

Procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
Secteur des Zattes – Littoral sud de Trois-Bassins
EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
3 novembre 2025, à l'Hôtel de Ville de Trois-Bassins

PROCES-VERBAL D'EXAMEN CONJOINT

Personnes présentes :

NOM	PRENOM	ORGANISME	FONCTION
CADUDAL	Joel	DEAL	Responsable Antenne Ouest
GRIFFON	Quentin	DEAL	Service planification
ZEPHIR	Jackson	Ville de Trois-Bassins	Elu
AURE	Fabien	Ville de Trois-Bassins	Elu
TORPOS	Jimmy	Ville de Trois-Bassins	DGS
VELUT	Lénaïc	Ville de Trois-Bassins	Chef de projet
VINESNELDA	Didier	Département	Chef de projet
ENALT	Camille	Territoire de l'Ouest	Responsable Service planification
PAVADEPOULLE	Kelvin	Région	Chargé de missions
SILOTIA	Jean-Thierry	Chambre d'Agriculture	Elu
DARY	Gérald	Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Chef de projets
RANGAMA-PETCHY	Djanagane	Chambre de Commerce et d'Industrie	Responsable d'étude
SEITHER	Franck	SPL Grand Ouest	Directeur Général
GEORIOU MOREL	Chloé	SPL Grand Ouest	Cheffe de projet
ARTHEMISE	Thomas	SPL Grand Ouest	Chef de projet
PERRAU	Thierry	BE TRAMES	Urbaniste

1. Avis et observations des Personnes Publiques Associées présentes :

La Ville de Trois-Bassins et la SPL Grand Ouest (concessionnaire) accueillent les participants et introduisent Thierry Perrau de l'agence TRAMES qui présente le dossier de Déclaration de Projet. Quelques questions ont été posées au cours de cette présentation. Elles sont reprises avec leurs éléments de réponses dans les avis synthétisés ci-dessous.

Avis de la Région Réunion

- Le périmètre du projet se situant en zone préférentielle d'urbanisation et en espace d'urbanisation prioritaires, la Région Réunion émet un **avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU.
- Elle précise toutefois que le SAR (Schéma d'Aménagement Régional) impose que la programmation respecte un quota de 40 % de logements aidés.

Précisions apportées par la Maîtrise d'Ouvrage :

Le quota de 40% de logements aidés sera bien pris en compte, d'autant plus que le SCoT « intégrateur », faisant écran au SAR demande une quotité de 60% de logements aidés.

Avis de la Chambre d'Agriculture

- La Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU.
- Quelques points de vigilance sont toutefois soulevés :
 - Nécessité de prendre en compte la zone agricole en amont qui sera bientôt irriguée et donc son accessibilité et les risques de conflits de voisinage (nuisances, présence d'animaux) entre le milieu rural et la future zone urbanisée ;
 - Prendre en compte la problématique des eaux pluviales en amont qui ruissellent sur les parties basses.

Précisions apportées par la Maîtrise d'Ouvrage :

Dans la définition du projet, un travail fin sur les franges urbaines est prévu pour limiter certains conflits de co-visibilité. Un travail de pédagogie devra être mené en parallèle avec les futurs habitants du quartier, tout comme avec les habitants actuels.

La problématique du ruissellement des eaux pluviales provenant des parcelles en amont devra également être prise en compte dans la conception du projet de façon à sécuriser les habitants.

Le projet d'OAP présenté sera modifié pour intégrer la nécessité de ne pas enclaver la zone agricole amont : tout projet devra donc prévoir un accès vers ces parcelles agricoles soit directement depuis les aménagements du nouveau quartier soit en contournement à proximité immédiate. L'objectif est de permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles tout en limitant les nuisances pour les riverains (existants et à venir).

Avis du Département de La Réunion

- Le Département de La Réunion émet un **avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU ;
- Il rejoint la Chambre d'Agriculture concernant l'accès des zones agricoles en amont.

Précision apportée par la maîtrise d'ouvrage :

La réponse apportée est la même que pour la Chambre d'Agriculture : L'OAP intégrera la nécessité de ne pas enclaver la zone agricole amont.

Avis du Territoire de L'Ouest

- Le TO émet un **avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU. Néanmoins, au vu de l'avancement actuel de la production de logements sur le quartier relevé dans le projet présenté, une programmation se rapprochant davantage de 60% de logements aidés assurerait une meilleure compatibilité avec l'orientation 13 du SCOT, reprise et déclinée à l'échelle du quartier Littoral-Souris Blanche dans l'orientation 3 du PLH ;
- Le TO rappelle que pour tout projet d'aménagement de plus de 5 000 m² de SDP créée, les Permis sont soumis à l'avis du SCOT, en termes de compatibilité. En conséquence, ce ne sont plus seulement les objectifs de mixité sociale du PLH transcrits dans le PLU qui s'appliquent, mais également l'orientation 13 du DOO du SCOT à son échelle en termes de logements aidés. Les autres éléments prévus par le SCOT et déjà intégrés dans le projet d'OAP (traitement des franges...) doivent à ce titre être maintenus ;
- Le TO émet un point de vigilance sur la disponibilité et la gestion future de l'eau ;
- Il interroge également sur l'opportunité ou non de modifier le zonage A de la parcelle en contrebas du chemin des Cactus en N pour faciliter certains aménagements légers de paysages et/ou loisirs en lien avec le projet de parc et de porte du Sentier Littoral Ouest.

Précisions apportées par la Maîtrise d’Ouvrage :

Une réunion a eu lieu avec les services de la CREOLE, qui rendra un avis favorable sur la gestion de l'eau sur le secteur en précisant les aménagements nécessaires pour répondre à l'augmentation des besoins d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées du quartier.

Le changement de zonage de A en N sera étudié prochainement en fonction des usages prévus dans cet espace.

Les orientations programmatiques de l'OAP seront modifiées pour prendre en compte et être compatibles avec celles définies dans le SCOT.

Avis de la DEAL

- La DEAL émet un **avis défavorable** concernant la procédure et le projet de mise en compatibilité du PLU car elle estime qu'il faut privilégier et approfondir le développement du littoral nord sur les fonciers disponibles en U et 1AU, jugeant qu'ils sont en capacité de répondre aux besoins, avant d'engager l'aménagement du littoral sud. Elle rappelle avoir déjà émis un avis défavorable en 2017 (recours gracieux du préfet) concernant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, la jugeant insuffisamment justifiée ;
- Elle précise que le projet ne répond pas à un intérêt général car il n'est pas prévu de logements sociaux, uniquement des logements intermédiaires ;
- La construction de logements au sud de la polarité confortée au nord doit être accompagnée de connexions pour les mobilités douces.

Précisions apportées par la Maîtrise d’Ouvrage :

La maîtrise d’ouvrage rappelle qu’il est bien prévu des logements sociaux (notamment du locatif social) sur le secteur sud de la Grande Ravine, en parallèle de la construction d’autres logements aidés et de logements libres.

Le besoin de recourir à la zone 2AU est d’ailleurs directement dicté par le souci d’équilibre d’une opération d’ensemble qui inclut du locatif social. En effet, pour équilibrer l’opération d’aménagement, il faut pouvoir bénéficier d’une assiette foncière suffisante pour permettre de construire également des logements libres et intermédiaires dont les charges foncières viendront assurer l’équilibre du bilan financier d’opération, tout en proposant des produits de logements différents, et adaptés aux parcours résidentiels des Trois-Bassinois.

La discussion en séance a par ailleurs permis de lever une erreur d'interprétation du terme "intermédiaire" utilisé dans les différents documents, ce terme faisant notamment référence à une forme urbaine et non à un statut juridique de logement. Pour mémoire, le terme de logements intermédiaires fait référence à une forme urbaine de logements entre l'habitat individuel et l'habitat collectif : il s'agit de logements disposant de certains atouts du logement individuel (entrée privative, espace extérieur terrasse/jardin généreux) tout en partageant des espaces communs (locaux poubelles, stationnements...). Cette forme urbaine permet de combiner densité urbaine et confort des habitants en s'insérant au mieux dans le tissu existant.

La connexion piétonne/vélo entre le quartier sud de la Grande Ravine et la polarité au nord est un sujet en cours de réflexion avec le Territoire de l'Ouest, autorité compétente pour l'aménagement et le développement du sentier littoral ouest (SLO) afin d'offrir une traversée sécurisée pour les modes doux de la Grande Ravine, avec un aménagement à court terme, d'ici 4 ans. Deux pistes sont envisagées, un parcours « sportif » descendant dans la ravine et un parcours sur le pont actuel mais sécurisé pour les cycles/piétons/poussettes. En fonction du choix retenu, l'opération s'adaptera au besoin pour garantir une liaison sécurisée et pratique pour les modes doux entre le quartier de la Grande Ravine et la polarité de services du littoral nord.

Selon le calendrier de réalisation effective de cette tranche du SLO, une solution transitoire avec un aménagement temporaire pourra être mis en place pour assurer cette connexion.

Les fonciers disponibles au nord de la Grande Ravine sont globalement trop morcelés et petits pour permettre une opération intégrant du logement social. Le coût du foncier ayant largement augmenté ces dernières années, les opérations de logements sociaux sur les ténements privés ne sauraient s'équilibrer sans péréquation ou compensation financières importantes

Des fonciers détenus par le TO, la SEDRE et par le Département sont toutefois suffisamment grands pour permettre une opération d'ensemble.

- Le foncier TO a fait l'objet d'un appel à projets pour un minimum de 20 logements locatifs sociaux - infructueux jusqu'à présent et qui doit être relancé (retard dans le calendrier pour la production de logements sociaux sur ce secteur). Pour autant,

- il faut voir ce projet en complémentarité de l'aménagement du secteur sud de la Grande Ravine : la combinaison des deux opérations pourra en effet permettre de tendre vers l'objectif du PLH prorogé des 40% de logement locatifs sociaux sur l'ensemble de la production du littoral et rattraper le retard pris sur ce secteur.
- Les fonciers du Département potentiellement mobilisables s'éloignent aujourd'hui des objectifs du cahier des charges travaillé avec la Commune. Le développement envisagé, même si rien n'est acté pour l'instant, s'oriente en effet davantage sur un produit foncier d'opportunité que sur un projet d'ensemble incluant du social et les services de proximité attendus.

Avis de la CCI

- La CCI émet un **avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU ;
- La CCI indique qu'au vu du développement à venir sur ce secteur de littoral sud, il est intéressant de prévoir une surface pour des activités : 500 m² de surfaces dédiées aux commerces, activités et services semblent une cible cohérente pour le projet.

Précisions apportées par la Maîtrise d'Ouvrage :

Il est rappelé que la polarité du littoral trois-bassinois se construit actuellement au nord de la Grande Ravine (commerces et activités, services, ...). Le projet du littoral sud ne doit pas venir fragiliser cette polarité mais plutôt permettre de répondre à des besoins (actuels ou futurs) en services de proximité (commerciaux ou non) adaptés au quartier. Ces besoins pourront d'ailleurs arriver dans un second temps, après l'installation des habitants.

Afin de pouvoir répondre à ces besoins éventuels sans pour autant risquer d'avoir des cellules commerciales vides, la conception de rez-de-chaussée "modulables" est envisagée, permettant d'être facilement convertis en logements ou en activité selon le besoin.

Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Le représentant de la CMA n'a pas formulé d'avis en séance.

Avis de l'élue à l'aménagement (Fabien Aure)

- L'élue à l'aménagement a exprimé le souhait d'organiser une réunion avec les opérationnels et la SPL Grand Ouest afin de répondre aux interrogations soulevées et auxquelles il doit pouvoir répondre auprès des autres élus et de ses administrés. Il souhaite notamment que soit précisé les coûts de sortie des logements et des loyers afin que ceux-ci puissent répondre aux besoins des Trois-Bassinois. Il souligne la nécessité de la prise en compte de la parole des habitants, notamment ressortie dans le cadre de la concertation préalable de juillet 2025.

Précisions apportées par la Maîtrise d'Ouvrage :

Il est indiqué que le projet d'aménagement des Zattes avance actuellement à deux vitesses : celle du calendrier réglementaire de la présente mise en compatibilité du PLU (MECPLU) pour permettre le projet, qui est très encadrée et réglementée, et celle d'un calendrier de conception du projet qui se fait sur un temps plus long, propre à la maturation d'un projet urbain.

Les remarques faites par les PPA au cours de cette phase réglementaire seront soit prises en compte dans le dossier de MECPLU quand cela est rendu possible, soit devront être prises en compte dans le projet lors de sa conception. Le procès-verbal de la présente réunion permettra de garder trace de toutes ces remarques.

Dans le cadre de la MECPLU, une enquête publique sera lancée dans les prochaines semaines permettant de poursuivre la concertation engagée auprès du public et des habitants (sur la base des documents de la présente Déclaration de Projet portant sur la modification du PLU). Il est rappelé qu'une autre phase de concertation avec les habitants sera prévue au cours de l'élaboration du projet urbain, afin de recueillir leurs remarques et besoins.

2. Conclusions de l'examen conjoint

Les avis exprimés au cours de la séance sont plutôt favorables au projet de mise en compatibilité du PLU de Trois-Bassins à l'exception d'un avis défavorable et d'un avis non donné.

Le présent procès-verbal est transmis aux Personnes Publiques Associées. Il leur est demandé de faire part de leur validation ou de leurs éventuels compléments ou demande de corrections pour le 19 novembre 2025 au plus tard.

3. Modifications du Procès-Verbal à la suite des retours des PPA

- Le PV est complété à la demande du Territoire de l'Ouest et des services de l'Etat ;
- Les avis écrits de l'Etat et de la Région reçus par courrier sont annexés à ce présent document.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

Service Aménagement et Constructions Durables
Unité Aménagement Planification et Projets

Saint-Denis, le **09 OCT 2025**

Affaire suivie par : Quentin Griffon
Tél : 02 62 40 26 49
quentin.griffon@developpement-durable.gouv.fr

Le préfet

à

Réf : **N° 2025-786**

Monsieur le maire
de Trois Bassins

Objet : Projet d'opération mixte du littoral sud – commune de Trois Bassins

Par courrier en date du 25 juin 2025, vous sollicitez mes services au sujet du projet d'opération des Zattes situé sur le secteur du littoral sud de votre commune. Ce sujet faisait notamment partie des sujets évoqués ensemble lors de ma visite du 31 juillet dernier. Dans les éléments portés à notre connaissance, une procédure de déclaration de projet est envisagée pour mettre en compatibilité le PLU de la commune et permettre ainsi l'opération.

Vous trouverez ci-dessous les éléments d'analyse qui permettent de préciser la position de l'État quant à la mise en œuvre de cette procédure.

Pour rappel, la commune avait initialement engagé en 2019 une procédure de modification de son PLU dont l'un des objets était l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs du quartier littoral au sud de la Grande Ravine. L'avis de l'État du 24 janvier 2020 était défavorable, notamment en raison d'une incompatibilité avec un développement urbain maîtrisé. En effet, ce quartier excentré ne possède pas d'équipement et de structuration justifiant une extension de l'urbanisation. En outre, il n'existe pas de liaison piétonne sécurisée franchissant la ravine et permettant de relier ce quartier à la centralité du littoral et ses services et équipements.

Depuis, une étude globale cofinancée par l'État a été menée en 2020-2021 afin d'identifier les enjeux, de définir un schéma global d'aménagement et un plan guide pour le développement du littoral. Cette étude a permis de matérialiser les secteurs préférentiels de développement, pour limiter le mitage et l'étalement urbain, et recentrer l'urbanisation sur des secteurs clés dans le cadre d'une stratégie globale d'aménagement.

L'étude a mis en évidence la nécessité d'une structuration autour d'une centralité à créer sur la Souris Blanche. Le potentiel de construction sur ce secteur serait de 200 logements environ (30 logements à l'hectare), conforme aux objectifs du PLH. L'étude montre la quasi-absence d'aménagements structurants pour accueillir les nouveaux habitants. Les services de l'État vous ont ainsi confirmé que l'aménagement de la centralité du littoral doit se faire prioritairement via la densification et la structuration du secteur urbanisé situé au nord de la ravine.

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur reprend cette orientation (voir cartographies en annexe). C'est à l'occasion de cette évolution du PLU que le contentieux global évoqué précédemment au titre du contrôle de légalité a été considéré clôturé.

La déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est une procédure permettant de déclarer d'intérêt général une action ou opération d'aménagement et, pour permettre la réalisation de ce projet, d'adapter le PLU qui n'avait pas prévu ce projet.

Le projet concerne un foncier de 3,6 ha maîtrisé (commune, TCO, Conseil départemental) et prévoit la réalisation de 111 logements dont 40 (35 %) en logements aidés intermédiaires.

Les objectifs de production de logements sur le PLH en vigueur prévoient une production de 402 logements sur les six ans d'exercice (67 par an). La répartition prévue par le PLH est de 252 sur la ville-relais des hauts et 150 sur le littoral. Le bilan à mi-parcours du PLH réalisé par l'AGORAH fait état d'un nombre de logements autorisés de 292 pour la ville relais (dont 87 logements sociaux) et de 239 pour le littoral (aucun logement social).

Les objectifs de production de logements globaux ont donc été largement dépassés sur ce secteur, mais sans aucun logement social, alors que le projet, tel que présenté, prévoyait 35 % de logements aidés. Le déséquilibre territorial entre ces deux secteurs se renforce et l'intérêt général du projet n'est pas justifié.

De plus, ce secteur est en dehors de la zone préférentielle de développement du littoral définie au PADD, ce qui confirme que son aménagement viendrait en contradiction avec l'armature urbaine de la commune. La production de logements aidés sur le littoral doit se concentrer au plus proche des équipement et services existants sur le littoral nord.

Je note également que la MRAE, dans son avis du 9 septembre 2025, a relevé les manques du dossier concernant la gestion des écoulements pluviaux, l'absence de précision sur l'adéquation besoins/ressources en eau pour satisfaire les nouveaux besoins du secteur, ainsi que le type d'assainissement sur le secteur.

En conclusion, la position de l'État, que ce soit sur la procédure ou sur le projet lui-même, ne peut que rester défavorable.

L'urbanisation de ce secteur doit être appréhendée à l'échelle de la commune et de l'équilibre entre les hauts et les bas, sans remise en cause des principes issus du SCOT et du PLH, en intégrant en outre tous les sujets nouveaux liés à l'urbanisation à proximité de la mer (érosion, continuum terre-mer...).

Le préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général
Laurent LENOBLE

Sainte-Clotilde, le 07 NOV. 2025

MAIRIE DE TROIS BASSINS
Monsieur DANIEL PAUSE
2 RUE GENERAL DE GAULLE
97426 TROIS-BASSINS

D2025/16966

Votre identifiant Région : 5059.1

Affaire suivie par : Kelvin PAVADEPOULLE
DGADD / DAMT / SST

Tél : 0262 92 29 05 - Mèl : kelvin.pavadepoulle@cr-reunion.fr

V/REF : A2025/8517
N/REF : D2025/16966

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

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 10 octobre 2025, vous avez transmis, pour avis en tant que personne publique associée (PPA), la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin que la Région Réunion puisse se prononcer sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Ce projet vise à structurer le quartier de la Grande Ravine à travers la création de 110 logements, dont 40 logements aidés, la réalisation d'équipements publics tels que des sentiers, une aire de jeux et une place publique, la mise en place d'un projet économique fondé sur des activités de proximité pouvant s'implanter en pied d'immeuble, ainsi que la mise en valeur du littoral et l'amélioration des déplacements.

À la lecture du dossier, la Région Réunion note que le changement de zonage porte sur 3,6 ha (les zones 2AUa, Ub et Acu devenant respectivement 1AUb-gr, Ub-gr et Acu-gr). Le projet n'affecte pas les grands équilibres du SAR, car il se situe en Zone de Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) et relève des espaces d'urbanisation prioritaire.

Au regard des éléments fournis, la Région Réunion émet un avis favorable et demande que le projet respecte la densité minimale de 20 logements par hectares et que 40 % des logements prévus soit des logements aidés (44 logements au lieu de 40 logements) conformément aux prescriptions 9.2 et 13 du SAR.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente,

Signé électroniquement par : Serge JOSEPH
Date de signature : 06/11/2025
Qualité : DGS

