

**Enquête publique Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Secteur des Zattes**

**Compte-rendu réunion publique du 16/12/2025 à la mairie de Trois-Bassins de 17h15 à
19h15**

Dans le cadre de cette enquête publique, sur demande du commissaire enquêteur, une réunion publique a été organisée par la mairie avec la SPL Grand ouest afin :

- De compléter l'information de la population sur le dossier de **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU secteur des Zattes ;**
- De recueillir des remarques et demandes concernant ce projet.

Le représentant de la commune Monsieur VELUT remercie les personnes présentes de leur intérêt pour la réunion, un tour de table permet à tous de se présenter et d'exprimer leurs attentes concernant cette rencontre.

Les participants, une dizaine de personnes, sont habitants du quartier des Zattes ou intéressés pour venir y résider.

Le tour de table permet de faire émerger plusieurs tendances :

- La crainte que le projet soit déjà défini sans pouvoir en mesurer son impact paysager et qu'il devienne un nouveau quartier déconnecté de l'existant, qui altérerait la qualité de vie des habitants actuels ;
- Le souhait de pouvoir accéder à un logement dans un contexte où le marché libre devient inaccessible pour de nombreux ménages, notamment des habitants de Trois-Bassins qui souhaiteraient décohabiter sur place ou retourner à proximité de leur famille ;
- Un intérêt pour la commune et le littoral de Trois-Bassins en particulier, dans la recherche d'un cadre vie de qualité.

Une personne déclare représenter une majorité des habitants du quartier, qui n'a pu se rendre disponible. Elle annonce qu'une association de type « comité de quartier » s'est constituée et que des membres sont présents dans la salle (Président, trésorier et secrétaire).

Il est reproché l'heure de la réunion (17H, jugée trop juste pour les personnes qui travaillent) et le lieu (La Mairie, qui « impressionne » certains habitants).

Note complémentaire : les débats s'étant rapidement engagés sur d'autres sujets, il n'a pas été apporté de réponse sur ces points en réunion. Le choix d'une heure de réunion est toujours délicat

en soirée, entre ceux qui préfèrent « enchaîner » et ceux qui préfèrent une coupure avant de ressortir. Le choix de tenir la réunion en Mairie est lié au projet lui-même : il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans l'intérêt général de la commune, et pas uniquement du quartier. La Mairie en tant que siège institutionnel de la collectivité est donc l'endroit le plus indiqué.

Les principales questions et remarques des participants sont :

- Le mécontentement face à un sentiment de manque de communication et de concertation préalable à ce projet comme pour d'autres (l'aire de jeu en cours de réalisation est évoquée) ;
- Le pourquoi du choix de ce quartier pour le projet notamment au vu du sentiment d'abandon ressenti par des habitants relatifs à différents problèmes d'équipements et des promesses d'amélioration qui n'auraient pas été tenues (routes, gestion des inondations, entretien des espaces publics...) ;
- La faiblesse des équipements existants pour accueillir un doublement de la population (réseaux, accès à la RN1a jugé dangereux, malgré les aménagements récents ;
- La peur de perdre en qualité de vie et l'identité du quartier ;
- La non prise en compte de la culture, du patrimoine et des usages présents dans le futur projet (sites mémoriels, élevage traditionnel...)
- Questionnements sur les futurs logements : typologie architecturale, sociale, modalités d'attribution, intégration paysagère...

Monsieur VELUT, le commissaire enquêteur Monsieur DIJOUX, le Directeur de la SPL Grand Ouest Monsieur SEITHER et Madame GEORGIU MOREL Chargée de projet de la SPL exposent l'objet de la réunion ainsi qu'un diaporama de présentation du projet (cf. annexe) comportant les rubriques suivantes :

- Les grandes dates du projet
- Pourquoi doit-on produire du logement ?
- Pour qui construit-on ?
- Pourquoi ici ?
- Quel intérêt pour le quartier ?
- Comment ? - Réglementaire
 - Calendrier prévisionnel
 - Concertation citoyenne

Les organisateurs de la réunion au cours de la discussion engagée apportent certaines réponses aux questionnements et remarques des participants :

- Monsieur VELUT évoque tout d'abord la temporalité du projet : le projet n'en est qu'à une phase réglementaire. La Mise en Compatibilité, objet de l'enquête publique en cours, doit permettre à la commune de s'autoriser à avancer de manière plus concrète sur le projet, car les études menées jusqu'ici ont montré la nécessité d'intégrer la zone 2AU pour parvenir à un équilibre d'un projet de qualité et porteur de mixité sociale. Le projet n'est donc pas mûr à ce stade, seules ses grands principes le sont, tels que repris dans

l'Orientation d'Aménagement de Programmation, qui sera intégrée au PLU si le Conseil municipal le décide à l'issue de l'enquête. La frustration des habitants de ne pas pouvoir se projeter davantage sur ce qui sera construit est entendue, mais il n'est pas possible de présenter un projet plus abouti, puisqu'il n'existe pas aujourd'hui. Même si le sentiment d'un manque de concertation et d'une communication insuffisante ou inadaptée est entendue, il est rappelé qu'une concertation a déjà eu lieu en 2018 avec les habitants, autour des grands principes. Dans les prochains mois, lors de la conception du projet, une concertation citoyenne qualitative est prévue au travers d'ateliers permettant d'associer les habitants à l'élaboration du projet.

- La création de l'association de quartier est un atout pour la poursuite d'un projet concerté car le lien entre les habitants du quartier et la Mairie sera facilité, en plus de la communication réglementaire de la Commune. M. VELUT rappelle que le souhait de la Mairie est de répondre aux besoins de ses habitants. Avoir un interlocuteur privilégié et représentatif du quartier permettra de mieux prendre en compte les attentes et définir ensemble le meilleur projet possible, tout en s'inscrivant dans le cadre qui s'impose à la commune (part de locatif social par exemple) ; En revanche, la nature des équipements de proximité, leur emplacement permettant de respecter des usages déjà en place sont des éléments à définir avec ceux qui pratiquent le quartier au quotidien. Des éléments d'architecture pourront également faire l'objet d'une concertation, lors de l'avancement du projet.

Note complémentaire : Les statuts de l'association, dénommée CIQ3BL (Comité d'Intérêt du Quartier de Trois-Bassins Littoral) ont été transmis le 17 décembre par mail à M. VELUT.

- Monsieur SEITHER précise le rôle d'aménageur de la SPL Grand Ouest, qui est un outil public créé par le Territoire de l'Ouest (et comptant aujourd'hui d'autres collectivités actionnaires) pour mieux maîtriser l'aménagement du territoire. La SPL accompagne la commune et les acteurs et bénéficiaires du projet dans une démarche qui se veut intégrée (dialogue avec toutes les parties) et continue tout au long de la vie du projet, soit plusieurs années, sous le contrôle de la commune.

M. SEITHER souligne l'intérêt d'une opération d'ensemble de ce type, qui permet d'appréhender en amont, l'ensemble des problématiques importantes, notamment celles soulevées par les habitants qui connaissent parfaitement leur quartier (gestion des eaux, inondations, sécheresse). Cette approche globale permet de réaliser un projet de qualité, ce qui est beaucoup moins réalisable lors d'un développement au coup par coup par des porteurs de projet individuels.

M. SEITHER rappelle que la maîtrise du foncier par les pouvoirs publics et le contrat passé entre la commune et la SPL permettent de garantir la tenue des objectifs de qualité du projet, y compris lorsque certaines parties seront confiées à des opérateurs privés. Cette maîtrise est une force pour négocier au mieux auprès des constructeurs (bailleurs sociaux, promoteurs ou autres) les prix de sortie des logements futurs (loyers ou prix de vente au m²). La Commune, via la SPL, pourra être très exigeante sur la qualité architecturale des constructions.

Certaines préoccupations évoquées par les habitants (comme l'eau potable, et l'assainissement) ont déjà été anticipées par la SPL et la Commune. Les évolutions nécessaires sont établies et seront un préalable au développement du projet. M. SEITHER

précise que la réflexion sur l'aménagement des Zattes est également une opportunité d'améliorer globalement le quartier : certains besoins en dehors du secteur des Zattes proprement dit pourront être intégrés dans le programme global.

- La SPL Grand Ouest et Monsieur VELUT précisent que le choix de ce quartier pour ce projet tient à l'opportunité de la maîtrise d'un foncier suffisamment grand pour équilibrer une opération de ce type. D'autres fonciers sont disponibles sur le littoral nord, mais ils ne sont pas maîtrisés par la commune où n'ont pas la taille suffisante pour équilibrer une opération similaire. Un projet de logements locatifs sociaux pourrait voir le jour sur un terrain du TO et de la SEDRE. Mais les besoins sur le littoral, qui ne compte aucun logement social sont importants (240 logements exclusivement privés construits ces dernières années) et ces deux opérations seront les bienvenues pour les demandeurs en attente de logement. Le secteur des Zattes est le projet le plus avancé ; d'autres projets sont par ailleurs menés dans le secteur du centre-ville.
- Les habitants indiquent que certains des derniers arrivants sur le quartier, non Trois-Bassinois, ne font aucun effort pour s'intégrer. Ils craignent donc que la vie du quartier et le vivre-ensemble typiquement local ne soit encore dénaturé par l'arrivée de nouveaux habitants, a fortiori non issus de la commune. Sans pouvoir s'engager sur un chiffre, M. VELUT rappelle que la cible de la Mairie est bien de répondre à la demande des Trois-Bassinois en priorité, dans le respect de la réglementation. Il souligne par exemple que les efforts fournis par les élus en matière d'accès au logement social ont permis aux habitants de la commune de bénéficier de 93% des attributions en 2024, taux le plus élevé de l'île (et généralement plus élevé en secteur rural du fait de la proximité des élus et des habitants).
- Certains habitants, en limite du périmètre du projet, sont inquiets de savoir ce qui sera construit à côté de leur maison. Aujourd'hui, le projet urbain n'est pas arrêté car la phase en cours est une phase réglementaire qui doit permettre de cadrer les grands principes d'aménagement dans l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Il est cependant indiqué que les constructions nouvelles seront limitées en hauteur à 12m au faitage (cf. règlement associé à l'OAP).

Note complémentaire : Le traitement des franges entre l'habitat existant et les nouvelles constructions est un point de vigilance important. L'OAP pourra être explicitée sur ce point.

L'association CIQ3BL confirme sa volonté de s'inscrire dans un dialogue constructif. Elle souhaite être tenue au courant des avancées du projet et pouvoir participer aux réflexions et émettre des propositions.

Cette position est saluée par M. VELUT, qui reconnaît que les informations ont souvent du mal à atteindre la population. La Mairie s'engage à entretenir ce lien dans l'intérêt de tous.

Le commissaire enquêteur M. DIJOUX précise que l'ensemble des remarques émises sera référencé dans son rapport qui sera transmis au Maire pour réponse et que l'ensemble des contributions du public ainsi que la réponse apportée sera joint au rapport d'enquête final.

M. DIJOUX clôt la séance en remerciant l'ensemble des participants.

Note complémentaire : A la suite des questionnements évoqués en réunion, la Mairie apporte les compléments suivants concernant les projets à venir sur le quartier en dehors du projet des Zattes :

- 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 (450 000 €) - Livraison décembre 2025 ;
- La création en amont du lotissement existant d'un terrain multisport (310 000 €) – Livraison 1^{er} semestre 2026 ;
- Modernisation de l'allée des Jujubes (50 000 €) – début 2026
- Travaux de mise en sécurité pour prendre en compte les dégradations provoquées par le Cyclone Garance - début 2026 ;
- Etudes pour le réaménagement des voies et réseaux du quartier du littoral sud qui comprend (estimation 1,4 M€ - en recherche de financement) :
 - le recalibrage ou la création du réseau d'assainissement des eaux pluviales
 - la réhabilitation du système d'éclairage public existant
 - le renforcement de la défense incendie sur le secteur
 - la création de cheminements piétons sécurisés
 - la création ou la modernisation de poches de stationnement
 - la réfection du revêtement de chaussée
 - la création ou l'amélioration des espaces verts
- Etudes relatives à la gestion du risque inondation : En cours (Territoire de l'Ouest) – Rendu des études hydrauliques et scénarii d'aménagement et de sécurisation début 2026. Présentation prévue ensuite aux habitants.
- Projet de création d'une maison de quartier d'environ 200 m² : espace de réunion, d'activités, support à la vie du quartier et aux actions (EVS, associatives, scolaires, petite enfance/jeunesse, etc.) en lien avec la CAF dans le cadre de la Convention Territoriale Globale (CTG) de Trois-Bassins.