

## ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES DECLARATION DE PROJET

*Dossier relatif à l'Intérêt Général du Projet*  
Juin 2025

<b>LIVRE I – PRESENTATION DU SITE ET DU PROJET .....</b>	<b>2</b>
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE LES DIAGNOSTICS .....</b>	<b>3</b>
1 – LA SITUATION	4
2 – LE PERIMETRE D'ETUDE	5
3 – LES CARACTERISTIQUES DU SITE	6
4 – CONTEXTE URBAIN	15
5 – LES ENJEUX D'HABITAT	21
6 – LES DONNEES REGLEMENTAIRES	22
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE LES PROJETS.....</b>	<b>32</b>
1 - L'AMENAGEMENT DU LITTORAL DE TROIS-BASSINS	33
2 – LE PROJET SUR LE PERIMETRE D'ETUDE	35
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE L'ANALYSE DES CAPACITES D'EVOLUTION .....</b>	<b>36</b>
1 – LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	37
2 – LES LEVIERS DE DENSIFICATION	38

<b>LIVRE II – L'INTERET GENERAL DU PROJET .....</b>	<b>44</b>
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE – L'INTERET GENERAL AU REGARD DES OBJECTIFS ECONOMIQUES, SOCIAUX ET URBANISTIQUES POURSUIVIS PAR LA COMMUNE .....</b>	<b>45</b>
1 - LES OBJECTIFS SOCIAUX	46
2 - LES OBJECTIFS URBANISTIQUES	47
3 - LES OBJECTIFS ECONOMIQUES	48
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE – L'INTERET GENERAL AU REGARD DU SCOT ..</b>	<b>49</b>
1 – LES OBJECTIFS DU PADD50	
2 – LES ORIENTATIONS DU DOO	54

<b>LIVRE III – LES INCIDENCES DU PROJET.....</b>	<b>64</b>
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE – LES INCIDENCES SUR LE PLU .....</b>	<b>65</b>
1 - IMPACTS SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION ET L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	66
2 - IMPACTS SUR LE PADD	67
3 - IMPACTS SUR LES OAP	68
4 - IMPACTS SUR LE REGLEMENT ECRIT	69
5 - IMPACTS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	70
6 - IMPACTS SUR LES ANNEXES	71
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ....</b>	<b>72</b>

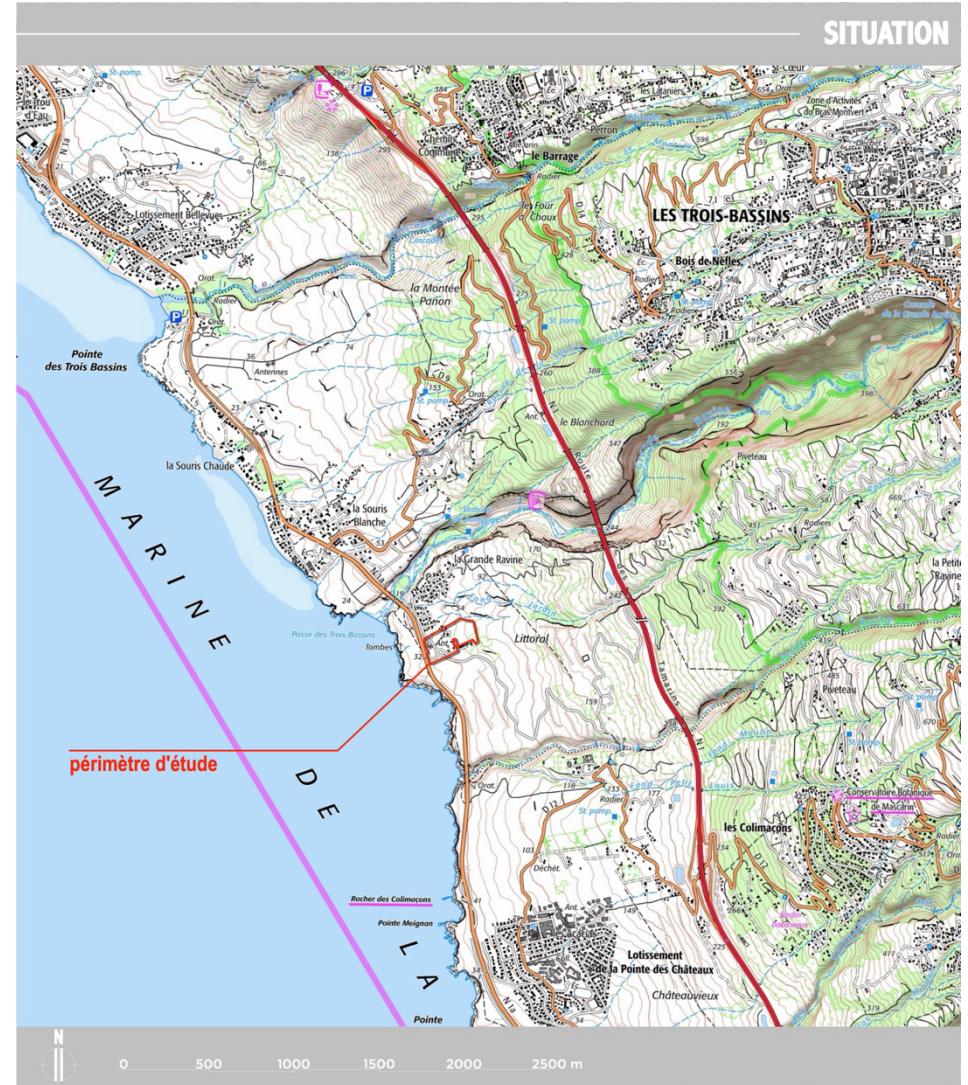
# LIVRE I – PRESENTATION DU SITE ET DU PROJET

---

# 1<sup>ERE</sup> PARTIE LES DIAGNOSTICS

# 1 – LA SITUATION

Le terrain d'étude se situe sur le littoral de Trois-Bassins, dans le quartier de la Grande ravine, en amont de la RN1a.



## 2 – LE PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre d'étude couvre une surface de 3,6ha, en partie sud du quartier de la Grande ravine.



## 3 – LES CARACTERISTIQUES DU SITE

### 3.1 – LE CLIMAT

Le site se trouve sur la côte ouest de La Réunion, dite « sous le vent ». Bénéficiant de la protection des montagnes situées au centre de l'île, le climat sur la côte Ouest est plus chaud et moins humide que dans l'Est, dite « côte au vent » par opposition.

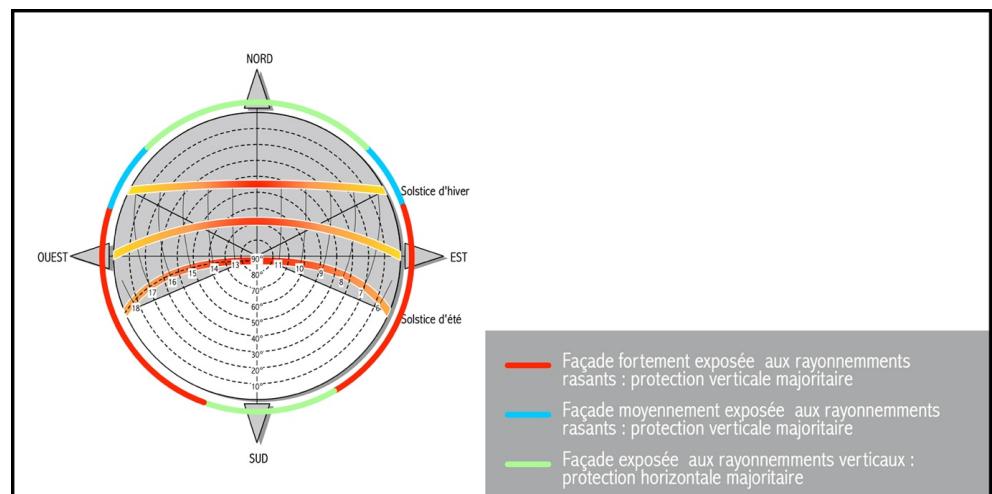
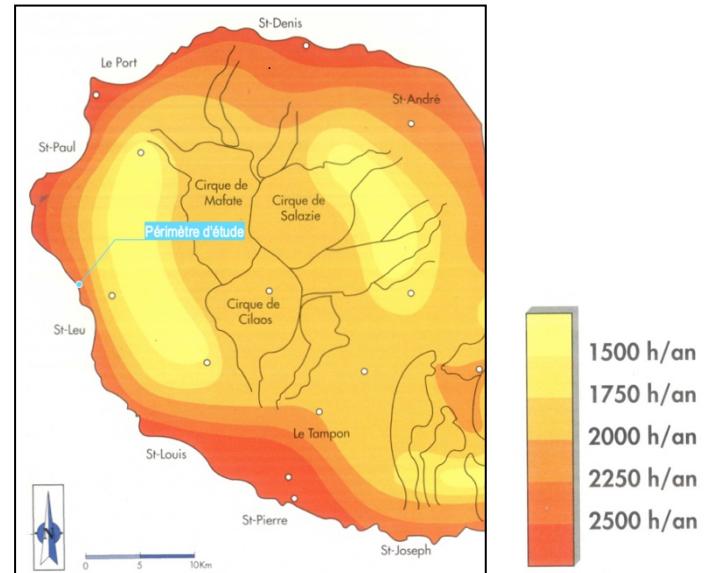
#### L'INSOLATION

##### DONNEES GENERALES

Le site bénéficie d'un ensoleillement conséquent (entre 2250 et 2500h/an), favorable à l'installation de chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques.

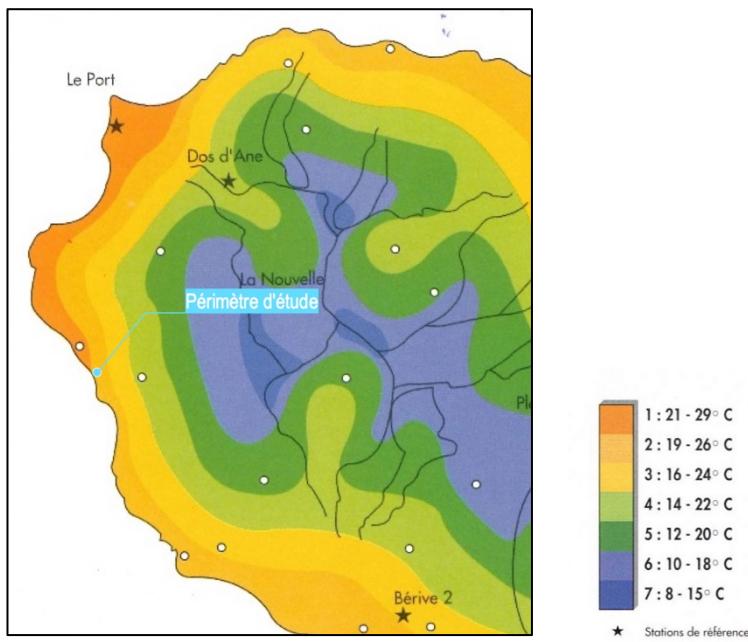
##### LE DIAGRAMME SOLAIRE

La connaissance de la course du soleil au fil des saisons est un élément essentiel pour l'adaptation bioclimatique d'un projet urbain. En effet, sous nos latitudes, l'objectif majeur est la protection par rapport au rayonnement solaire pour éviter l'échauffement des toitures, des murs et donc des logements.



## LES TEMPERATURES

Le secteur d'étude est situé sur le littoral Ouest, où l'on observe les températures moyennes les plus élevées.

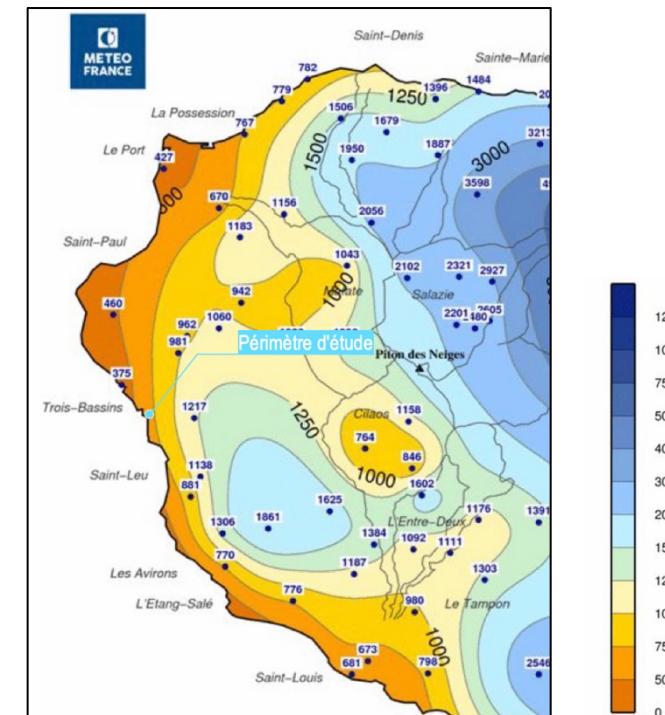


## LES PRECIPITATIONS

Les précipitations sont réparties de façon très inégale dans le temps, avec d'importants épisodes de fortes pluies d'origine cyclonique, orageuse ou autre, les précipitations maximales quotidiennes pouvant alors dépasser les moyennes mensuelles.

Les précipitations les plus importantes se situent entre Décembre et Avril, correspondant à la saison des pluies. Les précipitations les plus faibles se situent entre Mai et Novembre, correspondant à la saison sèche.

Le secteur de la Grande ravine, sur la côte Ouest de l'île, est classé en zone peu pluvieuse où l'on enregistre entre 500 et 750mm d'eau par an. La sécheresse peut y sévir durement en hiver.



## LE VENT

### LES DONNEES GENERALES

La station de référence utilisée pour les données climatologiques est la station de la pointe de Trois-Bassins.

Situé sur la côte sous le vent, le site est protégé des vents dominants par le haut relief de l'île. Cependant, sur une longue période, la moyenne des mesures enregistrées traduit une dominance des vents du Sud Est. Les alizés d'hiver ne sont pas très marqués.



Vent moyen - été



Vent moyen - hiver

### LES BRISES THERMIQUES

Sur le littoral de La Réunion, le schéma général est assez simple : il s'agit d'orienter le projet (les îlots, les bâtiments) de manière à ce qu'ils bénéficient des brises thermiques diurnes et surtout nocturnes qui balayent le site de l'océan vers la montagne le jour et inversement la nuit, rabattant dans ce cas l'air frais des hauts sur le littoral.

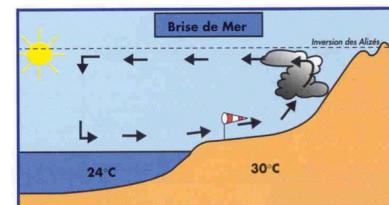


Figure 6-2 : Brise de mer Source atlas météo France

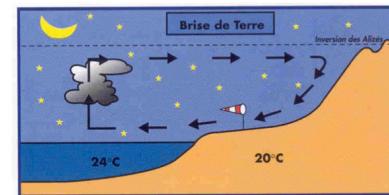


Figure 6-3 : Brise de terre Source atlas météo France

**Brise de mer :** Phénomène provoqué par les différences de températures existantes, de jour comme de nuit, entre l'océan et la terre. En journée, le sol est plus chaud que la mer provoquant un courant d'air qui souffle de la mer vers la terre.

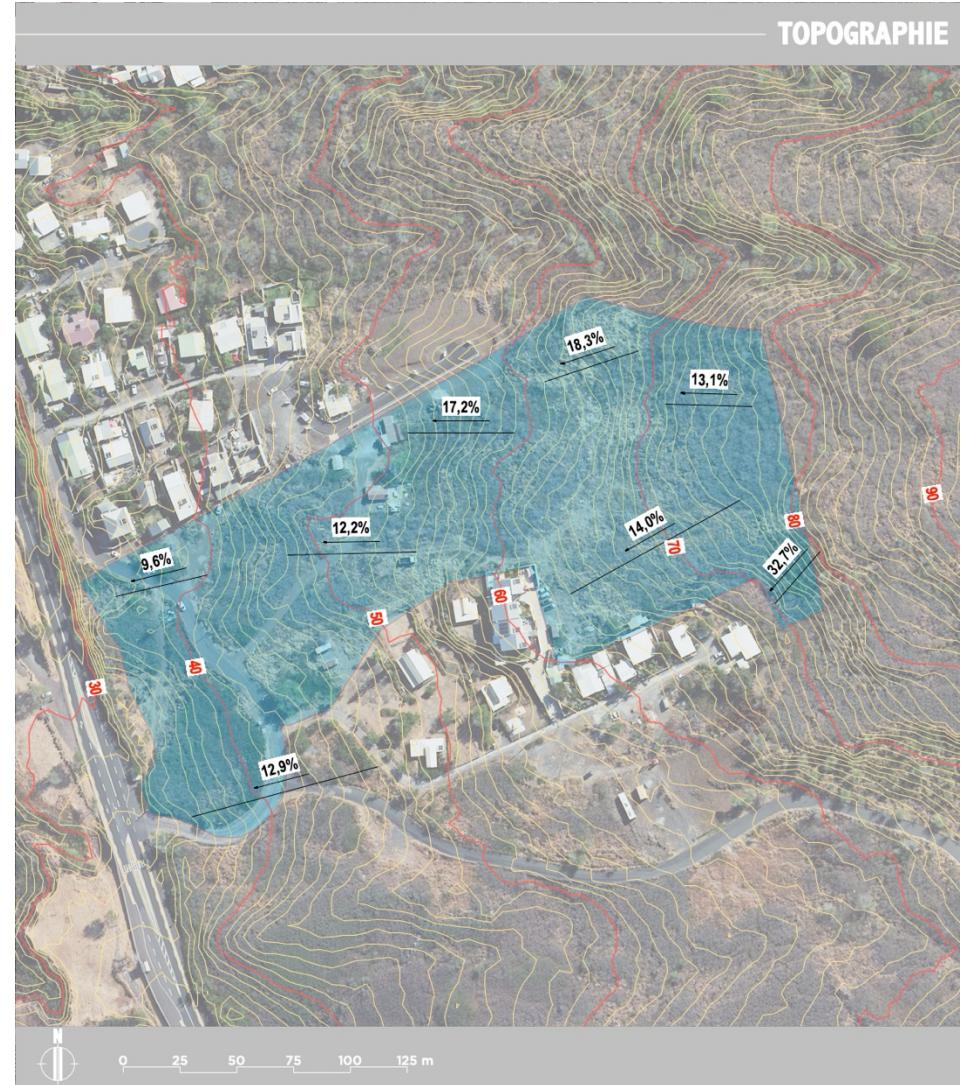
**Brise de terre :** Phénomène provoqué par les différences de températures existantes, de jour comme de nuit, entre l'océan et la terre. La nuit, la terre se refroidit par rayonnement. Sa température devient plus basse que celle de la mer, provoquant l'établissement d'une brise soufflant de la terre vers la mer.

Le régime de brise se produit principalement en été.

## 3.2 – TOPOGRAPHIE

S'inscrivant dans la planète littorale de Trois-Bassins, le terrain possède une pente moyenne raisonnable, oscillant globalement entre 10 et 15%.

L'orientation générale de la pente est nord-ouest/sud-est. Parallèle au littoral, elle assurera une bonne exposition aux brises thermiques, montantes en journée et descendantes la nuit.



### 3.3 – L'OCCUPATION DU SITE

L'analyse de l'occupation générale du site est aisée, avec la quasi-totalité de la surface qui correspond à des zones de friche.

Un espace habité est inclus dans le périmètre d'étude, au nord, autour du temple.



## 3.4 – LE PAYSAGE

### 3.4.1 – LE CONTEXTE PAYSAGER GENERAL

Le site de la Grande ravine fait partie du littoral balnéaire de l'ouest. Largement urbanisée, cette plaine littorale plus ou moins large est fragmentée par de nombreuses ravines.

Dominée par une végétation rase de zone semi-xérophile, se refermant petit à petit par défaut d'usage, elle présente de larges ouvertures paysagères, principalement depuis la RN1a, les vues depuis la route des Tamarins étant souvent bloquées par des premiers plans (talus, végétation).

Dans ce contexte, le quartier de la Grande ravine présente quelques caractéristiques particulières ; en effet, sa situation en surplomb de la RN1a le rend peu perceptible depuis cet axe majeur, à l'opposé de l'urbanisation de la Souris chaude et de la Souris blanche. Les seules vues depuis la RN1a sont fugaces, notamment depuis la rive droite de la Grande ravine.

Le seul axe de découverte est la Montée Panon (RD9), mais à grande distance.



*Les vues depuis la rive droite de la Grande ravine avant son franchissement*

### 3.4.2 – LE CONTEXTE PAYSAGER IMMEDIAT

Enclavé entre deux espaces construits, le site d'étude présente des marges fermées vers le nord et vers le sud, tandis que les marges est et ouest (amont et aval) sont aujourd'hui largement ouvertes sur le grand paysage.



*La frange nord*



*La frange sud*



*L'ouverture vers l'horizon*



*L'ouverture vers les hauts*

## 3.5 – LES DONNEES FONCIERES

Le foncier est divisé en douze parcelles:

Référence cadastrale	Surface totale (m2)	Surface projet (m2)	Propriétaire
AE266	1950	901	Département
AE273	242	242	TO
AE277	19	19	SAFER
AE472	2415	2415	TO
AE473	3713	3713	TO
AE474	9933	1857	TO
AE544	11	11	Commune de Trois Bassins ( Fondation Atd Quart Monde en preneur à construction)
AE547	73	73	Commune de Trois Bassins
AE548	34781	18705	Commune de Trois Bassins
AE549	902	623	Commune de Trois Bassins
AE550	3552	3552	Commune de Trois Bassins
AE887	3989	3989	Commune de Trois Bassins (Fondation Atd Quart Monde en preneur à construction)
TOTAL	61580	36100	



## 3.6 – LES RISQUES

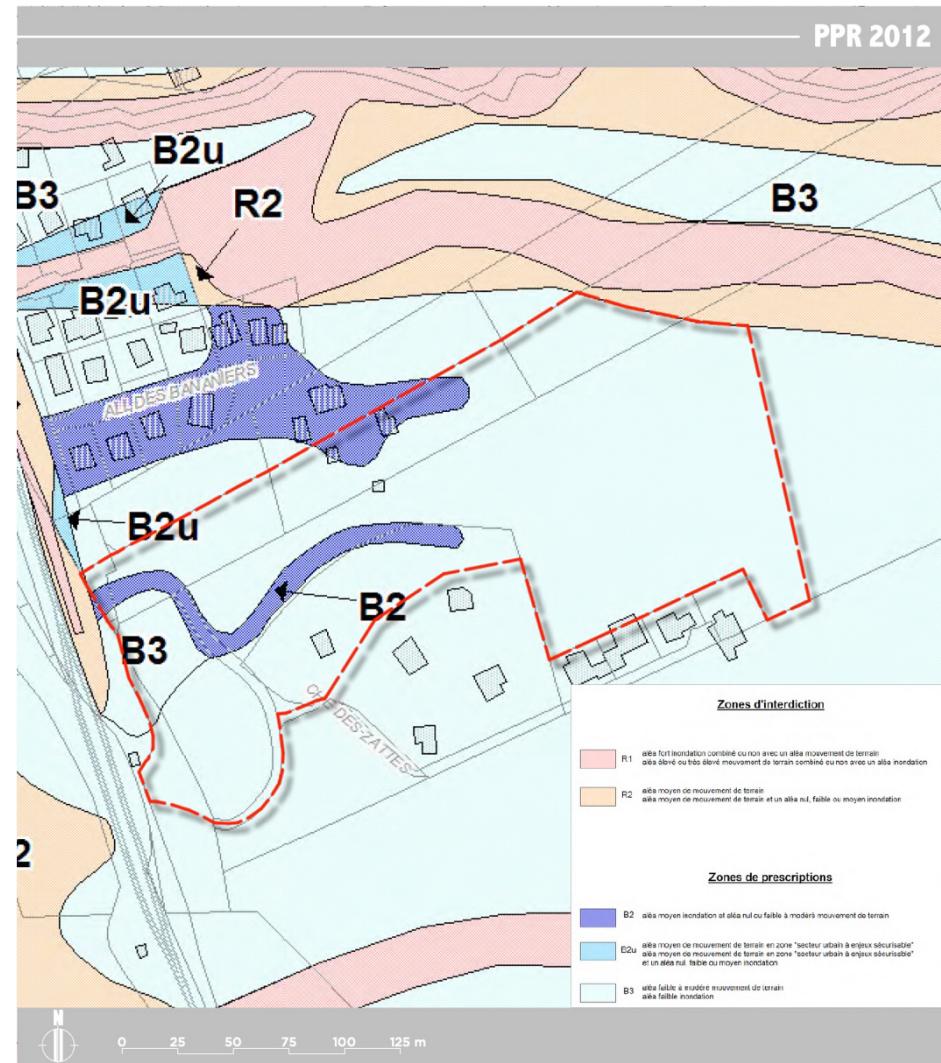
Le PPR applicable a été approuvé le 19 décembre 2013.

Il impacte de manière limitée le périmètre d'étude avec des surfaces ponctuelles couvertes par un zonage B2. Les conséquences sur la constructibilité des terrains sont limitées (cf extrait du règlement ci-dessous).

### Constructions et ouvrages :

#### *Dans l'ensemble des zones B2*

- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- la création ou l'aménagement de parkings souterrains ;
- la création ou l'extension d'établissements sensibles (voir définition en annexe) ;
- la création de nouvelles surfaces destinées à l'habitation ou aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, situées au-dessous de la cote de référence.



## 4 – CONTEXTE URBAIN

### 4.1 – L'ARMATURE URBAINE ELARGIE

Le périmètre d'étude 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.

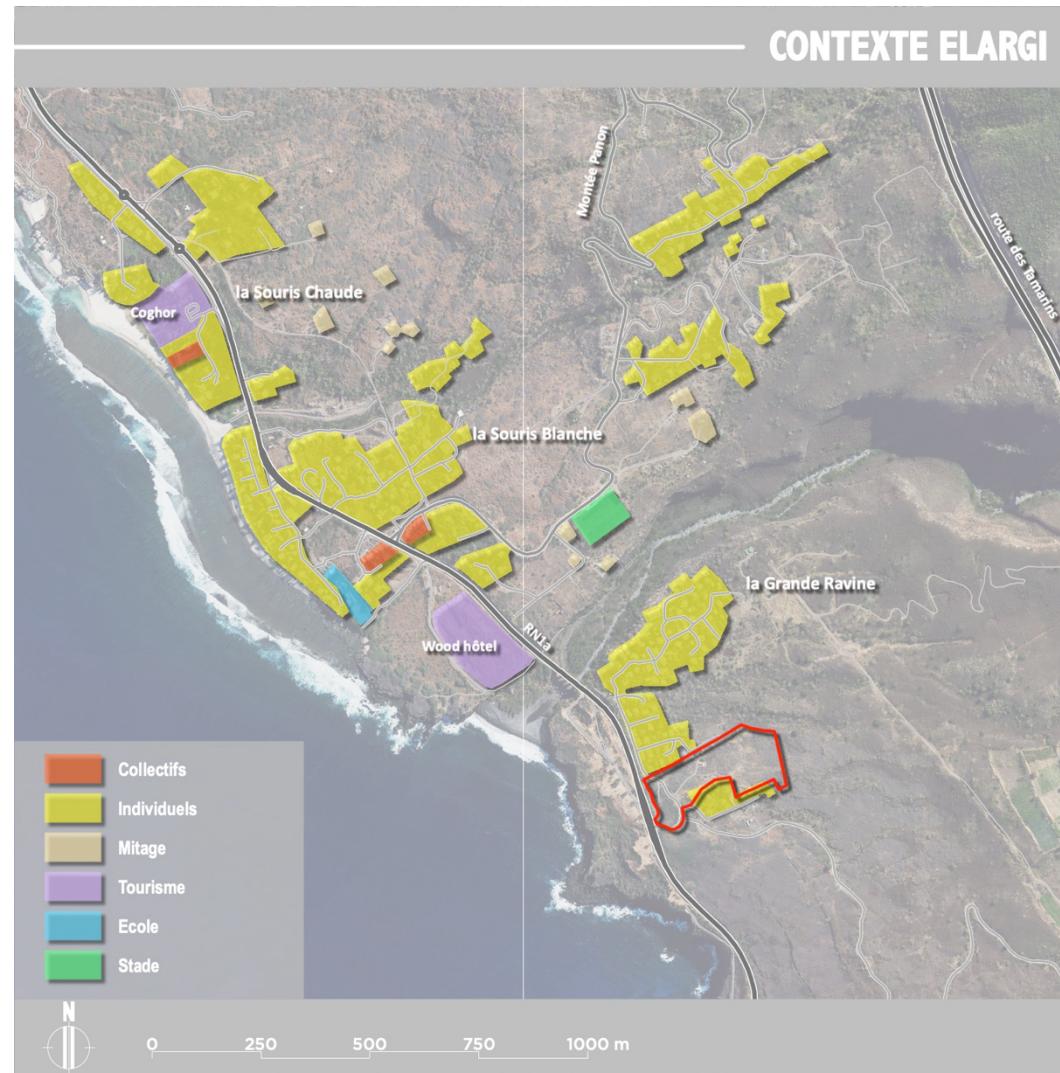
Cette urbanisation s'est développée autour de la RN1 et du CFR, avant sa disparition. Segmentée par les ravines de la Souris chaude, la ravine longeant le chemin des Poivriers et la Grande ravine, ce secteur n'a pas pu développer de liaisons intermédiaires, les voies de desserte étant du coup cloisonnées 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).

## 4.2 – LE CONTEXTE PROCHE

Le site d'étude 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.

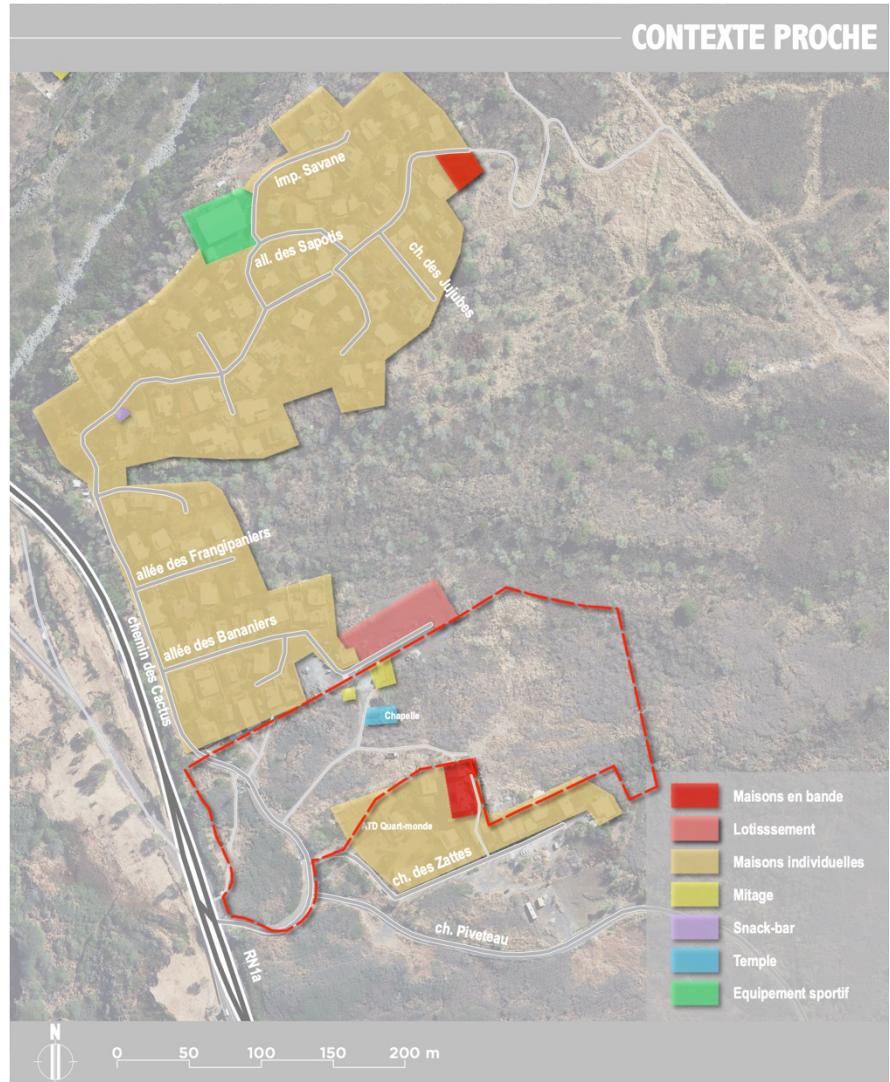
La partie la plus développée se situe au nord, le long de la Grande ravine, on y trouve le seul équipement du secteur, le plateau noir couvert, en attendant la livraison d'une aire de jeux pour la fin de l'année 2025.

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





*Chemin Cactus, partie basse*



*Chemin Cactus*



*Opération de maisons en bande chemin Cactus*



*Chemin des Zattes*



*ATD Quart Monde*



*Le temple sur le terrain (bâtiment jaune)*



*Le chemin au milieu du terrain d'étude*



*Le débouché du chemin sur le chemin Cactus*

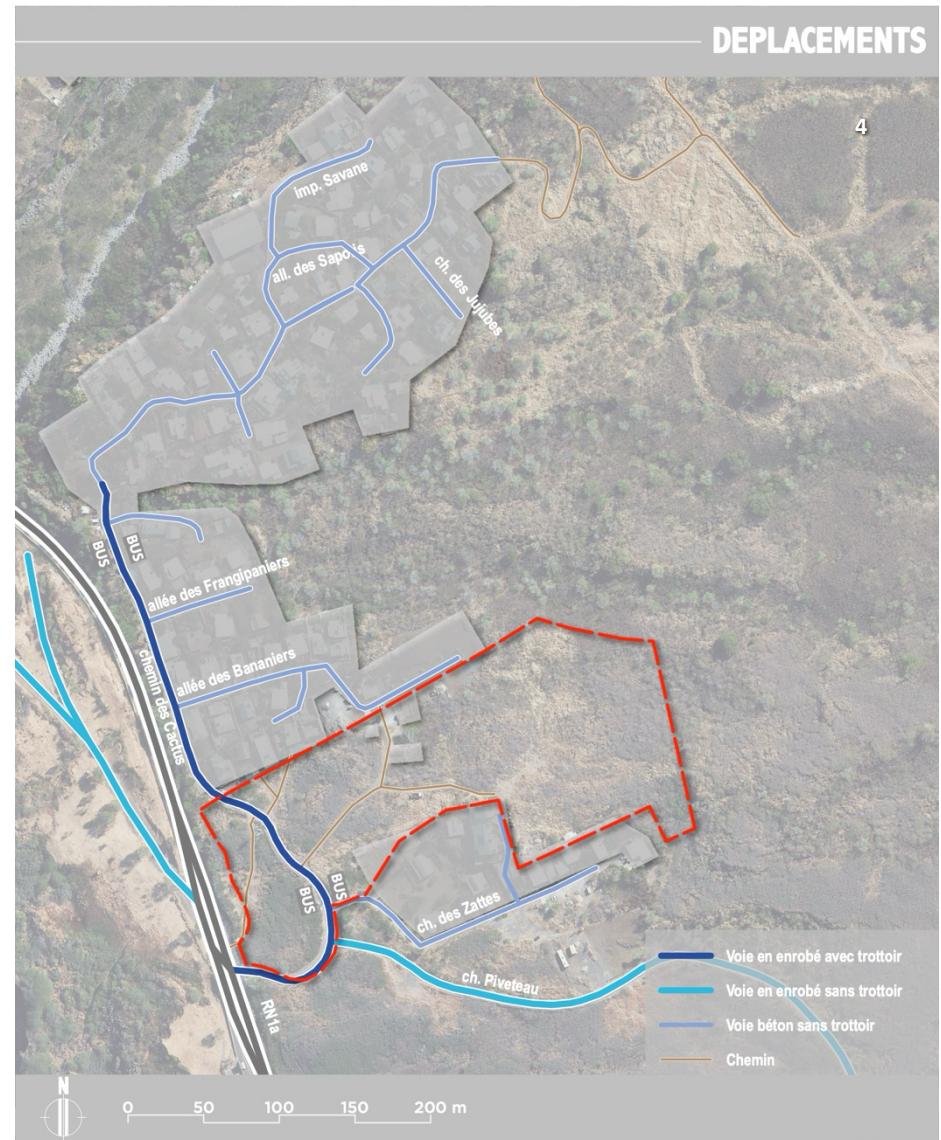
## 4.3 – LA TRAME VIAIRE ET LES DEPLACEMENTS

### 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.



# 5 – LES ENJEUX D'HABITAT

## 5.1 - LES BESOINS EN LOGEMENTS ISSUS DU PLH

Le PLH 2020-2026 du TO définit des besoins de l'ordre de 67 logements/an pour Trois-Bassins, soit une production globale d'environ 400 logements.

En ce qui concerne le logement social, l'objectif est d'environ 190 logements. Pour le littoral, l'objectif global est compris entre 100 et 200 logements sur les 6 ans, avec plus de 40 logements sociaux.

Le PLH flèche clairement l'extension du littoral sud dans son programme. Un total de 147 logements est affiché qui correspond à l'opération des Zattes complétée à l'époque par deux projets connexes aujourd'hui abandonnés.

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

Commune / Quartier	Production globale				
	Objectif de production total / an		Nombre de logements autorisés entre 2020 et 2023	Ecart de production sur les 4 premières années du PLH	Objectifs (Min) annuels redéfinis pour l'atteinte de l'objectif échéance PLH
	Min	Max			
<b>Les Trois-Bassins</b>	<b>67</b>		<b>542</b>	<b>274</b>	<b>67</b>
Centre - Montvert - Bois de Nefles	33	50	292	160	33
Grande Ravine				0	0
Littoral - Souris Blanche	17	33	239	171	17
Forêt des Hauts de Trois-Bassins	0	0	0	0	0

Nom quartier PLH	Objectif de production logements locatifs sociaux (LLTS/LLS/PLS) PLH à 6 ans	Logements financés 2020-2023	Logements Programmés en 2024	Reste à réaliser (2025)
<b>Trois-Bassins</b>	<b>190</b>	<b>87</b>		<b>103</b>
Forêt des Hauts de Trois-Bassins		0	0	0
Centre - Montvert - Bois de Nefles - Grande Ravine	>102	87	0	15
Littoral - Souris Blanche	>42	0	0	42

Commune	Quartier PLH	Localisation / amature urbaine du SCOT	Opération	Surface foncier (m²)	Initiative	Logements PLH
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Alambic (A16/67)	658,75	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Alambic (AK/1209)	899,75	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Alambic (AK/824)	997,40	Publique	4
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Entrée de Ville	3910,86	Publique	30
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Montvert - extension Ferrand	27398,23	Publique	30
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	RHI Bois de Nefes tranche 2 - Trois Bassins	6978,06	Publique	20
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	RHI Montvert tranche 3	34288,25	Privee	0
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	SHLMR chemin Armanet	2187,37	Privee	0
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	hors espace urbain de référence	15988,24	Publique	40
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	Touring Hotel	1353,71	Publique	0
Trois Bassins	Centre - Montvert - Bois de Nefles	VR - Trois Bassins	hors espace urbain de référence	1530,61	Publique	4
Trois Bassins	Grande Ravine	TRH - Trois Bassins	Alambic (AK/437)	20537,21	Publique	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	AP centralité Souris Blanche	47915,47	Publique	147
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Appel a projet - Extension Littoral Sud	9825,40	Privee	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Constellation	29959,00	Publique	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Littoral Nord	7552,89	Privee	0
Trois Bassins	Littoral - Souris Blanche	VR - La Souris Blanche	Littoral Nord prive	6139,44	Publique	0

## 6 – LES DONNEES REGLEMENTAIRES

### 6.1 – LE SCOT DU TCO

Approuvé le 21 décembre 2016, la révision du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) s'inscrit dans la lignée du SAR de 2011 en préconisant une limitation forte de l'extension urbaine pour la préservation des espaces naturels et agricoles.

**Document « intégrateur »** au regard de la hiérarchie des normes, le SCoT approuvé devient donc le document de référence pour les documents d'ordre inférieur (PLU), il n'est donc plus nécessaire d'étudier la compatibilité des PLU par rapport au SAR (Schéma d'Aménagement Régional), seule l'analyse par rapport aux dispositions du SCoT suffit (article L.131-4 du code de l'urbanisme).

Une modification n°1 a été approuvée 7 octobre 2022 pour la mise en compatibilité du SCoT avec la loi ELAN, dans le cadre du renforcement de la mise en œuvre de la loi Littoral. Il s'agissait donc de définir au niveau du SCoT les « agglomérations », les « villages » et les autres « secteurs déjà urbanisés ». Cette modification n'a pas d'impact sur le secteur de la Grande ravine

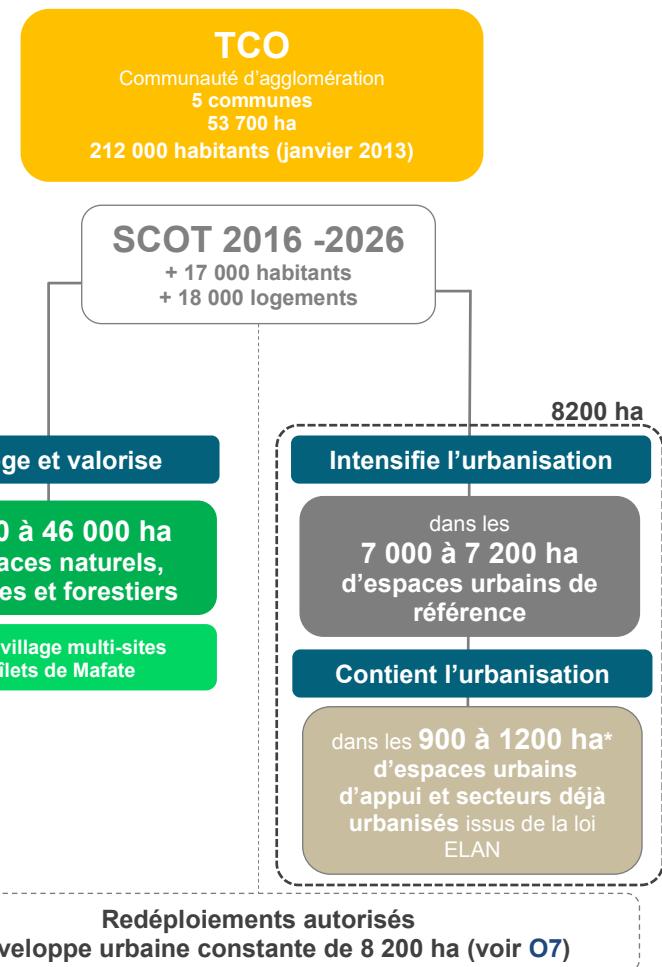
A ce stade, il s'agit donc d'étudier la situation du périmètre d'étude par rapport aux différentes orientations et cartographies du SCoT pour déterminer sa situation.

## 2.1 - LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Partant du constat que la croissance démographique (et donc le nombre de logements à réaliser) a nettement chuté depuis 2011, date d'approbation du SAR, le DOO du SCoT de 2016, document prescriptif, limite très fortement les extensions urbaines, puisqu'il estime que « dans les dix ans à venir, **les développements urbains (...) ne seront pas localisés dans les zones d'extension urbaine potentielle** que le SCoT1 avait identifié en compatibilité avec le SAR<sup>1</sup> ».

Le principe associé est celui de « **l'enveloppe urbaine constante** ». Quelle que soit l'évolution des PLU des cinq communes de l'ouest, la somme des Espaces Urbains de Référence (Espaces Urbains à Densifier (les zones U) et Espaces d'Urbanisation Prioritaire (les zones AU et AU indiquées)) doit toujours être compris entre 7 000 et 7 200ha.

Autrement dit, les Zones Préférentielles d'Urbanisation (hachures noires sur la carte de l'organisation générale de l'espace, paragraphe suivant) ne pourront être utilisées dans les dix ans à venir, pour prévoir de nouvelles zones à l'urbanisation.



\*dont TRH

<sup>1</sup> DOO modifié page 27

## 2.2 – ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE

le SCoT classe le littoral de Trois-Bassins en ville-relais.

A cette notion se rattache deux prescriptions principales :

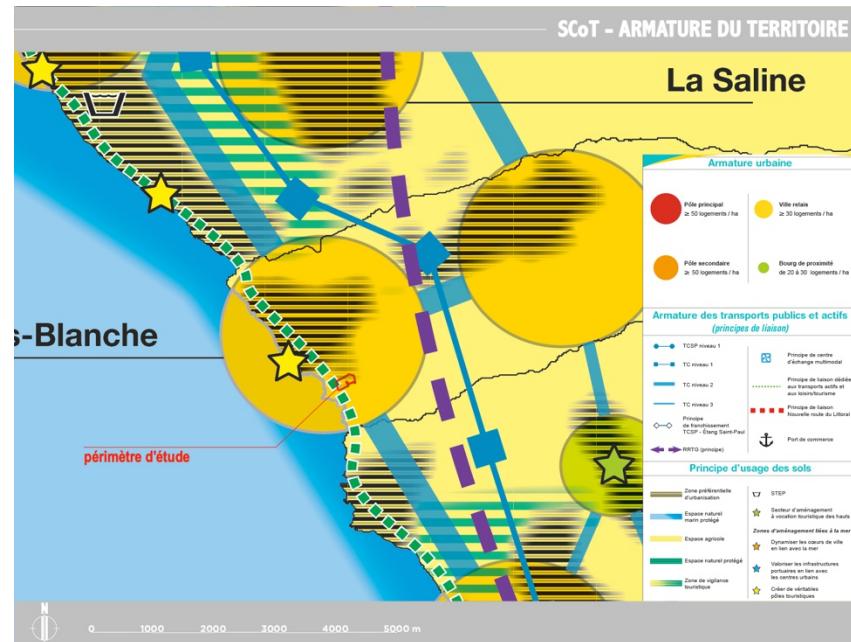
- Une densité minimale à atteindre pour les opérations : 30log/ha afin de contribuer à la protection des espaces naturels et agricoles en limitant la consommation de surfaces
- Une Zone Préférentielle d'Urbanisation définissant l'enveloppe dans laquelle les extensions urbaines pourront être autorisées



Le périmètre d'étude est également concerné par :

- Un principe de liaison dédié aux transports actifs et aux loisirs/tourisme Principe de liaison dédiée aux transports actifs et aux loisirs/tourisme
- la création de véritables pôles touristiques Créer de véritables pôles touristiques

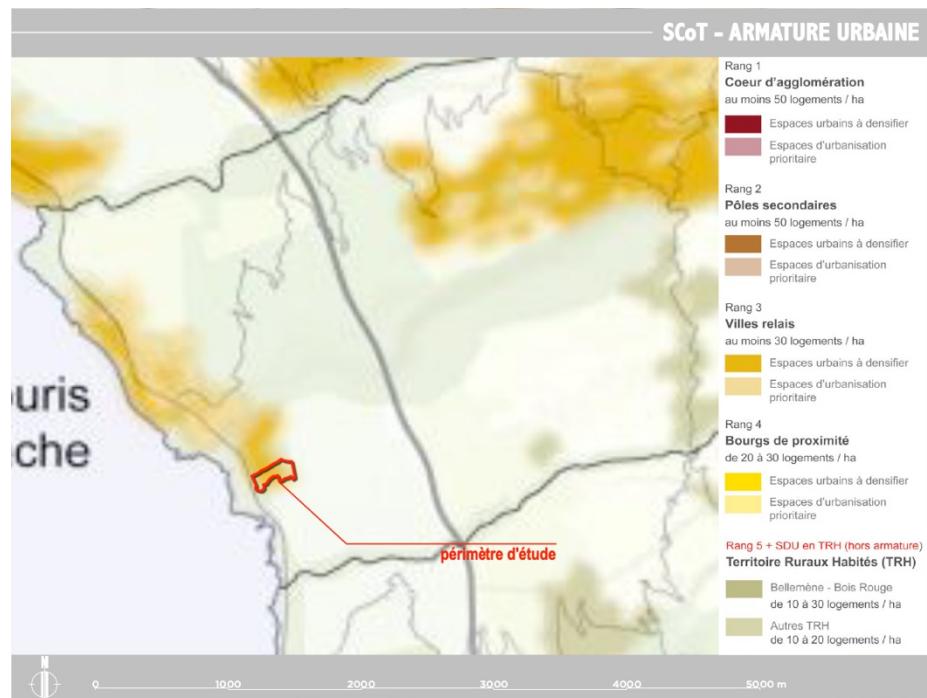
Le terrain d'étude s'inscrit dans la ZPU, dans l'enveloppe urbaine.



## 2.3 – ARMATURE URBAINE

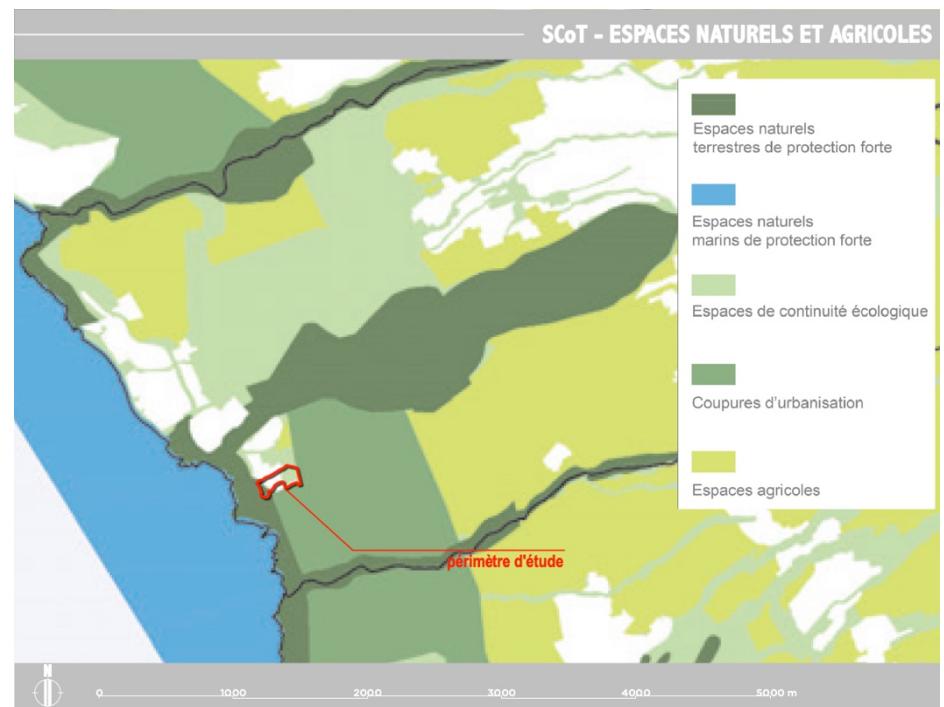
Sur la carte ci-contre, la situation du périmètre d'étude est claire : il se situe dans les Espaces Urbains à Densifier (EUD), en marron foncé et les Espaces d'Urbanisation Prioritaire (EUP), en marron clair.

Ceci est logique puisque les EUD correspondent aux zones U des PLU et les EUP aux zones AU.



## 2.4 – ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La partie amont du terrain, correspondant à la zone 2AU, se situe dans les espaces de continuité écologique, tandis que la partie aval, appartient aux espaces naturels terrestres de protection forte.



## 2.5 – INTERFACE VILLE-NATURE

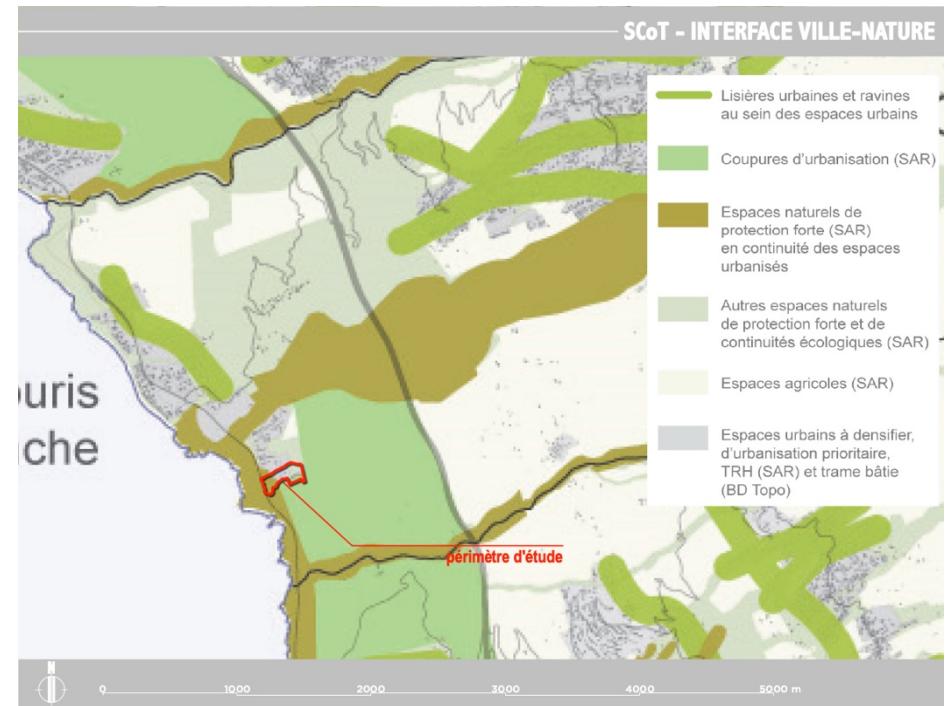
A la suite de la charte paysagère du TCO, le SCoT a fait suivre les recommandations concernant l'intégration paysagère des projets urbains au travers de l'orientation O9<sup>2</sup>. Cela se traduit principalement par des prescriptions assez généralistes sur le traitement des lisières, dont les berges des ravines, ce qui touche donc le périmètre d'étude puisqu'il se situe en limite d'une coupure d'urbanisation

### O9 - Les lisières urbaines et abords des ravines- Nature, agriculture, paysage et urbanisation.

Les PLU et les projets de développement urbain sont conçus de façon à protéger et valoriser les espaces représentant les limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Ils visent, en particulier, à y garantir et développer quatre fonctions importantes :

- **Paysagère** : protection des cônes de vue et des sites classés et inscrits, notamment ;
- **Ecologique** : avec d'une part, l'aspect biodiversité en y identifiant, en tant que de besoin, les corridors constitutifs des continuités écologiques et d'autre part l'aspect lutte contre la pollution avec, en tant que de besoin, la réalisation d'ouvrages de collecte des eaux pluviales et eaux usées, notamment ;
- De **qualité urbaine** : avec l'intégration d'espaces publics de proximité, de cheminements pour les modes actifs de déplacement, de jardins collectifs et leur contribution à la réduction de l'inconfort thermique dans les espaces urbanisés. Soient toutes fonctions permettant de créer des séries urbaines souhaitables.
- **Agricole** : d'une part en veillant à éviter l'apparition de zones agricoles enclavées et, d'autre part, en y favorisant l'agriculture urbaine et périurbaine.

Cette compatibilité sera étudiée dans le cadre du contrôle de la procédure d'aménagement (ZAC, PA) si le projet prévoit la construction d'une surface de plancher supérieure à 5 000m<sup>2</sup> pour les lotissements (article L.142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme).



<sup>2</sup> DDO page 28 orientation O9

## 6.2 – LE PLU

### LE PADD

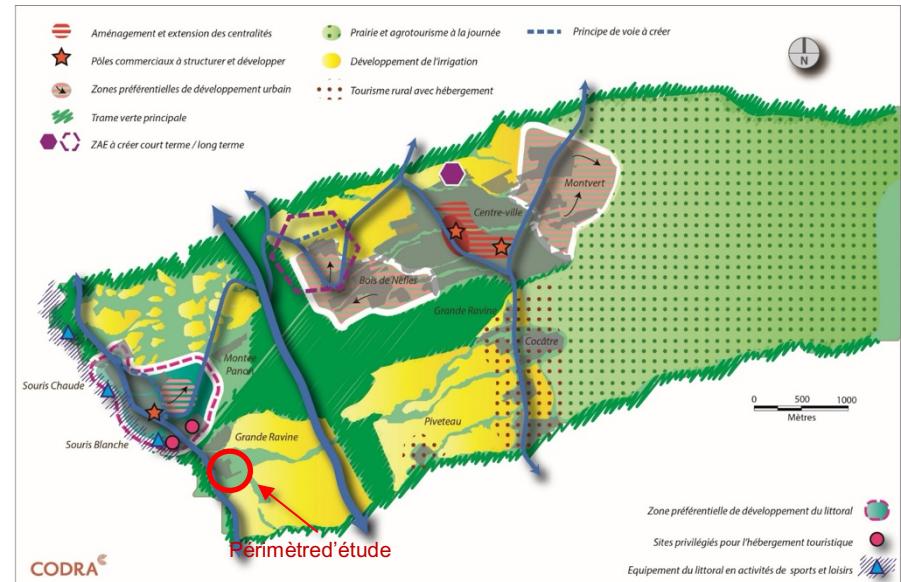
Le projet d'évolution du PLU par la présente procédure de déclaration de projet est compatible avec le PADD du PLU approuvé le 21 février 2017. En effet, ce dernier fixe pour le Littoral l'objectif d'édifier à long terme une ville durable, mixte et attractive.

*« Amorcer l'armature urbaine, établir les connexions avec le tissu existant, structurer et donner de la consistance, épaisser le tissu urbain existant et édifier de premières opérations très qualitatives, favoriser l'investissement par le privé et le développement commercial. »*

Le fait que le périmètre d'étude soit en-dehors de la zone préférentielle de développement du littoral n'est pas un obstacle puisque l'opportunité du projet doit être analysée dans un principe de compatibilité et non de conformité avec le PADD.

### LES OAP

Il n'existe pas d'OAP sur le secteur dans le PLU applicable.



## LE ZONAGE

Le périmètre d'étude est couvert par trois zonages :

- La zone Ub, directement constructible
- La zone 2AUa, correspondant aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR
- La zone Acu, correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011

Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de faire évoluer la zone 2AUa en zone 1AU.

La partie en Acu doit accueillir des aménagements légers qui devront être compatibles avec les dispositions de la zone.

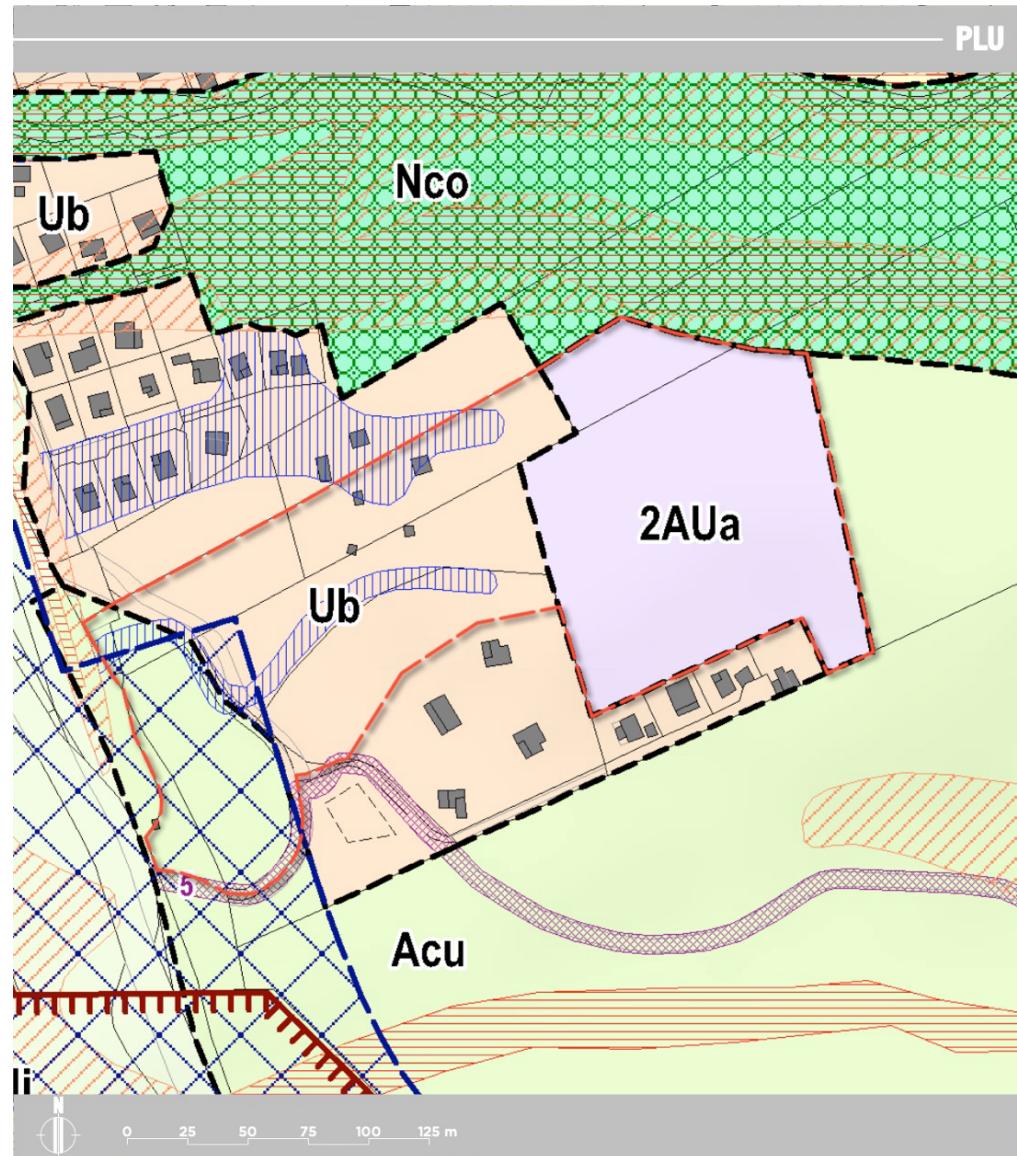
## LE REGLEMENT ECRIT

Les principales dispositions de la zone Ub :

- Alignement ou retrait (4m) par rapport aux emprises publiques
- Une mitoyenneté sur les limites latérales
- Retrait de 3m par rapport aux limites de fond de propriété
- 50% d'emprise au sol
- 12m au faîte et 8m à l'égout
- 30% d'espaces verts

Concernant la zone 2AUa, il convient de se référer à la zone Ua :

- Alignement pour les constructions ave bureaux, commerces ou artisanat à rez-de-chaussée, retrait (4m) par rapport aux emprises publiques pour les autres



- Deux mitoyennetés sur les limites latérales
- Retrait de 3m par rapport aux limites de fond de propriété
- 60% d'emprise au sol
- 14m au faîte et 10m à l'égout
- 20% d'espaces verts

Dans la zone Acu, seuls 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.
- 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

A priori, des aménagements paysagers et une mise en valeur touristique ne sont pas autorisés.

## 6.3- SERVITUDES

Le périmètre n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique telles qu'un périmètre monument historique ou la protection d'un captage.

# 3<sup>EME</sup> PARTIE LES PROJETS

# 1 - L'AMENAGEMENT DU LITTORAL DE TROIS-BASSINS

# LE PLAN-GUIDE

Devant la non maîtrise du développement du littoral, soumis à une pression récente mais de plus en plus importante, la commune et ses partenaires ont décidé le lancement d'études en vue d'encadrer ce développement pour davantage de mixité et la préservation du cadre paysager.

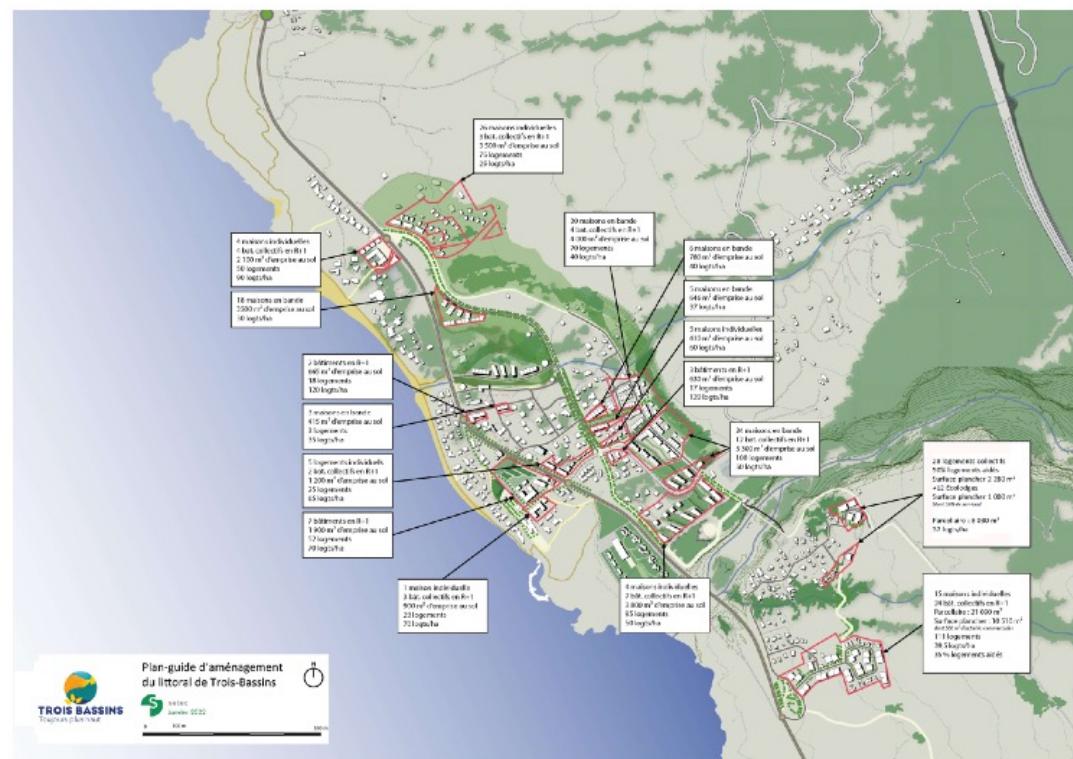
Les premières réflexions sur l'aménagement du littoral de Trois-Bassins (étude Babylone Avenue-2013) n'ayant pas abouti à une déclinaison opérationnelle, une nouvelle étude a été lancée en 2019 (étude Setec) qui a abouti à l'élaboration d'un plan-guide, dont la mise en œuvre opérationnelle est aujourd'hui une réalité avec le lancement de nombreux projets de construction.

S'appuyant sur les éléments du paysage, le contexte urbain, la capacité de mobilisation du foncier, ce projet majeur développe une double temporalité (court terme et long terme).

A court terme, ce sont 6,6ha qui sont mobilisés, dont 2,2ha de foncier public ou partenaire, permettant la réalisation de 199 logements dont 65 sur le foncier maîtrisé.

A long terme, 12,5ha supplémentaires sont aménagés (4ha publics) représentant 376 logements supplémentaires (121 sur le foncier maîtrisé).

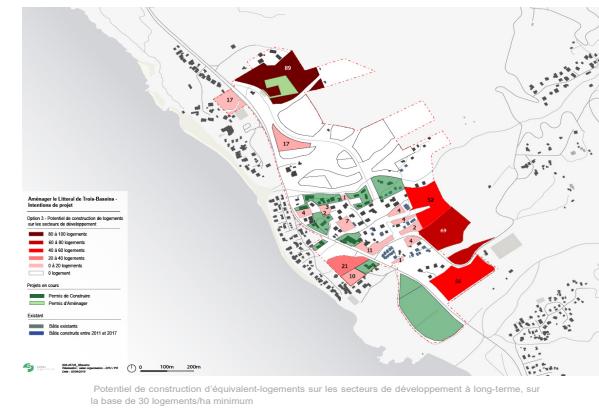
Dans ces calculs n'étaient pas intégrées les potentialités identifiées sur le quartier de la Grande ravine, qui représentent 2,9ha pour 150 logements.



## PLAN GUIDE – COURT TERME



## PLAN GUIDE – LONG TERME



## 2 – LE PROJET SUR LE PERIMETRE D'ETUDE

Une étude de faisabilité a été réalisée en 2018 sur le secteur de la Grande ravine (LD Austral) qui a conduit à l’élaboration du projet présenté ci-contre, qui s’appuie sur les principes suivants :

- Une entrée de quartier soignée
- Des espaces publics généreux organisés autour d’une placette urbaine, d’une aire de jeux et d’un jardin tropical aménagé en partie basse
- Desserte viaire organisée autour d’une voie centrale à double-sens, d’une boucle résidentielle en sens unique vers l’allée des Bananiers et des continuités piétonnes avec le tissu environnant

Le programme prévoit 111 logements, comprenant 35% de logements aidés, soit 40 logements.



# 3<sup>EME</sup> PARTIE L'ANALYSE DES CAPACITES D'EVOLUTION

# 1 – LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vient renforcer notamment la maîtrise du développement urbain en introduisant notamment l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » et de multiples règles d'optimisation des sols.

A ce titre, la loi impose aux collectivités la réalisation **d'une étude de densification des zones déjà urbanisées avant l'ouverture de nouvelles zones.**

## Article L.151-5 CU

*(Le PADD) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés*

Il s'agit donc de justifier que les potentialités de construction dans le tissu existant :

- ont bien été prises en compte
- ont été mises en relation avec les besoins exprimés notamment au travers du PLH

afin de dégager un bilan qui pourrait mettre en évidence des besoins complémentaires à satisfaire au travers de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

**En l'espèce, il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones sur des espaces naturels et agricoles puisque le terrain d'assiette du projet se situe déjà en zone à urbaniser ; l'étude de densification n'est donc pas exigible réglementairement.**

Néanmoins, le choix de modifier le classement du périmètre d'étude pour le basculer en zone à urbaniser à court terme doit pouvoir s'appuyer, pour être justifié, sur un besoin réel de construction de nouveaux logements, au vu des disponibilités réelles dans le périmètre élargi du littoral de Trois-Bassins, en lien avec les besoins exprimés à l'échelle du PLH intercommunal.

Il va donc s'agir d'étudier :

- les capacités de densification du tissu existant: analyse quantitative et qualitative spécifique
- les programmes réalisés dans le cadre du plan-guide
- les programmes à réaliser : analyse quantitative et qualitative permettant de dégager une temporalité de mise en œuvre réaliste (freins fonciers, techniques, réglementaires, opérationnels...)

## 2 – LES LEVIERS DE DENSIFICATION

### 2.1 – LE CADRE METHODOLOGIQUE

Dans son guide relatif aux études de densification<sup>3</sup>, l'AGORAH mentionne trois leviers à la densification des espaces urbains :

- Les logements vacants
- Les friches
- Les espaces déjà urbanisés

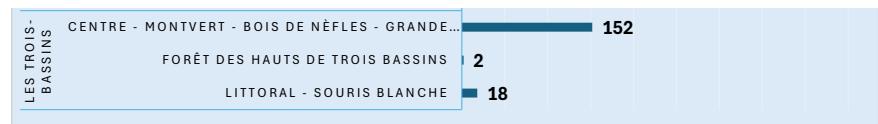
#### 2.1.1 - LES LOGEMENTS VACANTS

Le taux de logements vacants est un bon indicateur de la pression qui s'exerce sur un territoire.

Le rapport de l'observatoire du PLH année 3 (2023-2024) décrit un taux de vacance moyen sur le TO 3,3%, Trois-Bassins se situant au-dessus de la moyenne intercommunale (6,2%).

	Parc privé global en 2022	Taux de logements privés vacants depuis au moins 2 ans
<b>Le Port</b>	5 950	3,7%
<b>La Possession</b>	11 041	1,4%
<b>Saint-Leu</b>	14 587	3,3%
<b>Saint-Paul</b>	40 925	3,6%
<b>Les Trois-Bassins</b>	2 786	6,2%
<b>Territoire de l'Ouest</b>	75 289	3,3%

Si l'on regarde à l'échelle des quartiers PLH de la commune, la situation est assez contrastée avec une vacance majoritairement située dans le centre.



Graphique 5 : Nombre de logements vacants depuis au moins deux ans par quartier PLH en 2022

Ceci confirme l'existence d'un marché du logement tendu sur la partie littorale.

#### 2.1.2 - LES FRICHES

Au sens du code de l'urbanisme, l'article I 111-26, définit comme friche :

[...] « Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. les modalités d'application de cet article sont fixées par décret. [...] »

A la différence des logements vacants ou des dents creuses, les friches ne sont pas des situations exclusives. En effet, un logement vacant peut se trouver dans une friche, de même qu'une dent creuse peut concerner une friche.

Le calcul surfacique des friches doit donc être croisé avec les autres données de la densification pour éviter les doublons.

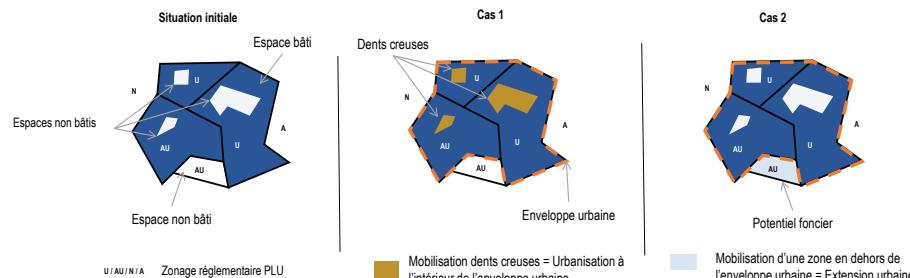
<sup>3</sup> Guide relatif aux attendus de l'étude densification des zones déjà urbanisées / 2022 - AGORAH

Le rapport de l'observatoire du PLH année 3 (2023-2024) recense 17 friches sur le territoire communal, mais seulement 6 qui concernent les zones résidentielles ou mixtes, sans préciser leur localisation.

### 2.1.3 - LES ESPACES DEJA URBANISES

#### CADRE METHODOLOGIQUE

Le travail réalisé par l'AGORAH en 2023 sur la mutabilité des espaces déjà urbanisés sert de base de référence pour la définition des capacités de densification.



Le fichier de base est un traitement exhaustif à la parcelle du potentiel de densification au regard de :

- L'occupation : bâti, non bâti
- La situation foncière : nombre de propriétaires, indivision
- Les typologies du bâti : emprise, hauteur, état, âge, position sur la parcelle
- La desserte en réseau

Cela permet de déterminer :

- La présence de dents creuses
- La mutabilité horizontale (regroupement de parcelles, BIMBY)
- La mutabilité verticale (surélévation)

L'application des données réglementaires permet de déterminer de manière très théorique le nombre de logements réalisables.

Cette donnée brute doit surtout être retravaillée pour correspondre à la réalité du quartier étudié et ses caractéristiques urbaines, topographiques présentées plus haut.

Deux typologies d'espaces sont définies par l'AGORAH pour déterminer les capacités d'évolution des tissus :

- les dents creuses : elles se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- les potentiels fonciers, hors de l'enveloppe urbaine actuelle mais dans les Espaces Urbains de Référence du SAR ; ils correspondent à des extensions en contiguïté de l'existant (zone U ou AU des PLU non construites à de jour)

#### NOS HYPOTHESES DE TRAVAIL

Le développement récent du quartier, sa faible densité actuelle en lien avec son caractère résidentiel croisés avec notre connaissance du quartier et de son évolution dans les vingt dernières années nous amène à partir sur l'hypothèse que sa densification passera avant toute chose par la mobilisation des dents creuses et, dans une moindre mesure, par une mutabilité horizontale. La mutabilité verticale nous semble beaucoup plus hypothétique (pression foncière pas assez forte, attachement au caractère résidentiel, contraintes topographiques et de réseaux, surtout viaire).

Par souci de simplification, du fait de l'existence du plan-guide qui fixe déjà un cadre de l'évolution du quartier et au vu de la faible étendue du périmètre d'étude, nous avons modifié les typologies d'espaces pour

raisonner plutôt sur les espaces U ou AU pris en compte ou non par le plan-guide.

## 2.2 - LES POTENTIALITES FONCIERES

### 2.2.1 - LES POTENTIALITES FONCIERES HORS PLAN-GUIDE

La présente analyse a été réalisée sur la base :

- de l'orthophoto IGN 2022
- des renseignements fournis par la mairie sur la base des PC, PA en cours ou accordés récemment

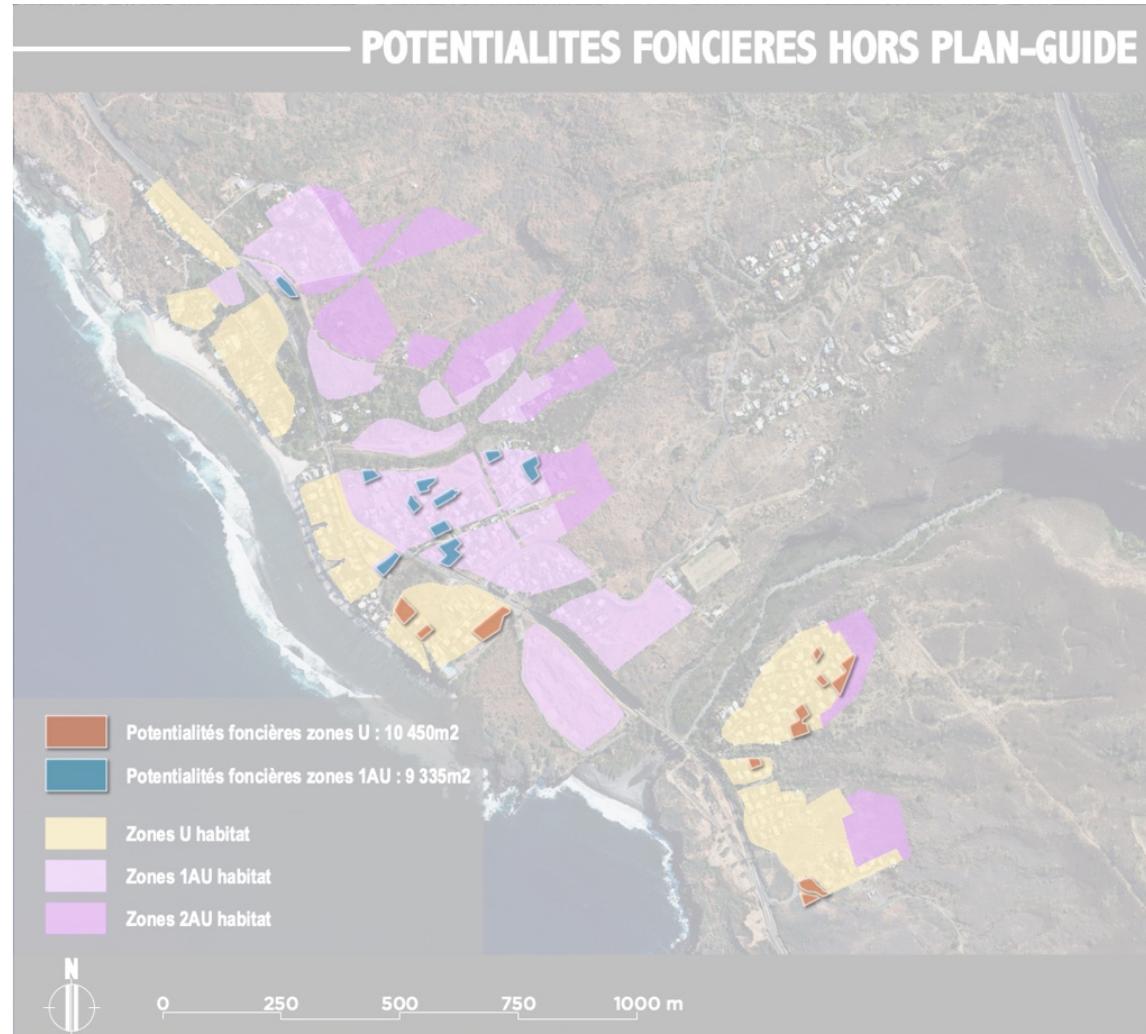
Au total, ces dents creuses représentent 1,98ha, se répartissant à peu près équitablement entre zones U et 1AU.

Au-delà de ce chiffre qui semble montrer des capacités de densification conséquentes, il convient d'analyser plus finement leurs caractéristiques physiques et spatiales.

On peut remarquer tout d'abord l'importance de l'émettement de ces surfaces. On dénombre 21 terrains, dont la surface moyenne est de 942m<sup>2</sup>.

Ces surfaces ne permettent la réalisation d'opérations conséquentes et débouchent la plupart du temps en simple redécoupage parcellaire pour la réalisation de maisons individuelles.

En prenant comme hypothèse une densité moyenne de 30log/ha, on obtient le chiffre d'environ **60 logements, qui seront en totalité des logements privés.**



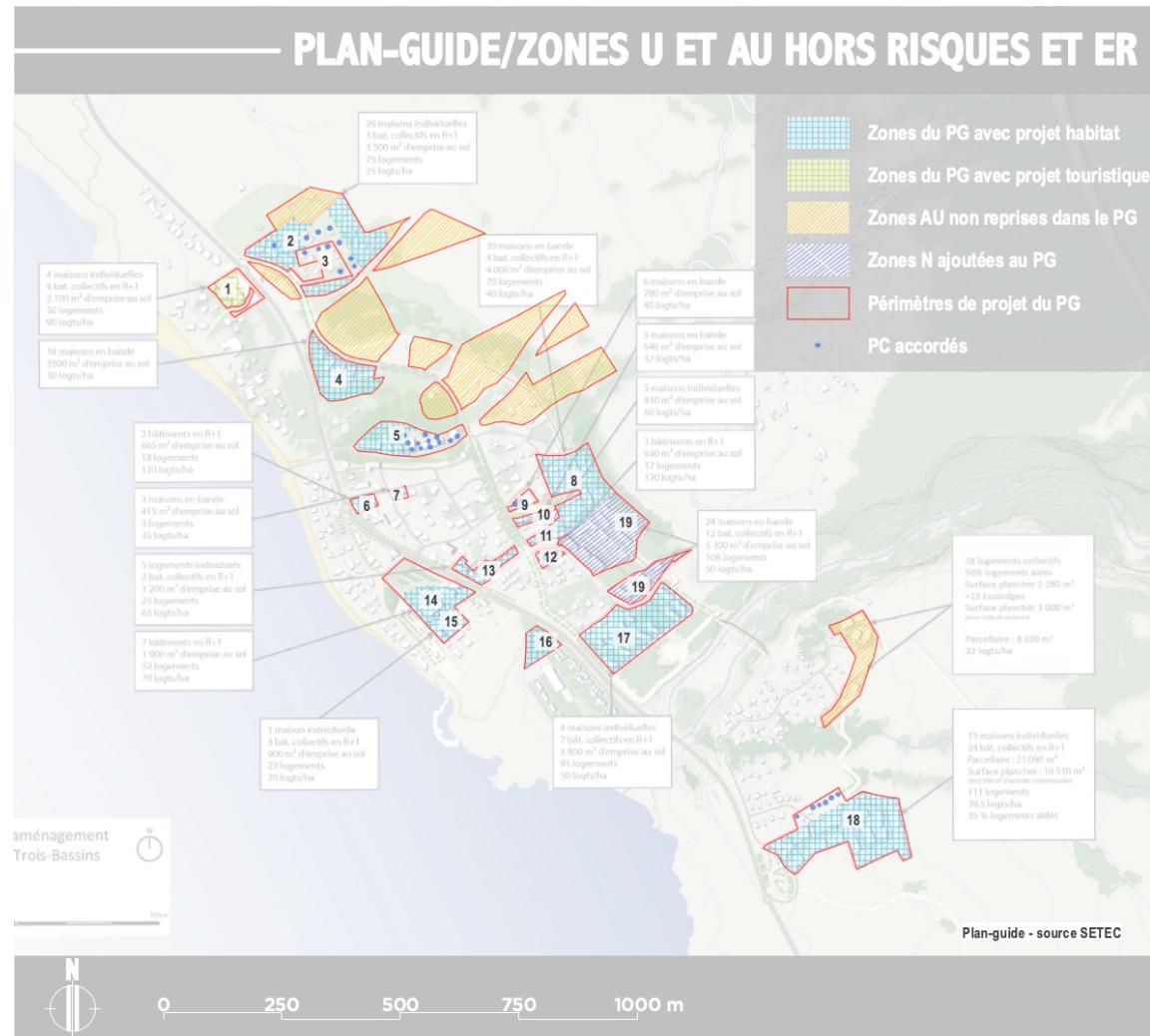
## 2.2.2 - LES POTENTIALITES FONCIERES DU PLAN-GUIDE

Depuis l'élaboration du plan-guide, des réalisations ont vu le jour, preuve du dynamisme du secteur. Le bilan effectué avec les services de la mairie a permis de faire une mise à jour du programme.

A l'heure actuelle, environ 90 logements ont été réalisés ou sont en cours (PC accordé ou travaux entamés), la totalité étant des logements privés.

Sept projets sont portés par des opérateurs publics :

- secteur 4 (TO/SEDRE) : 18 logements au plan-guide mais un ER qui impose 40 logements aidés.  
Réalisation envisagée pour 2027
- Secteur 5 (commune) : 30 logements aidés définis par l'ER sur la partie restante, ce qui semble irréaliste compte-tenu des risques présents.. Temporalité inconnue
- Secteur 14 (Département) : 52 logements au plan-guide. L'Appel A Projets n'a pas abouti. Programme sans doute modifié pour la réalisation de la polarité. Temporalité inconnue
- Secteur 15 (commune) : 23 logements au plan-guide. Temporalité inconnue
- Secteur 17 (Département) : 95 logements au plan-guide. Les occupations illégales rendent le projet complexe à monter. Temporalité inconnue



- Secteur 18 (Commune/TO) : 111 logements au plan-guide. Correspond au périmètre d'étude. Temporalité aujourd'hui retardée du fait du classement en zone 2AUa
- Secteur 19 (Public/privé) : 108 logements au plan-guide. Actuellement en zone N, la réalisation de ces opérations est hypothétique

Au final, une seule opération, en dehors du terrain d'étude, est susceptible de répondre à court/moyen terme aux objectifs de construction de logements sociaux définis au PLH, celle sur le secteur 4, envisagée en 2027/2028 (40 logements aidés).

### 2.2.3 – SYNTHESES DES POTENTIALITES FONCIERES

L'analyse croisée des besoins issus du PLH et des potentialités foncières du secteur élargi du littoral de Trois-Bassins met en évidence un déficit majeur dans la réponse aux besoins en logements sociaux, dans une temporalité à court terme :

- Des besoins estimés à plus de 40 logements
- Des capacités hors plan-guide qui ne concerneront que le logement privé
- **Aucune programmation de logements sociaux/aidés à court terme**

**La prise en compte dans ce contexte du projet d'aménagement du chemin des Zattes, objet du présent dossier, au vu de la maîtrise foncière, de l'existence d'une étude de faisabilité validée, le lancement des études de maîtrise d'œuvre, permettra de pallier à ces manques en envisageant la mise en œuvre du projet dans une temporalité très courte.**

n°	Zonage PLU	Foncier	Plan Guide 2021	Actualisation opérationnelle SPL GO 2023	Temporalité	Commentaires
1	U	Territoire de l'Ouest	50 log	Heber. touristique (Type "village de surf")	Inconnue	
2 + 3	1AU/2AU	Privé	75 log	-	En cours	9 coll + 7 ind réalisés / 25 coll (2 opé) en attente de validation de PC
4	1AU	EPFR (TO) / SEDRE	18 log	18 log sous réserve OAP	2027	ER = 40 Logements aidés mini. PLU : 30 logts/ha mini
5	1AU	Privé	Pas de programme sur le PG	-	En cours	PC pour 13 logements ind
5 Bis	1AU	Commune	Pas de programme sur le PG	-	Inconnue	ER 30 logements aidés mini
5 Ter	1AU	Privé	Pas de programme sur le PG	-		Parcelle AB 0047 - PC Coll 20 logts en instruction
6	1AU	Privé	18 log	18 log sous réserve OAP	-	
7	1AU	Privé	3 log	3 log sous réserve OAP	-	
8	2AU	Privé	70 log	70 log si OAP et accès via secteur 11	-	
9	1AU	Privé	6 log	5 log	Réalisé	1 ind + 4 coll
10	1AU	Privé	5 log	6 log	Non démarré	PC 5 coll sept 2023
11	1AU	Privé	5 log	3 log + accès secteur 8 et 19	-	
12	1AU	Privé	17 log	-	Réalisé	13 logts
13	1AU	Privé	25 log	25 log sous réserve OAP	En cours	PC 21 coll + cces sur AB 810/1888/1890 - Potentiel de 20 logts sur AB 1889
14	U	Département	52 log	52 log	Inconnue	APP non abouti/polarité
15	U	Commune	23 log	23 log	Inconnue	Opération mixte/polarité
16	1AU	Privé	Pas de programme sur le PG	-	-	PC déposé caduc - projet parking hôtel ?
17	1AU	Département	95 log	95 log	Inconnue	Occupation illégale problématique
18	U/2AU	Commune/TO	111 log	111 log	Court terme	
19	N	Public autre/Privé	108 log	IG risque d'être difficile à justifier	Long terme	Zone N

# LIVRE II – L'INTERET GENERAL DU PROJET

---

# 1<sup>ERE</sup> PARTIE – L'INTERET GENERAL AU REGARD DES OBJECTIFS ECONOMIQUES, SOCIAUX ET URBANISTIQUES POURSUIVIS PAR LA COMMUNE

# 1 - LES OBJECTIFS SOCIAUX

## 1.1 - LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

### 1.1.1 - 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.

### 1.1.2 - 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).

## 1.2 - 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, cheminement 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.

## 2 - LES OBJECTIFS URBANISTIQUES

### 2.1 – LA STRUCTURATION DU QUARTIER DE LA GRANDE RAVINE

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

### 2.2 – 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.

### 2.3 – 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.

## 3 - 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.

# 2<sup>EME</sup> PARTIE – L'INTERET GENERAL AU REGARD DU SCOT

# 1 – LES OBJECTIFS DU PADD

## 1.1 – OBJECTIF 1 : PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET AGRICOLES

S'inscrivant dans les espaces urbains à densifier et dans les espaces d'urbanisation prioritaires, le projet protège et fait les espaces naturels, forestiers et agricoles.

### PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Les aménagements paysagers des espaces publics et des projets privés (au travers de prescriptions particulières intégrées à un cahier des charges de cession de terrain ou un règlement), les interventions éventuelles sur l'espace naturel s'appuieront sur la palette végétale à grande majorité indigène et endémique, en lien avec la démarche DAUPI et ses préconisations par zonation.

### LES LISIERES URBAINES

Le projet s'intègre parfaitement dans cet objectif de protection et mise en valeur des limites paysagères existantes en projetant la mise en valeur paysagère et touristique de la partie basse du périmètre d'étude.

### OBJECTIF 1 – Protéger et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles, porteurs de valeurs écologiques, paysagères et économiques

Cet objectif se décline selon les trois volets qui suivent

1/ Les espaces et milieux naturels, agricoles et forestiers rendent des services multiples dont la conjugaison contribue fortement à la pérennité du monde du vivant et à la qualité de vie des résidents et des visiteurs d'aujourd'hui et de demain :

- La préservation de la biodiversité
- La constitution de grands éléments de paysage
- La formation de lieux aptes à lutter contre les pollutions et les risques naturels
- L'aménagement d'espaces de loisirs ou de séparation entre les espaces urbains artificialisés : les lisières urbaines,
- La production de valeurs économiques : agriculture et services de loisirs et de tourisme.

A ce titre, ils font l'objet de politiques publiques qui harmonisent les souhaits de la protection et les volontés de la valorisation et du développement, pour autant que ces dernières soient compatibles avec l'ensemble des services assurés par ces espaces.

Dans cet esprit, le schéma de cohérence territoriale prend bonne note des avancées relatives à la détermination des continuités écologiques, dans le cadre de la démarche de production du schéma régional de cohérence écologique.

2/ Le schéma de cohérence territoriale, document principalement d'urbanisme, apporte une particulière attention d'une part, aux espaces d'interface entre l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers : les lisières urbaines, et d'autre part, à la nature en ville . Les premiers sont conçus en visant à protéger et valoriser les qualités écologiques, les structures paysagères et les exploitations agricoles qui y sont localisées. La nature en ville requiert notamment une active politique de végétalisation des espaces urbains.

3/ Dans le cadre de la déclinaison nationale de la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines, le TCO a pris l'initiative de lancer, sur le secteur littoral de Saint Gilles les Bains, un projet expérimental de gestion intégrée mer/littoral (GIML), qui entend regrouper toutes les parties prenantes dans un processus gagnant-gagnant visant à la meilleure prise en compte des enjeux importants, tant environnementaux avec la réserve nationale marine, qu'économiques dans cette localisation phare, première destination de la fréquentation touristique, locale comme extérieure, de l'île de la Réunion.

## 1.2 – OBJECTIF 4 : DEFINIR ET FAIRE VIVRE L'ARMATURE URBAINE DE L'OUEST

La participation du projet à l'affirmation du rôle des villes-relais du littoral balnéaire est clairement définie dans le SCoT qui parle de « la place urbaine en devenir, de la Souris Blanche-Grande ravine ».

### A.3.2- Les villes-relais du littoral balnéaire

Les villes-relais du littoral, Saint-Gilles-les-Bains à Saint-Paul et Saint-Leu centre ville, présentent des caractéristiques sensiblement différentes. L'accessibilité y est meilleure facilitant ainsi le fonctionnement des services publics à réseaux, la problématique de l'assainissement y est toute autre avec des raccordements aisés aux réseaux et aux stations, la situation socio-économique des résidents est plus élevée et enfin leur attractivité balnéaire leur confèrent une vocation touristique évidente que le schéma de cohérence territoriale entend conforter. Une telle vocation est également assignée à la place urbaine, en devenir, de la Souris Blanche- Grande Ravine sur le littoral de la commune de Trois-Bassins.

L'objectif de développement et d'aménagement, s'agissant de ces trois villes relais littorales, est établie en forte cohérence avec le schéma de mise en valeur de la mer qui a déterminé que sur les sites correspondants devaient être mis en œuvre des *zones d'aménagement liés à la mer* (ZALM) visant à développer de forts pôles touristiques et, concernant Saint-Leu et Saint-Gilles-les-Bains, à valoriser les infrastructures portuaires en liaison avec les tissus urbains contigus.

### OBJECTIF 4 - Définir et faire vivre l'armature urbaine de l'Ouest

L'armature urbaine identifie les places urbaines qui du fait de leurs caractéristiques en termes notamment de mixité d'usages, de densité, de desserte tous modes avec nœuds d'intermodalité, de diversité et rayon de fréquentation ou de chalandise des équipements collectifs et commerciaux, et enfin de leur niveau élevé d'emplois localisés, contribuent à «faire ville» c'est-à-dire à structurer le territoire du schéma. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durables définit l'armature urbaine selon deux niveaux hiérarchiques au sein desquels sont reconnus des rangs selon l'importance de la contribution à l'organisation du territoire.

Les places urbaines relevant des rangs 1, 2, 3 et 4 correspondent aux espaces urbains de référence du schéma, ceux dont la contribution à l'organisation de l'espace est significative. Les places urbaines du rang 5 sont identifiées comme des espaces urbains d'appui dont la contribution à l'organisation de l'espace est sensiblement moindre.

Au titre de la typologie des espaces établie par l'article L121-3 du code de l'urbanisme :

- Les places urbaines du premier niveau, celles dont l'importance et la contribution à l'organisation générale de l'espace, est la plus élevée, sont reconnues au sein de la catégorie agglomération.
- Celles du deuxième niveau, dont la contribution à l'organisation du territoire est modérée ou faible, qu'elles soient identifiées respectivement comme Bourgs de proximité ou comme les villages identifiés par la mise en oeuvre de la loi Elan, le sont comme villages.
- Enfin, la troisième catégorie, au titre du même article, est celle des secteurs déjà urbanisés correspondant à des espaces urbains situés en dehors des espaces proches du rivage (périmètre du SMVM) qui, du fait de leur très faible contribution à l'organisation du territoire du schéma, ne relèvent pas de l'armature urbaine.

L'ensemble des constituants de l'armature urbaine et de la typologie des espaces de l'article L121-3 du code de l'urbanisme sont identifiés et localisés dans l'univers des quatre composantes géographiques définies dans le rapport de présentation : Cœur d'agglomération, Pôles secondaires, Villes relais et Bourgs de proximité, auxquelles s'ajoutent, du fait de la loi Elan, deux composantes supplémentaires : Villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) dont la localisation, est définie dans le DOO.

La reconnaissance de cette armature urbaine tient compte certes de l'existant -le poids démographique et économique- des différentes polarités. Mais elle a surtout une grande portée pour le devenir du territoire. Elle va servir de guide pour :

- la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains ;
- la structuration du réseau des infrastructures et services de transports des personnes, des marchandises et des informations ;
- la localisation des principaux équipements et des services publics et privés dont les équipements commerciaux.

Le tableau, le chorème et les lignes qui suivent présentent la nature et la composition de chacun des niveaux et rangs de l'armature urbaine.

## 1.3 – OBJECTIF 9 : REPONDRE A TOUS LES BESOINS DE LOGEMENT

Le projet d'aménagement permet de répondre à une grande partie des objectifs liés au logement :

- Il participe au développement du littoral de Trois-Bassins, projet-phare pour la commune en venant renforcer l'offre en logements dans une partie du littoral jusqu'à présent peu investie dans cette dynamique
- Il facilitera, via une offre alternative de logements, la capacité à résorber l'habitat dégradé (relogement provisoire le temps des travaux d'amélioration)
- Il favorise la répartition géographique du logement social
- Il associe le logement aux aménités urbaines (services et espaces de proximité)

### OBJECTIF 9 - Répondre à tous les besoins de logement

Cet objectif général se décline selon cinq objectifs particuliers:

- Objectif de volume de mise à disposition sur les marchés du logement ;
- Objectif quant à la typologie des logements, avec en particulier leur adaptation au vieillissement ce qui implique la mise en place de dispositifs et équipements pouvant pallier la dépendance et la dégradation de la mobilité ;
- Objectif relatif à une répartition géographique plus homogène du logement social locatif,
- Objectif concernant la lutte contre l'habitat indigne,dans le cadre de la mise en œuvre du plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne ;
- Objectif, enfin, visant à mieux associer les logements et les composantes urbaines de proximité: services, économie résidentielle, aménités urbaines et espaces publics.

## 1.5 – OBJECTIF 11 : REEQUILIBRER L'ARMATURE URBAINE, INTENSIFIER L'URBANISATION, LIMITER L'URBANISATION DIFFUSE

Le projet s'insère et dynamise l'une des villes-relais du littoral; il est donc parfaitement en accord avec l'objectif de limitation de l'urbanisation diffuse prescrite par cet objectif.

### OBJECTIF 11 - Rééquilibrer l'armature urbaine, intensifier l'urbanisation et limiter l'urbanisation diffuse

La poursuite de cet objectif amène à promouvoir trois voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :

- Rééquilibrer l'armature urbaine en prenant appui prioritairement sur les pôles secondaires d'équilibre et, dans une moindre mesure, sur les villes relais des mi-pentes en rapprochant les emplois et les services de l'habitat.
- Intensifier l'urbanisation en particulier dans le Cœur d'Agglomération, dans le cadre de la démarche *Ecocité insulaire et tropicale*, en y développant, notamment, les programmes résidentiels qui se localiseront prioritairement dans les espaces de densification et de mutation urbaines analysés au rapport de présentation.
- Limiter l'urbanisation diffuse par une meilleure organisation de ceux des établissements humains disséminés sur la planète de l'Ouest qui ont été identifiés comme aptes à une intensification alternative à l'accroissement continue de l'urbanisation diffuse.

## 2 – LES ORIENTATIONS DU DOO

### 2.1 – ORIENTATION 01

Le projet s'inscrit complètement dans l'enveloppe urbaine définie par les espaces urbains de référence et ne crée donc pas d'extension urbaine au titre du SCoT.

#### O1 - Principe d'équilibre des usages de l'espace

L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection - valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers est assurée comme suit :

- Quelque 45000 à 46000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels y compris le Cœur habité de Mafate.
- Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés, à enveloppe urbaine maximale de 8200 hectares, prioritairement dans les quelque 7000 à 7200 hectares des espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions de l'O7, et minoritairement dans les quelque 900 à 1200 hectares des espaces urbains d'appui et secteurs déjà urbanisés (SDU) :
  - s'agissant des agglomérations, par densification des tissus urbains existants et de possibles urbanisations en continuité ;
  - s'agissant des villages, hors le village multi-sites de Mafate, par densification des tissus urbains existants et de possibles urbanisations en continuité, mesurées et proportionnées ;
  - s'agissant des SDU, par la seule densification de l'enveloppe bâtie, au travers de formes urbaines adaptées, correspondant à la loi littoral.
- Les îlets habités de Mafate sont reconnus village existant multi-sites et, à ce titre, dotés d'une possibilité de nouvelles localisations des constructions selon les dispositions de l'orientation O7-B/. En cohérence avec les objectifs de la Charte du Parc National, ces nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie ou à l'occasion des redéploiements ne devront pas porter atteinte à l'intégrité, la diversité et la spécificité des paysages du Cœur de Parc.
- Ces espaces, identifiés au rapport de présentation, sont localisés dans les cartographies figurant aux pages suivantes. Leur délimitation au sein des PLU, tiendra compte des particularités locales relatives à l'environnement, aux enjeux agricoles, aux risques, aux paysages et aux capacités d'accueil.

## 2.2 – ORIENTATION 03

Le projet n'entraîne aucune réduction de l'espace agricole.

### O3 – Les espaces agricoles

Les espaces agricoles ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

Toute distraction d'espace agricole, qui ne pourrait être qu'exceptionnelle dans le contexte de la mise en œuvre de l'orientation **O1**, ouvre droit à l'application du principe de compensation. Celui-ci prend en compte l'ancienneté, l'intensité et la qualité des espaces agricoles faisant l'objet de la compensation. La compensation est prioritairement surfacique, ou sinon, doit être relative à des actions favorisant l'exercice de la profession sur les exploitations concernées, la remise en culture de friches et le maintien de la valeur du produit brut standard tel que défini dans les systèmes d'information relevant du ministère en charge de l'agriculture.

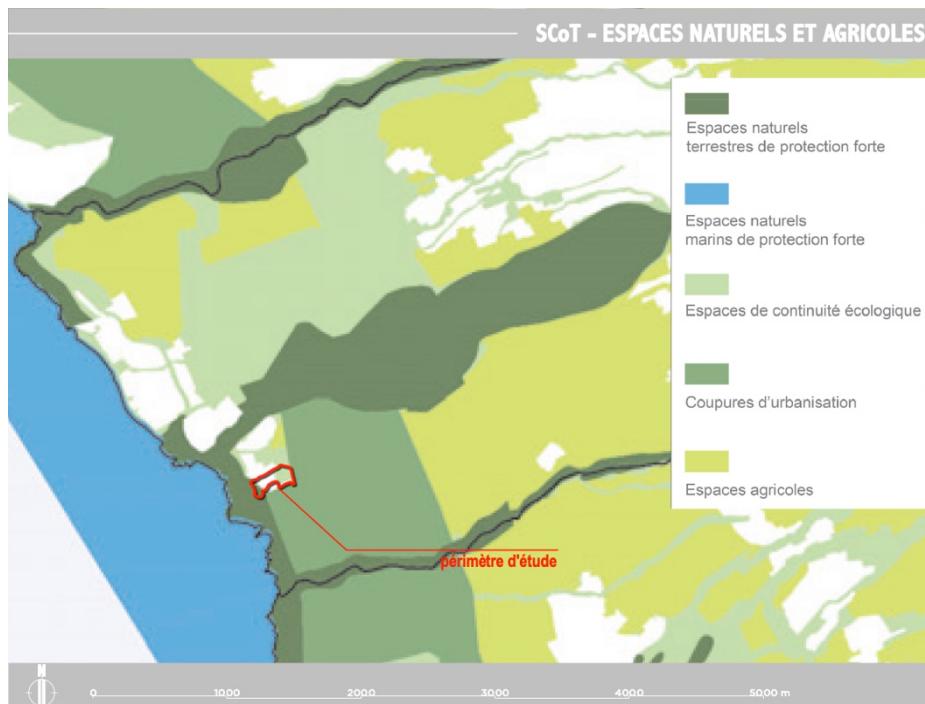
Toute distraction d'espaces naturels au profit des espaces agricoles fera l'objet, par les auteurs des PLU, d'une analyse croisée des fonctionnalités respectivement écologique et agricole, passées et présentes, afin de trouver le bon point d'équilibre entre la pérennité des premières et le retour à une mise en valeur agricole.

## 2.3 – ORIENTATION 04

Le projet dans sa partie amont (zone 2AUa) est inclus dans une continuité écologique.

Cette situation n'est pas contradictoire avec son aménagement si le PLU prévoit dans ses documents réglementaires des dispositions visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en état.

Le diagnostic écologique réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale permettra de définir précisément la valeur écologique de ce corridor, son emprise et les conditions du maintien de ses fonctionnalités.



### O4 - Les continuités écologiques- La trame verte et bleue

#### A/ Les continuités écologiques avérées

Les espaces contribuant de manière avérée à la constitution des continuités écologiques sont gérés de manière à contribuer au maintien et à la préservation de la biodiversité caractérisant le territoire de l'Ouest de La Réunion.

S'agissant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui ne font pas partie des espaces urbains de référence (voir infra O6) l'orientation O2 s'applique. Pour ceux d'entre eux qui sont localisés en superposition des espaces urbains de référence, les plans locaux d'urbanisme veillent à mettre en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état.

#### B/ Les continuités écologiques potentielles

Les plans locaux d'urbanisme, à leur échelle, identifient, au delà des continuités écologiques avérées, les espaces constitutifs de la trame verte et bleue, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Les éléments constitutifs des continuités écologiques, ainsi définis, qui ne sont pas localisés dans les espaces urbains de référence sont classés en zone N. Pour ceux qui sont localisés dans les espaces urbains de référence, les plans locaux d'urbanisme mettent en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état.

Les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains, localisés en superposition des espaces de la trame verte et bleue sont gérés en respectant les vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine qui y sont privilégiées.

## 2.4 – ORIENTATION 05

La réalisation d'environ 110 logements est adaptée aux enjeux de développement de la ville-relais du littoral Souris Blanche-Grande ravine, au vu des développements plus conséquents qui sont prévus et en cours autour de la polarité plus marquée de la Souris Blanche, tel que défini au plan-guide.

### 05 - Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine

L'armature urbaine établie au projet d'aménagement et de développement durables est le guide/cadre de la détermination respectivement de :

- la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains ;
- la structuration du réseau des infrastructures et services de transports collectifs ;
- la localisation des principaux équipements et des services publics et privés.

Dans ce cadre, les quelques 18 000 logements supplémentaires à rendre disponibles dans les dix années qui suivent sont répartis entre les niveaux de l'armature urbaine comme suit dans le tableau ci-dessous, sachant que la répartition ne vaut que partiellement pour la commune de Saint Leu, où, pour autant que ne soit pas remise en cause l'armature urbaine, il est admis un principe de fongibilité, entre les développements résidentiels respectivement localisés à Portail Piton Saint Leu (Pôle secondaire) et dans le Centre ville (Ville relais).

## 2.5 – ORIENTATION 07

Le périmètre d'étude ne fait pas partie des zones d'extension urbaine identifiées par le SCOT1 et non reprises dans le SCOT2. Il n'est donc pas soumis au principe du redéploiement des possibilités d'urbanisation.

### O7- L'Intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'urbanisation

A/ Le principe de la non urbanisation des zones d'extension urbaine potentielle identifiées par le SCOT1.

Dans les dix ans à venir, les développements urbains concernant les constituants de l'armature urbaine, ne seront pas localisés dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCOT1 avait identifiées en compatibilité avec le SAR.

#### B/ Les redéploiements des possibilités d'urbanisation

Le principe énoncé ci-dessus ne fait pas, cependant, obstacle aux possibilités d'urbanisation dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCOT1 avait identifiées ([prescription P7](#)), selon une modalité d'application du principe général qualifiée de redéploiements des possibilités d'extension urbaine.

A l'échelle communautaire les redéploiements des possibilités d'extension urbaine sont admis dans les trois cas suivants :

- les espaces non construits rendus inconstructibles par les dispositions des plans de prévention des risques approuvés depuis l'approbation du SCOT1 ;
- les espaces construits des îlets de Mafate, rendus inconstructibles du fait des porter à connaissance des aléas, auquel cas les constructions sont rendues possibles dans les espaces, localisés dans la proximité, délimités par les documents d'urbanisme locaux en tenant compte des sensibilités environnementale et paysagère de ces espaces ;
- les espaces urbains de référence ne faisant pas l'objet d'un projet de développement urbain ou non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur à la date d'approbation du schéma.

Ces redéploiements, hors ceux concernant les îlets de Mafate, satisfont aux quatre conditions suivantes :

1°) Ils ne remettent pas en cause, pour l'essentiel, le principe de hiérarchisation de l'armature urbaine et sont donc prioritairement effectués en faveur de localisations relevant des rangs respectivement supérieur ou équivalent à celles correspondant aux espaces urbains de référence donnant lieu à redéploiements. Ces redéploiements peuvent être localisés dans les secteurs déjà urbanisés, points d'arrêt de l'urbanisation diffuse et ce selon le régime d'urbanisation qui les caractérise et exceptionnellement en village hors TRH\*.

2°) Ils s'accompagnent, dans les PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface à minima égale à la surface redéployée. En conséquence, ils ne remettent pas en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine susceptible d'accueillir des développements urbains : 8200 hectares, correspondant à la

surface des espaces urbains de référence, des espaces urbains d'appui et des secteurs déjà urbanisés.

3°) Au sein des zones préférentielles d'urbanisation définies au SAR ils sont localisés en continuité des espaces actuellement urbanisés, à proximité des lieux d'échange des transports en commun et dans une zone où la disponibilité de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable est assurée.

4°) Au regard des situations contextuelles spécifiques caractérisant les places urbaines respectivement du Pôle de rang 2 de Piton Portail à Saint-Leu, et les Villes relais de rang 3 de Trois Bassins et de Saint-Leu, les redéploiements communautaires, en provenance éventuelle de localisations relevant d'un rang supérieur dans l'armature urbaine, y sont autorisés, de manière exceptionnelle.

Dans ce contexte, les redéploiements communautaires correspondants, sont localisés comme suit :

	Redéploiements communautaires (ha)
Trois Bassins	31
Ville relais-Centre ville	6
Ville relais- Souris Blanche	25
Saint Leu	35
Pôle secondaire - Piton / vocation résidentielle	15
Pôle secondaire - Piton / vocation économique	10
Ville relais - Centre ville	10
Total	66

#### C/ Les développements urbains, relevant de l'économie touristique.

Les développements urbains, relevant de l'économie touristique, visés à l'orientation O2 alinéa 5, peuvent ne pas être localisés dans les espaces urbains de référence reconnus à l'orientation O6.

\*Un seul village est localisé hors TRH : Dos d'Ane Nord à la Possession, village en continuité du bourg de proximité éponyme

## 2.6 – ORIENTATION 08

L'étude de faisabilité prévoit 111 logements soit une densité de 39,5log/ha, supérieure aux 30log/ha requis pour les villes-relais.

### O8 – La détermination de densités d'aménagement minimales

Les projets de (re)développement urbain tant résidentiels qu'économiques, contribuent, à l'occasion de leur mise en œuvre, à mettre en mouvement l'armature urbaine, à économiser l'espace, et à diminuer les charges foncières. A cette fin, et s'agissant en particulier des projets à finalités majoritairement résidentiels, ils satisfont les conditions de densité qui suivent.

- Au moins 50 logements/hectare dans les localisations correspondant aux rangs 1 et 2 de l'armature urbaine.
- Au moins 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au rang 3 de l'armature urbaine.
- Entre 20 et 30 logements/hectare dans les localisations correspondant au rang 4 de l'armature urbaine.
- Entre 10 et 20 logements/hectare dans les localisations correspondant aux territoires ruraux habités, à l'exception de Bellemène-Bois Rouge où s'applique une densité qui peut être supérieure sans néanmoins dépasser la valeur de 30 logements/hectares.

Ces valeurs de densité sont des valeurs-guides qui conduisent tout processus de projet urbain. Pour chaque site d'implantation, le respect du niveau minimal de densité qui lui correspond s'apprécie dans le temps de la réalisation des différentes phases du processus d'aménagement. Ces valeurs guides s'apprécient également au regard des objectifs de production de logements assignés à chaque place urbaine de l'armature.

Le respect du niveau minimal de densité considère non seulement les programmes résidentiels construits mais aussi les espaces publics relevant de l'opération en question. Par contre, les surfaces nécessaires pour la réalisation éventuelle d'équipements publics dépassant la logique de la proximité avec le projet urbain en question, (stations d'épuration, lycée, collège, voies de TCSP ou voiries primaires) ou d'infrastructures environnementales (bassin pluvial, lagunage, notamment) ne rentrent pas dans le calcul de la densité.

## 2.7 – ORIENTATION 09

Le projet crée deux nouvelles lisières urbaines : une en amont et une en aval. Celles-ci s'inscrivent dans la démarche d'aménagement d'une interface urbain/naturel de qualité qui prend en compte aussi bien les aspects paysagers que d'animation de ces espaces :

### LES ASPECTS PAYSAGERS

La lisière haute recevra un aménagement paysager dense qui permettra de l'intégrer dans les vues lointaines depuis l'amont, même s'il a été montré dans le diagnostic que celles-ci sont très peu présentes de l'éloignement des points de vue ou les effets de masque.

Pour la partie aval, le projet s'appuiera comme il a été présenté plus haut sur la mise en valeur végétale du site permettant la reconstitution partielle de la savane piquetée originelle, caractéristique de la zone semi-xérophile du littoral ouest.

### LA QUALITE URBAINE

Cette nouvelle lisière aval offrira en même temps un point d'animation qui s'intégrera parfaitement dans le projet de développement du sentier littoral ouest et de la mise en réseau d'espaces particuliers permettant de fractionner et d'animer les parcours.

### O9 - Les lisières urbaines et abords des ravines- Nature, agriculture, paysage et urbanisation.

Les PLU et les projets de développement urbain sont conçus de façon à protéger et valoriser les espaces représentant les limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Ils visent, en particulier, à y garantir et développer quatre fonctions importantes :

- Paysagère : protection des cônes de vue et des sites classés et inscrits, notamment ;
- Ecologique : avec d'une part, l'aspect biodiversité en y identifiant, en tant que de besoin, les corridors constitutifs des continuités écologiques et d'autre part l'aspect lutte contre la pollution avec, en tant que de besoin, la réalisation d'ouvrages de collecte des eaux pluviales et eaux usées, notamment ;
- De qualité urbaine : avec l'intégration d'espaces publics de proximité, de cheminements pour les modes actifs de déplacement, de jardins collectifs et leur contribution à la réduction de l'inconfort thermique dans les espaces urbanisés. Soient toutes fonctions permettant de créer des césures urbaines souhaitables.
- Agricole : d'une part en veillant à éviter l'apparition de zones agricoles enclavées et, d'autre part, en y favorisant l'agriculture urbaine et périurbaine.

## 2.8 – ORIENTATION O10

Le projet intégrera pleinement la gestion alternative des eaux pluviales en proposant une protection étendue des écoulements naturels et en mettant en place un projet hydraulique à la fois ambitieux dans ses objectifs et s'appuyant sur des aménagements les plus simples possibles, tel que définit par le référentiel GIEP aménagement récemment mis en place à la Réunion.



### O10 – La prévention des risques naturels et technologiques

Les PLU et les projets de développement urbain devront intégrer des dispositions favorisant la capacité de résilience du territoire, face aux risques tant naturels, notamment la submersion marine, que technologiques et industriels.

#### A/ La prévention des risques naturels

Des dispositions particulières applicables aux projets de développement urbain préviennent les risques d'aggravation des aléas naturels qui pourraient résulter de l'urbanisation, s'agissant en particulier de la minimisation de l'imperméabilisation des sols et de la réduction des écoulements d'eaux pluviales. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre de manière active, favorisant l'infiltration «au plus près» de la source et le stockage temporaire des eaux pluviales.

#### B/ La prévention des risques technologiques et industriels

La minimisation progressive de l'exposition aux risques industriels est assurée par le respect des orientations suivantes :

- Acter la non augmentation des réserves d'hydrocarbures de la ZI n°1, au Port. Cette orientation est mise en œuvre en concertation avec toutes les parties concernées.
- Limiter l'urbanisation résidentielle à proximité «critique» des installations correspondantes.

#### 1-UTILISER UN LIEU OU UN OUVRAGE AYANT DÉJÀ UNE PREMIÈRE FONCTION POUR LUI CONFÉRER UNE SECONDE FONCTION HYDRAULIQUE :

Les ouvrages sont plurifonctionnels et entretenus pour leur fonction première. Un espace vert creux reste un espace vert. Une chaussée à structure réservoir reste une chaussée. Une toiture conçue pour le stockage est avant tout une toiture.

#### 2-NE PAS METTRE L'EAU EN MOUVEMENT :

Plus l'eau va ruisseler sur une surface imperméable et plus elle va lessiver les sols, se charger en polluants, en matières organiques. De même plus le chemin de l'eau est long, plus les volumes de stockage seront importants. Pour lutter contre les pollutions et le transport de matières organiques, il convient d'annihiler la vitesse de l'eau, au moins jusqu'à l'épisode pluvieux de référence.

#### 3-GÉRER L'EAU AU PLUS PRÈS DU LIEU OU ELLE PRÉCIPITE :

Il est nécessaire de multiplier les zones d'infiltration à proximité de chaque surface imperméabilisée. L'objectif est de minimiser les hauteurs de stockage, diminuer les temps de vidange, favoriser l'évaporation, garantir la pérennité, l'entretien et l'esthétique des ouvrages.

#### 4-NE PAS ENTERRER L'EAU ET RECHERCHER UNE INFILTRATION LA PLUS SUPERFICIELLE POSSIBLE :

Il est primordial de garder l'eau en surface dès les descentes de gouttière afin de pouvoir utiliser les premiers horizons du sol pour l'infiltration, éviter le transport de l'eau vers des ouvrages de stockage et d'infiltration plus conséquents. Rappelons que la terre végétale est une véritable éponge qui est toujours la solution la plus performante pour infiltrer mais surtout pour évaporer l'eau de pluie. Dans ce contexte, la question de la non-prolifération des moustiques est à prendre en compte. C'est pourquoi, le temps d'infiltration est au cœur des préoccupations pour éviter tout risque.

#### 5-RECHERCHER L'INFILTRATION LA PLUS SUPERFICIELLE POSSIBLE ET LA PLUS PROCHE D'UN CYCLE D'ARROSAGE:

Il n'existe pas de terrain où l'infiltration n'est pas possible. L'infiltration est avant tout une question de surface et de hauteur de stockage.

#### 6-NE PAS FAIRE TRANSITER L'EAU D'OUVRAGE EN OUVRAGE :

Sauf pour les surverses au-delà de l'épisode pluvieux de référence, il convient de garder l'eau au plus près du lieu où elle précipite car si on allonge le chemin de l'eau, on utilise ainsi des ouvrages de transit, puis des ouvrages de stockage qui augmentent fortement les coûts d'investissement et d'entretien et complexifient le fonctionnement, comme des noues en pente, busées en niveau des accès avec des bassins en point bas.

#### 7-RÉALISER DES OUVRAGES SIMPLES ET DURABLES :

La gestion intégrée des eaux pluviales doit s'accompagner d'une simplification des ouvrages conçus pour leur première fonction, générant une diminution des coûts de maintenance. L'ensemble de ces démarches conduit à limiter, voire éliminer tous les ouvrages purement hydrauliques, coûteux et complexes à gérer ou entretenir, comme structure alvéolaire ultralégère, régulation de débit, grille avaloir, canalisation, bassin enterré, etc...

#### 8-PRIORISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES PAR DES ESPACES VERTS :

La gestion intégrée des eaux pluviales est incontestablement un concept qui favorise les espaces verts et l'intégration paysagère. Les solutions fondées sur la nature sont encouragées par le ministère. Les espaces verts sont les ouvrages à prioriser tant les avantages qu'en y trouve sont nombreux : économie de projets, esthétique, biodiversité, contrôle visuel, entretien.

#### 9-GÉRER LES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE :

C'est de loin la solution la plus efficace car c'est dans les « parcelles privées » qu'il y a le plus de surface mobilisable. Ces surfaces doivent être traitées en espaces verts inondables sur de faibles hauteurs, avec des temps de vidange courts, entretenues ainsi facilement du fait de leur profil en opposition avec une solution de type canalisation évacuant l'eau, dans une noue profonde en fond de jardin, en puisards reliés les uns aux autres par un réseau.

## 2.9 – ORIENTATION O13

### L'OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Cf compatibilité avec l'orientation O5 ci-avant.

### MIXITE SOCIALE

Cf compatibilité avec l'objectif 9 du PADD ci-avant.

### POLITIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

La production de nouveaux logements, en augmentant le volume de l'offre, favorisera la rotation naturelle au sein de parc et donc en permettra l'amélioration progressive.

### EVOLUTION DE L'HABITAT

L'économie en foncier prônée dans cette orientation se traduit dans le projet par des formes urbaines qui limitent les surfaces d'emprise :

- La gestion du stationnement sous bâtiment, simple à réaliser dans des terrains à pente moyenne comme c'est le cas sur le site, permet de diminuer les surfaces et laisser plus de place à la végétalisation
- Le recours à des typologies d'habitat intermédiaire ou individuel mais privilégiant la compacité des programmes avec des surfaces de lot réduites

### O13 - Les politiques publiques du logement

#### A/ Définir l'offre de nouveaux logements disponibles et leurs principes de localisation

- La production de logements sur les marchés correspondants pour les 10 années à venir sera de l'ordre de 18 000 logements. Elle se réalise conjointement par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements soit vacants soit rendus à une vocation locative sociale ;
- Cette offre nouvelle est localisée entre les composantes de l'armature urbaine selon les proportions déterminées à l'orientation O5.
- La production de logements aidés pour les 10 années à venir atteindra environ 1100 logements annuels, correspondant à 60 % du total de logements rendus disponibles.
- S'agissant du cas particulier de la commune du Port, où le parc locatif social représente près de 60% du parc résidentiel, l'objectif à terme est de réduire ce taux aux environs de 50%.

Le schéma de cohérence territoriale détermine, au-delà d'orientations de type quantitatif, des orientations plus qualitatives visant à renouveler l'art d'habiter et à mettre en œuvre des projets urbains permettant de mieux «faire ville».

#### B/ Conforter la mixité sociale et établir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social

Une bonne adaptation aux solvabilités des ménages et la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013 sur le renforcement des obligations relevant de la loi SRU, sont assurées par l'adaptation de la typologie relative aux segments de financement du logement. La proportion des logements locatifs sociaux dans l'offre de nouveaux logements disponibles (par construction neuve ou conventionnement) est adaptée en conséquence à l'échelle des communes concernées, en tenant compte de la situation spécifique de la commune du Port.

Néanmoins, à l'échelle des zones opérationnelles correspondant aux projets de (re)développement urbain, une harmonie satisfaisante entre types de produits logements permettra d'éviter la réalisation de programmes importants trop uniformes à cet égard.

Par ailleurs il importe de veiller à ce que la vocation sociale du parc locatif privé soit renforcée grâce à l'utilisation des différents outils mobilisables à cette fin. Il importe également de favoriser la captation et la transformation de logements vacants ou indignes pour les remettre sur le marché de la location sociale.

#### C/ Renforcer les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant

La politique de l'habitat ne peut pas se résumer à la seule programmation de constructions neuves. Il est nécessaire, également, d'améliorer le parc existant représentant en 2013 plus de 82.000 logements localisés pour l'essentiel dans les espaces urbains à densifier.

Or, précisément, l'orientation **O6** a établi qu'au moins 50% des projets d'urbanisation résidentielle devaient être localisés dans les espaces urbains à densifier. Dans ce contexte des politiques d'amélioration et réhabilitation du parc existant seront menées. Elles viseront à mettre en œuvre des projets de redéveloppement urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part significative des quelques **6000** logements vacants.

Par ailleurs, la politique de lutte contre l'habitat indigne est considérée au niveau de chaque pôle urbain et territoire rural habité, comme un objectif majeur à inscrire soit dans la réalisation des nouveaux programmes urbains, soit dans les opérations d'améliorations ou de renouvellement de l'habitat.

#### D/ Faire évoluer l'habitat

En premier lieu, il est recherché une diversification des formes d'habitat qui privilégient les produits immobiliers et les formes urbaines économies en foncier, à architecture plus compacte et respectueuse des échelles urbaines dans leur diversité depuis le Cœur d'Agglomération, jusqu'à celle des pôles et places urbaines de rangs 2,3 et 4.

Par ailleurs, l'adaptation des logements soit existants soit nouveaux au vieillissement de la population et à la diminution du nombre de personnes par logement est nécessairement intégrée dans les programmes urbains. Cette adaptation n'exclut pas la réalisation de structures d'hébergement spécifique adaptées aux personnes dont le niveau de dépendance est élevé et le niveau de revenu limité.

Enfin les programmes de logements, et principalement les programmes de logements sociaux, sont localisés au plus près des lieux bien dotés en équipements et en services collectifs sachant que la population qui y est logée est, toutes choses égales par ailleurs, en situation d'y faire appel plus intensément que la population dans son ensemble.

L'ensemble de ces dispositions sera mis en œuvre dans le programme local de l'habitat (PLH).

# LIVRE III – LES INCIDENCES DU PROJET

---

# 1<sup>ERE</sup> PARTIE – LES INCIDENCES SUR LE PLU

# 1 - IMPACTS SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION ET L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet a pour conséquence :

- La mise à jour du tableau des surfaces, avec pour seule évolution, la répartition entre zones 1AU et 2AU du fait du basculement de la zone 2AU du site en 1AU
- L'intégration du dossier d'Intérêt Général du Projet ainsi que de l'Evaluation Environnementale en tant que complément au rapport de présentation pour la justification de cette opération.

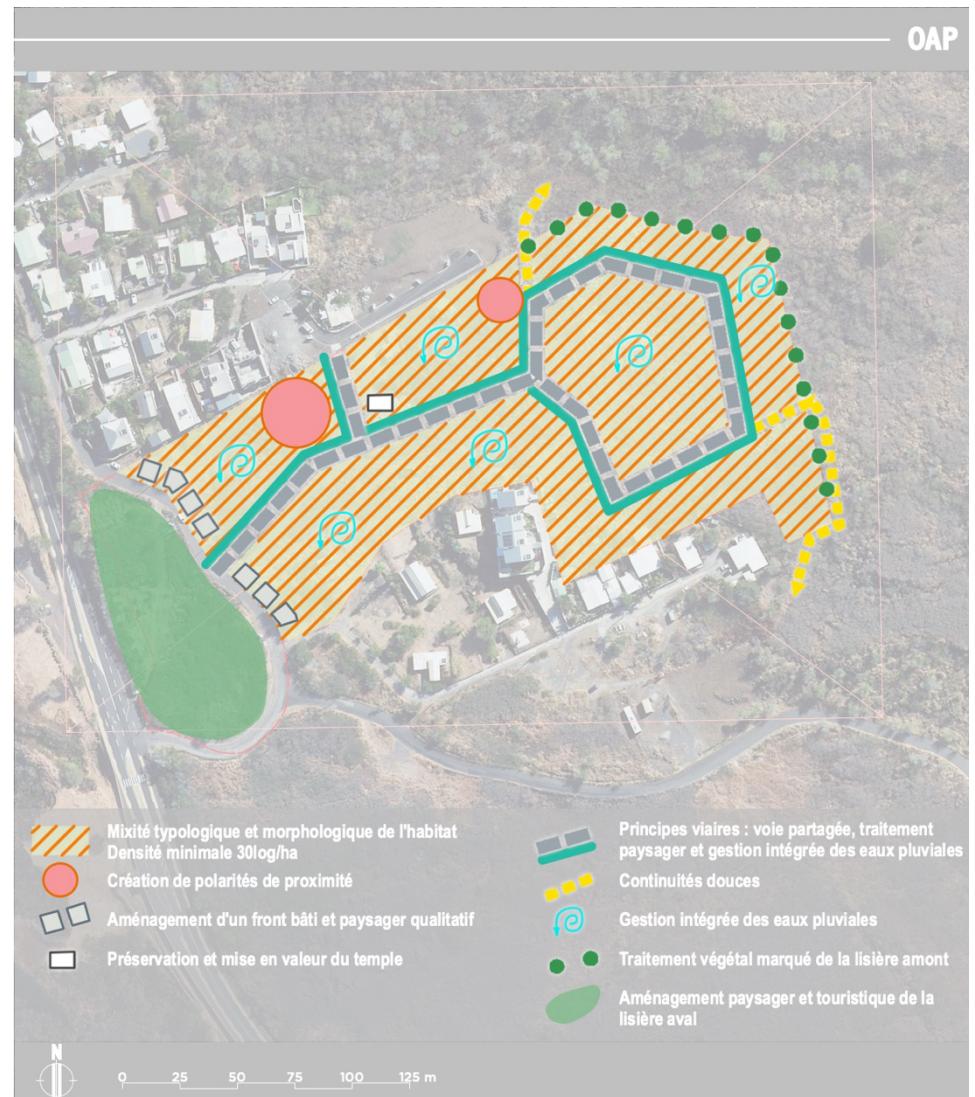
	PLU APPLICABLE	MISE EN COMPATIBILITE
<b>ZONES U</b>		
Ua	57,90	57,90
Ub	123,60	123,60
Uc	51,10	51,10
Ue	23,30	23,30
<b>TOTAL</b>	<b>255,90</b>	<b>255,90</b>
<b>ZONES AU</b>		
1AU	60,50	62,10
2AU	19,00	17,40
<b>TOTAL</b>	<b>79,50</b>	<b>79,50</b>
<b>ZONES AU</b>		
Acu	136,40	136,40
Arh	2,40	2,40
<b>TOTAL</b>	<b>138,80</b>	<b>138,80</b>
<b>ZONES N</b>		
Nr	1 322,70	1 322,70
Nli	58,70	58,70
Nco	567,30	567,30
Nu	3,50	3,50
<b>TOTAL</b>	<b>1 952,20</b>	<b>1 952,20</b>

## 2 - IMPACTS SUR LE PADD

Le projet n'a pas d'impacts sur le PADD puisqu'il contribue à la mise en œuvre des orientations déclinées dans ce document.

## 3 - IMPACTS SUR LES OAP

Une OAP spécifique est créée pour la mise en œuvre du projet dans le respect des objectifs d'aménagement envisagés. Elle définit les éléments de programme, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la qualité environnementale et la prévention des risques.



## 4 - IMPACTS SUR LE REGLEMENT ECRIT

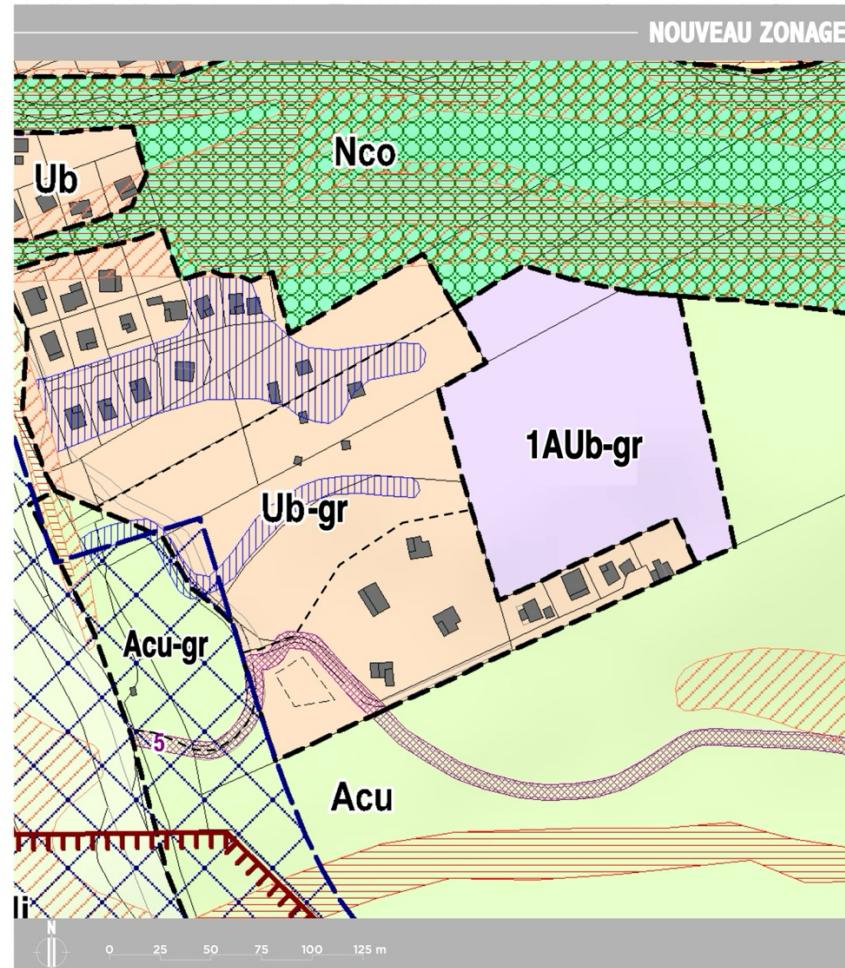
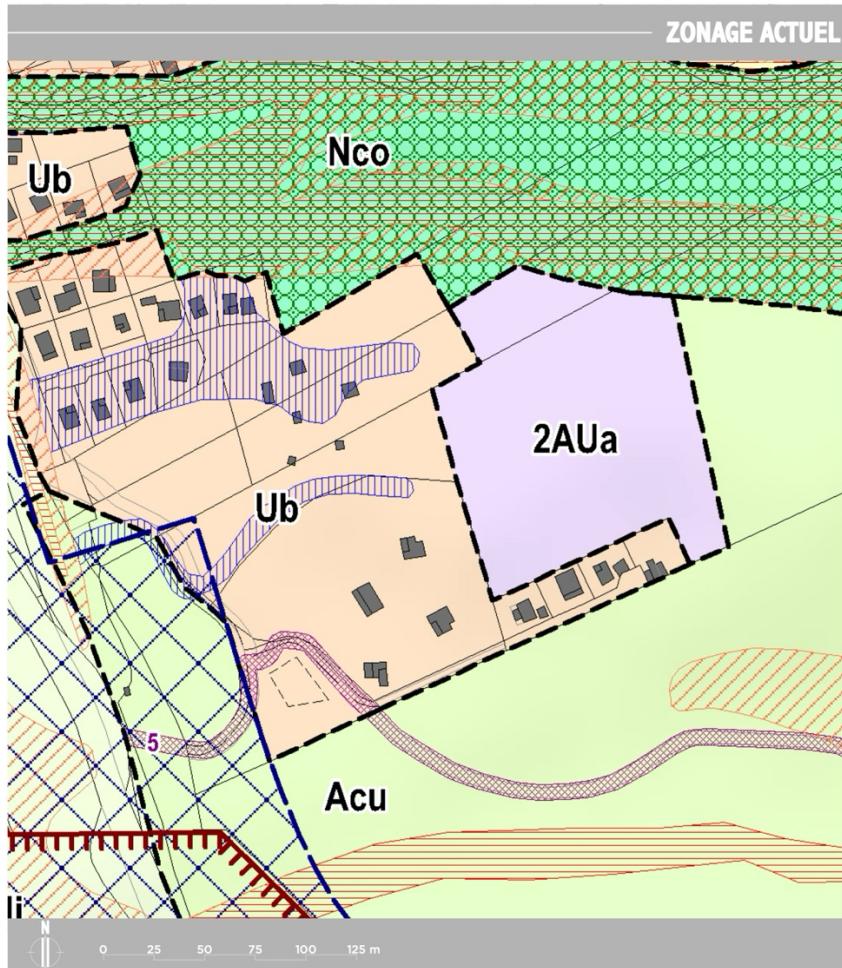
Des secteurs Ub-gr, 1AUb-gr et Acu-gr sont ajoutés au règlement afin d'encadrer les projets de construction pour les zones urbaines et les aménagements paysagers et touristiques pour la zone agricole, en fonction des orientations de l'OAP, avec notamment :

- des adaptations des règles de recul pour faciliter la mise en œuvre de dispositifs de protection solaire
- des dispositions relatives à l'adaptation bioclimatique du bâti
- des exigences renforcées concernant la gestion des eaux pluviales
- un renforcement quantitatif et qualitatif concernant le traitement des espaces libres

## 5 - IMPACTS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le zonage est modifié :

- Transformation de la zone 2AUa en zone 1AUb-gr
- Crédation d'un secteur Ub-gr
- Crédation d'une zone Acu-gr



## 6 - IMPACTS SUR LES ANNEXES

Le présent projet n'a aucun impact sur la liste des emplacements réservés.

# 2<sup>EME</sup> PARTIE – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cf pièce n°7 : Evaluation Environnementale