

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale de La Réunion
sur la mise en compatibilité du PLU de Trois-Bassins
dans le cadre de la déclaration du projet sur le secteur des Zattes**

n°MRAe 2025AREU6

Préambule

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Réunion.

L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité de la procédure de mise en compatibilité du PLU, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans cette procédure. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration de la procédure de mise en compatibilité du PLU, pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.

La MRAe Réunion s'est réunie le 09 septembre 2025.

Étaient présents et ont délibéré : M. Bertrand GALTIER, président, M^{me} Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN, membre associée, MM. Yves MAJCHRZAK et Olivier ROBINET, membres permanents.

En application du règlement intérieur de la MRAe de La Réunion, adopté le 11 septembre 2020 et publié au bulletin officiel le 25 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus, atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Introduction

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et de travaux, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le 02 juillet 2025, la MRAe a été saisie pour avis par le maire de La commune de Trois-Bassins sur la mise en compatibilité (MEC) de son plan local d'urbanisme (PLU) dans le cadre de la déclaration de projet sur le secteur des Zattes portée par la société publique locale (SPL) Grand Ouest. Il en a été accusé réception le 09 juillet 2025. Le service régional de l'environnement qui apporte un appui à la MRAe est la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du Code de l'urbanisme, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) de La Réunion par courrier du 09 juillet 2025. Dans sa réponse en date du 24 juillet 2025, l'ARS a émis un avis sanitaire favorable à la MEC du PLU de Trois-Bassins, assorti d'une recommandation d'instauration d'une mesure compensatoire consistant à la plantation d'arbres en milieu urbain.

Le présent avis de la MRAe répond aux articles L.122-4 à L.122-12, R.122-17 à R.122-24 du Code de l'environnement relatifs à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Conformément aux dispositions de l'article R.104-25 du Code de l'urbanisme, cet avis est transmis au Préfet (service instructeur DEAL / SACoD), au porteur de projet (SPL Grand Ouest) et à la commune de Trois-Bassins dans les trois mois suivant la date de réception de la saisine de la MRAe soit au plus tard le 02 octobre 2025. Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe et sera joint au dossier d'enquête publique.

Références législatives et réglementaires

En application de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour mettre en œuvre un projet d'aménagement qui répond aux besoins en logements de la commune de Trois-Bassins, en proposant une offre diversifiée en matière d'habitat et de prix. Le présent avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport d'évaluation environnementale établi en juin 2025 par le bureau d'études TRAMES Urbanisme et Paysage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU modifié.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-39 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente devra informer le public et la MRAe de l'approbation de la modification. La mise à disposition du plan modifié approuvé comportera notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé, ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés, compte tenu des diverses solutions envisagées. Cette information et cette mise à disposition seront réalisées, le cas échéant, dans les conditions et selon les formalités particulières prévues pour assurer la mise à disposition du public de ces plans ou documents et pour assurer la publicité de l'acte les adoptant ou les autorisant.

Avis détaillé

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Trois-Bassins dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 février 2017 et ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 12 octobre 2016 (référence avis de la MRAe 2016AREU04).

La mise en compatibilité (MEC) est une procédure régie par le Code de l'urbanisme. Elle permet d'adapter un document d'urbanisme à un projet présentant un caractère d'utilité publique ou un intérêt général.

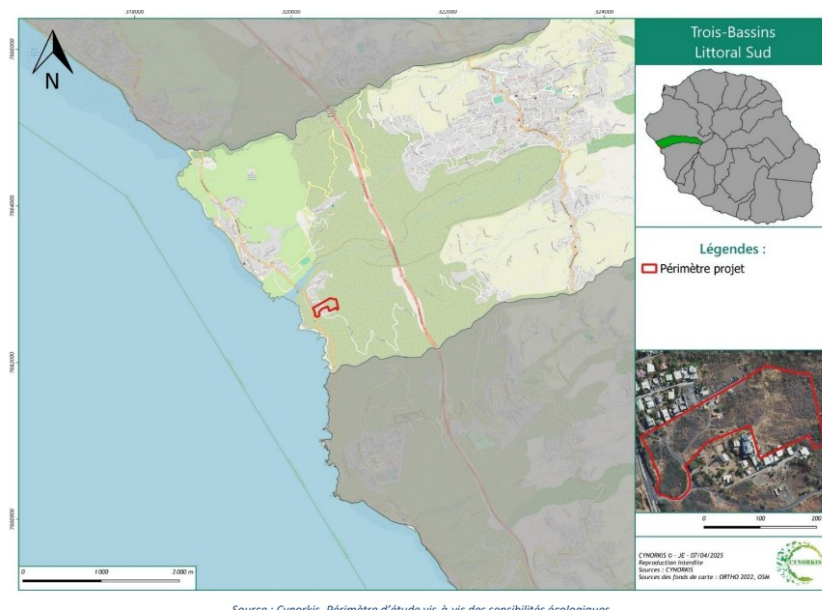
Dans le cas présent, il s'agit d'une procédure de mise en compatibilité portée par le Territoire de l'Ouest visant à permettre l'aménagement d'une zone de 3,6 ha sur le secteur des Zattes au niveau du quartier de la Grande Ravine.

Le projet d'aménagement prévoit :

- la création d'environ 110 logements intermédiaires et maisons individuelles ;
- la création d'espaces paysagers, publics et d'aires de jeux ;
- la création de commerces et services sur 500 m².

Le secteur concerné couvre trois zones différentes du PLU en vigueur :

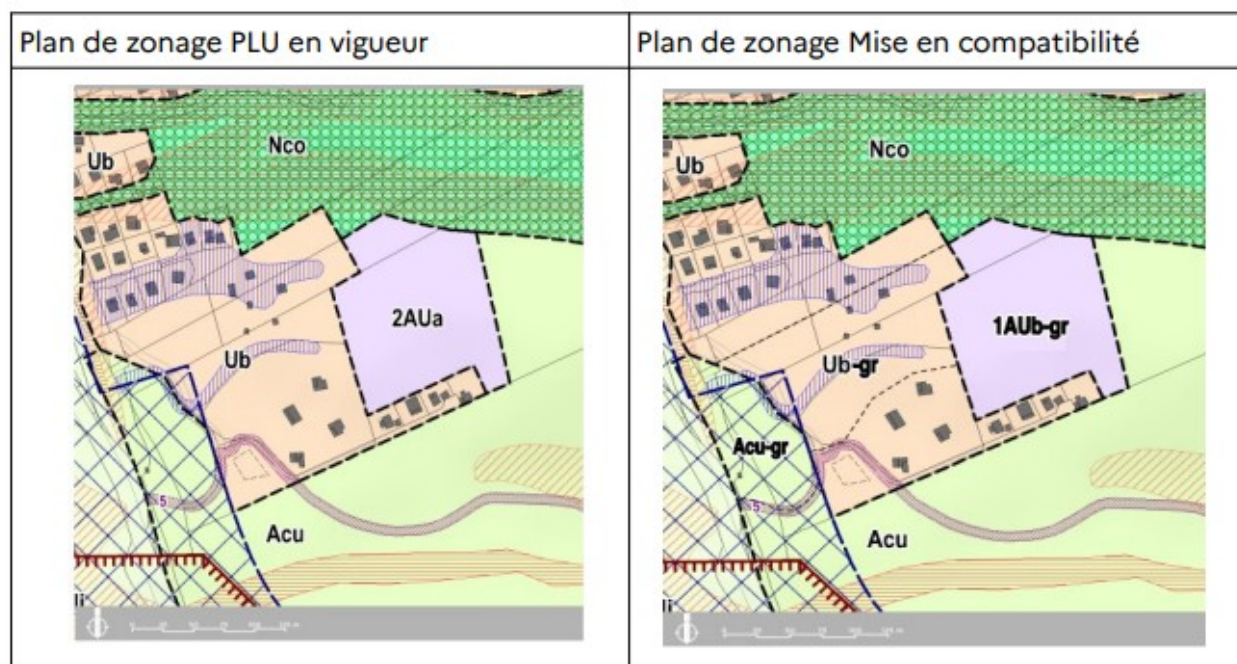
- la zone Ub dont la vocation est mixte, correspondant à la périphérie du centre-ville de Trois-Bassins et aux espaces urbanisés littoraux ;
- la zone 2AUa , destinée à l'extension urbaine ;
- la zone Acu matérialisant une coupure d'urbanisation.



La mise en compatibilité consiste à adapter le PLU pour pouvoir ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation, ainsi qu'à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). En effet, dans le PLU en vigueur, il est spécifié que la zone 1AU doit être entièrement aménagée avant d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation. À ce stade, la zone 1AU n'a pas été entièrement aménagée. Pour pouvoir permettre le projet, le zonage 2AUa est ainsi modifié au profit d'une zone indiquée 1 Aub-gr, d'une superficie d'1,6 ha.

ZONE	PLU APPLICABLE	MISE EN COMPATIBILITÉ
	U	U
Ua	57,9	57,9
Ub	123,6	123,6
Uc	51,1	51,1
Ue	23,3	23,3
Total	255,9	255,9
ZONE	AU	AU
1AU	60,5	62,1
2AU	19	17,4
Total	79,5	79,5
ZONE	AU	AU
Acu	136,4	136,4
Arh	2,4	2,4
Total	138,8	138,8
ZONE	N	N
Nr	1322,7	1322,7
Nli	58,7	58,7
Nco	567,3	567,3
Nu	3,5	3,5
Total	1952,2	1952,2

Plan de zonages



La délibération du conseil municipal en date du 27 mai 2025 justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

La commune a lancé une concertation publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme durant un mois entre juillet et août 2025. Celle-ci intervient en préalable à l'enquête publique.

II. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La MRAe considère que les principaux enjeux environnementaux sont les suivants :

- la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la gestion de la ressource en eau potable ;
- la gestion des eaux usées.

III. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE RAPPORT

III.1 Composition du dossier

Le dossier de mise en compatibilité du PLU comprend :

- une présentation générale du projet et la justification ;
- une analyse de la compatibilité du projet avec le PLU de Trois-Bassins ;
- l'objet et les modalités de la mise en compatibilité ;
- la proposition de mise en compatibilité avec les extraits actuels et futurs du document d'urbanisme (règlement et pièces graphiques) ;
- l'évaluation des incidences environnementales de la mise en compatibilité et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.

La mise en œuvre de ce projet a des incidences sur plusieurs pièces du PLU ; à savoir :

- la création d'une OAP sur le secteur pour permettre cet aménagement,
- la modification du rapport de présentation,
- la modification du règlement (écrit et graphique).

Un résumé non technique est joint au dossier.

Le dossier de MEC PLU traite des mesures « ERC¹ » relative aux enjeux liés au milieu naturel, à la biodiversité, au paysage et au cadre de vie, ainsi qu'à la production énergétique, au climat et aux risques naturels.

III.2 Articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme

L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme est analysée (schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de l'Ouest (TO), (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Ouest, plan de déplacement urbain (PDU), plan climat air énergie

1 La séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) qui s'applique à toutes les composantes de l'environnement et de la santé humaine, consiste à :

- supprimer certains impacts négatifs via des mesures d'évitement ;
- à défaut, définir des mesures de réduction des impacts ;
- et enfin, en dernier lieu, compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées et réduites.

territorial (PCAET), mais aussi avec les servitudes du Plan de prévention des risques naturels (PPRN).

Le PADD du PLU fixe l'objectif d'une ville durable, mixte et attractive du littoral sur le long terme. La présente évolution doit permettre la réalisation d'une opération présentant une mixité de produits, en cohérence avec les objectifs fixés au PADD et le PLH (plan local de l'habitat).

Le SCoT identifie la commune de Trois-Bassins comme ville-relais, avec une densité minimale de 30 logements/ha et en zone préférentielle d'urbanisation.

Le SDAGE de La Réunion fixe les orientations en matière de gestion de l'eau pour la période 2022-2027. La zone d'étude du projet se situe non loin de la masse côtière « Ouest » (FRLC106), vers le point réceptif des eaux de ruissellement du secteur. Il est indiqué que le PLU devra veiller à ne pas entraîner de pollution sur le site en phase travaux et phase d'exploitation pour ne pas altérer les masses d'eau souterraine et côtière. Le règlement traite l'obligation de la gestion durable des eaux pluviales au niveau des opérations d'aménagement² qui doivent limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier la récupération des eaux pluviales.

Le Plan de déplacement urbain (PDU) du Territoire de l'Ouest 2017-2027 développe un concept de « ville courte distance » visant la concentration et la mixité des fonctions urbaines et la réduction des distances parcourues. Il s'agit d'articuler transports et aménagement urbain, en diminuant l'utilisation de la voiture. Le rapport du PLU fait un état des lieux de la trame viaire et des déplacements sur la zone d'aménagement. La desserte en transport en commun prévue par le projet se base sur l'existant, à savoir les lignes Kar Ouest³ et Car jaune qui desservent le secteur. Le projet ne fait pas le lien entre la RN1a. Il n'évalue pas le flux de circulation supplémentaire induit par le projet sur la zone.

Les orientations du PCAET 2025-2031 s'appliquent au projet. L'aménagement du site tend à réduire l'émission de polluants en favorisant les déplacements doux. Concernant les consommations énergétiques, le projet prévoit une végétalisation des espaces tampons entre les bâtiments et en veillant à planter des espèces végétales adaptées aux conditions du secteur.

L'OAP s'engage sur ces aspects en optant pour l'architecture tropicale bioclimatique. Le règlement également, notamment par des marges de recul dédiées aux éléments nécessaires à la protection bioclimatique des constructions, aux clôtures grillagées ou ouvertes, et par des normes garantissant des surfaces minimales en espaces verts ou plantations qui participent au confort climatique des constructions....

Le site est concerné par la zone B2 du PPRN : aléa faible mouvement de terrain, et aléa inondation. Les nouvelles constructions devront donc être situées au-dessus de la côte de référence et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. L'OAP créée prend en compte cette obligation, ainsi que le règlement au travers de notamment la gestion des eaux pluviales selon les principes du label GIEP-aménagement. Aucune précision n'est cependant apportée sur ce label, son obtention, ses exigences organisationnelles et techniques.

III.3 Analyse du rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation est modifié. Un dossier d'intérêt général ainsi que d'une évaluation environnementale y sont ajoutés afin de pouvoir justifier l'aménagement

² Règlement écrit, pièce n°5,P.3

³ Kar Ouest : réseau de transports publics du Territoire de l'Ouest qui dessert les cinq communes de l'Ouest

prévu.

■ Milieu physique

Le périmètre du projet se situe dans la planèze littorale de Trois-Bassins. Comme indiqué ci-dessus, le projet est concerné par la zone B2, possédant une pente de 10 à 15 %, le ruissellement des eaux doit donc impérativement être traité pour ne pas altérer le sol mais aussi les eaux côtières. Le dossier ne comprend pas d'analyse des sols alors que celle-ci est fondamentale, le projet étant situé dans une zone très caillouteuse, peu perméable, où le ruissellement peut être important.

Le projet ne présente pas non plus d'analyse des eaux souterraines, de surface, pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, le règlement précise que toutes les opérations d'aménagement doivent adopter une gestion durable des eaux pluviales (dépollution des eaux de ruissellement, infiltration des eaux pluviales par les noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation et rétention de l'excédent avant rejet vers l'exutoire)

Le site se situe sur la côte dite « sous le vent », au climat chaud et sec. Le projet prévoit des constructions bio-climatiques et l'aménagement d'espaces verts. Les constructions, clôtures sont implantées de manière à permettre la protection bioclimatique des constructions, notamment par les débords de toiture, protections solaires... Des obligations s'imposent également aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs ainsi que de plantations⁴. Le projet intègre un développement paysager et végétal susceptible de limiter les îlots de chaleur au sein des aménagements en utilisant des espèces végétales choisies parmi les espèces indigènes de La Réunion, adaptées aux conditions bioclimatiques, limitant notamment les rayonnements et l'évapo-transpiration.

Les EnR ne sont quant à elles pas évoquées dans le projet de MEC PLU.

➤ **La MRAe recommande de compléter l'OAP et le règlement du PLU**

- ***par des orientations voire des objectifs en matière d'EnR, en particulier par la mise en place d'installations solaires pour la production d'électricité ou d'eau chaude sanitaire ;***
- ***par une étude de l'écoulement des pluies cycloniques, et par une description du dispositif de gestion des eaux pluviales, en particulier des modalités de rejet des eaux pluviales en mer ;***
- ***par une analyse des sols et des risques de ruissellement.***

■ Milieu naturel

Concernant les enjeux écologiques, l'évaluation environnementale s'appuie sur l'inventaire écologique réalisé en 2025 par Cynorkis. Le site n'est pas concerné directement par la présence de zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1 et 2, mais est situé à 170 m et 250 m de la ZNIEFF terrestre de type 1 de la Grande Ravine, et de la ZNIEFF marine de type 2 de la Petite et la Grande Ravine.

La zone est située dans un corridor avéré de l'avifaune, notamment pour les oiseaux marins, et en particulier pour le Puffin tropical (*Puffinus lherminieri bailloni*) avec un niveau d'enjeu jugé fort ; et modéré pour le Pétrel noir de Bourbon (*Pseudobulweria aterrima*) et le Busard de maillard (*Circus maillardi*). La présence de deux espèces d'oiseaux forestiers endémiques/indigènes est notée : l'Oiseau blanc (*Zosterops borbonicus*), dont l'enjeu de

4 Règlement écrit, pièce n°5,P6-8

conservation est jugé fort et la Tourterelle malgache (*Nesoena picturatus*).

Concernant l'entomofaune, trente-trois espèces endémiques, subendémiques et indigènes ont été identifiées, dont des espèces endémiques qui constituent un fort enjeu sur le site. Les espèces végétales répertoriées sur la zone sont essentiellement des espèces exotiques envahissantes, avec la présence de poches de savane. L'habitat floristique est considéré à faible enjeu de conservation. Pour limiter l'impact sur les espèces présentes sur le site, des prescriptions sont faites, à savoir la réalisation du défrichement en dehors des périodes de reproduction, la sollicitation d'un écologue avant tous travaux, les travaux de nuit sont interdits. En ce qui concerne la lutte contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes (EEE), il est recommandé de planter des espèces indigènes et endémiques de l'île. Il est spécifié que dans le secteur Ub-gr les EEE sont strictement interdites, sans plus de précisions sur la manière dont cela sera effectué.

■ **Paysage**

Dans le cadre de l'aménagement du secteur, une étude de faisabilité a été réalisée sur le quartier du littoral sud. Le plan retenu privilégie l'organisation de l'espace, la densité mais aussi la mixité sociale et fonctionnelle, avec notamment la mise en avant de la qualité des espaces publics. Les éléments apportés permettent de percevoir les enjeux de l'évolution du document d'urbanisme concerné par la mise en compatibilité. Une OAP est créée pour permettre la réalisation du projet, ainsi qu'une modification de zonage. Les secteurs Ub-gr et Acu-gr spécifiques ont ainsi été créés. Le règlement du PLU est modifié en conséquence.

■ **Milieu humain**

Le site est localisé sur le Littoral de Trois-Bassins, dans le quartier de la Grande Ravine, en amont de la RN1a. Il se situe entre les zones urbanisées de la Souris Chaude et la Souris Blanche. Dans le périmètre dédié au projet, seules trois constructions sont répertoriées.

Le projet prévoit la création de 110 logements, ce qui va accroître le nombre d'habitants sur la zone. Cette dernière n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. Il est regrettable que le dossier de mise en compatibilité du PLU n'évalue pas les futurs besoins en eau de l'OAP et les modifications du PLU. Par ailleurs, aucune mention n'est faite sur l'état des lieux du réseau d'assainissement des eaux usées individuel ou collectif. Il n'est donc pas possible d'évaluer si le réseau d'eaux usées est en mesure de prendre en charge ces nouveaux besoins.

➤ **L'Ae recommande :**

- ***d'apporter des précisions sur l'adéquation besoins/ressources en eau, afin de démontrer que les capacités du réseau d'alimentation en eau potable sont suffisantes pour satisfaire les nouveaux besoins du secteur :***
- ***de préciser le type d'assainissement sur le secteur et d'évaluer les capacités réceptrices du réseau pour prendre en compte ses charges entrantes.***