



Commune de Trois Bassins
Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

Prescrit le 08 décembre 2011

Arrêté le 30 juin 2016

Approuvé le 21 février 2017

Légende des orientations d'aménagement et de programmation

Typologie d'habitat dominante

Habitat individuel ou individuel groupé



Habitat individuel groupé ou petit collectif



Autre destination et usage

Équipement collectif



Bâtiments commerciaux



Éléments de centralité (localisation préférentielle)

Commerces et services de proximité



Espace public de qualité



Écologie urbaine

Lisière urbaine à traiter



Espace vert de loisirs, récréatif, paysager



Organisation des déplacements

Aire de stationnement à organiser



Voie structurante



Voie secondaire



Cheminement piéton à créer



Noeud routier à organiser



Secteur	Centre-ville
Zonage / règlement	AUa
Numéro de zone	1
Programmation / échéancier prévisionnel	Court terme
Superficie	2,7 ha
Objectif de densité	35 équivalents logements / ha
Proportion minimale de logements aidés	60%
Objectifs d'aménagement	<p>L'aménagement de cette zone doit permettre d'étendre le centre-ville au Nord. La mixité urbaine sera particulièrement recherchée le long de la rue François de Mahy. Les opérations réalisées le long de cet axe devront préférentiellement accueillir des commerces et des services en rez-de-chaussée.</p> <p>Au sein de la zone, les connexions piétonnes et routières avec les espaces d'habitation attenants et les équipements collectifs (écoles, collège) devront être assurées.</p> <p>La création d'un parc urbain aménagé et équipé permettra de contribuer à la qualité du cadre de vie du quartier. Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les espèces indigènes de l'île de la Réunion.</p>



Secteur	Montvert
----------------	-----------------

Zonage / règlement	AUb
Numéro de zone	2
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	4,1 ha
Objectif de densité	30 équivalents logements / ha
Proportion minimale de logements aidés	50%
Objectifs d'aménagement	<p>L'aménagement de cette zone fait intégralement partie du programme de la RHI multisites de Montvert qui fait l'objet d'une DUP.</p> <p>Cette partie du programme de la RHI est mixte comprenant environ 120 logements locatifs sociaux, en accession sociale (LES) et en accession à la propriété (lots libres, PTZ, amélioration...).</p> <p>Les secteurs de fortes pentes et les franges urbaines doivent rester naturels ou être plantés voire cultivés.</p>



0 20 40 80
Mètres

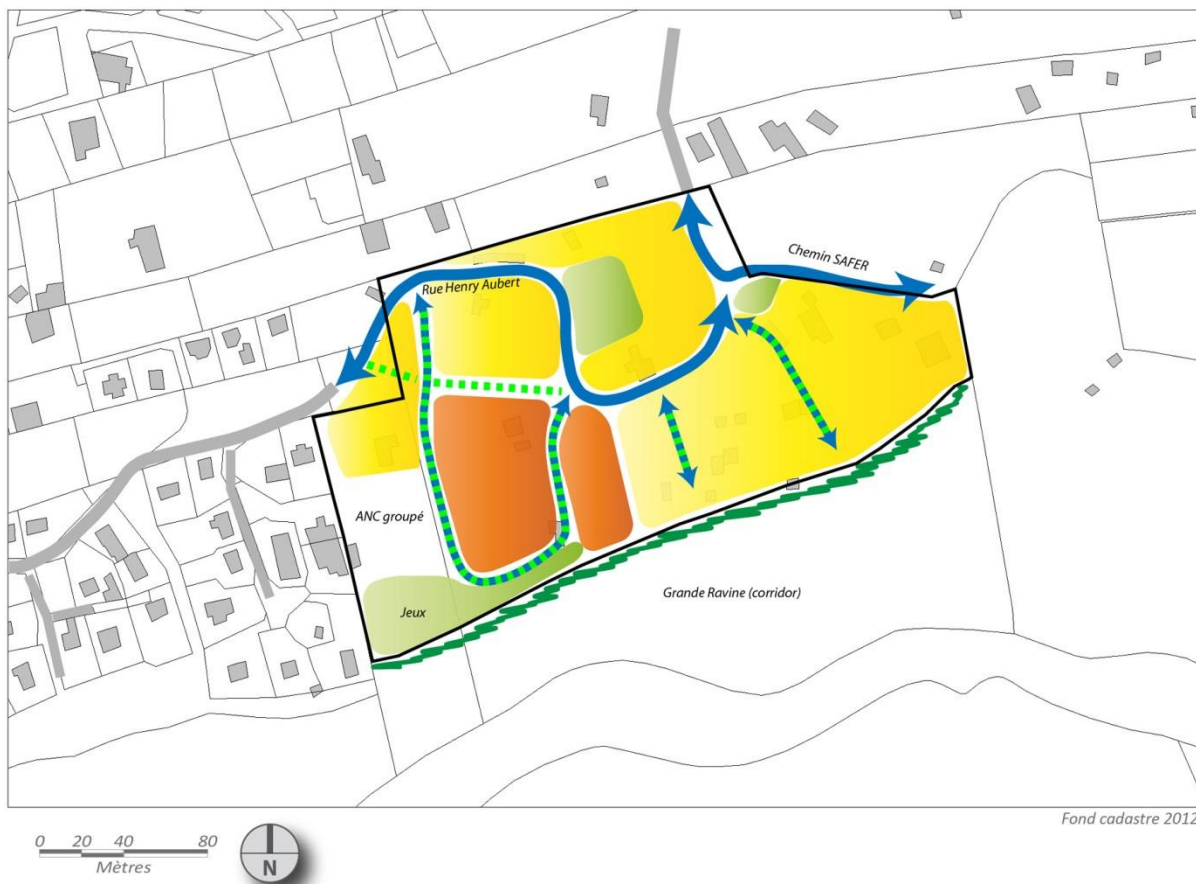


Fond cadastre 2012

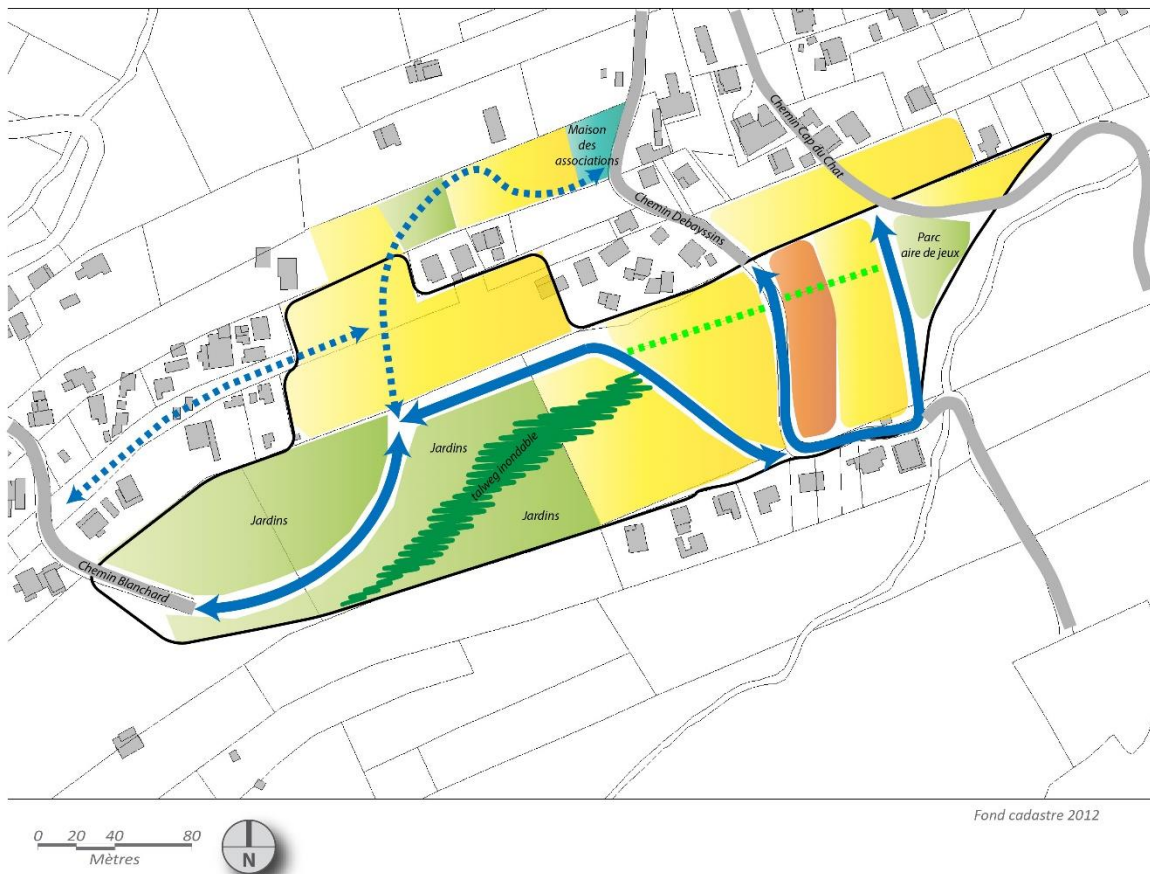
Secteur	Montvert – Château d'eau
Zonage / règlement	AUb
Numéro de zone	3
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	3,8 ha
Objectif de densité	30 équivalents logements / ha
Proportion minimale de logements aidés	50%
Objectifs d'aménagement	<p>L'aménagement de cette zone fait intégralement partie du programme de la RHI multisites de Montvert qui fait l'objet d'une DUP.</p> <p>Cette partie du programme de la RHI est mixte comprenant environ 25% de logements locatifs sociaux, 40% de logements en accession sociale (LES) et des logements en accession à la propriété (lots libres, PTZ, amélioration...).</p> <p>Les secteurs de fortes pentes et les franges urbaines doivent rester naturelles ou être plantées. En approche des corridors écologiques, le choix des essences végétales à planter se fera parmi les espèces indigènes de l'île de la Réunion.</p>



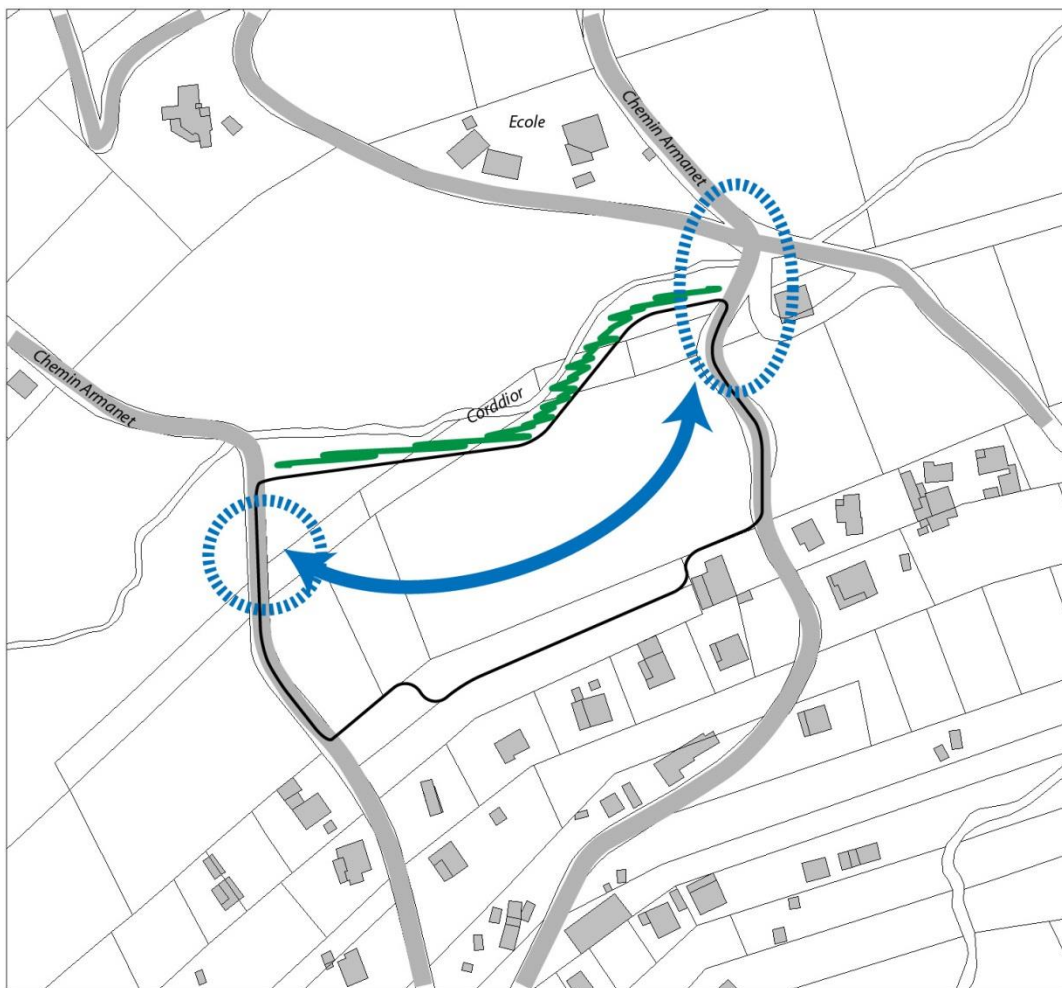
Secteur	Montvert – Croix Bigat
Zonage / règlement	AUb
Numéro de zone	4
Programmation / échéancier prévisionnel	Court terme
Superficie	3,5 ha
Objectif de densité	30 équivalents logements / ha
Proportion minimale de logements aidés	50%
Objectifs d'aménagement	<p>L'aménagement de cette zone fait intégralement partie du programme de la RHI multisites de Montvert qui fait l'objet d'une DUP.</p> <p>Cette partie du programme de la RHI est mixte comprenant environ 40% de logements locatifs sociaux et 60% de logements en accession à la propriété (LES, lots libres...)</p> <p>Le quartier s'organise de part et d'autre de la rue Henry Aubert qui comprendra plusieurs dessertes d'îlots en direction du Sud afin d'obtenir un maillage viaire efficace.</p> <p>Plusieurs espaces verts aménagés accompagneront le développement de ce quartier qui borde la Grande Ravine. En approche de cette dernière un programme de plantation d'essences végétales indigènes de l'île de la Réunion viendra renforcer le corridor écologique.</p>



Secteur	Bois de Nèfles
Zonage / règlement	AUb
Numéro de zone	5
Programmation / échéancier prévisionnel	Court terme
Superficie	4,7 ha
Objectif de densité	30 équivalents logements / ha
Proportion minimale de logements aidés	60%
Objectifs d'aménagement	<p>L'aménagement de cette zone fait intégralement partie du programme de la RHI multisites de Bois de Nèfles. Cette partie du programme de la RHI est mixte comprenant 15 à 20% de logements locatifs sociaux et 80 % de logements en accession à la propriété (LES, PTZ, lots libres...).</p> <p>Le secteur se structure par les connexions et le prolongement des chemins Blanchard, Desbassyns et Cap du Chat.</p> <p>La réalisation d'habitat individuel groupé nécessitera la mobilisation d'espace pour l'ANC groupé.</p> <p>Plusieurs espaces verts aménagés accompagneront le développement de ce quartier ainsi qu'un équipement public (maison de quartier réalisée).</p> <p>La présence d'un talweg inondable sera l'occasion de procéder à un renforcement végétal privilégiant des essences végétales indigènes de l'île de la Réunion au sein d'un espace jardiné.</p>



Secteur	Bois de Nèfles
Zonage / règlement	AUse
Numéro de zone	7
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	1,5 ha
Objectifs d'aménagement	<p>Zone à vocation économique devant accueillir des activités de production artisanale. Référence aux zones ARTIS du SCoT du TCO.</p> <p>Une voie doit permettre d'irriguer cette zone et permettra d'améliorer les conditions de déplacement du chemin Armanet en offrant une possibilité de raccourci.</p>

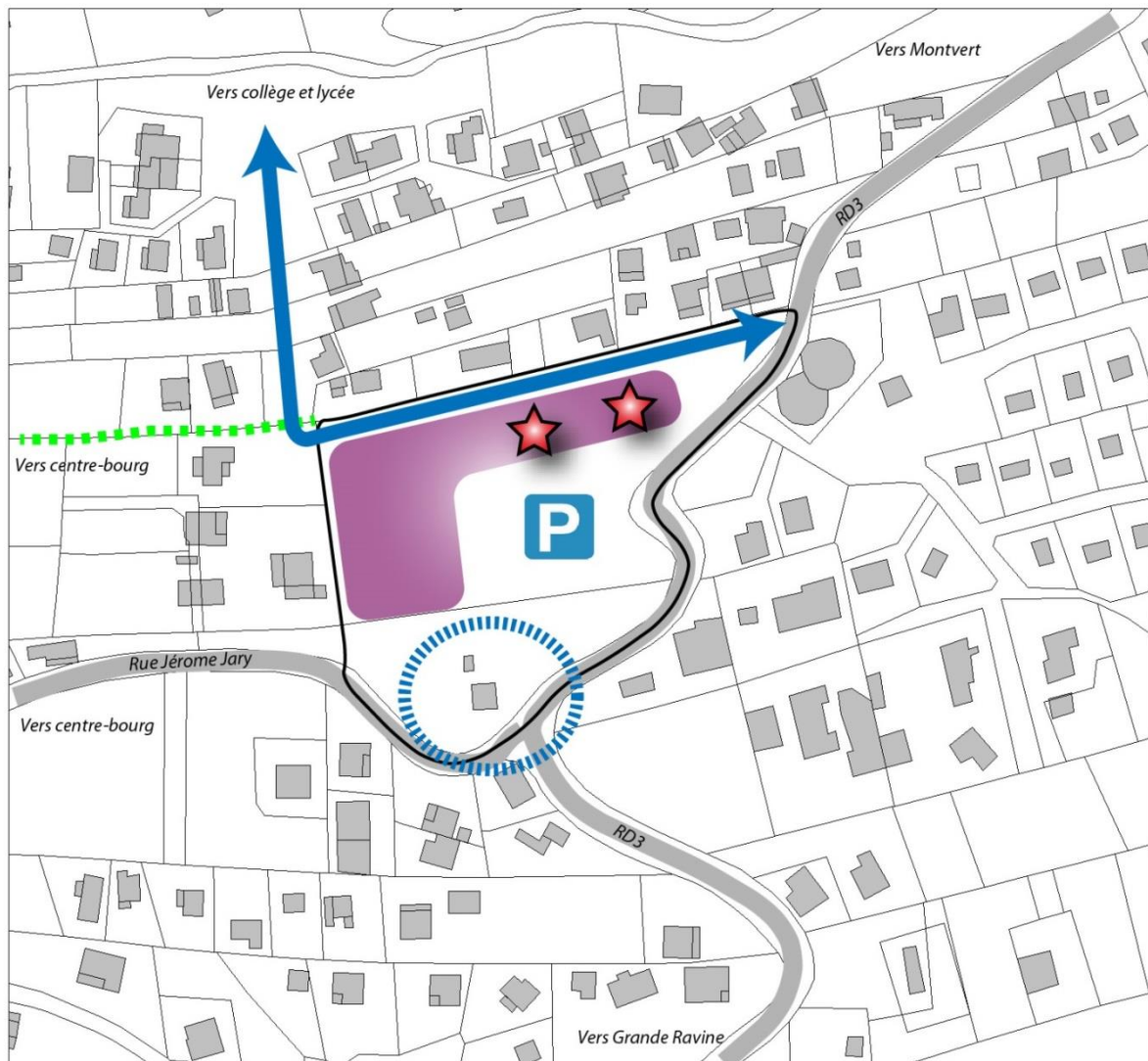


0 20 40 80
Mètres



Fond cadastre 2012

Secteur	Centre-Ville – RD3
Zonage / règlement	AUa
Numéro de zone	8
Programmation / échéancier prévisionnel	Court terme
Superficie	1,3 ha
Objectifs d'aménagement	<p>Zone à vocation commerciale devant accueillir un supermarché à dominante alimentaire ainsi que des commerces de proximité.</p> <p>L'emplacement est stratégique car situé au carrefour de la rue Jérôme Jary et de la RD3 connectant les quartiers centre-bourg, Montvert et Grande ravine.</p> <p>L'aménagement d'un carrefour s'avère nécessaire pour une bonne gestion des flux à moyen et long termes.</p> <p>Une connexion piétonne en direction du centre-bourg existe et devra être impérativement maintenue.</p>

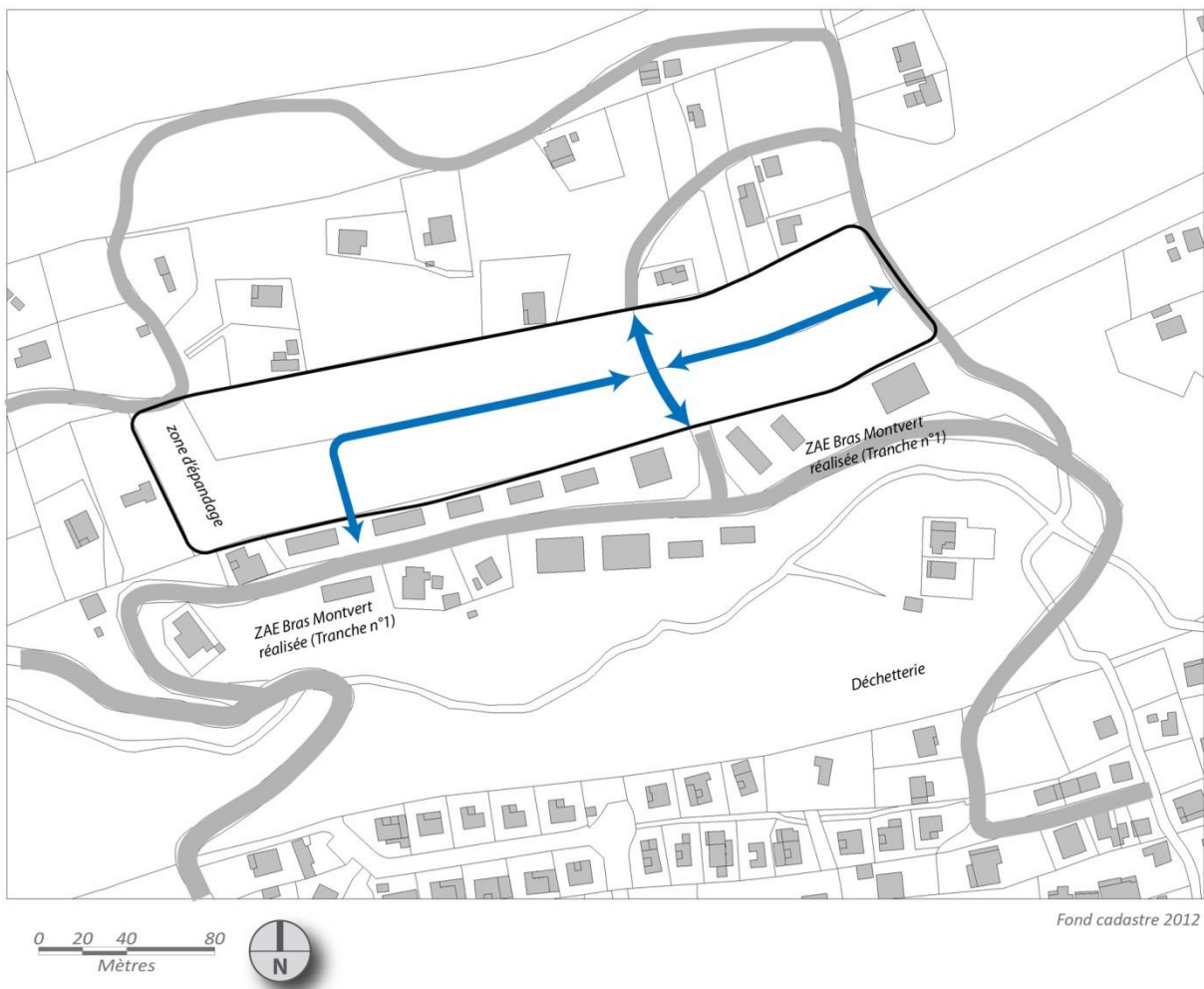


0 20 40 80
Mètres



Fond cadastre 2012

Secteur	Centre-Ville – Bras Montvert
Zonage / règlement	AUe
Numéro de zone	9
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	1,8 ha
Objectifs d'aménagement	<p>Zone à vocation économique devant accueillir des activités de production artisanale. Référence aux zones ARTIS du SCoT du TCO.</p> <p>Il s'agit de la phase 2 de la zone d'activités de Bras Montvert qui doit être réalisée en extension de celle-ci.</p> <p>La réalisation d'ateliers locatifs artisanaux et de lots libres artisanaux doit être privilégiée.</p>



Secteur	Souris Chaud
Zonage / règlement	AUa et N
Numéro de zone	10
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	2,2 ha
Objectifs d'aménagement	<p>L'aménagement de cette zone doit permettre de structurer le quartier de la Souris Chaud en offrant un pôle administratif et scolaire organisé autour d'une place publique. Cette place, support de manifestation culturelle, marché forain, etc. doit également recevoir du stationnement.</p> <p>La partie de la zone, soumise à des aléas d'inondations, doit être traitée en espace vert récréatif.</p>



Le développement touristique est une volonté forte portée par la collectivité. En ce sens, la commune mène une réflexion globale sur l'attractivité du territoire et les conditions de valorisation des ressources locales afin d'assurer un développement économique associé.

Une stratégie de revitalisation est mise en œuvre afin de répondre aux enjeux de création d'activité et d'emplois. Celle-ci est construite sur le principe de « destination ». L'idée est de capter une partie des flux touristiques traversant le territoire en les redirigeant vers des points relais stratégiques formant un axe de découverte du territoire « du battant des lames au sommet des montagnes » soit de la Pointe de Trois-Bassins au Grand Bénare en passant par le domaine de Piveteau, le centre bourg, le chemin Vaudeville et le nouveau Gîte des Tamarins.

L'aménagement d'espaces d'accueil comprenant des activités d'hébergement, de restauration et d'activités de loisirs contribuera à recentrer les flux et à capter de nouvelles richesses.

Secteur	Littoral Nord - Pointe de Trois Bassins
Zonage / règlement	Nto1
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	1,1 ha
Surface de plancher autorisée	Possibilité de construire au maximum 500 m² de surface de plancher nouvelle sur la zone
Objectifs d'aménagement	<p>Ce secteur doit accueillir une structure d'hébergement de type bungalows, camping ou écolodge. Ce type d'hébergement innovant est conçu pour offrir un dépaysement et une relation privilégiée au milieu naturel, accompagnés de services de soins et d'une qualité de vie exceptionnelle.</p> <p>Cette zone présente un paysage de savane unique dans la région Ouest avec une vue sur mer totalement dégagée. La proximité du spot de surf, du village touristique de la Saline les Bains, du sentier littoral, de la plage, des criques, des côtes rocheuses, du sentier de la Caverne des chauves-souris, des puits de la grande Ravine et du futur projet de bassin de baignade sont autant d'atouts.</p> <p>De façon complémentaire, des activités de loisirs de type escalade dans le lit de la Ravine Trois Bassins, la création de labyrinthes végétaux, du paintball nécessitant de petits aménagements pourront être réalisées.</p>
Prescriptions réglementaires	<p>Les constructions devront être intégrées au paysage (gabarits modérés, traitement soigné des façades).</p> <p>Un traitement paysager des abords devra être proposé (essences végétales adaptées au climat nécessitant peu d'arrosage).</p> <p>Les constructions de plus de 15 mètres de longueur devront proposer des discontinuités permettant une transparence aéraulique et la préservation des vues.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.</p>



Secteur	Littoral Nord - Pointe de Trois Bassins
Zonage / règlement	Nto2
Programmation / échéancier prévisionnel	Court terme
Superficie	0,5 ha
Surface de plancher autorisée	Possibilité de construire au maximum 150 m² de surface de plancher nouvelle sur la zone
Objectifs d'aménagement	<p>La Pointe de Trois-Bassins est un site d'exception, classé en zone naturelle remarquable et géré en grande partie par le Conservatoire du Littoral. Ce site n'accueille actuellement qu'un seul restaurant sous forme de snack ambulant.</p> <p>L'objectif est de rendre ce lieu accessible tout en menant une politique de préservation raisonnée. Le projet de pose de filet anti-requins laisse envisager la relance de l'activité de surf. Avec la fréquentation du site qui va aller croissante, l'offre doit être diversifiée. De plus, il est nécessaire d'améliorer l'accueil des publics par la création de sanitaires et la pose d'éclairage.</p>
Prescriptions réglementaires	<p>Les constructions devront être intégrées au paysage (gabarits modérés, traitement soigné des façades, utilisation de matériaux naturels laissés bruts). Un traitement paysager des abords devra être proposé (essences végétales adaptées au climat nécessitant peu d'arrosage). Les 150 m² de surface de plancher devront être réalisées sous formes de petites unités (structures légères de type bungalows) qui pourront être reliées par des terrasses couvertes, pergolas...</p> <p>Les constructions de plus de 10 mètres de longueur devront proposer des discontinuités permettant une transparence aéraulique et la préservation des vues.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.</p>



Secteur	Littoral Nord - Pointe de Trois Bassins
Zonage / règlement	Nto3
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	1,3 ha
Surface de plancher autorisée	Possibilité de construire au maximum 150 m² de surface de plancher nouvelle par site dans la limite totale de 300 m² pour l'ensemble de la zone
Objectifs d'aménagement	<p>Cette zone se situe au croisement de la Nationale et de la Montée Panon. La Montée Panon est une route touristique qui laisse découvrir la zone littorale à partir de promontoire ou de balcons surplombant un paysage de savane et de kéké.</p> <p>La réalisation d'une structure hôtelière insolite et le développement d'activités de loisirs de pleine nature correspondent au potentiel du secteur. En effet, on retrouve à proximité le futur bassin de baignade, le stade de football, le sentier littoral et le spot de surf et les pistes cyclables.</p>
Prescriptions réglementaires	<p>Les constructions devront être intégrées au paysage (gabarits modérés, traitement soigné des façades).</p> <p>Un traitement paysager des abords devra être proposé (essences végétales adaptées au climat nécessitant peu d'arrosage).</p> <p>Les constructions de plus de 15 mètres de longueur devront proposer des discontinuités permettant une transparence aéraulique et la préservation des vues.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.</p>



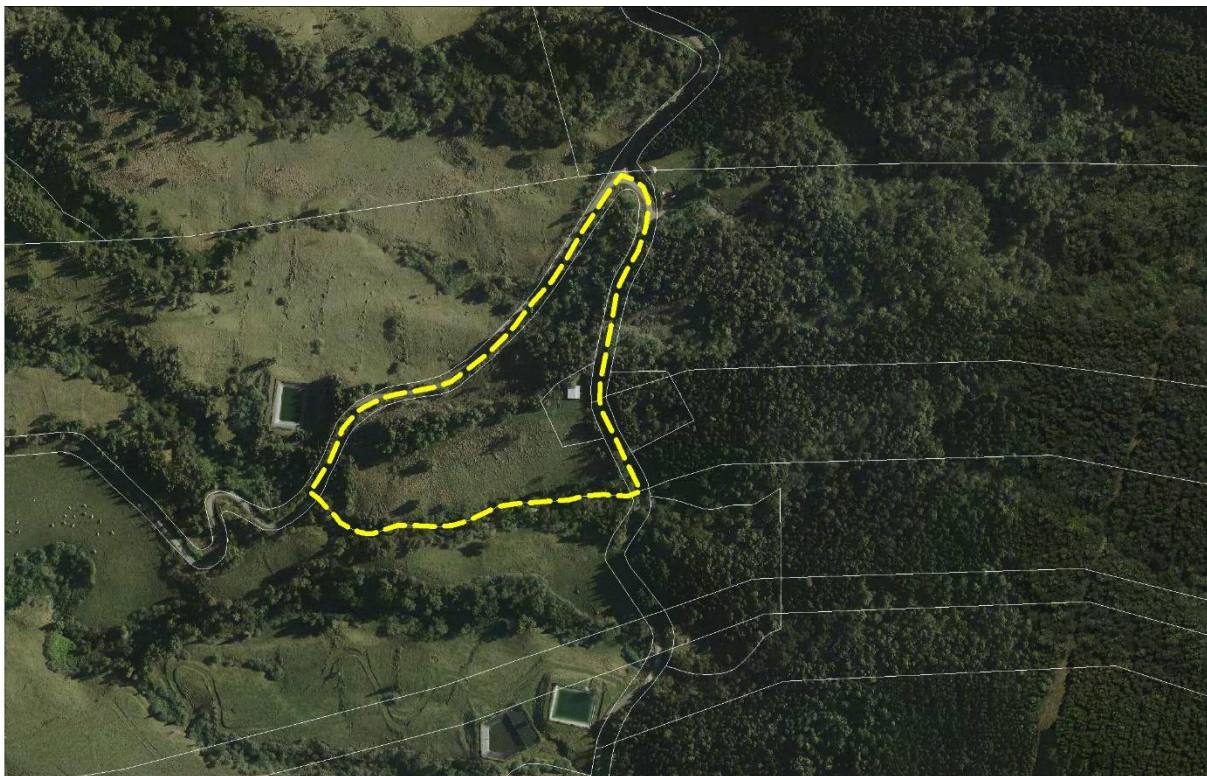
Secteur	Littoral Grande Ravine
Zonage / règlement	1AUt
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	3,6 ha
Surface de plancher autorisée	Il n'est pas fixé de seuil
Objectifs d'aménagement	<p>Pôle Hôtelier 4 et 5* en belvédère sur l'Océan (orienté balnéaire pour être associé à long terme à un possible bassin de baignade). Spa / Thalassothérapie / Restaurants / Centre de remise en forme / salles de jeux Résidences courts et moyens séjours / Boutiques / Restaurant gastronomique.</p>
Prescriptions réglementaires	<p>Les constructions devront être intégrées au paysage (gabarits modérés, traitement soigné des façades). Un traitement paysager des abords devra être proposé (essences végétales adaptées au climat nécessitant peu d'arrosage). La préservation des zones de savane à Hétéropogon contortus en bon état doit guider l'aménagement de ce site. Il s'agit tout particulièrement de veiller à leur mise en valeur.</p>



Secteur	Piveteau
Zonage / règlement	Nto4
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	2,6 ha
Surface de plancher autorisée	Possibilité de construire au maximum 1200 m² de surface de plancher nouvelle sur la zone
Objectifs d'aménagement	<p>Le domaine de Piveteau dispose d'un point de vue exceptionnel sur le littoral qui laisse découvrir un paysage rare, sauvage et préservé. En effet, l'angle de vue s'étire de Saint-Leu à La Saline et laisse découvrir, la savane et la végétation de zépinards, l'édifice naturel du lit de la Grande Ravine qui débouche sur le vieux pont de l'ancienne ligne de chemin de fer et bien évidemment la côte littorale, ses plages et ses criques.</p> <p>Le domaine est facilement accessible par la route des Tamarins et ensuite par celle des Colimaçons. L'accès à la zone côtière se fait aisément. D'autre part, des accès plus pittoresques existent à partir du centre bourg communale et cheminent au travers des champs de cannes.</p> <p>Le site a vocation à accueillir un projet d'hôtellerie, de restauration en lien avec la création d'une activité annexe type centre équestre, ferme pédagogique, séminaire, jardins paysagés, centre de bien-être et de remise en forme...</p>
Prescriptions réglementaires	<p>Les constructions devront être intégrées au paysage (gabarits modérés, traitement soigné des façades).</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.</p>



Secteur	Chemin Vaudeville
Zonage / règlement	Nto5
Programmation / échéancier prévisionnel	Moyen terme
Superficie	3,0 ha
Surface de plancher autorisée	Possibilité de construire au maximum 300 m² de surface de plancher nouvelle sur la zone
Objectifs d'aménagement	<p>Cette parcelle est située à mi-chemin entre le centre bourg et le nouveau Gîte des Tamarins. Elle est également au croisement des zones de pâturages et de la forêt domaniale et donc aux portes du Parc National de la Réunion.</p> <p>Sa configuration laisse envisager la création d'activité de loisirs et de pleine nature telle que des parcours dans les arbres ou encore de l'hébergement insolite.</p> <p>L'aire de pique-nique situé sur la parcelle connexe accueille chaque weekend du public à la recherche de changement d'air.</p>
Prescriptions réglementaires	<p>Les constructions devront être intégrées au paysage (gabarits modérés, traitement soigné des façades).</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.</p>



Secteur	Gîte des Tamarins
Zonage / règlement	Nto6
Programmation / échéancier prévisionnel	Court terme
Superficie	3,1 ha
Surface de plancher autorisée	Possibilité de construire au maximum 900 m² de surface de plancher nouvelle sur la zone
Objectifs d'aménagement	Il s'agit de permettre la réhabilitation du Gîte des Tamarins ainsi que la construction de nouveaux bungalows et d'un espace évènementiel. Le projet prévoit également la création d'une retenue collinaire de 2 500 m ³ .
Prescriptions réglementaires	Les constructions devront être intégrées au paysage (gabarits modérés, traitement soigné des façades). La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.

