



Villes et Architectures en Ateliers

Révision PLU Trois-Bassins

PADD – Réunions publiques – 14 et 15/05/2025



14 mai 2025 – Centre-ville/Montvert

Participants : 2 habitants, 3 élus, 3 techniciens de la ville et 2 représentants du bureau d'étude.

Pourquoi ne fait-on pas d'extension des habitations plutôt que de chercher à la densification ?

Monsieur Aure, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme, rappelle que la loi oblige à la densification, notamment avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la Loi Climat et Résilience. Il est nécessaire de construire en continuité et en proximité de l'existant.

Certains terrains étaient ouverts à l'urbanisation dans le POS, puis dans le PLU de 2017, mais la ville a l'obligation réglementaire d'étudier et de privilégier ce qu'il est possible de faire en densification. Une fois cette étude affinée, il s'agira de voir ce qu'il est possible de faire pour à la fois accueillir une croissance raisonnée de population et être en cohérence avec le ZAN. L'équation devient difficile, mais il reste une marge de manœuvre.

Que veut dire habitation traditionnelle ?

Monsieur Aure indique qu'à l'arrivée à la mairie de l'équipe municipale, la qualité des constructions ne correspondait plus à l'image de la commune. Il est aujourd'hui souhaité, en ayant écouté les habitants, de recadrer les constructions (densités, hauteurs ...), en cohérence avec le SD 2040. L'enjeu est de cadrer l'architecture pour refléter l'identité de la commune, de la case créole. Il y a un enjeu à cultiver l'image rurale de la commune du littoral aux Hauts.

On parle beaucoup du littoral, mais on fait quoi du centre qui est moche ? On fait quoi pour les services de proximité ?

Monsieur Aure souligne la volonté, dans le PADD, de préserver et de maintenir les polarités de quartier. Il y a eu des difficultés sur le centre, renforcées par l'arrivée du super U. Un travail foncier est en cours, ainsi qu'un travail sur l'offre de stationnement. Le projet de centre-ville actuellement mené vise à renforcer une vraie centralité, une vitrine pour la ville. L'enjeu de la maîtrise foncière par le public est de pouvoir faire émerger ce qu'il n'y a pas aujourd'hui.

Monsieur le Maire complète en rappelant que l'arrivée du Super U a déporté le centre-ville. Ce n'est pas une mauvaise chose en soi, mais le centre-ville ne peut en effet pas rester comme cela. La mandature a été marquée par les difficultés foncières, avec un gros travail d'acquisitions. Les transformations à venir sont dans les 10-15 ans, avec de multiples projets qu'il s'agit de faire émerger et accompagner.

Est-il possible de développer l'Axe 3 du PADD ?

Monsieur Aure souligne l'importance des emprises agricoles sur la commune, le charme et la qualité du cadre de vie. Il y a un enjeu à maintenir l'identité économique du territoire. Il s'agit d'étendre les zones d'activités en lien avec la transformation agricole, par exemple, en complémentarité avec les territoires voisins. L'enjeu est d'être une vitrine sur ce sujet et d'éviter la déprise, en allant vers une certaine diversification agricole.

Quid par rapport à l'irrigation ? La canne va mourir. Il est temps de s'orienter vers autre chose et notamment le maraîchage, mais il faut toujours aller plus loin pour vendre les légumes, on manque de lieux de transformation et l'eau est nécessaire pour le faire. Qu'est-ce qui est prévu sur la commune ?

Monsieur Aure indique que Trois-Bassins a connu un changement radical en termes d'irrigation (Projet d'Irrigation du Littoral Ouest - PILO, PROgramme DÉpartemental Opérationnel pour l'accès à l'eau dans les Hauts - PRODEO). Il reste une dernière zone au-dessus du pont de la route des Tamarins à terminer. Il y a également un projet de création de retenue collinaire avec le département. Horizon 2032 a priori pour le dernier périmètre à irriguer, comme cela a été fait sur le Tampon.

Il y a également eu des projets d'eau d'appoint pour les agriculteurs, mais ce n'est pas de l'irrigation.

Est-il possible d'avoir de l'éclairage public sur le chemin Pelletier ?

A noter qu'un budget est prévu pour des éléments solaires. Ce sujet relève d'un point spécifique qui sera regardé par les services de la Mairie.

Selon les élus, qu'est ce qui fera que le touriste viendra à Trois-Bassins ?

Monsieur Aure rappelle que la commune a récemment été classée comme la première commune des DOM où il fait bon vivre par Le Figaro.

Des projets d'hôtels privés se sont développés sur le littoral (MOMA, Wood Hôtel, rénovation du COGOHR, Appart hôtel ...) mais ne sont pas des projets portés par la commune.

Également, le Territoire de l'Ouest initie des démarches pour faire monter les dynamiques depuis le littoral vers les hauts, mais il faut faire relais. La commune porte des projets de gîte (Piveteau, Vaudeville) mais rencontre des difficultés avec les services de l'Etat.

La commune a des atouts du battant des lames au sommet des montagnes. Elle dispose d'espaces méconnus qui appellent à être connus. Aujourd'hui, la capacité d'accueil dans les bas est satisfaisante, il s'agit d'arriver à capter les dynamiques vers le centre (par l'agriculture, le sport, les produits du terroir), puis vers les Hauts. En effet, la très grande majorité des visites du Grand Bénare ne partent pas de Trois-Bassins mais du Maïdo.

La cible touristique est plutôt locale et familiale, avec une offre de qualité à prix abordable. L'idée n'est pas d'amener du tourisme de masse. D'ailleurs, une étude a montré que ce sont les réunionnais qui dépensent le plus par jour.

La ville dispose des atouts, il reste encore à structurer l'offre.

Quelle attractivité de la commune pour les entrepreneurs s'il n'y a rien à faire ?

Le Maire constate que la commune est traversée, mais qu'elle ne parvient pas à capter les gens. Le projet de Case Rurale vise notamment à inverser la tendance. La commune fait des efforts sur ce qu'elle maîtrise, mais elle n'a pas la main sur tout.

14 mai 2025 – Grande Ravine

Participants : 1 habitant, 2 élus, 6 techniciens de la ville et 2 représentants du bureau d'étude.

Y-a-t-il des chemins piétons existant du littoral jusqu'au Grand Bénare ?

Ils existaient, mais sont à rénover et revaloriser. Techniquement, cela serait possible de le faire avec les sentiers lontan, mais ils ne sont plus très fréquentés, donc moins entretenus et il n'y a plus la même tolérance de traversée des chemins privés.

Comment maîtriser la croissance démographique ?

Monsieur Aure explique que dans la méthodologie, une projection d'évolution démographique a été faite, et se traduit par une offre de logements pour y répondre. L'enjeu pour les élus est de répondre avant tout aux besoins locaux, notamment l'installation des jeunes ménages de la commune. Le souhait est une croissance raisonnée qui réponde aux besoins et ne dénature pas le caractère rural créole de la commune.

La ville ne souhaite pas dénaturer les choses. On construit en densification, puis on cherche des terrains ciblés et qui confortent les polarités.

Monsieur Aure explique également qu'il a été permis ces dernières années beaucoup de constructions et qu'il y a eu beaucoup de nouvelles arrivées, et des craintes ont été soulevées par les habitants. Cela souligne l'enjeu de maîtrise des développements de la commune, ainsi que des enjeux d'intégration des nouvelles populations.

Concernant plus spécifiquement le secteur du Chemin Marocain, il y a peu de constructions, et il s'agit d'un village dont la vocation historique est agricole. Dans le projet de ville, ce pourra être une zone de développement pour quelques résidences éventuellement, mais rien de plus, plutôt dans une logique de densification douce.



15 mai 2025 – Littoral

Participants : Env. 50 habitants, 3 élus, 2 techniciens de la ville et 2 représentants du bureau d'étude.

Avez-vous déjà des idées de projets sur les orientations présentées ?

Monsieur Aure indique qu'aujourd'hui ce sont les grandes lignes à mettre un débat qui sont présentées. Le développement de Trois-Bassins a déjà débuté, des structures touristiques arrivent. Les élus entendent aussi les inquiétudes et craintes d'un littoral complètement bâti. Des fonciers sont maîtrisés par la collectivité et des discussions en cours. Les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui sont présentés aujourd'hui, définissent un cadrage, permettant de revenir ensuite en discussion vers les privés. L'agriculture fera aussi partie des priorités.

Y-aura-t-il encore plus d'hôtels ?

Monsieur Aure indique qu'en 2017, un ou deux fonciers étaient réservés aux hôtels au sein du PLU en vigueur. Ce développement nécessaire mais qui doit rester modeste a fait l'objet de longs débats avec les habitants dans le cadre des travaux du Schéma d'Aménagement du Littoral, approuvé en 2022. Le PLU donnera le cadre de mise en œuvre de ce schéma directeur.

Monsieur Pougary, Directeur de Cabinet, souligne l'importance du PADD, document qui cadre les choses. La commune ne peut pas faire n'importe quoi, étant soumise aux orientations nationales, par exemple pour prendre en compte les enjeux environnementaux dans les projets de territoire. Le PLU est le dernier jalon de traduction de tous les documents supra-communaux. Il est rappelé qu'il ne s'agira pas de faire Saint-Gilles-les-Bains à Trois-Bassins.

Le bureau d'études reconnaît que le PADD ne donne pas d'éléments concrets sur ce qu'il va se passer sur le territoire mais il permet à la collectivité de se donner le cap, le cadre dans lequel on vient décliner les développements et les projets.

Qu'est-ce qui va changer pour le littoral ?

Monsieur Aure indique que la demande des habitants de bénéficier d'une centralité de services a été entendue. Cet objectif est en cours avec la livraison récente d'un petit immeuble incluant un cabinet médical en bas de la montée Panon. Un petit commerce de proximité ainsi qu'une placette vont être créés à proximité. L'idée est de rester dans une ambiance de village. Il y a peu d'espace mais il y a un peu de foncier sous maîtrise publique pour pouvoir réaliser le projet. Il y a également un enjeu d'épanouissement des jeunes, mais cela doit se faire avec les moyens dont on dispose (enjeux de fiscalité) : les élus ne souhaitent pas aller dans la démesure et impacter les impôts.

Le projet de bassin de baignade est toujours en cours de discussion.

Il y a aussi un enjeu complémentaire sur la création de logements aidés. Un travail de réflexion a été mené avec les étudiants de l'école d'architecture sur la densité acceptable sur le secteur afin de guider les élus dans les choix futurs, et notamment sur les hauteurs admissibles sur le littoral de Trois-Bassins en particulier.

Ça veut dire quoi architecture adaptée ? La végétation est importante, on en prend soin chez nous, alors qu'à coté on construit des immeubles hauts. Par exemples, le Wood Hôtel est noir : quid avec le soleil ? On parle d'environnement et cela va à contre-courant. Il y a aussi un problème de biodiversité avec les espèces envahissantes. Vous parlez d'agriculture, mais pour cela il faut de l'eau !

Monsieur Aure rappelle qu'à l'arrivée des élus au conseil, tout le monde se plaignait qu'il n'y avait rien au littoral. Le PLU a été mis en place pour répondre aux besoins de développement de la commune, mais on s'est rendu compte que c'était trop. Le schéma directeur du littoral a défini un projet partagé. Il s'agira de rester dans les formes urbaines actuelles à l'exception du centre autour de la centralité pour permettre une transition et cohérence urbaine avec les derniers projets réalisés.

Il est également évoqué des discussions en cours avec la DAAF pour permettre aux propriétaires des zones N de réaliser des plantations dans un cadre précis.

Concernant l'eau, des solutions sont en cours de déploiement dans les hauts. La question va se poser sur le littoral, mais relève d'une compétence du département.

Tout cela s'inscrit dans un cadre réglementaire et dans lequel la ville essaie de naviguer.

Remarque : Sans parler d'esthétique (on aime ou pas), le bardage en bois brûlé est une technique reconnue pour sa durabilité et sa résilience face aux éléments. C'est un matériau jugé plutôt écologique dans la construction.

Ce qui est proposé là est trop général. Mais content de voir que la ville a la volonté de ne pas faire n'importe quoi. L'aménagement se dégrade en haut, les chemins n'existent plus et les ravines sont dégradées. Le littoral se prend toutes les eaux en aval. Concernant l'hôtel et le stade, les deux sont toujours allumés. Le Wood Hôtel propose des images « tout végétalisé », comment est-ce possible alors que c'est le site le plus-sec du secteur et qu'on risque des coupures d'eau à terme ? Avant de se projeter il faut s'occuper de l'existant !

Monsieur Aure rappelle que certains lotissements du littoral ont été construits dans une ravine, avant l'instauration des PPR. Des réflexions sont menées pour plus de sécurité dans le cadre de la GEMAPI [Gestion des Milieux Aquatique et Protection contre les Inondations]. Ce sont des travaux d'endiguement à réfléchir sur le long terme, avec une analyse à l'échelle du bassin versant, dont la compétence relève du Territoire de l'Ouest.

A noter également que le PPR [Plan de Prévention des Risques] est en cours de révision, notamment au regard des derniers événements cycloniques. Ce document mis à jour fera partie de la réflexion sur la vocation future des parcellaires de la commune.

Un projet d'échangeur avait été envisagé, est-ce toujours d'actualité ?

Monsieur Pougary explique que cela représente un coût important, qui relève d'un investissement régional, et qui n'est pas dans leurs priorités.

Pour les constructions, on parle de prise en compte des orientations de l'Etat. Quelle articulation avec les constructions existantes ? Quelle cohérence on cherche, on parle de quoi ?

[La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements,

d'infrastructures et d'activités.

Elle a établi un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020].

Le bureau d'études indique que le travail est en cours afin d'intégrer les objectifs du ZAN, qui seront d'abord déclinés dans le Schéma d'Aménagement Régional, puis repris dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de l'Ouest. Il ne s'agit à ce stade que de lignes directrices. Les communes sont obligées de passer par cette étape pour intégrer l'ensemble des contraintes réglementaires qui leur sont imposées. Il s'agira, le plus possible, dans le cadre fixé au niveau National, d'inscrire le développement du territoire dans les identités de quartier de la commune.

Un habitant souligne les problématiques foncières du littoral (conflits sur les titres de propriété). Les grandes lignes du projet c'est très bien, mais comment on fait si les questions foncières ne sont pas réglées ?

Les problématiques foncières du littoral sont connues, mais la présente réunion vise à échanger sur les grandes lignes du projet de territoire.

En conclusion, le bureau d'études indique que les documents présentés seront mis en ligne et complétés par une exposition à venir. Il est rappelé que des registres sont à disposition en mairie pour que chacun puisse faire des remarques en vue de nourrir le projet de PLU.



15 mai 2025 – Bois-de-Nèfles

Participants : Env. 12 habitants, 3 élus, 3 techniciens de la ville et 2 représentants du bureau d'étude.

En synthèse de la présentation, Monsieur Aure appuie sur l'enjeu de développement raisonné sur l'ensemble de la commune. Il s'agit de limiter l'étalement urbain, en connaissance des richesses à préserver de cette commune où il fait bon vivre.

Concernant l'Axe 1 du PADD, quid des espèces exotiques envahissantes (notamment dans la forêt des hauts) ?

Monsieur Aure indique que cela relève du domaine de l'Office National des Forêts (ONF qui gère le domaine forestier départemental) ou du Parc National de La Réunion. Il y a eu historiquement des plantations de Cryptoméria pour la filière bois, mais ils sont en train de revenir dessus. Cette discussion est portée par l'ONF.

Monsieur Pougary complète en évoquant la qualité du Bois de fer qui pourrait être recultivé, mais reconstruire la forêt se fait nécessairement sur le temps long.

Dans cette volonté de végétaliser, le littoral est-il aussi concerné ?

Monsieur Pougary confirme cette démarche, indiquant que certaines espèces ont disparu de la savane du littoral, et que le Conservatoire National Botanique de Mascarin (CNBM) y travaille.

Monsieur Aure indique que le PLU pourra repérer les fonciers à enjeu et à maîtriser au regard de ces enjeux. L'idée est de sauver, à travers les documents, toutes les qualités existantes du territoire et ses potentiels. Il est cité à titre d'exemple le travail en cours à l'arboretum, le travail de valorisation de l'ancienne décharge de Cocâtre... Cela s'inscrit dans l'objectif également de donner des espaces de respiration au cadre de vie de Trois-Bassins.

Est-ce que la mairie n'aurait pas aussi un rôle à jouer, en lien avec des initiatives citoyennes pour participer au développement de ces espèces ? Comme des pépinières par exemple ?

Ces démarches seraient à mener hors PLU, mais la commune pourrait effectivement y travailler en lien avec les associations.

Vous affirmez une volonté de garder les habitants de Trois-Bassins : je suis jeune et je veux rester sur la commune, mais comment cela se traduit concrètement ?

Monsieur Aure rappelle que garder les jeunes sur la commune est un enjeu majeur identifié au début du mandat. Il s'agit de stopper l'hémorragie en termes d'emploi et logements. Cela passe par la pérennisation des exploitations agricoles, l'agrandissement des zones d'activités, le tourisme, ... En ce sens, le projet de Case Rurale vise à l'accompagnement des porteurs de projet. La ville mène également un important travail de maîtrise foncière pour permettre l'émergence de dynamiques nouvelles et donner une chance aux jeunes de s'installer, notamment au centre-ville.

Il s'agit de mettre en place un cadre de préservation mais pas d'empêcher le développement.

Des réflexions sont également menées sur les types de logements pour permettre à tous de se loger sur la commune des jeunes aux personnes âgées.

La politique foncière va en ce sens, mais elle est complexe et prend du temps. Un projet d'aménagement prend souvent une dizaine d'années.

Monsieur Pougary indique qu'un travail est mené sur l'emploi : tout le monde ne pourra pas travailler sur la commune, mais c'est un enjeu important. De plus, toutes les compétences ne relèvent pas de la commune. Certaines réflexions et ajustements sont en cours de négociation avec les partenaires concernés, notamment le Territoire de l'Ouest qui est compétent pour aménager et gérer les zones d'activité.

Une habitante souligne que la création d'emplois locaux permettrait également de limiter les déplacements et les embouteillages.

Concernant l'aspect patrimonial bâti et architectural : c'est écrit mais on en parle finalement peu dans le PADD ?

Monsieur Pougary indique qu'il y a un grand débat entre élus sur la protection du patrimoine. Il y aura un relevé et une identification des patrimoines bâtis à préserver dans le cadre du PLU.

Monsieur Aure confirme qu'on ne peut rester insensible aux enjeux architecturaux quand on voit la standardisation des modes de construction qui se produit partout. C'est un des enjeux pour le futur PLU.

Est-ce que ce ne sera pas trop tard car déjà dégradé ?

Un travail est en cours avec le TO pour se poser la question de l'intervention publique au

cas par cas : faut-il conserver ou non, reconstruire à l'identique, garder une trace, construire une transmission (archives, numérique ...). Mais la volonté est bien de transmettre le patrimoine aux générations futures.

Le constat partagé est que l'image de la commune se dégrade, et qu'il faut remettre l'identité au cœur des projets.

Dans le cadre du projet Petites Villes de Demain, un travail est également mené sur les façades et en lien avec les commerçants pour révéler les atouts patrimoniaux existants.

Comment vous faites-vous pour associer les enfants ? Pour faire rester les jeunes il faut qu'ils s'y sentent bien en tant qu'enfants.

La ville essaie d'associer au maximum les enfants, comme 1^{er} vecteur auprès des adultes. Par exemple, la fresque en entrée de centre-ville a été réalisée avec les enfants des écoles et du collège. Il y a un enjeu de transmission aux adultes d'un regard neuf sur le territoire et posant des questions naïves sur la perception qu'en ont les enfants.

La question des chemins ruraux est posée à travers un cas particulier. Quel est le projet de la commune sur ce point ?

L'objectif est d'accueillir plus de tourisme local et familial, en s'appuyant sur les dynamiques du territoire et en les faisant monter vers les hauts. Il s'agit de trouver des relais et des liens vers la diversification agricole. Pour le sujet technique et spécifique du chemin rural évoqué, les élus invitent la personne concernée à se rapprocher des services de la ville.

Il y a quelque chose à faire sur les liens entre Bois de Nèfles et le centre-ville en termes de mobilités douces. Aujourd'hui on est obligé de passer par la route, avec l'absence de trottoirs.

Une réflexion sur un cheminement piéton pour relier les quartiers est en cours, avec un travail spécifique sur la remise en service des sentiers lontan, prenant en compte la réticence de certains propriétaires privés sur la fréquentation de leur chemin.

Cela demande un travail de fourmi, notamment en termes d'enjeux fonciers, que ce soit pour la revalorisation des sentiers ou pour permettre la création de trottoirs (élargissements de voirie).

Le sentier littoral est apprécié, mais les familles ne peuvent le fréquenter du fait des débordements liés à la plage de nudistes. Que fait la ville sur ce sujet ?

Il y a des interventions de la gendarmerie et un arrêté a été pris. Néanmoins, il est possible de faire un contrôle à un instant t, mais cela est difficile à stopper.