

MAIRIE DE TROIS-BASSINS
COURRIER ARRIVÉ LE 29/01/26
N°118.....

Bordereau d'envoi

Expéditeur : Lambert DIJOUX commissaire enquêteur

52 Rue des Mariniers

97432 Ravine des Cabris ST PIERRE

djx.lambertmail.com

tel : 0693848117

Destinataire : Commune de Trois-Bassins -Monsieur le Maire à l'attention de M VELUT

Hôtel de Ville 2 Rue Général de Gaulle

97426 TROIS-BASSINS

Objet : dossier d'enquête publique « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU secteur des «Zattes Littoral Sud »

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint le dossier papier de l'enquête citée en objet contenant :

- 4 registres papier (1 non utilisé + 3 pour la Mairie de Trois-Bassins+ Centre municipal Souris Chaude+ ATD Quart Monde) ;
- 1 copie des contributions numériques reçues à la Mairie ;
- 1 copie des contributions reçues directement par le commissaire enquêteur ;
- 1 dossier d'enquête publique complet ;
- 1 copie du rapport du commissaire enquêteur.

Bien vouloir accuser réception par mail de ce dossier.

Salutations distinguées.

Saint-Pierre le 26 janvier 2026

Lambert DIJOUX



DEPARTEMENT DE LA REUNION**COMMUNE DE TROIS-BASSINS**

**ENQUETE PUBLIQUE « DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLU » Secteur des Zattes Littoral Sud » - arrêté municipal n° 444/AM/2025 du 7 novembre 2025**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

Consultation du public du 24 novembre 2025 au 30 décembre 2025

Commissaire enquêteur : Lambert DIJOUX

Commissaire enquêteur suppléant : Philippe GARCIA



SOMMAIRE

Partie 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE

I-	DISPOSITIONS GENERALES	pages 4 à 29
	Préambule	
	I-1 Objet de l'enquête	
	I-2 Cadre juridique	
	I-3 Composition du dossier	
	I-4 Nature et caractéristiques du projet	
	I-4-1 La déclaration de projet	
	I-4-2 La mise en compatibilité du PLU	
	I-5 Contexte législatif et réglementaire	
	I-6 Contexte réglementaire local et communaux	prise en compte des enjeux supra- pages 7 à 13
	. Le Schéma d'Aménagement Régional	
	. Le Territoire de l'Ouest-le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)	
	. Le Schéma de Mise en Valeur de la mer (SMVM)	
	. Le Parc National de la Réunion	
	. Le Programme local de l'habitat	
	. Le Plan Climat Air Energie Territorial	
	. Le SDAGE et le SAGE Ouest	
	. Le Plan de Prévention des Risques (PPR)	
	I-7 Le Projet	pages 13 à 26
	I-7-1 Déclaration de projet et l'intérêt général du projet	
	I-7-2. Les modifications apportées au PLU	
	A. Le plan de zonage applicable issu de la présente modification	
	B. Le règlement applicable issu de la présente modification	
	C. Création d'une OAP	
	I-7-3- Compatibilité du projet avec le PADD en vigueur	
	I-8 Analyse du dossier	pages 26 à 29
	I-8-1 Appréciation globale sur le dossier	
	I-8-2 Prise en compte des enjeux environnementaux	

- . Avis de la MRAe

I-9 Avis réglementaires

- . Préfecture- La Direction de l'environnement de l'Aménagement et du logement (DEAL)
- . La Région Réunion
- . La Chambre d'agriculture
- . Le Département de la Réunion
- . Le Territoire de l'Ouest (TO)
- . La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR)

II- ORGANISATION DE L'ENQUETE pages 29 à 31

- II-1 Durée
- II-2 Désignation du commissaire enquêteur
- II-3 Préparation de l'enquête
- II-4 Information du public
- II-5 Permanences
- II-6 Réunion publique
- II-7 Clôture de l'enquête

III- RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS pages 31 à 40

- III-1 Recueil des observations du public
- III-2 Synthèse et analyse des observations
- III-3 Procès-verbal de synthèse et réponse du maître d'ouvrage

Conclusion

Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR pages 41 à 44

- 2-1 Rappel du projet
 - 2-1-1 Déroulement de l'enquête
 - 2-1-2 Dossier d'enquête
 - 2-1-3 Les avis des PPA
 - 2-1-4 Les observations du public
- 2-2 Conclusions du commissaire enquêteur
 - 2-2-1 Les enjeux du projet
 - 2-2-2 Les justifications du projet
- 2-3 Avis motivé du commissaire enquêteur

Partie 3 : ANNEXES

pages 45 à 55

Partie 1 : RAPPORT D'ENQUETE

I - DISPOSITIONS GENERALES

Préambule

La commune de Trois-Bassins est une commune de l'ouest de la Réunion située entre Saint-Leu et Saint-Paul, elle s'étend de la côte aux remparts du Grand Bénare à 2600 mètres d'altitude pour une population de 7116 habitants (INSEE 2022).

Commune la moins peuplée des 5 communes du Territoire de l'Ouest (intercommunalité), elle présente les caractéristiques d'une région rurale à forte identité.

Composée de 5 quartiers avec une zone balnéaire peu étendue et peu peuplée, la population est plus nombreuse dans le centre bourg qui se situe à 800m d'altitude et qui regroupe les services à la population, les plus importants (Mairie, pharmacie, lycée, commerces...).

I-1 Objet de l'enquête

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 27 mai 2025 (annexe 1), 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. »*

La déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique qui porte 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.

I-2 Cadre juridique

Cette enquête est soumise au cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Les dispositions du code de l'urbanisme ;
- Les dispositions du code de l'environnement ;
- La délibération du conseil municipal du 27 mai 2025 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur des Zattes ;
- La délibération du conseil municipal du 6 novembre 2025 arrêtant le bilan de la concertation ;
- La demande de désignation d'un commissaire enquêteur, formulée le 6 novembre 2025 auprès du Tribunal Administratif de la réunion en vue de mener l'enquête

publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

- La décision n° E5000030/97 du Tribunal Administratif de la Réunion du 9 octobre 2025 portant désignation du commissaire enquêteur en la personne de Monsieur Lambert Dijoux, titulaire et de monsieur Philippe GARCIA, suppléant (annexe 3) ;
- L'arrêté n°444/AM/2025 d'ouverture d'enquête publique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Trois-Bassins-Secteur des Zattes (annexe 2).

I-3 Composition du dossier

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

Délibération n° 270525-2.3 du 27 mai 2025 prescrivant la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Dossier relatif à la Déclaration de projet :

- Pièce 1 : Notice de présentation ;
- Pièce 2 : Rapport de présentation-Intérêt général du projet ;
- Pièce 3 : PADD ;
- Pièce 4 : OAP ;
- Pièce 5 : Règlement écrit ;
- Pièce 6 : Règlement graphique ;
- Pièce 7 : Evaluation environnementale (annexe 8).

Dossier relatif à la concertation préalable qui s'est tenue du 3 juillet au 3 août 2025 :

- Avis de publicité
- Délibération n° 061125-2.6 du 6 novembre 2025 tirant le bilan de la concertation
- Rapport du bilan de la concertation (annexe6).

Dossier relatif à la saisine de la MRAE :

- Courrier de saisine du 26 juin 2025 ;
- Accusé de réception du dossier en date du 9 juillet 2025 ;
- Avis de la MRAE en date du 17 septembre 2025 (annexe 9) ;
- Avis de la Créole en date du 5 novembre 2025 (annexe 11).

Dossier relatif à l'examen conjoint :

- Courrier d'invitation des personnes publiques associées (PPA) du 2 octobre 2025
- Liste des PPA
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 3 novembre 2025 (annexe 7).

Dossier relatif à l'enquête publique :

- Arrêté n°444/AM/2025 du 7 novembre 2025 d'ouverture d'enquête publique
- Avis d'Enquête publique
- Courrier de saisine du Tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur du 3 octobre 2025
- Courrier du TA et décision de nomination du commissaire enquêteur du 9 octobre 2025 (annexe 3).

I-4 Nature et caractéristiques du projet

I-4-1 La déclaration de projet

Le projet vise à structurer le quartier de la Grande Ravine (secteur des Zattes) à travers la création de 110 logements dont 40 logements aidés, la réalisation d'équipements publics, d'espaces paysagers, de commerces et services pour une surface maximum de 500 m² sur une zone d'environ 3,5 ha.

Le projet doit être reconnu d'intérêt général.

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.

I-4-2 La mise en compatibilité du PLU (MEC) et ses incidences

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 de la procédure déclaration de Projet (DP).

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.

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

I-5 contexte législatif et réglementaire

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.

Ainsi il est prévu d'appliquer 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.

Le projet compte tenu de sa dimension devrait relever d'un examen au cas par cas selon l'article *L.122-1 et R122-2 du Code de l'environnement*, et non pas d'une évaluation environnementale. La commune a décidé de réaliser une évaluation environnementale de manière volontaire et en conséquence une **concertation préalable** telle que le prévoit l'article *L.103-2 du code de l'urbanisme* (compte-rendu de la réunion en annexe 6).

1-6 Contexte réglementaire local et prise en compte des enjeux supra-communaux

. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le périmètre du projet se situe en zone préférentielle d'urbanisation et en espace d'urbanisation prioritaire, le SAR impose que la programmation respecte un quota de 40 % de logements aidés.

Le quota pris en compte sera celui du SCOT, qui fait écran au SAR soit 60 % de logements aidés.

. Le schéma de cohérence territorial (SCOT) 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.

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 notamment :

- Protéger et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles ;

- Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'ouest ;
- Répondre à tous les besoins de logement ;
- Rééquilibrer l'armature urbaine, intensifier l'urbanisation, limiter l'urbanisation diffuse.

. 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.

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.

. Le Parc National de la Réunion

La présente évolution du PLU ne concerne pas les aires de protection du Parc National de la Réunion

. Le Programme local de l'habitat

Le Conseil Communautaire du 16 décembre 2019 du Territoire de l'Ouest a adopté son 3ème 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.

Le bilan à mi-parcours réalisé par l'AGORAH montre que si les objectifs globaux sont dépassés (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 n'a connu aucune réalisation sur la même période.

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 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 :

- Des 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 côte sous le vent ou zone 1 Savane).

Au-delà de la plantation de végétaux en respectant les trois strates (herbacée, arbustive et arborée), le projet paysager intégrera des espaces propres à maintenir/développer la richesse écologique comme notamment les micro-forêts qui créent par leur densité et variété végétale de véritables îlots-refuge pour la faune et participent à la création d'îlots de fraîcheur.

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

- Les éclairages publics et collectifs respecteront les préconisations de la SEOR en matière de température de couleur, de distribution du flux lumineux, de niveau d'éclairement et de

gestion de la puissance et extinctions ;

- Des souplesses d'implantations sont autorisées dans la marge de recul pour certains éléments nécessaires à la protection bioclimatique de la construction (débords de toiture, doubles-peaux, protection solaire...) par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Des normes garantissant des surfaces minimales en espace vert, perméables, plantées et paysagers, même pour les aires de stationnement ;
- Des plantations qui participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 50% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapotranspiration)).

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 (continentes 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.

Le périmètre du projet 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.

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.

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 cote 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.

1-7 Le projet

1-7-1 Déclaration de projet et intérêt général du projet

Caractéristiques du projet

Le projet se situe sur le littoral de Trois-Bassins dans le quartier de Grande-Ravine en amont de la RN1 a sur une surface de 3,6 ha.

Le terrain concerné possède une pente comprise entre 10 et 15 %, occupé principalement de friches, le foncier est divisé en douze parcelles détenues totalement par des collectivités et organismes publics (Commune, Département, Territoire de l'Ouest).

L'armature urbaine

« Le périmètre 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). »

Le site 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 tôles a priori non occupées.

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.

Intérêt général du projet

Le projet doit répondre à des besoins avérés, comporter des objectifs de développement sociaux et économiques, et être compatible avec les orientations de développement de la zone.

1. – LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

– 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.

– 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).

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

3- LES OBJECTIFS URBANISTIQUES

3.1 – LA STRUCTURATION DU QUARTIER DE LA GRANDE RAVINE

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

3.2 – 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.

3.3 – 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.

4 - 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.

1-7-2. Les modifications apportées au PLU

A . Le plan de zonage applicable issu de la présente modification

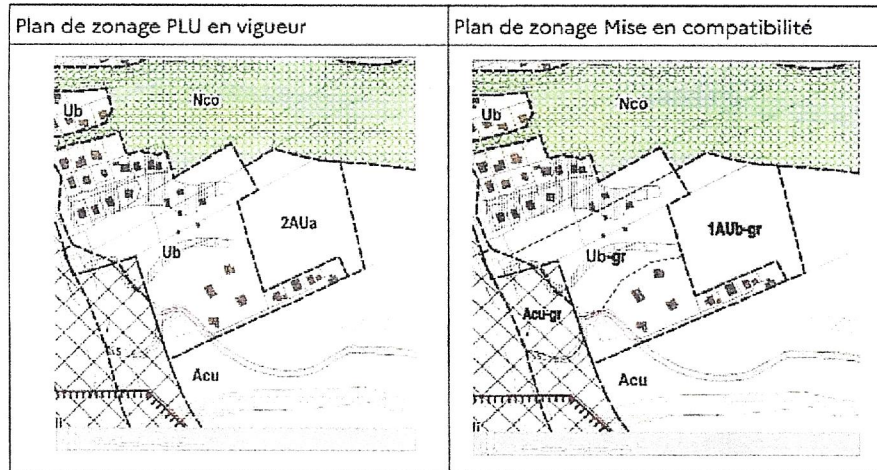
Le périmètre du projet est couvert par trois zonages :

- La zone Ub constructible
- La zone 2Aua correspondant aux espaces de d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiés par le SAR
- La zone Acu correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés au SAR.

Afin de permettre la réalisation du projet il est nécessaire de faire évoluer la zone 2Aua en zone 1AU, la partie Acu devant accueillir des aménagements légers qui devront être

compatible avec les dispositions de la zone.

Plan de zonages



B . Le règlement applicable issu de la présente modification

Le présent document détaille les modifications apportées au règlement actuellement applicable pour les zones concernée (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 DESSERTE 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'éclairement 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 publics 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 construction) 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 Ub11 - 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 m² 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 m² 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 traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces 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 réserve 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 réserve 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) ;

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 (évapotranspiration)). 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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....

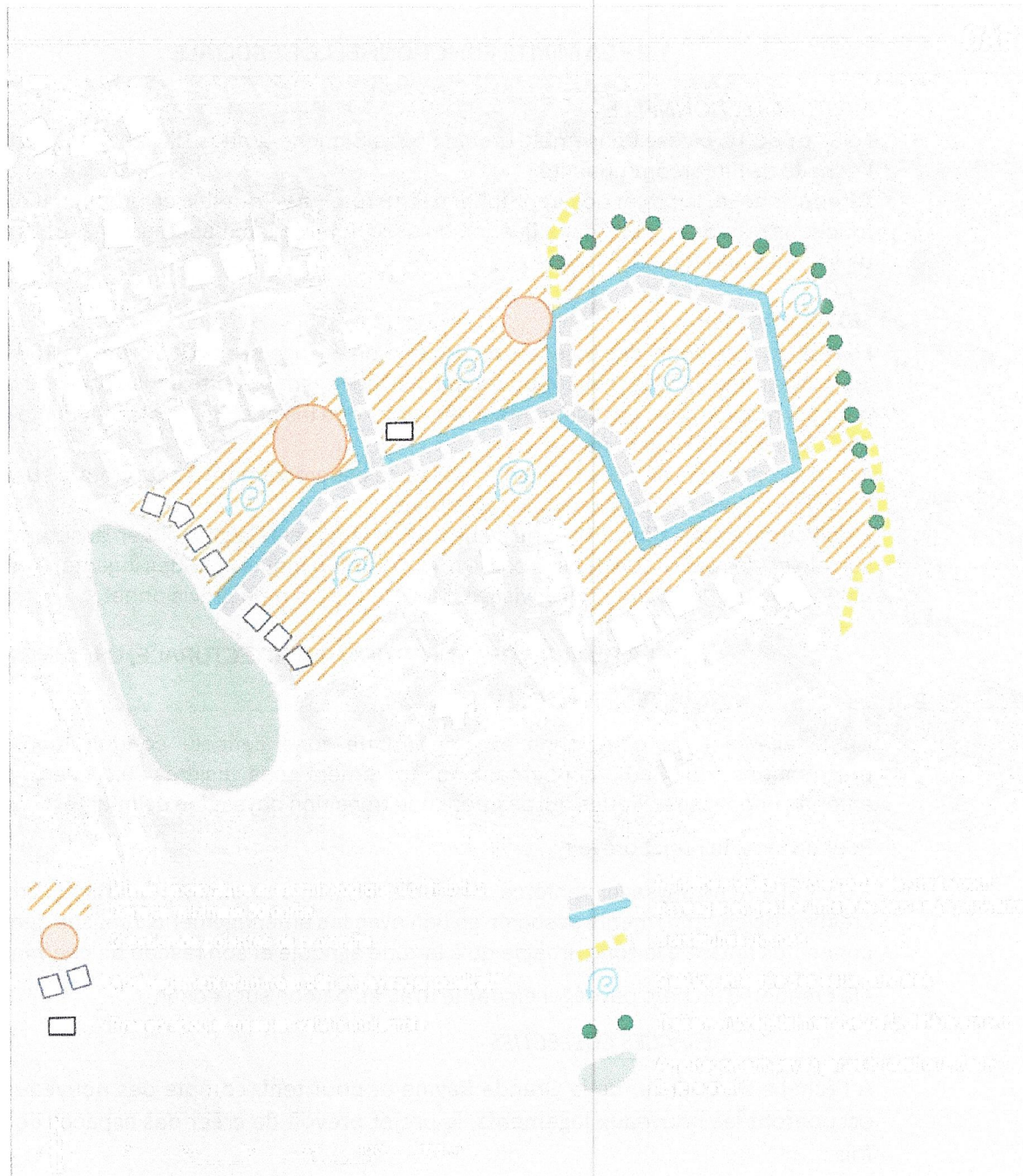
C . Création d'une OAP

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 TO 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 TO 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 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 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.

1-7-3- Compatibilité du projet avec le PADD en vigueur

« 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. »

I-8 Analyse du dossier

I-8-1 Appréciation globale sur le dossier

Le dossier d'enquête est satisfaisant dans sa composition et dans sa présentation. Sa consultation a pu comporter quelques difficultés de compréhension pour un public non averti compte tenu du caractère technique du dossier.

I-8-2 Prise en compte des enjeux environnementaux

La réglementation ne soumet pas ce type de projet à la réalisation d'une évaluation environnementale (annexe 8) la commune a malgré tout décidé de la réaliser et de la soumettre à la MRAE dont l'avis est le suivant.

- Avis de la MRAE (résumé document complet en annexe 9)

« 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 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.

Milieu physique

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

La MRAE note que « 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. »

Milieu humain

La MRAe 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.

I-9 Avis réglementaires (annexe 7)

- **Avis de la Préfecture-DEAL**

La DEAL émet **un avis défavorable** sur 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 avant d'engager l'aménagement du littoral sud. Elle rappelle avoir déjà émis un avis défavorable en 2017 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.

- **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.

[Remarque : Le SAR n'est toutefois pas directement opposable au *PLU*, puisqu'il est pris en compte par le SCoT dit « intégrateur », qui lui, s'impose au *PLU*].

- **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.

- **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.

- **Avis du Territoire de L'Ouest (TO), au titre de ses compétences en matière de SCoT et de PLH.**

Le TO émet un **avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du *PLU*.

*Le TO émet **un point de vigilance** sur 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.

*Il 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 les orientations en termes de logements aidés prévus dans le DOO du SCOT à son échelle (60%). Les autres éléments prévus par le SCOT et déjà intégrés dans le projet d'OAP (traitement des franges...) doivent à ce titre être maintenus.

-Avis de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

La CCI émet un **avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU.

II ORGANISATION DE L'ENQUETE

II-1 Durée

Par arrêté municipal n° 444/AM/2025 du 7 novembre 2025 (annexe 2), le Maire de la commune de Trois-Bassins a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la **Déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU portant sur l'aménagement du secteur des Zattes** pour la réalisation d'une opération de logements mixtes sur la commune de Trois-Bassins.

Cette enquête d'une durée de trente-sept jours devant se dérouler du lundi 24 novembre 2025 à 9h au mardi 30 décembre 2025 à 16h.

II-2 Désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision n° E5000030/97 du 9 octobre 2025 (annexe 3) le Tribunal Administratif a désigné Lambert DIJOUX en tant que commissaire enquêteur titulaire et M Philippe GARCIA en tant que suppléant.

II-3 Préparation de l'enquête

Deux rencontres et une visite de terrain organisées par la Mairie avec la SPL Grand Ouest, missionnée par la commune pour l'accompagner sur ce projet, ont permis une transmission de documents, une présentation du projet et du site ainsi que la définition des conditions pratiques de l'enquête.

II-4 Information du public

La Commune a utilisé les moyens de communication suivants pour informer le public de l'ouverture de l'enquête, des lieux de consultation du projet ainsi que des permanences du commissaire enquêteur :

- Affichage de l'arrêté d'enquête publique - en Mairie ;
- Affichage de l'avis de d'enquête publique sur le site de l'opération, en Mairie, au Centre communal du littoral, ainsi que dans les établissements publics communaux : notamment dans les écoles et au Pôle culturel et sportif ; (annexe 4)
- Communiqués de presse : le Quotidien de la Réunion et Antenne Réunion (l'info.re) (annexe 5)
- Information sur le site Internet de la Mairie et l'application mobile, sur les comptes Facebook et Instagram de la collectivité. « Push » réguliers rappelant l'enquête sur les différents supports.

II-5 Permanences

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences conformément au calendrier suivant sur les trois lieux prévus (ATD Quart Monde 3 chemin des Zattes quartier Grande Ravine - Centre communal du littoral 6 allée des Filas Souris Chaude - Mairie de Trois-Bassins)

Date	Heure	Lieu de permanence
Lundi 24 novembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Lundi 24 novembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Mercredi 26 novembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mercredi 26 novembre	14h00 - 18h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 2 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 2 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Samedi 6 décembre	09h00 - 12h00	Centre communal du littoral
Mercredi 10 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mercredi 10 décembre	14h00 - 18h00	Mairie de Trois-Bassins
Samedi 13 décembre	09h00 - 12h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 16 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 16 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Jeudi 18 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Jeudi 18 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Lundi 22 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Lundi 22 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 23 décembre	09h00 - 16h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 23 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Lundi 29 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Lundi 29 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 30 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 30 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins

II-6 Réunion publique

Une réunion publique demandée par le commissaire enquêteur a été organisée le 16 décembre à la Mairie (compte-rendu en annexe 6), les observations du public sont intégrées dans le procès-verbal de synthèse, mais des réponses ont aussi été apportées pendant la réunion et figurent dans le compte-rendu de la réunion.

II-7 - Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le 30 décembre à 16h, après la clôture, la commune a remis au commissaire enquêteur les registres d'enquête ainsi que toutes les correspondances contenant des observations du public.

III-RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

III-1 Recueil des observations du public

Nous avons comptabilisé 25 observations au total (annexe 12), concernant cette enquête ainsi qu'une concernant une autre procédure (Révision générale du PLU) et qui a été remise directement à la Mairie, au service concerné.

- Registre d'enquête
Trois registres d'enquête :
 - Mairie de Trois-Bassins : pas d'observation ;
 - Centre communal du littoral : 5 observations ;
 - ATD Quart Monde : 2 observations.
- Courriers et courriels
.12 observations dont 2 arrivées le dernier jour de l'enquête après l'horaire de clôture qui ne sont pas analysées.
.6 courriers adressés directement au commissaire enquêteur dont une pétition avec 138 signataires.
- Compte-rendu de la réunion publique organisée pendant l'enquête. (annexe 14).

III-2 Synthèse et analyse des observations

Les observations du public sous toutes formes sont annexées au rapport, elles concernent les thèmes suivants :

- Les logements sociaux et parcelles libres : nombre, type, prix, procédures d'attribution, priorisation des candidatures locales ;
- Densité du projet, identité et équilibre du quartier, écologie ;
- Equipements, infrastructures, réseaux, services : création et entretien ;
- Vie de quartier, nuisances, sécurité, risques ;
- La concertation avec la population ;
- Positionnement du commissaire enquêteur.

III-3 Procès-verbal de synthèse et réponse du maître d'ouvrage (annexe 13)

Un procès-verbal de synthèse des observations a été rédigé et adressé à la Mairie le 5 janvier 2026 pour une réponse reçue le 20 janvier 2026.

Les questions et observations du public et des PPA sont synthétisées et reprises ci-dessous de

manière thématique avec les réponses du Maire, correspondantes.

A- questions du public par thème (en gras) et réponse du Maire (en italique)

Question 1 - souhait de plus de logements sociaux et intermédiaires et en accession à la propriété dans le programme

Réponse

- Les prescriptions de l'OAP seront modifiées pour intégrer un objectif de 60% de logements aidés (au lieu de 40%) afin de répondre à l'objectif du Scot concernant les opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

Question 2 - souhait que les demandeurs de logement du quartier soient prioritaires dans les attributions de logement de manière transparente

Réponse

- Le souhait de la commune est de répondre d'abord aux besoins en logements pour sa population : jeunes décohabitants, retour de jeunes auprès de leur famille après leurs études, besoins liés aux séparations, etc. En 2024, 93% des attributions d'un logement locatif social à Trois-Bassins ont concerné des demandeurs habitant déjà la commune (source observatoire ARMOS). Cette priorisation se fait dans le respect de la réglementation en vigueur.

Question 3 - prix des parcelles et logements, les procédures d'attribution

Réponse

- Sur ce site, la volonté de la commune est de permettre la production de logements à des coûts accessibles pour les ménages à ressources modestes ou intermédiaires. Les coûts de sortie maîtrisés seront rendus possibles par la maîtrise du foncier et l'appui sur la SPL Grand Ouest, un opérateur public créé par le Territoire de l'Ouest pour accompagner ses communes dans les opérations d'aménagement. L'objet de l'enquête publique ne concerne aujourd'hui que l'évolution du document d'urbanisme, pour autoriser la Commune à affiner la programmation de l'opération, et notamment les coûts de sortie. L'avancement de cette programmation fera l'objet d'autres moments de concertation.

- Les procédures d'attributions (en dehors de celles du logement social) seront définies en concertation avec les opérateurs finaux, sous l'arbitrage de la commune, dans l'objectif de répondre au maximum à la demande de la commune et du quartier.

Habituellement, lors de la vente de terrains, la commune procède à un appel à candidatures adossé à un cahier des charges précisant de manière transparente les conditions de cession, les modalités de participation ainsi que les critères d'attribution.

Question 4 -préserver la tranquillité, la ruralité du quartier ne pas devenir un « St Gilles bis» ni un quartier soumis à la délinquance

- risque de perte d'identité, volonté d'un développement harmonieux et durable
- crainte de la dégradation du paysage, des espaces naturels, de la qualité de vie, de la sécurité.
- nuisances diverses qui seront accentuées (sonores, déchets, circulation...)

Réponse

- *La maîtrise foncière de l'opération permet d'avoir une ambition particulière en matière d'intégration architecturale et paysagère, puisque la Commune gardera le contrôle de l'opération jusqu'à la fin. Il est notamment attendu une architecture qui respecte les codes et les modes de vie créoles ;*
- *L'opération d'ensemble permet également de prévoir et financer les équipements de proximité permettant de favoriser la rencontre et le lien entre les habitants actuels et les nouveaux ;*
- *La mise en place d'une concertation citoyenne avec les habitants actuels du quartier doit permettre d'associer ces derniers à la création du nouveau quartier, faisant d'eux des parties prenantes plutôt que de simples spectateurs ;*
- *Le non-respect des règles élémentaires du vivre ensemble ne relève pas du champ de l'urbanisme, mais des différents pouvoir de police.*

Question 5 - opération trop dense qui doublerait la population du quartier, formes urbaines inadaptées (hauteur 12m)

Réponse

- *La densité prévue par l'opération est de l'ordre de 30 logts / ha, seuil requis par le SCoT puis le PLH pour les communes rurales comme Trois-Bassins.*

Cette densité est très nettement inférieure à ce qui est observé pour les constructions récentes du littoral nord, de l'ordre de 70 logts/ha. L'opération permettra des constructions au maximum à R+1+combles, soit une densité moindre que celle prévue initialement (passage de 2AUa à 1AUb).

Question 6 - capacité des équipements à supporter un tel projet –

Réponse

L'opération nécessitera effectivement l'adaptation des équipements existants (AEP, EU, voiries). Elle prévoit également d'apporter de nouveaux équipements :

- *parc, espaces de rencontre (aires de jeux, etc.) ;*
- *services de proximités, qui seront définis en lien avec la concertation à venir sur ces sujets. Les éléments apportés par La Créole sont précisés dans le rapport de présentation de la MECPLU (annexe 11).*

Question 7 - capacité et volonté de la commune à entretenir les infrastructures et équipements publics (aep-eu-voiries...)

Réponse

Les aménagements suivants sont d'ores et déjà prévus en matière d'amélioration de l'existant :

- *Réalisation d'une aire de loisirs composée d'un espace Workout et d'une aire de jeux pour les enfants pour compléter l'équipement sportif couvert existant – livrée en décembre 2025 ;*
- *Création en amont du lotissement existant d'un terrain multisport – livraison 1er semestre 2026 ;*
- *Travaux de mise en sécurité pour prendre en compte les dégradations provoquées par le Cyclone Garance - début 2026 ;*
- *Etudes pour le réaménagement des voies et réseaux du quartier du littoral sud, dont la recherche de financement est en cours pour mise en œuvre, qui comprennent :*
 - o le recalibrage ou la création du réseau d'assainissement des eaux pluviales*
 - o la réhabilitation du système d'éclairage public existant*
 - o le renforcement de la défense incendie sur le secteur*
 - o la création de cheminements piétons sécurisés*
 - o la création ou la modernisation de poches de stationnement*
 - o la réfection du revêtement de chaussée*
 - o la création ou l'amélioration des espaces verts dont un premier chantier sera engagé au 1er trimestre 2026 concernant l'allée des Jujubes ;*
- *Projet de création d'une maison de quartier d'environ 200 m², inscrit dans la Convention Territoriale Globale 2026-2030 avec la CAF : espace de réunion, d'activités, support à la vie du quartier et aux actions (EVS, associatives, scolaires, petite enfance/jeunesse, etc.).*

Question 8 - absence de concertation avec la population en amont des projets

Réponse

- *La concertation sur ce projet a été initiée en 2018. Il n'y a pas eu d'évolution depuis, la commune ayant complété les études pour en confirmer la faisabilité. L'objet de l'enquête publique concerne une modification pour permettre la réalisation d'un projet respectant les principes de ce qui a été partagé en 2018 ;*
- *Une concertation est d'ores et déjà prévue dans le cadre de la phase programmatique qui interviendra à la suite de la mise en compatibilité du PLU. Une nouvelle enquête publique sera également menée une fois le projet défini.*

Question 9 - crainte de nouveaux déclassements effet domino de l'extension urbaine

Réponse

- *La réglementation et notamment le « Zéro artificialisation nette (ZAN) » tendent à ce que*

l'extension urbaine devienne l'exception et le renouvellement urbain la règle. Le recours à l'extension doit donc être justifié et est très encadré ;

- Ce projet, prévu depuis plusieurs années sur des parcelles maîtrisées par la collectivité, permet de créer une « couture » entre deux zones urbanisées du littoral sud, en mobilisant notamment une importante « dent creuse ». La mobilisation de la zone 2AU est rendue nécessaire pour équilibrer cette opération de mixité sociale qui répond à l'intérêt général de la commune dans l'atteinte de ses objectifs fixés par la réglementation et réaffirmés par le PLH.

Question 10 - pas de « plus » apporté par le projet pour le quartier existant

(services nouveaux ou améliorés)

Réponse

- Au contraire, l'aménagement d'une opération d'ensemble permet de financer dans ce cadre de nouveaux équipements et services de proximité, qui sont déjà envisagés et seront à affiner dans le cadre de la concertation avec les habitants, dans l'étape ultérieure de définition du projet ; L'OAP élargira la notion d'activité aux équipements de proximité et précisera que la programmation de ces locaux devra répondre aux besoins du quartier.

Cet aménagement anticipe les besoins d'amélioration nécessaires (réseaux, voirie...) pour accueillir les nouveaux logements, qui bénéficieront à l'ensemble du quartier.

Question 11 - risques liés aux eaux pluviales (ruissellement épierrage de la zone agricole amont, artificialisation des sols...)

Réponse

- L'OAP prévoit une approche de type « Gestion Intégrée des Eaux à la Parcelle » (GIEP) afin de favoriser l'infiltration et limiter les ruissellements ;

- La gestion des ruissellements amont doit être gérée à la parcelle lors d'éventuels aménagements agricoles. La gestion du ruissellement existant de l'amont sera intégrée dans la réflexion du projet et prévu par l'OAP afin de gérer les surplus lors de fortes pluies afin de ne pas engendrer d'impact sur les biens et les populations.

Question 12 - problématiques de circulation et stationnement aggravées

Réponse

- L'opération d'aménagement dimensionnera les voiries de desserte et les besoins en stationnement visiteurs propres à l'opération. Elle n'aggraver pas la situation que connaît le quartier et se fera dans le respect de la réglementation ;

- En l'absence d'aménagement d'ensemble, c'est aux particuliers de gérer leur propre besoin à l'échelle de leur parcelle. Toutefois, une étude menée sur le quartier envisage la réhabilitation ou la création de nouvelles poches de stationnement. Les financements sont en cours de recherche.

Question 13 - crainte de la part d'un agriculteur sur des désagréments possibles dus au voisinage des nouveaux et plus nombreux voisins (vues dégradations et vols sur l'exploitation...)

Réponse

- Les franges de l'opération doivent être travaillées pour limiter les nuisances de part et d'autre, à la fois à l'interface du milieu naturel ou agricole, mais également entre les nouvelles constructions et l'existant ;

- La problématique des dégradations et vols, vécue par de nombreux agriculteurs, ne relève pas du champ de l'urbanisme ; Elle doit être traitée dans le cadre des différents pouvoirs de police.

Question 14 - craintes/écologie : pollution lumineuse, non-respect de la faune et flore endémiques,

Réponse

- L'évaluation environnementale et l'expertise écologique réalisée sur le site ont montré que l'impact du projet sur le milieu serait faible. L'autorité environnementale n'a pas soulevé de remarque particulière à ce sujet ;

- Le règlement du PLU est modifié sur ce secteur pour intégrer les préconisations de la SEOR en matière d'éclairages publics. Par ailleurs, actuellement le site est majoritairement occupé par de la flore exotique, voire envahissante, ainsi, l'OAP prévoit une restauration écologique et une végétalisation adaptée au milieu semi-aride du littoral de type « savane » en lien avec la convention DAUPI signée entre la Commune et le CNBM.

B- Préconisations et avis des PPA (en gras) et réponses du Maire (italique) :

1 -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 en mer ;
- par une analyse des sols et des risques de ruissellement ;
- 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.

Réponse

- Des orientations / ambitions en matière d'EnR seront intégrées à l'OAP (Eau chaude sanitaire obligatoire, éclairage adapté et contrôlé) : l'opportunité du fait du fort ensoleillement du littoral à intégrer du photovoltaïque dans la construction sera confirmée par le volet ENR dans l'étude d'impact. Ces éléments seront précisés dans le Cahier de Prescriptions Architecturales

Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et les fiches de lot qui seront contractuels avec les différents opérateurs économiques.

- Etudes relatives à la gestion du risque inondation :

(TO - GEMAPI) – Rendu des études hydrauliques et scénarii d'aménagement et de sécurisation début 2026.

L'OAP précisera l'obligation de réaliser ces études en amont du projet ou de se référer aux études existantes (GEMAPI). De même pour les études de sols. Ces études devront permettre de concevoir un projet hydraulique cohérent avec le milieu naturel. L'ensemble de ces éléments permettront d'alimenter le Dossier Loi sur l'Eau prévu dans le cadre du projet, qui sera ensuite instruit par les services de la DEAL. Par ailleurs, le DLE proposera des mesures spécifiques afin de limiter les incidences liées à la quantité et à la qualité des eaux de ruissellement.

- La CREOLE a confirmé par courrier la capacité du site à accueillir l'opération moyennant des aménagements nécessaires (dont certains sont déjà en cours d'études) qui donneront lieu à une convention de participation financière, tant en matière d'AEP que d'EU. (cf. Mémoire réponse à la MRaE et Courrier de La Créole du 5/11/2025)(annexe10).

2-la Préfecture-DEAL

La DEAL estime qu'il faut privilégier et approfondir le développement du littoral nord sur les fonciers disponibles avant d'engager l'aménagement du littoral sud. Elle rappelle avoir déjà émis un avis défavorable en 2017 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.

Réponse

- Le littoral Nord connaît actuellement un fort développement par les opérateurs privés, sans aucune mixité sociale. Des projets sont toutefois à l'étude sur les parcelles TO/SEDRE. Des négociations sont en cours pour que le Département mobilise ses parcelles constructibles à des fins de mixité sociale et non en vente au plus offrant.

L'opération des Zattes est actuellement le seul foncier maîtrisé par la Commune dont la taille permet d'offrir une opération d'ensemble mixte permettant de répondre au besoin en logements de ménages à ressources modestes ou intermédiaires.

C'est également le projet le plus avancé sur le secteur. Ces éléments seront précisés dans le rapport de présentation de la MECPLU. L'opération, inscrite comme prioritaire dans le PLH, va prévoir 60% de logements aidés (au lieu de 40%, pour être compatible avec le SCoT en ce qui concerne les opérations de plus de 5000 m² de SDP), dont du locatif social. L'opération répond à un double objectif de développement de la mixité sociale sur la commune et sur le quartier d'une part, (aucun logement locatif social à ce jour sur le littoral) et, d'autre part, répond à nos obligations réglementaires (Trois-Bassins est une commune carencée au titre de l'article L.302-5 du CCH).

L'intérêt général est donc bien effectif.

L'OAP ne mentionne effectivement pas cet aspect (mobilités douces), car il est traité à un autre niveau, dans le cadre de l'aménagement du Sentier Littoral Ouest. La traversée piétonne de la Grande Ravine sera aménagée en 2026 par la Région, côté mer. Une traversée sécurisée permettra de relier ce cheminement doux depuis le sentier qui dessert le quartier au Nord.

3-La Chambre d'agriculture

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.

Réponse

Ces éléments seront intégrés à l'OAP : Travail des franges, notamment en intégrant les zones tampon pour traiter les problématiques de ruissellement mais également l'interface entre les différentes occupations agricoles et résidentielles et la prise en compte des accès : sur ce dernier point, l'OAP précisera la nécessité de gérer l'accès aux parcelles agricoles amont, en vue d'un usage futur. Une solution pourra être travaillée en dehors du secteur de l'OAP, depuis le chemin Piveteau voire l'impasse des Bananiers, permettant de libérer le quartier résidentiel des flux d'engins agricoles.

4-Le Territoire de l'Ouest

Le TO émet un point de vigilance sur 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 porte du Sentier Littoral Ouest.

Il 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 les orientations en termes de logements aidés prévus dans le DOO du SCOT à son échelle (60%). Les autres éléments prévus par le SCOT et déjà intégrés dans le projet d'OAP (traitement des franges...) doivent à ce titre être maintenus.

Réponse

Eau : cf. réponse supra en lien avec l'avis favorable de la CREOLE.

- Le zonage sera passé en N indicé gr ;
- L'objectif de mixité sociale de l'OAP sera porté à 60% de logements aidés ;
- Les autres éléments prévus par le SCoT seront conservés.

C- Questions se rapportant au commissaire enquêteur

1-Doutes sur la neutralité du commissaire enquêteur (2 observations)

Réponse du commissaire enquêteur

Lors des entretiens pendant les permanences, le commissaire enquêteur est amené à évoquer plusieurs aspects du projet : les avantages et les inconvénients (forces et faiblesses) et bien sûr entend les critiques des contributeurs. Il forge son avis tout le long de l'enquête qu'il émettra à l'issue de celle-ci.

2- Remarques sur des manques de connaissance du dossier de la part du commissaire enquêteur (situer leur maison, leur parcelle...)

Réponse de la mairie

- Le Commissaire enquêteur était missionné dans le cadre d'un objectif précis ; sa connaissance du parcellaire, des habitations ou des familles résidentes n'était ni attendue ni nécessaire à la présentation du projet d'aménagement envisagé.

Réponse du commissaire enquêteur

Afin de compléter et ou préciser les réponses aux questionnements, le commissaire enquêteur a demandé à la commune d'organiser une réunion publique pendant l'enquête, qui s'est tenue le 16 décembre (cf. compte-rendu annexe 14)

3- « Refus » du commissaire enquêteur d'écrire pour le public

Réponse de la mairie

- Cet aspect a été abordé lors de la rencontre préalable avec le Commissaire Enquêteur en amont du lancement de l'enquête publique. Le Commissaire, dans sa neutralité, est censé recueillir les avis tels qu'ils sont formulés par le public ;

Ecrire en lieu et place d'une personne pourrait être sujette à des recours ultérieurs.

Une exception était toutefois possible en cas d'illettrisme et à la condition que la personne ne pouvait ou ne souhaitait pas se faire aider par son entourage.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune demande d'aide émanant de personnes ne sachant pas écrire. Si le cas s'était présenté, il aurait écrit pour la personne. Il a juste précisé qu'il revenait aux contributeurs d'écrire, s'ils le pouvaient, dans le registre ou à un autre moment par courrier ou courriel (probable confusion avec la réunion publique où les organisateurs prennent des notes des dires des participants).

L'ensemble des questions posée et remarques synthétisées dans le procès-verbal de synthèse a trouvé des réponses du Maire qui semblent cohérentes et satisfaisantes. Elles relèvent souvent de mesures devant être prises dans la suite de la procédure, dans la conduite des études d'élaboration du projet et dans sa réalisation.

L'attention de la commune est attirée sur l'importance d'une communication large mais aussi ciblée sur les quartiers environnants du projet, ainsi que la nécessité d'une mise à niveau des équipements et services du quartier de la Grande Ravine en complémentarité avec ceux de la Souris Chaude.

Conclusion

Cette enquête s'est déroulée dans le respect des règlements et a connu une bonne participation du public. La commune a apporté les moyens nécessaires à l'organisation de l'enquête, a répondu aux questions et remarques du public ainsi qu'à la demande d'organisation d'une réunion publique par le commissaire enquêteur.

Saint-Pierre le 26 janvier 2026

Le commissaire enquêteur



Lambert DIJOUX

Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2-1 Rappel du projet

La commune Trois-Bassins dont la révision du PLU est en cours ne devrait être arrêtée qu'en 2027, a décidé par délibération du 27 mai 2025 (cf annexe 1) d'une **Déclaration de projet emportant modification du PLU pour l'aménagement du secteur des Zattes à la Grande Ravine (zone littorale sud)** sur une surface de 3.5 ha.

Ce projet est justifié par l'absence depuis 2017, d'opérations favorisant la mixité sociale sur le littoral contrairement au centre-ville.

La commune dispose de la maîtrise foncière publique sur le périmètre concerné permettant la réalisation d'une opération mixte de logements aidés et non aidés, commerces et équipements et espaces publics.

Après la réalisation d'études préalables en 2017 et 2018, puis un diagnostic le choix d'un scénario a été fait et la décision a été prise de lancer la présente procédure afin de mettre en compatibilité le PLU, permettant ensuite de lancer les études opérationnelles.

Ainsi la commune a réalisé une évaluation environnementale volontaire, une concertation préalable au projet, élaboré un dossier d'enquête publique, procédé à la consultation des personnes publiques associées.

2-1-1 Déroulement de l'enquête

- Durée

L'enquête d'une durée de 37 jours, du lundi 24 novembre à 9 h au mardi 30 décembre 2025 à 16h, avec des permanences sur 3 sites, dont deux le samedi matin, a permis au public qui le souhaitait de rencontrer le commissaire enquêteur et poser des questions et faire leurs observations le cas échéant.

Le dossier d'enquête était disponible sur deux sites à savoir la Mairie de Trois-Bassins et le Centre municipal du littoral (Souris Chaude) aux heures d'ouverture des bureaux.

- Information du public

Le public a été informé du projet avant l'enquête par une réunion publique dans le cadre de la concertation préalable qui n'a pas connu une grande participation. (annexe 6)

L'avis d'enquête a été diffusé par tous les canaux habituels, presse, affichage, internet, réseaux sociaux (annexes 4 et 5).

Une réunion publique pendant l'enquête a permis entre autres, une rencontre entre des habitants du quartier concerné et la mairie et son opérateur.

2-1-2 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes est complet mais a pu paraître complexe. Il a fait l'objet de demandes d'explications et d'aide pour sa consultation par le public pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Délibération n° 270525-2.3 du 27 mai 2025 prescrivant la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Dossier relatif à la Déclaration de projet :

- *Pièce 1 : Notice de présentation*
- *Pièce 2 : Rapport de présentation-Intérêt général du projet*
- *Pièce 3 : PADD*
- *Pièce 4 : OAP*
- *Pièce 5 : Règlement écrit*
- *Pièce 6 : Règlement graphique*
- *Pièce 7 : Evaluation environnementale*

Dossier relatif à la concertation préalable qui s'est tenue du 3 juillet au 3 août 2025 :

- *Avis de publicité*
- *Délibération n° 061125-2.6 du 6 novembre 2025 tirant le bilan de la concertation*
- *Rapport du bilan de la concertation*

Dossier relatif à la saisine de la MRAE :

- *Courrier de saisine du 26 juin 2025*
- *Accusé de réception du dossier en date du 9 juillet 2025*
- *Avis de la MRAE en date du 17 septembre 2025*
- *Avis de la Créole en date du 5 novembre 2025*

Dossier relatif à l'examen conjoint :

- *Courrier d'invitation des personnes publiques associées (PPA) du 2 octobre 2025*
- *Liste des PPA*
- *Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 3 novembre 2025*

Dossier relatif à l'enquête publique :

- *Arrêté n°444/AM/2025 du 7 novembre 2025 d'ouverture d'enquête publique*
- *Avis d'Enquête publique*
- *Courrier de saisine du Tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur du 3 octobre 2025*
- *Courrier du TA et décision de nomination du commissaire enquêteur du 9 octobre 2025.*

2-1-2 Les avis des PPA

La majorité des PPA a émis un avis favorable au projet avec des recommandations pour certaines, reprises dans le procès-verbal de synthèse et auxquelles la commune a répondu de manière complète et satisfaisante (annexe 13).

L'avis défavorable de DEAL sur l'intérêt général du projet a fait l'objet d'une réponse de la commune notamment sur la programmation de logements aidés et sociaux ainsi sur que la temporalité du projet.

2-1-3 Les observations du public

Le public qui s'est exprimé a dans la majorité fait part de son opposition au projet, de ses craintes, de ses questionnements auxquels la commune a répondu (cf mémoire en réponse au PV de synthèse des observations).

La réunion publique a permis à la mairie et à l'opérateur d'échanger avec le public dont les représentants d'un collectif en formation sur le quartier et d'apporter des réponses à certaines des questions posées

Ces observations sont annexées au rapport (annexe 12), elles concernent les thèmes suivants :

- Les logements sociaux et parcelles libres : nombre, type, prix, procédures d'attribution, priorisation des candidatures locales ;
- Densité du projet, identité et équilibre du quartier, écologie ;
- Equipements, infrastructures, réseaux, services : création et entretien ;
- Vie de quartier, nuisances, sécurité, risques ;
- La concertation avec la population ;
- Le positionnement du commissaire enquêteur.

2-2- Conclusions du commissaire enquêteur

2-2-1 Les enjeux du projet

Le projet comporte des enjeux sociaux, économiques et d'aménagement du territoire.

La réponse aux besoins en logements sociaux et intermédiaire ainsi que la recherche d'un équilibre par la mixité sociale ont guidé la commune dans le choix de ce secteur pour réaliser une opération d'aménagement sur le littoral soumis à la pression foncière.

La disponibilité du foncier public permet d'envisager des prix de sortie (ventes et loyers) compatibles avec la capacité contributive des familles les plus modestes.

Ce projet (public) de 110 logements au sud de la zone littorale de Trois-Bassins pourra se cumuler avec d'autres projets sur le secteur nord (publics et privés) afin de constituer un pôle suffisant pour amener à la création de services qui font actuellement défaut sur la zone.

2-2-2 La justification du projet

Le projet peut être considéré *d'intérêt général* car :

- il répond à un besoin réel urgent, s'agissant des besoins en logements sociaux et intermédiaires sur le littoral de Trois-Bassins pour lesquels aucune réponse n'a été apportée depuis des années ;
- il est compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux dont le SAR, SCOT, PLH ;
- il est compatible avec le PADD du PLU actuel ;
- il propose une mixité sociale et d'activité sur un secteur en plein développement ;
- il a fait l'objet d'une évaluation environnementale, d'un avis et recommandations de la MRAE auxquels la commune a répondu ;
- il a intégré des objectifs environnementaux d'intégration architecturale, urbaine et paysagère, de prévention des risques ;

- il comporte des mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences sur l'environnement (ERC) avec notamment la qualité architecturale, la limitation des hauteurs des bâtiments, la gestion des eaux pluviales en lien avec les espaces paysagers et publics, le traitement paysager des limites, la création d'un jardin paysager ;
- il comporte des espaces publics de qualité ;
- il dispose des réseaux suffisants pour une bonne desserte avec quelques aménagements pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement eau usée, les circulations douces ;
- l'ensemble du foncier du périmètre du projet est maîtrisé (pas de procédure d'acquisition).

2-3- Avis motivé du commissaire enquêteur


Compte- tenu de ce qui précède,

- De la volonté exprimée par la commune d'apporter des améliorations au projet soumis à enquête publique ;
- Des réponses apportées par la commune aux remarques, questionnements, recommandations du public et des personnes publiques associées, recensées pendant l'enquête ;

J'émet un **avis favorable** sur la « **Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU secteur des Zattes littoral Sud** » de la commune de Trois-Bassins.

Saint-Pierre le 26 janvier 2026

Le Commissaire enquêteur



Lambert DIJOUX

-

Partie 3 ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du 27 mai 2025-

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^{er} Adjt) - M. ZEPHIR Jackson (3^{ème} Adjt) - Mme FLORESTAN Nadine (4^{ème} Adjt) - M. POTHIN Joseph (5^{ème} Adjt) - Mme JANNIN Jocelyne (6^{ème} Adjt) - M. SADEYEN Frédéric (7^{ème} 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'BAJOUNBE 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.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Rapporteur : M. AURE Fabien

Présentation du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Déclaration de projet

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

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 m², et doit ainsi, conformément au point 39 b) de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement, faire l'objet d'un examen au cas par cas et non d'une évaluation environnementale.

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

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

Concertation préalable

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

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

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

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 ;

- 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 FAUSE

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.

Annexe 2 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE TROIS-BASSINS

ARRÊTE N° 444/AM/2025

d'ouverture d'enquête publique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Trois-Bassins – Secteur des Zattes

Le Maire de la commune de Trois-Bassins,

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU les dispositions du code de l'urbanisme ;
- VU les dispositions du code de l'environnement ;
- VU la délibération du conseil municipal du 27 mai 2025 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur des Zattes ;
- VU la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2025 arrêtant le bilan de la concertation ;
- VU la demande de désignation d'un commissaire enquêteur, formulée le 6 octobre 2025 auprès du Tribunal Administratif de La Réunion en vue de mener l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- VU la décision n° E25000030/97 du Tribunal Administratif de La Réunion du 9 octobre 2025 portant désignation du commissaire enquêteur en la personne de Monsieur Lambert DIJOUX, titulaire et de Monsieur Philippe GARCIA, Suppléant.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il est procédé à une enquête publique pour une durée de 37 jours du lundi 24 novembre 2025 à 9H au mardi 30 décembre 2025 à 16H, portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre la réalisation d'une opération de logements mixtes dans le secteur des Zattes (Littoral).

ARTICLE 2 : Durant toute la durée de l'enquête, seront mis à disposition du public :

- Un dossier de consultation comprenant :
 - o La délibération du conseil municipal du 27 mai 2025 prescrivant la déclaration du projet emportant mise en compatibilité du PLU
 - o La délibération du conseil municipal du 6 novembre 2025 arrêtant le bilan de la concertation préalable
 - o La notice de présentation du dossier d'intérêt général du projet
 - o La déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU
 - o Le rapport d'évaluation environnementale et l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
 - o Le Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées du 3 novembre 2025
- Des registres dans lesquels pourront être consignées les observations et propositions du public.

ARTICLE 3 : Le dossier de consultation et registre papier seront tenus à disposition du public, sur demande, dans les lieux suivants :

- En mairie de Trois-Bassins
 - o 2 Rue du General de Gaulle
 - o Du lundi au vendredi de 8H à 12H15 et de 13H à 16H (15H15 les vendredis – fermeture exceptionnelle les après-midis des mercredi 24 et vendredi 26 décembre)
- Au centre communal du littoral :
 - o 6 Allée des Filaos
 - o Du lundi au vendredi de 08H à 12H

ARTICLE 4 : Durant toute la durée de l'enquête, le dossier pourra être consulté sur le site Internet de la commune de Trois-Bassins : <https://trois-bassins.re/declaration-de-projet>. Les observations et propositions du public pourront être transmises à la Mairie via le formulaire en ligne présent sur cette même page.

Des postes informatiques sont disponibles pour une consultation en ligne à la Médiathèque de Trois-Bassins et auprès de France Services (28, rue Georges Brassens), aux horaires habituels d'ouverture de ces structures.

ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales conformément au calendrier ci-après :

Date	Heure	Lieu de permanence
Lundi 24 novembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Lundi 24 novembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Mercredi 26 novembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mercredi 26 novembre	14h00 - 18h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 2 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 2 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Samedi 6 décembre	09h00 - 12h00	Centre communal du littoral
Mercredi 10 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mercredi 10 décembre	14h00 - 18h00	Mairie de Trois-Bassins
Samedi 13 décembre	09h00 - 12h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 16 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 16 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Jeudi 18 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Jeudi 18 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Lundi 22 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Lundi 22 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 23 décembre	09h00 - 16h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 23 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Lundi 29 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Lundi 29 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 30 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 30 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins

ARTICLE 6 : Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser ses observations au commissaire enquêteur aux adresses suivantes :

- Par voie postale :

Monsieur le Commissaire Enquêteur
DPMECPLU/Les Zattes

Mairie de Trois-Bassins-2 Rue du General de Gaulle-97426-Trois-Bassins

- Par voie électronique :

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Objet : DPMECPLU/Les Zattes
contact@ville-troisbasins.re

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai d'enquête, les registres mis à la disposition du public seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera M. le Maire de Trois-Bassins dans un délai de huit jours, qui court à compter de la réception par le commissaire enquêteur des registres et des documents annexés et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse et l'invitera à produire dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse.

ARTICLE 8 : Dans un délai de trente jours à compter de la clôture d'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Maire de la commune de Trois-Bassins, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie, du rapport et des conclusions motivées, est rendue publique par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et à l'hôtel de ville où elle sera consultable sur support papier pendant une durée d'un an à compter du jour de clôture de l'enquête et aux jours et horaires habituels d'ouverture de l'administration, sauf jours fériés et fermeture exceptionnelle.

ARTICLE 9 : A l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera soumise au conseil municipal de la ville de Trois-Bassins pour approbation.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux d'affichage officiel de la commune.

ARTICLE 11 : Le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié dans deux journaux locaux diffusés dans le Département quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Un affichage sera également effectué sur le lieu prévu pour la réalisation du projet. Cet affichage doit être visible et lisible depuis la voie publique et être conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 en son article 3.

Fait à Trois-Bassins, le 07 novembre 2025

Le Maire

Daniel PAUSE



Annexe 3 : Désignation du commissaire enquêteur**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

09/10/2025

Le Vice-président du tribunal administratif

N° E25000030 /97

E- Décision portant désignation d'un commissaire enquêteur du 09/10/2025**CODE :**

Vu enregistrée le 06/10/2025, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Trois-Bassins demande la désignation d'un commissaire enquêteur titulaire et d'un suppléant en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de Trois-Bassins, secteur des Zattes ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du président du Tribunal administratif en date du 1^{er} mars 2024 désignant M. Christian BAUZERAND, vice-président, en qualité de magistrat délégué en matière d'enquêtes publiques ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Lambert DIJOUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Philippe GARCIA est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Trois-Bassins, à Monsieur Lambert DIJOUX et à Monsieur Philippe GARCIA.

Fait à Saint-Denis, le 09/10/2025

Le vice-président,

Christian BAUZERAND

Pour expédition conforme,
La greffière par délégation,


F. PACCA

Annexe 4 : Certificat d'affichage**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Le Maire soussigné, certifie que l’avis d’enquête publique relative à la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Les Trois-Bassins (Arrêté municipal n° 44/AM/2025 du 07/11/2025), a été affiché en mairie au 2 Rue du Général de Gaulle 97426-Trois-Bassins, au centre communal du littoral situé 6 Allée des Filao 97426-Trois-Bassins, sur le site du projet au chemin des Cactus 97426-Trois-Bassins et sur le site internet de la Commune de Trois-Bassins, le 07 novembre 2025.

Fait à Trois-Bassins, le 29 décembre 2025



Le Maire

Daniel PAUSE

Dossier annexes complémentaires (dossier numérique annexé)

Annexe 5 : Copie insertion presse

Annexe 6 : Compte-rendu réunion publique- concertation préalable

Annexe 7 : Compte rendu- réunion d'examen conjoint et avis des PPA

Annexe 8 : Evaluation environnementale

Annexe 9 : avis MRAE

Annexe 10 : réponse de la Commune à la MRAE

Annexe 11 : courrier La Créole aep-eu

Annexe 12 : Copie des contributions du public

Annexe 13 : Procès-verbal de synthèse des observations et réponses de la Mairie

Annexe 14 : Compte-rendu de la réunion publique (pendant l'enquête) + support de présentation