



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme de Trois-Bassins
Secteur des Zattes – « Littoral Sud »

Bilan de la concertation préalable

Septembre 2025



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

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION.....	3
1.1. LA DECLARATION DE PROJET	3
1.2. LA CONCERTATION.....	3
1.3. LE BILAN.....	3
2. DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION	3
2.1. PUBLICITE PREALABLE	3
2.2. MODALITES DE CONSULTATION.....	3
3. BILAN DE LA PARTICIPATION.....	4
3.1. NOMBRE D'OBSERVATIONS RECUEILLIES	5
3.2. SYNTHESE DES OBSERVATION ET REPONSES DE LA COMMUNE.....	5
4. CONCLUSION.....	6
5. ANNEXE.....	7

1. INTRODUCTION

1.1. LA DECLARATION DE PROJET

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, comprend un programme mixte de logements, en termes de formes urbaine et de mixité sociale. Il est identifié dans le Programme Local de l'Habitat du Territoire de l'Ouest et 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 2 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.

1.2. LA CONCERTATION

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation est obligatoire pour la mise en compatibilité d'un PLU soumise à évaluation environnementale. Bien que le projet ne soit pas soumis d'office, la collectivité a volontairement choisi de le soumettre à une évaluation environnementale, ce qui a déclenché l'organisation de la présente concertation.

1.3. LE BILAN

Le présent bilan est établi en application de l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme. Il synthétise le déroulé et les résultats de la concertation publique menée du 3 juillet au 3 août 2025.

2. DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

Afin d'assurer l'information complète du public et de recueillir ses observations, plusieurs moyens ont été mis en œuvre.

2.1. PUBLICITE PREALABLE

Conformément à la délibération, la concertation a été annoncée 15 jours avant son lancement par :

- Affichage en Mairie (dès le 16 juin 2025) ;
- Publication dans la presse (Le Quotidien du 17 juin 2025) ;
- Mise en ligne sur le site Internet de la commune (dès le 17 juin 2025).

2.2. MODALITES DE CONSULTATION

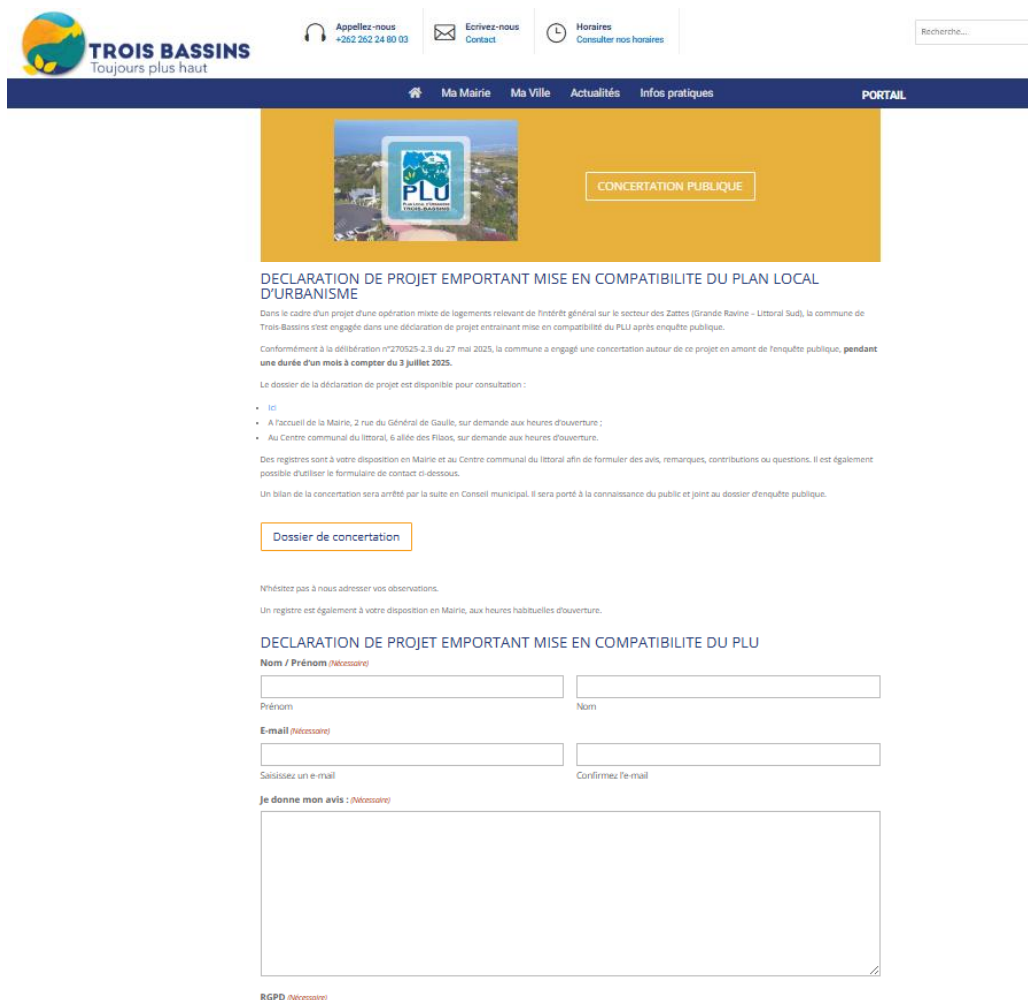
Pendant toute la durée de la concertation, le public pouvait consulter le dossier complet :

- En format papier en Mairie et au Centre communal du littoral.
- En format numérique sur le site Internet de la commune.

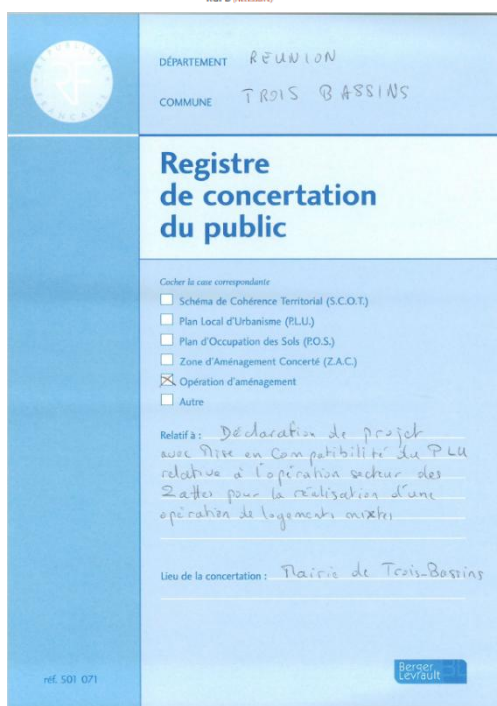
Accusé de réception en préfecture 974-219740230-20251106-de-061125-2_6-DE Date de télétransmission : 07/11/2025 Date de réception préfecture : 07/11/2025
--

Le public pouvait formuler ses contributions via :

- Deux registres papier (un en Mairie, un au Centre communal du littoral).
- Une plateforme de participation en ligne.

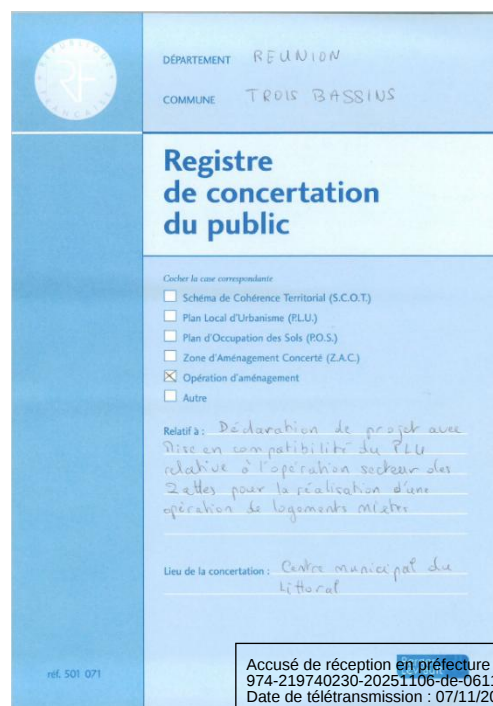


The screenshot shows the website of Trois Bassins with a header navigation bar. The main content area is titled "CONCERTATION PUBLIQUE" and "DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME". It provides information about the project, the consultation period (from May 27 to July 3, 2025), and the location of the registers. A "Dossier de concertation" section is visible, followed by a form for the "DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU". The form includes fields for Name, Surname, Email, and a confirmation of the declaration.



The handwritten registration form is titled "Registre de concertation du public". It includes the following information:

- DEPARTEMENT: REUNION
- COMMUNE: TROIS BASSINS
- RGPD (Nécessaire)
- Cochez la case correspondante:
 - ☐ Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
 - ☐ Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
 - ☐ Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
 - ☐ Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
 - ☒ Opération d'aménagement
 - ☐ Autre
- Relatif à: Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU relative à l'opération secteur des Zattes pour la réalisation d'une opération de logements mixtes.
- Lieu de la concertation: Mairie de Trois-Bassins
- ref. 501 071



The handwritten registration form is titled "Registre de concertation du public". It includes the following information:

- DEPARTEMENT: REUNION
- COMMUNE: TROIS BASSINS
- RGPD (Nécessaire)
- Cochez la case correspondante:
 - ☐ Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
 - ☐ Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
 - ☐ Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
 - ☐ Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
 - ☒ Opération d'aménagement
 - ☐ Autre
- Relatif à: Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU relative à l'opération secteur des Zattes pour la réalisation d'une opération de logements mixtes.
- Lieu de la concertation: Centre municipal du littoral
- ref. 501 071

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

3. BILAN DE LA PARTICIPATION

3.1. NOMBRE D'OBSERVATIONS RECUEILLIES

La concertation a permis de recueillir les contributions suivantes :

Contribution en ligne : Aucune contribution

Contributions sur les registres papiers : 3 contributions sur le registre du Centre communal du littoral

3.2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET RÉPONSES DE LA COMMUNE

Observation 1 : Priorité aux besoins des habitants de la commune et du quartier dans l'attribution des logements

- **Observation du public** : L'ensemble des observations mettent en exergue une demande de prioriser les habitants de Trois-Bassins et plus spécifiquement les habitants du quartier dans l'occupation des futurs logements.
- **Réponse de la commune** : La commune entend cette préoccupation et est bien consciente des difficultés de plus en plus grandes pour les ménages issus de la commune à s'y reloger, soit en raison des coûts de plus en plus élevés sur le littoral, soit en raison d'une offre faible en petites typologies, qui conduit les petits ménages à devoir se loger ailleurs. La mixité prévue dans l'opération, tant au niveau des typologies de logement que de leur coût, s'inscrit précisément dans l'objectif de diversifier l'offre du littoral en direction des ménages modestes.

L'attribution des logements sociaux obéit à un système de priorisation en fonction de l'urgence de la demande ; Les attributions sont décidées en CALEOL (Commission d'Attribution des Logements Et d'Occupation des Logement). Cependant, à urgence comparable, les élus et les bailleurs favorisent les demandes émanant de la commune ou de personnes souhaitant s'y réinstaller, dans l'objectif de permettre de conserver les liens et l'entraide entre les familles.

La commune sera vigilante à ce que les candidats à l'accession à la propriété et originaires de la commune puissent bénéficier d'un caractère prioritaire dans le cadre de la commercialisation du programme.

Observation 2 : Crainte d'une densification excessive et d'une perte d'identité du quartier

- **Observation du public** : Inquiétudes concernant la construction d'un grand nombre de logements et la transformation du cadre de vie du quartier.
- **Réponse de la commune** : La collectivité a pris note de cette inquiétude. L'objectif du projet n'est pas une densification excessive, mais la création d'une offre de logements nécessaire au territoire, dans le respect des équilibres du secteur. La procédure de mise en compatibilité du PLU vise justement à **définir un cadre réglementaire maîtrisé** (hauteurs, emprise au sol, nombre de logements) qui garantit une insertion harmonieuse du projet dans le paysage et préserve le cadre de vie. La préservation de l'identité paysagère et du caractère résidentiel du site est un **objectif partagé par la collectivité**. Le projet d'aménagement, tel que présenté dans le dossier de concertation, comprend des orientations urbaines et paysagères précises. Celles-ci prévoient une attention forte portée à l'insertion des constructions, au traitement qualitatif des espaces libres, à la végétalisation et au **maintien du caractère rural du quartier**.

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

Observation 3 : Préservation du vivre ensemble à l'échelle du quartier

- **Observation du public** : Plusieurs participants insistent sur le maintien du calme et de l'arrivée de personnes qui ne s'intègrent pas avec les habitants historiques du quartier.
- **Réponse de la collectivité** : Le projet est conçu comme une greffe du quartier existant, qui doit permettre les liens, notamment piétons, au sein de la Grande Ravine. Les équipements qui seront proposés dans le cadre du programme (aire de jeu, commerces) doivent en effet être accessibles à l'ensemble du secteur, tandis que les équipements déjà existants doivent facilement pouvoir être rejoints en modes doux. L'objectif est de favoriser la rencontre de l'ensemble des habitants du quartier existant et futur, au sein de l'espace public.

4. CONCLUSION

La concertation préalable, menée du 3 juillet au 3 août 2025, a permis d'informer le public sur les objectifs du projet d'aménagement des Zattes et de recueillir ses observations.

Les contributions, bien que peu nombreuses, ont porté sur des enjeux essentiels (attributions, densité, cadre de vie) auxquels la commune est déjà bien sensibilisée.

Ces observations ne remettent pas en cause les fondements du projet, qui répond dans sa programmation, à certains enjeux soulevés.

Le présent bilan est arrêté pour être soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Une enquête publique démarrera pour une période d'un mois minimum courant novembre, où le public pourra également transmettre ses remarques et bénéficier d'explications sur le projet si nécessaire auprès du commissaire enquêteur.

5. ANNEXE

Copie intégrale des observations :

OBSERVATIONS DU PUBLIC

La GRANDE RAVINÉ est un quartier avec une histoire et une ambiance familiale avec ce genre de logement et le nombre de personnes qui vont venir habiter va nous faire perdre tout nos valeurs. Ce genre de logement n'est pas adapté à notre quartier. La programmation précédente (construction massive) a déséquilibré le quartier et nos aînés perdent toute repère. On est plutôt favorable à la vente de parcelle à un prix accessible pour que de jeunes et moins jeunes puisse faire l'acquisition et se lancer dans un projet de logement. Les prochaines constructions doivent être exclusivement pour les jeunes de La Grande Ravine NON des gens venus d'ailleurs !!!

STOP à l'invasion silencieuse de notre quartier !!!

Depuis trop longtemps le littoral change... et nous d'œil. La construction se multiplie. Si c'est pour construire des logements sociaux, oui mais pour les habitants du Littoral ! Aujourd'hui beaucoup de familles d'ici doivent partir ailleurs... Mais ces logements, pour qui sont-ils vraiment ? On nous dit que c'est pour les habitants d'ici, mais dans les faits, ce sont surtout des personnes venues d'ailleurs qui s'installent. Résultat : nous, les anciens du quartier on ne se reconnaît plus. On se sent étrangers chez nous, alors que

c'est notre quartier, notre histoire
notre vie.

Trop c'est trop!!!

Nous sommes pour contre l'agrandissement,
mais pas au détriment des habitants
de toujours. Il est temps de redonner
la priorité aux familles du Trois-Bassin
littoral, à ceux qui vivent ici depuis
des générations. Respectons notre
identité, notre mémoire, notre droit
d'exister d'égale mesure.

Ce littoral ne doit pas être
effacé. Il doit vivre, avec ses habitants
ses racines.

Le littoral à beaucoup changé en très peu de temps, la
grande baraque doit rester typique, maternelle, conviviale. On se
doit de respecter l'histoire, les maisons "littoral" et pas les
grands immeubles et villa énorme. Par conséquent seul les gens
du quartier, encore depuis de nombreuses années ont envie de
respecter cela. J'apprecie la tranquillité, sérénité et la sécurité
de mon quartier, ça doit rester comme ça. Priorité aux gens du
littoral.



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