

Trois Bassins, le 02 octobre 2025

**Le Maire de Trois-Bassins**

**Aux**

**Personnes Publiques Associées (PPA)**

*Affaire suivie par : Lénarc VELUT  
Chef de projet Petites Villes de Demain  
Email : [pvd@ville-troisbassins.re](mailto:pvd@ville-troisbassins.re)  
Tél. : 0692 67 90 92*

**N° : 2025/060**

**OBJET : Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Trois-Bassins – Aménagement du secteur des Zattes : Examen conjoint.**  
**Lettre envoyée avec accusé-réception.**

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil municipal de Trois-Bassins a décidé, lors de sa séance du 27 mai 2025, de prescrire la procédure relative à la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune, portant sur l'aménagement du secteur des Zattes.

Ce projet se justifie par l'absence, depuis l'approbation du PLU de 2017, d'opérations favorisant la mixité sociale sur le littoral, contrairement au centre-ville. La collectivité disposant désormais d'une maîtrise foncière publique sur le périmètre concerné, souhaite en tirer parti pour permettre l'équilibre financier d'une première opération sur le littoral, fléchée par le Programme Local de l'Habitat du Territoire de l'Ouest.

A cet effet, nous avons le plaisir de vous inviter à participer à la réunion d'examen conjoint qui aura lieu le :

**Lundi 3 novembre 2025  
14H00  
Mairie de Trois-Bassins**

Dans l'attente de votre soutien pour ce projet répondant à l'intérêt général de la commune et de l'intercommunalité, je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

**Pour le Maire et par délégation, le DGS**



**Jimmy TORPOS**

Pièces jointes :

- Dossier de déclaration de projet ;
- Délibération n° 270525-2.3. prise en Conseil municipal le 27 mai 2025 prescrivant la déclaration de projet ;
- Avis de la MRAe du 17 septembre 2025 ;

**ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES**  
**DECLARATION DE PROJET**

*Mise en Compatibilité du PLU*

*Pièce n°1*  
*NOTICE EXPLICATIVE*

## OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE PLU

La mise en compatibilité du PLU a pour objet de rendre compatible le PLU avec le projet d'aménagement présenté dans le dossier d'Intérêt Général, dans le cadre d'une procédure de Déclaration de Projet.

La mise en œuvre de ce projet a des incidences sur plusieurs pièces du PLU.

## LES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE PLU

La présente DP valant MEC a donc pour incidence :

- De créer une OAP sur le secteur
- De modifier le rapport de présentation dans son contenu (ajout du dossier IGP et de l'Evaluation Environnementale) et au niveau du tableau des surfaces
- De modifier le règlement graphique du PLU
- De modifier le règlement écrit du PLU : ajout des secteurs Ub-gr, 1AUb-gr et Acu-gr

**ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES**  
**DECLARATION DE PROJET**

*Mise en Compatibilité du PLU*

*Pièce n°2*  
**RAPPORT DE PRESENTATION**

## EXPOSE DES MOTIFS

La Déclaration de Projet porte sur :

- La transformation d'une zone 2AUa en zone 1AUb-gr
- La création de secteurs Ub-gr- 1AUb-gr et Acu-gr pour la mise en œuvre du projet

Le tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU est mis à jour avec les éléments suivants :

	PLU APPLICABLE	MISE EN COMPATIBILITE
<b>ZONES U</b>		
Ua	57,90	57,90
Ub	123,60	123,60
Uc	51,10	51,10
Ue	23,30	23,30
<b>TOTAL</b>	<b>255,90</b>	<b>255,90</b>
<b>ZONES AU</b>		
1AU	60,50	62,10
2AU	19,00	17,40
<b>TOTAL</b>	<b>79,50</b>	<b>79,50</b>
<b>ZONES AU</b>		
Acu	136,40	136,40
Arh	2,40	2,40
<b>TOTAL</b>	<b>138,80</b>	<b>138,80</b>
<b>ZONES N</b>		
Nr	1 322,70	1 322,70
Nli	58,70	58,70
Nco	567,30	567,30
Nu	3,50	3,50
<b>TOTAL</b>	<b>1 952,20</b>	<b>1 952,20</b>

Le dossier d'Intérêt Général du Projet ainsi que l'Evaluation Environnementale sont intégrés au dossier de PLU en tant que complément au rapport de présentation pour la justification de cette opération.

**ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES**  
**DECLARATION DE PROJET**

*Dossier relatif à l'Intérêt Général du Projet*  
*Juin 2025*

## **LIVRE I – PRESENTATION DU SITE ET DU PROJET ..... 2**

### **1<sup>ERE</sup> PARTIE LES DIAGNOSTICS ..... 3**

- 1 – LA SITUATION 4
- 2 – LE PERIMETRE D’ETUDE 5
- 3 – LES CARACTERISTIQUES DU SITE 6
- 4 – CONTEXTE URBAIN 15
- 5 – LES ENJEUX D’HABITAT 21
- 6 – LES DONNEES REGLEMENTAIRES 22

### **3<sup>EME</sup> PARTIE LES PROJETS..... 32**

- 1 - L’AMENAGEMENT DU LITTORAL DE TROIS-BASSINS 33
- 2 – LE PROJET SUR LE PERIMETRE D’ETUDE 35

### **3<sup>EME</sup> PARTIE L’ANALYSE DES CAPACITES D’EVOLUTION ..... 36**

- 1 – LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 37
- 2 – LES LEVIERS DE DENSIFICATION 38

## **LIVRE II – L’INTERET GENERAL DU PROJET ..... 44**

### **1<sup>ERE</sup> PARTIE – L’INTERET GENERAL AU REGARD DES**

#### **OBJECTIFS ECONOMIQUES, SOCIAUX ET URBANISTIQUES**

### **POURSUIVIS PAR LA COMMUNE ..... 45**

- 1 - LES OBJECTIFS SOCIAUX 46
- 2 - LES OBJECTIFS URBANISTIQUES 47
- 3 - LES OBJECTIFS ECONOMIQUES 48

### **2<sup>EME</sup> PARTIE – L’INTERET GENERAL AU REGARD DU SCOT .. 49**

- 1 – LES OBJECTIFS DU PADD50
- 2 – LES ORIENTATIONS DU DOO 54

## **LIVRE III – LES INCIDENCES DU PROJET..... 64**

### **1<sup>ERE</sup> PARTIE – LES INCIDENCES SUR LE PLU ..... 65**

- 1 - IMPACTS SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION ET L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 66
- 2 - IMPACTS SUR LE PADD 67
- 3 - IMPACTS SUR LES OAP 68
- 4 - IMPACTS SUR LE REGLEMENT ECRIT 69
- 5 - IMPACTS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE 70
- 6 - IMPACTS SUR LES ANNEXES 71

### **2<sup>EME</sup> PARTIE – LES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT .... 72**

# LIVRE I – PRESENTATION DU SITE ET DU PROJET

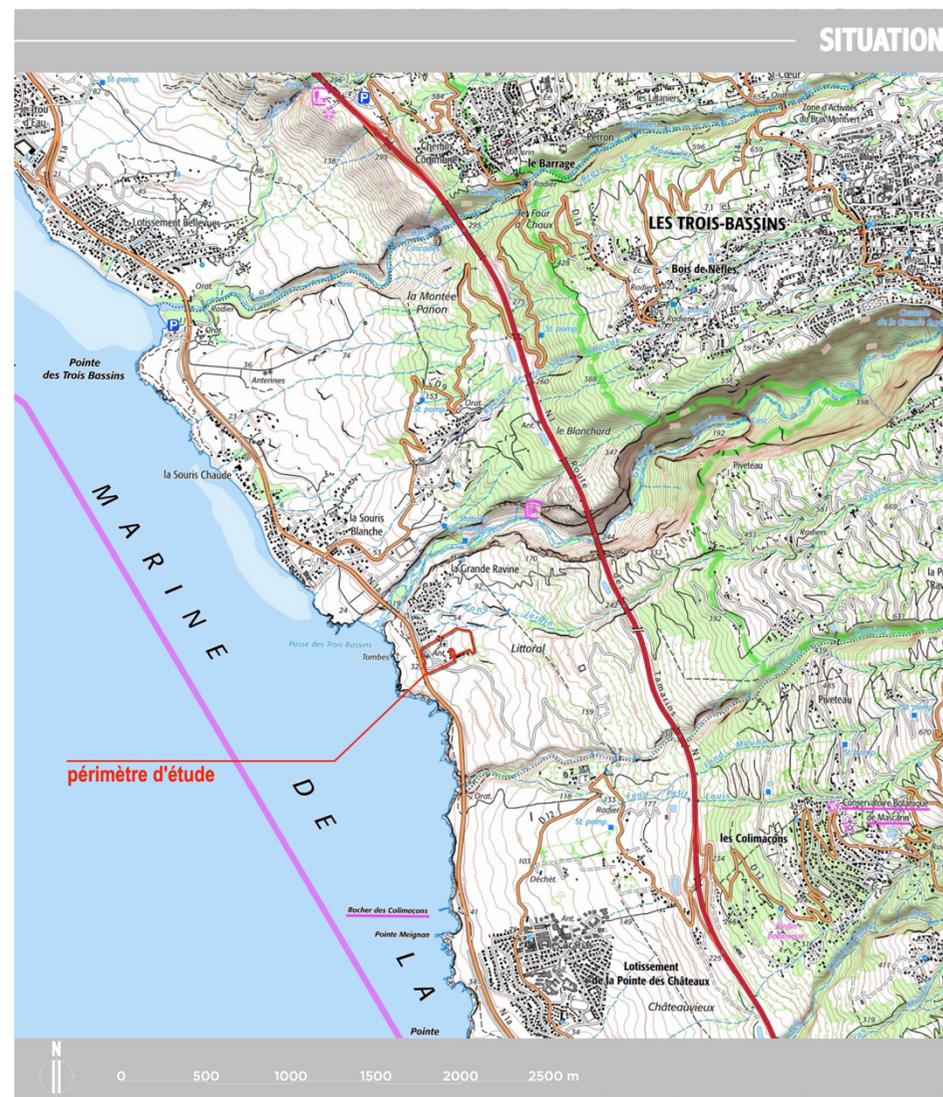
---

# 1<sup>ERE</sup> PARTIE

## LES DIAGNOSTICS

# 1 – LA SITUATION

Le terrain d'étude se situe sur le littoral de Trois-Bassins, dans le quartier de la Grande ravine, en amont de la RN1a.



## 2 – LE PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre d'étude couvre une surface de 3,6ha, en partie sud du quartier de la Grande ravine.



# 3 – LES CARACTERISTIQUES DU SITE

## 3.1 – LE CLIMAT

Le site se trouve sur la côte ouest de La Réunion, dite « sous le vent ». Bénéficiant de la protection des montagnes situées au centre de l'île, le climat sur la côte Ouest est plus chaud et moins humide que dans l'Est, dite « côte au vent » par opposition.

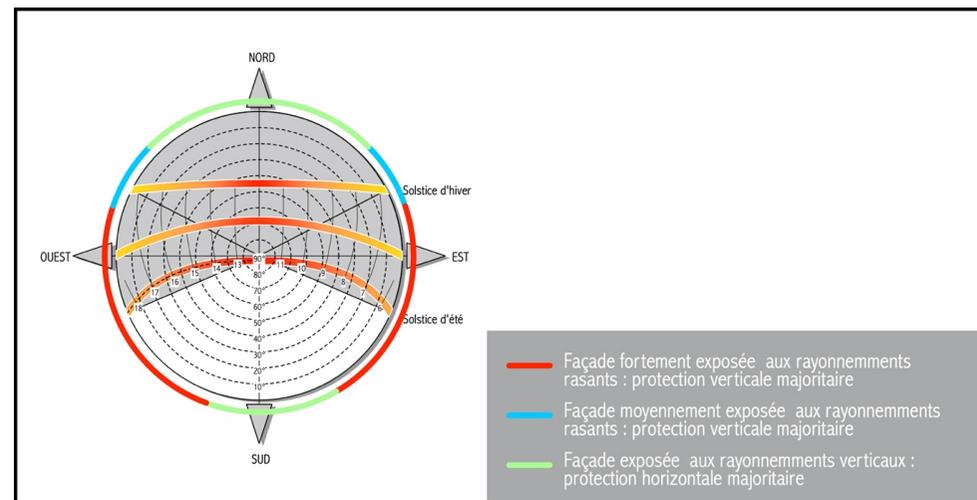
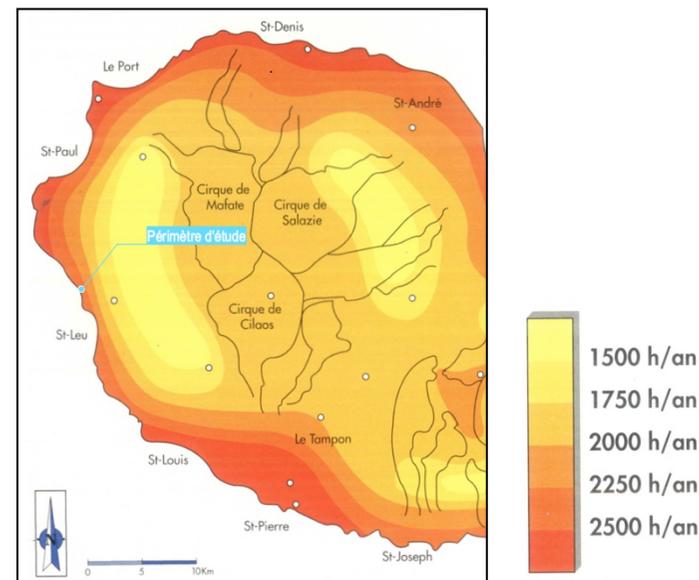
### L'INSOLATION

#### DONNEES GENERALES

Le site bénéficie d'un ensoleillement conséquent (entre 2250 et 2500h/an), favorable à l'installation de chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques.

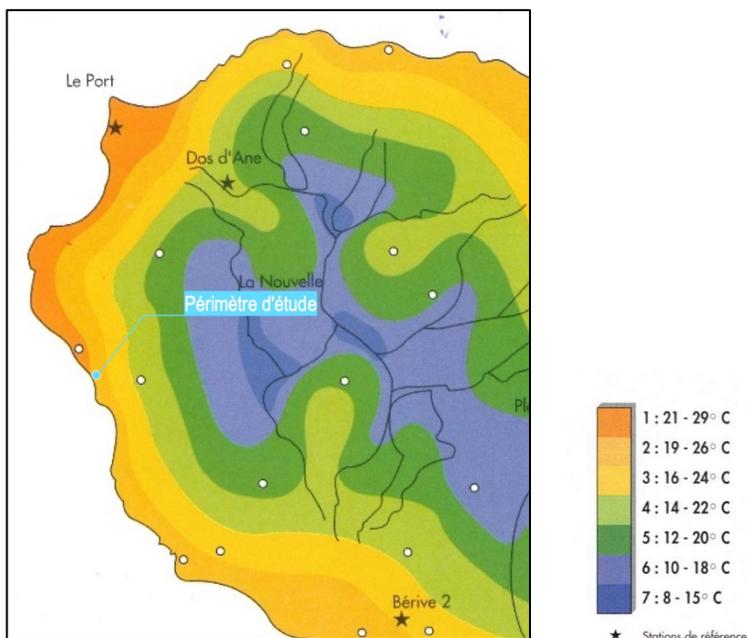
#### LE DIAGRAMME SOLAIRE

La connaissance de la course du soleil au fil des saisons est un élément essentiel pour l'adaptation bioclimatique d'un projet urbain. En effet, sous nos latitudes, l'objectif majeur est la protection par rapport au rayonnement solaire pour éviter l'échauffement des toitures, des murs et donc des logements.



## LES TEMPERATURES

Le secteur d'étude est situé sur le littoral Ouest, où l'on observe les températures moyennes les plus élevées.

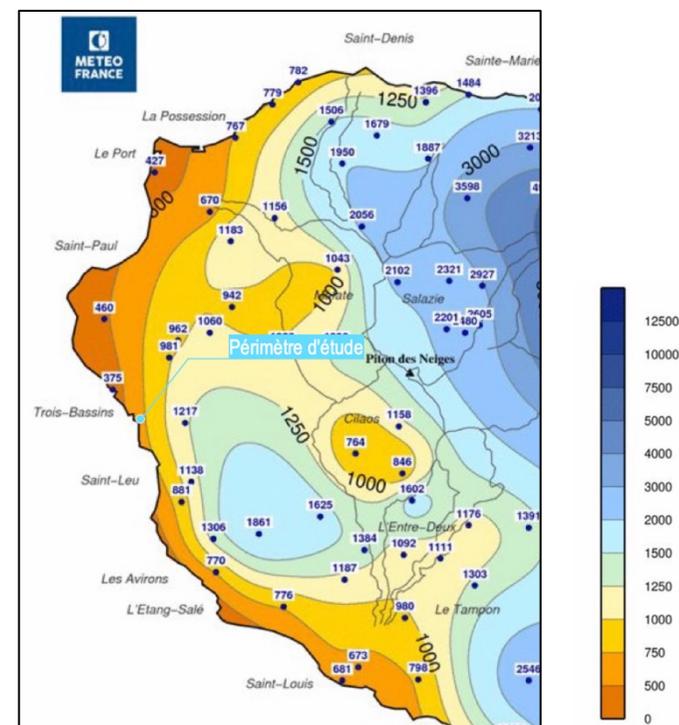


## LES PRECIPITATIONS

Les précipitations sont réparties de façon très inégale dans le temps, avec d'importants épisodes de fortes pluies d'origine cyclonique, orageuse ou autre, les précipitations maximales quotidiennes pouvant alors dépasser les moyennes mensuelles.

Les précipitations les plus importantes se situent entre Décembre et Avril, correspondant à la saison des pluies. Les précipitations les plus faibles se situent entre Mai et Novembre, correspondant à la saison sèche.

Le secteur de la Grande ravine, sur la côte Ouest de l'île, est classé en zone peu pluvieuse où l'on enregistre entre 500 et 750mm d'eau par an. La sécheresse peut y sévir durement en hiver.

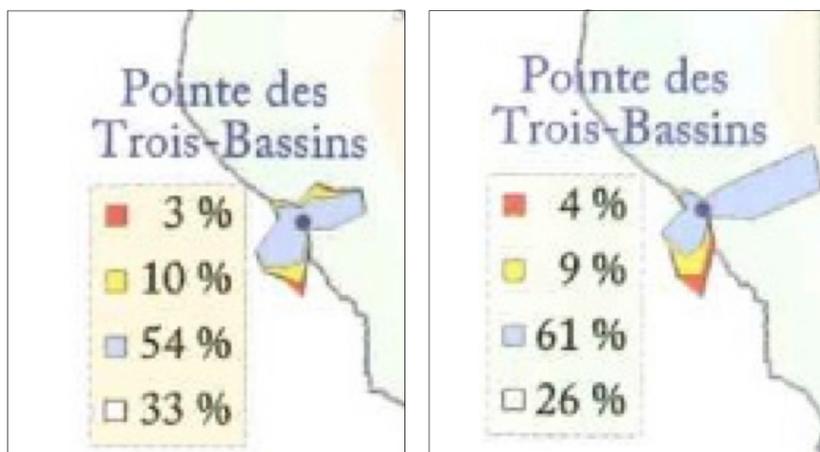


## LE VENT

### LES DONNÉES GÉNÉRALES

La station de référence utilisée pour les données climatologiques est la station de la pointe de Trois-Bassins.

Situé sur la côte sous le vent, le site est protégé des vents dominants par le haut relief de l'île. Cependant, sur une longue période, la moyenne des mesures enregistrées traduit une dominance des vents du Sud Est. Les alizés d'hiver ne sont pas très marqués.



Vent moyen - été

Vent moyen - hiver

### LES BRISES THERMIQUES

Sur le littoral de La Réunion, le schéma général est assez simple : il s'agit d'orienter le projet (les îlots, les bâtiments) de manière à ce qu'ils bénéficient des brises thermiques diurnes et surtout nocturnes qui balayent le site de l'océan vers la montagne le jour et inversement la nuit, rabattant dans ce cas l'air frais des hauts sur le littoral.

**Brise de mer :** Phénomène provoqué par les différences de températures existantes, de jour comme de nuit, entre l'océan et la terre. En journée, le sol est plus chaud que la mer provoquant un courant d'air qui souffle de la mer vers la terre.

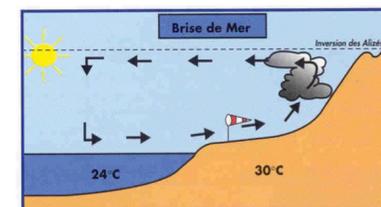


Figure 6-2 : Brise de mer Source atlas météo France

**Brise de terre :** Phénomène provoqué par les différences de températures existantes, de jour comme de nuit, entre l'océan et la terre. La nuit, la terre se refroidit par rayonnement. Sa température devient plus basse que celle de la mer, provoquant l'établissement d'une brise soufflant de la terre vers la mer.

Le régime de brise se produit principalement en été.

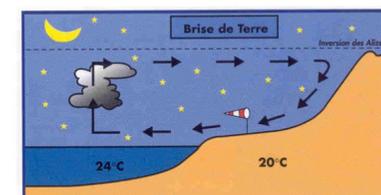


Figure 6-3 : Brise de terre Source atlas météo France

## 3.2 – TOPOGRAPHIE

S'inscrivant dans la planète littorale de Trois-Bassins, le terrain possède une pente moyenne raisonnable, oscillant globalement entre 10 et 15%.

L'orientation générale de la pente est nord-ouest/sud-est. Parallèle au littoral, elle assurera une bonne exposition aux brises thermiques, montantes en journée et descendantes la nuit.



### 3.3 – L'OCCUPATION DU SITE

L'analyse de l'occupation générale du site est aisée, avec la quasi-totalité de la surface qui correspond à des zones de friche.

Un espace habité est inclus dans le périmètre d'étude, au nord, autour du temple.



## 3.4 – LE PAYSAGE

### 3.4.1 – LE CONTEXTE PAYSAGER GENERAL

Le site de la Grande ravine fait partie du littoral balnéaire de l'ouest. Largement urbanisée, cette plaine littorale plus ou moins large est fragmentée par de nombreuses ravines.

Dominée par une végétation rase de zone semi-xérophile, se refermant petit à petit par défaut d'usage, elle présente de larges ouvertures paysagères, principalement depuis la RN1a, les vues depuis la route des Tamarins étant souvent bloquées par des premiers plans (talus, végétation).

Dans ce contexte, le quartier de la Grande ravine présente quelques caractéristiques particulières ; en effet, sa situation en surplomb de la RN1a le rend peu perceptible depuis cet axe majeur, à l'opposé de l'urbanisation de la Souris chaude et de la Souris blanche. Les seules vues depuis la RN1a sont fugaces, notamment depuis la rive droite de la Grande ravine.

Le seul axe de découverte est la Montée Panon (RD9), mais à grande distance.



*Les vues depuis la rive droite de la Grande ravine avant son franchissement*

### 3.4.2 – LE CONTEXTE PAYSAGER IMMEDIAT

Enclavé entre deux espaces construits, le site d'étude présente des marges fermées vers le nord et vers le sud, tandis que les marges est et ouest (amont et aval) sont aujourd'hui largement ouvertes sur le grand paysage.



*La frange nord*



*La frange sud*



*L'ouverture vers l'horizon*

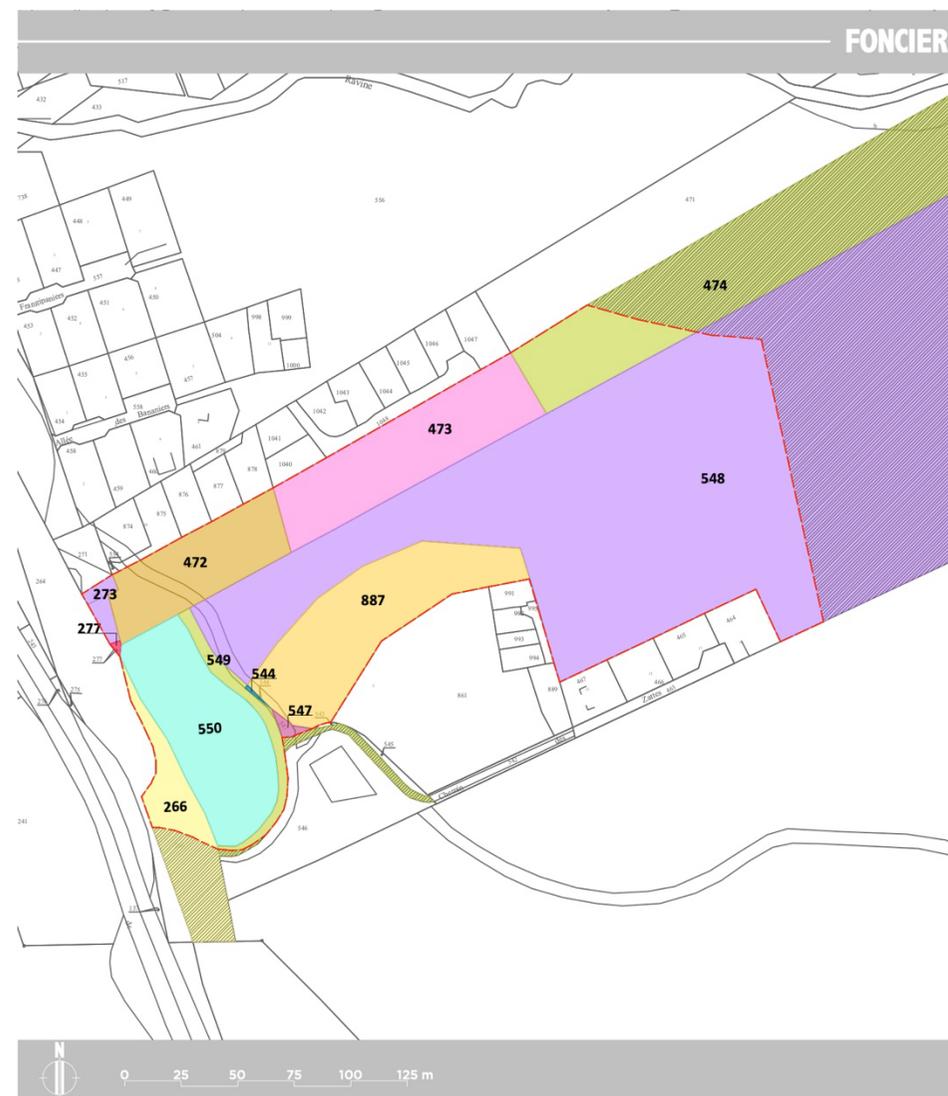


*L'ouverture vers les hauts*

## 3.5 – LES DONNEES FONCIERES

Le foncier est divisé en douze parcelles:

Référence cadastrale	Surface totale (m2)	Surface projet (m2)	Propriétaire
AE266	1950	901	Département
AE273	242	242	TO
AE277	19	19	SAFER
AE472	2415	2415	TO
AE473	3713	3713	TO
AE474	9933	1857	TO
AE544	11	11	Commune de Trois Bassins ( Fondation Atd Quart Monde en preneur à construction)
AE547	73	73	Commune de Trois Bassins
AE548	34781	18705	Commune de Trois Bassins
AE549	902	623	Commune de Trois Bassins
AE550	3552	3552	Commune de Trois Bassins
AE887	3989	3989	Commune de Trois Bassins (Fondation Atd Quart Monde en preneur à construction)
TOTAL	61580	36100	



## 3.6 – LES RISQUES

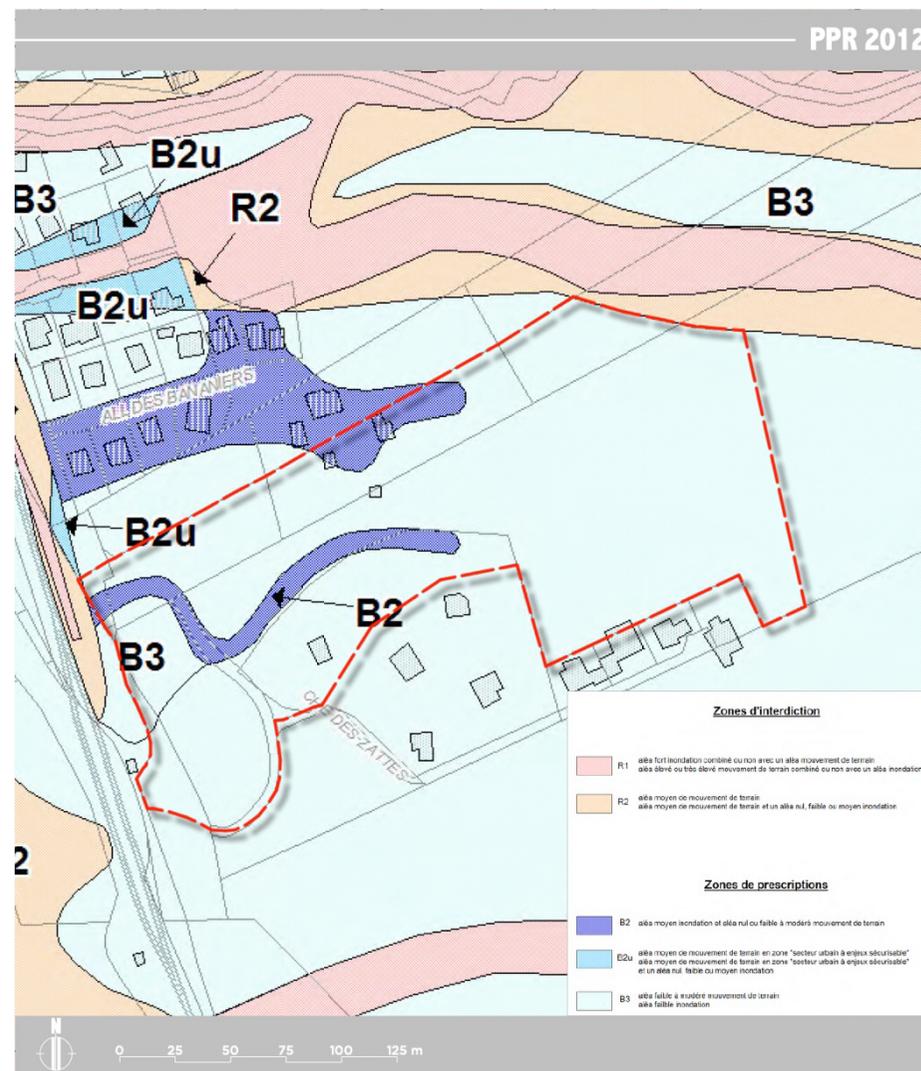
Le PPR applicable a été approuvé le 19 décembre 2013.

Il impacte de manière limitée le périmètre d'étude avec des surfaces ponctuelles couvertes par un zonage B2. Les conséquences sur la constructibilité des terrains sont limitées (cf extrait du règlement ci-dessous).

### Constructions et ouvrages :

#### *Dans l'ensemble des zones B2*

- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- la création ou l'aménagement de parkings souterrains ;
- la création ou l'extension d'établissements sensibles (voir définition en annexe) ;
- la création de nouvelles surfaces destinées à l'habitation ou aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, situées au-dessous de la cote de référence.



## 4 – CONTEXTE URBAIN

### 4.1 – L'ARMATURE URBAINE ELARGIE

Le périmètre d'étude fait partie de l'unité urbaine du littoral de Trois-Bassins. Il se caractérise par un développement assez anarchique, mêlant mitage de l'espace rural et zone balnéaire.

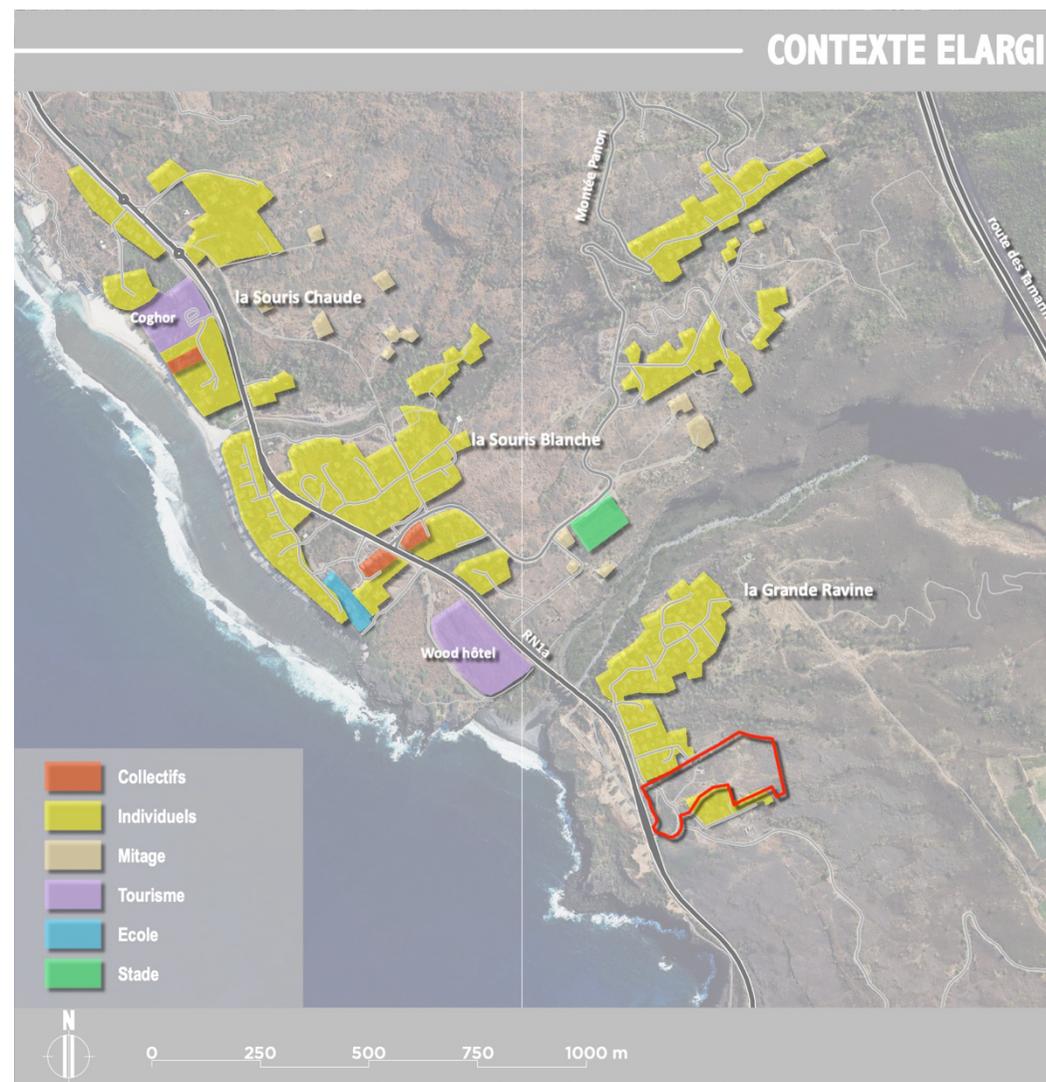
Cette urbanisation s'est développée autour de la RN1 et du CFR, avant sa disparition. Segmentée par les ravines de la Souris chaude, la ravine longeant le chemin des Poivriers et la Grande ravine, ce secteur n'a pas pu développer de liaisons intermédiaires, les voies de desserte étant du coup cloisonnées et orientées perpendiculairement au littoral.

Le seul axe marquant en-dehors de la RN1 est la montée Panon, mais qui n'est même pas le support d'une urbanisation plus marquée.

Au final, trois entités se juxtaposent sans lien fort jusqu'à aujourd'hui :

- La Souris chaude
- La Souris blanche
- La Grande ravine, support du projet

Les deux premières ont développé un versant balnéaire, à la fois avec des ensembles immobiliers importants, le Cogohr et plus récemment le Wood hôtel, le quartier de la Grande ravine a pour sa part conservé son littoral à l'état naturel.



Dans ce contexte urbain de mitage progressif, la maison individuelle prédomine logiquement, seules quelques opérations de collectifs apparaissent de manière très ponctuelle.

En termes d'équipement, le secteur n'est pas très richement doté avec seulement une école, un stade et un centre communal accueillant une APC (et une antenne de France Services en projet).

## 4.2 – LE CONTEXTE PROCHE

Le site d'étude s'inscrit dans le quartier de la Grande ravine, espace urbain qui s'est développé sous forme de mitage de l'espace rural.

Celui-ci s'organise à partir de l'accès sur la RN1, via le chemin de Cactus, pour se ramifier ensuite avec des voies de desserte dans la pente, sans lien entre elles.

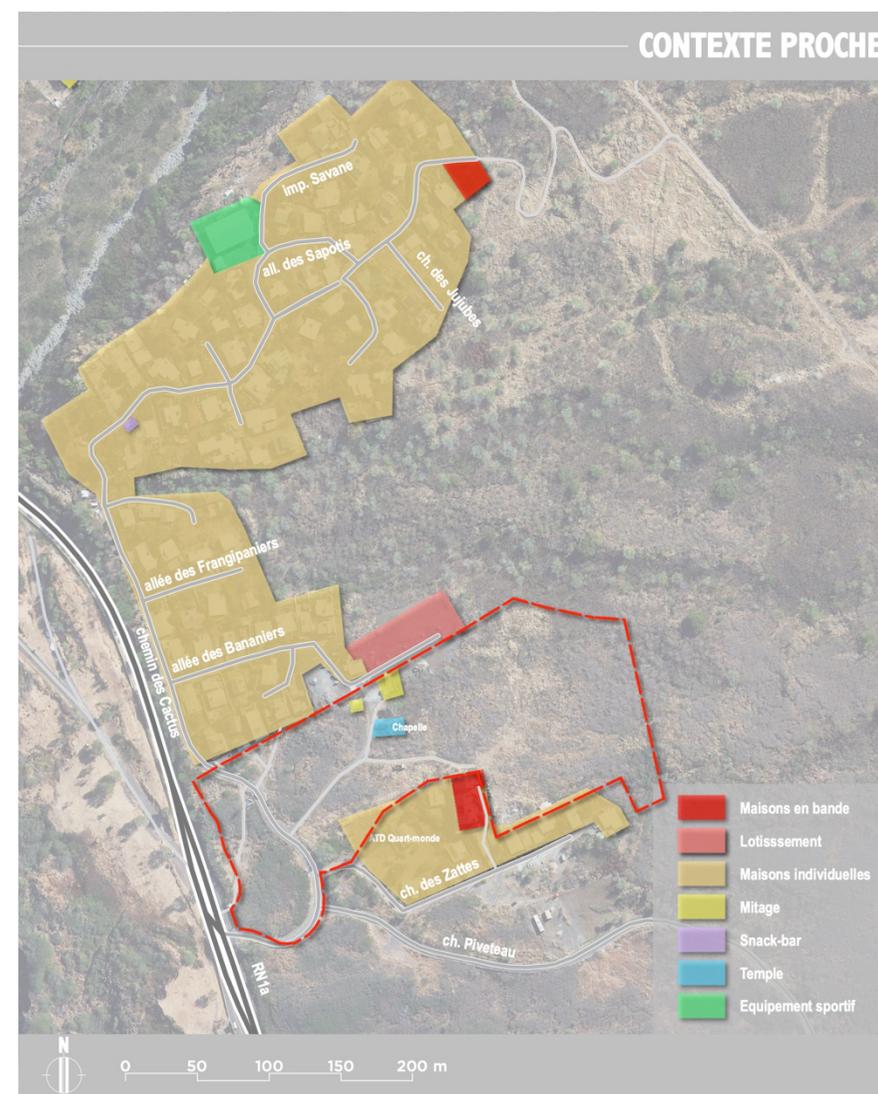
La partie la plus développée se situe au nord, le long de la Grande ravine, on y trouve le seul équipement du secteur, le plateau noir couvert, en attendant la livraison d'une aire de jeux pour la fin de l'année 2025.

Le périmètre d'étude correspond à une dent creuse entre l'allée des bananiers et le chemin des Zattes.

Le bâti est à dominante de maisons individuelles d'implantation parfois ancienne, avec quelques opérations plus récentes sous forme de maisons en bande (deux opérations) et d'un lotissement de cinq parcelles.

Dans le périmètre, on trouve trois constructions :

- Un temple
- Deux constructions en bois sous tôle a priori non occupées





*Chemin Cactus, partie basse*



*Chemin Cactus*



*Opération de maisons en bande chemin Cactus*



*Chemin des Zattes*



*ATD Quart Monde*



*Le temple sur le terrain (bâtiment jaune)*



*Le chemin au milieu du terrain d'étude*



*Le débouché du chemin sur le chemin Cactus*

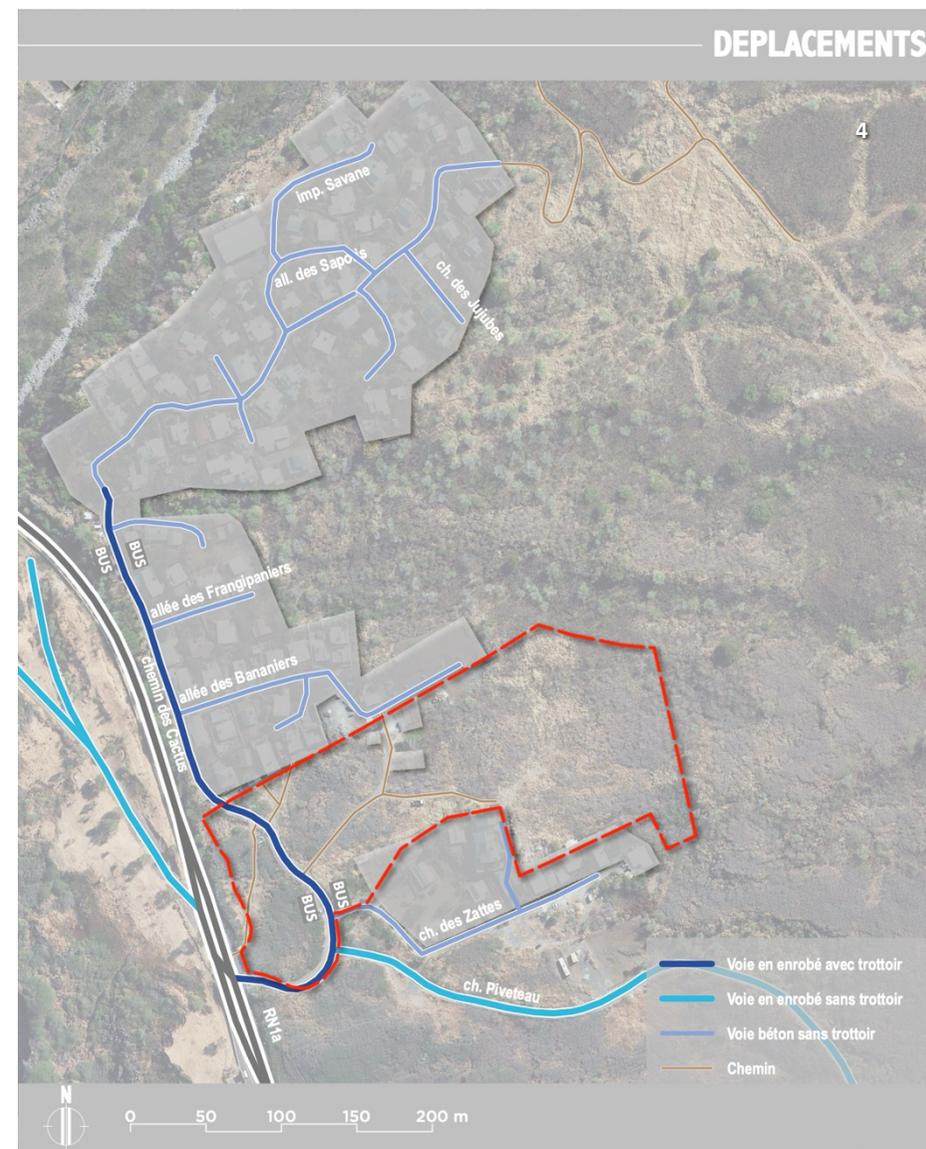
## 4.3 – LA TRAME VIAIRE ET LES DEPLACEMENTS

### LA TRAME VIAIRE

L'urbanisation au fil de l'eau du quartier n'a pas permis l'émergence d'une trame des déplacements très organisée.

Le chemin des Cactus est l'axe de desserte principal, se branchant sur la RN1 à partir d'un carrefour aménagé. Il possède des caractéristiques correctes dans sa partie basse (voirie en enrobé, trottoir). Le reste du linéaire ainsi que les autres voies ont des profils très restreints ne permettant le croisement qu'à vitesse réduite et avec des revêtements de chaussée en béton, souvent en mauvais état et de simples bas-côté non aménagés et souvent encombrés.

Le périmètre d'étude est traversé par un chemin empierré qui part du chemin Cactus pour rejoindre l'allée des bananiers au niveau du temple. Une branche secondaire existe qui part vers l'est, mais ne permet pas de rejoindre le chemin des Zattes.



# 5 – LES ENJEUX D'HABITAT

## 5.1 - LES BESOINS EN LOGEMENTS ISSUS DU PLH

Le PLH 2020-2026 du TO définit des besoins de l'ordre de 67 logements/an pour Trois-Bassins, soit une production globale d'environ 400 logements. En ce qui concerne le logement social, l'objectif est d'environ 190 logements. Pour le littoral, l'objectif global est compris entre 100 et 200 logements sur les 6 ans, avec plus de 40 logements sociaux.

Le PLH flèche clairement l'extension du littoral sud dans son programme. Un total de 147 logements est affiché qui correspond à l'opération des Zattes complétée à l'époque par deux projets connexes aujourd'hui abandonnés.

Le bilan à mi-parcours réalisé par l'AGORAH montre que si les objectifs globaux sont dépassés sur ce quartier (542 logements autorisés entre 2020 et 2023 pour une production attendue de 268), il n'en est pas de même pour le logement social qui, pour sa part, n'a connu aucune réalisation sur la même période.

Commune / Quartier	Production globale				
	Objectif de production total / an		Nombre de logements autorisés entre 2020 et 2023	Ecart de production sur les 4 premières années du PLH	Objectifs (Min) annuels redéfinis pour l'atteinte de l'objectif échéance PLH
	Min	Max			
<b>Les Trois-Bassins</b>	<b>67</b>		<b>542</b>	<b>274</b>	<b>67</b>
Centre - Montvert - Bois de Nèfles	33	50	292	160	33
Grande Ravine				0	0
Littoral - Souris Blanche	17	33	239	171	17
Forêt des Hauts de Trois-Bassins	0	0	0	0	0

Nom quartier PLH	Objectif de production logements locatifs sociaux (LLTS/LLS/PLS) PLH à 6 ans	Logements financés 2020-2023	Logements Programmés en 2024	Reste à réaliser (2025)
<b>Trois-Bassins</b>	<b>190</b>	<b>87</b>		<b>103</b>
Forêt des Hauts de Trois-Bassins		0	0	0
Centre - Montvert - Bois de Nèfles - Grande Ravine	>102	87	0	15
Littoral - Souris Blanche	>42	0	0	42

Commune	Quartier PLH	Localisation / amature urbaine du SCOT	Opération	Surface foncier (m²)	Initiative	Logements PLH
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	Alambic (AI/667)	658,75	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	Alambic (AK/1206)	899,75	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	Alambic (AK/824)	997,40	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	Entree de ville	3910,88	Publique	30
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	hors espace urbain de référence	Montvert - extension Ferrand	27398,23	Publique	30
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	RHI Bois de Nèfles tranche 2 - Trois Bassins	6978,00	Publique	20
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	RHI Montvert tranche 3	34298,25	Privee	0
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	VR - Trois Bassins	SHLMR chemin Armanet	2187,37	Privee	0
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	hors espace urbain de référence	Touring Hotel	15998,24	Publique	40
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nèfles	hors espace urbain de référence	Touring Hotel (AH/1320)	1353,71	Publique	0
Trois Bassins	Grande Ravine	TRH - Trois Bassins	Alambic (AK/437)	1530,81	Publique	4
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	AP centralite Souris Blanche	20537,21	Publique	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Appel a projet - Extension Littoral Sud	47915,47	Publique	147
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Constellation	9925,40	Privee	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Littoral Nord	29959,00	Publique	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Littoral Nord prive	7552,89	Privee	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	TCO Littoral Nord	6139,44	Publique	0

## 6 – LES DONNEES REGLEMENTAIRES

### 6.1 – LE SCOT DU TCO

Approuvé le 21 décembre 2016, la révision du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) s'inscrit dans la lignée du SAR de 2011 en préconisant une limitation forte de l'extension urbaine pour la préservation des espaces naturels et agricoles.

**Document « intégrateur »** au regard de la hiérarchie des normes, le SCoT approuvé devient donc le document de référence pour les documents d'ordre inférieur (PLU), il n'est donc plus nécessaire d'étudier la compatibilité des PLU par rapport au SAR (Schéma d'Aménagement Régional), seule l'analyse par rapport aux dispositions du SCoT suffit (article L.131-4 du code de l'urbanisme).

Une modification n°1 a été approuvée le 7 octobre 2022 pour la mise en compatibilité du SCoT avec la loi ELAN, dans le cadre du renforcement de la mise en œuvre de la loi Littoral. Il s'agissait donc de définir au niveau du SCoT les « agglomérations », les « villages » et les autres « secteurs déjà urbanisés ». Cette modification n'a pas d'impact sur le secteur de la Grande ravine

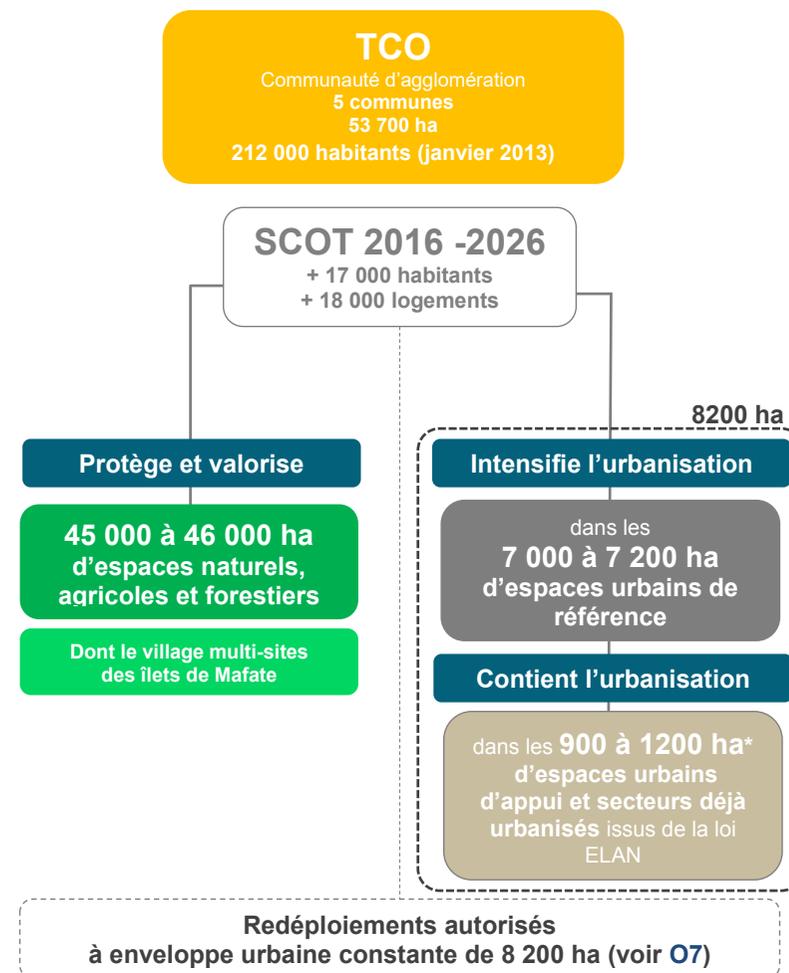
A ce stade, il s'agit donc d'étudier la situation du périmètre d'étude par rapport aux différentes orientations et cartographies du SCoT pour déterminer sa situation.

## 2.1 - LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Partant du constat que la croissance démographique (et donc le nombre de logements à réaliser) a nettement chuté depuis 2011, date d'approbation du SAR, le DOO du SCoT de 2016, document prescriptif, limite très fortement les extensions urbaines, puisqu'il estime que « dans les dix ans à venir, **les développements urbains (...) ne seront pas localisés dans les zones d'extension urbaine potentielle** que le SCoT1 avait identifié en compatibilité avec le SAR<sup>1</sup> ».

Le principe associé est celui de « **l'enveloppe urbaine constante** ». Quelle que soit l'évolution des PLU des cinq communes de l'ouest, la somme des Espaces Urbains de Référence (Espaces Urbains à Densifier (les zones U) et Espaces d'Urbanisation Prioritaire (les zones AU et AU indicées)) doit toujours être comprise entre 7 000 et 7 200ha.

Autrement dit, les Zones Préférentielles d'Urbanisation (hachures noires sur la carte de l'organisation générale de l'espace, paragraphe suivant) ne pourront être utilisées dans les dix ans à venir, pour prévoir de nouvelles zones à l'urbanisation.



\*dont TRH

<sup>1</sup> DOO modifié page 27

## 2.2 – ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE

le SCoT classe le littoral de Trois-Bassins en ville-relais.

A cette notion se rattache deux prescriptions principales :

- Une densité minimale à atteindre pour les opérations : 30log/ha afin de contribuer à la protection des espaces naturels et agricoles en limitant la consommation de surfaces
- Une Zone Préférentielle d'Urbanisation définissant l'enveloppe dans laquelle les extensions urbaines pourront être autorisées

Le périmètre d'étude est également concerné par :

- Un principe de liaison dédié aux transports actifs et aux loisirs/tourisme
- la création de véritables pôles touristiques

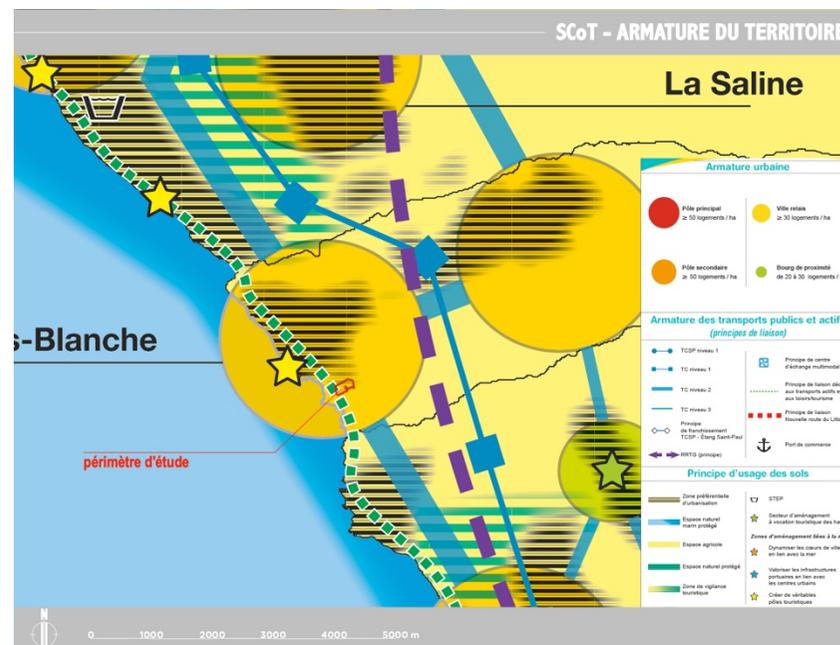
Le terrain d'étude s'inscrit dans la ZPU, dans l'enveloppe urbaine.

● Ville relais  
≥ 30 logements / ha

..... Principe de liaison dédiée aux transports actifs et aux loisirs/tourisme

★ Créer de véritables pôles touristiques

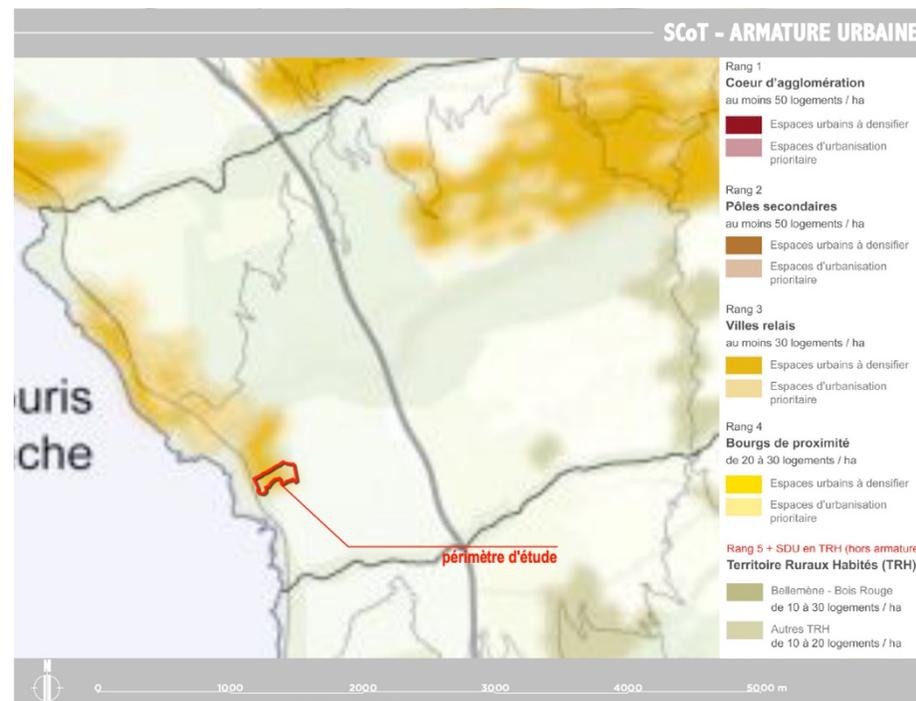
==== Zone préférentielle d'urbanisation



## 2.3 – ARMATURE URBAINE

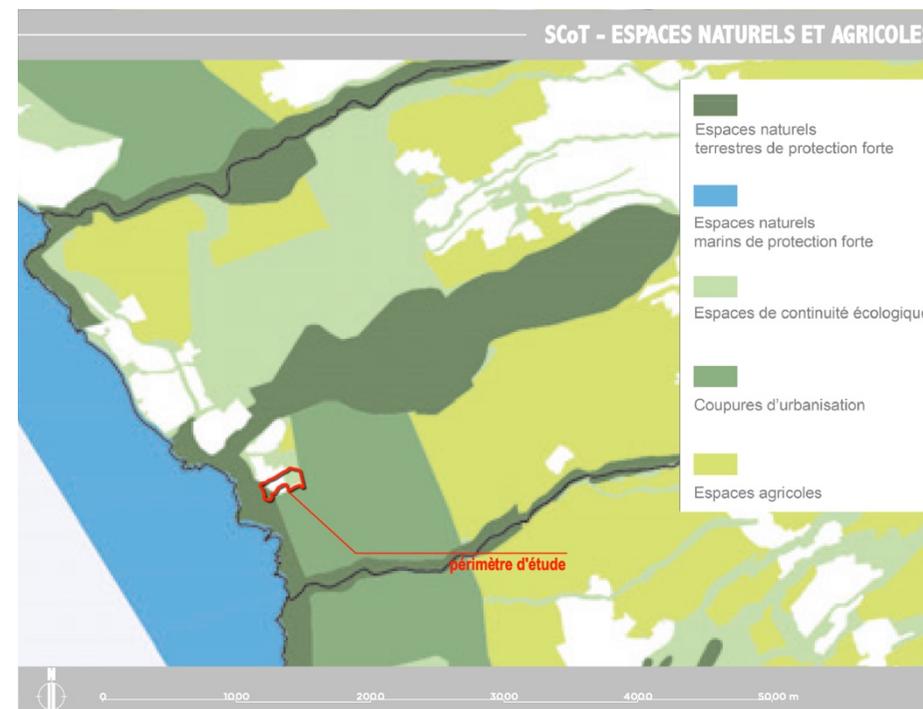
Sur la carte ci-contre, la situation du périmètre d'étude est claire : il se situe dans les Espaces Urbains à Densifier (EUD), en marron foncé et les Espaces d'Urbanisation Prioritaire (EUP), en marron clair.

Ceci est logique puisque les EUD correspondent aux zones U des PLU et les EUP aux zones AU.



## 2.4 – ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La partie amont du terrain, correspondant à la zone 2AU, se situe dans les espaces de continuité écologique, tandis que la partie aval, appartient aux espaces naturels terrestres de protection forte.



## 2.5 – INTERFACE VILLE-NATURE

A la suite de la charte paysagère du TCO, le SCoT a fait siennes les recommandations concernant l'intégration paysagère des projets urbains au travers de l'orientation O9<sup>2</sup>. Cela se traduit principalement par des prescriptions assez généralistes sur le traitement des lisières, dont les berges des ravines, ce qui touchent donc le périmètre d'étude puisqu'il se situe en limite d'une coupure d'urbanisation

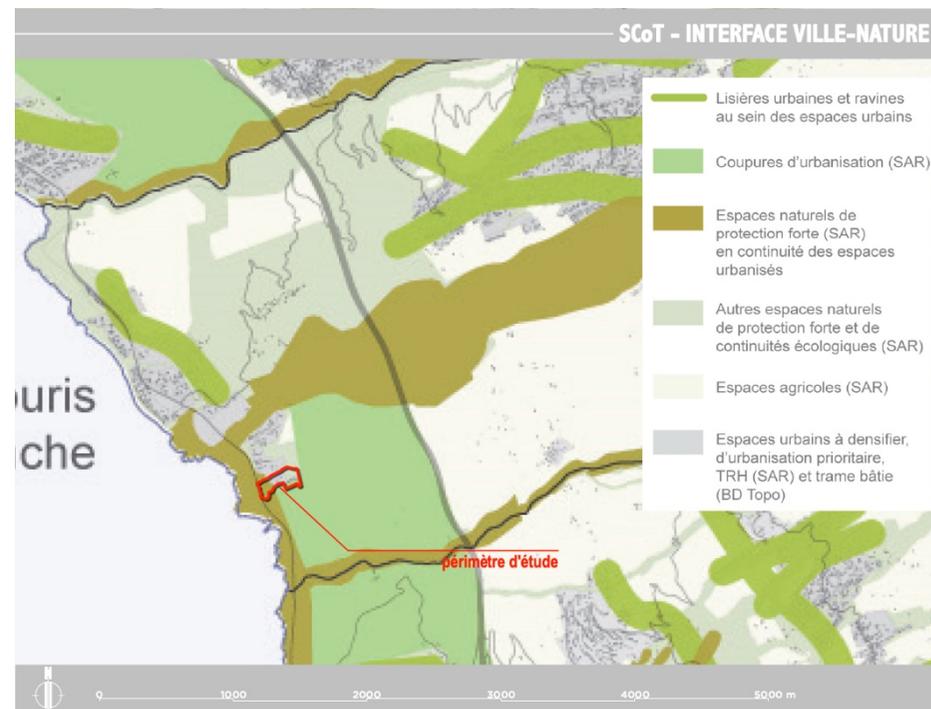
### O9 - Les lisières urbaines et abords des ravines- Nature, agriculture, paysage et urbanisation.

Les PLU et les projets de développement urbain sont conçus de façon à protéger et valoriser les espaces représentant les limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Ils visent, en particulier, à y garantir et développer quatre fonctions importantes :

- **Paysagère** : protection des cônes de vue et des sites classés et inscrits, notamment ;
- **Écologique** : avec d'une part, l'aspect biodiversité en y identifiant, en tant que de besoin, les corridors constitutifs des continuités écologiques et d'autre part l'aspect lutte contre la pollution avec, en tant que de besoin, la réalisation d'ouvrages de collecte des eaux pluviales et eaux usées, notamment ;
- De **qualité urbaine** : avec l'intégration d'espaces publics de proximité, de cheminements pour les modes actifs de déplacement, de jardins collectifs et leur contribution à la réduction de l'inconfort thermique dans les espaces urbanisés. Soient toutes fonctions permettant de créer des césures urbaines souhaitables.
- **Agricole** : d'une part en veillant à éviter l'apparition de zones agricoles enclavées et, d'autre part, en y favorisant l'agriculture urbaine et périurbaine.

Cette compatibilité sera étudiée dans le cadre du contrôle de la procédure d'aménagement (ZAC, PA) si le projet prévoit la construction d'une surface de plancher supérieure à 5 000m<sup>2</sup> pour les lotissements (article L.142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme).

<sup>2</sup> DOO page 28 orientation O9



## 6.2 – LE PLU

### LE PADD

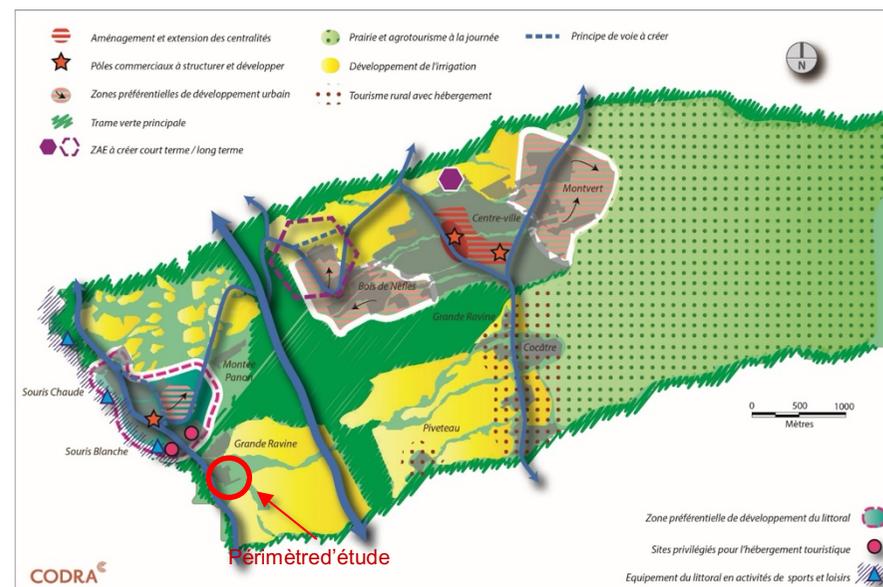
Le projet d'évolution du PLU par la présente procédure de déclaration de projet est compatible avec le PADD du PLU approuvé le 21 février 2017. En effet, ce dernier fixe pour le Littoral l'objectif d'édifier à long terme une ville durable, mixte et attractive.

*« 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. »*

Le fait que le périmètre d'étude soit en-dehors de la zone préférentielle de développement du littoral n'est pas un obstacle puisque l'opportunité du projet doit être analysée dans un principe de compatibilité et non de conformité avec le PADD.

### LES OAP

Il n'existe pas d'OAP sur le secteur dans le PLU applicable.



## LE ZONAGE

Le périmètre d'étude est couvert par trois zonages :

- La zone Ub, directement constructible
- La zone 2AUa, correspondant aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR
- La zone Acu, correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011

Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de faire évoluer la zone 2AUa en zone 1AU.

La partie en Acu doit accueillir des aménagements légers qui devront être compatibles avec les dispositions de la zone.

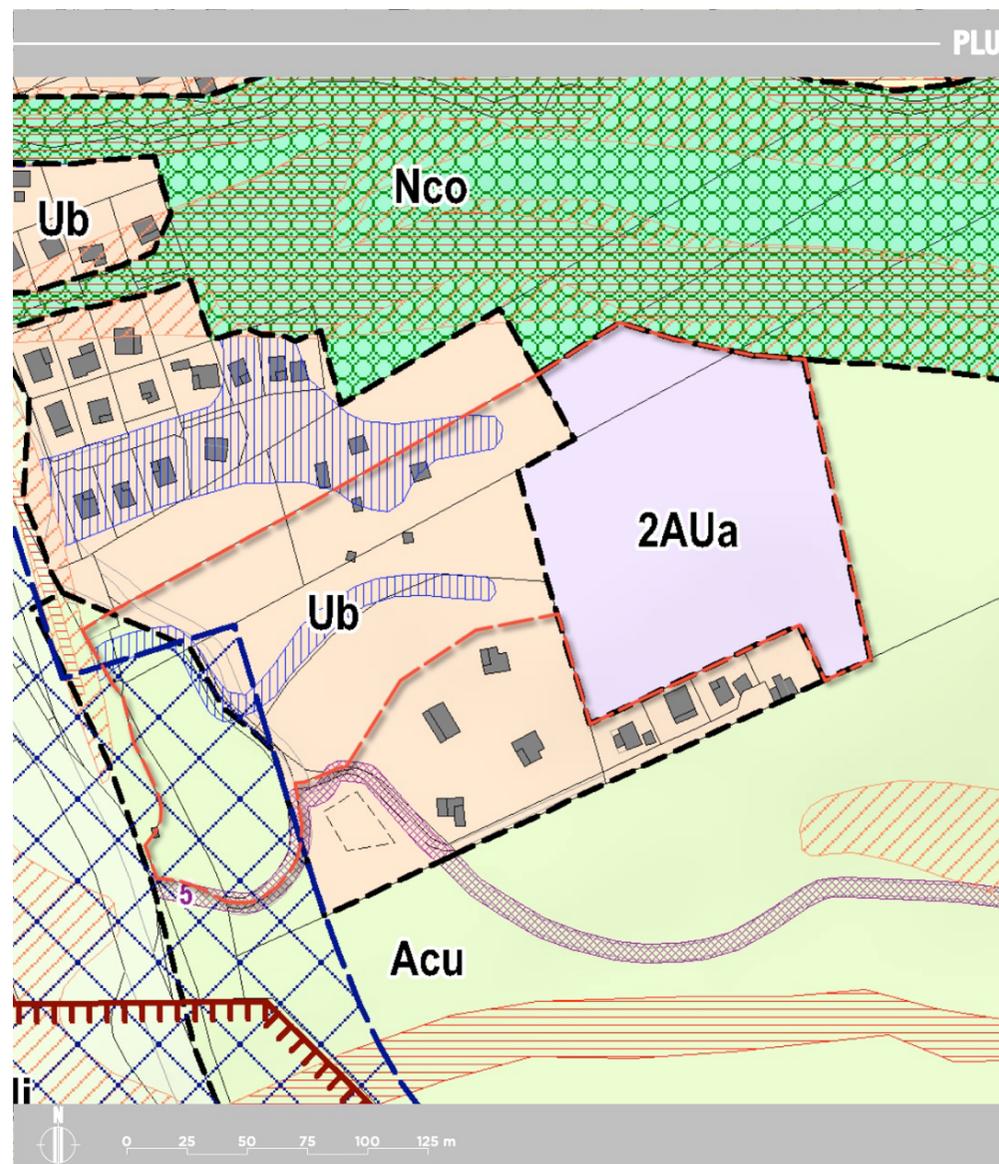
## LE REGLEMENT ECRIT

Les principales dispositions de la zone Ub :

- Aligement ou retrait (4m) par rapport aux emprises publiques
- Une mitoyenneté sur les limites latérales
- Retrait de 3m par rapport aux limites de fond de propriété
- 50% d'emprise au sol
- 12m au faîtage et 8m à l'égout
- 30% d'espaces verts

Concernant la zone 2AUa, il convient de se référer à la zone Ua :

- Aligement pour les constructions ave bureaux, commerces ou artisanat à rez-de-chaussée, retrait (4m) par rapport aux emprises publiques pour les autres



- Deux mitoyennetés sur les limites latérales
- Retrait de 3m par rapport aux limites de fond de propriété
- 60% d'emprise au sol
- 14m au faîtage et 10m à l'égout
- 20% d'espaces verts

Dans la zone Acu, seuls sont autorisés :

- la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit
- les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère
- les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques, économiques ou de sécurité, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole. L'implantation de ces ouvrages doit être limitée à leur nécessité technique

A priori, des aménagements paysagers et une mise en valeur touristique ne sont pas autorisés.

## 6.3- SERVITUDES

Le périmètre n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique telles qu'un périmètre monument historique ou la protection d'un captage.

# 3<sup>EME</sup> PARTIE LES PROJETS

# 1 - L'AMENAGEMENT DU LITTORAL DE TROIS-BASSINS

## LE PLAN-GUIDE

Devant la non maîtrise du développement du littoral, soumis à une pression récente mais de plus en plus importante, la commune et ses partenaires ont décidé le lancement d'études en vue d'encadrer ce développement pour davantage de mixité et la préservation du cadre paysager.

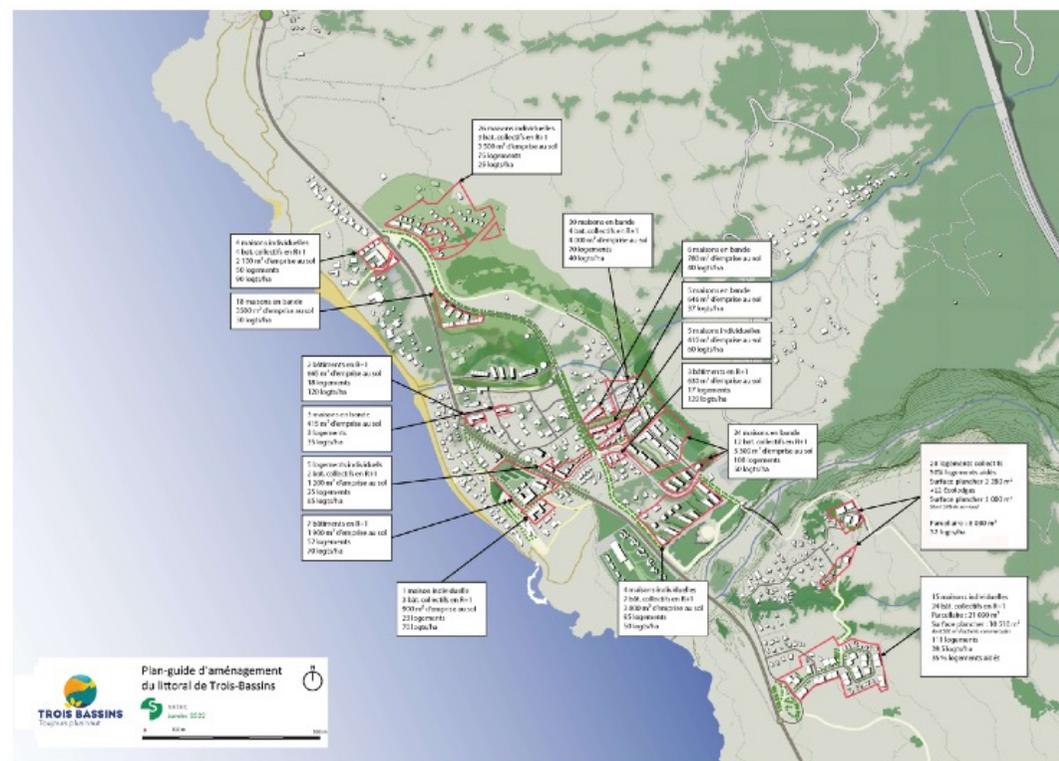
Les premières réflexions sur l'aménagement du littoral de Trois-Bassins (étude Babylone Avenue-2013) n'ayant pas abouti à une déclinaison opérationnelle, une nouvelle étude a été lancée en 2019 (étude Setec) qui a abouti à l'élaboration d'un plan-guide, dont la mise en œuvre opérationnelle est aujourd'hui une réalité avec le lancement de nombreux projets de construction.

S'appuyant sur les éléments du paysage, le contexte urbain, la capacité de mobilisation du foncier, ce projet majeur développe une double temporalité (court terme et long terme).

A court terme, ce sont 6,6ha qui sont mobilisés, dont 2,2ha de foncier public ou partenaire, permettant la réalisation de 199 logements dont 65 sur le foncier maîtrisé.

A long terme, 12,5ha supplémentaires sont aménagés (4ha publics) représentant 376 logements supplémentaires (121 sur le foncier maîtrisé).

Dans ces calculs n'étaient pas intégrées les potentialités identifiées sur le quartier de la Grande ravine, qui représentent 2,9ha pour 150 logements.



## PLAN GUIDE – COURT TERME



Durée du foncier des secteurs développés à court-terme

Foncier public et partenaire	2,2 ha
Foncier privé mobilisable à moyen terme	3,0 ha
Foncier privé dur mobilisable avec un accompagnement spécifique	1,5 ha
<b>Total</b>	<b>6,6 ha</b>



Potentiel de construction d'équivalent-logements sur les secteurs de développement à court-terme, sur la base de 30 logements/ha minimum

Cela représente ainsi un potentiel minimum de construction d'équivalent-logements de :

Foncier public et partenaire	65 logts
Foncier privé mobilisable à moyen terme	89 logts
Foncier privé dur mobilisable avec un accompagnement spécifique	44 logts
<b>Total</b>	<b>199 logts</b>

## PLAN GUIDE – LONG TERME



Durée du foncier des secteurs développés à long-terme

Foncier public et partenaire	4 ha
Foncier privé mobilisable à moyen terme	7,0 ha
Foncier privé dur mobilisable avec un accompagnement spécifique	1,5 ha
<b>Total</b>	<b>12,5 ha</b>



Potentiel de construction d'équivalent-logements sur les secteurs de développement à long-terme, sur la base de 30 logements/ha minimum

Cela représente ainsi un potentiel minimum de construction d'équivalent-logements de :

Foncier public et partenaire	121 logts
Foncier privé mobilisable à moyen terme	211 logts
Foncier privé dur mobilisable avec un accompagnement spécifique	44 logts
<b>Total</b>	<b>376 logts</b>

## 2 – LE PROJET SUR LE PERIMETRE D'ETUDE

Une étude de faisabilité a été réalisée en 2018 sur le secteur de la Grande ravine (LD Austral) qui a conduit à l'élaboration du projet présenté ci-contre, qui s'appuie sur les principes suivants :

- Une entrée de quartier soignée
- Des espaces publics généreux organisés autour d'une placette urbaine, d'une aire de jeux et d'un jardin tropical aménagé en partie basse
- Desserte viaire organisée autour d'une voie centrale à double-sens, d'une boucle résidentielle en sens unique vers l'allée des Bananiers et des continuités piétonnes avec le tissu environnant

Le programme prévoit 111 logements, comprenant 35% de logements aidés, soit 40 logements.



# 3<sup>EME</sup> PARTIE

## L'ANALYSE DES CAPACITES D'EVOLUTION

# 1 – LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vient renforcer notablement la maîtrise du développement urbain en introduisant notamment l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » et de multiples règles d'optimisation des sols.

A ce titre, la loi impose aux collectivités la réalisation **d'une étude de densification des zones déjà urbanisées avant l'ouverture de nouvelles zones.**

## Article L.151-5 CU

*(Le PADD) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés*

Il s'agit donc de justifier que les potentialités de construction dans le tissu existant :

- ont bien été prises en compte
- ont été mises en relation avec les besoins exprimés notamment au travers du PLH

afin de dégager un bilan qui pourrait mettre en évidence des besoins complémentaires à satisfaire au travers de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

**En l'espèce, il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones sur des espaces naturels et agricoles puisque le terrain d'assiette du projet se situe déjà en zone à urbaniser ; l'étude de densification n'est donc pas exigible réglementairement.**

Néanmoins, le choix de modifier le classement du périmètre d'étude pour le basculer en zone à urbaniser à court terme doit pouvoir s'appuyer, pour être justifié, sur un besoin réel de construction de nouveaux logements, au vu des disponibilités réelles dans le périmètre élargi du littoral de Trois-Bassins, en lien avec les besoins exprimés à l'échelle du PLH intercommunal.

Il va donc s'agir d'étudier :

- les capacités de densification du tissu existant: analyse quantitative et qualitative spécifique
- les programmes réalisés dans le cadre du plan-guide
- les programmes à réaliser : analyse quantitative et qualitative permettant de dégager une temporalité de mise en œuvre réaliste (freins fonciers, techniques, réglementaires, opérationnels...)

## 2 – LES LEVIERS DE DENSIFICATION

### 2.1 – LE CADRE METHODOLOGIQUE

Dans son guide relatif aux études de densification<sup>3</sup>, l'AGORAH mentionne trois leviers à la densification des espaces urbains :

- Les logements vacants
- Les friches
- Les espaces déjà urbanisés

#### 2.1.1 - LES LOGEMENTS VACANTS

Le taux de logements vacants est un bon indicateur de la pression qui s'exerce sur un territoire.

Le rapport de l'observatoire du PLH année 3 (2023-2024) décrit un taux de vacance moyen sur le TO 3,3%, Trois-Bassins se situant au-dessus de la moyenne intercommunale (6,2%).

	Parc privé global en 2022	Taux de logements privés vacants depuis au moins 2 ans
Le Port	5 950	3,7%
La Possession	11 041	1,4%
Saint-Leu	14 587	3,3%
Saint-Paul	40 925	3,6%
Les Trois-Bassins	2 786	6,2%
Territoire de l'Ouest	75 289	3,3%

Si l'on regarde à l'échelle des quartiers PLH de la commune, la situation est assez contrastée avec une vacance majoritairement située dans le centre.



Graphique 5 : Nombre de logements vacants depuis au moins deux ans par quartier PLH en 2022

Ceci confirme l'existence d'un marché du logement tendu sur la partie littorale.

#### 2.1.2 - LES FRICHES

Au sens du code de l'urbanisme, l'article L 111-26, définit comme friche :

[...] « Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret. [...]

A la différence des logements vacants ou des dents creuses, les friches ne sont pas des situations exclusives. En effet, un logement vacant peut se trouver dans une friche, de même qu'une dent creuse peut concerner une friche.

Le calcul surfacique des friches doit donc être croisé avec les autres données de la densification pour éviter les doublons.

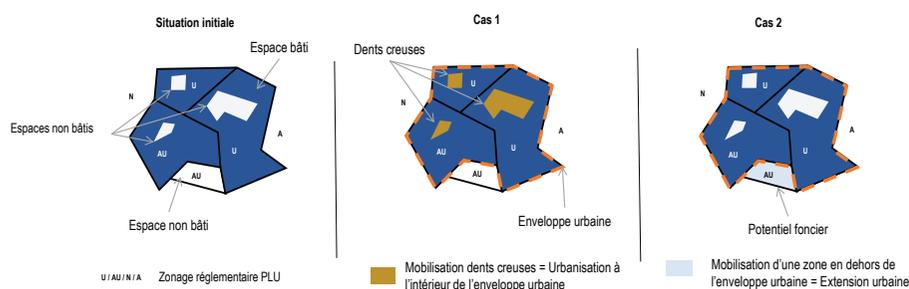
<sup>3</sup> Guide relatif aux attendus de l'étude densification des zones déjà urbanisées / 2022 - AGORAH

Le rapport de l'observatoire du PLH année 3 (2023-2024) recense 17 friches sur le territoire communal, mais seulement 6 qui concernent les zones résidentielles ou mixtes, sans préciser leur localisation.

### 2.1.3 - LES ESPACES DEJA URBANISES

#### CADRE METHODOLOGIQUE

Le travail réalisé par l'AGORAH en 2023 sur la mutabilité des espaces déjà urbanisés sert de base de référence pour la définition des capacités de densification.



Le fichier de base est un traitement exhaustif à la parcelle du potentiel de densification au regard de :

- L'occupation : bâti, non bâti
- La situation foncière : nombre de propriétaires, indivision
- Les typologies du bâti : emprise, hauteur, état, âge, position sur la parcelle
- La desserte en réseau

Cela permet de déterminer :

- La présence de dents creuses
- La mutabilité horizontale (regroupement de parcelles, BIMBY)
- La mutabilité verticale (surélévation)

L'application des données réglementaires permet de déterminer de manière très théorique le nombre de logements réalisables.

Cette donnée brute doit surtout être retravaillée pour correspondre à la réalité du quartier étudié et ses caractéristiques urbaines, topographiques présentées plus haut.

Deux typologies d'espaces sont définies par l'AGORAH pour déterminer les capacités d'évolution des tissus :

- les dents creuses : elles se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- les potentiels fonciers, hors de l'enveloppe urbaine actuelle mais dans les Espaces Urbains de Référence du SAR ; ils correspondent à des extensions en contiguïté de l'existant (zone U ou AU des PLU non construites à de jour)

#### NOS HYPOTHESES DE TRAVAIL

Le développement récent du quartier, sa faible densité actuelle en lien avec son caractère résidentiel croisés avec notre connaissance du quartier et de son évolution dans les vingt dernières années nous amène à partir sur l'hypothèse que sa densification passera avant toute chose par la mobilisation des dents creuses et, dans une moindre mesure, par une mutabilité horizontale. La mutabilité verticale nous semble beaucoup plus hypothétique (pression foncière pas assez forte, attachement au caractère résidentiel, contraintes topographiques et de réseaux, surtout viaire).

Par souci de simplification, du fait de l'existence du plan-guide qui fixe déjà un cadre de l'évolution du quartier et au vu de la faible étendue du périmètre d'étude, nous avons modifié les typologies d'espaces pour

raisonner plutôt sur les espaces U ou AU pris en compte ou non par le plan-guide.

## 2.2 - LES POTENTIALITES FONCIERES

### 2.2.1 - LES POTENTIALITES FONCIERES HORS PLAN-GUIDE

La présente analyse a été réalisée sur la base :

- de l'orthophoto IGN 2022
- des renseignements fournis par la mairie sur la base des PC, PA en cours ou accordés récemment

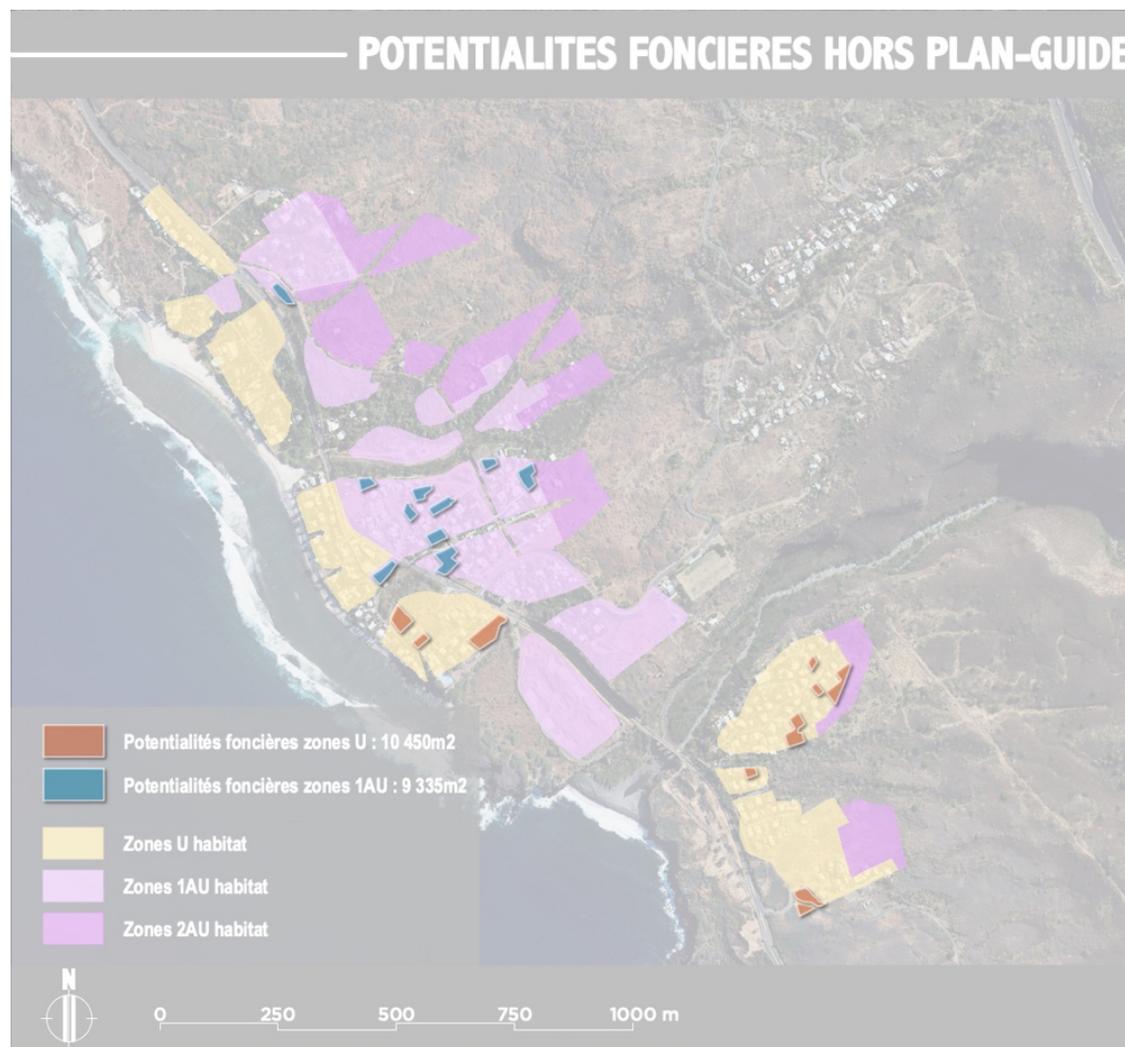
**Au total, ces dents creuses représentent 1,98ha, se répartissant à peu près équitablement entre zones U et 1AU**

Au-delà de ce chiffre qui semble montrer des capacités de densification conséquentes, il convient d'analyser plus finement leurs caractéristiques physiques et spatiales.

On peut remarquer tout d'abord l'importance de l'émiettement de ces surfaces. On dénombre 21 terrains, dont la surface moyenne est de 942m<sup>2</sup>.

Ces surfaces ne permettent la réalisation d'opérations conséquentes et débouchent la plupart du temps en simple redécoupage parcellaire pour la réalisation de maisons individuelles.

En prenant comme hypothèse une densité moyenne de 30log/ha, on obtient le chiffre d'environ **60 logements, qui seront en totalité des logements privés.**



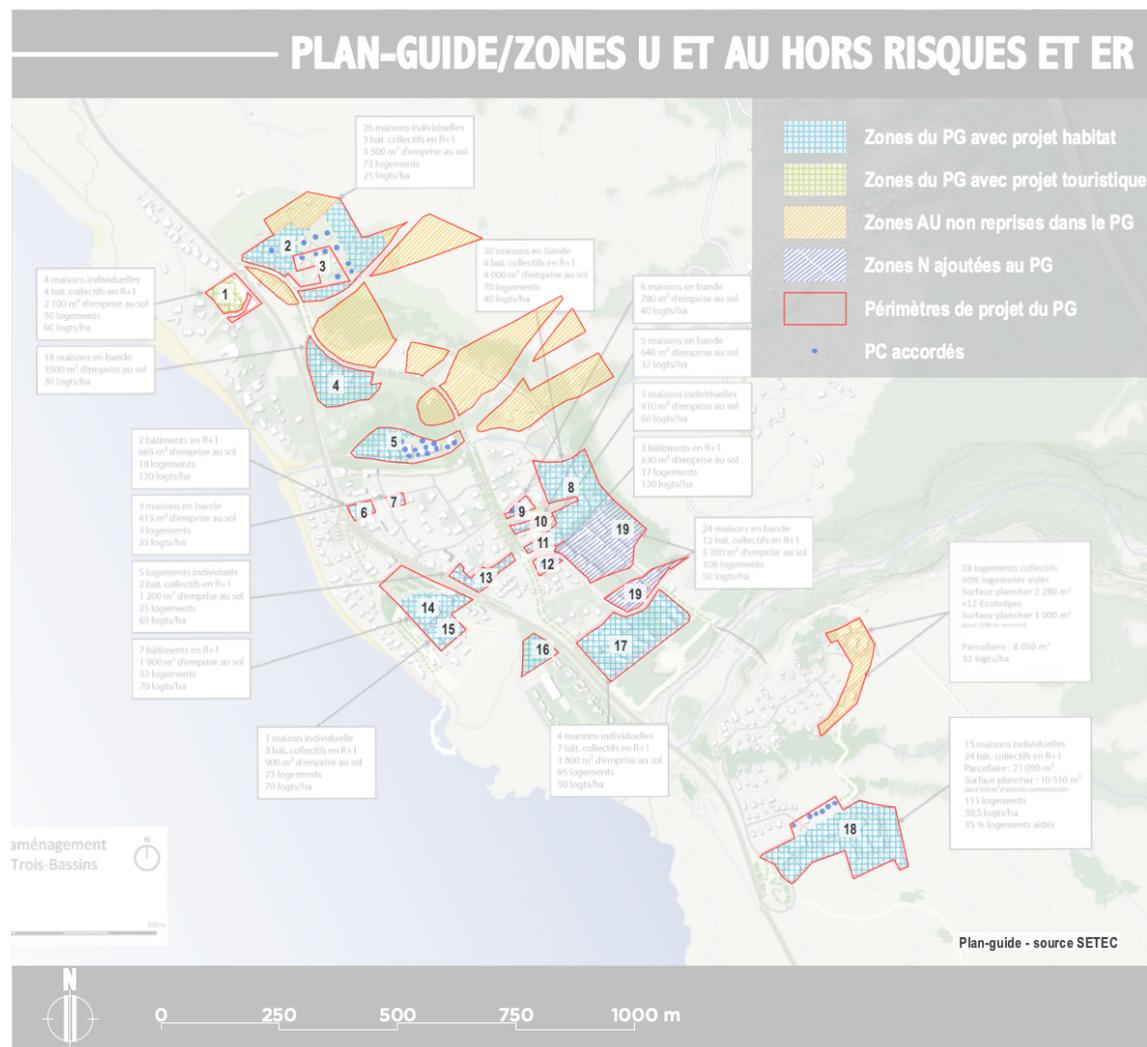
## 2.2.2 - LES POTENTIALITES FONCIERES DU PLAN-GUIDE

Depuis l'élaboration du plan-guide, des réalisations ont vu le jour, preuve du dynamisme du secteur. Le bilan effectué avec les services de la mairie a permis de faire une mise à jour du programme.

A l'heure actuelle, environ 90 logements ont été réalisés ou sont en cours (PC accordé ou travaux entamés), la totalité étant des logements privés.

Sept projets sont portés par des opérateurs publics :

- secteur 4 (TO/SEDRE) : 18 logements au plan-guide mais un ER qui impose 40 logements aidés. Réalisation envisagée pour 2027
- Secteur 5 (commune) : 30 logements aidés définis par l'ER sur la partie restante, ce qui semble irréaliste compte-tenu des risques présents.. Temporalité inconnue
- Secteur 14 (Département) : 52 logements au plan-guide. L'Appel A Projets n'a pas abouti. Programme sans doute modifié pour la réalisation de la polarité. Temporalité inconnue
- Secteur 15 (commune) : 23 logements au plan-guide. Temporalité inconnue
- Secteur 17 (Département) : 95 logements au plan-guide. Les occupations illégales rendent le projet complexe à monter. Temporalité inconnue



- Secteur 18 (Commune/TO) : 111 logements au plan-guide. Correspond au périmètre d'étude. Temporalité aujourd'hui retardée du fait du classement en zone 2AUa
- Secteur 19 (Public/privé) : 108 logements au plan-guide. Actuellement en zone N, la réalisation de ces opérations est hypothétique

Au final, une seule opération, en dehors du terrain d'étude, est susceptible de répondre à court/moyen terme aux objectifs de construction de logements sociaux définis au PLH, celle sur le secteur 4, envisagée en 2027/2028 (40 logements aidés).

### 2.2.3 – SYNTHES DES POTENTIALITES FONCIERES

L'analyse croisée des besoins issus du PLH et des potentialités foncières du secteur élargi du littoral de Trois-Bassins met en évidence un déficit majeur dans la réponse aux besoins en logements sociaux, dans une temporalité à court terme :

- Des besoins estimés à plus de 40 logements
- Des capacités hors plan-guide qui ne concerneront que le logement privé
- **Aucune programmation de logements sociaux/aidés à court terme**

**La prise en compte dans ce contexte du projet d'aménagement du chemin des Zattes, objet du présent dossier, au vu de la maîtrise foncière, de l'existence d'une étude de faisabilité validée, le lancement des études de maîtrise d'œuvre, permettra de pallier à ces manques en envisageant la mise en œuvre du projet dans une temporalité très courte.**

n°	Zonage PLU	Foncier	Plan Guide 2021	Actualisation opérationnelle SPL GO 2023	Temporalité	Commentaires
1	U	Territoire de l'Ouest	50 log	Heber. touristique (Type "village de surf")	Inconnue	
2 + 3	1AU/2AU	Privé	75 log	-	En cours	9 coll + 7 ind réalisés / 25 coll (2 opé) en attente de validation de PC
4	1AU	EPFR (TO) / SEDRE	18 log	18 log sous réserve OAP	2027	ER = 40 Logements aidés mini. PLU : 30 logts/ha mini
5	1AU	Privé	Pas de programme sur le PG	-	En cours	PC pour 13 logements ind
5 Bis	1AU	Commune	Pas de programme sur le PG		Inconnue	ER 30 logements aidés mini
5 Ter	1AU	Privé	Pas de programme sur le PG			Parcelle AB 0047 - PC Coll 20 logts en instruction
6	1AU	Privé	18 log	18 log sous réserve OAP		
7	1AU	Privé	3 log	3 log sous réserve OAP		
8	2AU	Privé	70 log	70 log si OAP et accès via secteur 11		
9	1AU	Privé	6 log	5 log	Réalisé	1 ind + 4 coll
10	1AU	Privé	5 log	6 log	Non démarré	PC 5 coll sept 2023
11	1AU	Privé	5 log	3 log + accès secteur 8 et 19		
12	1AU	Privé	17 log	-	Réalisé	13 logts
13	1AU	Privé	25 log	25 log sous réserve OAP	En cours	PC 21 coll + cces sur AB 810/1888/1890 - Potentiel de 20 logts sur AB 1889
14	U	Département	52 log	52 log	Inconnue	AAP non abouti/polarité
15	U	Commune	23 log	23 log	Inconnue	Opération mixte/polarité
16	1AU	Privé	Pas de programme sur le PG	-		PC déposé caduc - projet parking hôtel ?
17	1AU	Département	95 log	95 log	Inconnue	Occupation illégale problématique
18	U/2AU	Commune/TO	111 log	111 log	Court terme	
19	N	Public autre/Privé	108 log	IG risque d'être difficile à justifier	Long terme	Zone N

# LIVRE II – L'INTERET GENERAL DU PROJET

---

# 1<sup>ERE</sup> PARTIE – L'INTERET GENERAL AU REGARD DES OBJECTIFS ECONOMIQUES, SOCIAUX ET URBANISTIQUES POURSUIVIS PAR LA COMMUNE

# 1 - LES OBJECTIFS SOCIAUX

## 1.1- LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

### 1.1.1 – LES BESOINS QUANTITATIFS

Avec la réalisation de 110 logements environ, le projet permet de répondre à un besoin avéré en nouveaux logements sur la commune et sur le secteur du littoral de Trois-Bassins en particulier et va contribuer à limiter la pression foncière pour l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, en offrant de nouvelles opportunités d'acquisition et de construction.

### 1.1.2 – LES BESOINS QUALITATIFS

Le projet propose une mixité de typologie de logements à même de répondre aux besoins d'un large panel de ménages, tant au niveau des typologies (petits collectifs, parcelles individuelles de taille variable, du statut (acquisition/location), que des capacités financières (logements aidés et libres).

## 1.2 – LA REPONSE AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS

Les besoins en équipement à satisfaire restent du domaine de la proximité, au vu de la situation du quartier : placette urbaine, aire de jeux, cheminements doux.

Cependant, l'aménagement paysager de la partie aval, côté littoral, s'inscrit dans le projet en cours de réalisation du sentier littoral ouest, offrant une étape sur ce parcours linéaire.

## 2 - LES OBJECTIFS URBANISTIQUES

### 2.1 – LA STRUCTURATION DU QUARTIER DE LA GRANDE RAVINE

Le quartier de la Grande ravine est aujourd’hui scindée en deux entités autonomes : la partie nord, la plus importante, desservie par le chemin Cactus et la partie sud, le long du chemin du chemin des Zattes.

L’aménagement de la dent creuse que représente le périmètre d’étude représente une opportunité pour :

- Relier physiquement les deux entités existantes
- Créer une petite polarité autour d’activités et d’équipements de proximité
- Aménager une entrée de quartier valorisante avec un front urbain de qualité

### 2.2 – LA MISE EN VALEUR DU LITTORAL

L’espace entre la RN1a et le chemin Cactus fera l’objet d’un aménagement paysager et touristique, à même d’intégrer le quartier dans son environnement et d’offrir un espace partagé pouvant à la fois accueillir les habitants, des personnes extérieures et des touristes à la recherche d’un espace de repos et d’observation du littoral.

### 2.3 – LE CONFORTEMENT DE LA TRAME DES DEPLACEMENTS

Le bouclage avec l’allée des Bananiers (aujourd’hui avec un simple chemin empierré) sera renforcé avec la création d’une voie urbaine de qualité.

La trame des déplacements doux est intégrée au projet, permettant de relier cette mini-polarité avec le tissu environnant.

## 3 - LES OBJECTIFS ECONOMIQUES

Le relatif éloignement du quartier conduit à un projet économique de portée restreinte, s'organisant autour d'activités de proximité pouvant s'implanter en pied d'immeuble, autour des espaces publics créés.

# 2<sup>EME</sup> PARTIE – L'INTERET GENERAL AU REGARD DU SCOT

# 1 – LES OBJECTIFS DU PADD

## 1.1 – OBJECTIF 1 : PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET AGRICOLES

S'inscrivant dans les espaces urbains à densifier et dans les espaces d'urbanisation prioritaires, le projet protège de fait les espaces naturels, forestiers et agricoles.

### PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Les aménagements paysagers des espaces publics et des projets privés (au travers de prescriptions particulières intégrées à un cahier des charges de cession de terrain ou un règlement), les interventions éventuelles sur l'espace naturel s'appuieront sur la palette végétale à grande majorité indigène et endémique, en lien avec la démarche DAUPI et ses préconisations par zonation.

### LES LISIERES URBAINES

Le projet s'intègre parfaitement dans cet objectif de protection et mise en valeur des limites paysagères existantes en projetant la mise en valeur paysagère et touristique de la partie basse du périmètre d'étude.

### OBJECTIF 1 – Protéger et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles, porteurs de valeurs écologiques, paysagères et économiques

Cet objectif se décline selon les trois volets qui suivent

1/ Les espaces et milieux naturels, agricoles et forestiers rendent des services multiples dont la conjugaison contribue fortement à la pérennité du monde du vivant et à la qualité de vie des résidents et des visiteurs d'aujourd'hui et de demain :

- La préservation de la biodiversité
- La constitution de grands éléments de paysage
- La formation de lieux aptes à lutter contre les pollutions et les risques naturels
- L'aménagement d'espaces de loisirs ou de séparation entre les espaces urbains artificialisés : les lisières urbaines,
- La production de valeurs économiques : agriculture et services de loisirs et de tourisme.

A ce titre, ils font l'objet de politiques publiques qui harmonisent les souhaits de la protection et les volontés de la valorisation et du développement, pour autant que ces dernières soient compatibles avec l'ensemble des services assurés par ces espaces.

Dans cet esprit, le schéma de cohérence territoriale prend bonne note des avancées relatives à la détermination des continuités écologiques, dans le cadre de la démarche de production du schéma régional de cohérence écologique.

2/ Le schéma de cohérence territoriale, document principalement d'urbanisme, apporte une particulière attention d'une part, aux espaces d'interface entre l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers : les lisières urbaines, et d'autre part, à la nature en ville. Les premiers sont conçus en visant à protéger et valoriser les qualités écologiques, les structures paysagères et les exploitations agricoles qui y sont localisées. La nature en ville requiert notamment une active politique de végétalisation des espaces urbains.

3/ Dans le cadre de la déclinaison nationale de la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines, le TCO a pris l'initiative de lancer, sur le secteur littoral de Saint Gilles les Bains, un projet expérimental de gestion intégrée mer/littoral (GIML), qui entend regrouper toutes les parties prenantes dans un processus gagnant-gagnant visant à la meilleure prise en compte des enjeux importants, tant environnementaux avec la réserve nationale marine, qu'économiques dans cette localisation phare, première destination de la fréquentation touristique, locale comme extérieure, de l'île de la Réunion.

## 1.2 – OBJECTIF 4 : DEFINIR ET FAIRE VIVRE L'ARMATURE URBAINE DE L'OUEST

La participation du projet à l'affirmation du rôle des villes-relais du littoral balnéaire est clairement définie dans le SCoT qui parle de « la place urbaine en devenir, de la Souris Blanche-Grande ravine ».

### A.3.2- Les villes-relais du littoral balnéaire

Les villes-relais du littoral, Saint-Gilles-les-Bains à Saint-Paul et Saint-Leu centre ville, présentent des caractéristiques sensiblement différentes. L'accessibilité y est meilleure facilitant ainsi le fonctionnement des services publics à réseaux, la problématique de l'assainissement y est toute autre avec des raccordements aisés aux réseaux et aux stations, la situation socio-économique des résidents est plus élevée et enfin leur attractivité balnéaire leur confèrent une vocation touristique évidente que le schéma de cohérence territoriale entend conforter. Une telle vocation est également assignée à la place urbaine, en devenir, de la Souris Blanche- Grande Ravine sur le littoral de la commune de Trois-Bassins.

L'objectif de développement et d'aménagement, s'agissant de ces trois villes relais littorales, est établie en forte cohérence avec le schéma de mise en valeur de la mer qui a déterminé que sur les sites correspondants devaient être mis en œuvre des *zones d'aménagement liés à la mer (ZALM)* visant à développer de forts pôles touristiques et, concernant Saint-Leu et Saint-Gilles-les-Bains, à valoriser les infrastructures portuaires en liaison avec les tissus urbains contigus.

### OBJECTIF 4 - Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest

L'armature urbaine identifie les places urbaines qui du fait de leurs caractéristiques en termes notamment de mixité d'usages, de densité, de desserte tous modes avec nœuds d'intermodalité, de diversité et rayon de fréquentation ou de chalandise des équipements collectifs et commerciaux, et enfin de leur niveau élevé d'emplois localisés, contribuent à «faire ville» c'est-à-dire à structurer le territoire du schéma. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durables définit l'armature urbaine selon deux niveaux hiérarchiques au sein desquels sont reconnus des rangs selon l'importance de la contribution à l'organisation du territoire.

Les places urbaines relevant des rangs 1, 2, 3 et 4 correspondent aux espaces urbains de référence du schéma, ceux dont la contribution à l'organisation de l'espace est significative. Les places urbaines du rang 5 sont identifiées comme des espaces urbains d'appui dont la contribution à l'organisation de l'espace est sensiblement moindre.

Au titre de la typologie des espaces établie par l'article L121-3 du code de l'urbanisme :

- Les places urbaines du premier niveau, celles dont l'importance et la contribution à l'organisation générale de l'espace, est la plus élevée, sont reconnues au sein de la catégorie agglomération.

- Celles du deuxième niveau, dont la contribution à l'organisation du territoire est modérée ou faible, qu'elles soient identifiées respectivement comme Bourgs de proximité ou comme les villages identifiés par la mise en œuvre de la loi Elan, le sont comme villages.

- Enfin, la troisième catégorie, au titre du même article, est celle des secteurs déjà urbanisés correspondant à des espaces urbains situés en dehors des espaces proches du rivage (périmètre du SMVM) qui, du fait de leur très faible contribution à l'organisation du territoire du schéma, ne relèvent pas de l'armature urbaine.

L'ensemble des constituants de l'armature urbaine et de la typologie des espaces de l'article L121-3 du code de l'urbanisme sont identifiés et localisés dans l'univers des quatre composantes géographiques définies dans le rapport de présentation : Cœur d'agglomération, Pôles secondaires, Villes relais et Bourgs de proximité, auxquelles s'ajoutent, du fait de la loi Elan, deux composantes supplémentaires : Villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) dont la localisation, est définie dans le DOO.

La reconnaissance de cette armature urbaine tient compte certes de l'existant -le poids démographique et économique- des différentes polarités. Mais elle a surtout une grande portée pour le devenir du territoire. Elle va servir de guide pour :

- la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains ;

- la structuration du réseau des infrastructures et services de transports des personnes, des marchandises et des informations ;

- la localisation des principaux équipements et des services publics et privés dont les équipements commerciaux.

Le tableau, le chorème et les lignes qui suivent présentent la nature et la composition de chacun des niveaux et rangs de l'armature urbaine.

## 1.3 – OBJECTIF 9 : REpondre A TOUS LES BESOINS DE LOGEMENT

Le projet d'aménagement permet de répondre à une grande partie des objectifs liés au logement :

- Il participe au développement du littoral de Trois-Bassins, projet-phare pour la commune en venant renforcer l'offre en logements dans une partie du littoral jusqu'à présent peu investie dans cette dynamique
- Il facilitera, via une offre alternative de logements, la capacité à résorber l'habitat dégradé (relogement provisoire le temps des travaux d'amélioration)
- Il favorise la répartition géographique du logement social
- Il associe le logement aux aménités urbaines (services et espaces de proximité)

### OBJECTIF 9 - Répondre à tous les besoins de logement

Cet objectif général se décline selon cinq objectifs particuliers:

- Objectif de volume de mise à disposition sur les marchés du logement ;
- Objectif quant à la typologie des logements, avec en particulier leur adaptation au vieillissement ce qui implique la mise en place de dispositifs et équipements pouvant pallier la dépendance et la dégradation de la mobilité ;
- Objectif relatif à une répartition géographique plus homogène du logement social locatif,
- Objectif concernant la lutte contre l'habitat indigne, dans le cadre de la mise en œuvre du plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne ;
- Objectif, enfin, visant à mieux associer les logements et les composantes urbaines de proximité: services, économie résidentielle, aménités urbaines et espaces publics.

## 1.5 – OBJECTIF 11 : REEQUILIBRER L'ARMATURE URBAINE, INTENSIFIER L'URBANISATION, LIMITER L'URBANISATION DIFFUSE

Le projet s'insère et dynamise l'une des villes-relais du littoral; il est donc parfaitement en accord avec l'objectif de limitation de l'urbanisation diffuse prescrite par cet objectif.

### **OBJECTIF 11 - Rééquilibrer l'armature urbaine, intensifier l'urbanisation et limiter l'urbanisation diffuse**

La poursuite de cet objectif amène à promouvoir trois voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :

- Rééquilibrer l'armature urbaine en prenant appui prioritairement sur les pôles secondaires d'équilibre et, dans une moindre mesure, sur les villes relais des mi-pentes en rapprochant les emplois et les services de l'habitat.
- Intensifier l'urbanisation en particulier dans le Cœur d'Agglomération, dans le cadre de la démarche *Ecocité insulaire et tropicale*, en y développant, notamment, les programmes résidentiels qui se localiseront prioritairement dans les espaces de densification et de mutation urbaines analysés au rapport de présentation.
- Limiter l'urbanisation diffuse par une meilleure organisation de ceux des établissements humains disséminés sur la planète de l'Ouest qui ont été identifiés comme aptes à une intensification alternative à l'accroissement continue de l'urbanisation diffuse.

## 2 – LES ORIENTATIONS DU DOO

### 2.1 – ORIENTATION 01

Le projet s'inscrit complètement dans l'enveloppe urbaine définie par les espaces urbains de référence et ne crée donc pas d'extension urbaine au titre du SCoT.

#### O1 - Principe d'équilibre des usages de l'espace

L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection - valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers est assurée comme suit :

- Quelque 45000 à 46000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels y compris le Cœur habité de Mafate.
- Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés, à enveloppe urbaine maximale de 8200 hectares, prioritairement dans les quelque 7000 à 7200 hectares des espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions de l'O7, et minoritairement dans les quelque 900 à 1200 hectares des espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés (SDU) :
  - s'agissant des agglomérations, par densification des tissus urbains existants et de possibles urbanisations en continuité ;
  - s'agissant des villages, hors le village multi-sites de Mafate, par densification des tissus urbains existants et de possibles urbanisations en continuité, mesurées et proportionnées ;
  - s'agissant des SDU, par la seule densification de l'enveloppe bâtie, au travers de formes urbaines adaptées, correspondant à la loi littoral.
- Les îlots habités de Mafate sont reconnus village existant multi-sites et, à ce titre, dotés d'une possibilité de nouvelles localisations des constructions selon les dispositions de l'orientation O7-B/. En cohérence avec les objectifs de la Charte du Parc National, ces nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie ou à l'occasion des redéploiements ne devront pas porter atteinte à l'intégrité, la diversité et la spécificité des paysages du Cœur de Parc.
- Ces espaces, identifiés au rapport de présentation, sont localisés dans les cartographies figurant aux pages suivantes. Leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux enjeux agricoles, aux risques, aux paysages et aux capacités d'accueil.

## 2.2 – ORIENTATION 03

Le projet n'entraîne aucune réduction de l'espace agricole.

### O3 – Les espaces agricoles

Les espaces agricoles ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

Toute distraction d'espace agricole, qui ne pourrait être qu'exceptionnelle dans le contexte de la mise en œuvre de l'orientation **O1**, ouvre droit à l'application du principe de compensation. Celui-ci prend en compte l'ancienneté, l'intensité et la qualité des espaces agricoles faisant l'objet de la compensation. La compensation est prioritairement surfacique, ou sinon, doit être relative à des actions favorisant l'exercice de la profession sur les exploitations concernées, la remise en culture de friches et le maintien de la valeur du produit brut standard tel que défini dans les systèmes d'information relevant du ministère en charge de l'agriculture.

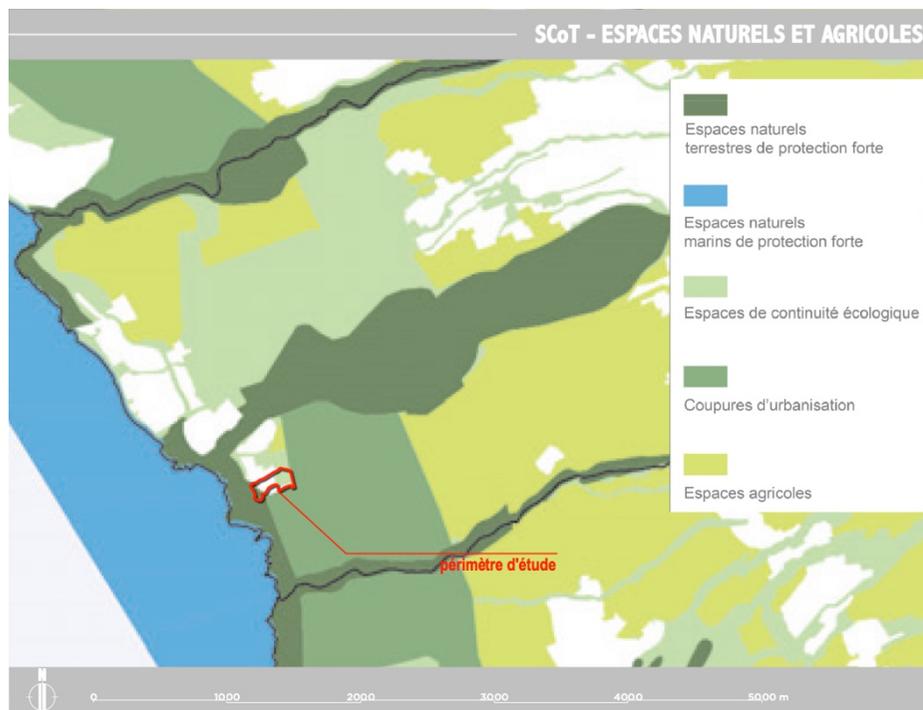
Toute distraction d'espaces naturels au profit des espaces agricoles fera l'objet, par les auteurs des PLU, d'une analyse croisée des fonctionnalités respectivement écologique et agricole, passées et présentes, afin de trouver le bon point d'équilibre entre la pérennité des premières et le retour à une mise en valeur agricole.

## 2.3 – ORIENTATION 04

Le projet dans sa partie amont (zone 2AUa) est inclus dans une continuité écologique.

Cette situation n'est pas contradictoire avec son aménagement si le PLU prévoit dans ses documents réglementaires des dispositions visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en état.

Le diagnostic écologique réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale permettra de définir précisément la valeur écologique de ce corridor, son emprise et les conditions du maintien de ses fonctionnalités.



### O4 - Les continuités écologiques- La trame verte et bleue

#### A/ Les continuités écologiques avérées

Les espaces contribuant de manière avérée à la constitution des continuités écologiques sont gérés de manière à contribuer au maintien et à la préservation de la biodiversité caractérisant le territoire de l'Ouest de La Réunion.

S'agissant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui ne font pas partie des espaces urbains de référence (voir infra O6) l'orientation O2 s'applique. Pour ceux d'entre eux qui sont localisés en superposition des espaces urbains de référence, les plans locaux d'urbanisme veillent à mettre en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état.

#### B/ Les continuités écologiques potentielles

Les plans locaux d'urbanisme, à leur échelle, identifient, au delà des continuités écologiques avérées, les espaces constitutifs de la trame verte et bleue, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Les éléments constitutifs des continuités écologiques, ainsi définis, qui ne sont pas localisés dans les espaces urbains de référence sont classés en zone N. Pour ceux qui sont localisés dans les espaces urbains de référence, les plans locaux d'urbanisme mettent en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état.

Les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains, localisés en superposition des espaces de la trame verte et bleue sont gérés en respectant les vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine qui y sont privilégiées.

## 2.4 – ORIENTATION 05

La réalisation d'environ 110 logements est adaptée aux enjeux de développement de la ville-relais du littoral Souris Blanche-Grande ravine, au vu des développements plus conséquents qui sont prévus et en cours autour de la polarité plus marquée de la Souris Blanche, tel que défini au plan-guide.

### O5 - Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine

L'armature urbaine établie au projet d'aménagement et de développement durables est le guide/cadre de la détermination respectivement de :

- la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains ;
- la structuration du réseau des infrastructures et services de transports collectifs ;
- la localisation des principaux équipements et des services publics et privés.

Dans ce cadre, les quelques 18 000 logements supplémentaires à rendre disponibles dans les dix années qui suivent sont répartis entre les niveaux de l'armature urbaine comme suit dans le tableau ci-dessous, sachant que la répartition ne vaut que partiellement pour la commune de Saint Leu, où, pour autant que ne soit pas remise en cause l'armature urbaine, il est admis un principe de fongibilité, entre les développements résidentiels respectivement localisés à Portail Piton Saint Leu (Pôle secondaire) et dans le Centre ville (Ville relais).

## 2.5 – ORIENTATION 07

Le périmètre d'étude ne fait pas partie des zones d'extension urbaine identifiées par le SCoT1 et non reprises dans le SCoT2. Il n'est donc pas soumis au principe du redéploiement des possibilités d'urbanisation.

### O7- L'Intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'urbanisation

A/ Le principe de la non urbanisation des zones d'extension urbaine potentielle identifiées par le SCoT1.

Dans les dix ans à venir, les développements urbains concernant les constituants de l'armature urbaine, ne seront pas localisés dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées en compatibilité avec le SAR.

#### B/ Les redéploiements des possibilités d'urbanisation

Le principe énoncé ci-dessus ne fait pas, cependant, obstacle aux possibilités d'urbanisation dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées (prescription P7), selon une modalité d'application du principe général qualifiée de redéploiements des possibilités d'extension urbaine.

A l'échelle communautaire les redéploiements des possibilités d'extension urbaine sont admis dans les trois cas suivants :

- les espaces non construits rendus inconstructibles par les dispositions des plans de prévention des risques approuvés depuis l'approbation du SCoT1 ;
- les espaces construits des îlets de Mafate, rendus inconstructibles du fait des porter à connaissance des aléas, auquel cas les constructions sont rendues possibles dans les espaces, localisés dans la proximité, délimités par les documents d'urbanisme locaux en tenant compte des sensibilités environnementale et paysagère de ces espaces ;
- les espaces urbains de référence ne faisant pas l'objet d'un projet de développement urbain ou non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur à la date d'approbation du schéma.

Ces redéploiements, hors ceux concernant les îlets de Mafate, satisfont aux quatre conditions suivantes :

1°) Ils ne remettent pas en cause, pour l'essentiel, le principe de hiérarchisation de l'armature urbaine et sont donc prioritairement effectués en faveur de localisations relevant des rangs respectivement supérieur ou équivalent à celles correspondant aux espaces urbains de référence donnant lieu à redéploiements. Ces redéploiements peuvent être localisés dans les secteurs déjà urbanisés, points d'arrêt de l'urbanisation diffuse et ce selon le régime d'urbanisation qui les caractérise et exceptionnellement en village hors TRH\*.

2°) Ils s'accompagnent, dans les PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface a minima égale à la surface redéployée. En conséquence, ils ne remettent pas en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine susceptible d'accueillir des développements urbains : 8200 hectares, correspondant à la

surface des espaces urbains de référence, des espaces urbains d'appui et des secteurs déjà urbanisés.

3°) Au sein des zones préférentielles d'urbanisation définies au SAR ils sont localisés en continuité des espaces actuellement urbanisés, à proximité des lieux d'échange des transports en commun et dans une zone où la disponibilité de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable est assurée.

4°) Au regard des situations contextuelles spécifiques caractérisant les places urbaines respectivement du Pôle de rang 2 de Piton Portail à Saint-Leu, et les Villes relais de rang 3 de Trois Bassins et de Saint-Leu, les redéploiements communautaires, en provenance éventuelle de localisations relevant d'un rang supérieur dans l'armature urbaine, y sont autorisés, de manière exceptionnelle.

Dans ce contexte, les redéploiements communautaires correspondants, sont localisés comme suit :

	Redéploiements communautaires (ha)
Trois Bassins	31
Ville relais-Centre ville	6
Ville relais- Souris Blanche	25
Saint Leu	35
Pole secondaire - Piton / vocation résidentielle	15
Pole secondaire - Piton / vocation économique	10
Ville relais - Centre ville	10
Total	66

#### C/ Les développements urbains, relevant de l'économie touristique.

Les développements urbains, relevant de l'économie touristique, visés à l'orientation O2 alinéa 5, peuvent ne pas être localisés dans les espaces urbains de référence reconnus à l'orientation O6.

\*Un seul village est localisé hors TRH : Dos d'Ane Nord à la Possession, village en continuité du bourg de proximité éponyme

## 2.6 – ORIENTATION 08

L'étude de faisabilité prévoit 111 logements soit une densité de 39,5log/ha, supérieure aux 30log/ha requis pour les villes-relais.

### 08 – La détermination de densités d'aménagement minimales

Les projets de (re)développement urbain tant résidentiels qu'économiques, contribuent, à l'occasion de leur mise en œuvre, à mettre en mouvement l'armature urbaine, à économiser l'espace, et à diminuer les charges foncières. A cette fin, et s'agissant en particulier des projets à finalités majoritairement résidentiels, ils satisfont les conditions de densité qui suivent.

- Au moins 50 logements/hectare dans les localisations correspondant aux rangs 1 et 2 de l'armature urbaine.
- Au moins 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au rang 3 de l'armature urbaine.
- Entre 20 et 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au rang 4 de l'armature urbaine.
- Entre 10 et 20 logements/hectare dans les localisations correspondant aux territoires ruraux habités, à l'exception de Bellemène-Bois Rouge où s'applique une densité qui peut être supérieure sans néanmoins dépasser la valeur de 30 logements/hectares.

Ces valeurs de densité sont des valeurs-guides qui conduisent tout processus de projet urbain. Pour chaque site d'implantation, le respect du niveau minimal de densité qui lui correspond s'apprécie dans le temps de la réalisation des différentes phases du processus d'aménagement. Ces valeurs guides s'apprécient également au regard des objectifs de production de logements assignés à chaque place urbaine de l'armature.

Le respect du niveau minimal de densité considère non seulement les programmes résidentiels construits mais aussi les espaces publics relevant de l'opération en question. Par contre, les surfaces nécessaires pour la réalisation éventuelle d'équipements publics dépassant la logique de la proximité avec le projet urbain en question, (stations d'épuration, lycée, collège, voies de TCSP ou voiries primaires) ou d'infrastructures environnementales (bassin pluvial, lagunage, notamment) ne rentrent pas dans le calcul de la densité.

## 2.7 – ORIENTATION 09

Le projet crée deux nouvelles lisières urbaines : une en amont et une en aval. Celles-ci s'inscrivent dans la démarche d'aménagement d'une interface urbain/naturel de qualité qui prend en compte aussi bien les aspects paysagers que d'animation de ces espaces :

### LES ASPECTS PAYSAGERS

La lisière haute recevra un aménagement paysager dense qui permettra de l'intégrer dans les vues lointaines depuis l'amont, même s'il a été montré dans le diagnostic que celles-ci sont très peu présentes de l'éloignement des points de vue ou les effets de masque.

Pour la partie aval, le projet s'appuiera comme il a été présenté plus haut sur la mise en valeur végétale du site permettant la reconstitution partielle de la savane piquetée originelle, caractéristique de la zone semi-xérophile du littoral ouest.

### LA QUALITE URBAINE

Cette nouvelle lisière aval offrira en même temps un point d'animation qui s'intégrera parfaitement dans le projet de développement du sentier littoral ouest et de la mise en réseau d'espaces particuliers permettant de fractionner et d'animer les parcours.

#### **O9 - Les lisières urbaines et abords des ravines- Nature, agriculture, paysage et urbanisation.**

Les PLU et les projets de développement urbain sont conçus de façon à protéger et valoriser les espaces représentant les limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Ils visent, en particulier, à y garantir et développer quatre fonctions importantes :

- Paysagère : protection des cônes de vue et des sites classés et inscrits, notamment ;
- Ecologique : avec d'une part, l'aspect biodiversité en y identifiant, en tant que de besoin, les corridors constitutifs des continuités écologiques et d'autre part l'aspect lutte contre la pollution avec, en tant que de besoin, la réalisation d'ouvrages de collecte des eaux pluviales et eaux usées, notamment ;
- De qualité urbaine : avec l'intégration d'espaces publics de proximité, de cheminements pour les modes actifs de déplacement, de jardins collectifs et leur contribution à la réduction de l'inconfort thermique dans les espaces urbanisés. Soient toutes fonctions permettant de créer des césures urbaines souhaitables.
- Agricole : d'une part en veillant à éviter l'apparition de zones agricoles enclavées et, d'autre part, en y favorisant l'agriculture urbaine et périurbaine.

## 2.8 – ORIENTATION 010

Le projet intégrera pleinement la gestion alternative des eaux pluviales en proposant une protection étendue des écoulements naturels et en mettant en place un projet hydraulique à la fois ambitieux dans ses objectifs et s'appuyant sur des aménagements les plus simples possibles, tel que définit par le référentiel GIEP aménagement récemment mis en place à la Réunion.



### O10 – La prévention des risques naturels et technologiques

Les PLU et les projets de développement urbain devront intégrer des dispositions favorisant la capacité de résilience du territoire, face aux risques tant naturels, notamment la submersion marine, que technologiques et industriels.

#### A/ La prévention des risques naturels

Des dispositions particulières applicables aux projets de développement urbain préviennent les risques d'aggravation des aléas naturels qui pourraient résulter de l'urbanisation, s'agissant en particulier de la minimisation de l'imperméabilisation des sols et de la réduction des écoulements d'eaux pluviales. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre de manière active, favorisant l'infiltration « au plus près » de la source et le stockage temporaire des eaux pluviales.

#### B/ La prévention des risques technologiques et industriels

La minimisation progressive de l'exposition aux risques industriels est assurée par le respect des orientations suivantes :

- Acter la non augmentation des réserves d'hydrocarbures de la ZI n°1, au Port. Cette orientation est mise en œuvre en concertation avec toutes les parties concernées.
- Limiter l'urbanisation résidentielle à proximité « critique » des installations correspondantes.

### **1-UTILISER UN LIEU OU UN OUVRAGE AYANT DÉJÀ UNE PREMIÈRE FONCTION POUR LUI CONFÉRER UNE SECONDE FONCTION HYDRAULIQUE :**

Les ouvrages sont plurifonctionnels et entretenus pour leur fonction première. Un espace vert creux reste un espace vert. Une chaussée à structure réservoir reste une chaussée. Une toiture conçue pour le stockage est avant tout une toiture.

### **2-NE PAS METTRE L'EAU EN MOUVEMENT :**

Plus l'eau va ruisseler sur une surface imperméable et plus elle va lessiver les sols, se charger en polluants, en matières organiques. De même plus le chemin de l'eau est long, plus les volumes de stockage seront importants. Pour lutter contre les pollutions et le transport de matières organiques, il convient d'annihiler la vitesse de l'eau, au moins jusqu'à l'épisode pluvieux de référence.

### **3-GÉRER L'EAU AU PLUS PRÈS DU LIEU OU ELLE PRÉCIPITE :**

Il est nécessaire de multiplier les zones d'infiltration à proximité de chaque surface imperméabilisée. L'objectif est de minimiser les hauteurs de stockage, diminuer les temps de vidange, favoriser l'évaporation, garantir la pérennité, l'entretien et l'esthétique des ouvrages.

### **4-NE PAS ENTERRER L'EAU ET RECHERCHER UNE INFILTRATION LA PLUS SUPERFICIELLE POSSIBLE :**

Il est primordial de garder l'eau en surface dès les descentes de gouttière afin de pouvoir utiliser les premiers horizons du sol pour l'infiltration, éviter le transport de l'eau vers des ouvrages de stockage et d'infiltration plus conséquents. Rappelons que la terre végétale est une véritable éponge qui est toujours la solution la plus performante pour infiltrer mais surtout pour évaporer l'eau de pluie. Dans ce contexte, la question de la non-prolifération des moustiques est à prendre en compte. C'est pourquoi, le temps d'infiltration est au cœur des préoccupations pour éviter tout risque.

### **5-RECHERCHER L'INFILTRATION LA PLUS SUPERFICIELLE POSSIBLE ET LA PLUS PROCHE D'UN CYCLE D'ARROSAGE :**

Il n'existe pas de terrain où l'infiltration n'est pas possible. L'infiltration est avant tout une question de surface et de hauteur de stockage.

### **6-NE PAS FAIRE TRANSITER L'EAU D'OUVRAGE EN OUVRAGE :**

Sauf pour les surverses au-delà de l'épisode pluvieux de référence, il convient de garder l'eau au plus près du lieu où elle précipite car si on allonge le chemin de l'eau, on utilise ainsi des ouvrages de transit, puis des ouvrages de stockage qui augmentent fortement les coûts d'investissement et d'entretien et complexifient le fonctionnement, comme des noues en pente, busées en niveau des accès avec des bassins en point bas.

### **7-RÉALISER DES OUVRAGES SIMPLES ET DURABLES :**

La gestion intégrée des eaux pluviales doit s'accompagner d'une simplification des ouvrages conçus pour leur première fonction, générant une diminution des coûts de maintenance. L'ensemble de ces démarches conduit à limiter, voire éliminer tous les ouvrages purement hydrauliques, coûteux et complexes à gérer ou entretenir, comme structure alvéolaire ultralégère, régulation de débit, grille avaloir, canalisation, bassin enterré, etc...

### **8-PRIORISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES PAR DES ESPACES VERTS :**

La gestion intégrée des eaux pluviales est incontestablement un concept qui favorise les espaces verts et l'intégration paysagère. Les solutions fondées sur la nature sont encouragées par le ministère. Les espaces verts sont les ouvrages à prioriser tant les avantages qu'on y trouve sont nombreux : économie de projets, esthétique, biodiversité, contrôle visuel, entretien.

### **9-GÉRER LES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE :**

C'est de loin la solution la plus efficace car c'est dans les « parcelles privées » qu'il y a le plus de surface mobilisable. Ces surfaces doivent être traitées en espaces verts inondables sur de faibles hauteurs, avec des temps de vidange courts, entretenues ainsi facilement du fait de leur profil en opposition avec une solution de type canalisation évacuant l'eau, dans une noue profonde en fond de jardin, en puisards reliés les uns aux autres par un réseau.

## 2.9 – ORIENTATION 013

### L'OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Cf compatibilité avec l'orientation O5 ci-avant.

### MIXITE SOCIALE

Cf compatibilité avec l'objectif 9 du PADD ci-avant.

### POLITIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

La production de nouveaux logements, en augmentant le volume de l'offre, favorisera la rotation naturelle au sein de parc et donc en permettra l'amélioration progressive.

### EVOLUTION DE L'HABITAT

L'économie en foncier prônée dans cette orientation se traduit dans le projet par des formes urbaines qui limitent les surfaces d'emprise :

- La gestion du stationnement sous bâtiment, simple à réaliser dans des terrains à pente moyenne comme c'est le cas sur le site, permet de diminuer les surfaces et laisser plus de place à la végétalisation
- Le recours à des typologies d'habitat intermédiaire ou individuel mais privilégiant la compacité des programmes avec des surfaces de lot réduites

#### O13 - Les politiques publiques du logement

A/ Définir l'offre de nouveaux logements disponibles et leurs principes de localisation

- La production de logements sur les marchés correspondants pour les 10 années à venir sera de l'ordre de 18 000 logements. Elle se réalise conjointement par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements soit vacants soit rendus à une vocation locative sociale ;
- Cette offre nouvelle est localisée entre les composantes de l'armature urbaine selon les proportions déterminées à l'orientation O5.
- La production de logements aidés pour les 10 années à venir atteindra environ 1100 logements annuels, correspondant à 60 % du total de logements rendus disponibles.
- S'agissant du cas particulier de la commune du Port, où le parc locatif social représente près de 60% du parc résidentiel, l'objectif à terme est de réduire ce taux aux environs de 50%.

Le schéma de cohérence territoriale détermine, au-delà d'orientations de type quantitatif, des orientations plus qualitatives visant à renouveler l'art d'habiter et à mettre en œuvre des projets urbains permettant de mieux «faire ville».

B/ Conforter la mixité sociale et établir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social

Une bonne adaptation aux solvabilités des ménages et la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013 sur le renforcement des obligations relevant de la loi SRU, sont assurées par l'adaptation de la typologie relative aux segments de financement du logement. La proportion des logements locatifs sociaux dans l'offre de nouveaux logements disponibles (par construction neuve ou conventionnement) est adaptée en conséquence à l'échelle des communes concernées, en tenant compte de la situation spécifique de la commune du Port.

Néanmoins, à l'échelle des zones opérationnelles correspondant aux projets de (re)développement urbain, une harmonie satisfaisante entre types de produits logements permettra d'éviter la réalisation de programmes importants trop uniformes à cet égard.

Par ailleurs il importe de veiller à ce que la vocation sociale du parc locatif privé soit renforcée grâce à l'utilisation des différents outils mobilisables à cette fin. Il importe également de favoriser la captation et la transformation de logements vacants ou indigènes pour les remettre sur le marché de la location sociale.

#### C/ Renforcer les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant

La politique de l'habitat ne peut pas se résumer à la seule programmation de constructions neuves. Il est nécessaire, également, d'améliorer le parc existant représentant en 2013 plus de 82.000 logements localisés pour l'essentiel dans les espaces urbains à densifier.

Or, précisément, l'orientation **O6** a établi qu'au moins 50% des projets d'urbanisation résidentielle devaient être localisés dans les espaces urbains à densifier. Dans ce contexte des politiques d'amélioration et réhabilitation du parc existant seront menées. Elles viseront à mettre en œuvre des projets de redéveloppement urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part significative des quelques **6000** logements vacants.

Par ailleurs, la politique de lutte contre l'habitat indigne est considérée au niveau de chaque pôle urbain et territoire rural habité, comme un objectif majeur à inscrire soit dans la réalisation des nouveaux programmes urbains, soit dans les opérations d'améliorations ou de renouvellement de l'habitat.

#### D/ Faire évoluer l'habitat

En premier lieu, il est recherché une diversification des formes d'habitat qui privilégient les produits immobiliers et les formes urbaines économes en foncier, à architecture plus compacte et respectueuse des échelles urbaines dans leur diversité depuis le Cœur d'Agglomération, jusqu'à celle des pôles et places urbaines de rangs 2,3 et 4.

Par ailleurs, l'adaptation des logements soit existants soit nouveaux au vieillissement de la population et à la diminution du nombre de personnes par logement est nécessairement intégrée dans les programmes urbains. Cette adaptation n'exclut pas la réalisation de structures d'hébergement spécifique adaptées aux personnes dont le niveau de dépendance est élevé et le niveau de revenu limité.

Enfin les programmes de logements, et principalement les programmes de logements sociaux, sont localisés au plus près des lieux bien dotés en équipements et en services collectifs sachant que la population qui y est logée est, toutes choses égales par ailleurs, en situation d'y faire appel plus intensément que la population dans son ensemble.

L'ensemble de ces dispositions sera mis en œuvre dans le programme local de l'habitat (PLH).

# LIVRE III – LES INCIDENCES DU PROJET

---

# 1<sup>ERE</sup> PARTIE – LES INCIDENCES SUR LE PLU

# 1 - IMPACTS SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION ET L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet a pour conséquence :

- La mise à jour du tableau des surfaces, avec pour seule évolution, la répartition entre zones 1AU et 2AU du fait du basculement de la zone 2AU du site en 1AU
- L'intégration du dossier d'Intérêt Général du Projet ainsi que de l'Evaluation Environnementale en tant que complément au rapport de présentation pour la justification de cette opération.

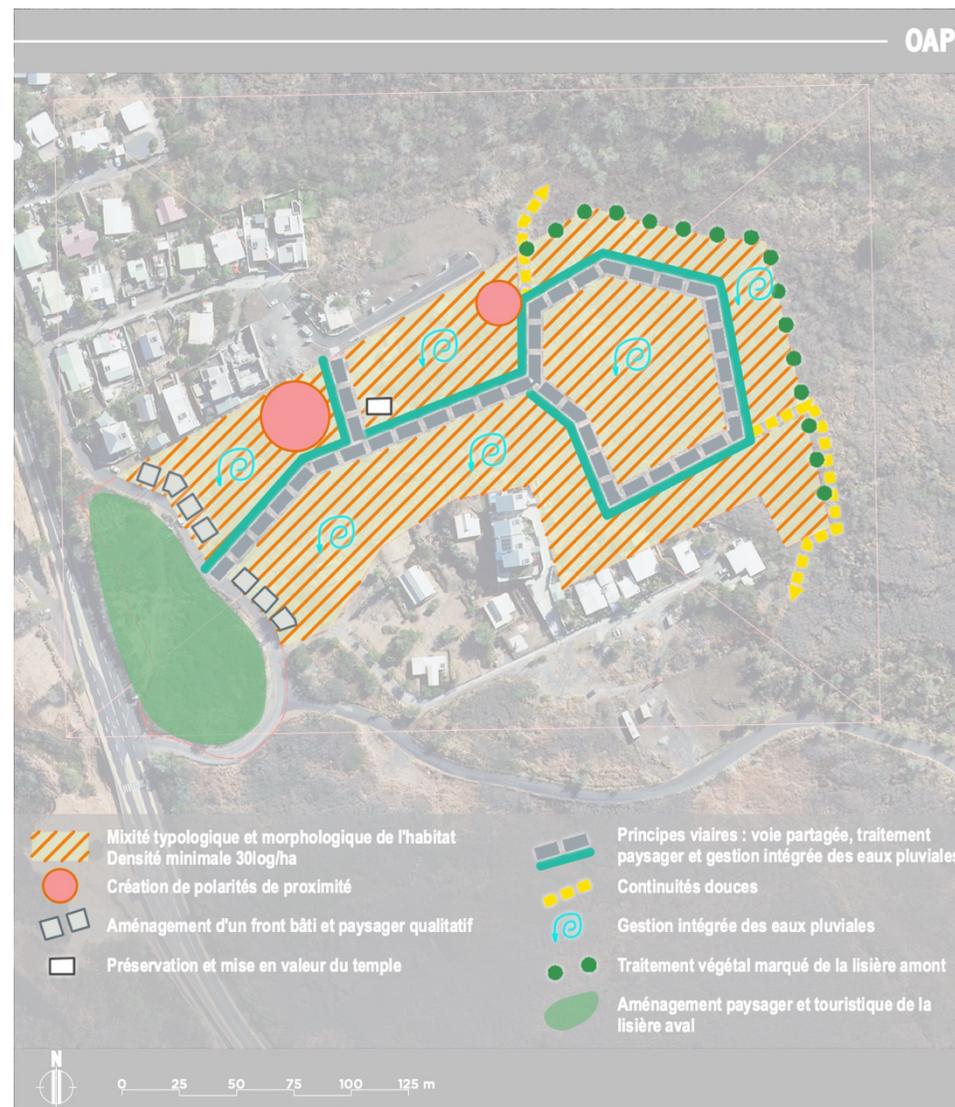
	PLU APPLICABLE	MISE EN COMPATIBILITE
<b>ZONES U</b>		
<b>Ua</b>	57,90	57,90
<b>Ub</b>	123,60	123,60
<b>Uc</b>	51,10	51,10
<b>Ue</b>	23,30	23,30
<b>TOTAL</b>	<b>255,90</b>	<b>255,90</b>
<b>ZONES AU</b>		
<b>1AU</b>	60,50	62,10
<b>2AU</b>	19,00	17,40
<b>TOTAL</b>	<b>79,50</b>	<b>79,50</b>
<b>ZONES AU</b>		
<b>Acu</b>	136,40	136,40
<b>Arh</b>	2,40	2,40
<b>TOTAL</b>	<b>138,80</b>	<b>138,80</b>
<b>ZONES N</b>		
<b>Nr</b>	1 322,70	1 322,70
<b>Nli</b>	58,70	58,70
<b>Nco</b>	567,30	567,30
<b>Nu</b>	3,50	3,50
<b>TOTAL</b>	<b>1 952,20</b>	<b>1 952,20</b>

## 2 - IMPACTS SUR LE PADD

Le projet n'a pas d'impacts sur le PADD puisqu'il contribue à la mise en œuvre des orientations déclinées dans ce document.

### 3 - IMPACTS SUR LES OAP

Une OAP spécifique est créée pour la mise en œuvre du projet dans le respect des objectifs d'aménagement envisagés. Elle définit les éléments de programme, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la qualité environnementale et la prévention des risques.



## 4 - IMPACTS SUR LE REGLEMENT ECRIT

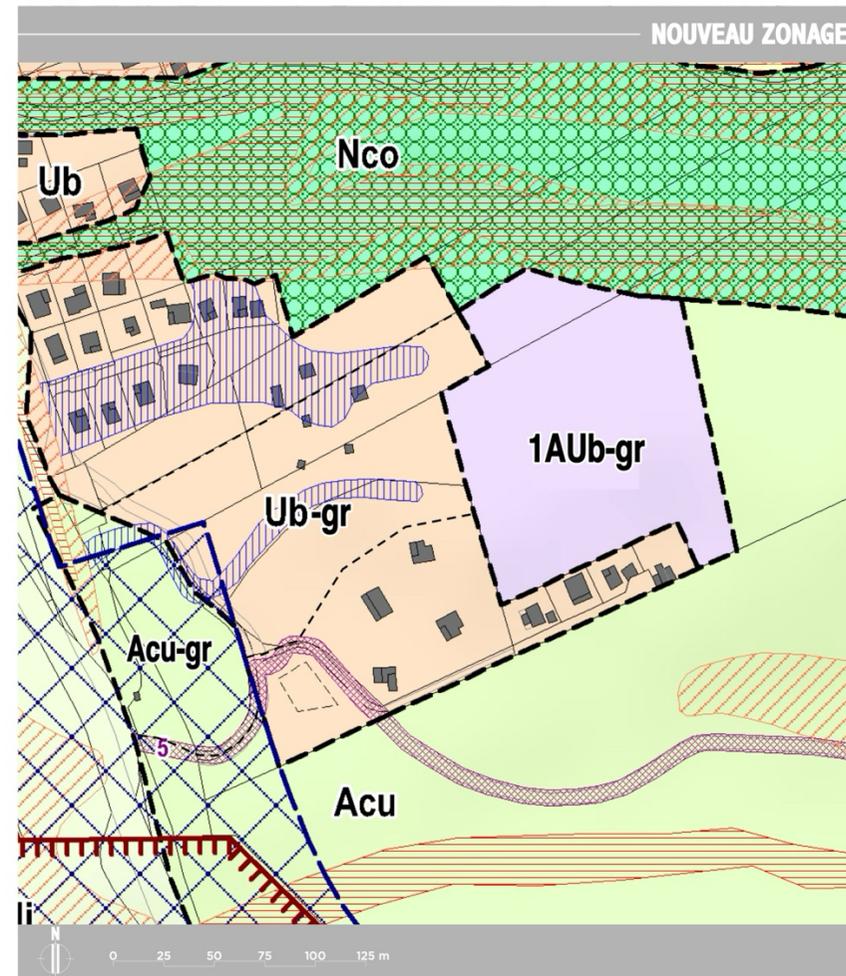
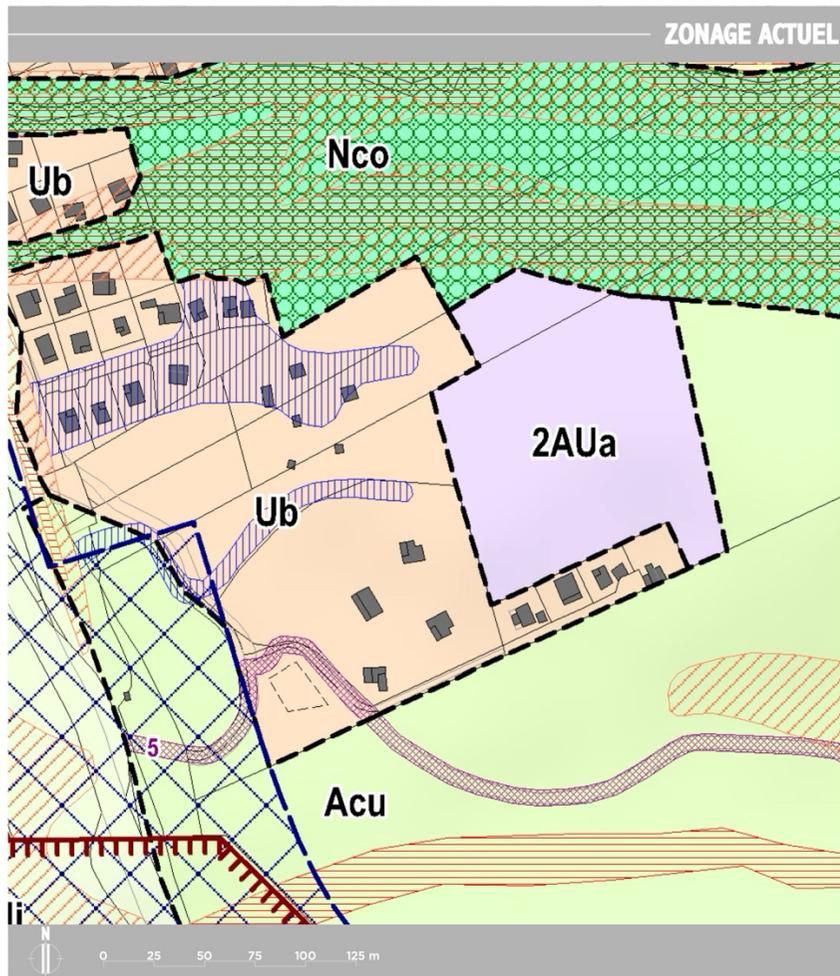
Des secteurs Ub-gr, 1AUB-gr et Acu-gr sont ajoutés au règlement afin d'encadrer les projets de construction pour les zones urbaines et les aménagements paysagers et touristiques pour la zone agricole, en fonction des orientations de l'OAP, avec notamment :

- des adaptations des règles de recul pour faciliter la mise en œuvre de dispositifs de protection solaire
- des dispositions relatives à l'adaptation bioclimatique du bâti
- des exigences renforcées concernant la gestion des eaux pluviales
- un renforcement quantitatif et qualitatif concernant le traitement des espaces libres

## 5 - IMPACTS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le zonage est modifié :

- Transformation de la zone 2AUa en zone 1AUb-gr
- Création d'un secteur Ub-gr
- Création d'une zone Acu-gr



## 6 - IMPACTS SUR LES ANNEXES

Le présent projet n'a aucun impact sur la liste des emplacements réservés.

# 2<sup>EME</sup> PARTIE – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cf pièce n°7 : Evaluation Environnementale



**TROIS BASSINS**  
Toujours plus haut

**SPL**  
**GRAND OUEST**

## **ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES DECLARATION DE PROJET**

*Mise en Compatibilité du PLU*

*Pièce n°3*

*PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES*

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. »*

Il n'est donc pas prévu d'apporter de modifications au PADD applicable.



**TROIS BASSINS**  
Toujours plus haut

**SPL**  
**GRAND OUEST**

## **ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES DECLARATION DE PROJET**

*Mise en Compatibilité du PLU*

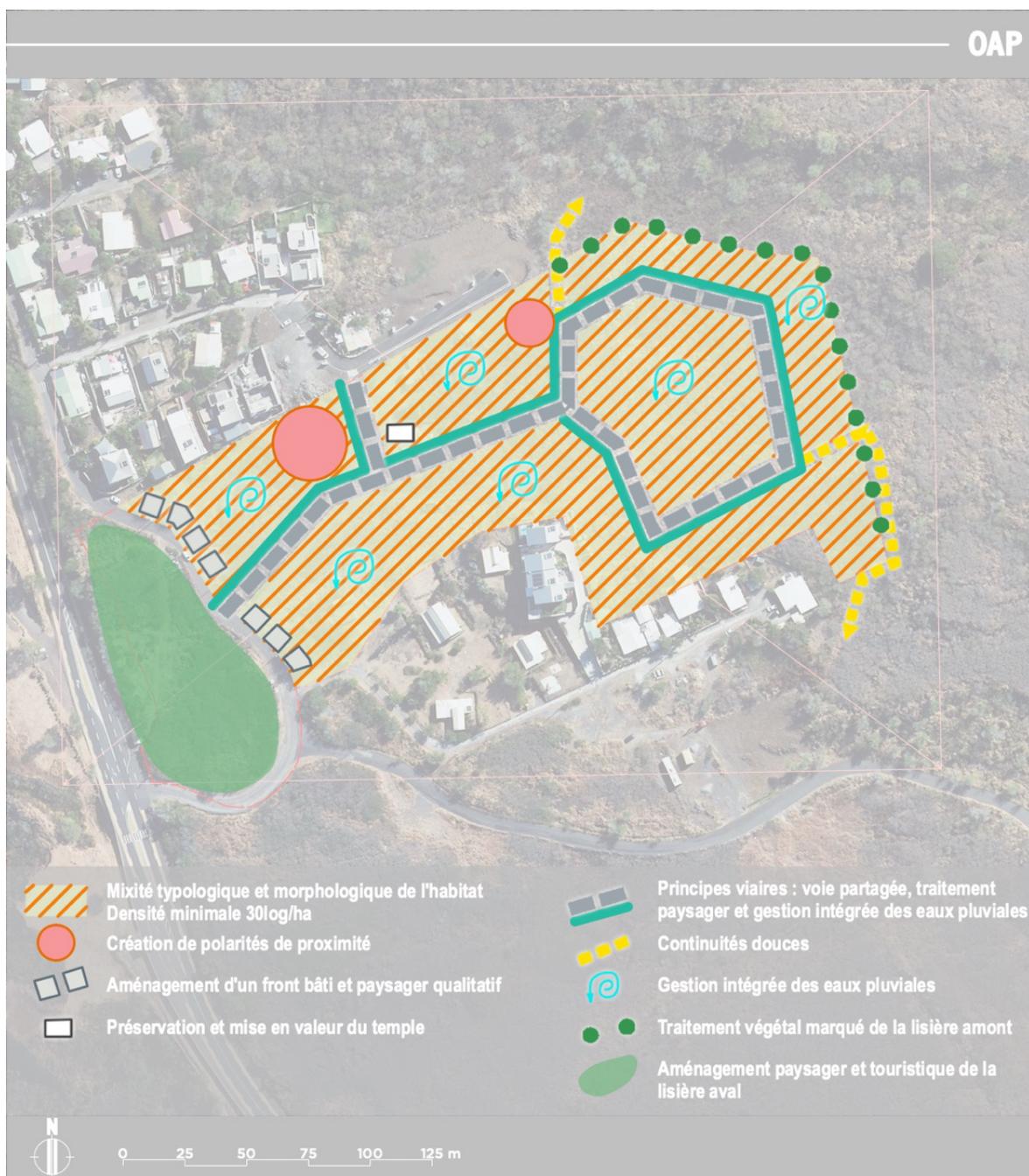
*Pièce n°4  
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION*

# 1 - DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT, L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

## 1.1 - LES ELEMENTS DE PROGRAMME

Le projet d'environ 3,6ha a pour objectif :

- L'aménagement de la dent creuse au cœur du quartier de la Grande Ravine
- La réalisation d'un programme mixte logements-équipements-services répondant aux besoins du PLH et de la population
- L'aménagement de lisière urbaine de qualité
- Le renforcement de la trame des déplacements
- L'aménagement paysager et touristique de la partie aval, en balcon sur l'océan



Il est prévu la réalisation :

- D'environ 110 logements
- De 500m2 de commerces et services
- D'équipement de loisirs de proximité
- D'un parc paysager en partie basse

La mise en œuvre de ce projet se fera en une seule phase.

## 1.2 - LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITE FONCTIONNELLE

Le SCoT du TCO classe l'ensemble urbain Souris Blanche-grande Ravine comme ville-relais à l'échelle de l'intercommunalité.

A cette échelle, le projet doit contribuer à structurer la ville-relais en proposant une mixité des fonctions proportionnée : densification du tissu, intégration d'équipements de proximité, offre de services adaptée...

### MIXITE SOCIALE

Le PLH du TCO a défini des objectifs de production de logements de l'ordre de 100 logements. Si les programmes privés réalisés ou à venir s'inscrivent dans cette dynamique, ce n'est pas le cas pour les programmes de logements aidés, alors que les besoins en s'élèvent sur la période 2019-2025 à plus de 40 logements.

Aucun programme de ce type n'a été réalisé ou est programmé à court terme sur le périmètre de la ville-relais, en-dehors du présent projet.

L'objectif fixé pour s'inscrire dans ce besoin en logements aidés tout en assurant une mixité sociale est la réalisation dans le cadre du projet d'au moins 35% des logements en opérations aidées sur les 110 logements envisagés dans le programme prévisionnel.

## 1.3 - LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### TRAITEMENT DES LIMITES

L'aménagement de cette zone en bordure de zone agricole conduit, conformément aux prescriptions du ScoT concernant le traitement des lisières urbaines, à prévoir des aménagements spécifiques qui assurent une transition paysagère de qualité.

Pour ce faire, le projet prévoit :

- un traitement paysager renforcé sur toute la marge amont : plantations arborées denses, création de cheminements associés en lien avec les aménagements réalisés dans l'opération et connectés autant à la zone urbaine qu'à la zone agricole et son réseau de chemins
- la création d'un parc paysager en partie aval, en balcon sur l'océan

### ESPACES COLLECTIFS

A l'échelle du quartier de la Grande Ravine et pour tenir compte des nouveaux habitants qui occuperont les nouveaux logements, le projet prévoit de créer des espaces de proximité, à la fois :

- urbain : une placette pouvant accueillir des commerces et services de proximité

- de loisirs et de détente : espaces de rencontre et de jeux largement arborés

#### *PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES*

L'ensemble des voies feront l'objet d'aménagements spécifiques facilitant les déplacements doux, associés à une végétalisation conséquente afin d'offrir un confort d'usage.

Des cheminements piétons traverseront le quartier et se grefferont sur les chemins alentour afin de relier le nouveau quartier aux autres espaces urbains du quartier, dans une logique de proximité.

#### *PRINCIPES DE DENSITE*

Conformément aux prescriptions du SCoT, la densité de référence est 30 log/ha sur l'opération.

### **1.4 - LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES**

#### *QUALITE ENVIRONNEMENTALE*

Le projet veillera à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols : voies calibrées au plus juste, stationnement sous bâtiment ou perméable.

Les programmes de construction développeront une architecture tropicale bioclimatique avec une implantation favorable à une bonne aéraulique, des protections solaires efficaces, une végétalisation poussée des abords.

La gestion intégrée des eaux pluviales sera optimale et s'appuiera sur les principes édictés par le référentiel 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...

La palette végétale s'appuiera sur les recommandations de DAUPI et privilégiera les essences adaptées aux conditions bioclimatiques (zone 1 : savane).

#### *PREVENTION DES RISQUES*

Le projet se développe en-dehors des zones d'aléa forts définies au PPR et renforce la gestion des ruissellements en intégrant les principes de la GIEP.

Le réseau viaire s'adapte au maximum à la pente pour limiter les terrassements et les soutènements.

La densité végétale permettra une captation importante des ruissellements et favorisera l'infiltration des eaux pluviales sur site.

### **1.5 - LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

L'accès au site se fera depuis les voies existantes : chemin des Cactus, allée des Bananiers. La création du nouveau réseau viaire permettra de connecter ces deux espaces en valorisant notamment la liaison piétonne existante.

Les voies assurent des bouclages, limitant les fonctionnements en impasse.

### **1.6 - LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les opérations devront assurer leur besoin en stationnement à l'intérieur de leur périmètre, néanmoins une offre complémentaire ponctuelle en stationnement pourra être réalisée sur voirie.

## 1.7 - LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Il n'est pas prévu de desserte spécifique en transports en commun. Le projet qui se situe toutefois dans sur le secteur littoral, le mieux desservi de la commune, s'appuiera sur les lignes existantes à proximité (Car jaune) ou desservant le quartier (Kar ouest).

## 2 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS

Les études de maîtrise d'œuvre seront réalisées en 2025 pour un lancement des travaux d'aménagement en 2026.

## 3 – ACTIONS ET OPERATIONS NECESSAIRES A LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La palette végétale s'appuiera sur les recommandations de DAUPI et privilégiera les essences adaptées aux conditions bioclimatiques (zone 1 : savane).

Le règlement du secteur impose une forte densité végétale aux opérations et le respect de cette même palette végétale.

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.

### Arbres haute-tige

Calophyllum Inophyllum-Takamaka des bas (Ci)
Coptosperma borbonica-Bois de pintade (Cb)
Cossinia Pinata-Bois de Judas (Cp)
Dombeya acutangula-Mahot tantan
Dombeya populnea-Bois de senteur bleu (Dp)
Elaeodendron orientale-Bois rouge (Eo)
Foetidia mauritiana-Bois puant (Fm)
Gastonia cutispongia-Bois d'éponge (Gc)
Hibiscus tilliaceus-Hibiscus bord de mer (Ht)
Mimusops balata-Grand natte (Mb)
Molinaea alternifolia-Tan georges (Ma)
Olea europea-Bois d'olive noir (Oe)
Olea Lancea-Bois d'olive blanc (Ol)
Pouportia Borbonica-Bois blanc rouge (Pba)
Terminalia bentzoe-Benjoin (Tb)
Tournefortia Argentea-Veloutier (Ta)
Thespesia populnea-Porcher (Tp)

## Palmiers

Hyophorbe indica-Palmiste cochon (Hi)-175/200
Latania lontaroides-Latanier rouge (Li)-175/200

## Palette végétale – micro forêt

Aphloia theiformis-Change écorce (At)
Calophyllum Inophyllum-Takamaka des bas (Ci)
Coptosperma borbonica-Bois de pintade (Cb)
Cossinia Pinata-Bois de Judas (Cp)
Dendrolobium umbellatum-Bois malgache (Du)
Dodonea Viscosa-Bois d'arnette (Dv)
Dombeya populnea-Bois de senteur bleu (Dp)
Doratoxylon apelatum-Bois de gaulette (Dap)
Draceana Reflexa-Bois de chandelle (Dr)
Eugenia buxifolia-Bois de nèfles (Eb)
Elaeodendron orientale-Bois rouge (Eo)
Erythroxylum laurifolium-Bois de rongue (El)
Foetidia mauritiana-Bois puant (Fm)
Gastonia cutispongia-Bois d'éponge (Gc)
Hibiscus columnaris-Mahot rempart (Hc)
Indigofera amoxylum-Bois de sable (Ia)
Mimusops balata-Grand natte (Mb)
Molinaea alternifolia-Tan georges (Ma)
Olea europea-Bois d'olive noir (Oe)
Olea Lancea-Bois d'olive blanc (Ol)
Pouportia Borbonica-Bois blanc rouge (Pba)
Pouzolzia laevigata-Bois de tension (Pl)
Phylantum Casticum-Bois de demoiselle (Pc)
Scaevola Tacada-Manioc marron (St)
Ruizia cordata-Bois de senteur blanc (Rc)
Terminalia bentzoe-Benjoin (Tb)
Vepris lanceolata-Patte poule (Vl)
Volkameria Heterophyllum-Bois de chenille (Vh)



**TROIS BASSINS**  
Toujours plus haut

**SPL**  
**GRAND OUEST**

## **ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES** **DECLARATION DE PROJET**

*Mise en Compatibilité du PLU*

*Pièce n°5*  
*REGLEMENT ECRIT*

Le présent document détaille les modifications apportées au règlement actuellement applicable pour les zones concernées (Ub et A). La zone 1AUb-gr se référant à la zone UB-gr, le chapitre concernant les zones AU n'est donc pas modifié.

Les ajouts au règlement sont reportés en rouge. Ne sont reproduits que les articles faisant l'objet de modifications.

# ZONE Ub

## ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

---

### 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé), il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs (phytoremédiation / débourbeur / déshuileur...)
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien...)
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation...)
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues...) Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Dans le secteur **Ub-gr**, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à partir des principes du label GIEP-aménagement.

### 4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

Les dispositifs d'éclairage public sur mât auront obligatoirement un éclairage dirigé vers le sol.

Dans le secteur **Ub-gr**, 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'éclairage et de gestion de la puissance et extinctions.

## ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, emmarchements et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et des espaces public sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur **Ub-gr**, certains éléments nécessaires à la protection bioclimatique de la construction (débords de toiture, doubles-peaux, protection solaire...) peuvent s'implanter dans la marge de recul, dans la limite de 1,00m à partir de la façade

## ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,00 mètres.
- pour les constructions annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.

- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur **Ub-gr**, certains éléments nécessaires à la protection bioclimatique de la construction (débords de toiture, doubles-peaux, protection solaire...) peuvent s'implanter dans la marge de recul, dans la limite de 1,00m à partir de la façade

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

---

### **8.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,00 mètres.
- **pour les piscines non couvertes** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur **Ub-gr**, certains éléments nécessaires à la protection bioclimatique de la construction (débords de toiture, doubles-peaux, protection solaire...) peuvent s'implanter dans la marge de recul, dans la limite de 1,00m à partir de la façade

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.3 - Clôtures et murs**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal. La réalisation des clôtures doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Les balustres sont interdits ainsi que Les grilles réalisées en fer à béton.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement du voisinage.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul nécessaire à l'élargissement de voie ou à la réalisation de trottoir.

Les clôtures doivent être de hauteur uniforme n'excédant pas 2 mètres. Il est recommandé de réaliser un mur bahut d'une hauteur de 0,40 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille peinte à barreau vertical, d'une palissade bois ou d'un grillage plastifié de hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie arbustive. La pose d'un grillage plastifié ou d'une palissade bois sur support métallique est possible si la clôture est doublée d'une haie vive côté rue ou espace public.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre naturelle (basalte) sans enduit.

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

**Pour les équipements publics, les murs de soutènement d'un même pan doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

Dans le secteur Ub-gr, 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.

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

---

### **13.1 - Espaces libres**

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, la norme est ramenée à 20%.

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

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

**Les abords du projet seront végétalisés et arborés à raison d'un arbre de haute tige d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.**  
(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

Dans le secteur **Ub-gr** :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m<sup>2</sup> d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
2. Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :
  - des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
  - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
  - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.
4. Au moins 30% de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
5. 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.

### **13.3 - Plantations nouvelles**

Il est particulièrement recommandé de planter des essences végétales variées qui doivent être choisies parmi les espèces indigènes et endémiques de l'île de la Réunion ou parmi les espèces exotiques non envahissantes. Elles seront choisies pour leur adaptation au site (type de sol, pluviométrie, altitude) et le rôle à tenir sur l'unité foncière (ombre, protection au vent, porosité au soleil en hiver au-delà de 800 mètres...).

Dans le secteur **Ub-gr** :

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites ([www.especiesinvasives.re](http://www.especiesinvasives.re))
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Les plantations 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)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée

4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

# ZONE A

## ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.2 - Sont admis sous condition

1. A l'exception du secteur Acu, les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère. A ce titre les implantations en crête sont interdites.
2. A l'exception du secteur Acu, les constructions à usage d'habitation principale strictement nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions dans la limite totale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'un seul logement par exploitation. Elles doivent être justifiées au regard de la nature de l'activité et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces constructions doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
3. A l'exception du secteur Acu, les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et les activités soumises au règlement sanitaire départemental.
4. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur. A ce titre les implantations en crête sont interdites.
5. A l'exception du secteur Acu, les constructions à usage agritouristique sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
6. A l'exception du secteur Acu, les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
7. Les constructions existantes non nécessaires à une exploitation agricole peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection et d'une extension limitée dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> surface de plancher.
8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques, économiques ou de sécurité, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole. L'implantation de ces ouvrages doit être limitée à leur nécessité technique.
9. Dans le secteur Arh, les constructions nouvelles à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers. Ces

constructions sont admises dans la limite totale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10. Dans le secteur Acu, sont autorisés :

- la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit
- les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère
- les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau

11. Dans le secteur Acu-gr, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons : points d'arrêts, points de vue, kiosques, chemins piétons, mobilier urbain, aires de jeux etc...



**TROIS BASSINS**  
Toujours plus haut

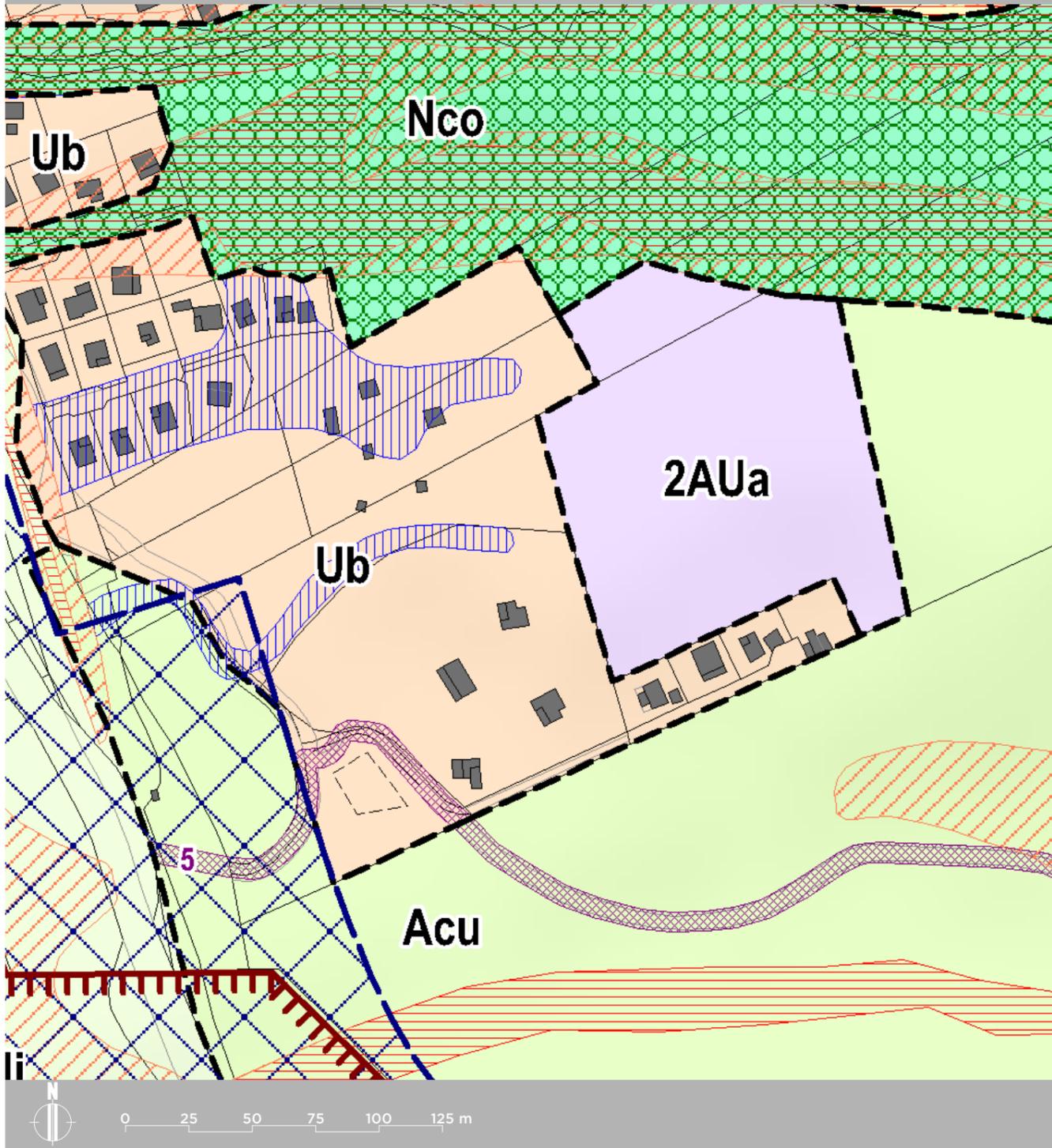
**SPL**  
**GRAND OUEST**

## ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES DECLARATION DE PROJET

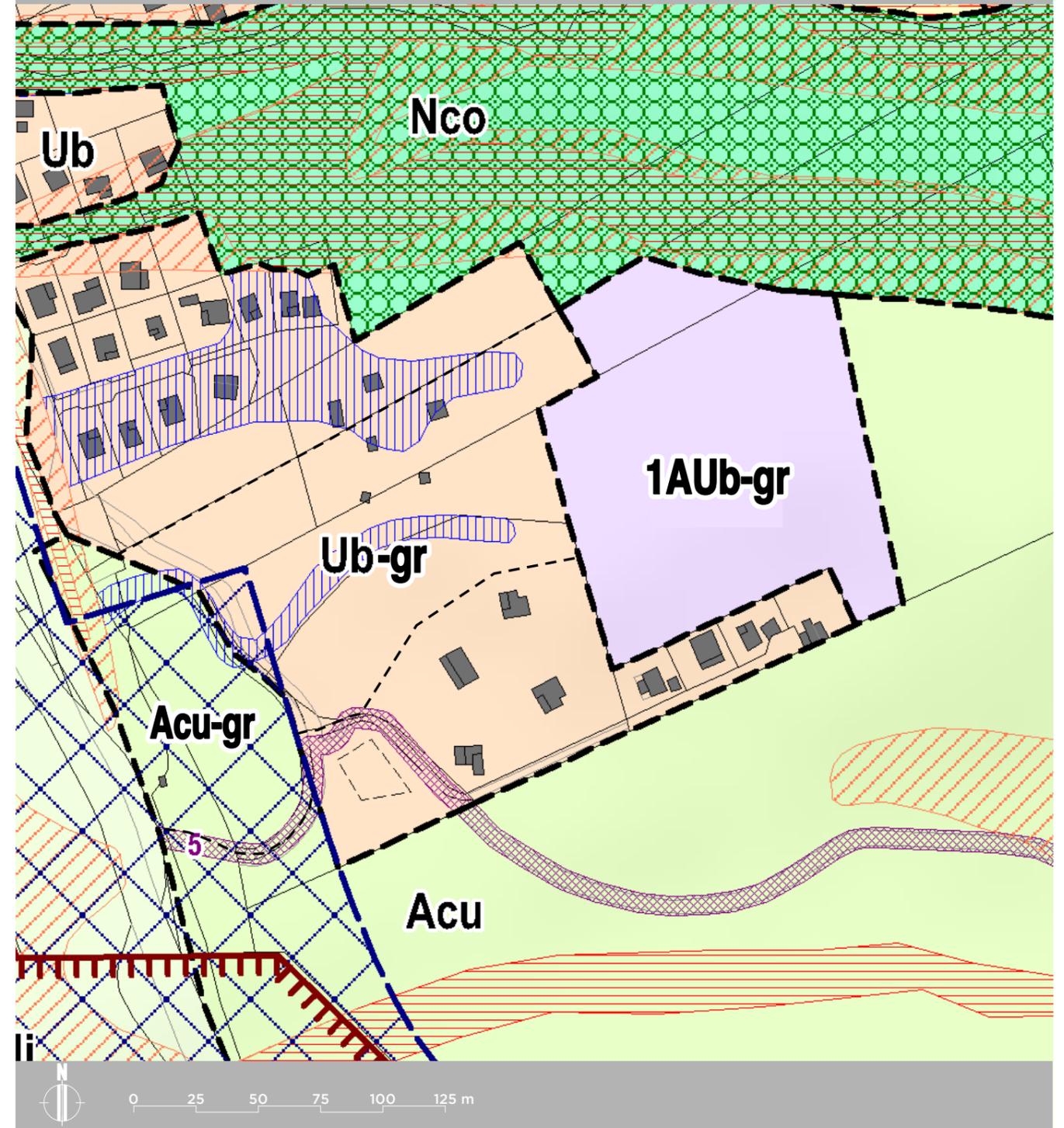
*Mise en Compatibilité du PLU*

*Pièce n°6*  
*REGLEMENT GRAPHIQUE*

ZONAGE ACTUEL



NOUVEAU ZONAGE



**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**

*Jun 2025*



**ÇODRA**

## Table des matières

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

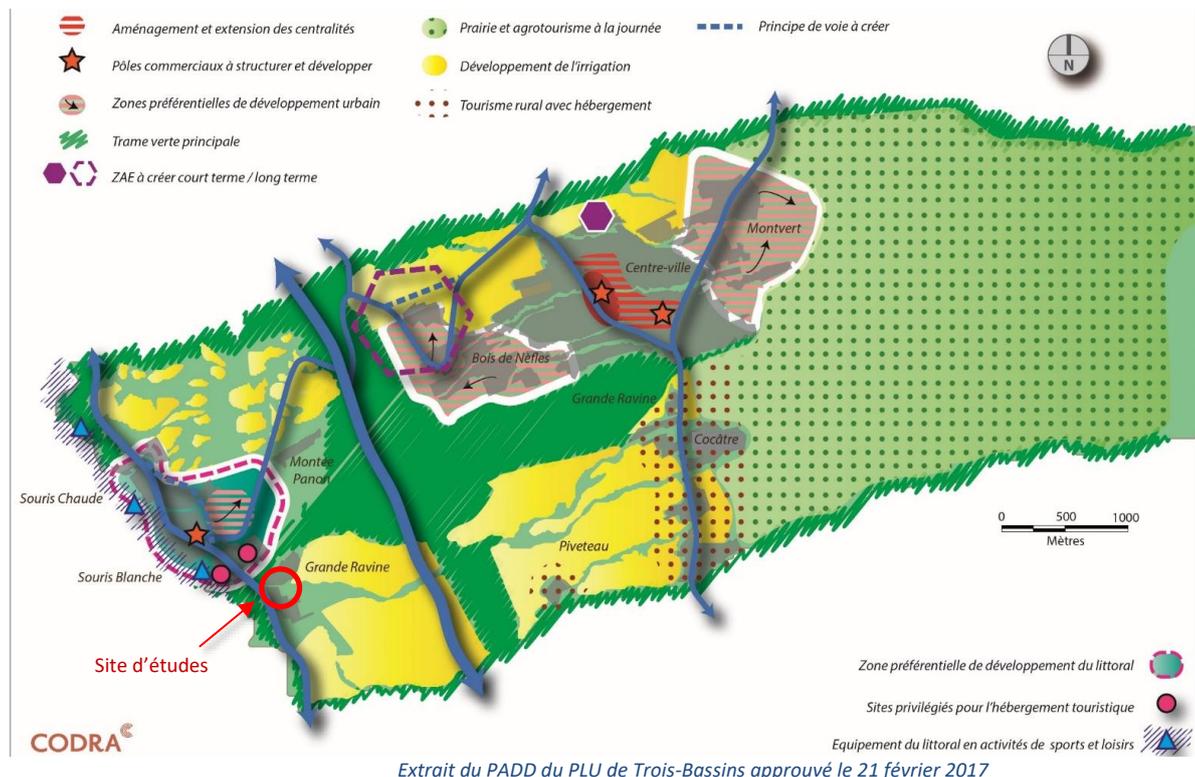
Ce projet nécessite un ajustement du PLU afin notamment d’ouvrir à l’urbanisation une zone 2AU. Or, l’article L.153-38 du code de l’urbanisme dispose que « lorsque le projet de modification porte sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l’utilité 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. »*



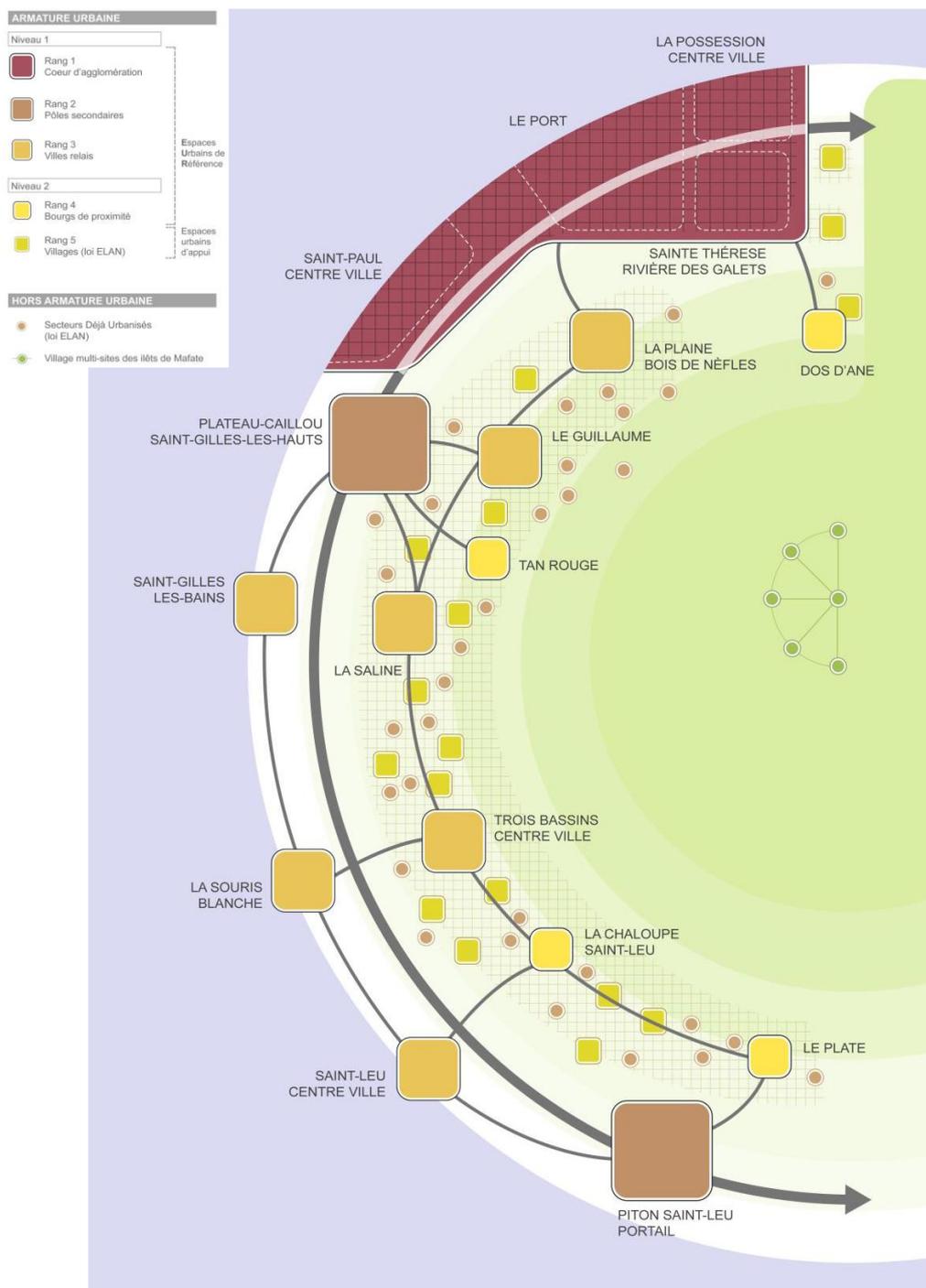
La présente évolution du PLU, permettant de réaliser une opération de logements avec une mixité de produits, s’inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PADD du PLU.

## 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.

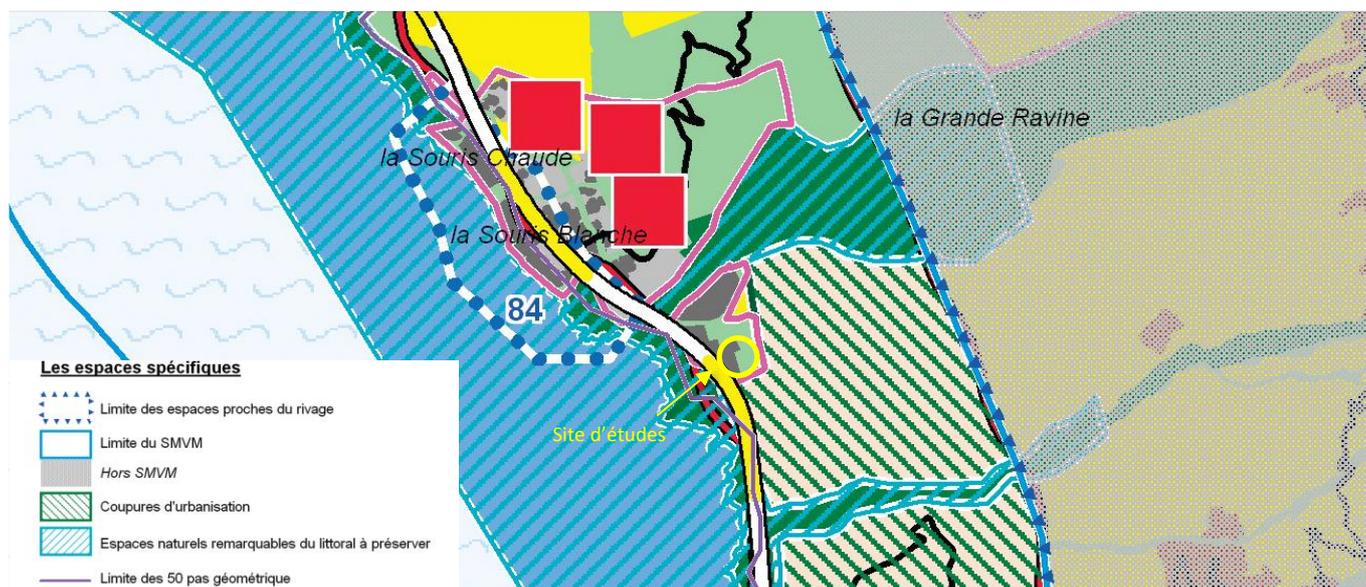
### 1.3. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

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<sup>ème</sup> 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 :

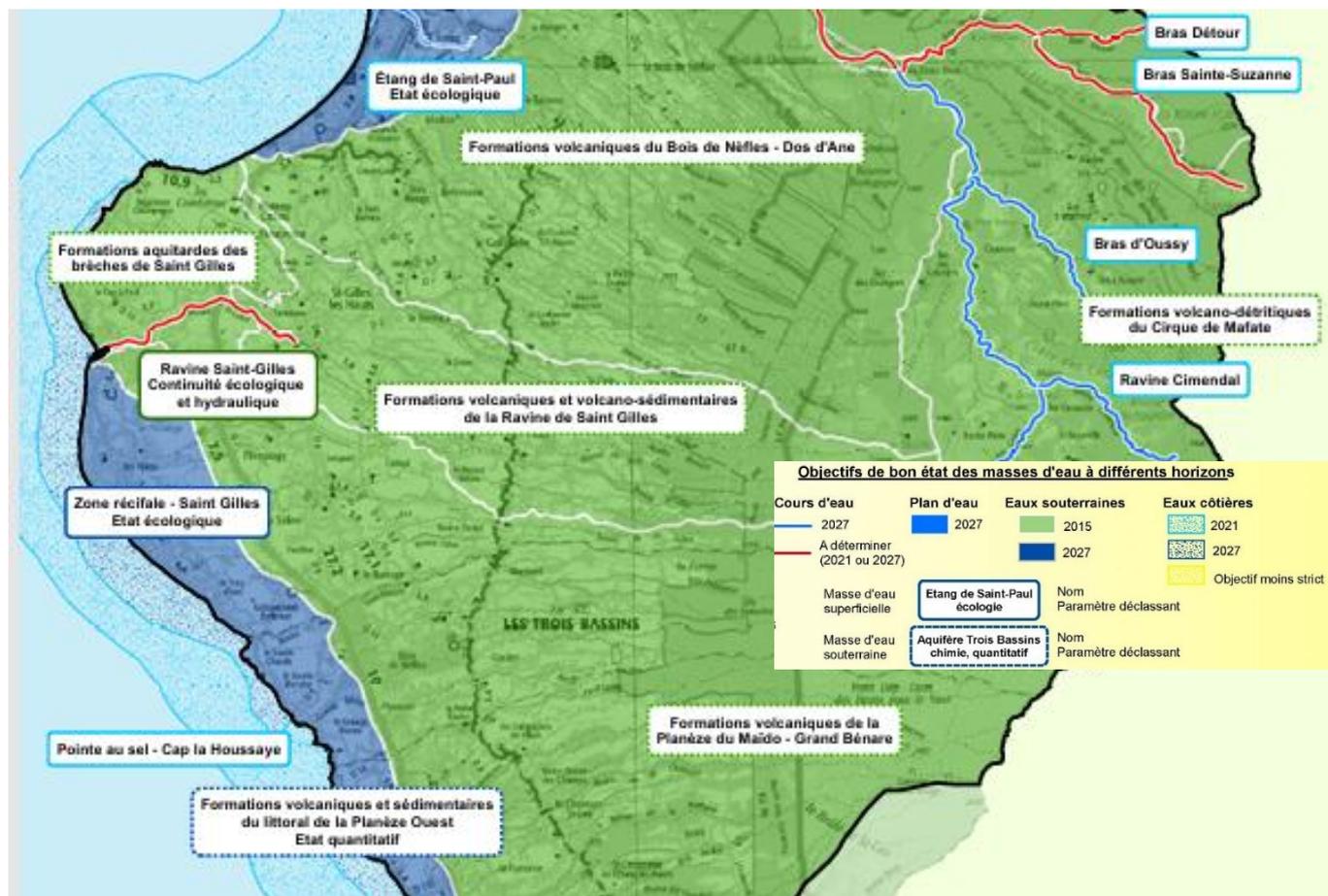
- La non-détérioration de la qualité des eaux
- L'atteinte du « bon état » sur la base de critères écologiques et chimiques pour les eaux superficielles et quantitatifs et chimiques pour les eaux souterraines
- La réduction des rejets de substances prioritaires et la suppression des rejets de substances 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.



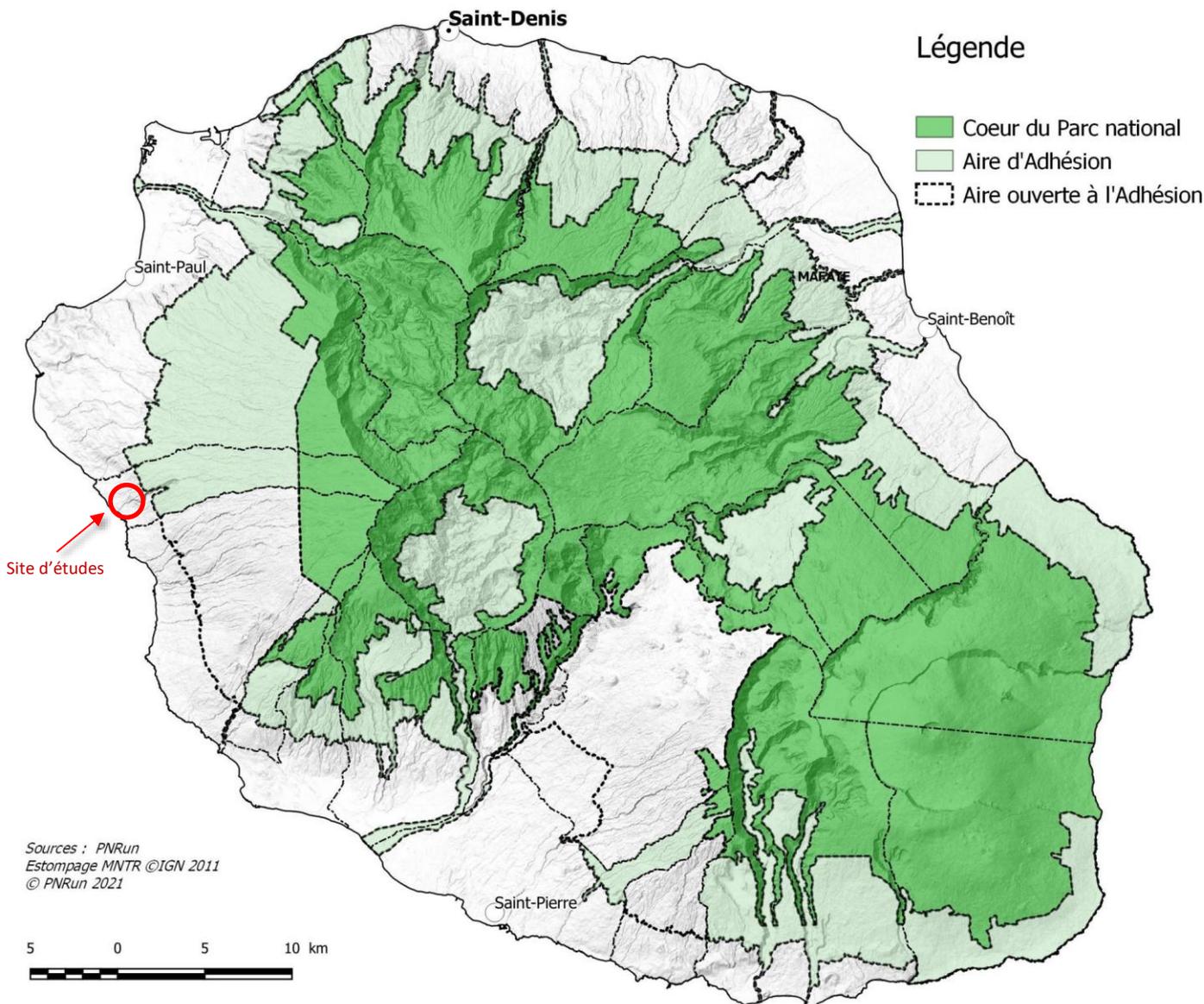
Source : SAGE Ouest validé par arrêté préfectoral le 29 juillet 2015

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'éclairage 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

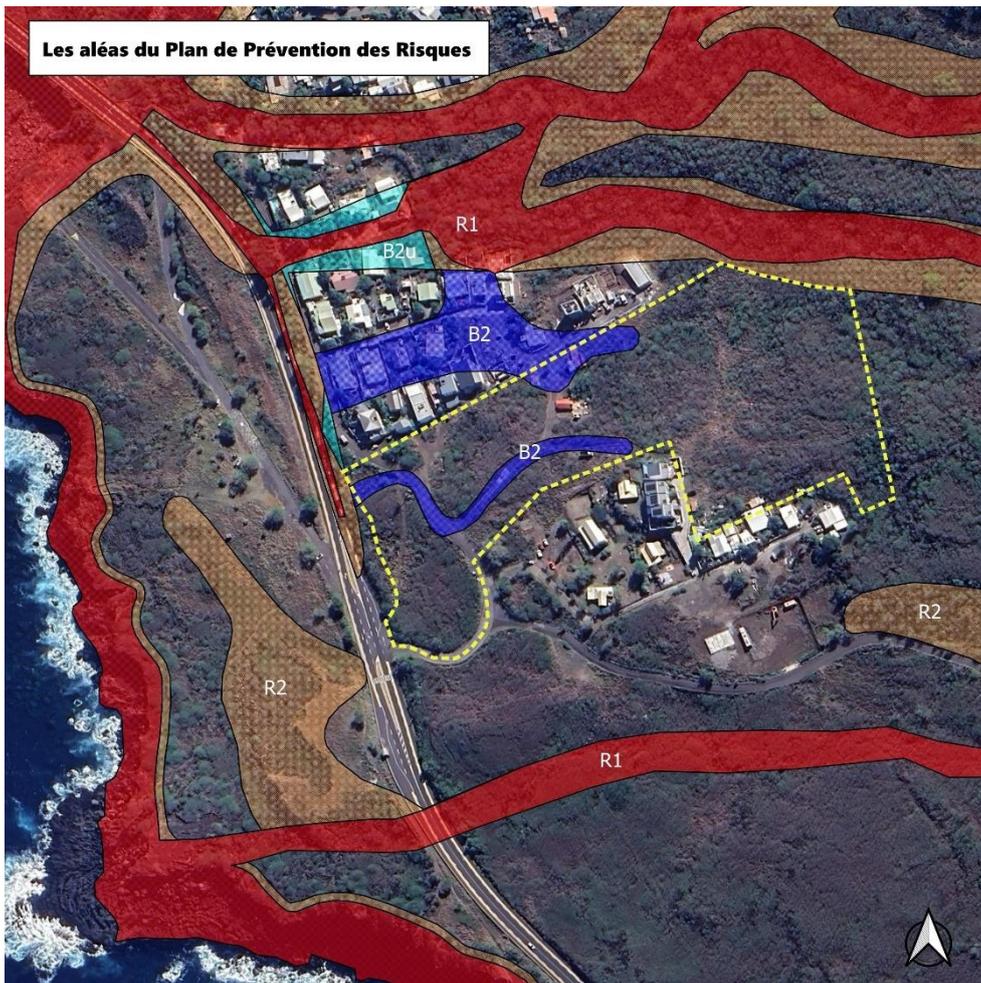
### 1.8.1. Le Plan de Prévention des Risques naturels

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 :

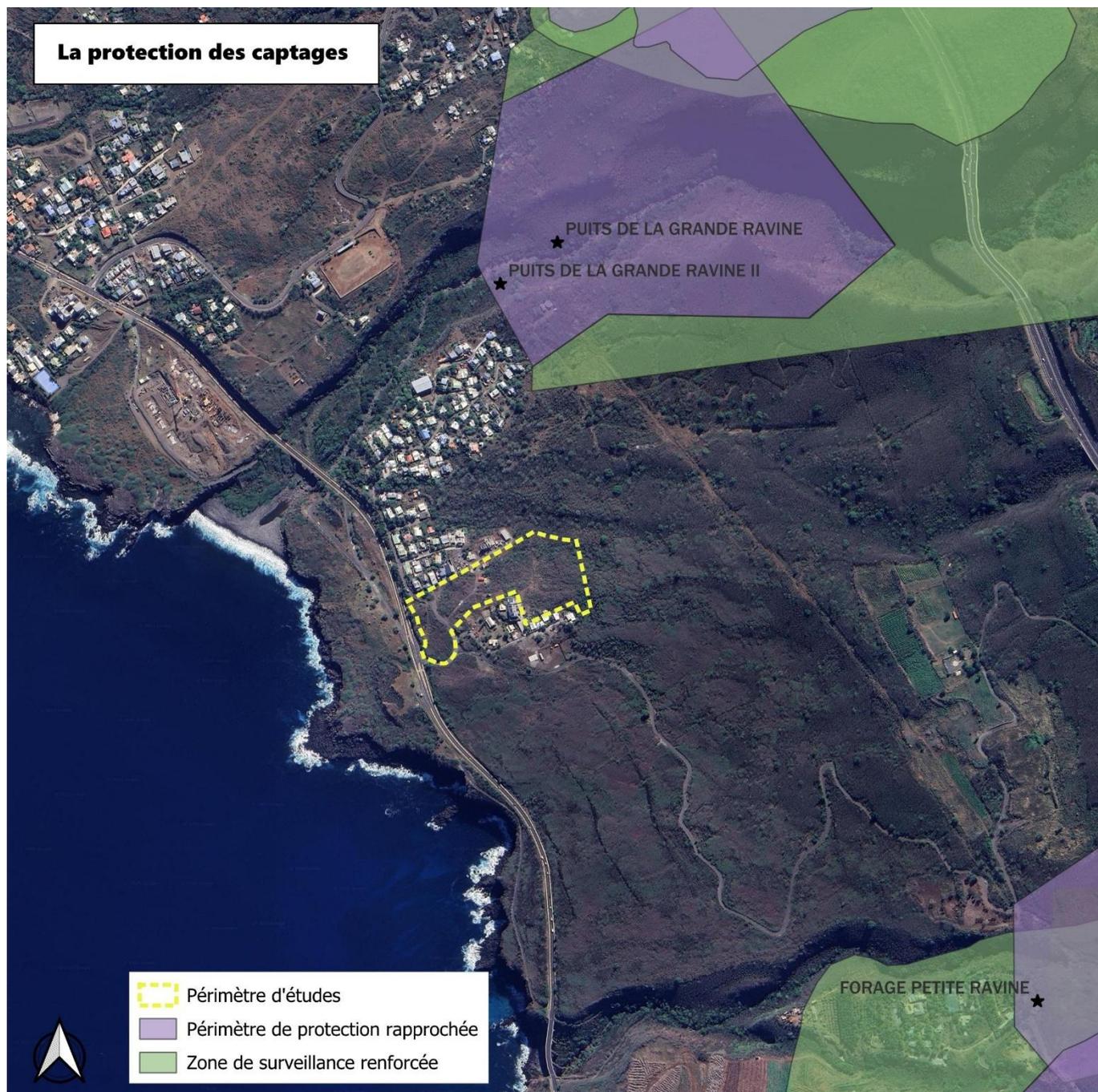
- Un projet veillant à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols : voies calibrées au plus juste, stationnement sous bâtiment ou perméable
- Une gestion intégrée des eaux pluviales optimale dans l'espace public comme dans les lots privés, une volonté de favoriser la récupération des eaux pluviales 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.



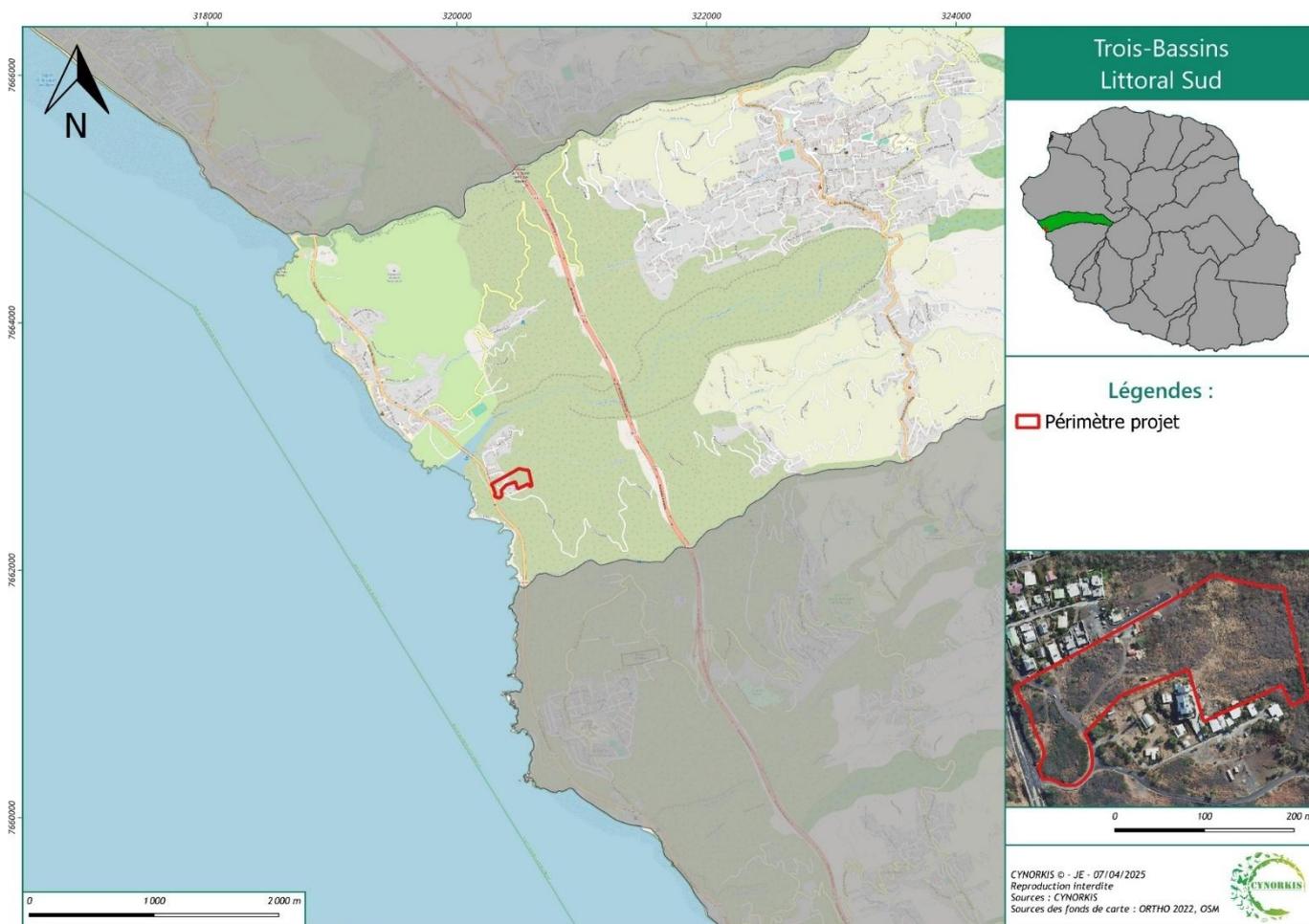
Le périmètre du projet n'est ni concerné par un captage en eau potable ni par des périmètres de protection associés.

# 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.

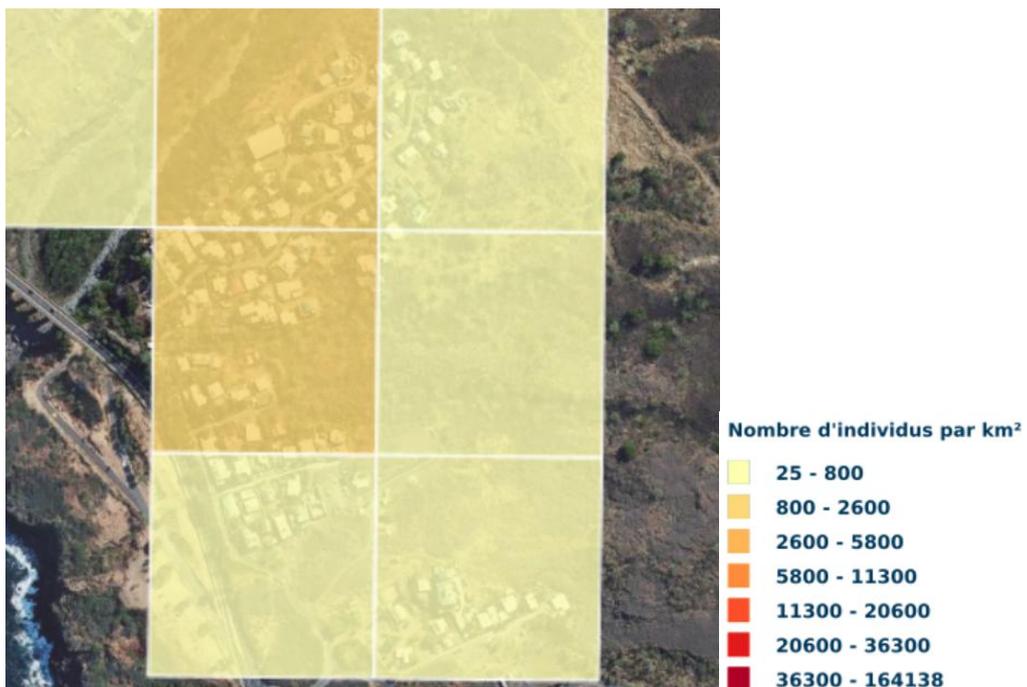
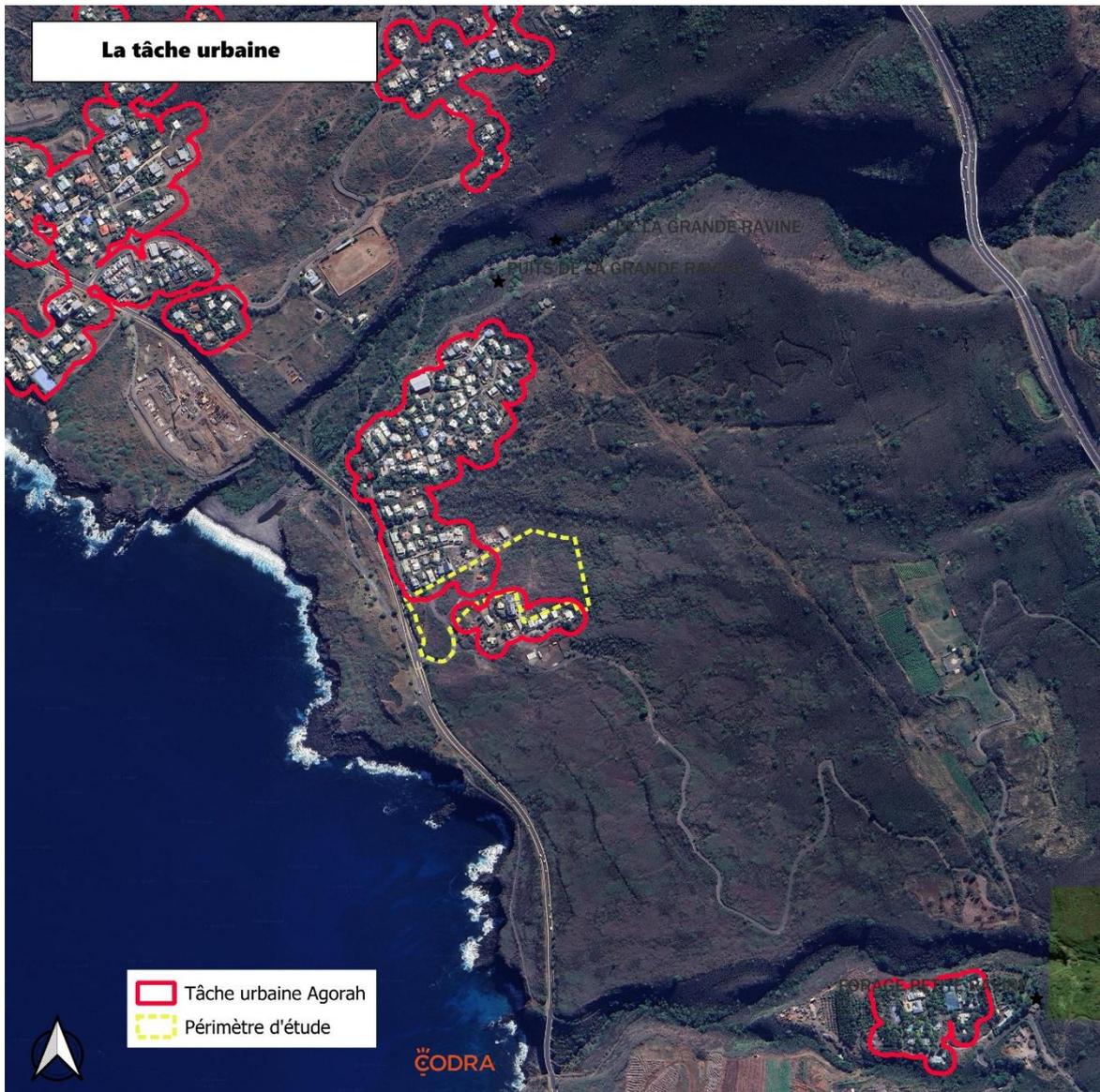
## 1. La localisation du projet

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.gov

## 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.



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

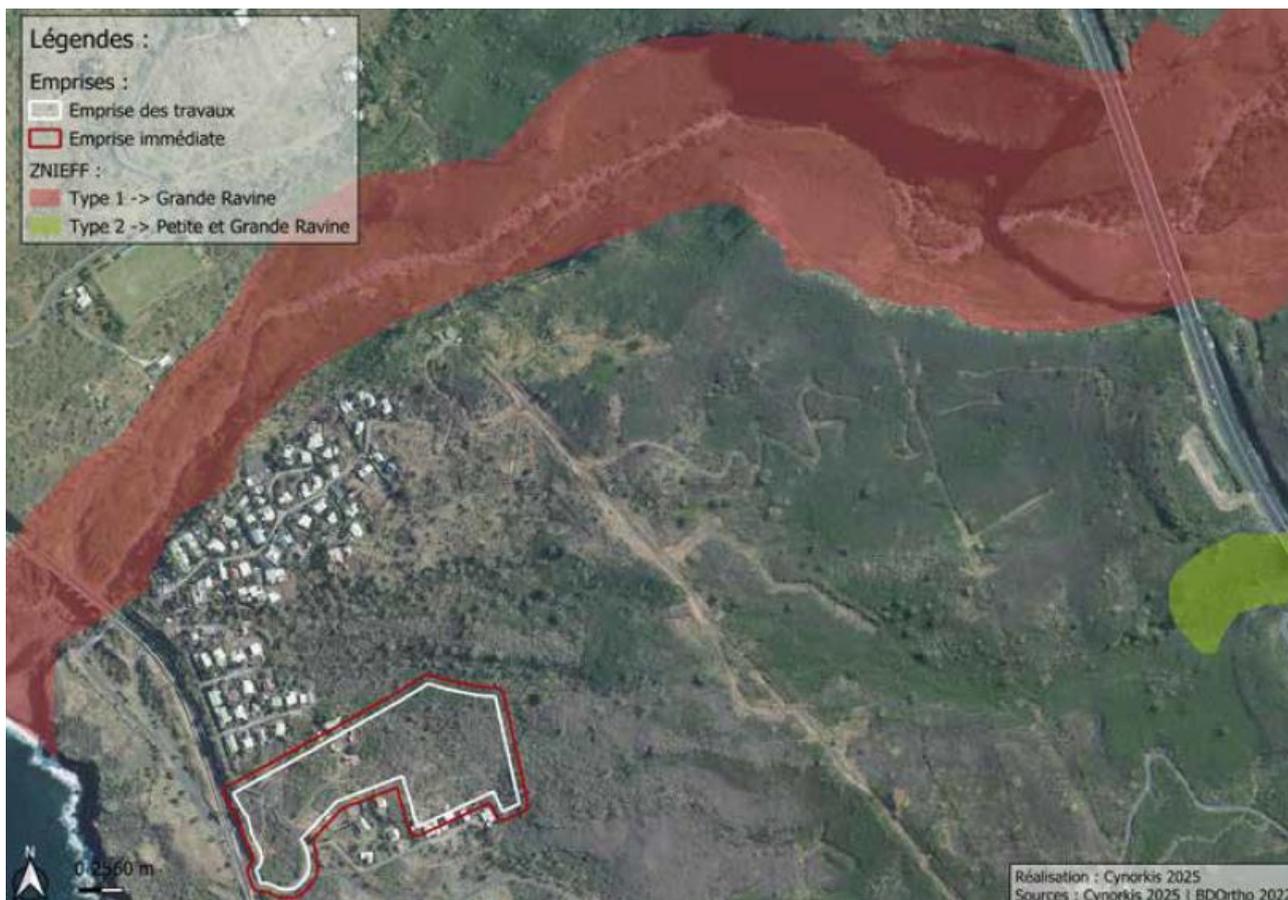
Le projet se situe au sein d'un corridor avéré de la trame aérienne, ainsi que d'un corridor potentiel de la trame terrestre et d'un corridor avéré de la trame terrestre sur sa partie Ouest. L'enjeu concernant la biodiversité est modéré.

### 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 *Actiniopteris 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* piqueté 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 *Actiniopteris*

*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 parvimaclatus*) 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 *Grylloides 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.

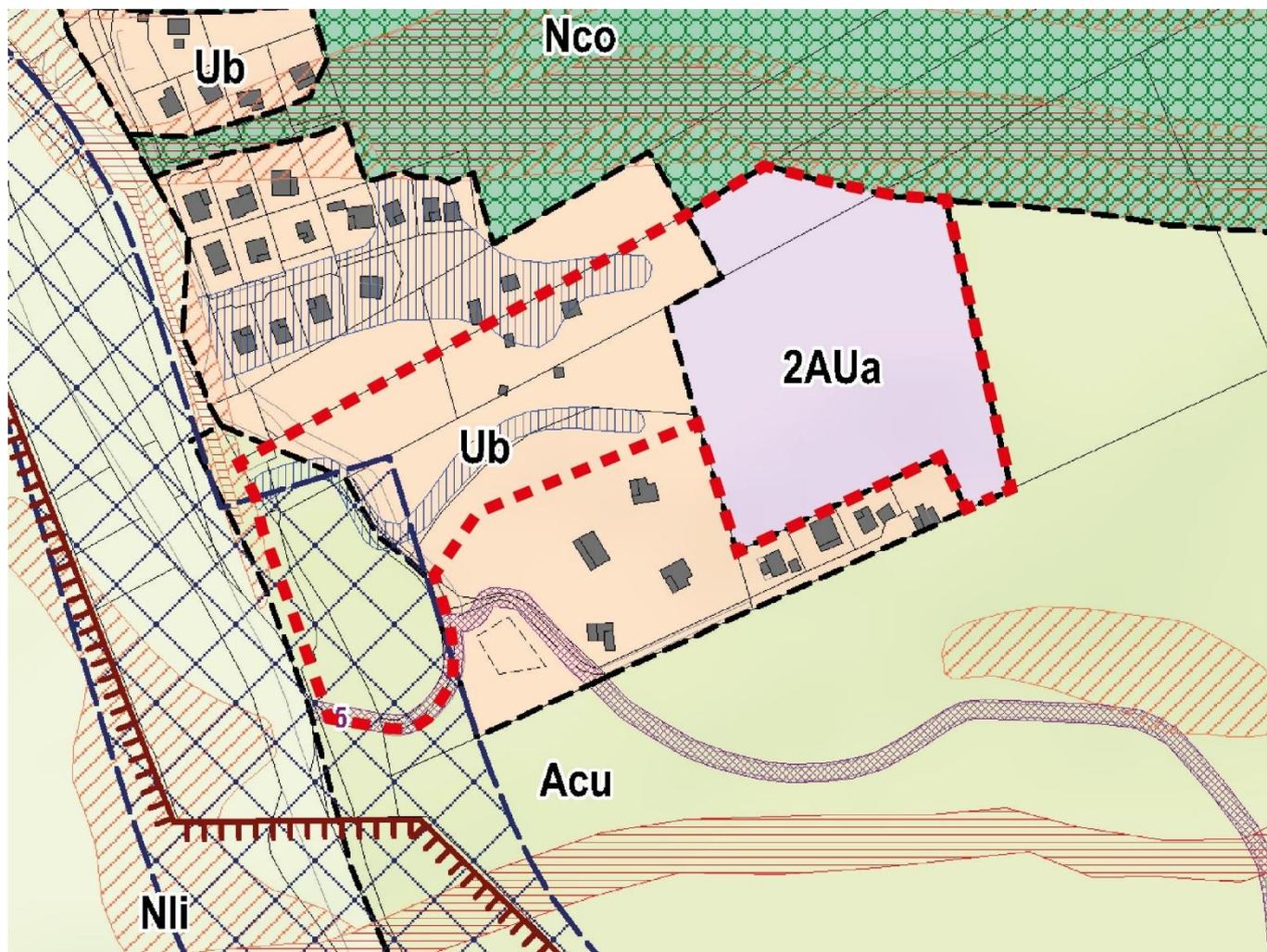


## L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

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 :

<p>Milieu naturel et biodiversité</p> 	<p><b>R</b></p> <p><b>R</b></p> <p><b>E</b></p> <p><b>R</b></p> <p><b>C</b></p>	<p>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'éclairage et de gestion de la puissance et extinctions.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Paysage et cadre de vie</p> 	<p><b>R</b></p> <p><b>C</b></p> <p><b>R</b></p> <p><b>C</b></p> <p><b>R</b></p> <p><b>C</b></p> <p><b>R</b></p> <p><b>C</b></p> <p><b>C</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le projet contribuera à structurer la ville-relais Souris Blanche-grande Ravine en proposant une mixité fonctionnelle encadrée.</p> <p>Une OAP créée qui s'engage en faveur d'une mixité sociale sur le site.</p> <p>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.</p> <p>Une OAP qui prévoit des espaces collectifs de proximité (urbains et de loisirs et détente).</p>

<p>Production énergétique et climat</p> <p>Qualité de l'air et santé humaine</p> 	<p>E</p> <p>R</p> <p>C</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>E</p> <p>R</p> <p>C</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Le projet tend à une mixité des fonctions, favorisant la proximité et la limitation de déplacements.</p> <p>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).</p> <p>L'OAP créée affirme des principes de liaisons douces, végétalisées, qui traverseront le quartier et se grefferont sur les chemins alentours.</p> <p>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.</p>
<p>Risques naturels et technologiques</p> 	<p>E</p> <p>R</p> <p>C</p> <p>R</p> <p>E</p> <p>R</p> <p>C</p> <p>E</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>C</p>	<p>Le règlement du secteur Ub-gr stipule que la gestion des eaux pluviales sera réalisée à partir des principes de la GIEP.</p> <p>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.</p> <p>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...</p> <p>Le projet se développe en-dehors des zones d'aléa forts définies au PPR.</p> <p>L'OAP créée force le réseau viaire à s'adapter au maximum à la pente pour limiter les terrassements et les soutènements.</p> <p>L'OAP créée sollicite une densité végétale qui permettra une captation importante des ruissellements et favorisera l'infiltration des eaux pluviales sur site.</p>
<p>Artificialisation des sols</p> 	<p>E</p> <p>R</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>E</p> <p>R</p>	<p>Le règlement du secteur Ub-gr propose de nombreuses normes pour limiter l'artificialisation excessive des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m<sup>2</sup> d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière.</li> <li>▪ Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre.</li> <li>▪ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.</li> <li>▪ Au moins 30% de la surface de la parcelle doit être perméable.</li> </ul> <p>Une OAP créée qui exige une densité minimale de 30 log/ha sur l'opération en compatibilité aux orientations du SCoT du TCO.</p> <p>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.</p>

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	m <sup>3</sup>	Déléguataire	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m <sup>3</sup>	Déléguataire	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	Déléguataire	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/m <sup>3</sup>	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<sup>er</sup> 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)...

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 (1<sup>er</sup> Adjt) - M. ZEPHIR Jackson (3<sup>ème</sup> Adjt) - Mme FLORESTAN Nadine (4<sup>ème</sup> Adjt) - M. POTHIN Joseph (5<sup>ème</sup> Adjt) - Mme JANNIN Jocelyne (6<sup>ème</sup> Adjt) - M. SADEYEN Frédéric (7<sup>ème</sup> 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)

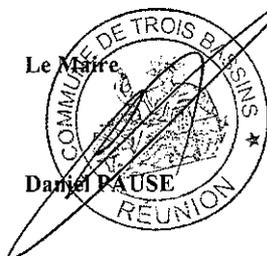
**ABSENTS**

M. FONTAINE Christopher - Mme SANDANCE Chantal - M. M'BAJOURMBE 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.



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

## **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

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 réglementaire 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 m<sup>2</sup>, 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 ci-après :

- 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 compatibilité du PLU de Trois-Bassins portant sur l'aménagement du secteur des Zattes ;
- approuve les modalités de concertation préalable ;

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

- 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**

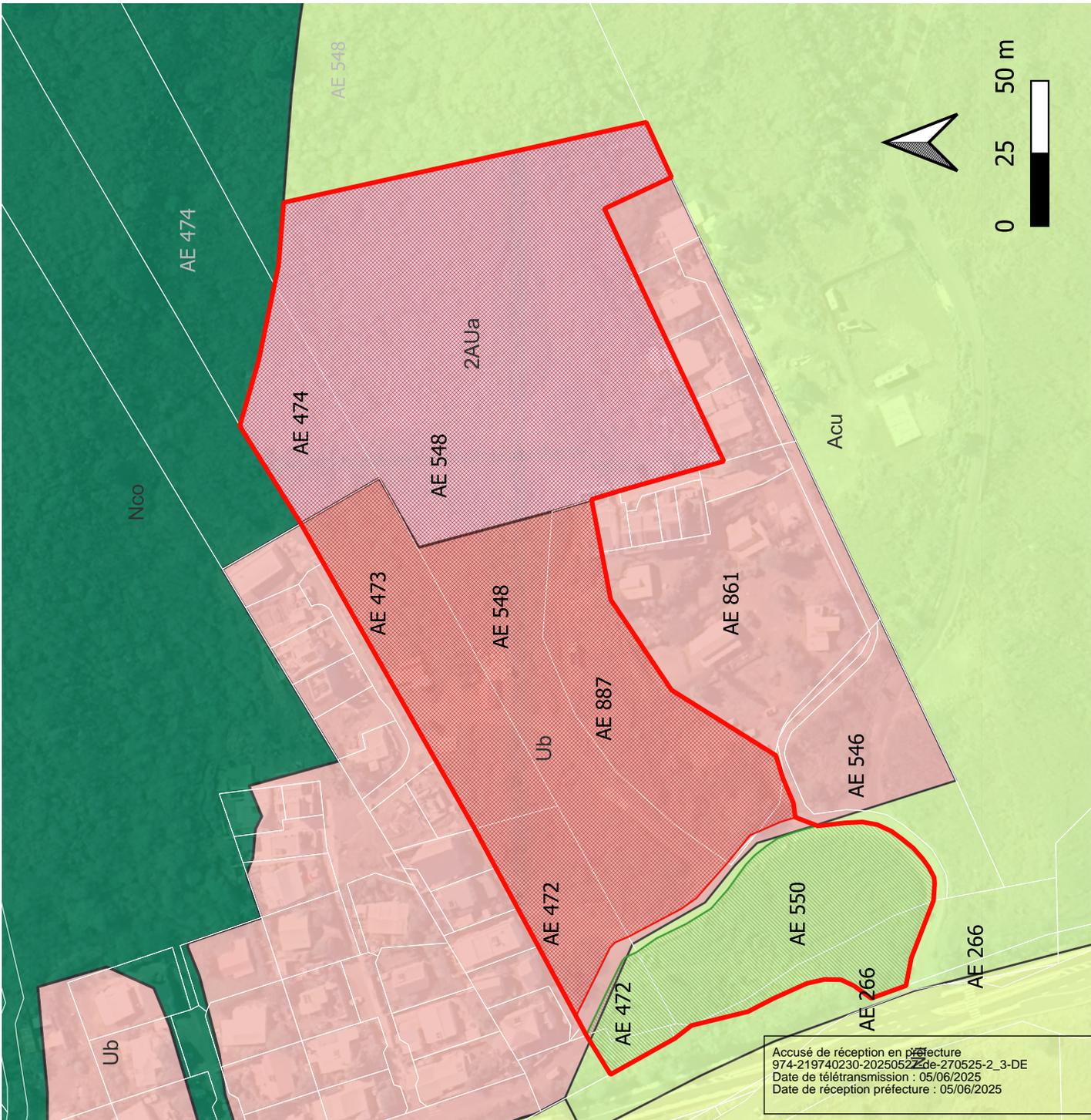
**La secrétaire**  
  
**Gertrude HOARAN**  


**Le Maire**  
  
**Daniel 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.

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

# Périmètre de projet des Zattes



Accusé de réception en préfecture  
974-219740230-20250522\_2e-270525-2\_3-DE  
Date de télétransmission : 05/06/2025  
Date de réception préfecture : 05/06/2025



**TROIS BASSINS**  
Toujours plus haut

Saint-Denis, le 17 septembre 2025

Objet : Avis délibéré de l'Autorité environnementale (Ae)

Dossier : Procédure de mise en compatibilité (MEC) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Trois-Bassins dans le cadre de la déclaration de projet sur le secteur des Zattes.

Réf. : votre courrier en date du 02 juillet 2025

Nos réf. : SCETE/UJE/MT/appui MRAe/n° 2025AREU6

Monsieur le maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le plan cité en objet.

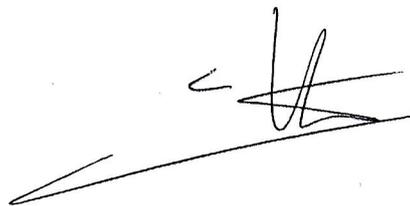
Cet avis est mis en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr). Il l'est également sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Conformément aux articles L.122-7 et R.122-23 du Code de l'environnement, cet avis devra être publié sur votre site internet et le moment venu, joint au dossier soumis à enquête publique.

Dans le cadre des nouvelles dispositions introduites à l'article R.104-39 du Code de l'urbanisme, je vous remercie de m'informer de l'approbation de cette mise en compatibilité (MEC) du PLU, en précisant la manière dont les recommandations formulées par la MRAe ont été prises en compte, ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par votre collectivité.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale



Bertrand GALTIER

Monsieur le Maire de Trois-Bassins

2 rue du Général de Gaulle  
97426 LES TROIS BASSINS

Copie à : - Monsieur Le Préfet de La Réunion – Secrétariat Général - service de la coordination des politiques publiques

- SPL Grand Ouest à l'attention de Monsieur Thomas Arthemise – 20 rue des Navigateurs - Bâtiment Le Trapèze 97434 Saint-Gilles-les-Bains

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale de La Réunion  
sur la mise en compatibilité du PLU de Trois-Bassins  
dans le cadre de la déclaration du projet sur le secteur des Zattes**

n°MRAe 2025AREU6

**Préambule**

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Réunion.

**L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité de la procédure de mise en compatibilité du PLU, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans cette procédure. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.**

**Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration de la procédure de mise en compatibilité du PLU, pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.**

La MRAe Réunion s'est réunie le 09 septembre 2025.

Étaient présents et ont délibéré : M. Bertrand GALTIER, président, M<sup>me</sup> Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN, membre associée, MM. Yves MAJCHRZAK et Olivier ROBINET, membres permanents.

En application du règlement intérieur de la MRAe de La Réunion, adopté le 11 septembre 2020 et publié au bulletin officiel le 25 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus, atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

## Introduction

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et de travaux, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le 02 juillet 2025, la MRAe a été saisie pour avis par le maire de La commune de Trois-Bassins sur la mise en compatibilité (MEC) de son plan local d'urbanisme (PLU) dans le cadre de la déclaration de projet sur le secteur des Zattes portée par la société publique locale (SPL) Grand Ouest. Il en a été accusé réception le 09 juillet 2025. Le service régional de l'environnement qui apporte un appui à la MRAe est la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du Code de l'urbanisme, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) de La Réunion par courrier du 09 juillet 2025. Dans sa réponse en date du 24 juillet 2025, l'ARS a émis un avis sanitaire favorable à la MEC du PLU de Trois-Bassins, assorti d'une recommandation d'instauration d'une mesure compensatoire consistant à la plantation d'arbres en milieu urbain.

Le présent avis de la MRAe répond aux articles L.122-4 à L.122-12, R.122-17 à R.122-24 du Code de l'environnement relatifs à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Conformément aux dispositions de l'article R.104-25 du Code de l'urbanisme, cet avis est transmis au Préfet (service instructeur DEAL / SACoD), au porteur de projet (SPL Grand Ouest) et à la commune de Trois-Bassins dans les trois mois suivant la date de réception de la saisine de la MRAe soit au plus tard le 02 octobre 2025. Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe et sera joint au dossier d'enquête publique.

### Références législatives et réglementaires

En application de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour mettre en œuvre un projet d'aménagement qui répond aux besoins en logements de la commune de Trois-Bassins, en proposant une offre diversifiée en matière d'habitat et de prix. Le présent avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport d'évaluation environnementale établi en juin 2025 par le bureau d'études TRAMES Urbanisme et Paysage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU modifié.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-39 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente devra informer le public et la MRAe de l'approbation de la modification. La mise à disposition du plan modifié approuvé comportera notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé, ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés, compte tenu des diverses solutions envisagées. Cette information et cette mise à disposition seront réalisées, le cas échéant, dans les conditions et selon les formalités particulières prévues pour assurer la mise à disposition du public de ces plans ou documents et pour assurer la publicité de l'acte les adoptant ou les autorisant.

## Avis détaillé

### I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Trois-Bassins dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 février 2017 et ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 12 octobre 2016 (référence avis de la MRAe 2016AREU04).

La mise en compatibilité (MEC) est une procédure régie par le Code de l'urbanisme. Elle permet d'adapter un document d'urbanisme à un projet présentant un caractère d'utilité publique ou un intérêt général.

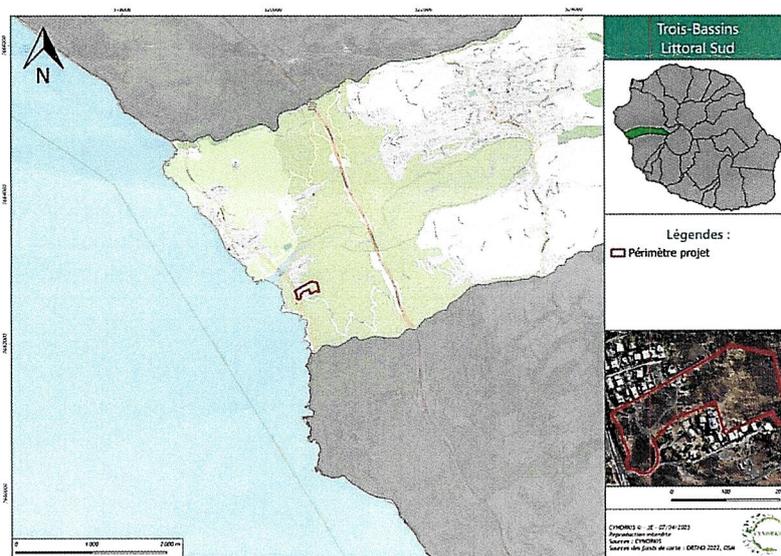
Dans le cas présent, il s'agit d'une procédure de mise en compatibilité portée par le Territoire de l'Ouest visant à permettre l'aménagement d'une zone de 3,6 ha sur le secteur des Zattes au niveau du quartier de la Grande Ravine.

Le projet d'aménagement prévoit :

- la création d'environ 110 logements intermédiaires et maisons individuelles ;
- la création d'espaces paysagers, publics et d'aires de jeux ;
- la création de commerces et services sur 500 m<sup>2</sup>.

Le secteur concerné couvre trois zones différentes du PLU en vigueur :

- la zone Ub dont la vocation est mixte, correspondant à la périphérie du centre-ville de Trois-Bassins et aux espaces urbanisés littoraux ;
- la zone 2AUa , destinée à l'extension urbaine ;
- la zone Acu matérialisant une coupure d'urbanisation.

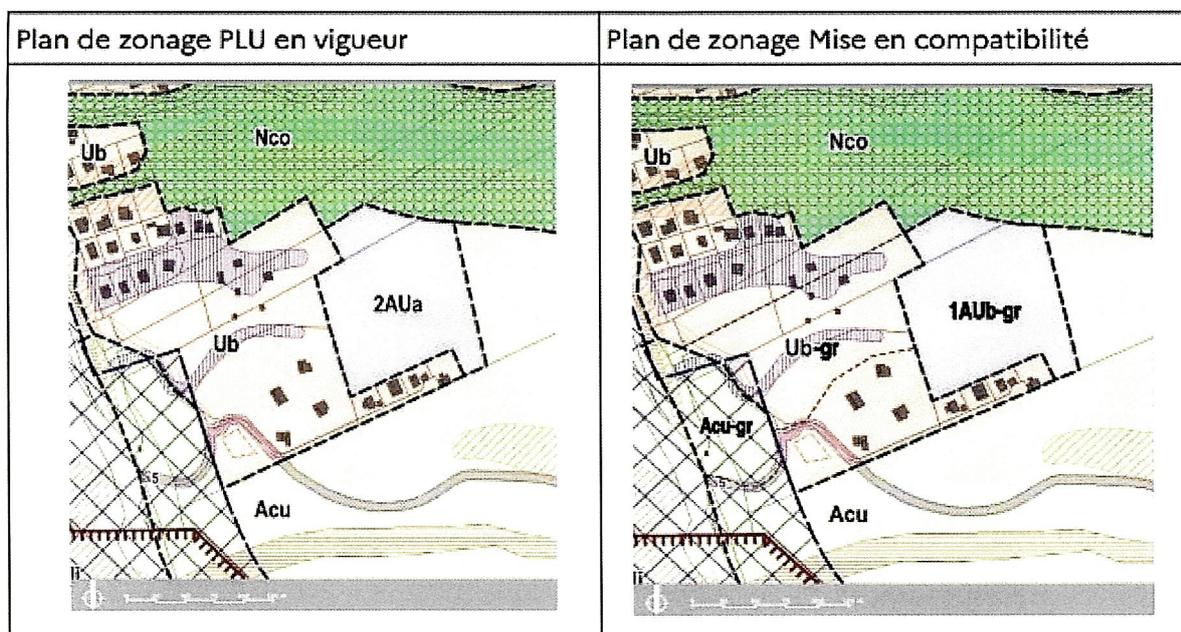


*Source : Chronos & C. Délimitation d'étude vis-à-vis des compatibilités environnementales*

La mise en compatibilité consiste à adapter le PLU pour pouvoir ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation, ainsi qu'à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). En effet, dans le PLU en vigueur, il est spécifié que la zone 1AU doit être entièrement aménagée avant d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation. À ce stade, la zone 1AU n'a pas été entièrement aménagée. Pour pouvoir permettre le projet, le zonage 2AUa est ainsi modifié au profit d'une zone indicée 1 Aub-gr, d'une superficie d'1,6 ha.

ZONE	PLU APPLICABLE	MISE EN COMPATIBILITÉ
	<b>U</b>	<b>U</b>
Ua	57,9	57,9
Ub	123,6	123,6
Uc	51,1	51,1
Ue	23,3	23,3
<b>Total</b>	<b>255,9</b>	<b>255,9</b>
	<b>AU</b>	<b>AU</b>
1AU	60,5	62,1
2AU	19	17,4
<b>Total</b>	<b>79,5</b>	<b>79,5</b>
	<b>AU</b>	<b>AU</b>
Acu	136,4	136,4
Arh	2,4	2,4
<b>Total</b>	<b>138,8</b>	<b>138,8</b>
	<b>N</b>	<b>N</b>
Nr	1322,7	1322,7
Nli	58,7	58,7
Nco	567,3	567,3
Nu	3,5	3,5
<b>Total</b>	<b>1952,2</b>	<b>1952,2</b>

### Plan de zonages



AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2025AREU6 lors de la séance du 09 septembre 2025 par  
La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

La délibération du conseil municipal en date du 27 mai 2025 justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

La commune a lancé une concertation publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme durant un mois entre juillet et août 2025. Celle-ci intervient en préalable à l'enquête publique.

## **II. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

La MRAe considère que les principaux enjeux environnementaux sont les suivants :

- la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la gestion de la ressource en eau potable ;
- la gestion des eaux usées.

## **III. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE RAPPORT**

### ***III.1 Composition du dossier***

Le dossier de mise en compatibilité du PLU comprend :

- une présentation générale du projet et la justification ;
- une analyse de la compatibilité du projet avec le PLU de Trois-Bassins ;
- l'objet et les modalités de la mise en compatibilité ;
- la proposition de mise en compatibilité avec les extraits actuels et futurs du document d'urbanisme (règlement et pièces graphiques) ;
- l'évaluation des incidences environnementales de la mise en compatibilité et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.

La mise en œuvre de ce projet a des incidences sur plusieurs pièces du PLU ; à savoir :

- la création d'une OAP sur le secteur pour permettre cet aménagement,
- la modification du rapport de présentation,
- la modification du règlement (écrit et graphique).

Un résumé non technique est joint au dossier.

Le dossier de MEC PLU traite des mesures « ERC<sup>1</sup> » relative aux enjeux liés au milieu naturel, à la biodiversité, au paysage et au cadre de vie, ainsi qu'à la production énergétique, au climat et aux risques naturels.

### ***III.2 Articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme***

L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme est analysée (schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de l'Ouest (TO), (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Ouest, plan de déplacement urbain (PDU), plan climat air énergie

---

1 La séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) qui s'applique à toutes les composantes de l'environnement et de la santé humaine, consiste à :

- supprimer certains impacts négatifs via des mesures d'évitement ;
- à défaut, définir des mesures de réduction des impacts ;
- et enfin, en dernier lieu, compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées et réduites.

territorial (PCAET), mais aussi avec les servitudes du Plan de prévention des risques naturels (PPRN).

Le PADD du PLU fixe l'objectif d'une ville durable, mixte et attractive du littoral sur le long terme. La présente évolution doit permettre la réalisation d'une opération présentant une mixité de produits, en cohérence avec les objectifs fixés au PADD et le PLH (plan local de l'habitat).

Le SCoT identifie la commune de Trois-Bassins comme ville-relais, avec une densité minimale de 30 logements/ha et en zone préférentielle d'urbanisation.

Le SDAGE de La Réunion fixe les orientations en matière de gestion de l'eau pour la période 2022-2027. La zone d'étude du projet se situe non loin de la masse côtière « Ouest » (FRLC106), vers le point réceptif des eaux de ruissellement du secteur. Il est indiqué que le PLU devra veiller à ne pas entraîner de pollution sur le site en phase travaux et phase d'exploitation pour ne pas altérer les masses d'eau souterraine et côtière. Le règlement traite l'obligation de la gestion durable des eaux pluviales au niveau des opérations d'aménagement<sup>2</sup> qui doivent limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier la récupération des eaux pluviales.

Le Plan de déplacement urbain (PDU) du Territoire de l'Ouest 2017-2027 développe un concept de « ville courte distance » visant la concentration et la mixité des fonctions urbaines et la réduction des distances parcourues. Il s'agit d'articuler transports et aménagement urbain, en diminuant l'utilisation de la voiture. Le rapport du PLU fait un état des lieux de la trame viaire et des déplacements sur la zone d'aménagement. La desserte en transport en commun prévue par le projet se base sur l'existant, à savoir les lignes Kar Ouest<sup>3</sup> et Car jaune qui desservent le secteur. Le projet ne fait pas le lien entre la RN1a. Il n'évalue pas le flux de circulation supplémentaire induit par le projet sur la zone.

Les orientations du PCAET 2025-2031 s'appliquent au projet. L'aménagement du site tend à réduire l'émission de polluants en favorisant les déplacements doux. Concernant les consommations énergétiques, le projet prévoit une végétalisation des espaces tampons entre les bâtiments et en veillant à planter des espèces végétales adaptées aux conditions du secteur.

L'OAP s'engage sur ces aspects en optant pour l'architecture tropicale bioclimatique. Le règlement également, notamment par des marges de recul dédiées aux éléments nécessaires à la protection bioclimatique des constructions, aux clôtures grillagées ou ouvertes, et par des normes garantissant des surfaces minimales en espaces verts ou plantations qui participent au confort climatique des constructions....

Le site est concerné par la zone B2 du PPRN : aléa faible mouvement de terrain, et aléa inondation. Les nouvelles constructions devront donc être situées au-dessus de la côte de référence et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. L'OAP créée prend en compte cette obligation, ainsi que le règlement au travers de notamment la gestion des eaux pluviales selon les principes du label GIEP-aménagement. Aucune précision n'est cependant apportée sur ce label, son obtention, ses exigences organisationnelles et techniques.

### III.3 Analyse du rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation est modifié. Un dossier d'intérêt général ainsi que d'une évaluation environnementale y sont ajoutés afin de pouvoir justifier l'aménagement

<sup>2</sup> Règlement écrit, pièce n°5,P.3

<sup>3</sup> Kar Ouest : réseau de transports publics du Territoire de l'Ouest qui dessert les cinq communes de l'Ouest

prévu.

### ■ Milieu physique

Le périmètre du projet se situe dans la planèze littorale de Trois-Bassins. Comme indiqué ci-dessus, le projet est concerné par la zone B2, possédant une pente de 10 à 15 %, le ruissellement des eaux doit donc impérativement être traité pour ne pas altérer le sol mais aussi les eaux côtières. Le dossier ne comprend pas d'analyse des sols alors que celle-ci est fondamentale, le projet étant situé dans une zone très caillouteuse, peu perméable, où le ruissellement peut être important.

Le projet ne présente pas non plus d'analyse des eaux souterraines, de surface, pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, le règlement précise que toutes les opérations d'aménagement doivent adopter une gestion durable des eaux pluviales (dépollution des eaux de ruissellement, infiltration des eaux pluviales par les noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation et rétention de l'excédent avant rejet vers l'exutoire)

Le site se situe sur la côte dite « sous le vent », au climat chaud et sec. Le projet prévoit des constructions bio-climatiques et l'aménagement d'espaces verts. Les constructions, clôtures sont implantées de manière à permettre la protection bioclimatique des constructions, notamment par les débords de toiture, protections solaires... Des obligations s'imposent également aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs ainsi que de plantations<sup>4</sup>. Le projet intègre un développement paysager et végétal susceptible de limiter les îlots de chaleur au sein des aménagements en utilisant des espèces végétales choisies parmi les espèces indigènes de La Réunion, adaptées aux conditions bioclimatiques, limitant notamment les rayonnements et l'évapo-transpiration.

Les EnR ne sont quant à elles pas évoquées dans le projet de MEC PLU.

#### ➤ **La MRAe recommande de compléter l'OAP et le règlement du PLU**

- **par des orientations voire des objectifs en matière d'EnR, en particulier par la mise en place d'installations solaires pour la production d'électricité ou d'eau chaude sanitaire ;**
- **par une étude de l'écoulement des pluies cycloniques, et par une description du dispositif de gestion des eaux pluviales, en particulier des modalités de rejet des eaux pluviales en mer ;**
- **par une analyse des sols et des risques de ruissellement.**

### ■ Milieu naturel

Concernant les enjeux écologiques, l'évaluation environnementale s'appuie sur l'inventaire écologique réalisé en 2025 par Cynorkis. Le site n'est pas concerné directement par la présence de zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1 et 2, mais est situé à 170 m et 250 m de la ZNIEFF terrestre de type 1 de la Grande Ravine, et de la ZNIEFF marine de type 2 de la Petite et la Grande Ravine.

La zone est située dans un corridor avéré de l'avifaune, notamment pour les oiseaux marins, et en particulier pour le Puffin tropical (*Puffinus lherminieri bailloni*) avec un niveau d'enjeu jugé fort ; et modéré pour le Pétrel noir de Bourbon (*Pseudobulweria aterrima*) et le Busard de maillard (*Circus maillardi*). La présence de deux espèces d'oiseaux forestiers endémiques/indigènes est notée : l'Oiseau blanc (*Zosterops borbonicus*), dont l'enjeu de

4 Règlement écrit, pièce n°5,P6-8

conservation est jugé fort et la Tourterelle malgache (*Nesoena picturatus*).

Concernant l'entomofaune, trente-trois espèces endémiques, subendémiques et indigènes ont été identifiées, dont des espèces endémiques qui constituent un fort enjeu sur le site.

Les espèces végétales répertoriées sur la zone sont essentiellement des espèces exotiques envahissantes, avec la présence de poches de savane. L'habitat floristique est considéré à faible enjeu de conservation. Pour limiter l'impact sur les espèces présentes sur le site, des prescriptions sont faites, à savoir la réalisation du défrichement en dehors des périodes de reproduction, la sollicitation d'un écologue avant tous travaux, les travaux de nuit sont interdits. En ce qui concerne la lutte contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes (EEE), il est recommandé de planter des espèces indigènes et endémiques de l'île. Il est spécifié que dans le secteur Ub-gr les EEE sont strictement interdites, sans plus de précisions sur la manière dont cela sera effectué.

### ■ **Paysage**

Dans le cadre de l'aménagement du secteur, une étude de faisabilité a été réalisée sur le quartier du littoral sud. Le plan retenu privilégie l'organisation de l'espace, la densité mais aussi la mixité sociale et fonctionnelle, avec notamment la mise en avant de la qualité des espaces publics. Les éléments apportés permettent de percevoir les enjeux de l'évolution du document d'urbanisme concerné par la mise en compatibilité. Une OAP est créée pour permettre la réalisation du projet, ainsi qu'une modification de zonage. Les secteurs Ub-gr et Acu-gr spécifiques ont ainsi été créés. Le règlement du PLU est modifié en conséquence.

### ■ **Milieu humain**

Le site est localisé sur le Littoral de Trois-Bassins, dans le quartier de la Grande Ravine, en amont de la RN1a. Il se situe entre les zones urbanisées de la Souris Chaude et la Souris Blanche. Dans le périmètre dédié au projet, seules trois constructions sont répertoriées.

Le projet prévoit la création de 110 logements, ce qui va accroître le nombre d'habitants sur la zone. Cette dernière n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. Il est regrettable que le dossier de mise en compatibilité du PLU n'évalue pas les futurs besoins en eau de l'OAP et les modifications du PLU. Par ailleurs, aucune mention n'est faite sur l'état des lieux du réseau d'assainissement des eaux usées individuel ou collectif. Il n'est donc pas possible d'évaluer si le réseau d'eaux usées est en mesure de prendre en charge ces nouveaux besoins.

#### ➤ **L'Ae recommande :**

- ***d'apporter des précisions sur l'adéquation besoins/ressources en eau, afin de démontrer que les capacités du réseau d'alimentation en eau potable sont suffisantes pour satisfaire les nouveaux besoins du secteur :***
- ***de préciser le type d'assainissement sur le secteur et d'évaluer les capacités réceptrices du réseau pour prendre en compte ses charges entrantes.***