

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 02 juin 2022
=====

OBJET : AFFAIRE N° 04

Approbation du Schéma d'Aménagement du littoral de Trois Bassins

L'An Deux Mille Vingt Deux, le Deux Juin, 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 17h30, puis procède à l'appel des Conseillers Municipaux.

PRESENTS

M. AURE Fabien (2^{ème} Adjt) - Mme ABSYTE Brigitte (3^{ème} Adjt) - M. VAITY Bruno (6^{ème} Adjt) - M. M'BAJOUMBE Bryan (8^{ème} Adjt) - Mme HOARAU Gertrude - M. LIN KWANG Joseph - Mme ZITTE Danielle - Mme FLORESTAN Nadine - Mme DE LAVERGNE Agathe - M. ZEPHIR Jackson - Mme AURE Jacqueline - M. LEBON Eddie - Mme FURCY Florelle - M. BOURGOGNE Pierre - M. SADEYEN Frédéric - M. POTHIN Joseph - M. MAURIN Jorris - Mme RAMANY Nathalie - M. AURE Yves - Mme DEPEHI Bernadette.

EXCUSEE

Mme VAITY Cathy (Procuration donnée à Mme DEPEHI Bernadette)

ABSENTS

M. FONTAINE Christopher - Mme SANDANCE Chantal - Mme JANNIN Jocelyne - Mme FRUTEAU Nadège - M. RAMAKISTIN Roland - M. CLAIN Patrick - Mme FAIN Marie Yveline.

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.

NOTA : Le Maire soussigné certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché le 07 juin 2022, que la convocation a été faite le 27 mai 2022 et que le nombre de membres en exercice étant de 29 le nombre de membres présents est de 21.



Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-04-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

0. Préambule

Le TCO et la commune de Trois Bassins avec le soutien financier de l'Etat ont lancé en 2019 un marché d'études portant sur une mission de prestation de service visant à l'élaboration du Schéma d'Aménagement du Littoral de Trois Bassins. Cette étude visait à cadrer et à accompagner les différents projets en chantier ou à l'étude sur le secteur afin de conserver une certaine cohérence urbaine, architecturale, paysagère et économique. L'objectif étant d'élaborer un programme reposant sur les potentialités du site au regard des documents de planification.

Cette étude fait suite à une précédente étude menée entre 2010 et 2013 par le groupement Babylone Avenue qui n'a pas abouti, l'ensemble des partenaires du projet déplorant une étude qui a manqué d'ancrage opérationnel, et qui a laissé un plan de masse non phasé et dont les actions de mise en œuvre étaient inconnues.

Le phasage de la nouvelle étude comprend une phase de diagnostic, la proposition de scénarii d'aménagement et la réalisation d'un plan de composition générale et sa déclinaison réglementaire. Un accent particulier a été porté sur la phase 2 « schéma d'intégration environnementale », qui avait pour objectif de définir les enjeux majeurs du site et les orientations stratégiques (invariants) pour la définition des scenarii.

1. Les attentes

Les attentes de l'étude étaient multiples :

- Apporter une stratégie de développement sur le secteur pour mieux encadrer les projets à venir et pour affirmer une volonté forte d'intervention de la commune pour le développement de son littoral ;
- Définir le type de programme à envisager à travers une étude de marché ;
- Proposer un schéma de développement phasé à court, moyen et long terme ;
- Envisager les outils mobilisables pour la mise en œuvre opérationnelle du projet, notamment pour adresser les questions foncières ;
- Prendre en compte l'ensemble des enjeux environnementaux et paysagers pour envisager un projet à la fois ambitieux et raisonné, en bénéficiant des retours d'expérience des communes voisines quant à leur développement littoral.

2. La synthèse

Le diagnostic, ainsi que son étude de marché, ont permis de faire émerger un ensemble d'enjeux spatiaux et programmatiques synthétisés ci-dessous.

2.1 Synthèse des enjeux spatiaux

	Intervenir à court terme sur le foncier mobilisable pour enclencher la dynamique et poser les bases d'une intervention à moyen et long terme sur un site au foncier très contraint
	Placer les enjeux environnementaux au centre de la réflexion (préservation des ressources, développement raisonné,...)
	Ouvrir le site en permettant une plus grande porosité physique et visuelle à travers le site (lien avec le front de mer : ZALM)
	Accompagner les projets en cours pour intégrer les préconisations globales
	Travailler des franges et limites actives pour limiter le mitage
	Relier le quartier en redonnant une place au piéton. Pacifier les axes routiers principaux et en développant les liaisons douces, la continuité des parcours (sentir littoral, CFR) et les espaces publics (bassins de baignade)

2.2 Synthèse des enjeux de l'étude de marché et de marketing territorial :

Enjeux pour le territoire

- Incrire durablement le littoral de Trois-Bassins sur la carte des itinéraires touristiques
- Reconnecter le quartier et ses habitants à la commune de Trois-Bassins
- Réussir un aménagement en phase avec l'identité du quartier, qui préserve les atouts du territoire
- Valoriser le potentiel touristique de la zone
- Attirer une population diversifiée et active
- Anticiper la forte proportion de logements sociaux dans le futur quartier en proposant une offre de territoire adaptée

2.3 Plan d'action découlant de l'étude de marché et de marketing territorial

A Services aux Habitants

-  1. Aménager des itinéraires du quotidien sécurisés et confortables
-  2. Aménagement de lieux de rencontres formels et informels
-  3. Développement de services / activités pour les enfants
-  4. Développement des commerces et services de proximité
-  5. Implanter un espace de Coworking

B Immobilier et aménagement

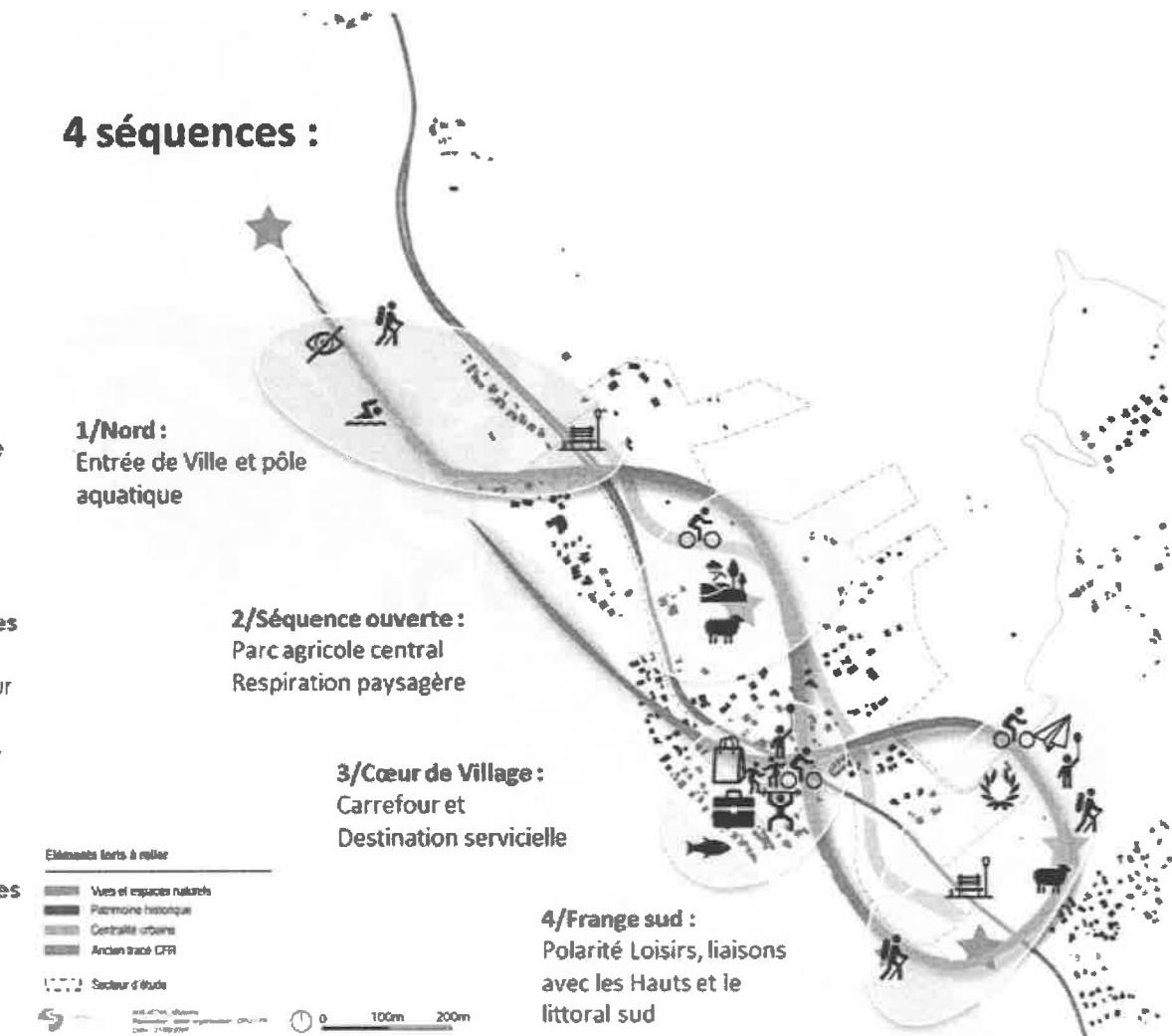
-  1. Mixer les cibles des logements aidés à intégrer au quartier
-  2. Création d'un lieu public ouvert, couvert
-  3. Inciter les promoteurs à mettre en œuvre une architecture de qualité
-  4. Réqualifier la RN1A

C Tourisme

-  1. Aménager des itinéraires de promenade et de randonnées
-  2. Aménager une aire d'atterrissement pour le parapente
-  3. Développer une offre de déplacement en modes doux sur le territoire
-  4. Installer une activité agro-touristique au cœur du quartier, liée au pastoralisme
-  5. Aménager un bassin de baignade

-  7. Création d'un centre d'interprétation et de valorisation des cétacés et des requins
-  8. Animer le territoire à travers des rendez-vous récurrents

4 séquences :



3. L'enjeu

L'enjeu pour le littoral de Trois-Bassins est de construire une identité :

- Différenciant par rapport à ses voisins ;
- Complémentaire et en phase avec celle du centre de la commune ;
- En phase avec ses potentialités :
 - Les possibilités d'activités nautiques, de baignade sont limitées sur le territoire. La partie littorale de la zone offre avant tout des possibilités de promenade. De par l'histoire à laquelle ils renvoient, les éléments de patrimoine présents peuvent alimenter un positionnement plus 'authentique' de la destination que les territoires voisins, sans pour autant qu'ils soient suffisants pour légitimer entièrement ce positionnement.
 - La quasi-absence d'aménagements et le statut d'Espace Naturel Sensible d'une partie du territoire garantissent une préservation du caractère 'sauvage' de la côte.
 - La faible densité de logements (que le projet va faire évoluer) offre une grande partie de paysages naturels, typiques du littoral de l'Ouest de La Réunion.

4. Les orientations

À la lecture des enjeux du territoire, plusieurs orientations spatiales et programmatiques ont été arrêtées comme invariantes dans la définition du projet urbain pour le Littoral de Trois Bassins.

4.1 Les Orientations spatiales

- S'ancre dans le paysage ;
- Promouvoir un aménagement de qualité pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire ;
- Polarité urbaine : s'inscrire dans une démarche actuelle de densification ;
- Renforcer les déplacements en mode doux.

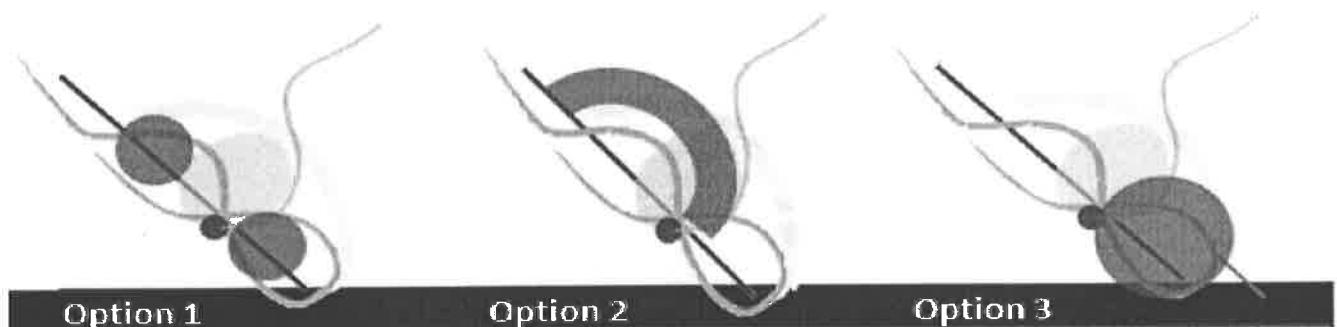
4.2 Les Orientations programmatiques

- Développer les Services aux habitants
 - Aménagement de lieux de rencontres formels et informels ;
 - Développement de services / activités pour les enfants ;
 - Développement des commerces et services de proximité ;
 - Implanter un espace de Coworking.
- Accompagner les projets immobiliers et les opérations d'aménagement en intégrant les "coups partis"
 - Mixer les cibles des logements aidés à intégrer au quartier ;
 - Création d'un lieu public ouvert, couvert ;
 - Inciter les promoteurs à mettre en œuvre une architecture de qualité ;
 - Requalifier la RN1A.

- Développer l'activité Touristique
 - Aménager des itinéraires de promenade et de randonnées ;
 - Aménager une aire d'atterrissement pour le parapente ;
 - Développer une offre de déplacement en modes doux sur le territoire ;
 - Installer une activité agro-touristique au cœur du quartier, liée au pastoralisme ;
 - Aménager un bassin de baignade ;
 - Création d'un centre d'interprétation et de valorisation des cétacés et des requins ;
 - Animer le territoire à travers des rendez-vous récurrents.

5. Les scénarios

Trois options scénaristiques ont été proposées :



5.1 Première option : polariser et mettre en lien

Tourner vers le tourisme, articuler autour du carrefour de la Montée Panon, tourner vers les usages du quotidien avec une dimension plus urbaine, limite le développement d'habitations sur les pentes en occupant les lieux.

5.2 Deuxième scénario : centrer autour du parc

Développer et organiser le bâti autour d'un parc central inondable en retrait de la RN1A qui pourrait faire le lien avec la Pointe de Trois Bassins.

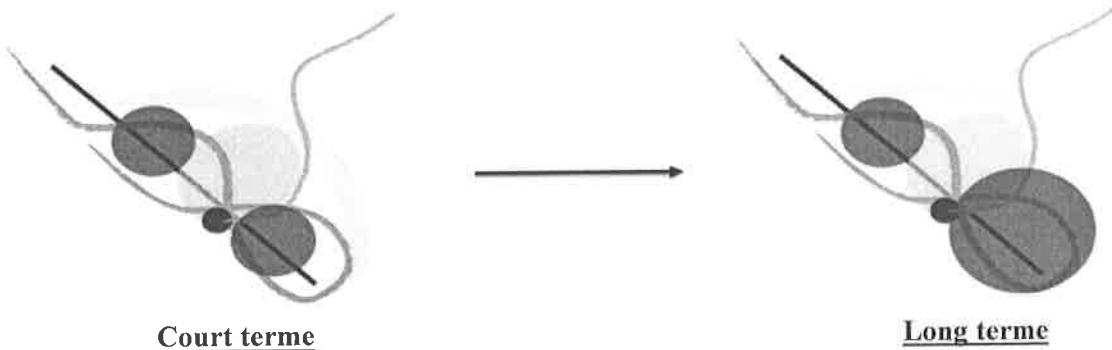
5.3 Troisième scénario : relier le littoral Nord et Sud autour du sport

Développer des activités liées au sport et au tourisme en révélant et en exploitant le potentiel touristique exceptionnel de ce secteur.

Après présentation des trois options scénaristiques, le consensus s'est fait autour d'un scénario en deux temps, développant d'abord un dipôle autour de l'entrée de ville et de la centralité Souris Blanche, puis renforçant la capacité du Sud du site, en lien avec la montée Panon. L'hypothèse de densité gardée a été celle de 30 logements par hectare, comme potentiel minimum de développement.

6. Le projet de développement

Un développement en deux temps



6.1 Court terme

Il s'agit dans un premier temps de polariser le Littoral Nord, et de mettre en lien ses extrémités pour un développement endogène du secteur. Ici, le quartier pourra s'appuyer sur le déploiement d'un dipôle :

- L'un profitant de l'opportunité foncière, tourné vers le tourisme, la plage et le sentier littoral vers la pointe de Trois Bassins ;
- L'autre autour du carrefour de la montée Panon et des nouveaux équipements, tourné vers les usages du quotidien/urbains.

En parallèle, ont été fléchés les fonciers privés résiduels non bâties au sein du cœur habité du Littoral. Ces interstices urbains ont vocation à être comblées au fil de l'eau, pour une densification globale du secteur.

Les opérations sur ces secteurs d'intervention devront être accompagnées d'actions afin de limiter le développement d'habitations sur les pentes en occupant les lieux, par exemple par l'activité pastorale, de loisirs, de parcours de sensibilisation ...

6.2 Développement à long terme

À long terme, le projet vise à relier littoral sud et nord, autour d'une vocation programmatique commune, le sport.

Il s'agira ainsi de développer les activités liées au sport et au tourisme, telles que :

- Vélo sur la montée Panon ;
- Stade ;
- Sentier littoral et marche ;
- Passerelle pont de singe sur la Grande Ravine ;
- Parapente.

Le développement du littoral Nord se recentrera ainsi sur la montée Panon et le lien vers les Hauts, structurant une entrée de quartier forte via le développement de larges fonciers le long de cet axe.

Ce projet entre en cohérence avec les différentes qualités paysagères du site, révélant le potentiel touristique d'un lieu exceptionnel et repositionnant la centralité hors zones de risques.

Le renforcement du sud du site amène à considérer l'option de préserver le nord, en y installant un centre agro-touristique, des activités pastorales, des activités sportives ...

7. Le plan guide

Les secteurs d'intervention à court et long termes ayant été identifiés, la réalisation du plan guide a permis de confronter les potentialités de construction établies aux contraintes du site, via les choix de formes urbaines, la valorisation d'éléments paysagers, la proximité des axes routiers, ...

Accusé de réception en préfecture 974-219740230-20220602-de-02062022-04-DE Date de réception préfecture : 09/06/2022
--

Le plan guide incluant le Littoral Nord et le Littoral Sud est joint en annexe.

Le plan guide s'accompagne d'un programme d'équipements publics permettant d'accueillir ce nouveau développement en ajustant les capacités des équipements et des infrastructures publiques en matière de mobilité, de réseaux, d'espaces publics et d'équipements.

L'étude a permis également l'élaboration d'un plan de mise en œuvre opérationnelle qui indique précise les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet notamment les prescriptions réglementaires en matière d'urbanisme (nouvelles OAP, révision du PLU), les outils d'aménagement et de financement envisagés tel que le Projet Urbain Partenarial (PUP), la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM),

8. Le Chiffrage

Le chiffrage pour la mise en œuvre des scénarios court et long terme est estimé, hors acquisition foncière, à environ 30 M€. Il comprend la création ou la requalification des voiries, des réseaux, des équipements et des espaces publics.

9. Mise en œuvre

La commune a sollicité le TCO pour qu'une co-maitrise d'ouvrage soit mise en place afin d'aboutir dans les meilleurs délais à la mise en œuvre du programme de développement souhaité. L'intervention de la SPL GRAND OUEST comme outil opérationnel sera sollicitée.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- valide le schéma d'aménagement du Littoral de Trois Bassins et ses conclusions joints en annexe ;
- adopte le plan guide joint en annexe ;
- autorise le Maire ou toute personne habilitée à signer les actes afférents à cette affaire et à mettre en œuvre les actions.

Pour extrait certifié conforme



Le Maire, informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220602-de-02062022-04-DE
Date de réception préfecture : 09/06/2022

