



**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