de l'île de La Réunion. Il niche dans les falaises, les flancs des ravines et des remparts, parfois très près des habitations. Il se rend au nid après la nuit tombée et repart avant l'aube (SEOR, 2018b). Le périmètre d'études est une zone de déplacement fortement utilisée par l'espèce, mais ne semble pas favorable à la nidification. **Le niveau d'enjeu de conservation des *Puffinus lherminieri bailloni* est jugé fort.**

Le Pétrel de Barau (*Pterodroma barau*) est une espèce endémique de La Réunion. Cet oiseau marin niche dans des terriers situés dans les falaises entre 2 200 m et 3000 m (Faulquier & Le Corre, 2018). Le flux des Pétrel de Barau est défini comme faible dans le secteur (Gineste, 2016). La zone d'études est donc éloignée des terriers et n'est pas un espace privilégié lors des déplacements entre les terriers et les zones d'alimentation. **En conséquence, le niveau d'enjeu de conservation des *Pterodroma barau* est faible au sein du périmètre d'études.**

Le Puffin du Pacifique (*Ardenna pacifica*) est une espèce indigène. Les sites de reproduction connus pour cette espèce sont situés sur les falaises Nord et Sud de l'île, à l'entrée du cirque de Mafate et de Cilaos ainsi que sur l'îlot de Petite-Île. La zone d'études est donc éloignée des terriers et n'est pas un espace privilégié lors des déplacements. **Le niveau d'enjeu de conservation des *Ardenna pacifica* est faible.**

Le Pétrel noir de Bourbon (*Pseudobulweria aterrima*) est une espèce endémique de La Réunion. Les données rapportées par le Life+Pétrel en 2016 montrent que le couloir de vol emprunté par l'espèce survole le périmètre d'études. Par contre, peu d'échouage a été répertorié dans le secteur de Trois-Bassins. **En conséquence, le niveau d'enjeu de conservation des *Pseudobulweria aterrima* est modéré.**

Le Paille-en-queue (*Phaethon lepturus*) a été contacté sur site (3 survols lors des relevés opportunistes). L'abondance relative de l'espèce est définie comme modérée dans la zone selon les observations de Faune-Réunion (SEOR, 2018a). L'espèce se nourrit en mer et le site n'est pas particulièrement favorable à sa reproduction. **En conséquence, le niveau d'enjeu de conservation des *Phaethon lepturus* est faible.**

1.2.5. Les rapaces

Les inventaires menés sur le site ont confirmé la présence d'une seule espèce de rapace : le Busard de maillard (*Circus maillardi*). Un mâle a été contacté lors des relevés opportunistes.

Lors de la focale d'observations estivale, 1 individu mâle a également été observé. Il s'agit probablement du même individu que lors des relevés opportunistes. Lors de la focale d'observations hivernale, un individu mâle a également été observé, il n'avait pas de signe distinctif et pourrait être le même individu que celui observé en été.

Tous les individus observés survolaient le site. Le survol est interprétable comme un comportement de recherche alimentaire possible dans le secteur.

Le site semble être peu favorable à la nidification de l'espèce. Les fougères constituent un habitat préférentiel pour la reproduction. Aucune fougère n'a été observée dans la zone du projet.

Le périmètre d'études peut être considéré comme une zone de chasse, car le Papangue se nourrit de petits oiseaux ou musaraignes pouvant être présents sur site.

Au vu de ces observations, l'enjeu est modéré pour *Circus maillardi*.

1.2.6. L'herpétofaune

L'aire de répartition du *Phelsuma borbonica* se trouve à plus de 12 km de l'emprise du projet et l'aire de répartition du *Phelsuma inexpectata* se trouve à plus de 39 km de l'emprise du projet. Les prospections opportunistes qui ont été réalisées n'ont pas

permis d'identifier les espèces sur site. Étant donné que les aires de répartition sont éloignées et qu'aucun individu n'a été observé lors des prospections, il semble peu probable que les espèces soient présentes sur site.

Les niveaux d'enjeux de conservation du *Phelsuma borbonica* et du *Phelsuma inexpectata* au sein du périmètre d'études sont nuls.

Par ailleurs *Furcifer pardalis*, espèce exotique protégée, peut être présente sur le site.

Le niveau d'enjeu de conservation de cette espèce au sein du périmètre d'études est faible.

L'hémidactyle à petites tâches (*Hemidactylus parvimaculatus*) et l'agame des roches (*Agama picticauda*), 2 espèces de reptiles exotiques, sont également présents sur site.

1.2.7. Les chiroptères

Nous avons 4 nuits (2 en été 2 en hiver) d'enregistrement (de 18H00 à 06H00) sur 1 point d'écoute au sein du périmètre d'études. Ces enregistrements ont conduit à identifier 1 espèce : le Petit molosse de La Réunion (*Mormopterus francoismoutoui*).

Il y a une forte activité de l'espèce en été, cette activité est plus faible en hiver.

Le Petit molosse, montre une activité différente sur les 2 nuits d'enregistrement en été : l'activité enregistrée lors de la 1ère nuit est plus élevée en 2nd partie de nuit (de minuit à 6H) avec un pic d'activité à 95% de 4H à 5H. Tandis que l'activité est plus élevée en 1ère partie de nuit (de 18H à minuit) pour la 2nd nuit d'enregistrement avec un pic d'activité à 100% de 20H à 21H.

En hiver les 2 nuits suivent un schéma similaire avec une forte activité en début de nuit puis une activité plus faible pour le reste de la nuit. Les enregistrements montrent une activité de chasse avérée sur site, les prospections nocturnes confirment des comportements de chasse. Aucun indice de présence (odeur, guano, ...) ne montre la présence d'un gîte dans l'emprise du projet.

Pour le Taphien de Maurice, aucune activité n'a été détectée par l'enregistreur positionné en partie haute du site. Par contre des survols ont été observés de nuit en partie basse du périmètre d'études. La présence de *Taphozous mauritanus* est donc avérée sur site. Le site semble toutefois peu favorable à la présence de gîtes pour l'espèce.

Le statut de conservation UICN (LC) implique un niveau d'enjeu de conservation **faible** pour le *Mormopterus francoismoutoui*.

Le statut NT sur la liste rouge UICN et la rareté de l'espèce à La Réunion (AC) impliquent un enjeu **faible** pour le *Taphozous mauritanus* (taxon protégé).

L'étude de la distribution spatiale de la Roussette noire (*Pteropus niger*) à l'échelle de La Réunion est en cours par le GCOI (Groupe Chiroptères Océan Indien). Cette espèce est principalement présente dans les zones agricoles du secteur Est de La Réunion, il n'y a pas de zones agricoles au sein du projet. Par conséquent, un enjeu **faible** est considéré pour la Roussette noire (taxon protégé).

1.2.8. Entomofaune

Les résultats issus de l'entomofaune ont été classés en 4 catégories, les endémiques (originaires stricte de La Réunion), les subendémiques (originaires des Mascareignes), les indigènes (qui se sont naturellement introduits à La Réunion) et les indéterminés (avec des études de taxonomies en cours).

3 espèces ont un statut indéterminé : *Plexippus paykullii* et *Thomisus sp.*, 2 espèces d'araignées avec 1 contact chacun ainsi que *Gryllobates sigillatus* (1 espèce de grillon) avec 76 contacts.

33 espèces endémiques/subendémiques/indigènes ont été identifiées sur site à ce jour :

- 5 espèces d'araignée (dont 2 avec statut endémique) ;
- 8 espèces de coléoptère (dont 3 avec statut endémique) ;
- 7 espèces d'hémiptères ;
- 2 espèces d'hyménoptères ;
- 4 espèces de papillons ;
- 1 espèce de libellule ;
- 6 espèces d'orthoptères.

Les espèces endémiques les plus représentées sont *Heliophanus variabilis* (36 contacts) et *Sulcoptinus reunionensis* (5 contacts). Toutefois le statut d'endémicité de *Heliophanus variabilis* est discuté.

Toutes les espèces endémiques ont un enjeu fort sur site, les espèces subendémiques ont un enjeu modéré, tandis que les espèces indigènes observées et les espèces dont le statut est indéterminé ont un enjeu faible. Aucun enjeu n'a été attribué aux espèces dont le statut n'a pas pu être identifié. Les espèces introduites ont un enjeu nul.

15 espèces introduites ont été identifiées sur site, parmi elles 3 sont envahissantes : *Paratrechina longicornis* (Fourmi folle noire) avec 29 contacts, *Pheidole megacephala* (Fourmi à grosse tête) avec 15 contacts et *Solenopsis germinata* (fourmi de feu tropicale) avec 37 contacts.

La richesse spécifique des espèces introduites est faible par rapport à celle des espèces endémique/subendémique/indigène (36 espèces contre seulement 15 exotiques).

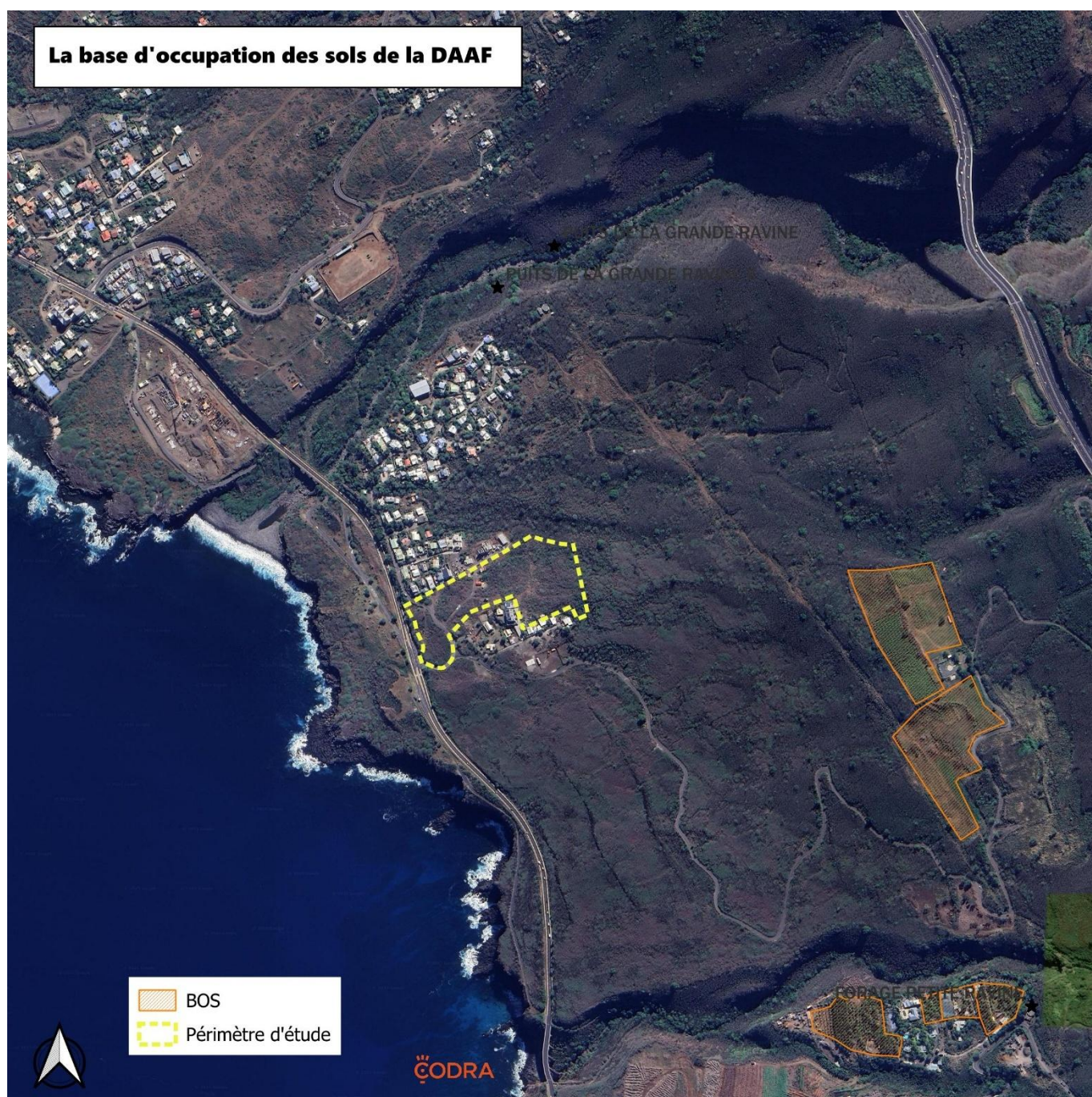
Au vu des enjeux liés à la biodiversité à la suite des inventaires réalisés en saison humide (avril 2025) et en saison sèche (juin 2025), une demande de dérogation espèces protégées ne semble pas nécessaire.

Néanmoins, il sera primordial de respecter les prescriptions suivantes afin de limiter les perturbations envers les espèces en présence :

- Le défrichement devra être réalisé en dehors de la période de reproduction des oiseaux forestiers.
- Avant que ne débutent les opérations de déboisement, un écologue effectue un inventaire ornithologique approfondi. En l'absence d'observation de nids, les travaux d'ouverture du milieu peuvent être menés dans un délai de cinq jours suivant le passage de l'expert faune ; au-delà de cette période, une nouvelle prospection s'impose. Si un nid actif est découvert, les travaux seront stoppés, et une zone tampon sera créée.
- Les travaux de nuit seront interdits pour ne pas impacter les oiseaux de nuit et les chiroptères.
- S'il s'avère qu'un caméléon (*Furcifer pardalis*) devait être découvert pendant les travaux, alors la procédure de sauvegarde proposée par la DEAL (2020) devra être respectée.
- Une attention particulière devra être portée aux invasions biologiques.

5. Les terres agricoles

Le site d'étude n'est pas localisé au sein de la base d'occupation des sols de la DAAF. Les terres cultivées les plus proches sont situées à environ 500 mètres.

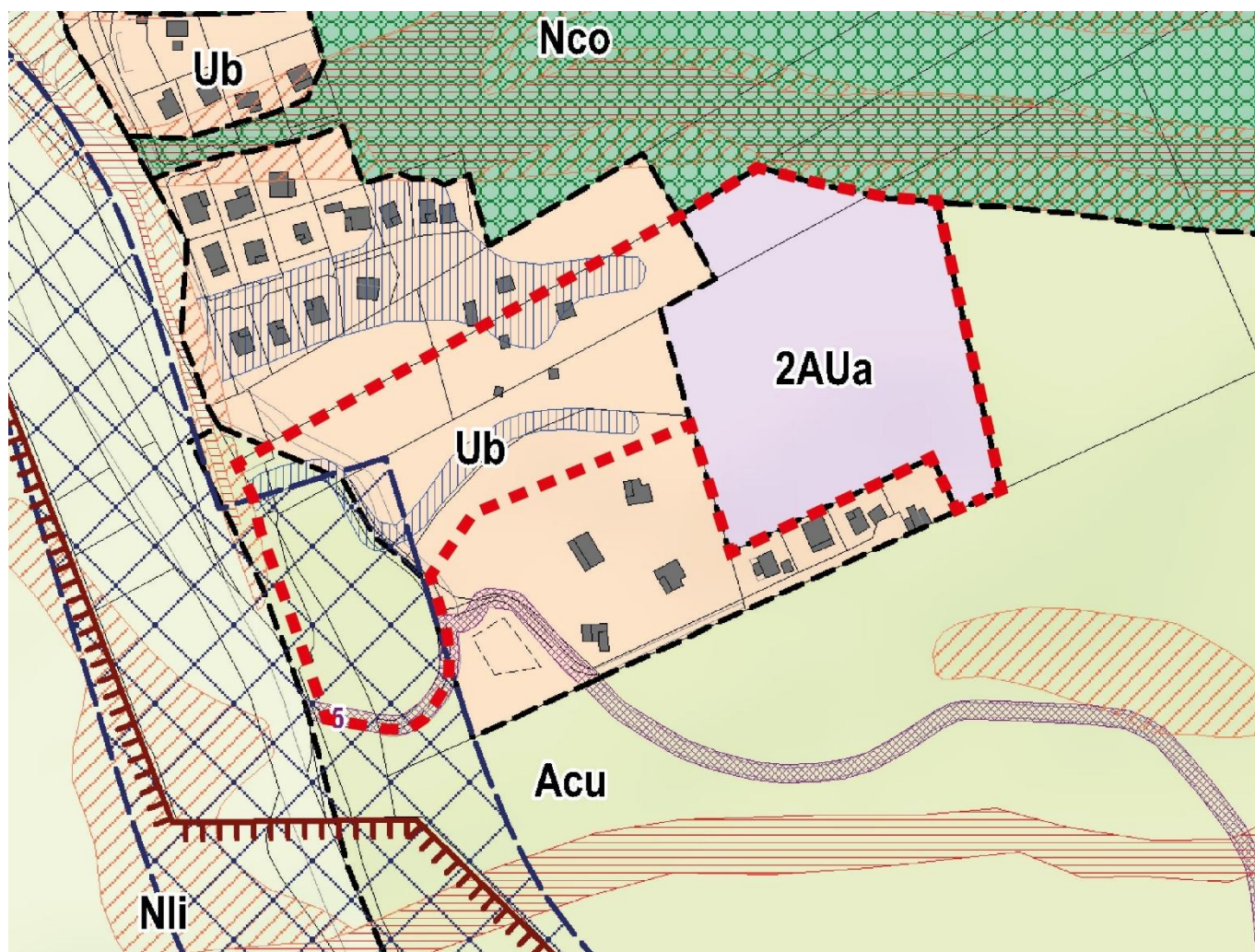


L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Trois-Bassins couvre trois zones différentes du PLU en vigueur :

- La zone Ub, directement constructible, devenue secteur Ub-gr sur le site d'études dans le cadre de la présente déclaration de projet
- La zone 2AUa, correspondant aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR, devenue zone 1AUb-gr sur le site d'études dans le cadre de la présente déclaration de projet
- La zone Acu, correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011, devenue zone Acu-gr sur le site d'études dans le cadre de la présente déclaration de projet



Extrait du zonage du PLU de Trois-Bassins en vigueur avec en pointillé rouge le périmètre opérationnel du projet

L'objectif de la déclaration de projet est de permettre le développement urbain du Littoral Sud par le biais d'une opération notamment résidentielle offrant une mixité de produits. Ce projet nécessite un ajustement du PLU afin notamment d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU.

Dans ce chapitre, les incidences réglementaires de la présente évolution du PLU sont analysées si aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'était réalisée, à savoir si le projet consistait uniquement à classer la zone 2AU en 1AU afin de permettre la constructibilité intégrale du site, sans qu'aucune disposition réglementaire spécifique et orientation d'aménagement et de programmation ne soit proposée pour encadrer le projet dans sa globalité. Les incidences réglementaires après l'application des mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences de la présente déclaration de projet sont évoquées au chapitre ultérieur « Les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du plan sur l'environnement ».

Il est retenu d'examiner les incidences probables de cette modification en fonction de thèmes environnementaux suivants :

- Milieu naturel et biodiversité,
- Paysage et cadre de vie,
- Espace agricole et richesse du sous-sol,
- Ressource en eau potable et assainissement,
- Production énergétique et climat,
- Qualité de l'air et santé humaine,
- Gestion des déchets,
- Risques naturels et technologiques,
- Artificialisation des sols.

	Incidence positive
	Aucune incidence
	Incidence modérée
	Incidence négative

	Zone Acu	Zone Ub	Zone 2AUa
Milieu naturel et biodiversité			
Paysage et cadre de vie			
Espace agricole et richesse du sous-sol			
Production énergétique et climat			
Qualité de l'air et santé humaine			
Gestion des déchets			
Risques naturels et technologiques			
Artificialisation des sols			

Le classement d'une zone 2AU en 1AU accélère le processus d'anthropisation des espaces. Cela reste néanmoins limité au regard des enjeux maîtrisés sur le milieu naturel et sur le fait que la zone soit déjà réservée à une urbanisation future au PLU en vigueur. En ce qui concerne tous les autres thèmes, la mise en compatibilité du PLU n'entraîne aucune incidence probable, même sans disposition réglementaire particulière.

L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Préalablement à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Trois-Bassins a engagé une réflexion d'ensemble pour le confortement du quartier du littoral sud. Une étude de faisabilité a été confiée à LD Austral pour guider les choix.

Un périmètre d'étude élargi comprenant l'ensemble du hameau existant de la Grande Ravine ainsi que ses césures végétales et ses franges immédiates a été retenu. Au sein de cette large emprise, un secteur opérationnel a été retenu. Ce secteur étant sous maîtrise foncière publique, il a été classé en partie en zone urbaine et à urbaniser au PLU de Trois-Bassins approuvé le 21 février 2017.

Dans le cadre de cette de faisabilité, deux scénarios d'aménagement ont été envisagés.

1. Un scénario privilégiant la simplicité opérationnelle

Ce scénario privilégie la simplicité opérationnelle à l'aide d'une desserte viaire organisée autour d'une voie centrale en double sens qui se termine en impasse et d'une voie sens unique vers l'allée des Bananiers. La trame des espaces publics s'organise autour de deux espaces : une première placette en partie basse devant la chapelle et qui accueille quelques commerces en pieds d'immeubles en vis-à-vis. Une seconde placette en surplomb, partiellement en belvédère sur la ravine vient constituer un second espace de vie.

Un espace de temporisation des eaux pluviales est aménagé sur la zone B2u, afin de protéger partiellement les habitations existantes qui ne respectent pas le règlement du PPR.

L'ambiance est peu urbaine en partie basse du fait du maintien des constructions existantes et de la localisation de parcelles individuelles en lisière de l'axe principal. Si la qualité des constructions individuelles est très fermement encadrée, l'image urbaine pourrait être celle du village créole traditionnel, à l'image de l'allée des Cactus. En contrepartie du fait des hauteurs basses des constructions (devant être compensées par une emprise au sol importante) les espaces publics sont moyennement spacieux et aérés.



Source : Etude pour le confortement du quartier du littoral sud – LD Austral – Scénario 1

2. Un scénario privilégiant l'urbanité et la qualité des espaces publics

Ce scénario privilégie l'urbanité et la qualité des espaces publics avec une desserte viaire organisée autour d'une voie centrale en double sens, puis d'une boucle résidentielle et d'une voie sens unique vers l'allée des Bananiers.

La trame des espaces publics s'organise autour d'un cœur de quartier. Celui-ci est composé d'un carré piéton jusqu'au belvédère sur la ravine, avec des activités à définir en continuité de la placette en vue de la contribution à l'animation du quartier. En son cœur est créé un parc paysager, sous la forme d'un jardin des pluies qui collecte et infiltre les EP, apporte de la fraîcheur et de l'ombre et forme un espace intimiste. Le périmètre du jardin des pluies correspond à celui de la zone B2u et permet donc de gérer le risque.

L'entrée du quartier affirme son urbanité et sa nature de polarité locale. Les franges bâties sont d'une hauteur modérée afin de tenir cette polarité. Les parcelles individuelles sont localisées en partie haute, en frange du site afin de favoriser l'intégration paysagère du projet et la cohabitation avec les riverains.



Source : Etude pour le confortement du quartier du littoral sud – LD Austral – Scénario 2

3. Le parti retenu

La commune de Trois-Bassins a retenu le deuxième scénario au regard de plusieurs critères environnementaux et programmatiques.

L'entrée du quartier, première image de l'opération, est particulièrement soignée, et affirme son urbanité ainsi que sa nature de polarité locale. Les espaces publics sont généreux, à la fois conviviaux (placette urbaine) et ornementaux (bosquets et jardins de pluie). La densité est plus importante sur la partie haute du secteur.

Le projet prévoit deux typologies de logements : logements intermédiaires et maisons individuelles. Toutes les constructions disposent de jardins privatifs en RDC, garant d'une ambiance tropicale et d'un art de vivre traditionnel. Les faibles hauteurs et l'architecture permettront de s'intégrer à l'environnement urbain et paysager.

La trame des espaces publics s'organise autour d'un chapelet de lieux aux usages pluriels : une placette urbaine animée par des RDC commerciaux, une aire de jeux. En partie basse un jardin tropical est aménagé et accueille des kiosques.

La gestion des eaux de pluie est adossée à la trame des espaces paysagers et publics. Le réseau de noues qui borde l'ensemble des voies récolte, tempore, voire infiltre les eaux de ruissellement. Ces eaux sont ensuite acheminées jusqu'aux différents espaces d'infiltration. Ceux-ci sont nombreux, afin de ne pas créer un seul espace trop imposant, et ne sont pas traités comme des espaces techniques, mais comme des espaces paysagers. Par ailleurs, ils accueillent la plupart du temps d'autres usages : aire de jeux, parking public, placette urbaine, aire de pique-nique.

Concernant la zone B2u, présente en frange immédiate du site, le projet permet une diminution de la vulnérabilité des habitations présentes en aval. En effet, le projet pourrait prévoir une interception du talweg concerné au niveau de l'aire de jeux.

Il sera néanmoins primordial que le projet sur la parcelle 470 respecte une transparence hydraulique, afin de ne pas constituer un barrage (clôture de fond de parcelle pleine par exemple) qui canaliserait les eaux de ruissellement.

C'est ainsi que les secteurs Ub-gr (et 1Aub-gr) et Acu-gr spécifiques ont été créés dans le cadre de la présente déclaration de projet accompagné d'une OAP dédiée afin de traduire réglementairement tous ces enjeux.



Source : Etude pour le confortement du quartier du littoral sud – LD Austral – Principe de gestion des eaux pluviales



Source : Etude pour le confortement du quartier du littoral sud – LD Austral – Intégration dans le grand paysage

Les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du plan sur l'environnement

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Afin d'améliorer l'encadrement environnemental et réglementaire global du projet d'aménagement - même pour les zones ou thématiques qui ne semblent pas engendrer d'effet négatif sans mesure particulière - la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU propose d'appliquer des dispositifs réglementaires qui peuvent éviter **E**, réduire **R** ou compenser **C** les incidences sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur. Ces mesures sont représentées par la création de secteurs « gr » aux documents graphiques (Acu-gr, Ub-gr, 1AUb-gr) comportant des dispositions spécifiques dans le règlement et la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée également au projet.

Plus précisément, l'application de ces mesures peuvent être analysées de la manière suivante :

Milieu naturel et biodiversité 	R R E R C	Le règlement du secteur Ub-gr stipule que les éclairages publics et collectifs respecteront les préconisations de la SEOR en matière de température de couleur, de distribution du flux lumineux, de niveau d'éclairement et de gestion de la puissance et extinctions. Le règlement du secteur Ub-gr stipule que les clôtures sur rue et en limites séparatives devront préserver une transparence écologique en limitant au maximum les soubassements, au profit de clôtures grillagées posées au sol, ou par le biais d'ouvertures dans la maçonnerie correctement dimensionnées en cas de soubassement. Le règlement du secteur Ub-gr fixe des normes garantissant des surfaces minimales en espace vert, perméables, plantées et paysagers, même pour les aires de stationnement. Des spécificités sont inscrites dans ce secteur pour les nouvelles plantations afin de privilégier les essences adaptées au contexte climatique et d'éviter les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes. L'OAP créée commande une palette végétale qui s'appuiera sur les recommandations de DAUPI (zone L1 Falaise sèche et basse de la cote sous le vent ou zone 1 Savane) et privilégiera les essences adaptées aux conditions bioclimatiques.
Paysage et cadre de vie 	R C R C R C R C C	Le règlement du secteur Ub-gr stipule que les opérations groupées de plus de 10 logements ou de plus de 10 lots devront intégrer dans leur conception l'aménagement d'un espace de proximité adapté à l'importance de l'opération. La réalisation d'un parc paysager par un cadrage par l'OAP et par un zonage spécifique Acu-gr avec un règlement n'autorisant que les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons améliorera le cadre de vie en limitant les impacts. Le projet contribuera à structurer la ville-relais Souris Blanche-grande Ravine en proposant une mixité fonctionnelle encadrée. Une OAP créée qui s'engage en faveur d'une mixité sociale sur le site. Une OAP créée qui traite qualitativement les lisières urbaines et la transition paysagère : traitement paysager renforcé sur toute la marge amont ; création d'un parc paysager en partie aval. Une OAP qui prévoit des espaces collectifs de proximité (urbains et de loisirs et détente).

Production énergétique et climat Qualité de l'air et santé humaine 	E R C R R E R C	Le règlement du secteur Ub-gr stipule que certains éléments nécessaires à la protection bioclimatique de la construction (débords de toiture, doubles-peaux, protection solaire...) peuvent s'implanter dans les marges de recul (par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions les unes avec les autres au sein d'une même propriété), dans la limite de 1,00m à partir de la façade. Le règlement du secteur Ub-gr incite à des plantations qui participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 50% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration). Le projet tend à une mixité des fonctions, favorisant la proximité et la limitation de déplacements. Le projet, qui se situe dans sur le secteur littoral le mieux desservi de la commune en transports en commun, s'appuiera sur les lignes existantes à proximité (Car jaune) ou desservant le quartier (Kar ouest). L'OAP créée affirme des principes de liaisons douces, végétalisées, qui traverseront le quartier et se grefferont sur les chemins alentours. L'OAP créée impose des programmes de construction qui développeront une architecture tropicale bioclimatique avec une implantation favorable à une bonne aéraulique, des protections solaires efficaces, une végétalisation poussée des abords.
Risques naturels et technologiques 	E R C R E R C E R R C	Le règlement du secteur Ub-gr stipule que la gestion des eaux pluviales sera réalisée à partir des principes de la GIEP. Le règlement du secteur Ub-gr stipule que les clôtures sur rue et en limites séparatives devront préserver une transparence hydraulique, en limitant au maximum les soubassements, au profit de clôtures grillagées posées au sol, ou par le biais d'ouvertures dans la maçonnerie correctement dimensionnées en cas de soubassement. L'OAP créée incite à la gestion intégrée des eaux pluviales optimale dans l'espace public comme dans les lots privés, la récupération des eaux pluviales dans l'espace privé, et de manière générale une gestion qui s'appuiera sur les principes édictés par la GIEP : rétention/infiltration au plus près de la goutte d'eau, simplicité des solutions, mixité des usages, prise en compte de la végétation, limitation/suppression des réseaux enterrés... Le projet se développe en-dehors des zones d'aléa forts définies au PPR. L'OAP créée force le réseau viaire à s'adapter au maximum à la pente pour limiter les terrassements et les soutènements. L'OAP créée sollicite une densité végétale qui permettra une captation importante des ruissellements et favorisera l'infiltration des eaux pluviales sur site.
Artificialisation des sols 	E R C C E R	Le règlement du secteur Ub-gr propose de nombreuses normes pour limiter l'artificialisation excessive des sols : ▪ Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. ▪ Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. ▪ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%. ▪ Au moins 30% de la surface de la parcelle doit être perméable. Une OAP créée qui exige une densité minimale de 30 log/ha sur l'opération en compatibilité aux orientations du SCoT du TCO. L'OAP créée vise un projet qui veillera à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols : voies calibrées au plus juste, stationnement sous bâtiment ou perméable.

Les incidences règlementaires de la présente évolution du PLU peuvent être synthétisées de la manière suivante après l'application des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation :

	Zone Acu (devenue Acu-gr)	Zone Ub (devenue Ub-gr)	Zone 2AUa ((devenue 1AUb-gr)
Milieu naturel et biodiversité			
Paysage et cadre de vie			
Espace agricole et richesse du sous-sol			
Production énergétique et climat			
Qualité de l'air et santé humaine			
Gestion des déchets			
Risques naturels et technologiques			
Artificialisation des sols			

Les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

En plus de ceux existants dans l'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui peuvent s'appliquer également, le tableau suivant synthétise pour chacun des enjeux environnementaux les indicateurs retenus, leur unité de mesure, leur source et leur intérêt spécifiquement par rapport au projet de PLU mis en compatibilité. Figurent également en couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Recensement de la faune et de l'état des espèces	Nb	Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	ha	Commune AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis sur le territoire
	Superficie globale des zones naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles
	Superposition entre le périmètre des zones naturelles et la tâche urbaine	ha		Ce rapport indique l'importance de l'étalement urbain et du mitage du territoire
ESPACE AGRICOLE ET RICHESSE DU SOUS-SOL	Superficie globale des zones agricoles (A) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces agricoles
	Superficie de la Surface Agricole Utilisée	ha	DAAF	Indique la superficie totale des terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures permanentes
	Superficie des zones irriguées	ha	DAAF	Indique l'évolution globale des surfaces opérationnelles bénéficiant du PILO/PRODEO
	Rapport entre la superficie des zones agricoles du PLU et celle de la SAU	%		Ce rapport permet de vérifier l'effort consenti par la commune pour préserver les espaces agricoles
	Rapport entre la superficie des zones agricoles du PLU et des espaces irrigués	%		Ce rapport permet de vérifier l'effort consenti par la commune pour préserver les espaces agricoles irrigués
RESSOURCE EN EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET ENERGIE	Production annuelle d'eau potable	m³	Déléataire	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m³	Déléataire	Indique l'évolution globale de la consommation d'eau potable
	Nombre de lignes de transports en commun et linéaires pour modes actifs	nb	DEAL Région CIVIS Commune	Indique la qualité de desserte du territoire autre que par l'utilisation du véhicule individuel
	Taux de conformité aux regards des paramètres microbiologique	%	ARS	Ce rapport permet de mesurer la qualité de l'eau distribuée
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	%		Ce rapport permet de mesurer le rendement du réseau d'adduction d'eau potable
	Taux de conformité des dispositifs d'ANC	%		Ce rapport permet de contrôler la qualité des dispositifs d'ANC
QUALITE DE L'AIR ET SANTE HUMAINE	Nombre de jours par an de contamination de l'eau potable	nb	Déléataire	Indique le niveau de déficience de la production d'eau potable susceptible d'altérer la santé humaine
	Moyenne annuelle de production de dioxyde de soufre dans l'air	µg/m³	ORA	Indique la pollution de l'air émise par les véhicules et la centrale thermique
	Trafic automobile moyen journalier annuel sur la RN1 au droit de la Souris Blanche	tmja	DEAL Département	Indique l'évolution globale du trafic automobile
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Superficie des zones d'aléa moyen/élevé au Plan de Prévention des Risques	ha	Commune	Indique la superficie des zones soumises à risque qui demeurent sensibles à toute urbanisation

Le résumé non technique et la manière dont l'évaluation a été effectuée

1. Résumé non technique des éléments précédents

1.1. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

1.1.1. Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme

La Commune de Trois-Bassins a approuvé son PLU le 21 février 2017.

Par délibération du 29 mai 2025, le Conseil Municipal de Trois-Bassins a prescrit la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. L'objectif de la collectivité est de permettre le développement urbain du Littoral Sud par le biais d'une opération résidentielle offrant une mixité de produits.

1.1.2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

Le PADD du PLU de Trois-Bassins fixe pour le Littoral l'objectif d'édifier à long terme une ville durable, mixte et attractive. La présente évolution du PLU, permettant de réaliser une opération de logements avec une mixité de produits, s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par ce PADD.

Le SCoT du TO approuvé le 21 décembre 2016 identifie le secteur de la Souris Blanche en tant que ville relais. Compte tenu de son accessibilité, de sa desserte en réseaux et de son attractivité balnéaire, le SCoT entend conforter une vocation touristique à ce pôle urbain. Cette vocation principale n'interdit pas la nécessité de réaliser des logements. La présente évolution du PLU, permettant notamment de réaliser une opération de logements avec une mixité de produits, s'inscrit en complémentarité des objectifs fixés par le SCoT.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) distingue et délimite sur Trois-Bassins plusieurs catégories d'espaces prévues par la loi littoral : les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables du littoral à préserver, les coupures d'urbanisation et la bande des cinquante pas géométriques. Le projet de mise en compatibilité du PLU n'affecte aucunement les protections édictées au titre du SMVM.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du TO fixe pour Trois-Bassins la production de 400 logements, ventilés selon les quartiers (dont environ 150 sur le littoral). Le développement se fait donc de manière raisonnée, concentrée sur les secteurs urbanisés, afin de pouvoir pleinement jouer son rôle de relais, comme le prescrit le SCoT. La présente évolution du PLU, permettant de réaliser une opération maîtrisée de logements avec une mixité de produits, s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PLH.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion inscrit la zone d'étude sur la masse d'eau souterraine « Formations volcaniques et volcano-sédimentaires du littoral de la Planète Ouest » (FRLG110) classée en état médiocre au SDAGE 2022-2027. Par ailleurs, le projet se situe au niveau du littoral non loin de la masse d'eau côtière « Ouest » (FRLC106). Cette masse d'eau classée en bon état, représente l'exutoire final des eaux de ruissellement du secteur. Le projet d'évolution du PLU est concerné par les orientations relatives à la lutte contre les pollutions de l'eau. Le projet d'aménagement devra ainsi veiller à ne pas entraîner de pollution sur le site en phase travaux et en phase exploitation, afin de ne pas aggraver l'état de la masse d'eau souterraine, et de ne pas altérer l'état de la masse d'eau côtière.

La présente évolution du PLU ne concerne pas les aires de protection du Parc national de La Réunion.

Le Territoire de l'Ouest élabore son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET 2025-2031). Le projet d'évolution du PLU est concerné par les orientations du PCAET. L'aménagement du site devra veiller à préserver la qualité de l'air en réduisant les pollutions atmosphériques et les consommations énergétiques. L'OAP créé et le règlement mis à jour s'engagent sur plusieurs dispositions en faveur d'une architecture tropicale bioclimatique, une plantation dense favorisant l'imperméabilité et des essences adaptées aux conditions bioclimatiques, la création d'un parc paysager, des éclairages publics et collectifs qui respecteront les préconisations de la SEOR, des déplacements pour modes actifs...

Le Plan de Prévention des Risques naturels (inondation et mouvement de terrain) classe le site d'études en zone B2, correspondant à l'aléa faible mouvement de terrain, combiné à l'aléa moyen inondation. L'aménagement du site devra être compatible avec le règlement du PPRn. L'OAP créé et le règlement mis à jour s'engagent sur plusieurs dispositions en faveur d'une gestion du risque en veillant à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, par une gestion intégrée des eaux

pluviales optimale, un réseau viaire s'adaptant au maximum à la pente, une densité végétale et des clôtures qui devront préserver une transparence hydraulique.

Le périmètre du projet n'est ni concerné par un captage en eau potable ni par des périmètres de protection associés.

1.2. L'état initial de l'environnement

Le projet se situe au sein d'un corridor avéré de la trame aérienne, ainsi que d'un corridor potentiel de la trame terrestre et d'un corridor avéré de la trame terrestre sur sa partie Ouest. L'enjeu concernant la biodiversité est modéré.

Le projet n'est pas concerné par les périmètres ZNIEFF. A noter néanmoins, que le projet se situe à 250m au Sud de la ZNIEFF terrestre de type 1 « Grande Ravine », et 170m à l'Ouest de la ZNIEFF marine de type 2 « Petite et Grande Ravines ».

Les espèces végétales répertoriées dans les fourrés sont majoritairement des espèces exotiques envahissantes. Ceux-ci sont difficilement pénétrables du fait d'une forte densité, laissant ainsi peu de place au développement d'espèces indigènes. Cela implique donc un enjeu de conservation négligeable pour ces habitats. Des poches de savane et friches à *Heteropogon contortus* subsistent au milieu des fourrés malgré la forte pression et régénération des EEE qui l'entourent. Le cortège floristique de cet habitat est représenté par quelques espèces indigènes à préoccupation mineure, ainsi que des EEE, son enjeu de conservation est faible. 45 espèces de flores ont été inventoriées sur le site d'études (22 % sont indigènes en 10 espèces ; 78 % exotiques en 35 espèces).

Pour les oiseaux forestiers endémiques, l'enjeu local de conservation est jugé modéré pour la tourterelle malgache et pour l'oiseau blanc.

Huit espèces d'oiseaux exotiques ont également été contactées lors des inventaires.

Pour les oiseaux rupestres, l'enjeu est modéré pour salangane des Mascareignes et faible pour l'hirondelle de Bourbon.

Pour les oiseaux marins, le niveau d'enjeu de conservation du Puffin Tropical est jugé fort, modéré pour le Pétrel noir de Bourbon et faible pour le Pétrel de Barau, le Puffin du Pacifique et le Paille-en-queue.

Pour les rapaces, l'enjeu est modéré pour le Busard de maillard.

Pour l'herpétofaune, l'enjeu est nul ou faible.

Pour les chiroptères, l'enjeu est faible.

Pour l'entomofaune 33 espèces endémiques/subendémiques/indigènes ont été identifiées sur site à ce jour. Toutes les espèces endémiques ont un enjeu fort sur site, les espèces subendémiques ont un enjeu modéré, tandis que les espèces indigènes observées et les espèces dont le statut est indéterminé ont un enjeu faible.

Le site d'étude n'est pas localisé au sein de la base d'occupation des sols de la DAAF. Les terres cultivées les plus proches sont situées à environ 500 mètres.

1.3. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

Préalablement à l'approbation de son PLU, la commune de Trois-Bassins a engagé une réflexion d'ensemble pour le confortement du quartier du littoral sud. Une étude de faisabilité a guidé les choix. Un périmètre d'étude élargi comprenant l'ensemble du hameau existant de la Grande Ravine ainsi que ses césures végétales et ses franges immédiates a été retenu. Au sein de cette large emprise, un secteur opérationnel a été retenu. Dans le cadre de cette de faisabilité, deux scénarios d'aménagement ont été envisagés.

Un premier scénario privilégie la simplicité opérationnelle à l'aide d'une desserte viaire organisée autour d'une voie centrale en double sens qui se termine en impasse et d'une voie sens unique vers l'allée des Bananiers. Un espace de temporisation des eaux pluviales est aménagé sur la zone B2u, afin de protéger partiellement les habitations existantes qui ne respectent pas le règlement du PPR. L'ambiance est peu urbaine en partie basse du fait du maintien des constructions existantes et de la localisation de parcelles individuelles en lisière de l'axe principal. Si la qualité des constructions individuelles est très fermement encadrée, l'image urbaine pourrait être celle du village créole traditionnel, à l'image de l'allée des Cactus. En contrepartie du fait des hauteurs basses des constructions les espaces publics sont moyennement spacieux et aérés.

Le deuxième scénario privilégie l'urbanité et la qualité des espaces publics avec une desserte viaire organisée autour d'une voie centrale en double sens, puis d'une boucle résidentielle et d'une voie sens unique vers l'allée des Bananiers. La trame des

espaces publics s'organise autour d'un cœur de quartier. En son cœur est créé un parc paysager, sous la forme d'un jardin des pluies qui collecte et infiltre les EP, apporte de la fraîcheur et de l'ombre et forme un espace intimiste. Le périmètre du jardin des pluies correspond à celui de la zone B2u et permet donc de gérer le risque. L'entrée du quartier affirme son urbanité et sa nature de polarité locale. Les franges bâties sont d'une hauteur modérée afin de tenir cette polarité. Les parcelles individuelles sont localisées en partie haute, en frange du site afin de favoriser l'intégration paysagère du projet et la cohabitation avec les riverains. La commune de Trois-Bassins a retenu ce deuxième scénario au regard de plusieurs critères environnementaux et programmatiques. Les espaces publics sont généreux, à la fois conviviaux et ornementaux. La densité est plus importante sur la partie haute du secteur. Le projet prévoit deux typologies de logements : logements intermédiaires et maisons individuelles. La trame des espaces publics s'organise autour d'un chapelet de lieux aux usages pluriels. La gestion des eaux de pluie est adossée à la trame des espaces paysagers et publics.

1.4. L'analyse des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser

Si aucune mesure particulière n'était proposée, seul le classement d'une zone 2AU en 1AU aurait pu engendrer des incidences sur l'environnement, en accélérant le processus d'anthropisation des espaces. Cela reste néanmoins limité au regard des enjeux maîtrisés sur le milieu naturel et sur le fait que la zone soit déjà réservée à une urbanisation future au PLU en vigueur. En ce qui concerne tous les autres thèmes, la mise en compatibilité du PLU n'entraîne aucune incidence probable, même sans disposition réglementaire particulière.

La présente déclaration de projet propose tout de même d'appliquer des dispositifs réglementaires spécifiques au projet d'aménagement par rapport au PLU en vigueur afin d'améliorer l'encadrement environnemental et réglementaire global du projet d'aménagement. Ces mesures sont représentées par la création de secteurs « gr » aux documents graphiques (Acu-gr, Ub-gr, 1AUb-gr) comportant des dispositions particulières dans le règlement et la réalisation d'une OAP dédiée également au projet.

Finalement, les incidences de la présente déclaration de projet peuvent être synthétisées de la manière suivante :

	Zone Acu (devenue Acu-gr)	Zone Ub (devenue Ub-gr)	Zone 2AUa ((devenue 1AUb-gr)
Milieu naturel et biodiversité			
Paysage et cadre de vie			
Espace agricole et richesse du sous-sol			
Production énergétique et climat			
Qualité de l'air et santé humaine			
Gestion des déchets			
Risques naturels et technologiques			
Artificialisation des sols			

2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale du présent dossier a été réalisée conformément à l'article R104-18 du code de l'urbanisme.

L'analyse effectuée a porté essentiellement sur les conséquences réglementaires engendrées par l'évolution du PLU : évolution du zonage par la création de secteurs Ub-gr, 1AUb-gr et Acu-gr ; règlement adapté en conséquence ; création d'une OAP spécifique. Un travail de cadrage préalable a été effectué avec la Municipalité, la SPL Grand Ouest et les bureaux d'études concernés (Trames, Cynorkis) afin de bien cibler le projet et son impact dans le PLU dans le cadre de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité. Il s'agissait ainsi notamment de bien déterminer les outils réglementaires autorisés pouvant être mobilisés dans le PLU afin de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, voire d'amélioration de l'existant.

L'état initial de l'environnement et l'analyse des sites ont été réalisés sur les données et études disponibles au 1^{er} semestre 2025, ainsi que les propositions d'aménagement réglementaires de Trames et du diagnostic écologique mené par Cynorkis (2025).

En plus de l'examen du PLU de Trois-Bassins approuvé le 21 février 2017, une vérification de compatibilité voire de conformité a été réalisée par rapport aux documents de planification qui s'imposent : Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), SCoT du TO, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Plan Climat Energie Territorial (PCET), Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)...