

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
des délibérations du Conseil Municipal**

Séance du 06 novembre 2025

OBJET : AFFAIRE N° 2.6

**Bilan de la concertation dans le cadre
de la Déclaration de Projet emportant
mise en compatibilité du PLU – Secteur
des Zattes**

L'An Deux Mille Vingt-Cinq, le Six Novembre, le Conseil
Municipal de la Commune de Trois-Bassins, régulièrement convoqué, s'est
réuni à la Mairie - Salle du Conseil - sous la présidence de M. PAUSE
Daniel, Maire.

Le Président, déclare la séance ouverte à 18h00, puis procède
à l'appel des Conseillers Municipaux.

PRESENTS

M. AURE Fabien (1^{er} Adjt) - Mme ABSYTE Brigitte (2^{ème} Adjt) -
M. ZEPHIR Jackson (3^{ème} Adjt) - M. POTHIN Joseph (5^{ème} Adjt) -
Mme JANNIN Jocelyne (6^{ème} Adjt) - M. SADEYEN Frédéric (7^{ème} Adjt) -
M. VAITY Bruno - Mme HOARAU Gertrude - M. LIN KWANG Joseph -
Mme ZITTE Danielle - Mme DE LAVERGNE Agathe - Mme AURE
Jacqueline - M. BOURGOGNE Pierre - M. MAURIN Jorris -
Mme RAMANY Nathalie - Mme FRUTEAU Nadège - Mme FAIN Marie
Yveline.

EXCUSEES

Mme FLORESTAN Nadine
Mme FURCY Florelle (procuration donnée à M. AURE Fabien)

ABSENTS

M. FONTAINE Christopher - Mme SANDANCE Chantal -
M. M'BAJOURMBE Bryan - M. LEBON Eddie - M. RAMAKISTIN
Roland - M. AURE Yves - Mme DEPEHI Bernadette - M. CLAIN
Patrick - Mme VAITY Cathy.

NOTA : Le Maire soussigné certifie
que la liste des délibérations
examinées par le Conseil Municipal
a été affichée 07 novembre 2025, que
la convocation a été faite le
31 octobre 2025 et que le nombre
de membres en exercice étant de 29
le nombre de membres présents est de
18.

Les conditions de quorum étant remplies, l'Assemblée peut
valablement délibérer.

Mme HOARAU Gertrude qui accepte, est désignée à
l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Le Maire
Daniel PAUSE


Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20251106-de-061125-2_6-DE
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

Le Maire expose :

Le 27 mai 2025, le Conseil Municipal a prescrit la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, a défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de concertation préalable à travers la délibération n°270525-2.3.

Ce projet, inscrit dans le Programme Local de l'Habitat du Territoire de l'Ouest a fait l'objet d'une première phase d'études opérationnelles menées en 2017 et 2018. Il avait dans ce cadre fait l'objet d'une première concertation publique et avait permis d'aboutir à un scénario préférentiel, qui a été intégré au schéma d'aménagement du littoral, approuvé par le Conseil municipal du 02 juin 2022.

Ce projet d'intérêt général a pour objectif de permettre la réalisation d'une première opération favorisant la mixité sociale sur le littoral de la commune depuis 2017. Le projet comprend à l'heure actuelle un périmètre opérationnel, propose des orientations urbaines et paysagères et esquisse une programmation qui doit être précisée dans les mois à venir.

La concertation préalable avait pour objectif d'associer le public à l'élaboration du projet et de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique prévue pour fin novembre. La concertation s'est déroulée du 03 juillet au 03 août 2025 conformément aux modalités définies dans la délibération du 27 mai 2025 :

- Publication d'un avis relatif à la procédure dans un journal diffusé dans le département (Le Quotidien du 17 juin 2025) et par voie d'affichage en Mairie (16 juin 2025) et sur le site Internet de la commune (17 juin 2025), 15 jours avant le début de la concertation ;
- Mise à disposition du dossier complet de la déclaration préalable sur le site Internet de la commune le 03 juillet 2025 avec possibilité de transmettre des avis, questions ou contributions directement depuis la page Internet ;
- Mise à disposition du dossier complet de la déclaration préalable en Mairie et au Centre communal du littoral ainsi qu'un registre permettant d'y formuler des avis, questions ou contributions, disponibles aux heures d'ouverture au public du 03 juillet au 03 août 2025.

Le bilan de la concertation annexé à la présente délibération fait état de trois (3) mentions portées sur le registre mis à disposition au Centre communal du littoral. Le registre mis à disposition en Mairie est demeuré vierge ; aucun message électronique n'a été adressé à la commune à ce sujet, que ce soit via l'adresse générique ou depuis la page Internet dédiée au projet.

Ce bilan sera mis à disposition du public aux heures d'ouvertures habituelles en Mairie et au Centre communal du littoral. Il sera également publié sur le site Internet de la commune.

Ceci exposé, le Maire demande aux élus de faire part de leurs questions et/ou remarques, et qu'ils souhaitent avoir un complément d'informations ou d'explications

M. AURE Fabien informe que ce projet a fait l'objet, depuis 2017, de rencontres et d'échanges avec la population dans un cadre partagé. Il estime qu'entre 2017 et aujourd'hui, il convient de prendre en compte les remontées de terrain. Il précise que le dossier mis à disposition du public contenait l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension du projet et qu'il a permis à la population de donner son avis.

Il affirme que cette opération, telle qu'elle est projetée, apporte une réponse à la problématique de production de logements aidés sur le littoral. Il rappelle que l'offre de logements sociaux y est inexistante et que les natifs du secteur sont contraints de déménager vers le Bourg, seule zone disposant d'une offre disponible. Il souligne que cette délocalisation engendre des difficultés d'organisation familiale, notamment pour maintenir les solidarités, comme la garde des enfants. Il indique qu'il est donc nécessaire de construire du logement social sur le littoral, la dernière opération de RHI datant de plus de 30 ans.

Il précise que la volonté est de poser la première pierre, tout en répondant aux interrogations des habitants sur l'avenir du quartier et leur quotidien. Il rappelle que l'ex-RHI de la Grande Ravine comporte environ une

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20251106-de-061125-2_6-DE
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

centaine d'habitations de type « case à terre » dans un cadre rural. Il précise que le projet validé par le Conseil Municipal prévoit environ 110 logements. Il rappelle qu'à l'initiation du projet en 2017, le secteur ne comportait pas d'opération de viabilisation ayant permis la construction d'une vingtaine de logements supplémentaires.

Il indique que les habitants ne sont pas opposés au projet ni au développement, lequel pourrait notamment répondre à leurs besoins de décohabitation ou d'accession à la propriété, ou encore éviter qu'ils quittent la commune faute de logements. Il ajoute que les habitants doivent être rassurés sur le coût des loyers en sortie d'opération. Il souligne qu'il s'agit d'un sujet régulièrement abordé avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'autres opérations conduites à Trois-Bassins. Il rappelle que le projet comprend des parcelles libres, pour lesquelles il sera nécessaire d'informer la population sur les futurs coûts de cession.

Il précise que, lors de la réunion des Personnes Publiques Associées du lundi 3 novembre dernier, un avis favorable a été donné par une large majorité des membres présents.

M. ZÉPHIR Jackson indique que des inquiétudes ont été exprimées par le monde agricole concernant la gestion de l'interface zone aménagée – espace agricole, inquiétudes qu'il juge légitimes. Il précise qu'un traitement spécifique sera prévu afin d'assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement de l'amont vers l'aval et de garantir une transition adaptée entre la zone agricole et les futures habitations. Il ajoute que des études sont en cours au titre de la GEMAPI pour sécuriser les habitations existantes et futures vis-à-vis du risque d'inondation.

M. AURE Fabien précise que l'on se situe dans le cadre d'une opération d'aménagement permettant une prise en compte globale de la gestion du bassin-versant.

M. LIN KWANG Joseph souhaite que cet aménagement contribue à préserver le vivre-ensemble. Il observe une multiplication des constructions sur le littoral Nord et souhaite que le projet tienne compte du mode d'habiter du quartier.

M. ZÉPHIR Jackson précise que les constructions seront « à dimension humaine » et qu'aucun immeuble de 3 à 4 étages n'est prévu. Il indique que les constructions seront adaptées au secteur et souhaite éviter une densification comparable à celle observée sur le littoral Nord, souvent réalisée par le secteur privé dans un objectif essentiellement économique. Il rejoint **M. AURE Fabien** sur la nécessité d'encadrer les loyers afin de garantir l'accès aux habitants de Trois-Bassins.

M. LIN KWANG Joseph demande si des aires de jeux et des espaces extérieurs aménagés sont prévus dans l'opération.

M. AURE Fabien lui confirme que oui : des cheminements, des aménagements paysagers et l'aménagement d'une surface économique d'environ 500 m² sont prévus, afin de proposer un loyer maîtrisé. Il précise que l'objectif n'est pas de déplacer la centralité vers le Nord, mais bien de compléter l'offre existante.

M. AURE Fabien interroge sur les garanties pouvant être apportées pour obtenir l'adhésion de la population du secteur.

M. SADEYEN Frédéric pose la question de l'opportunité d'acter le bilan de la concertation malgré les inquiétudes exprimées par certains habitants. Il s'interroge sur la pertinence de poursuivre la concertation avant de passer à l'enquête publique.

M. BOURGOGNE Pierre rappelle qu'il y aura toujours des personnes mécontentes. Il propose de prendre acte de la concertation menée pendant un mois et de passer à l'enquête publique, qui permettra à chacun de s'exprimer avec l'éclairage du commissaire enquêteur. Il souligne que la densité projetée reste raisonnable, à savoir 30 logements par hectare.

M. SADEYEN Frédéric souligne que le projet entraînera un doublement du nombre de logements du quartier. Il alerte sur les problématiques de sécurité et de circulation, déjà sensibles depuis la construction des logements réalisés ces dernières années.

M. BOURGOGNE Pierre rappelle que l'enquête publique constitue la suite logique du processus et que l'objet de la présente délibération est bien d'acter la concertation menée pendant un mois. Il indique que le quartier va et doit évoluer pour répondre aux besoins. Il rappelle que ce changement a été souhaité par le Conseil Municipal, au même titre que pour le littoral Nord avec, notamment, la livraison du Wood Hôtel.

M. AURE Fabien interroge sur les conséquences pour la suite du projet si la procédure en cours est arrêtée, mise en pause ou si elle se poursuit malgré le risque potentiel d'une mobilisation contre le projet.

Accuse de réception en préfecture
974-219740230-20251106-de-061125-2_6-DE
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

Le Maire demande au DGS de préciser le cadre de la procédure en cours.

Le DGS rappelle que la phase de concertation s'inscrit dans une procédure réglementaire visant à recueillir l'avis de la population sur le projet. Elle sera suivie d'une enquête publique permettant à chacun de s'exprimer de nouveau, avec l'éclairage du commissaire enquêteur, qui tiendra des permanences physiques dans les locaux de l'association ADT Quart Monde, au Centre Communal du Littoral et en Mairie.

Il précise que la concertation se poursuivra tout au long du projet et que les phases réglementaires de concertation et d'enquête publique viendront nourrir et adapter le projet, lequel sera de toute façon soumis à l'approbation du Conseil Municipal. Il ajoute que l'enquête publique donnera lieu à un rapport motivé du commissaire enquêteur, reflétant les avis des personnes qui auront souhaité s'exprimer.

Il souligne que rien n'est figé et rappelle que l'objet de la présente délibération est de prendre acte de la phase de concertation, sans pour autant figer le projet. Il indique que différents scénarios seront élaborés afin d'ajuster la programmation.

M. SADEYEN Frédéric souhaite connaître les conséquences d'un avis globalement défavorable de la population.

Le DGS lui répond qu'il appartiendra au Conseil Municipal de décider du devenir du projet. Il précise qu'il reste plusieurs étapes au cours desquelles les élus pourront déterminer l'orientation de la programmation.

M. AURE Fabien demande l'organisation d'une réunion interne entre les élus et les services techniques, afin que chacun dispose du même niveau d'information et puisse répondre aux inquiétudes de la population.

Le DGS propose que cette réunion soit organisée sous huit jours.

M. VAITY Bruno souhaite que les aménagements prévus permettent de créer du lien social, notamment grâce à des espaces de rencontre, de détente et de loisirs.

Le Maire propose de passer au vote.

Il est acté qu'aucune autre remarque ni demande d'information n'a été formulé par les membres présents.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2, L.103-3, L103-6, L.111-6 à L.111-10, L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et L.300-2 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 et R122-2 ;

Vu l'approbation du PLU en vigueur de la commune par délibération du 21 février 2017 ;

Vu l'approbation du Schéma d'Aménagement du littoral de Trois-Bassins, par délibération n° 02062022-04 du 02 juin 2022 ;

Vu l'approbation de la modification n°1 du PLU par délibération n° 02062022-5 du 2 juin 2022 ;

Vu la prescription de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation préalable n°270525-2.3 du 27 mai 2025 ;

Considérant la concertation publique qui s'est déroulée du 3 juillet 2025 au 03 août 2025 ;

Considérant que les registres mis à disposition du public présentent trois (3) observations rédigées en date du 07 juillet et du 09 juillet 2025 et qu'aucun courriel n'a été adressé à ce sujet à la Mairie durant cette période ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20251106-de-061125-2_6-DE
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

Considérant que ces observations ne remettent pas en cause le fondement de cette procédure ;

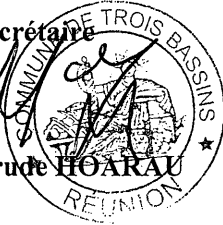
Considérant la nécessité de tirer le bilan de la concertation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en application de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- arrête le bilan de la concertation relative à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU – Secteur des Zattes ;
- approuve le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme

La secrétaire

Gertrude HOARAU


Le Maire

Daniel FAUSE


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

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20251106-de-061125-2_6-DE
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025