

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

COMMUNE DE TROIS-BASSINS

Enquête publique relative à la « **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU- Secteur des Zattes-Littoral Sud** » - arrêté municipal n° 444/AM/2025 du 7 octobre 2025

Préambule

Ce procès-verbal de synthèse des observations recueillies répond aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement qui prévoit la procédure suivante.

Dans les huit jours qui suivent la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse de l'enquête auquel il devra apporter un mémoire de réponse sous quinze jours. Ce document recense les questions et observations du public et du commissaire enquêteur, il sera annexé au rapport final et sera rendu public.

I-Objets de l'enquête

La Commune de Trois-Bassins a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 février 2017. Depuis, le document de planification a fait l'objet d'une modification approuvée en juin 2022 qui ne remet pas en cause les fondements du document d'origine.

Par délibération en date du 29 mai 2025, le Conseil Municipal de Trois-Bassins a prescrit la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. L'objectif de la collectivité est de permettre le développement urbain du Littoral Sud à travers une opération résidentielle offrant une mixité de produits.

Ce projet nécessite un ajustement du PLU afin notamment d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU. Or, l'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique qui porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, et ce conformément à l'article L153-54 du Code de l'urbanisme.

II-Déroulement de l'enquête

- Durée

Par délibération n° 444/AM/2025 du 7 novembre 2025, le Maire de la commune de Trois-Bassins a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU portant sur l'aménagement du secteur des Zattes pour la réalisation d'une opération de logements mixtes sur la commune de Trois-Bassins.

Cette enquête d'une durée de trente-sept jours devant se dérouler du lundi 24 novembre 2025 à 9h au mardi 30 décembre 2025 à 16h.

- Désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision n° E5000030/97 le Tribunal Administratif a désigné Lambert DIJOUX en tant que commissaire enquêteur titulaire et M Philippe GARCIA en tant que suppléant.

- Préparation de l'enquête

Deux rencontres et une visite de terrain organisées par la Mairie avec la SPL Grand Ouest, missionnée par la commune pour l'accompagner sur ce projet, ont permis une transmission de documents, une présentation du projet et du site ainsi que la définition des conditions pratiques de l'enquête.

- Information du public

La Commune a utilisé les moyens de communication suivants pour informer le public de l'ouverture de l'enquête, des lieux de consultation du projet ainsi que des permanences du commissaire enquêteur :

- Affichage de l'arrêté d'enquête publique - en Mairie - ;
- Affichage de l'avis de d'enquête publique sur le site de l'opération, en Mairie, au Centre communal du littoral, ainsi que dans les établissements publics communaux : notamment dans les écoles et au Pôle culturel et sportif ;
- Communiqué de presse : le Quotidien de la Réunion et Antenne Réunion (l'info.re)

- Information sur le site Internet de la Mairie et l'application mobile, sur les comptes Facebook et Instagram de la collectivité. « Push » réguliers rappelant l'enquête sur les différents supports.
- Permanences

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences conformément au calendrier suivant sur les trois lieux prévus (ATD Quart Monde 3 chemin des Zattes quartier Grande Ravine - Centre communal du littoral 6 allée des Filaos Souris Chaude - Mairie de Trois-Bassins)

Date	Heure	Lieu de permanence
Lundi 24 novembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Lundi 24 novembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Mercredi 26 novembre	09h00 – 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mercredi 26 novembre	14h00 - 18h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 2 décembre	09h00 – 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 2 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Samedi 6 décembre	09h00 – 12h00	Centre communal du littoral
Mercredi 10 décembre	09h00 – 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mercredi 10 décembre	14h00 – 18h00	Mairie de Trois-Bassins
Samedi 13 décembre	09h00 – 12h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 16 décembre	09h00 – 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 16 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Jeudi 18 décembre	09h00 – 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Jeudi 18 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Lundi 22 décembre	09h00 – 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Lundi 22 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 23 décembre	09h00 - 16h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 23 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Lundi 29 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Lundi 29 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins
Mardi 30 décembre	09h00 - 12h00	ATD Quart Monde (Littoral)
Mardi 30 décembre	14h00 - 16h00	Mairie de Trois-Bassins

- Réunion publique

Une réunion publique demandée par le commissaire enquêteur a été organisée le 16 décembre à la Mairie (compte-rendu en annexe), les observations du public sont intégrées dans le paragraphe VI qui suit, mais des réponses ont aussi été apportées dans le compte-rendu de la réunion.

III-Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

Délibération n° 270525-2.3 du 27 mai 2025 prescrivant la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Dossier relatif à la Déclaration de projet :

- Pièce 1 : Notice de présentation
- Pièce 2 : Rapport de présentation-Intérêt général du projet
- Pièce 3 : PADD
- Pièce 4 : OAP
- Pièce 5 : Règlement écrit
- Pièce 6 : Règlement graphique
- Pièce 7 : Evaluation environnementale

Dossier relatif à la concertation préalable qui s'est tenue du 3 juillet au 3 aout 2025 :

- Avis de publicité
- Délibération n° 061125-2.6 du 6 novembre 2025 tirant le bilan de la concertation
- Rapport du bilan de la concertation

Dossier relatif à la saisine de la MRAE

- Courrier de saisine du 26 juin 2025
- Accusé de réception du dossier en date du 9 juillet 2025
- Avis de la MRAE en date du 17 septembre 2025
- Avis de la Créole en date du 5 novembre 2025

Dossier relatif à l'examen conjoint :

- Courrier d'invitation des personnes publiques associées (PPA) du 2 octobre 2025

- Liste des PPA
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 3 novembre 2025

Dossier relatif à l'enquête publique :

- Arrêté n°444/AM/2025 du 7 novembre 2025 d'ouverture d'enquête publique
- Avis d'Enquête publique
- Courrier de saisine du Tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur du 3 octobre 2025
- Courrier du TA et décision de nomination du commissaire enquêteur du 9 octobre 2025.

IV-Bilan de la participation et synthèse des observations

Nous avons comptabilisé 25 observations au total concernant cette enquête ainsi qu'une concernant une autre procédure (Révision générale du PLU) et qui a été remise directement à la Mairie au service concerné.

- Registre d'enquête
Trois registres d'enquête :
 - o Mairie de Trois-Bassins : pas d'observation ;
 - o Centre communal du littoral : 5 observations ;
 - o ATD Quart Monde : 2 observations.
- Courriers et courriels
 - .12 observations dont 2 arrivées le dernier jour de l'enquête après l'horaire de clôture qui ne sont pas analysées.
 - .6 courriers adressés directement au commissaire enquêteur dont une pétition avec 138 signataires.
- Permanences
Les 22 permanences prévues au calendrier ont été tenues par le commissaire enquêteur qui a reçu au total 28 personnes.

L'ensemble des observations (25) est annexé à ce rapport et la synthèse en est faite dans le chapitre VI suivant.

V-Avis réglementaires

- Avis de la MRAE

« 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 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.

Milieu physique

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

La MRAE note que « 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. »

Milieu humain

La MRAE 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.

- Avis de la Préfecture-DEAL

La DEAL émet **un avis défavorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU car elle estime qu'il faut privilégier et approfondir le développement du littoral nord sur les fonciers disponibles avant d'engager l'aménagement du littoral sud. Elle rappelle avoir déjà émis un avis défavorable en 2017 concernant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, la jugeant insuffisamment justifiée.

Elle précise que le projet ne répond pas à un intérêt général car il n'est pas prévu de logements sociaux, uniquement des logements intermédiaires.

La construction de logements au sud de la polarité confortée au nord doit être accompagnée de connexions pour les mobilités douces.

- Avis de la Région Réunion

*Le périmètre du projet se situant en zone préférentielle d'urbanisation et en espace d'urbanisation prioritaires, la Région Réunion émet **un avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU.*

Elle précise toutefois que le SAR (Schéma d'Aménagement Régional) impose que la programmation respecte un quota de 40 % de logements aidés.

[Remarque : Le SAR n'est toutefois pas directement opposable au PLU, puisque qu'il est pris en compte par le SCoT dit « intégrateur », qui lui, s'impose au PLU].

- Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture émet **un avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU.

*Quelques **points de vigilance** sont toutefois soulevés : Nécessité de prendre en compte la zone agricole en amont qui sera bientôt irriguée et donc son accessibilité et les risques de conflits de voisinage (nuisances, présence d'animaux) entre le milieu rural et la future zone urbanisée ;*

Prendre en compte la problématique des eaux pluviales en amont qui ruissellent sur les parties basses.

- Avis du Département de La Réunion

Le Département de La Réunion émet **un avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU.

Il rejoint la Chambre d'Agriculture concernant l'accès des zones agricoles en amont.

- Avis du Territoire de L'Ouest (TO), au titre de ses compétences en matière de SCoT et de PLH.

Le TO émet un **avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU.

*Le TO émet **un point de vigilance** sur la gestion future de l'eau*

Il interroge également sur l'opportunité ou non de modifier le zonage A de la parcelle en contrebas du chemin des Cactus en N pour faciliter certains aménagements légers de paysages et/ou loisirs en lien avec le projet de parc et de porte du Sentier Littoral Ouest.

Il rappelle que pour tout projet d'aménagement de plus de 5 000 m² de SDP créée, les Permis sont soumis à l'avis du SCOT, en termes de compatibilité. En conséquence, ce ne sont plus seulement les objectifs de mixité sociale du PLH transcrits dans le PLU qui s'appliquent, mais également les orientations en termes de logements aidés prévus dans le DOO du SCOT à son échelle (60%). Les autres éléments prévus par le SCOT et déjà intégrés dans le projet d'OAP (traitement des franges...) doivent à ce titre être maintenus.

- Avis de la CCI

La CCI émet un **avis favorable** sur le projet de mise en compatibilité du PLU.

La CCI indique qu'au vu du développement à venir sur ce secteur de littoral sud, il est intéressant de prévoir une surface pour des activités : 500 m² de surfaces dédiées aux commerces, activités et services semblent une cible cohérente pour le projet.

Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Le représentant de la CMA n'a pas formulé d'avis en séance.

VI-Questions du commissaire enquêteur, demandes et remarques des PPA et du public

Les contributions du public sous toutes leur forme sont annexées au rapport, le traitement suivant est fait de manière thématique afin d'éviter des doublons.

Questions remarques	Réponses du Maire	Commentaires du Commissaire enquêteur
-souhait de plus de logements sociaux et intermédiaires et en accession à la propriété dans le programme	- Les prescriptions de l'OAP seront modifiées pour intégrer un objectif de 60% de logements aidés (au lieu de 40%) afin de répondre à l'objectif du Scot concernant les opérations de plus de 5 000 m ² de surface de plancher.	
-souhait que les demandeurs de logement du quartier soient prioritaires dans les attributions de logement de manière transparente	- Le souhait de la commune est de répondre d'abord aux besoins en logements pour sa population : jeunes décohabitants, retour de jeunes auprès de leur famille après leurs études, besoins liés aux séparations, etc. En 2024, 93% des attributions d'un logement locatif social à Trois-Bassins ont concerné des demandeurs habitant déjà la commune (source observatoire ARMOS). Cette priorisation se fait dans le respect de la réglementation en vigueur.	
-questionnement sur les prix des parcelles et logements, les procédures d'attribution	- Sur ce site, la volonté de la commune est de permettre la production de logements à des coûts accessibles pour les ménages à ressources modestes ou intermédiaires. Les coûts de sortie	

	<p>maîtrisés seront rendus possibles par la maîtrise du foncier et l'appui sur la SPL Grand Ouest, un opérateur public créé par le Territoire de l'Ouest pour accompagner ses communes dans les opérations d'aménagement. L'objet de l'enquête publique ne concerne aujourd'hui que l'évolution du document d'urbanisme, pour autoriser la Commune à affiner la programmation de l'opération, et notamment les coûts de sortie. L'avancement de cette programmation fera l'objet d'autres moments de concertation.</p> <p>- Les procédures d'attributions (en dehors de celles du logement social) seront définies en concertation avec les opérateurs finaux, sous l'arbitrage de la commune, dans l'objectif de répondre au maximum à la demande de la commune et du quartier. Habituellement, lors de la vente de terrains, la commune procède à un appel à candidatures adossé à un cahier des charges précisant de manière transparente les conditions de cession, les modalités de participation ainsi que les critères d'attribution.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> -préserver la tranquillité, la ruralité du quartier ne pas devenir un « St Gilles bis » ni un quartier soumis à la délinquance -risque de perte d'identité, volonté d'un développement harmonieux et durable - crainte de la dégradation du paysage, des espaces naturels, de la qualité de vie, de la sécurité. - Nuisances diverses qui seront accentuées (sonores, déchets, circulation...) 	<ul style="list-style-type: none"> - La maîtrise foncière de l'opération permet d'avoir une ambition particulière en matière d'intégration architecturale et paysagère, puisque la Commune gardera le contrôle de l'opération jusqu'à la fin. Il est notamment attendu une architecture qui respecte les codes et les modes de vie créoles ; - L'opération d'ensemble permet également de prévoir et financer les équipements de proximité permettant de favoriser la rencontre et le lien entre les habitants actuels et les nouveaux ; 	

	<ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'une concertation citoyenne avec les habitants actuels du quartier doit permettre d'associer ces derniers à la création du nouveau quartier, faisant d'eux des parties prenantes plutôt que de simples spectateurs ; - Le non-respect des règles élémentaires du vivre ensemble ne relève pas du champ de l'urbanisme, mais des différents pouvoir de police. 	
- opération trop dense qui doublerait la population du quartier, formes urbaines inadaptées (hauteur 12m)	<ul style="list-style-type: none"> - La densité prévue par l'opération est de l'ordre de 30 logts / ha, seuil requis par le SCOT puis le PLH pour les communes rurales comme Trois-Bassins. Cette densité est très nettement inférieure à ce qui est observé pour les constructions récentes du littoral nord, de l'ordre de 70 logts/ha. L'opération permettra des constructions au maximum à R+1+combles, soit une densité moindre que celle prévue initialement (passage de 2AUa à 1AUb). 	
-capacité des équipements à supporter un tel projet	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération nécessitera effectivement l'adaptation équipements existants (AEP, EU, voiries). Elle prévoit également d'apporter de nouveaux équipements : parc, espaces de rencontre (aires de jeux, etc.), services de proximités, qui seront définis en lien avec la concertation à venir sur ces sujets. Les éléments apportés par La Créole sont précisés dans le rapport de présentation de la MECPLU. 	
-capacité et volonté de la commune à entretenir les infrastructures et équipements publics (aep-eu-voiries...)	<p>Les aménagements suivants sont d'ores et déjà prévus en matière d'amélioration de l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'une aire de loisirs composée d'un espace Workout et d'une aire de jeux pour les enfants pour compléter l'équipement sportif couvert existant – livrée en décembre 2025 ; 	

	<p>- Création en amont du lotissement existant d'un terrain multisport – livraison 1er semestre 2026 ;</p> <p>- Travaux de mise en sécurité pour prendre en compte les dégradations provoquées par le Cyclone Garance - début 2026 ;</p> <p>- Etudes pour le réaménagement des voies et réseaux du quartier du littoral sud, dont la recherche de financement est en cours pour mise en œuvre, qui comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>le recalibrage ou la création du réseau d'assainissement des eaux pluviales</i> ○ <i>la réhabilitation du système d'éclairage public existant</i> ○ <i>le renforcement de la défense incendie sur le secteur</i> ○ <i>la création de cheminements piétons sécurisés</i> ○ <i>la création ou la modernisation de poches de stationnement</i> ○ <i>la réfection du revêtement de chaussée</i> ○ <i>la création ou l'amélioration des espaces verts</i> <p>dont un premier chantier sera engagé au 1^{er} trimestre 2026 concernant l'allée des Jujubes</p> <p>- Projet de création d'une maison de quartier d'environ 200 m², inscrit dans la Convention Territoriale Globale 2026-2030 avec la CAF : espace de réunion, d'activités, support à la vie du quartier et aux actions (EVS, associatives, scolaires, petite enfance/jeunesse, etc.)</p>	
<p>-absence de concertation avec la population en amont des projets</p>	<p>- La concertation sur ce projet a été initiée en 2018. Il n'y a pas eu d'évolution depuis, la commune ayant complété les études pour en confirmer la faisabilité.</p>	

	<p>L'objet de l'enquête publique concerne une modification pour permettre la réalisation d'un projet respectant les principes de ce qui a été partagé en 2018 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une concertation est d'ores et déjà prévue dans le cadre de la phase programmatique qui interviendra à la suite de la mise en compatibilité du PLU. Une nouvelle enquête publique sera également menée une fois le projet défini. 	
<p>- crainte de nouveaux déclassements effet domino de l'extension urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La réglementation et notamment le « Zéro artificialisation nette (ZAN) » tendent à ce que l'extension urbaine devienne l'exception et le renouvellement urbain la règle. Le recours à l'extension doit donc être justifié et est très encadré ; - Ce projet, prévu depuis plusieurs années sur des parcelles maîtrisées par la collectivité, permet de créer une « couture » entre deux zones urbanisées du littoral sud, en mobilisant notamment une importante « dent creuse ». La mobilisation de la zone 2AU est rendue nécessaire pour équilibrer cette opération de mixité sociale qui répond à l'intérêt général de la commune dans l'atteinte de ses objectifs fixés par la réglementation et réaffirmés par le PLH. 	
<p>- pas de « plus » apporté par le projet pour le quartier existant (services nouveaux ou améliorés)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Au contraire, l'aménagement d'une opération d'ensemble permet de financer dans ce cadre de nouveaux équipements et services de proximité, qui sont déjà envisagés et seront à affiner dans le cadre de la concertation avec les habitants, dans l'étape ultérieure de définition du projet ; L'OAP élargira la notion d'activité aux équipements de proximité et précisera que la programmation de ces locaux devra répondre aux besoins du quartier. 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Cet aménagement anticipe les besoins d'amélioration nécessaires (réseaux, voirie...) pour accueillir les nouveaux logements, qui bénéficieront à l'ensemble du quartier. 	
-risques liés aux eaux pluviales (ruissellement épierrage zone agricole amont, artificialisation des sols...)	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP prévoit une approche de type « Gestion Intégrée des Eaux à la Parcelle » (GIEP) afin de favoriser l'infiltration et limiter les ruissellements ; - La gestion des ruissellements amont doit être gérée à la parcelle lors d'éventuels aménagements agricoles. La gestion du ruissellement existant de l'amont sera intégrée dans la réflexion du projet et prévu par l'OAP afin de gérer les surplus lors de fortes pluies afin de ne pas engendrer d'impact sur les biens et les populations. 	
-problématiques de circulation et stationnement aggravées	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération d'aménagement dimensionnera les voiries de desserte et les besoins en stationnement visiteurs propres à l'opération. Elle n'aggravera pas la situation que connaît le quartier et se fera dans le respect de la réglementation ; - En l'absence d'aménagement d'ensemble, c'est aux particuliers de gérer leur propre besoin à l'échelle de leur parcelle. Toutefois, une étude menée sur le quartier envisage la réhabilitation ou la création de nouvelles poches de stationnement. Les financements sont en cours de recherche. 	
- crainte de la part d'un agriculteur sur des désagréments possibles dus au voisinage des nouveaux et plus nombreux voisins (vues dégradations et vols sur l'exploitation...)	<ul style="list-style-type: none"> - Les franges de l'opération doivent être travaillées pour limiter les nuisances de part et d'autre, à la fois à l'interface du milieu naturel ou agricole, mais également entre les nouvelles constructions et l'existant ; - La problématique des dégradations et vols, vécue par de nombreux agriculteurs, ne relève pas du 	

	champ de l'urbanisme ; Elle doit être traitée dans le cadre des différents pouvoirs de police.	
-craintes/écologie : pollution lumineuse, non-respect de la faune et flore endémiques,	<ul style="list-style-type: none"> - L'évaluation environnementale et l'expertise écologique réalisée sur le site ont montré que l'impact du projet sur le milieu serait faible. L'autorité environnementale n'a pas soulevé de remarque particulière à ce sujet ; - Le règlement du PLU est modifié sur ce secteur pour intégrer les préconisations de la SEOR en matière d'éclairages publics. Par ailleurs, actuellement le site est majoritairement occupé par de la flore exotique, voire envahissante, ainsi, l'OAP prévoit une restauration écologique et une végétalisation adaptée au milieu semi-aride du littoral de type « savane » en lien avec la convention DAUPI signée entre la Commune et le CNBM. 	
Préconisations et avis des PPA : <p>La MRAe recommande « de compléter l'OAP et le règlement du PLU »</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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 ;</i> - <i>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 ;</i> - <i>par une analyse des sols et des risques de ruissellement</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Des orientations / ambitions en matière d'EnR seront intégrées à l'OAP (Eau chaude sanitaire obligatoire, éclairage adapté et contrôlé) : l'opportunité du fait du fort ensoleillement du littoral à intégrer du photovoltaïque dans la construction sera confirmée par le volet ENR dans l'étude d'impact. Ces éléments seront précisés dans le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUME) et les fiches de lot qui seront contractuels avec les différents opérateurs économiques. - Etudes relatives à la gestion du risque inondation : (TO - GEMAPI) – Rendu des études hydrauliques et scenarii d'aménagement et de sécurisation début 	

<ul style="list-style-type: none"> - <i>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 ;</i> - <i>de préciser le type d'assainissement sur le secteur et d'évaluer les capacités réceptrices du réseau pour prendre en compte ses charges entrantes.</i> <p>la Préfecture-DEAL</p> <p>La DEAL estime qu'il faut privilégier et approfondir le développement du littoral nord sur les fonciers disponibles avant d'engager l'aménagement du littoral sud. Elle rappelle avoir déjà émis un avis défavorable en 2017 concernant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, la jugeant insuffisamment justifiée.</p>	<p>2026. - L'OAP précisera l'obligation de réaliser ces études en amont du projet ou de se référer aux études existantes (GEMAPI). De même pour les études de sols. Ces études devront permettre de concevoir un projet hydraulique cohérent avec le milieu naturel. L'ensemble de ces éléments permettront d'alimenter le Dossier Loi sur l'Eau prévu dans le cadre du projet, qui sera ensuite instruit par les services de la DEAL. Par ailleurs, le DLE proposera des mesures spécifiques afin de limiter les incidences liées à la quantité et à la qualité des eaux de ruissellement.</p> <p>- La CREOLE a confirmé par courrier la capacité du site à accueillir l'opération moyennant des aménagements nécessaires (dont certains sont déjà en cours d'études) qui donneront lieu à une convention de participation financière, tant en matière d'AEP que d'EU.</p> <p>(cf. Mémoire réponse à la MRAe et Courrier de La Créole du 5/11/2025)</p> <p>- Le littoral Nord connaît actuellement un fort développement par les opérateurs privés, sans aucune mixité sociale. Des projets sont toutefois à l'étude sur les parcelles TO/SEDRE. Des négociations sont en cours pour que le Département mobilise ses parcelles constructibles à des fins de mixité sociale et non en vente au plus offrant. L'opération des Zattes est actuellement le seul</p>	
---	--	--

<p><i>Elle précise que le projet ne répond pas à un intérêt général car il n'est pas prévu de logements sociaux, uniquement des logements intermédiaires.</i></p> <p><i>La construction de logements au sud de la polarité confortée au nord doit être accompagnée de connexions pour les mobilités douces.</i></p> <p><i>La Chambre d'agriculture</i></p> <p><i>Quelques points de vigilance sont toutefois soulevés : Nécessité de prendre en compte la zone agricole en amont</i></p>	<p>foncier maîtrisé par la Commune dont la taille permet d'offrir une opération d'ensemble mixte permettant de répondre au besoin en logements de ménages à ressources modestes ou intermédiaires. C'est également le projet le plus avancé sur le secteur. Ces éléments seront reprécisés dans le rapport de présentation de la MECPLU</p> <p>- L'opération, inscrite comme prioritaire dans le PLH, va prévoir 60% de logements aidés (au lieu de 40%, pour être compatible avec le SCoT en ce qui concerne les opérations de plus de 5000 m² de SDP), dont du locatif social. L'opération répond à un double objectif de développement de la mixité sociale sur la commune et sur le quartier d'une part, (aucun logement locatif social à ce jour sur le littoral) et, d'autre part, répond à nos obligations réglementaires (Trois-Bassins est une commune carencée au titre de l'article L302-5 du CCH). L'intérêt général est donc bien effectif.</p> <p>- L'OAP ne mentionne effectivement pas cet aspect, car il est traité à un autre niveau, dans le cadre de l'aménagement du Sentier Littoral Ouest. La traversée piétonne de la Grande Ravine sera aménagée en 2026 par la Région, côté mer. Une traversée sécurisée permettra de relier ce cheminement doux depuis le sentier qui dessert le quartier au Nord.</p>	
---	--	--

<p><i>qui sera bientôt irriguée et donc son accessibilité et les risques de conflits de voisinage (nuisances, présence d'animaux) entre le milieu rural et la future zone urbanisée ;</i></p> <p><i>Prendre en compte la problématique des eaux pluviales en amont qui ruissent sur les parties basses</i></p>	<p>- Ces éléments seront intégrés à l'OAP : Travail des franges, notamment en intégrant les zones tampon pour traiter les problématiques de ruissellement mais également l'interface entre les différentes occupations agricoles et résidentielles et la prise en compte des accès : sur ce dernier point, l'OAP précisera la nécessité de gérer l'accès aux parcelles agricoles amont, en vue d'un usage futur. Une solution pourra être travaillée en dehors du secteur de l'OAP, depuis le chemin Piveteau voire l'impasse des Bananiers, permettant de libérer le quartier résidentiel des flux d'engins agricoles.</p>	
<p>Le Territoire de l'Ouest</p> <p><i>Le TO émet un point de vigilance sur la gestion future de l'eau</i></p> <p><i>Il interroge également sur l'opportunité ou non de modifier le zonage A de la parcelle en contrebas du chemin des Cactus en N pour faciliter certains aménagements légers de paysages et/ou loisirs en lien avec le projet de parc et de porte du Sentier Littoral Ouest.</i></p> <p><i>Il rappelle que pour tout projet d'aménagement de plus de 5 000 m² de SDP créée, les Permis sont soumis à l'avis du SCOT, en termes de compatibilité. En conséquence, ce ne sont plus seulement les objectifs de mixité sociale du PLH transcrits dans le PLU qui s'appliquent, mais également les orientations en termes de logements aidés prévus dans le DOO du SCOT à son échelle (60%). Les autres éléments prévus par le SCOT et déjà intégrés dans le projet d'OAP (traitement des franges...) doivent à ce titre être maintenus.</i></p>	<p>- Eau : cf. réponse supra en lien avec l'avis favorable de la CREOLE.</p> <p>- Le zonage sera passé en N indicé gr.</p> <p>- L'objectif de mixité sociale de l'OAP sera porté à 60% de logements aidés ; Les autres éléments prévus par le SCOT seront conservés.</p>	

<p>- doutes sur la neutralité du commissaire enquêteur (2 observations)</p>		<p>Lors des entretiens pendant les permanences, le commissaire enquêteur est amené à évoquer plusieurs aspects du projet: les avantages et les inconvénients (forces et faiblesses) et bien sûr entend les critiques des contributeurs. Il forge son avis tout le long de l'enquête qu'il émettra à l'issue de celle-ci.</p>
<p>- remarques sur des manques de connaissance du dossier de la part du commissaire enquêteur (situer leur maison, leur parcelle...)</p>	<p>- Le Commissaire enquêteur était missionné dans le cadre d'un objectif précis ; sa connaissance du parcellaire, des habitations ou des familles résidentes n'était ni attendue ni nécessaire à la présentation du projet d'aménagement envisagé.</p>	<p>Afin de compléter et ou préciser les réponses aux questionnements, le commissaire enquêteur a demandé à la commune d'organiser une réunion publique pendant l'enquête, qui s'est tenue le 16 décembre (cf. compte-rendu)</p>
<p>- «refus» du commissaire enquêteur d'écrire pour le public</p>	<p>- Cet aspect a été abordé lors de la rencontre préalable avec le Commissaire Enquêteur en amont du lancement de l'enquête publique. Le Commissaire, dans sa neutralité, est censé recueillir les avis tels qu'ils sont formulés par le public ; Ecrire en lieu et place d'une personne pourrait être sujette à des recours ultérieurs. Une exception était toutefois possible en cas d'illettrisme et à la condition que la personne ne</p>	<p>Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune demande d'aide émanant de personnes ne sachant pas écrire. Si le cas s'était présenté, il aurait écrit pour la personne. Il a juste précisé qu'il revenait aux contributeurs d'écrire, s'ils le</p>

	<p>pouvait ou ne souhaitait pas se faire aider par son entourage.</p>	<p>pouvaient, dans le registre ou à un autre moment par courrier ou courriel (probable confusion avec la réunion publique où les organisateurs prennent des notes des dires des participants).</p>
--	---	--