



Commune de Trois Bassins

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prescrit le 08 décembre 2011

Arrêté le 30 juin 2016

Approuvé le 21 février 2017

Trois Bassins, ville des Hauts,
*... se développer, se structurer,
se moderniser... dans un cadre verdoyant*

Une agriculture forte en développement

Une agriculture forte, marqueur du paysage, qui doit s'affirmer plus encore avec le développement de l'irrigation. Près de 250 hectares d'espaces agricoles sont nouvellement créés par le PLU permettant ainsi d'atteindre une superficie agricole d'environ 1 350 hectares.

Un support au développement d'un tourisme rural aujourd'hui inexistant :

- favoriser l'émergence de structures prolongeant l'acte de production agricole (transformation, restauration, ludopédagogie,...) en lien avec le projet de renouvellement et de développement touristique du site du gîte des Tamarins, projet qui générera une fréquentation accrue pour l'ensemble des Hauts du territoire.
- secteur Cocâtre-Piveteau, territoires ruraux habités : favoriser l'agrotourisme avec hébergement à proximité de la route Hubert Delisle. Mettre en valeur le site de la Chèvrerie en offrant la possibilité de construire un équipement touristique de qualité.

Développer et mettre en valeur de nouveaux terrains agricoles.

Construire un parc de logement mixte afin de répondre aux besoins présents et d'accueillir de nouveaux résidents

Favoriser prioritairement la densification urbaine, le comblement des « dents creuses » et l'utilisation des zones à urbaniser préexistantes en permettant la construction de 450 logements à court terme répartis en différentes opérations visant un programme mixte comportant du locatif social, de l'accession aidée et du logement libre.

Développer et structurer les quartiers à fort potentiel en modérant la consommation d'espace :

- Structurer le **Bois de Nèfles** de l'an 2025 en s'appuyant sur l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) qui fait partie intégrante de l'aménagement de ce quartier.
- **Montvert** en prenant comme support l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) pour une structuration puis un développement en extension urbaine et la création d'un « quartier durable » de la ville de Trois bassins.

Accueillir près de 300 logements nouveaux en extension urbaine en mobilisant environ 8 à 9 hectares sur la base de 35 logements par hectare en moyenne, afin de limiter l'étalement urbain, pour une augmentation de population d'environ 800 à 900 habitants. Cela implique de consacrer 30% du programme à la réalisation de logements aidés avec une priorité au logement intermédiaire.

Répondre aux objectifs de la loi DALO en atteignant, à l'horizon 2022, 20 à 25% de logements locatifs sociaux, en réalisant des opérations à dimension humaine au sein des différents quartiers (principe d'équité spatiale).

Développer des programmes de logements à destination de publics spécifiques :

- **des logements intermédiaires** offrant aux jeunes ménages actifs la possibilité de s'installer à Trois Bassins en favorisant notamment l'accession-location,
- **des logements adaptés aux personnes âgées** favorisant l'accessibilité.

Permettre sur les secteurs les plus adaptés de développer une hauteur des constructions jusqu'à R+2+C dans un souci d'optimisation du foncier et laissant émerger une mixité des formes urbaines (individuel groupé, petit collectif, villas).

Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels en intégrant la connaissance des aléas (PPR) dans chaque projet d'aménagement et en la traduisant dans le PLU.

Développer l'économie résidentielle

Développer le commerce en favorisant l'installation d'une moyenne surface commerciale permettant de limiter l'évasion commerciale, de maintenir et de conforter la place des commerces de proximité : rôle de « locomotive commerciale ».

Accueillir à court terme de nouveaux artisans (économie de production) afin de conforter l'emploi en étendant la zone d'activité artisanale de Bras Montvert sur 2 hectares environ et en offrant notamment des bâtiments locatifs artisanaux (référence aux zones ARTIS du SCoT de l'Ouest).

Réaliser à moyen-long terme une zone d'activité économique dans le secteur de Bois de Nèfles, à proximité de la route des Tamarins sur environ 2 hectares.

Un cadre de vie à conforter, un centre-ville à étendre

Favoriser l'extension du centre-ville vers les différentes polarités : au Sud-Est en lien avec le futur centre commercial et au Nord jusqu'à l'opération Géranium qui comprend des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le long de la rue François de Mahy :

- en développant des modes doux en direction de ces polarités,
- en améliorant de tronçons routiers pour plus de confort et de sécurité,
- en aménageant d'espaces de stationnement,
- en recalibrant les voiries de toute la zone du cimetière, grand large, touring hôtel.

Faire émerger une trame verte urbaine plus consistante :

- en accompagnant la densification urbaine d'une densification végétale,
- en établissant des perméabilités entre espace urbanisé et espaces naturels et agricoles,
- en interdisant les espèces exotiques envahissantes,
- en privilégiant les essences végétales indigènes et culturelles en partenariat avec le Parc National.

Trois Bassins, la ville du littoral,

Une ville durable à édifier

Un équilibre paysager à trouver pour un espace en forte évolution

Développer l'agriculture par la mise en œuvre effective du projet d'irrigation du littoral ouest (PILO) : conquête agricole de la savane dégradée, lorsque la qualité des sols le permet. Près de 250 hectares d'espaces agricoles sont nouvellement créés par le PLU dont l'essentiel sur le secteur littoral.

Préserver et sanctuariser des portions de savane, caractère intégrant de l'identité du secteur littoral.

Développer le tourisme de nature :

- en aménageant le littoral pour des pratiques de sports, de loisirs, de découverte,
- en favorisant l'accès à l'eau par la réalisation d'un bassin de baignade,
- en permettant la réalisation de projets novateurs mixant tourisme et environnement (commerces, restauration, etc.)

Une ville littorale en trois actes

Edifier à long terme une ville durable, mixte et attractive :

- une qualité des espaces publics privilégiant des ouvertures vers la montagne, la mer et le site extraordinaire de la Grande Ravine,
- des formes urbaines douces pour une intégration paysagère et environnementale réussie en limitant la hauteur à R+3,
- une ville intégrant les spécificités du climat et les bonnes pratiques énergétiques, avec 70% en énergie renouvelable,
- une ville structurée, hiérarchisée et progressive permettant de limiter l'étalement urbain,
- des déplacements dans la ville piétonne à 40% avec des transports en site propre,
- construire un hôtel qui s'intègre dans le paysage afin de ne pas dénaturer le site.

Une ville littorale en trois actes, avec un objectif de densité de 30 équivalents log/ha, afin d'optimiser le foncier. La priorité est donnée à la mise en œuvre des zones à urbaniser préexistantes et à la densification avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

- **acte 1 - prémices et armatures** (court terme) : lancer le projet littoral par un acte fort symbolisant le cœur de la future ville (zone à urbanisée dédiée). Amorcer l'armature urbaine, établir les connexions avec le tissu existant, structurer et donner de la consistance, épaissir le tissu urbain existant et édifier de premières opérations très qualitatives, favoriser l'investissement par le privé et le développement commercial.
- **acte 2 - tourisme nature** (moyen terme) : permettre le développement d'établissements phares offrant ce que les autres pôles touristiques de l'ouest n'ont pas : écolodge thématique « Savane littorale/côte rocheuse », résidence hôtelière avec services s'adressant aux familles de La Réunion, camping... Différentes zones ont été créées ou modifiées à cet effet (zone AUt, zones Nto du secteur littoral.).
- **acte 3 : mixités et attractivités** (long terme) : développer la ville des mixités urbaines et sociales. Ce dernier acte nécessitera une révision du PLU.

Deux villes, un territoire, *Trames et réseaux à conforter*

Identifier, préserver et développer une trame verte fédérant Hauts et Bas de Trois Bassins :

- Conforter, épaissir, qualifier la trame verte comme un atout paysager et écologique de Trois Bassins permettant de maintenir et de restaurer les continuités écologiques,
- Mettre en scène le relief comme un élément essentiel de l'identité paysagère contribuant à l'attractivité du territoire en développant des points de vue, des haltes découvertes (...),
- Favoriser l'émergence d'un patrimoine végétal culturel et indigène en instaurant une réglementation et des orientations d'aménagement incitatives,
- Construire deux sentiers : un premier Ouest/Est, du littoral Sud et Grande Ravine jusqu'aux hauts de Trois Bassins. Un second, du littoral nord, ravine de Trois Bassins, centre historique, zone de gîtes, au Grand Bénare.

Amélioration des liaisons haut-bas tous modes :

- Adapter le transport en fonction des contraintes du territoire et de celles professionnelles et administratives de la population,
- Développer l'offre en transports collectifs,
- Améliorer la voirie,
- Développer des cheminements piétons.

Favoriser le développement des liaisons interurbaines en transports collectifs, prioritairement en direction de Saint-Paul et secondairement en direction de Saint-Leu.

Aménager une liaison entre le littoral et Piveteau sur la base d'un chemin préexistant (chemin Lafarge).

Privilégier un aménagement « pacifié » de la RN1a en faveur des modes doux.

Développer les nouvelles technologies d'information et de communication (NTIC) pour l'épanouissement personnel et professionnel des résidents et comme support au développement territorial, **en renforçant le réseau cuivré pour parfaire la desserte en haut débit.** La desserte de Trois Bassins par la fibre optique doit être effective à l'horizon 2017.

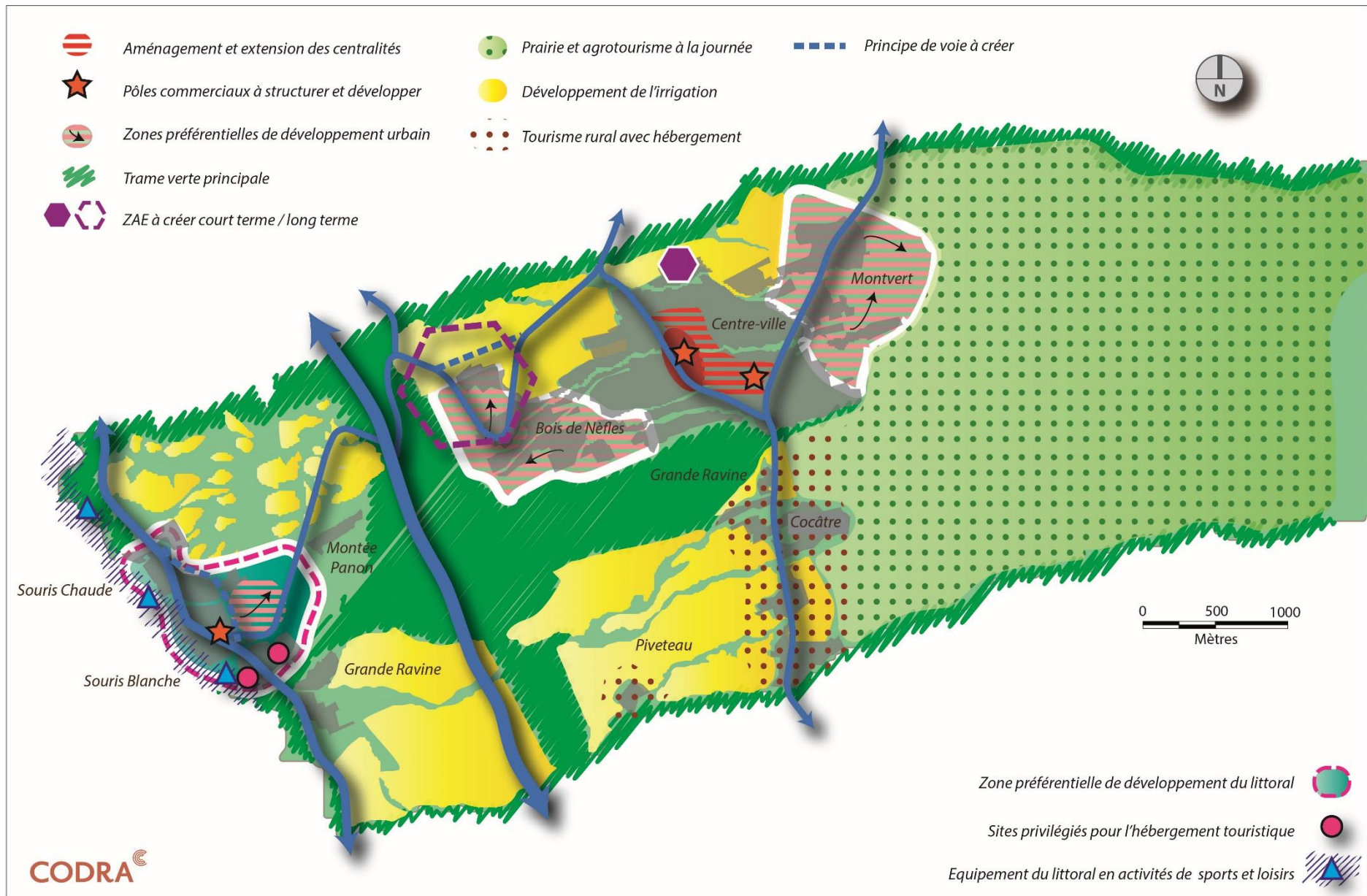
Veiller au renouvellement progressif du réseau AEP existant afin d'en améliorer le rendement et de limiter la pression sur la ressource en eau.

Prévoir la construction de grandes citernes d'environ 1 000 à 2 500 m³ afin de garantir plusieurs jours d'autonomie à la ville.

Rechercher de nouvelles ressources en eau à long terme pour favoriser le développement de la ville du littoral.

Garantir le raccordement des deux villes au réseau d'assainissement collectif, via le réseau et les dispositifs de traitement de la Ville de Saint-Paul.

Carte de synthèse



Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Limiter le recours aux extensions urbaines

Sur la partie haute du territoire, mobiliser pour ce PLU un maximum de 8 hectares en extension urbaine, afin de produire un minimum de 300 logements nouveaux. Les extensions des territoires ruraux habités et le projet de village agricole sont compris dans ce maximum.

Privilégier, sur le littoral, la mise en œuvre des zones à urbaniser préexistantes et la densification, avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation. L'adoption d'un projet partagé et concerté pourra, le cas échéant, redéfinir ultérieurement les priorités de développement urbain.

Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) permettant de tenir l'objectif global de 30 logements par hectare pour la Ville des Hauts et pour la Ville du littoral

En définissant des objectifs différenciés de densité minimale, selon les secteurs et les types de projets :

- Zone urbaine des centralités (Ua), tissu urbain préexistant, valorisation des dents creuses = au minimum 30 log/ha,
- Zone à urbaniser des centralités (AUa) = au minimum 35 log/ha,
- Zone à urbaniser des périphéries et des principaux quartiers urbains (AUb) = au minimum 30 log/ha,
- Zone à urbaniser des territoires ruraux habités (AUc) = au minimum 20 log/ha ,
- Zones de résorption de l'habitat insalubre : objectifs prédéfinis par les projets déjà engagés ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique : au minimum 15 logements/ hectare.