

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

DU 17 NOVEMBRE AU 17 DECEMBRE 2020

**Enquête unique relative
à l'opération de RHI « Le Plate »
en vue de la DUP, de la cessibilité des
parcelles concernées
et de la mise en compatibilité du PLU
de la commune de St LEU**

SHLMR 
Groupe ActionLogement



 **SAINT-LEU**
Ville d'émotions

Commissaire enquêteur :

Hubert RÉMOND

Le commissaire enquêteur, Hubert Rémond, désigné par le Tribunal Administratif de La Réunion, a mené, du 17 novembre au 17 décembre 2020, une enquête publique unique, relative à l'opération de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) au Plate à Saint Leu, en vue de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) de l'opération, de la mise en compatibilité correspondante du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune et de la validation de la cessibilité des parcelles concernées par l'opération.

Le présent dossier, qui représente l'aboutissement de l'enquête publique, est constitué :

- dans une première partie, du rapport d'enquête avec ses annexes, qui analyse les résultats de l'enquête publique unique, après en avoir décrit le déroulement,
- dans une deuxième partie, des conclusions motivées du commissaire enquêteur et de ses avis formels.

SOMMAIRE**RAPPORT D'ENQUÊTE**

- 1 PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE :**
- 1.1 Le projet, objet de l'enquête :** → p. 6
- 1.1.1 Responsable du projet,**
- 1.1.2 Historique sommaire du projet de RHI,**
- 1.1.3 Caractéristiques principales du projet,**
- 1.1.4 Objet de l'enquête unique et incidences.**
- 1.2 Cadre juridique de l'enquête.** → p. 14
- 1.3 Composition du dossier d'enquête.** → p. 16
- 2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**
- 2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur.**
- 2.2 Modalités de l'enquête :**
- 2.2.1 Généralités,** → p. 19
- 2.2.2 Réunions avec le responsable du projet,**
- 2.2.3 Visite préalable des lieux,**
- 2.2.4 Contacts avec les autorités administratives.**
- 2.3 Information du public :** → p. 26
- 2.3.1 Concertation préalable,**
- 2.3.2 Affichage et publications.**
- 2.4 Déroulement de l'enquête :** → p. 31
- 2.4.1 Mise en place,**
- 2.4.2 Déroulement,**
- 2.4.3 Incident,**
- 2.4.3 Clôture.**
- 3 OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE :**
- 3.1 Recueil des informations.** → p. 34
- 3.2 Résultats bruts de l'enquête :**
- 3.2.1 Données quantitatives,**
- 3.2.2 Synthèse des observations,**
- 3.2.2 PV des observations.**
- 3.3 Analyse du projet :**
- 3.3.1 - Analyse du dossier d'enquête unique :** → p. 41
- 3.3.1.1 –Dossier d'enquête / DUP,**
- 3.3.1.2 –Dossier d'enquête / compatibilité PLU,**
- 3.3.1.3 - Dossier d'enquête / cessibilité.**

- 3.3.2 Analyse de la cohérence règlementaire du projet.**
- 3.3.3 Analyse du projet de RHI :** → p. 49
- 3.3.3.1 – Définition du besoin,**
 - 3.3.3.2 - Réponse apportée,**
 - 3.3.3.3 – L’objectif de RHI,**
 - 3.3.3.4 - Le contrat de concession.**
- 3.3.4 - Analyse de la DUP :** → p. 55
- 3.3.4.1 – Périmètre de la DUP,**
 - 3.3.4.2 - Le projet actuel,**
 - 3.3.4.3 - Réflexions sur l’aspect environnemental.**
- 3.3.5 - Analyse de la compatibilité du PLU.** → p. 63
- 3.3.6 - Analyse de la cessibilité des terrains :** → p. 65
- 3.3.6.1 – Justification du besoin d’acquisition de parcelles,**
 - 3.3.6.2 – Procédure de recherche des ayant droits.**
- 3.4 Résultats de l’enquête unique :**
- 3.4.1 – Réponse du responsable du projet aux questions du CE,**
 - 3.4.2 - Etude des observations du public,** → p. 77
 - 3.4.3 - Résultats de l’enquête unique :** → p. 88
 - 3.4.3.1 concernant la DUP,**
 - 3.4.3.2 concernant la compatibilité du PLU,**
 - 3.4.3.3 concernant la cessibilité des terrains,**
 - 3.4.3.4 concernant la RHI.** → p. 102

ANNEXES AU RAPPORT D’ENQUETE (liste) → p. 106

CONCLUSIONS MOTIVEES DE L’ENQUÊTE
--

- Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur :** p 107
- **Conclusions générales concernant la RHI,**
 - **Conclusions et avis concernant la DUP,** → p. 116
 - **Conclusions et avis concernant la compatibilité du PLU,**
 - **Conclusions et avis concernant la cessibilité des terrains.**
- Récapitulatif des recommandations formulées par le CE.** →p. 137

RAPPORT D'ENQUÊTE
relatif
à l'opération de RHI « Le Plate »
en vue de la DUP, de la cessibilité des
parcelles concernées
et de la mise en compatibilité du PLU
de la commune de St LEU

1

PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE

1.1 LE PROJET, OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE :

1.1.1 Responsable du projet :

Le projet de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) Le Plate se situant sur le territoire de la commune de Saint Leu, est, de fait, sous la responsabilité globale de la municipalité de la commune.

Mais le conseil municipal a décidé, par une délibération du 30 avril 2015, de désigner la SHLMR (Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion), comme concessionnaire de la RHI, pour une durée de 6 ans.

Le 23 septembre 2015, la commune de Saint Leu a notifié à la SHLMR le contrat de concession relatif aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, d'une part, d'aménagement de cette opération, d'autre part. Ce contrat de concession précise « les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions sous le contrôle de la collectivité publique, dans le cadre du PLU ». Les missions de l'aménageur figurent en annexe 3.

Dans ces conditions, la SHLMR doit être considérée comme responsable du projet, sous le contrôle de la commune.

L'arrêté préfectoral précise d'ailleurs dans son article 2 que le responsable du projet est la SHLMR, ce qui valide cette analyse.

1.1.2 Historique sommaire du projet de RHI :

Des études pré-opérationnelles d'un projet de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ont été conduites entre 2007 et 2009, pour repérer et évaluer le besoin en la matière.

Elles ont recensé environ 75 familles réparties sur un périmètre d'étude, qui couvre l'ensemble du bourg du Plate et s'étend jusqu'au quartier de Grand-Fond les Hauts sur environ 200 ha, comme le montre la photo aérienne ci contre.

Une programmation de 48 (et non 124, comme indiqué dans le dossier) logements neufs avait alors été proposée.

Pour répondre aux besoins de relogement et compléter l'offre sur le quartier, le projet de RHI a déterminé 2 sites de relogement implantés en partie haute du bourg.

Afin de pouvoir mettre en œuvre l'opération de RHI, le Conseil Municipal a approuvé, le 10 septembre 2013, la procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique), pour la réalisation de l'opération RHI LE PLATE.

Le 30 avril 2014, le conseil municipal a désigné la SHLMR, concessionnaire de la RHI pour une durée de 6 ans.

Le 1er septembre 2014, l'Etat a accordé à la commune de Saint Leu une subvention de 1 325 000 € HT pour la réalisation de la tranche 1.

Du 26 janvier au 16 février 2015, s'est tenue l'enquête conjointe de DUP/parcellaire.

Le 10 mars 2015, le Commissaire enquêteur a remis son rapport avec avis favorable assorti de quatre réserves.

Le 18 juin 2015, une procédure de modification simplifiée du PLU afin de supprimer l'ER (Emplacement Réservé) n°33 est lancée. Le 18 décembre 2015 le conseil municipal a approuvé ladite modification.

En date du 23 septembre 2015, la commune de Saint Leu a notifié à la SHLMR le contrat de concession relatif à la mission d'aménagement de l'opération de RHI et à celle de mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale.



Le 2 février 2016, les acquisitions et travaux nécessaires au projet de réalisation de la RHI Le Plate ont été déclarés d'utilité publique par le Préfet.

Le 7 mars 2016, une requête en annulation a été soumise au Tribunal Administratif pour l'annulation de l'arrêté du DUP et de la délibération du Conseil Municipal portant approbation de la modification simplifiée du PLU.

Le 22 mars 2017, le Conseil Municipal approuve le lancement d'une enquête publique parcellaire, due à la réduction du périmètre du programme.

Du 22 mai au 8 juin 2017, s'est tenue l'enquête parcellaire, qui se conclut par un avis favorable.

Le 31 août 2017, le permis d'aménager est délivré, après un dépôt pour instruction le 29 décembre 2016.

L'ordre de service de démarrer les travaux d'aménagement a été délivré le 07/09/17.

Le 27 octobre 2017, le Tribunal Administratif annule l'arrêté de DUP et la délibération du Conseil Municipal portant approbation de la modification simplifiée du PLU, au motif que le projet de RHI ne pouvait faire l'objet d'une DUP sans mise en compatibilité du PLU, au regard de la destination de l'emplacement réservé n°33.

En avril 2018, les partenaires de la RHI (Etat/commune/SHLMR) décident de modifier le plan de masse en déplaçant les logements locatifs sociaux ainsi que la zone d'assainissement autonome sur le foncier maîtrisé.

La décision est alors prise de muter les logements en accession sociale, en locatifs et d'élaborer une DUP correspondante.

Parallèlement, la SHLMR ayant acquis à l'amiable un terrain d'une superficie de 6 348 m² sur le site 2, la décision est prise de faire réaliser une opération de construction (19 logements sociaux) en fonds propres, avec aide de l'Etat, et par conséquent de retirer le site correspondant, de la nouvelle DUP.

En 2019, les travaux d'aménagement de la RHI, notamment les VRD (Voirie et Réseaux Divers) sont réceptionnés

Par ailleurs, le périmètre de la DUP est notablement réduit.

1.1.3 Caractéristiques principales du projet :

1.1.3.1 La ville de Saint Leu :

Saint-Leu est une ville du bord de mer située à l’Ouest de l’île de La Réunion à 51 km de Saint-Denis.

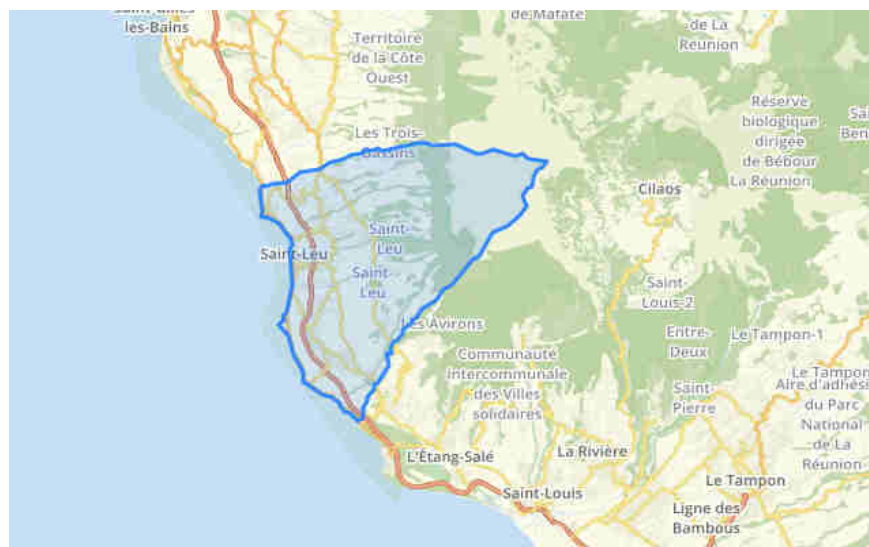
Saint-Leu tient son nom d’un certain Sieur Laleu. Durant des décennies, cet endroit fut appelé « Boucan Laleu » ou « Repos Laleu » et c’est en 1776 qu’il prit la dénomination de Saint-Leu, lors de la création par le gouverneur François de Souillac d’une paroisse à cet emplacement. La commune a été officiellement fondée en 1790.

Saint-Leu, se situe dans l’ouest de l’île de La Réunion, sur les pentes externes ainsi que sur la bordure littorale du massif volcanique ancien du Piton des Neiges.

Cette commune s’étend sur une superficie de 118,37 km², soit moins de 4,7 % de la surface totale de l’île de la Réunion. Avec 31837 habitants recensés en 2011 et une densité de 269 habitants par km², la ville de Saint-Leu observe une augmentation de sa population de l’ordre de 2 % depuis 1999 (environ 500 habitants de plus chaque année).

En 2018, la commune comptait 34 666 habitants, soit 470 habitants de plus qu’en 2017.

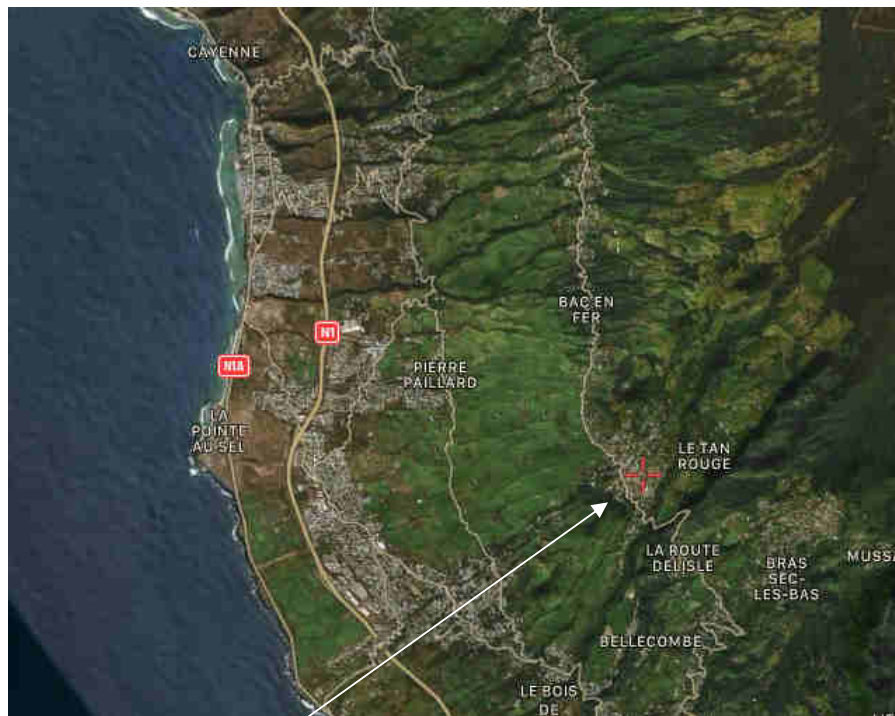
Le territoire de Saint-Leu s’étend selon un axe Ouest-Est, entre le littoral et le massif du Grand Bénare à l’extrémité orientale, et de la ravine Cocâtre au Nord à la ravine des Avirons au Sud. Le point culminant du territoire communal se situe au niveau du rempart dominant le cirque de Cilaos à 2 787 m d’altitude. Saint-Leu est limitrophe avec les communes de Trois-Bassins sur ses bordures nord, de Cilaos sur la pointe Est et des Avirons sur sa bordure méridionale.



1.1.3.2 Le Plate :

Le bourg du Plate est situé au Sud-est de la commune de SAINT-LEU en amont de l'agglomération de Piton Saint-Leu et de la Route des Tamarins.

Implanté au sommet des pentes agricoles, à une altitude moyenne de 750m, Le Plate s'organise autour de la RD3 (Route Hubert Delisle), ligne de vie des hauts de l'Ouest.



Le quartier Le Plate comptait une population de 2,649 habitants en 2012 et en 2015 la population est passée à 2,669 habitants, soit une différence de 20 habitants en 3 ans. Les habitants de ce quartier sont plutôt jeunes, avec un âge moyen de 33 ans. La catégorie socio-professionnelle la plus représentée dans le quartier est celle des employés et ouvriers.

Côté immobilier, les habitations du quartier sont réparties en 96 % de maisons et 4 % d'appartements.

1.1.3.3 Le projet :

Le projet de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) est destiné, comme son nom l'indique, à réduire l'insalubrité dans le quartier, en proposant des logements décents aux personnes occupant des habitations indignes.

Les enquêtes menées auparavant ont recensé un total de 87 cases insalubres, ainsi qu'un nombre important de cases vides.

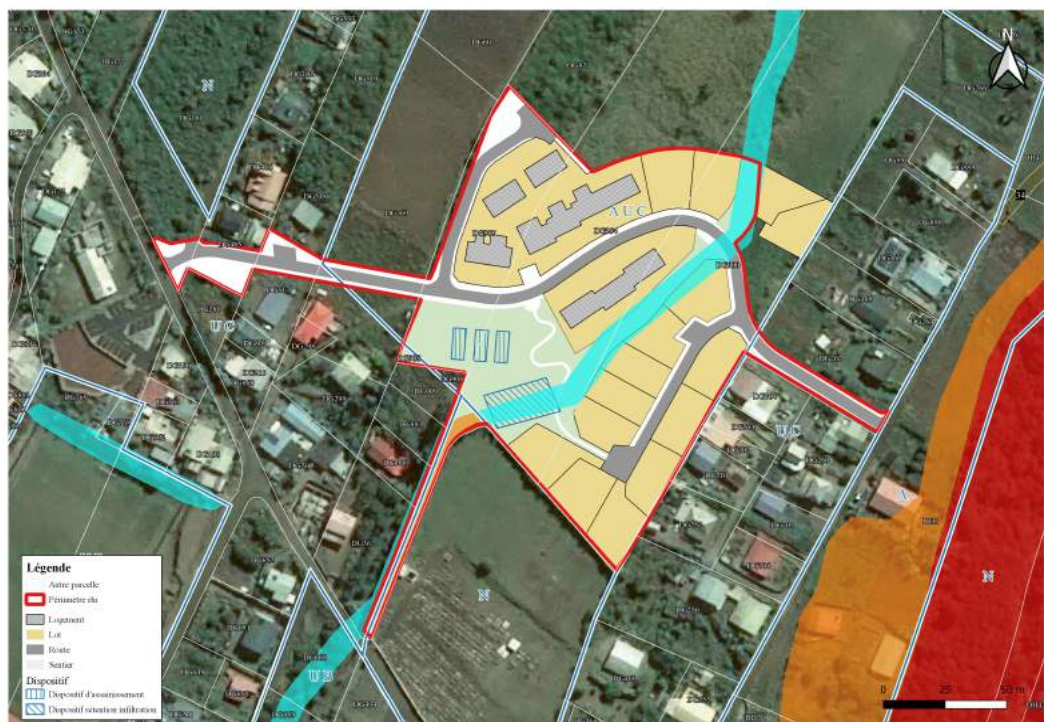
Pour répondre aux besoins de relogement et compléter l'offre sur le quartier, le projet de RHI doit participer à la prise en compte des besoins de la population du bourg.

En effet, outre le projet de RHI, la SHLMR a prévu un programme de logements indépendant, situé sur un site, précédemment envisagé dans la précédente DUP.

Les besoins de la population, évalués en 2012, sont l'amélioration de l'habitat pour une vingtaine de familles, l'accession sociale pour 11 familles, le locatif social pour une douzaine de familles, alors que 8 familles contactées avaient déjà des projets en cours.

Les VRD (Voirie et Réseaux Divers) du projet ont été réalisés en 2019 et comprennent les réseaux AEP, Télécom et HT.

Le projet actuel comprend la réalisation de 21 logements sociaux, répartis en cinq groupes d'habitations de ville, ainsi que la mise à disposition de 15 lots libres, pour une surface totale de 1.9Ha.



1.1.4 Objet de l'enquête unique :

L'objet de la présente enquête unique, est la mise en oeuvre opérationnelle de la RHI, déclinée dans la DUP, la mise en compatibilité du PLU et la cessibilité des terrains.

✚ La RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) :

La RHI Le Plate de la commune de Saint Leu est destinée à réduire l'insalubrité dans le quartier du Plate, en proposant des logements décents aux personnes occupant des habitations insalubres. Elle concerne l'ensemble du bourg du Plate, où ont été répertoriés des logements que l'on peut considérer comme indignes.

✚ La DUP (Déclaration d'Utilité Publique) :

La commune de Saint-Leu ne disposant pas de la maîtrise foncière de la totalité des emprises permettant la réalisation du projet, il faut que ce projet soit déclaré d'utilité publique, pour permettre les expropriations qui pourraient s'avérer nécessaires. Par conséquent, l'enquête a pour but de délimiter exactement les parcelles à exproprier, nécessaires au projet d'aménagement et de résorption de l'Habitat Insalubre « RHI Le Plate », sur le territoire de la commune de Saint-Leu.

La DUP permet donc de s'assurer que les surfaces expropriées sont réellement indispensables à la réalisation du projet.

✚ La mise en compatibilité du PLU :

L'arrêté d'utilité publique ne peut être pris qu'une fois le PLU modifié pour tenir compte des changements induits par la déclaration d'utilité publique.

C'est l'objet de la mise en compatibilité du PLU, indispensable à la déclaration d'utilité publique.

✚ La cessibilité des terrains :

Cette enquête permet de vérifier que les procédures administratives ont bien été respectées, et, plus particulièrement, l'envoi aux propriétaires des notifications individuelles les informant de l'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt en mairie du dossier parcellaire, pour les propriétaires dont le domicile est connu. En cas de domicile inconnu, la notification est faite au maire qui en fait afficher un exemplaire et, le cas échéant, aux locataires.

L'enquête prévoit également la justification du besoin d'acquisition de parcelles pour le projet.

1.1.5 Incidences :

Le projet de RHI ne semble pas avoir d'incidences sur l'environnement, dans la mesure où ce sujet n'est pas abordé dans le dossier d'enquête publique, compte tenu de la décision de l'autorité environnementale de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Le commissaire enquêteur évoquera cet aspect dans son rapport.

Au plan financier, l'apport de subventions importantes de l'Etat au projet, nécessite de vérifier que les dépenses effectuées le sont bien au profit de la RHI.

Ce point sera abordé dans le rapport du commissaire enquêteur.

1.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE :

1.2.1 Prescription de l'enquête publique unique :

L'arrêté n° 2020 – 3019 du 9 octobre 2020, signé par le Préfet de La Réunion, prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) au Plate à Saint Leu, en vue de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique), de la mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune et de la validation de la cessibilité des parcelles concernées par l'opération (annexe 1).

1.2.2 Cadre législatif et règlementaire :

1.2.2.1 – Au plan national :

Au titre de l'enquête publique unique :

Le code de l'environnement, en particulier dans son article L 123-7, précise les modalités de l'enquête publique unique.

Au titre de la RHI :

L'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, encadre le traitement des RHI outre mer.

Au titre de la DUP :

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans ses articles L 121-1 à L 121-5, traite de la déclaration d'utilité publique.

Au titre de la mise en compatibilité du PLU avec une opération d'utilité publique :

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 153-54 à 59, ainsi que R 153-13, indique les conditions et modalités de cette mise en compatibilité.

Au titre de la cessibilité des parcelles :

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique apporte, dans ses articles L 1 à L 132-4, ainsi que R 111-1 à R 132-4, tous les éléments nécessaires pour pouvoir procéder, à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles en vue de leur cessibilité.

1.2.2.2 – Aux plans régional et local :

- ✚ Le PARC NATIONAL de La Réunion a été créé par décret le 5 mars 2007. Sa charte, qui a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 21 janvier 2014, précise les modalités à respecter, tant dans le cœur que dans l'aire d'adhésion du parc.
- ✚ Le SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) du bassin Réunion a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 décembre 2015, il détermine le programme des mesures prévues pour la gestion et la protection des eaux du bassin, pour la période 2016 – 2021.
- ✚ Le SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU SUD de La Réunion (SAGE SUD) a été validé par arrêté préfectoral du 19 juillet 2006. Il est en cours de révision.
Le bourg du Plate est situé sur le territoire du Sage Sud (la limite entre le Sage Ouest et le Sage Sud est la ravine du Cap).
- ✚ Le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) DU TCO (Territoire de la Côte Ouest), approuvé le 21 décembre 2016 par son conseil communautaire, définit l'organisation générale de l'espace, les espaces urbains de référence et les espaces naturels et agricoles, notamment en ce qui concerne le bourg du Plate de la commune de Saint Leu.
- ✚ Le PLH (Programme Local de L'Habitat) :
Le Conseil Communautaire du TCO du 16 décembre 2019 a adopté son 3^{ème} Programme Local de l'Habitat.
En particulier un PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne) a fait l'objet d'un diagnostic en 2009 par le TCO.
- ✚ La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) des Forêts des Hauts de l'Ouest se situe à proximité du bourg du Plate.
- ✚ Le PPR (Plan de Protection des Risques) de la commune de Saint Leu a été approuvé le 23 novembre 2015.
- ✚ Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune a été adopté en février 2007 ; une révision du PLU est en cours.

1.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE :

1.3.1 Dossier initial :

Le dossier d'enquête initial, tel qu'il a été présenté au commissaire enquêteur, comportait comme titre « enquêtes publiques conjointes » et comprenait les éléments suivants :

Pièce 1 : Notice explicative.

Pièce 2 : Plan de situation.

Pièce 3 : Plan général des travaux.

Pièce 4 : Caractéristiques générales des ouvrages les plus importants.

Pièce 5 : Appréciation sommaire des dépenses.

Pièce 6 : Etats parcellaires.

Pièce 6bis : Plan parcellaire.

Pièce 7 : Mise en compatibilité du PLU.

Pièce 8 : Délibération de l'organe délibérant.

Annexe : Examen au cas par cas : Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Etait rajouté un PV de réunion des PPA du PLU.

1.3.2 Ajout de compléments pour faciliter la compréhension par le public :

D'emblée, le commissaire enquêteur a précisé que l'enquête publique était une enquête publique unique et que le titre du dossier d'enquête qui mentionnait « enquêtes publiques conjointes » était erroné et devait être remplacé.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a demandé qu'une courte synthèse du dossier soit disponible pour faciliter sa compréhension par le public et ajoutée en préambule du dossier d'enquête.

D'autre part, le commissaire enquêteur a souhaité qu'une photo aérienne complète le plan de situation pour mieux renseigner le public.

Enfin, la pièce 7 concernant la suppression d'un emplacement réservé, en vue de la mise en compatibilité du PLU comportait un croquis illisible et le commissaire enquêteur a indiqué qu'il convenait de remplacer la pièce.

Enfin, le PV de réunion des PPA devait être inclus dans le sommaire.

Ces modifications avaient comme seul but de faciliter la compréhension du dossier d'enquête par le public. L'analyse détaillée du dossier d'enquête par le commissaire enquêteur fait l'objet du § 3.3.1, ci-après.

A noter que l'ensemble des améliorations du dossier d'enquête ayant été fournies tardivement par le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a modifié lui-même les différents dossiers d'enquête en mairie de Saint Leu et à la mairie annexe du Plate, le 16 novembre, lors de la signature des registres d'enquête, la veille de la date d'ouverture de l'enquête publique.

1.3.3 Dossier d'enquête présenté au public:

Suite aux demandes du commissaire enquêteur, le dossier définitif présenté en enquête publique comprenait les pièces suivantes :

SOMMAIRE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- Pièce 0* : *Synthèse du dossier d'enquête,*
- Pièce 1 : Notice explicative,
- Pièce 2 : Plan de situation,
- Pièce 2 bis* : *Photo aérienne,*
- Pièce 3 : Plan général des travaux,
- Pièce 4 : Caractéristiques des principaux ouvrages,
- Pièce 5 : Appréciation des dépenses,
- Pièce 6 : Etats parcellaires,
- Pièce 6 bis : Plan parcellaire,
- Pièce 7* : *Mise en compatibilité du PLU,*
- Pièce 8 : Délibération du Conseil Municipal,
- Pièce 9* : *PV de la réunion des PPA pour le PLU,*
- Annexe : Décision de l'Autorité Environnementale.

2

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

A la demande du Préfet de La Réunion, le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion a procédé à la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet l'opération de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) au Plate à Saint Leu, en vue de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique), de la mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune et de la validation de la cessibilité des parcelles concernées par l'opération.

Par décision n° E 20000015/97 du 18 septembre 2020, le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion a désigné pour cette enquête, M. Hubert Rémond (Général) en qualité de commissaire enquêteur (annexe 2).

2.2 MODALITES DE L'ENQUETE :

2.2.1 Généralités :

Les modalités du déroulement de l'enquête publique ont été fixées par l'arrêté n° 2020-3019/SG/DRECV du 9 octobre 2020. La durée de l'enquête a été arrêtée à 31 jours (ce qui est conforme à la législation qui prescrit que la durée ne peut être inférieure à 1 mois), du 17 novembre au 17 décembre 2020 (ces deux dates incluses).

Le dossier et des registres d'enquête publique ont été mis à la disposition du public, au siège de la mairie centrale et à la mairie annexe de « Le Plate », pendant les heures d'ouverture au public :

- de 8h à 16h du lundi au jeudi,
- de 8h à 15h, le vendredi.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été planifiées et se sont déroulées dans les conditions suivantes :

A la mairie principale de Saint-Leu	
de 9 heures à 12 heures	Le mardi 17 novembre 2020
de 13 heures à 16 heures	Le lundi 23 novembre 2020
de 9 heures à 12 heures	Le samedi 12 décembre 2020
de 13 heures à 16 heures	Le jeudi 17 décembre 2020

A la mairie annexe du Plate	
de 10 heures à 13 heures	Le vendredi 27 novembre 2020
de 13 heures à 16 heures	Le mercredi 2 décembre 2020

La totalité des six jours de la semaine (sauf le dimanche) a été utilisée pour les permanences.

Le nombre de matins et après-midis destinés aux permanences a été équilibré, soit 3 matins, 3 après-midis et un effort a été prévu en début d'enquête avec 2 permanences durant la semaine 48 (du 23 au 28 novembre).

Une répartition entre la mairie centrale et la mairie annexe du Plate a été effectuée avec 4 permanences en mairie centrale et 2 en mairie annexe du Plate.

2.2.2 Réunions avec le responsable du projet :

Rapidement après sa désignation par le Tribunal Administratif, le commissaire enquêteur a pris contact avec Mme Nativel, adjointe au chef de bureau du cadre de vie à la préfecture de La Réunion, dans le cadre de la concertation sur les modalités du déroulement de l'enquête publique.

Dès la réception de l'arrêté préfectoral, signé le 9 octobre 2020, le commissaire enquêteur a pris langue avec le responsable du projet, désigné dans l'arrêté, la Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion, la SHLMR.

Ainsi, le 16 octobre, le commissaire enquêteur a rencontré M. Sangarin, chargé d'opérations à la SHLMR, en vue d'une première prise de contact sur le projet de RHI.

A cette occasion, M. Sangarin a dressé les grandes lignes du projet devant le commissaire enquêteur et il a été décidé d'organiser une réunion officielle de présentation, avec la participation d'un représentant de la mairie de St Leu, à l'initiative de l'opération de RHI. A cette occasion, le commissaire enquêteur a demandé qu'une synthèse du dossier puisse être élaborée afin de permettre une prise en compte du dossier plus simple par le public et que plusieurs modifications soient apportées au dossier d'enquête (cf § 1.3).

Le 22 octobre, à Saint Leu, une réunion de présentation du projet par la SHLMR, en présence de Mme Delattre, chargée de mission au service aménagement de la mairie de Saint Leu, a été effectuée. En particulier l'historique de ce projet a été évoqué, notamment le fait que deux enquêtes publiques aient déjà été effectuées sur cette RHI, ainsi que l'annulation partielle par le tribunal administratif d'éléments de procédure, comme l'arrêté de DUP et la délibération du Conseil Municipal portant sur la modification du PLU.

Une reconnaissance du site de l'opération est alors décidée pour le 30 octobre.

Le 10 novembre, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec M. Sangarin de la SHLMR, afin d'éclaircir un certain nombre de points concernant notamment le dossier d'enquête, ainsi que les aspects financiers du projet. Le suivi par l'Etat des dépenses concernant le projet, au travers des déblocages de financements issus de subventions, a été abordé précisément.

Le dossier définitif d'enquête publique a alors été arrêté, mais compte tenu des délais, les dernières modifications n'ont pu être adressées à temps à la mairie pour insertion dans les dossiers d'enquête existants.

Ainsi, le 12 novembre, les derniers documents concernant le dossier d'enquête ont été remis au commissaire enquêteur par la SHLMR, afin que celui-ci puisse modifier lui-même les dossiers d'enquête lors de la signature des registres d'enquête.

Le périmètre de la RHI a ensuite été abordé et M. Sangarin a évoqué plusieurs échanges de parcelles, nécessaires pour faire aboutir le projet, qui feront l'objet d'un développement adapté.

Le 20 et le 24 novembre, puis le 16/12, après quelques difficultés pour faire le point précis des accusés de réception des notifications par les ayant droits des terrains concernés, le commissaire enquêteur s'est rendu à la SHLMR pour récupérer des mises à jour de la notification, notamment les copies des récépissés des Recommandés avec Accusé de Réception (RAR).

2.2.3 Visite préalable des lieux :

Dès l'annonce de sa désignation pour l'enquête publique « RHI » Le Plate, le commissaire enquêteur s'est rendu sur place le 7 octobre pour prendre la mesure du terrain d'enquête. C'est à cette occasion, qu'il a découvert que des travaux de voirie avaient déjà été effectués sur place.



Le 30 octobre se déroule une reconnaissance du site du Plate, en présence de Mme Delattre de la mairie de Saint Leu et de M. Sangarin de la SHLMR.

Sont soulignés l'importance de l'accès à la rue de la Découverte,



La dénivelée importante du thalweg traversant le projet, est constatée, ainsi que divers ouvrages d'art, notamment sous la route.





L'existence des travaux de VRD est constatée, avec la construction de cette route d'accès à partir du chemin Chamand.



2.2.4 Contacts avec les autorités administratives :

Le commissaire enquêteur a rencontré plusieurs autorités de la mairie de St Leu :

- ✚ Le 9 novembre, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec le **DGS** (Directeur Général des Services) de la mairie de Saint Leu, **M. Catapoulé**.

La concession d'aménagement du projet de RHI à la SHLMR (Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion) a été largement évoquée, avec l'existence tant du comité de pilotage permettant à la mairie de vérifier que les objectifs concernant le projet sont respectés, que des comités techniques à la demande.

Cette concession avait fait l'objet d'un appel à candidature sur des critères soigneusement choisis par la mairie de Saint Leu. La réduction du périmètre de la RHI, au cours des années, est due au coût excessif pour la commune du projet initial.

- ✚ Le commissaire enquêteur a rencontré, le même jour, **M. Rivière, DGA** (Directeur Général Adjoint), chargé de l'aménagement à la mairie de St Leu.

Le périmètre de la RHI a fait l'objet d'échanges avec le commissaire enquêteur, ainsi que la difficulté d'équilibrer la balance entre les demandes de relogement et l'offre de nouveaux logements.

Le suivi par l'Etat des dépenses effectuées pour la RHI, compte tenu des subventions accordées, a également été abordé.

- ✚ Le 23 novembre, le commissaire enquêteur a été reçu par le **Maire de la commune, M. Domen**.

La décision de confier le mandat de la RHI à une société d'habitations à loyers modérés a été évoquée.

La mission de l'aménageur d'acquérir la propriété des terrains nécessaires à la DUP, au titre de la concession d'aménagement, a fait l'objet d'un échange.

- ✚ Le 17 décembre, le commissaire enquêteur a rencontré **M. Cadudal, chef de l'antenne Ouest de la DEAL**.

Le principe de la RHI a été abordé par M. Cadudal, avec son corollaire le financement par l'Etat, qui est très important, pouvant aller jusqu'à 80% du déficit constaté sur une opération.

La vérification du bon emploi des fonds accordés est une tâche très lourde pour la DEAL, mais indispensable.

L'importance du comité de pilotage de la RHI a été abordée.

Au plan de la cessibilité des terrains, il est souhaitable que les successions soient arrêtées, à défaut la solution est souvent de consigner les fonds liés à l'expropriation, à la Caisse des Dépôts.

Le problème du décalage du principe de la vente libre des lots, par rapport à l'esprit de la RHI a été évoqué et M. Cadudal a indiqué que la mixité sociale, qui en découle, est un point très positif à ne pas négliger.

2.3 INFORMATION DU PUBLIC :

2.3.1 Concertation préalable :

Sans qu'il y ait eu, à proprement parlé, de concertation préalable, les diverses actions entreprises depuis le début des années 2010 ont permis au public de prendre connaissance qu'un projet de RHI à Le Plate était en cours.

Ainsi dès le 10 septembre 2013, l'approbation par le Conseil Municipal du lancement d'une procédure de DUP pour la réalisation de la RHI LE PLATE – Enquête conjointe DUP/Parcellaire, fait l'objet d'une information préalable.

Les formes légales de publication de l'enquête publique qui se déroule alors du 26/01/2015 au 16/02/2015, permettent au public d'en prendre connaissance.

En décembre 2015, l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU, afin de supprimer l'ER n°33, est rendue publique.

En février 2016, l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les acquisitions et travaux nécessaires au projet de réalisation de la RHI Le Plate est publié.

Du 22 mai au 8 juin 2017, une enquête parcellaire sur la RHI Le Plate est menée auprès du public.

Le 27 octobre 2017, le Tribunal Administratif, suite à un recours, annule l'arrêté de DUP et la délibération du Conseil Municipal portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU, au motif que le projet de RHI ne pouvait faire l'objet d'une DUP sans mise en compatibilité du PLU. Cet arrêt est alors commenté.

Les diverses actions menées depuis 2013 pour la RHI Le Plate et le fait qu'elles aient été rendues publiques, peuvent être considérées comme une forme de concertation préalable, particulièrement utile pour faciliter l'acceptation par la population d'une telle démarche immobilière et sociale.

2.3.2 Affichage et publications :

Les articles R 112-14 et 15 du code de l'expropriation précisent les conditions de l'affichage et des publications nécessaires.

2.3.2.1 – Parution dans les journaux :

L'avis d'information initial de mise à l'enquête publique est paru dans deux journaux locaux, le Journal de l'Île et le Quotidien, à deux reprises :

- ✚ Le 29 octobre, soit plus de 15 jours avant l’ouverture de l’enquête publique (annexe 5),
- ✚ Le 17 novembre, le jour de l’ouverture de l’enquête publique (annexe 6).

Les dates de parution sont conformes à la réglementation et respectent les règles fixées dans l’article 12 de l’arrêté préfectoral.

2.3.3.2 - Publication sur le site internet de la préfecture :

L’avis d’enquête a été publié sur le site de la Préfecture, autorité organisatrice.

Une visite sur le site a permis de visualiser non seulement l’avis d’enquête, mais aussi le dossier d’enquête.

Participation du public

- Consultation du public
- Avis d'ouverture d'enquête publique**
- Avis de mise à disposition du public
- Concertation préalable du public
- Déclaration d'intention

Avis d'ouverture d'enquête publique

Consulter l'ensemble des pièces du dossier en cliquant sur le titre du dossier.
Seules pourront être prises en compte les observations formulées durant l'enquête publique.

Date	Titre	Descriptif	Document(s)
16/11/2020	Territoire de la Côte Ouest (TCO)	Autorisation de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine et mise en place des mesures de protection autour des forages F7bis, F8 et F8G2, Leu, Le Petit	Arrêté n° 2020-2073 du 26 octobre 2020 (format PDF - 1.8 Mo) Avis d'enquête publique du 16.11.2020 au 16.12.2020 (format PDF - 1 Mo)
29/10/2020	Projet de réalisation de la résorption de l'habitat insalubre (RHI) Le Plate - Saint-Leu	Enquêtes conjointes du 17 novembre au 17 décembre 2020 : déclaration d'utilité publique (DUP), mise en compatibilité du PLU et cessibilité	avis d'enquete (format PDF - 1.2 Mo) arrete d'enquetes du 09 10 20 (format PDF - 2.7 Mo) dossier enquete (format Zip - 22.5 Mo)
29/10/2020	Syndicat Mixte de Petribois	Objet : prescrivait l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la demande d'autorisation environnementale requise sa titre du code de l'environnement relatif au projet de travaux de réaménagement et de mise en sécurité du réseau	Arrêté n° 2020-31182G056CV du 26.10.2020 (format PDF - 2.5 Mo) Avis d'enquete (format PDF - 53.9 ko)

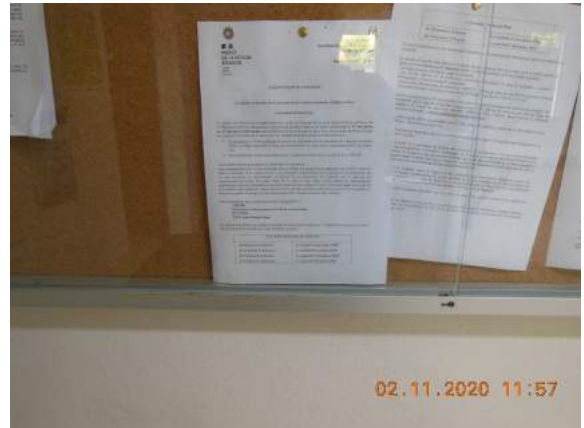
29/10/2020	Projet de réalisation de la résorption de l'habitat insalubre (RHI) Le Plate - Saint-Leu	Enquêtes conjointes du 17 novembre au 17 décembre 2020 : déclaration d'utilité publique (DUP), mise en compatibilité du PLU et cessibilité	avis d'enquete (format PDF - 1.2 Mo) arrete d'enquetes du 09 10 20 (format PDF - 2.7 Mo) dossier enquete (format Zip - 22.5 Mo)
------------	--	--	---

2.3.3.3 - Affichage en mairie :

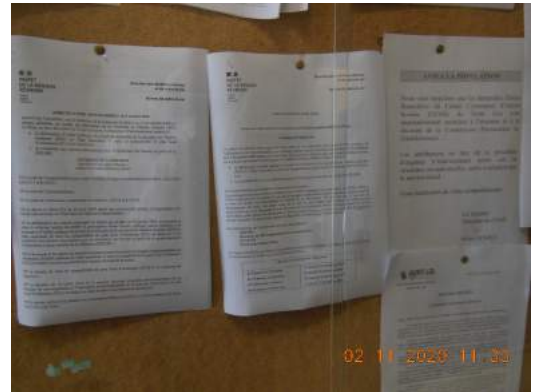
Conformément à l’article 12 de l’arrêté préfectoral d’organisation de l’enquête, l’affichage de l’avis d’enquête a été effectué à la mairie centrale et aux mairies annexes de la ville, à savoir Le Plate, Piton St Leu et La Chaloupe St Leu.



Saint Leu



Le Plate



Piton St Leu



Chaloupe St Leu

Cet affichage a été dûment contrôlé par le commissaire enquêteur le 2 novembre, soit 15 jours avant le début de l'enquête et régulièrement vérifié à l'occasion des permanences.

2.3.3.4 - Affichage sur les lieux d'enquête :

En application de l'article 12 de l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2020, l'avis d'enquête a été affiché sur les lieux d'enquête.

Le commissaire enquêteur a contrôlé l'affichage sur la commune, sur le chemin de la Découverte, le 2 novembre, soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.



Plusieurs contrôles ont été effectués par le commissaire enquêteur à l'occasion des différentes permanences.

A la demande du commissaire enquêteur en vue d'une meilleure information des habitants, deux autres panneaux ont été mis en place, sur le chemin longeant le cimetière et sur l'entrée Est du projet.

Le commissaire enquêteur les a notamment contrôlés le 27/11.



Les modalités de l'affichage et des publications ont été conformes à la réglementation.

2.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2.4.1 Mise en place :

Le 16 novembre, le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie centrale et en mairie annexe du Plate, pour ouvrir les registres d'enquête, dont il a ensuite coté et paraphé les différentes pages.

2.4.2 Déroulement de l'enquête :

Le 17 novembre, l'enquête a débuté à 8 h, heure d'ouverture de la mairie au public.

La première permanence du commissaire enquêteur s'est déroulée le même jour de 9 h à 12 h, dans la salle de réunion du service aménagement de la mairie de Saint Leu.

Il en sera de même pour les trois autres permanences se déroulant en mairie centrale de Saint Leu.

Le 27 novembre, puis le 2 décembre, le commissaire enquêteur a tenu sa permanence dans la salle des mariages de la mairie annexe du Plate.

2.4.3 Application des mesures de précaution face à l'épidémie Covid :

L'arrêté préfectoral avait fixé les mesures de protection à prendre tant pour le public que pour le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur avait utilement fourni à la mairie un plan de principe de l'organisation du local destiné à recevoir le public dans des conditions optimales (annexe 7).

Une affiche à l'entrée de la salle de permanence rappelait la nécessité de port du masque et de gants, ainsi que la présence d'une seule personne à la fois, dans la salle, dont les fenêtres étaient maintenues ouvertes (annexe 8).

A la demande du commissaire enquêteur, la mairie avait mis en place des protections en plexiglas de type « guichet », entre le commissaire enquêteur et le public.



La SHLMR avait confectionné des plaques de plexiglas, faciles à nettoyer, pour couvrir la photo aérienne du projet mis à disposition du public.



Des masques et des gants étaient disponibles à l'entrée de la salle, pour le public.



2.4.3 Incident :

Néant.

2.4.4 Climat de l'enquête :

Le climat de l'enquête était très bon, malgré la faible appétence apparente du public pour l'enquête.

Les services de la mairie se sont mis entièrement à la disposition du commissaire enquêteur pour l'aider à remplir sa mission.

2.4.5 Clôture de l'enquête :

L'enquête a pris fin le 17 décembre à 16h, heure de fermeture de la mairie de Saint Leu, à l'issue de la dernière permanence du commissaire enquêteur en mairie centrale.

Il a alors pris en charge les registres et le dossier d'enquête, mis à la disposition du public à la mairie de Saint Leu et le lendemain 18 décembre, il s'est rendu à la mairie annexe du Plate pour y récupérer les registres et dossier d'enquête.

Conformément à l'article 13 de l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a ensuite clôturé les registres d'enquête.

Le commissaire enquêteur avait, dès le 3 décembre, adressé un message au responsable du projet pour lui proposer une rencontre le 21 décembre, afin de lui remettre le PV des observations. Malgré l'absence de réponse de confirmation, le commissaire enquêteur s'est rendu à la SHLMR le jour dit.

Ainsi, le 21 décembre, soit 3 jours après avoir récupéré les registres d'enquête et moins de 8 jours après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré le responsable du projet pour lui remettre le PV des observations (annexe 4).

La réponse du responsable du projet a été adressée au commissaire enquêteur, qui l'a reçue par mail le 1^{er} janvier 2021 et par courrier le 5 janvier 2021, soit à la date limite fixée pour la réception de la réponse du responsable du projet.

Le déroulement et la clôture de l'enquête publique se sont déroulés dans des conditions conformes à la réglementation et dans des conditions sanitaires satisfaisantes.

3

OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

3.1 RECUEIL DES INFORMATIONS :

3.1.1 – Accès au dossier d'enquête :

Le dossier et le registre d'enquête ont été maintenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête durant les heures d'ouverture de la mairie au public, c'est à dire de 8h à 16h les jours ouvrables et le vendredi de 8h à 15h, tant à la mairie centrale de St Leu, qu'à la mairie annexe du Plate.

Le dossier au format numérique a été consultable pendant la durée de l'enquête, sur le site de la préfecture.

3.1.2 - Recueil des observations lors des permanences :

Au cours des permanences, le dossier et les registres d'enquête étaient disponibles dans la salle où se tenait le commissaire enquêteur et le service d'accueil de la mairie était prêt à indiquer au public intéressé le lieu de permanence où il pouvait obtenir des informations sur l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur recevait chaque personne individuellement et remplissait une fiche, sur laquelle il rédigeait une courte synthèse de l'entrevue.

3.2 RESULTATS BRUTS DE L'ENQUETE :

3.2.1 Données quantitatives :

3.2.1.1 - Participation du public :

14 personnes, au total, se sont déplacées dans les lieux de permanence pour participer à l'enquête publique :

Ces 14 personnes sont venues lors des six permanences du commissaire enquêteur, d'une durée de 3h.

Le public a été présent aux permanences de la manière suivante :

- 4 personnes le premier jour, un mardi,
- 7 personnes le 3^{ème} jour, un vendredi,
- 1 personne le 4^{ème} jour, un mercredi,
- 2 personnes le 6^{ème} jour, un jeudi,
- Mais personne les 2^{ème} et 5^{ème} jour, lundi et samedi.

Une rapide analyse locale de ces chiffres montre les enseignements suivants :

- 7 personnes au Plate (un vendredi),
- 7 personnes à St Leu, sur 3 jours, mardi, mercredi, jeudi à St Leu.

La fréquentation selon les jours de la semaine est la suivante :

- Le début de semaine et le week-end n'ont pas été propices (aucune visite),
- Les mardi et vendredi ont été favorables (78% des visites).

En conclusion, le petit nombre de visiteurs, ainsi que le faible nombre de permanences, rendent difficiles les conclusions ambitieuses, mais quelques éléments peuvent en être tirés.

L'accès au dossier d'enquête et le recueil des observations se sont déroulés dans des conditions satisfaisantes.

Il apparaît notamment qu'il était important de tenir des permanences à la mairie annexe du Plate, où la moitié du public qui s'est déplacé pour l'enquête, est venu.

L'absence de public le lundi et surtout le samedi doit inciter à se poser des questions sur l'intérêt de ces jours de permanence.

3.2.1.2 : Visites hors permanence et participation sur internet :

Le fait qu'aucune observation n'ait été transmise par mail et que personne ne soit venu en mairie consulter le dossier d'enquête pendant les 23 jours ouvrables d'enquête (moins les 6 ½ journées de permanences), soit presque 20 jours, dénote une préférence manifeste du public pour rencontrer le commissaire enquêteur, afin d'essayer de mieux comprendre l'enquête et de pouvoir défendre ses intérêts.

3.2.1.3 – Observations émises par le public :

Un total de 12 observations et 3 courriers a été déposé par le public.

Registres d'enquête :

Les 12 observations ont été déposées par le public sur les registres d'enquête mis à sa disposition.

Courriers et mails :

3 courriers ont été remis en main propre au commissaire enquêteur au cours des permanences.

Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur, en mairie.

Aucun mail n'a été transmis par la préfecture.

Information du public

Aucune personne n'est venue s'informer sur l'enquête en dehors des permanences.

3.2.2 Synthèses des observations :

3.2.2.1 – Synthèse des observations du public :

Les observations du public concernent principalement les parcelles susceptibles d'être expropriées, mais également le programme d'habitations.

De fait, les observations du public, ne concernent la cessibilité que d'une seule des deux parcelles en cause, la DG 369, alors qu'aucune remarque n'a été apportée au sujet de la DG 180.

Le programme d'habitations a fait l'objet d'un questionnaire en mairie de Saint Leu.

Or aucun élément précis, non seulement n'était disponible dans le dossier, à part les plans du terrain et des montages, mais aucune information détaillée n'a été donnée sur ce sujet au commissaire enquêteur.

Mais heureusement, Mme Delattre, chargée de mission au service de l'environnement à la mairie de Saint Leu, était présente à proximité de la salle de permanence et a pu directement renseigner les personnes.

Cet évènement met en évidence le fait que le projet de DUP concernait non seulement les terrains et les voiries, mais aussi et surtout l'objectif de la RHI, les constructions.

Les observations ont porté presque exclusivement sur la cessibilité d'une seule des deux parcelles citées dans le projet.

Il est regrettable que le programme de logements de la RHI, n'ait fait l'objet d'aucune information dans le dossier d'enquête, malgré les demandes du commissaire enquêteur.

3.2.2.2 – Synthèse des questions du commissaire enquêteur :

Les trente questions soulevées par le commissaire enquêteur, étaient destinées à lui permettre de compléter les éléments à sa disposition en vue d'éclairer ses conclusions, elles concernent les différents thèmes de l'enquête publique, à savoir:

- La RHI, en cherchant notamment à mieux apprécier son évolution depuis sa création et ses caractéristiques, notamment financières,
- Le projet de DUP, en étudiant finement son adéquation avec la RHI et en cherchant à évaluer le risque inondation,
- La compatibilité du PLU, en analysant l'origine de l'emplacement réservé,
- La cessibilité des terrains, en mettant l'accent sur le périmètre du projet ainsi que son incidence sur le voisinage.

3.2.3 PV des observations :

3.2.3.1 – Généralités :

Le PV des observations a été remis en main propre le 21 décembre au responsable du projet, qui en a accusé réception (annexe 4), trois jours après la récupération des registres d'enquête et quatre jours après la clôture de l'enquête, soit dans un délai inférieur à huit jours après la fin de l'enquête publique.

Le PV des observations comprend, d'une part les observations du public, d'autre part les observations ou questions du commissaire enquêteur, qui reflètent des éléments de sa réflexion sur les sujets liés à l'enquête.

Le commissaire enquêteur a, in fine, demandé au responsable du projet de lui adresser le plus rapidement possible et au plus tard le 5 janvier 2021, ses remarques (éventuelles) aux questions posées, ainsi que l'ensemble des analyses des observations du public précédemment transmises.

3.2.3.1 – Observations du public (présentées au § 3.4.2) :

Sur les 12 observations reçues, 11 concernent la parcelle DG 369 et 1 concerne le projet dans son ensemble.

Les personnes qui ont déposé des observations sur la parcelle DG 369 ont émis un avis favorable à la cession de la parcelle.

Aucune observation n'a concerné la parcelle DG 180.

3.2.3.2 – Questions du commissaire enquêteur :

Les trente questions posées par le commissaire enquêteur figurent ci-après :

I - Questions concernant la RHI :

Le chiffre avancé dans le dossier d'enquête de 87 cases insalubres, semble dater de 2012, il y a 8 ans, une mise à jour a-t-elle été entreprise récemment ou est-elle envisagée à très court terme ?

L'inventaire de ces 87 cases est-il issu de celui des ZHPI (Zones d'Habitat Précaire et Insalubre) de la commune de Saint Leu ?

Outre la maison en mauvais état, située dans le périmètre du projet, qui a été détruite, d'autres maisons, en mauvais état, ont-elles fait l'objet, depuis 2012, de traitements spécifiques (destruction, réhabilitation, ou autres...) et est-il projeté d'autres opérations similaires, notamment après la mise en service du projet immobilier ?

Le nombre de personnes issues de logements insalubres, en attente de relogement, est-il en adéquation avec le volume de l'offre de logements sociaux proposée, notamment dans le cadre de la RHI ?

Le besoin en relogement des familles était estimé à 75 en 2009, puis à 48 (+ 7 décohabitants) lors du plan de relogement en 2012, qu'en est-il aujourd'hui ?

Le chiffre de 46 demandes de logement enregistrées est cité dans le dossier, est-il encore d'actualité ?

L'opération menée séparément par la SHLMR au Plate, est-elle sur fonds propres, sans aide de l'Etat, et ne comporte-t-elle que des logements sociaux ou respecte-t-elle seulement la norme des 30 % de logements sociaux ?

La subvention par l'Etat de la RHI, d'un montant de 1 325 000 € HT, pour la première tranche, a-t-elle déjà été utilisée, sinon y a-t-il une date limite pour son utilisation ? La subvention pour la tranche 2 (575 000 € HT) correspond-elle aux travaux sur les logements et quand sera-t-elle abondée ?

L'objectif initial du projet était de 124 logements neufs en 2009, pour arriver à 40 logements aujourd'hui, avec 21 logements du projet RHI et 19 du programme SHLMR, ce chiffre répond-il encore au besoin actuel ?

Quel est le rôle et la composition du comité de pilotage de la RHI ?

II - Questions concernant le projet de DUP :

La mise en vente libre de 15 lots est-elle en cohérence avec l'objectif, voire l'esprit, de la RHI ?

Le plan logement outre mer 2019-2022 prévoit dans sa mesure 241 une aide à l'accession, en sortie de l'habitat indigne ; une partie des lots prévus d'être mis en vente peut-elle être réservée à cet effet ?

Quelle est l'autorité qui a validé le périmètre du projet actuel de la DUP ?

L'inondation fréquente du cimetière actuel, notamment en 2014 (Béjisa) et 2018 (Berguitta), ne risque-t-elle pas d'être amplifiée par l'artificialisation des sols due au projet RHI ?

A quelle hauteur, par rapport au fond du thalweg, le plancher du rez-de-chaussée du bâtiment situé dans la partie la plus basse de l'emprise, est-il prévu ? Sera-t-il protégé contre les inondations ?

Il est prévu 2 systèmes d'assainissement des eaux usées semi collectifs pour les maisons de ville du projet, s'agit-il de 2 systèmes indépendants ou seront-ils connectés pour pouvoir répondre à la défaillance éventuelle de l'un d'entre eux ?

Les systèmes d'assainissement seront-ils protégés contre les inondations ? Si oui, comment ?

L'emplacement des bassins tampon, en plein milieu du thalweg, ne risque-t-il pas de rendre les bassins inefficaces, en cas d'inondation importante ? Ce système de gestion des eaux pluviales, issues en partie des voiries, sera-t-il équipé de séparateurs en hydrocarbure, avant leur rejet dans le milieu naturel ?

L'arrêté de concession (RHI Le Plate) de la mairie vers la SHLMR semble arriver à échéance le 30 avril 2021, une prorogation est-elle prévue ?

Quelles sont les largeurs des différentes voies internes au projet, y compris le chemin le long du cimetière ?

III - Questions concernant la mise en compatibilité du PLU :

L'extension du cimetière, initialement prévue sur l'emplacement réservé 33, était-elle justifiée pour la commune ?

Quelles sont les mesures envisagées par la commune pour pallier la suppression de l'ER 33 ?

IV - Questions concernant la cessibilité des parcelles :

L'opération de RHI prévue préserve-t-elle l'accès aux parcelles limitrophes ?

Le projet de DUP ne risque-t-il pas d'entraîner l'enclavement de parcelles extérieures (au projet) ?

Des acquisitions ont-elles eu lieu en dehors du périmètre du projet ? Si oui, dans quel but ?

Des échanges de terrains ont-ils entraîné l'acquisition de parcelles hors périmètre du projet ?

Quelles sont les largeurs actuelles des voiries existantes à proximité du projet (chemin de la Découverte et chemin Chamand) ?

V - Questions générales :

Quel est le bilan prédictif financier du projet à l'aboutissement des travaux, puis à 5 et à 10 ans ?

Le bourg du Plate fait-il partie de l'aire d'adhésion du Parc National ?

L'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, est-elle toujours en vigueur ?

3.3 ANALYSE DU PROJET :

3.3.1 - Analyse du dossier de l'enquête publique unique :

Sans revenir sur les demandes d'ajout au dossier d'enquête élaboré par le responsable du projet, formulées par le commissaire enquêteur (§ 1.3), pour faciliter sa compréhension par le public, il s'agit ici, pour chaque type d'enquête, après un rappel de la composition du dossier issue des textes officiels, de vérifier si la composition du dossier d'enquête unique présentée au public, était adaptée à la législation en vigueur.

Il est à noter que la plupart des chiffres concernant principalement la RHI sont totalement obsolètes (parfois depuis près de 10 ans), ce qui a conduit le commissaire enquêteur à demander des mises à jour au responsable du projet, par le biais des questions posées dans le PV des observations. Nombre de réponses a servi à mettre à jour les chiffres du dossier.

Avant de lancer l'enquête publique, le responsable du projet aurait dû utilement mettre à jour le dossier d'enquête, notamment en ce qui concerne le bilan de la RHI.

3.3.1.1 – Analyse du dossier d'enquête, partie DUP :

3.3.1.1.1 - Composition dossier enquête DUP :

L'article R 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, précise la composition minimale du dossier d'enquête DUP :

- une notice explicative ; l'article R 112-6 du code de l'expropriation, fixe le contenu de cette notice, qui doit comprendre l'objet de l'opération et les raisons du choix du projet soumis à l'enquête,
- le plan de situation,
- le plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- l'appréciation sommaire des dépenses.

3.3.1.1.2 - Analyse de la composition du dossier enquête :

La notice explicative comprenait l'objet de la DUP, mais beaucoup moins l'objet de l'opération, c'est à dire du projet RHI. Le projet RHI consiste in fine en un programme de logements permettant de résorber l'habitat insalubre, or sont décrits seulement le périmètre de la DUP et les travaux (déjà réalisés) des voiries et réseaux.

Par contre, on peut considérer que les raisons du choix sont présentées au travers de l'historique de la RHI.

Le plan de situation montre bien le projet de RHI, même s'il fait la part un peu trop belle à la voirie.

De même, le plan général des travaux est presque exclusivement consacré à la voirie. Aucun plan ne concerne les bâtiments.

En ce qui concerne les caractéristiques des ouvrages importants, aucune trace des bâtiments, là aussi.

Enfin, dans l'appréciation des dépenses, les 3 800 000 € consacrés aux bâtiments sont enfin en bonne place.

La part du dossier d'enquête consacrée à la DUP est apparue trop sommaire et surtout n'a que très peu concerné l'objet de la RHI, la construction de logements sociaux.

3.3.1.2 Analyse du dossier d'enquête, partie parcellaire :

3.3.1.2.1 – Composition du dossier d'enquête parcellaire :

L'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise la composition du dossier d'enquête parcellaire :

- Un plan parcellaire,
- La liste des propriétaires, établie à l'aide des extraits cadastraux ou à l'aide de renseignements divers.

3.3.1.2.2 - Analyse de la composition du dossier d'enquête parcellaire :

Le plan parcellaire est complet.

La liste des propriétaires est présente, mais n'est pas rigoureusement cohérente avec une exploitation complète des extraits cadastraux, notamment en ce qui concerne la liste des propriétaires figurant sur ces extraits cadastraux, lesquels ne sont pas repris intégralement dans la liste présentée.

Par ailleurs, cette liste n'exploite pas suffisamment les documents fournis par les familles ou les notaires, pour aboutir à une liste véritablement exhaustive.

Certains noms mentionnés sur ces documents ne sont pas repris dans la liste. Ils le seront à la demande du commissaire enquêteur.

La recherche pour établir la liste des propriétaires des terrains concernés a sans doute manqué de méthode et des erreurs ont été constatées, qui seront heureusement rectifiées au cours de l'enquête.

3.3.1.3 Analyse du dossier d'enquête, partie mise en compatibilité du PLU :

3.3.1.3.1 – composition du dossier de mise en compatibilité du PLU :

Le dossier de mise en compatibilité du PLU doit inclure l'examen conjoint préalable (conformément à l'art R 153-13 du code de l'urbanisme) des dispositions pour la mise en compatibilité du PLU par l'Etat, la commune et les PPA (Personnes Publiques Associées), selon l'art L 153-54 du code de l'urbanisme.

3.3.1.3.2 – Analyse du dossier de mise en compatibilité du PLU :

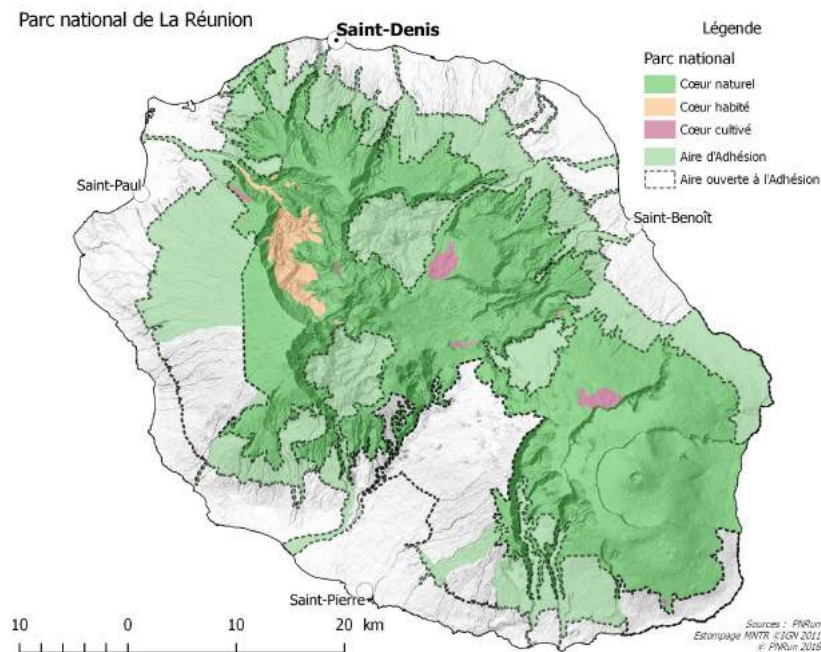
L'examen conjoint préalable des dispositions pour la mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un PV joint au dossier d'enquête (pièce n° 9 du dossier).

Les éléments nécessaires à la mise en compatibilité sont présents.

3.3.2 Analyse de la cohérence réglementaire du projet :

Un certain nombre de contraintes dues aux diverses réglementations sont susceptibles d'avoir des répercussions ou des incidences sur le projet

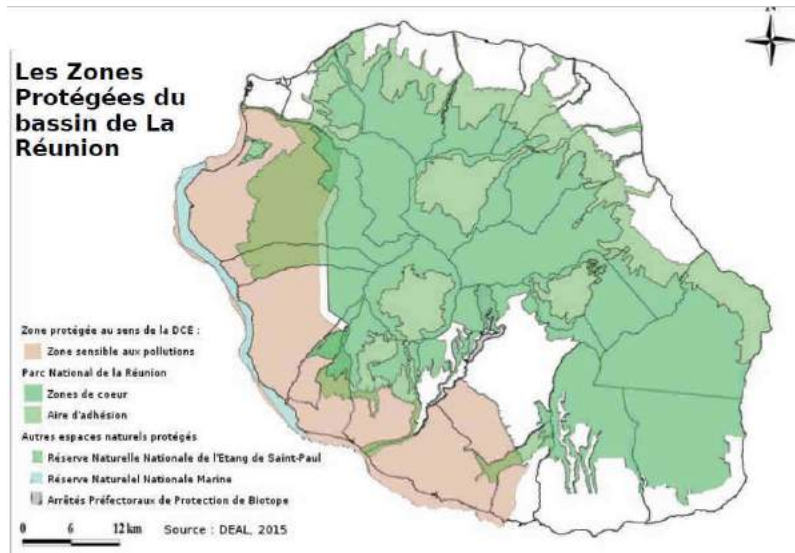
Parc National :



La commune de Saint Leu ne faisant partie ni du cœur du Parc, ni de l'aire d'adhésion (réponse à Q51 du CE), aucune contrainte n'est donc imposée au titre du Parc National.

SDAGE :

Le SDAGE détermine le programme des mesures prévues pour la gestion et la protection des eaux du bassin, pour la période 2016 – 2021. Le secteur du Plate est situé dans une zone sensible aux pollutions.



SAGE Sud :

C'est un document d'orientation et de planification de l'eau à l'échelle d'une « unité hydrographique cohérente » (L 212-3 du code de l'environnement).

Le bourg du Plate est situé sur le territoire du Sage Sud (la limite entre le Sage Ouest et le Sage Sud est la ravine du Cap).

Le Sage sud est en cours de révision par la CASUD qui en est chargée.

On peut se poser la question sur l'intérêt de mettre la limite entre les Sage ouest et sud, le long d'une ravine qui ne semble pas caractéristique et qui est à l'intérieur d'une commune, rendant les travaux plus complexes.

Les bassins versants de chacune des nombreuses ravines étant peu importants latéralement, le choix d'une ravine proche de la limite de la commune était tout à fait envisageable.



Ravine du Cap

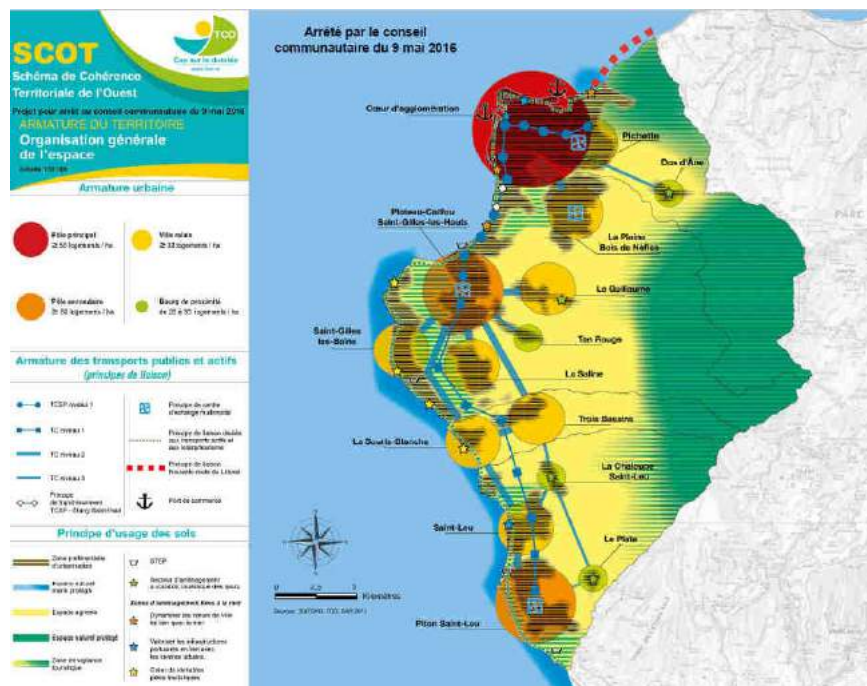
Le Plate

(limite SAGE sud et ouest)

Le choix de la ravine du Trou ou celle des Avirons, nettement plus marquée sur le terrain et séparation entre les communes des Avirons et de St Leu, aurait sans doute été plus simple, notamment pour la commune.

La séparation entre les SAGE Ouest et Sud, fixée à la ravine du Cap, semble peu cohérente au plan de l'importance des ravines et inefficace pour mener des travaux au niveau de la commune de St Leu.

SCOT :



Le SCoT Ouest concerne les communes appartenant au TCO (Territoires des Communes de l'Ouest) qui sont : La Possession, Le Port, Saint Paul, Trois Bassin et Saint Leu.

Le SCoT précise « les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés, les espaces à protéger, les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces agricoles naturels ou forestiers ».

En ce qui concerne Saint Leu, outre le centre ville, trois bourgs sont identifiés, dont Le Plate, dénommé bourg de proximité. Il y est préconisé une densité par Ha de 20 à 30 logements, ce qui correspond à peu près au projet de RHI (19 logt/Ha).

Le PLU doit être conforme au SCoT.

Le projet de RHI semble cohérent avec les orientations du SCoT.

 ZNIEFF :



DUP

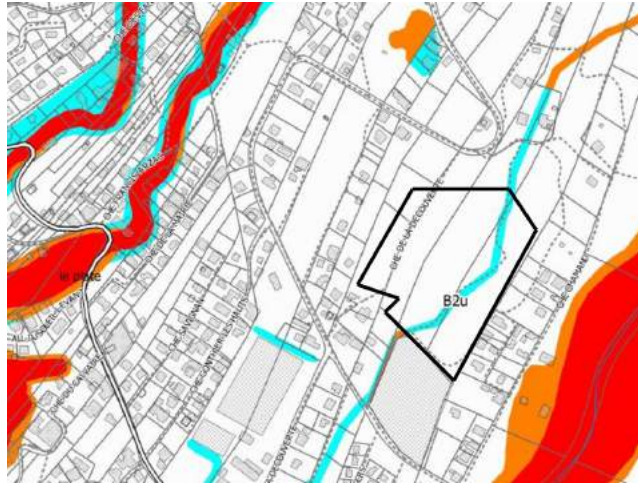
La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) des Forêts des Hauts de l'Ouest se situe à proximité du bourg du Plate, mais cette zone naturelle n'interfère pas sur la DUP.

La ZNIEFF n'interfère pas avec le projet de DUP.

 PPR :

Le zonage PPR de la commune de Saint Leu et en particulier du bourg du Plate, met en évidence, sur le périmètre de la DUP, un étroit secteur B2u (estimé à 10m de large, selon l'échelle des cartes), qui traverse la zone du nord au sud.

Le secteur B2u se traduit par une cote de référence : « c'est le niveau atteint par une crue centennale en zone inondable. À défaut d'être connue, la cote de référence se situe à 1 m au-dessus du terrain naturel en zone B2u pour les secteurs situés en aléa inondation moyen. Des études appropriées pourront définir la cote de référence à la parcelle ».



La cartographie du PPR met en évidence un risque modéré lié à une ravine traversant la zone de la DUP. Une étude détaillée complémentaire semble souhaitable.

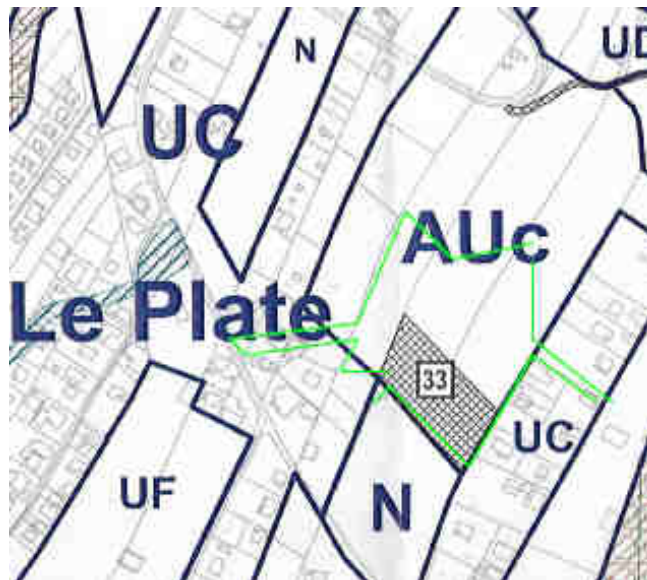
Une étude sur les risques d'inondation figure au § 3.3.6.

PLU.

La compatibilité du PLU à la présente DUP est un des objets de cette enquête publique.

Seul l'emplacement réservé n° 33 inscrit dans le PLU, est de nature à empêcher la DUP de pouvoir être décidée.

Le zonage du PLU (approuvé le 26 février 2007), au niveau du projet de DUP, met en évidence un secteur UC et un secteur AUc, compatibles (à terme pour la zone AU) avec le projet de construction du projet de la RHI.



Le zonage du PLU est compatible avec le projet de RHI, à l'exception de l'ER 33 et de l'urbanisation de la zone AUc.

3.3.3 Analyse du projet de RHI :

« La RHI est une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique, principalement sous forme de DUP, de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants » Circulaire du 5 mai 2003.

Elle comprend, en tant que de besoin, la démolition des constructions, le relogement, temporaire ou définitif, des occupants, la maîtrise foncière du terrain puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, ainsi que la réalisation des travaux de voirie, réseaux divers et équipements nécessaires à la vie du quartier.

3.3.3.1 – Détermination du besoin,

Des études pré-opérationnelles d'un projet de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur le bourg du Plate, ont été conduites entre 2007 et 2009, pour repérer et évaluer le besoin en la matière.

Elles ont recensé environ 75 familles réparties sur l'ensemble d'un périmètre d'étude, qui couvre l'ensemble du bourg du Plate et s'étend jusqu'au quartier de Grand-Fond les Hauts sur environ 200 ha.

Une programmation de 48 (au lieu de 124, réponse à Q 18 du CE) logements neufs avait alors été proposée.

La phase opérationnelle, lancée en 2012 et 2013, a permis :

- D'actualiser des données urbaines et sociales,
- D'engager un dispositif pré-MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale), afin de mettre en œuvre le plan de relogement et l'accompagnement social, mais également :
 - D'élaborer un projet d'aménagement sur 2 sites en vue de réaliser 68 (42 +26, selon dossier EP 2015) logements neufs,
 - De monter le dossier de DUP et le dossier Loi sur l'eau,
 - De rédiger les pièces d'urbanisme réglementaires des deux opérations,
 - D'établir les dossiers techniques AVP (avant projet) et PRO (projet).

Les enquêtes, citées dans le rapport, en 2012 dans le cadre de cette première phase ont recensé un total de 87 cases insalubres (mais, 31 en 2020, selon la réponse à la Q 10 du CE), ainsi qu'un grand nombre de cases vides (33 en 2020).

Pour répondre aux besoins de relogement et compléter l'offre sur le quartier, le projet de RHI a déterminé 2 sites de relogement implantés en partie amont du bourg et reliés l'un à l'autre par le chemin de la Découverte, la principale voie viaire du bourg.

Le plan de relogement des familles (48 + 7 décohabitants) objets de l'enquête initiale était le suivant :

- Amélioration : 20 familles,
- Accession sociale sur les 2 sites de relogement : 8 familles,
- Accession social diffus : 3 familles,
- Locatif social sur les 2 sites de relogement : 7 familles + 5 « décohabitants » (qui cessent d'habiter sous le même toit),
- Néant : 2 familles + 2 « décohabitants »,
- Projet en cours : 8 familles.

En 2020, le plan de relogement concernerait 60 familles.

Au bilan, le plan de relogement concernerait 60 familles, selon une mise à jour de 2020, en réponse à la Q10, (en réduction par rapport au chiffre de 2009, qui était de 75 familles) et se traduit par 46 demandes de logement enregistrées, alors qu'on ne dénombre plus que 31 cases insalubres et 33 cases vides en 2020, contre 87 en 2012.

3.3.3.2 –Réponse apportée,

Pour pouvoir mettre en œuvre l'opération de RHI, le 10 septembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique), par une enquête conjointe DUP/Parcellaire, pour la réalisation de l'opération RHI LE PLATE.

Le 30 avril 2015, le conseil municipal a désigné la SHLMR concessionnaire de la RHI pour une durée de 6 ans. Les objectifs fixés à la SHLMR consistent à :

- Résorber l'habitat insalubre,
- Reloger les familles repérées lors de l'enquête,
- Assurer la maîtrise foncière,
- Mener à bien le projet d'aménagement,
- Réaliser les programmes de construction.

En date du 23 septembre 2015, la commune de Saint Leu a notifié à la SHLMR le contrat de concession relatif à la mission d'aménagement de l'opération de RHI et à celle de mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale.

Le 2 février 2016, les acquisitions et travaux nécessaires au projet de réalisation de la RHI Le Plate ont été déclaré d'utilité publique.

Le 31 août 2017, le Permis d'Aménager du site 1 est délivré (dépôt pour instruction 29 décembre 2016).

L'ordre de service de démarrer les travaux d'aménagement VRD (Voirie et Réseaux Divers) a été délivré le 07/09/17.

En avril 2018, les partenaires (Etat/commune/SHLMR) ont, décidé de modifier le plan de masse en déplaçant les logements locatifs sociaux ainsi que la zone d'assainissement autonome sur le foncier maîtrisé.

La décision a, alors, été prise de :

- Muter les logements en accession sociale en locatifs,
- Élaborer une DUP uniquement sur le site 1.

Parallèlement, la SHLMR ayant acquis à l'amiable le terrain cadastré DG 848 d'une superficie de 6 348 m² sur le site 2 (en jaune sur le plan ci-dessous), la décision a été prise de faire réaliser une opération de construction de 19 logements, avec financement de l'Etat de 19% (réponse à la Q16 du CE), qui remplace le site 2 de la DUP.



En 2019, les travaux d'aménagement ont été réceptionnés et le périmètre de la DUP a été modifié à la suite du retrait d'une partie des terrains DG 180 et DG 369.



En 2020, les projets RHI et SHLMR totalisent 40 logements futurs sur deux emplacements situés au sein du périmètre de la RHI.

3.3.3.3 – L'objectif de RHI :

L'opération de RHI traite par acquisition et démolition, les immeubles insalubres. L'expropriation des immeubles se fait selon le droit commun du code de l'expropriation.

Les opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.

Or on constate que si 87 logements insalubres ont été recensés sur le périmètre de la RHI, une seule maison en mauvais état se situait au sein du périmètre du projet et a été détruite. Le sort des autres maisons jugées insalubres est le suivant en 2020 : 9 rénovations ou reconstructions, 2 nouvelles constructions, 4 déclassées comme lieux de stockage et 3 cases démolies. Or l'opération de RHI concerne tout un grand périmètre, alors que le projet de construction possède une dimension bien plus limitée.

Au total au niveau de la RHI, le nombre de cases insalubres a diminué de plus de 20 % en 10 ans.

✚ Réflexions sur les périmètres de RHI et de DUP :

Depuis les premières études, le périmètre de RHI a été déterminé comme couvrant la quasi-totalité du bourg du Plate.

Le périmètre du projet de DUP a, lui, évolué au fil du temps, compte tenu des modifications apportées tant au nombre de logements envisagés (de 48 – correction de la SHLMR au CE, Q19 - à une quarantaine en 2020), que des possibilités d'acquisitions de terrains successives, de gré à gré.

Il semble logique que les périmètres de RHI et de DUP se superposent, c'est-à-dire que la construction de logements pour répondre au besoin (la DUP), soit implantée au sein du périmètre où les problèmes de logement se posent (la RHI). Ainsi, le périmètre DUP se situe au sein du périmètre RHI, comme d'ailleurs l'opération autonome SHLMR.

Il paraît important que les opérations de construction (DUP et SHLMR) soient implantées au sein du périmètre RHI, où les cases insalubres ont été constatées, offrant une meilleure visibilité.

✚ Vente de lots, au sein de la RHI:

Il est prévu la vente libre des 15 lots, dont, une partie au moins, avait apparemment été prévue initialement en accession à la propriété, en « accession sociale ».

En effet, cette « accession sociale » semble plus en harmonie avec l'esprit de la RHI, qui est d'améliorer les conditions de logement des plus démunis.

Dans la même perspective, une orientation du plan logement outre mer 2019 – 2022 prévoit de relancer la possibilité d'une accession à la propriété.

Cette possibilité semble en harmonie avec l'ambition de la RHI, d'autant plus que les aides importantes de l'Etat, confortent cette orientation (réponse à Q 21 du CE).

Cependant, il ne semble pas opportun de s'orienter vers la seule « accession sociale », du fait, tant des difficultés probables de trouver un tel nombre de candidats, que d'exclure une possibilité de développer la mixité sociale, en ouvrant les acquisitions à un panel plus ouvert de milieux sociaux (réponse à Q20 du CE).

Une ouverture d'une partie des lots à l'accession sociale permettrait de rester dans l'esprit de la RHI, tout en favorisant une certaine mixité sociale.

✚ Aides financières au profit des RHI :

L'instruction du 31 mars 2014 donne des directives pour traiter l'habitat indigne en outre-mer et précise notamment les conditions des aides financières au profit des opérations publiques de RHI.

Un arrêté d'attribution de subvention a ainsi été pris le 1^{er} septembre 2014, dans ce sens, pour la réalisation de l'action intitulé « RHI Le Plate » prévoyant alors un programme de 71 logements sociaux.

Une somme de 1 900 000 € a ainsi été allouée à la commune de Saint Leu, 1 325 000 € pour la première tranche et 575 000 € pour la deuxième tranche.

L'utilisation des crédits de l'Etat sont suivi avec soin par la DEAL, comme son représentant l'a souligné.

3.3.3.4 Le contrat de concession :

La SHLMR a été désignée par le conseil municipal de Saint Leu le 30 avril 2015, comme concessionnaire de l'opération RHI Le Plate.

L'analyse des missions de l'aménageur (annexe 3) fait apparaître pas moins de onze missions principales, allant de l'acquisition des parcelles de la DUP, à la démolition nécessaire de cases, en passant par l'aménagement des sols et la mise au point des dossiers d'urbanisme et des enquêtes publiques.

Le champ des responsabilités est donc très vaste, ce qui oblige la municipalité à mettre elle-même des moyens humains pour contrôler le travail effectué, notamment en ce qui concerne l'exécution de tâches régaliennes.

D'autant plus que le concessionnaire n'a pas forcément, en son sein, l'ensemble des compétences requises et que le coût de la concession pour la commune n'est pas négligeable.

Enfin, l'échéance de la concession s'achevant en 2021 (Q 28 du CE), il serait particulièrement souhaitable que la prorogation puisse avoir lieu avant la signature de la DUP, donnant ainsi une garantie de la pérennité du montage de l'opération.

La concession a certes permis à la mairie de gérer plus facilement une opération de cette ampleur, mais le niveau de délégation très important coûte et peut engendrer des difficultés de fonctionnement.

La prolongation du contrat de concession devrait être effective avant la signature de la DUP.

3.3.4 – Analyse de la DUP :

3.3.4.1 – Périmètre de la DUP :

Le périmètre de la DUP a été arrêté par le comité de pilotage de la RHI, composé de l'Etat, de la mairie et de la SHLMR.

L'implantation du projet à l'écart des voies communales existantes, fait apparaître un besoin d'accès tant à l'ouest vers le chemin de la Découverte, qu'à l'est vers le chemin Chamand, alors que le chemin, le long du cimetière, n'a qu'un gabarit de 3m50 et ne peut être utilisé.

Les travaux déjà réalisés permettent un accès à partir du chemin Chamand à l'est, avec un gabarit de 4m50 (Q 44 du CE), ce qui permet un croisement de véhicules à faible vitesse (30 km/h), mais oblige à envisager une aire de retournement si aucun accès n'est possible en direction du chemin de la découverte à l'ouest (gabarit 5m).

Compte tenu de l'importance du nombre de logements et de lots (21 + 15 =36) et si l'on retient une moyenne de 2 véhicules par famille, ce qui est fréquemment le cas à La Réunion, c'est donc un total de près de 75 véhicules qui circuleront sur cet axe, sans compter les autres propriétaires limitrophes, qui bénéficieront de ce chemin, et les visiteurs, qui porteront ce chiffre à une centaine.

Il paraît inenvisageable de ne pas prévoir un double accès traversant à ce projet et donc d'inclure l'accès ouest au périmètre DUP, entraînant par là même un besoin de maîtriser la totalité du foncier correspondant.

Lots hors périmètre



Chemin de la Découverte

Chemin Chamand

D'autre part, le périmètre de la DUP, tel qu'il est présenté dans le dossier d'enquête, met en évidence deux lots qui sont représentés d'une couleur les assimilant au projet de RHI, mais qui sont à l'extérieur du périmètre, indiqué en rouge. Il apparaît que ces 2 lots ont permis l'achat d'une portion de 1 264 m² hors DUP pour la réalisation de 2 lots libres (réponse à Q 42 du CE).

Cette situation est insolite, dans la mesure où le périmètre du projet a été modifié plusieurs fois, sans que cela fasse débat, mais n'a pas englobé les terrains en question.

Dans la mesure où l'ensemble des terrains concernés sont, soit déjà acquis (de gré à gré), soit font l'objet d'un projet de cessibilité, rien ne semble s'opposer à ce que la totalité des terrains acquis ou en voie de l'être soient inclus dans un seul périmètre. Une telle extension du périmètre DUP nécessite donc l'accord de la mairie et de l'Etat.

Le contour de la DUP, défini par le comité de pilotage de la RHI, doit inclure une voie "traversante" est-ouest, ce qui nécessite l'acquisition de parcelles pour réaliser l'accès ouest. Ce contour doit également englober l'ensemble des terrains acquis ou à acquérir, y compris ceux résultant d'échanges rendus nécessaires aux précédentes acquisitions.

3.3.4.2 – Le projet actuel :

Les caractéristiques principales du projet ne se résument pas seulement à la réalisation des voiries et réseaux indiqués dans l'objet de l'arrêté préfectoral, qui, de plus, ont déjà été mis en place, mais consistent surtout dans la construction de 21 logements sociaux, dans les conditions évoquées dans le croquis ci-dessous.



La SHLMR mettra en vente 15 lots (en comptant les 2 lots à l'extérieur du périmètre actuel du projet) et il est prévu, que ces lots soient proposés en « lots libres ».

L'orientation du plan logement outre mer 2019 – 2022 qui prévoit la possibilité d'une accession à la propriété, devrait être utilement suivie, comme indiqué au § 3.3.3.3.

Le projet actuel présenté consiste plus en un réseau de voies et de services, qu'à un programme immobilier de 21 logements et 15 cases futures sur les lots libres.

3.3.4.3 - Réflexions sur l'aspect environnemental :

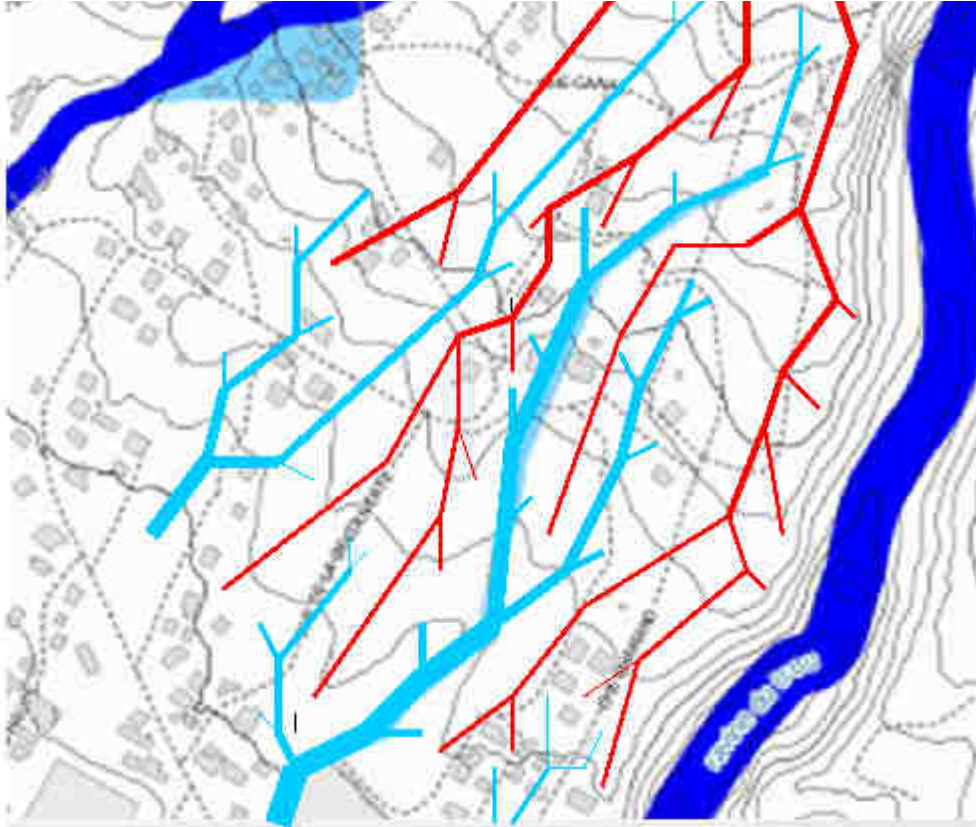
Le projet de RHI n'a fait l'objet d'aucune analyse environnementale. L'Autorité Environnementale ayant considéré, dans un avis du 19/7/2018 « au cas par cas », que le projet RHI Le Plate, « n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur l'environnement et la santé et n'est donc pas soumis à évaluation environnementale ».

Dans ses attendus, il est fait mention du PPR et de la présence d'un fond de ravine qui traverse la parcelle, lequel est classé en B2u. Au § 3.3.2, ce point a été évoqué. De plus, deux zones R2 (en orange) sont indiquées, l'une au début du chemin longeant le cimetière et une autre en amont du secteur DUP.



Classement R2

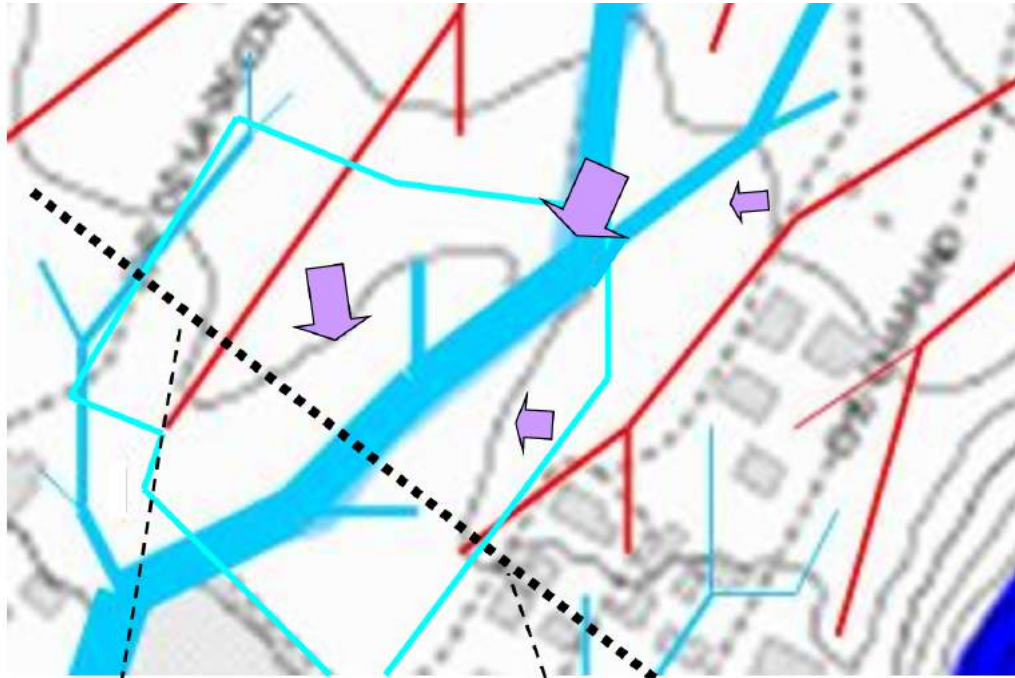
Une analyse topographique minutieuse et approfondie, menée pour l'occasion, a exploité la cartographie disponible et a permis d'approfondir la connaissance du nivellement dans la zone considérée. Une ossature partielle (appelée aussi « chevelu ») du secteur est ainsi présentée ci-dessous.



Elle fait apparaître un bassin versant relativement homogène, orienté du nord vers le sud, sur une distance de près d'1 km, avec une dénivelée d'environ 120m, présentant une pente moyenne proche de 12%, ce qui peut être considéré comme une pente affirmée.

Un gros plan du secteur considéré met en évidence les conséquences de ce bassin versant sur le secteur de la DUP ; la présence de cette ravine, en son centre, provoque une concentration attendue de l'eau pluviale.

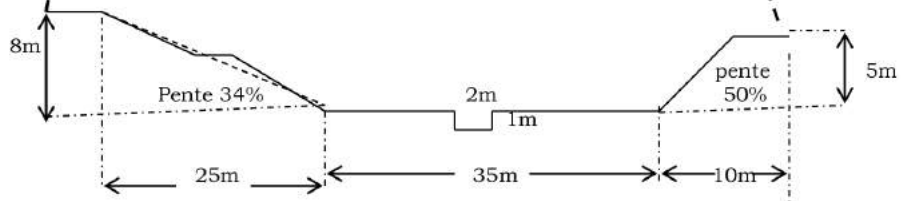
Les deux zones R2, indiquées semblent dues, pour la zone en aval au rétrécissement situé principalement au début du mur le long du cimetière et pour la zone en amont à un encagement du bassin versant entraînant une accélération de l'eau pluviale.



Coupe transversale



Orientation
bassin versant



Une coupe de terrain transversale, à hauteur du secteur DUP, montre des pentes latérales importantes sur les flancs de ce thalweg, atteignant les 50%.



Vue de la route vers le sud

La photo jointe, met en évidence l'effet « canyon » du secteur DUP.



Buses Ø 80 cm

Les travaux préliminaires de VRD, déjà effectués, ont notamment consisté dans le creusement d'une tranchée d'environ 2m50 de large sur 1m50 de profondeur, destiné à canaliser les abats d'eau. Un ouvrage comportant deux buses de calibre important (80cm) permet le passage de la chaussée et du chemin piéton, avant le cimetière (emplacements ci dessus).

Dans cet espace sont prévus, d'une part un bâtiment d'habitation à 2 niveaux, orienté dans le sens de la pente, d'autre part, en aval, proche de la partie haute du cimetière, un dispositif d'assainissement semi-collectif, destiné à prendre en charge les eaux usées de l'ensemble du projet. Ce dispositif est très proche du centre du thalweg.

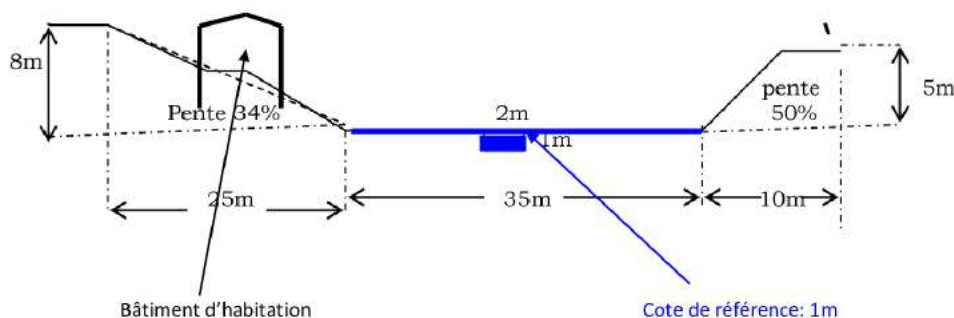
Le fond du thalweg est classé en secteur B2u, dont « la cote de référence est le niveau atteint par une crue centennale en zone inondable. À défaut d'être connue, la cote de référence se situe à 1 m au-dessus du terrain naturel pour les secteurs situés en aléa inondation moyen » extrait réglementation PPR.

Dans le cas présent, le commissaire enquêteur n'a pas trouvé de référence pour le niveau d'une crue centennale dans ce secteur, ce qui entraîne la prise en compte d'une cote de 1m.

La présence de cette tranchée à ciel ouvert ne peut d'évidence prendre en compte la totalité de la masse d'eau, même si elle ne dépasse pas 1m de profondeur. La buse couverte sous la route comporte des risques supplémentaires d'obstruction par des branchages non évacués provenant des terrains en amont, pas toujours entretenus.

De plus la présence, du bâtiment d'habitation risque, s'il n'est pas bien placé pour éviter un effet venturi de la nappe d'eau, d'accentuer le rétrécissement du thalweg et par là la hauteur de la masse d'eau.

Enfin, le dispositif d'assainissement doit impérativement être conçu de manière à ce qu'une élévation d'une masse d'eau de 1m ne perturbe pas son fonctionnement, notamment en rehaussant les filtres et les regards de plus d'1m.



L'étude des événements récents au plan climatique, a fait apparaître des inondations assez fréquentes du cimetière actuel, notamment en 2014 (cyclone Bėjisa) et 2018 (cyclone Berguitta), montre que ce risque est loin d'être négligeable.

« Berguitta : le cimetière de Plate-Saint-Leu a été inondé »

LINFO.RE – créé le 19.01.2018 à 12h38 – mis à jour le 19.01.2018 à 14h28-

"L'eau suit le chemin le plus court et donc on arrive à un stade où le terrain ne pouvait plus emmagasiner" »

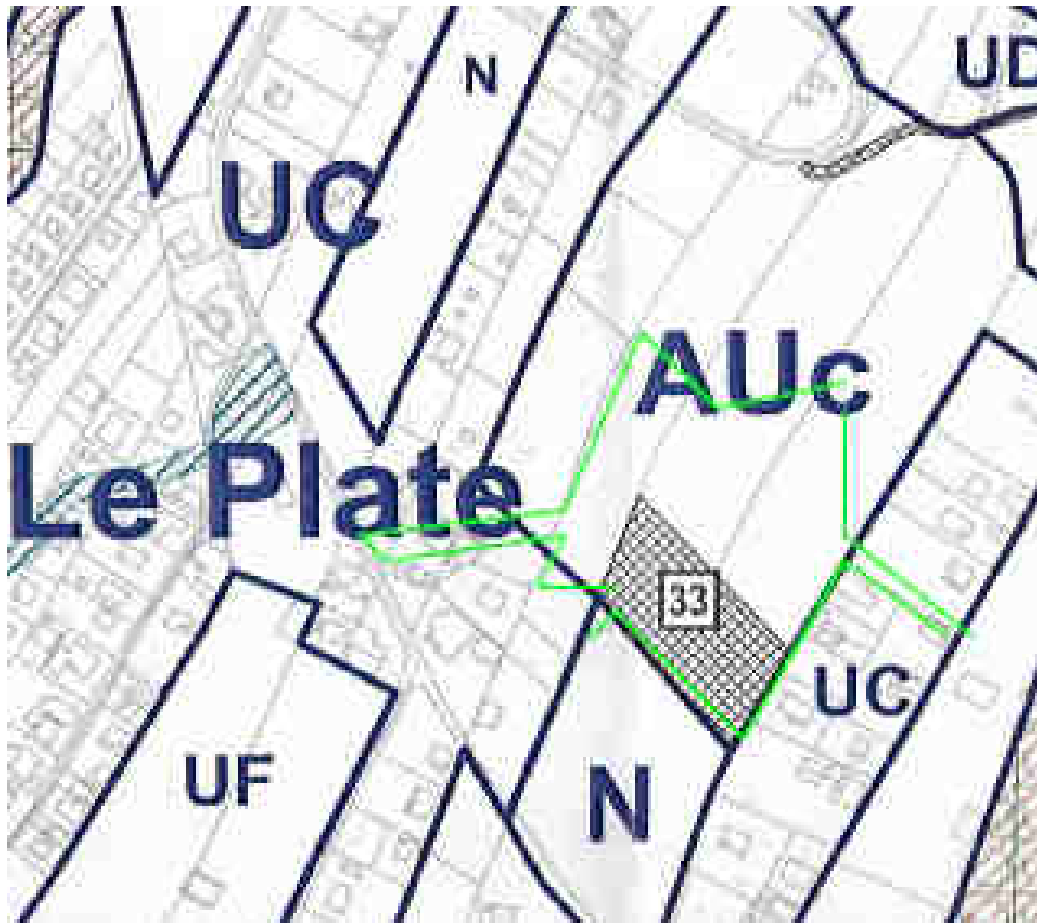
A noter, que les mesures envisagées pour faire face aux crues, telles qu'elles sont indiquées par le responsable du projet, en réponse à une question du commissaire enquêteur (Q 23), ont surtout pour but de limiter les débordements des eaux pluviales au sein de l'opération, ce qui est louable, mais pas de faire face à un accroissement des abats d'eau d'une crue centennale, à hauteur du projet de RHI.

Par ailleurs, la cote indiquée (réponse à Q 24 du CE) comme étant celle du plancher du bâtiment situé dans le thalweg (+ 5 m pr au thalweg), soit semble difficilement cohérente avec la coupe réalisée en page 61, avec un talus haut de 8m, soit nécessiterait un remblaiement important.

L'analyse topographique du secteur met en évidence les risques d'inondation qu'il convient de prendre en compte, tant en ce qui concerne l'emplacement du bâtiment situé dans le thalweg et surtout le niveau de son plancher, que le dispositif d'assainissement qui doit comporter des sécurités adaptées.

3.3.5 – Analyse de la mise en compatibilité du PLU :

Le PLU a classé le périmètre du projet en zone AUc et UC, ce qui permet la construction des habitations prévues en zone UC, mais l'ouverture de la zone AUc à l'urbanisation nécessitera une décision spécifique, éventuellement sous forme de révision ou de modification du PLU.



Par contre, l'emplacement réservé 33 est incompatible avec le projet.

Il s'agit donc de lever cet emplacement réservé, qui était prévu pour une extension du cimetière.

En 2007, au moment de l'élaboration du PLU (approuvé le 26 février 2007), il est apparu à la municipalité que les besoins prévisibles pour le cimetière justifiaient cet emplacement réservé n° 33, comme le confirme le responsable du projet, en réponse à la Q n°30 du commissaire enquêteur sur le sujet.

Dans la réponse à la Q n° 31 du CE, le responsable du projet indique que l'espace du cimetière encore disponible actuellement est suffisant pour absorber les besoins pour les dix prochaines années (échéance du PLU).

Dans ces conditions, la mise en compatibilité du PLU, qui consiste à lever l'emplacement réservé n° 33, paraît tout à fait envisageable.

Rien ne semble s'opposer à la levée de l'emplacement réservé n° 33, initialement prévu pour l'extension du cimetière.

L'urbanisation d'une zone AUc peut devoir faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU, avec une décision du Conseil Municipal.

L'ouverture de la zone AUc à l'urbanisation peut nécessiter une révision ou une modification du PLU.

3.3.6 – Analyse de la cessibilité des terrains :

L'arrêté préfectoral précise dans ses articles 7 à 10 les procédures à accomplir en application des articles L 132-1, L 311-1, R 311-1 et R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en vue de la cessibilité des parcelles.

Le plan et l'état parcellaires nécessaires ont déjà été analysés au § 3.3.1.3 « analyse du dossier d'enquête parcellaire ».

L'article L 132-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, indique précisément que les parcelles cessibles doivent être nécessaires à l'opération d'utilité publique.

Il convient donc de justifier le besoin d'acquisition, avant de vérifier la procédure et le résultat de la recherche des ayants-droit.

3.3.6.1 – Justification du besoin d'acquisition de parcelles pour le projet :

Le projet de DUP a été défini précédemment et l'acquisition de la quasi-totalité des parcelles nécessaires à l'aboutissement du projet a été effectuée par la SHLMR de gré à gré.

Il ne reste que deux parties de parcelles de surfaces réduites (190m² pour la DG 180 et 399 m² pour la DG 69) à acquérir pour permettre la réalisation du projet.

Or ces deux parcelles conditionnent l'accès du projet à la rue de la Découverte à l'ouest, dans de bonnes conditions compte tenu du gabarit (5m) de la voirie en question, supérieure à celui du chemin Chamand (4m50). Ce point a déjà été évoqué au § 3.3.4.1.

L'acquisition de ces parcelles paraît donc essentielle non seulement pour le maître d'ouvrage afin de poursuivre son programme, mais surtout pour offrir aux futurs occupants des logements, des conditions de déplacements en sécurité.



Eléments de parcelles à acquérir

3.3.6.2- Procédure de recherche des ayant droits :

La procédure commence par la recherche des propriétaires, dont la liste est établie, selon le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, « à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide de tous autres moyens ».

Dans le cas présent, seules deux parcelles sont susceptibles de faire, en partie, l'objet d'une procédure d'expropriation, les parcelles DG 180 et DG 369.

Il convient de partir des extraits cadastraux de ces deux parcelles, joints ci- après.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ	2015	DEP DIR	97 4	COM	413 SAINT-LEU	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	P08856				
Propriétaire/Indivision		MBL46S		POUDROUX/JEAN LUC PIERRE																			
405 CHE RICQUEBOURG		97436 SAINT LEU																					
Propriétaire/Indivision		MBB423		POUDROUX/MARIE THERESE ANGELINA																			
APP 78 2 RUE ERNEST GINSBURGER		64100 BAYONNE																					
Propriétaire/Indivision		MBFDZF		POUDROUX/RAYMOND MICHEL																			
LE PLATE PITON ST LEU		409 CD CD3 SAINT-LEU		97424 LE PITON SAINT LEU																			
Propriétaire/Indivision		MBL44Q		POUDROUX/PIERRE CLAVERT																			
ST LEU		97416 SAINT LEU																					
Propriétaire/Indivision		MBL6GD		BILLARD/CECILE ALICE																			
1 AV JEAN CHARCOT		94420 PLESSIS TREVISE																					
Propriétaire/Indivision		MBL6GF		BILLARD/PIERRE JEAN HENRI																			
14 RUE DE LA CORNICHE		77100 MEAUX																					
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION					LIVRE FONCIER								
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S	TAR	SUF	GRSS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLI	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
07	DG	180		LE PLATE	B047			I	A			04		1 08 57	93,53		A	DA		93,53	100		
																	C	DA		74,82	80		
																	GC	DA		74,82	80		

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

DG 180

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ	2015	DEP DIR	97 4	COM	413 SAINT-LEU
Propriétaire/Indivision		MBL46S		POUDROUX/JEAN LUC PIERRE	
405 CHE RICQUEBOURG		97436 SAINT LEU			
Propriétaire/Indivision		MBB423		POUDROUX/MARIE THERESE ANGELINA	
APP 78 2 RUE ERNEST GINSBURGER		64100 BAYONNE			
Propriétaire/Indivision		MBFDZF		POUDROUX/RAYMOND MICHEL	
LE PLATE PITON ST LEU		409 CD CD3 SAINT-LEU		97424 LE PITON SAINT LEU	
Propriétaire/Indivision		MBL44Q		POUDROUX/PIERRE CLAVERT	
ST LEU		97416 SAINT LEU			
Propriétaire/Indivision		MBL6GD		BILLARD/CECILE ALICE	
1 AV JEAN CHARCOT		94420 PLESSIS TREVISE			
Propriétaire/Indivision		MBL6GF		BILLARD/PIERRE JEAN HENRI	
14 RUE DE LA CORNICHE		77100 MEAUX			

PR

DG 180 (détail)

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 sur 1

ANNEE DE MAJ 2015										DEP DIR 97 4		COM 413 SAINT-LEU		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL N166763	
Propriétaire/Indivision										MBL285		MACE/FRANCOIS CLUNY													
71 RUE DE CHATEAUDUN										79200 PARTHENAY															
Propriétaire/Indivision										MBL286		MACE/FRANCOISE NOELISE													
CHE DEP 13										97436 SAINT LEU															
DESIGNATION DES PROPRIETES														PROPRIETES NON BATIES										LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRM	FP/DP	S TAR	SUP	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet				
71	DG	369		LE PLATE	B047	0223	1	A		T	04		52 90	45,36	A C G	DA DA DA		45,36 36,29 36,29	100 80 80						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

DG 369

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ 2015		DEP DIR 97 4		COM 413 SAINT-LEU	
Propriétaire/Indivision		MBL285		MACE/FRANCOIS CLUNY	
		79200 PARTHENAY			
Propriétaire/Indivision		MBL286		MACE/FRANCOISE NOELISE	
CHE DEP 13		97436 SAINT LEU			

DG 369 (détail)

La mise à jour des noms des propriétaires cités sur les extraits cadastraux étant souvent tardive, il s'est agi à partir de ces premières données, sans doute assez anciennes, de notifier par lettre recommandée avec accusé réception (LRAR) des courriers (modèle en annexe 9) comprenant le dossier d'enquête, à cette première liste de noms.

Par ailleurs, à partir d'éléments souvent donnés par les familles, il a été convenu d'élargir les notifications à d'autres héritiers présumés.

Ce travail demande beaucoup d'attention et de fréquentes vérifications.

Il est apparu d'abord au commissaire enquêteur que la totalité des personnes citées sur les extraits cadastraux n'avait pas fait l'objet d'envoi de courriers, du fait, en particulier, de l'ancienneté des renseignements sur les personnes et leurs adresses.

Des envois supplémentaires ou des affichages (pour les personnes décédées ou dont l'adresse est inconnue) ont alors été effectués sans délai.

Puis des membres des familles des ayant-droits ont fourni au commissaire enquêteur d'autres noms d'héritiers présumés lors de permanences.

Un point précis a alors été effectué en fonction des renseignements déjà disponibles ou de ceux apportés par les familles.

De nouveaux courriers ont alors été envoyés, avant la fin de l'enquête publique.

La procédure de recherche des ayant-droits a débuté de manière imparfaite, mais a pu aboutir dans des conditions satisfaisantes avant la fin de l'enquête.

3.4 RESULTATS DE L'ENQUETE UNIQUE :

3.4.1 – Réponse du responsable du projet, aux questions formulées par le commissaire enquêteur :

I - Questions concernant la RHI :

Q 10 - Le chiffre avancé dans le dossier d'enquête de 87 cases insalubres dans la RHI, semble dater de 2012, il y a 8 ans, une mise à jour a-t-elle été entreprise récemment ? Si oui, quel en est le résultat ?

Réponse du responsable projet : L'actualisation réalisée en novembre 2020, fait état de 64 cases insalubres y compris 33 vides, dont certaines sont des résidences secondaires.

Q 11 - L'inventaire de ces 87 cases est-il issu de celui des ZHPI (Zones d'Habitat Précaire et Insalubre) de la commune de Saint Leu ?

Réponse du responsable projet : Affirmatif, l'opération de RHI Le Plate s'inscrit dans le cadre de la politique lancée par la Commune de Saint-Leu à la suite de l'étude sur les ZHPI de L'AGORAH.

Q 12 - Outre la maison en mauvais état, située dans le périmètre du projet, qui a été détruite, d'autres maisons, dans le même état, ont-elles fait l'objet, depuis 2012, de traitements spécifiques (destruction, réhabilitation, ou autres...) et est-il projeté d'autres opérations similaires, notamment du fait de la mise en service du projet immobilier ?

Réponse du responsable projet : Affirmatif, depuis l'enquête initiale il y a eu l'évolution suivante :

- 2 nouvelles constructions ;
- 4 reconstructions ;
- 4 cases affectées comme lieux de stockage (outils, matériaux...) ;
- 5 cases dont les travaux ont été réalisés ;
- 3 cases démolies.

Au terme des différents projets de relogement, 57 cases seront potentiellement concernées par une évolution :

- 14 toits des familles fléchées sur l'opération locative « ELIE 2 » (date prévisionnelle juillet 2023), seront concernées par une procédure de demande de travaux ou de démolition selon l'état d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable) ;
- 8 cases concernées par des travaux d'amélioration ;
- 2 cases concernées par un projet de L.E.S diffus ;
- 33 cases vides dont certaines feront l'objet de remise en état ou de démolition.

Q 13 - Le nombre de personnes issues de logements insalubres, en attente de relogement, est-il en adéquation avec le volume de l'offre de logements sociaux proposée, notamment dans le cadre de la RHI ?

Réponse du responsable projet : Affirmatif, l'offre pourvue par l'opération « ELIE 2 » est en adéquation avec les familles en attente de relogement (18 familles).

Q 14 - Le besoin en relogement des familles était estimé à 75 en 2009, puis à 48 (+ 7 décohabitants) lors du plan de relogement en 2012, qu'en est-il aujourd'hui ?

Réponse du responsable projet : Le plan de relogement actualisé de novembre 2020 concerne 60 familles.

Q 15 - Le chiffre de 46 demandes de logement enregistrées est cité dans le dossier, est-il encore d'actualité ?

Réponse du responsable projet : Il s'agit du nombre de demandes actives enregistré dans le fichier du TCO au 03 novembre 2020.

Q 16 - L'opération menée séparément par la SHLMR au Plate, est-elle sur fonds propres, sans aide de l'Etat, et ne comporte-t-elle que des logements sociaux ou respecte-t-elle seulement la norme des 30 % de logements sociaux ?

Réponse du responsable projet : L'opération concernée qui se dénomme « ELIE 2 », comportera exclusivement des logements sociaux.

Le bilan financier prévisionnel en phase programme prévoit un financement Etat (LBU) de l'ordre de 19%.

Q 17 - La subvention par l'Etat de la RHI, d'un montant de 1 325 000 € HT, pour la première tranche, a-t-elle déjà été totalement utilisée, sinon y a-t-il une date limite pour son utilisation ? La subvention pour la tranche 2 (575 000 € HT) correspond-elle aux travaux sur les logements et quand sera-t-elle abondée ?

Réponse du responsable projet : Le montant de la subvention perçue est de l'ordre de 70%. La demande de solde devra intervenir à la mi-2021.

Seuls les travaux d'aménagement du site 1 ont bénéficié d'un engagement financier de l'Etat.

En 2018, les partenaires (Etat/Commune/SHLMR) ont décidé de limiter les travaux d'aménagement et de constructions du site 2 sur le foncier maîtrisé par la SHLMR et de ne pas solliciter un financement RHI mais un financement FRAFU.

Q 18 - L'objectif initial du projet était de 124 logements neufs en 2009, pour arriver à 41 logements aujourd'hui, avec 21 logements du projet RHI et 20 du programme SHLMR, ce chiffre répond-il encore au besoin actuel ?

Réponse du responsable projet : Le nombre de 124 logements neufs indiqué dans le complément apporté au dossier est une erreur de frappe. L'objectif initial était de 48 logements sociaux.

Q 19 – Quel est le rôle et la composition du comité de pilotage de la RHI ?

Réponse du responsable projet : Le comité de pilotage est l'instance de décision au sein de la structure du projet.

Il est composé du Maire, d'un ou des représentants des services de la ville, de la DEAL et de la SHLMR.

II - Questions concernant le projet de DUP :

Q 20 - La mise en vente libre de 15 lots est-elle en cohérence avec l'objectif, voire l'esprit, de la RHI ?

Réponse du responsable projet : Affirmatif, l'objectif est de favoriser la diversité de produits logements favorisant la mixité sociale.

Q 21 - Le plan logement outre mer 2019-2022 prévoit dans sa mesure « 241 » une aide à l'accession, en sortie de l'habitat indigne ; une partie des lots prévus d'être mis en vente pourra-t-elle être réservée à cet effet ?

Réponse du responsable projet : Economiquement parlant, ce n'est pas réaliste car les recettes provenant de la vente des lots à bâtir permettent de couvrir le plus possible les dépenses liées à l'acquisition et à l'aménagement des terrains.

Par ailleurs, le but de la RHI est d'éradiquer l'insalubrité dans des délais raisonnables. Or, il n'y a pas de visibilité aujourd'hui sur la date de livraison de LES (produit très demandé mais compliqué à réaliser).

Q 22 - Quelle est l'autorité qui a validé le périmètre du projet actuel de la DUP ?

Réponse du responsable projet : Le comité de pilotage

Q 23 - L'inondation fréquente du cimetière actuel, notamment en 2014 (Béjisa) et 2018 (Berguitta), ne risque-t-elle pas d'être amplifiée par l'artificialisation des sols du fait du projet RHI ?

Réponse du responsable projet : L'imperméabilisation partielle de la surface opérationnelle entraîne une augmentation des ruissellements en aval. Les mesures compensatoires et préventives suivantes ont été mises en œuvre :

- Un ouvrage de stockage et d'infiltration surdimensionné pour un débit maximal sortant de l'opération lors d'une pluie vicennale correspondant au rejet à l'état initial.
- Optimisation de l'infiltration des EP dans la conception du dispositif de gestion des EP.
- Dispositif de ralentissement des écoulements en sortie de l'ouvrage collectif de gestion des EP.

Le projet améliore donc la situation hydraulique du secteur sans porter atteinte au droit des tiers ni augmenter les risques naturels.

Q 24 – A quelle hauteur, par rapport au fond du thalweg, le plancher du rez-de-chaussée du bâtiment situé dans la partie la plus basse de l'emprise, est-il prévu ? Sera-t-il protégé contre les inondations ?

Réponse du responsable projet : Le plancher du rdc du bâtiment à implanter sur le lot 5 si situerait à la côte altimétrique 760,79 et le talweg à 755,60.

Q 25 - Il est prévu 2 systèmes d'assainissement des eaux usées semi collectifs pour les maisons de ville du projet, s'agit-il de 2 systèmes indépendants ou seront-ils connectés pour pouvoir répondre à la défaillance éventuelle de l'un d'entre eux ?

Réponse du responsable projet : Il s'agit d'un seul système d'assainissement des eaux usées « semi-collectif ».

Q 26 - Les systèmes d'assainissement semi-collectifs seront-ils protégés contre les inondations ? Si oui, comment ?

Réponse du responsable projet : Le ruissellement des eaux de pluie non infiltrées provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie, parkings...) n'est pas dirigé vers la zone affectée à l'assainissement. Les eaux de pluie sont collectées et évacuées vers le réseau EP réalisé.

Q 27 - L'emplacement des bassins tampon, en plein milieu du thalweg, ne risque-t-il pas de rendre les bassins inefficaces, en cas d'inondation importante ? Ce système de gestion des eaux pluviales, issues en partie des voiries, sera-t-il équipé de séparateurs en hydrocarbure, avant leur rejet dans le milieu naturel ?

Réponse du responsable projet : Non l'emplacement des bassins tampon dans le talweg ne va pas le rendre inefficace. L'ouvrage est surdimensionné pour un débit maximal sortant de l'opération lors d'une pluie vicennale correspondant au rejet à l'état initial. Une marge de sécurité importante a été prise afin d'optimiser l'abattement du débit rejeté par l'opération en direction de l'exutoire.

La faible surface de voirie ne donne à ce lotissement qu'un faible impact en termes de pollution liée aux ruissellements des voiries et des parkings. De plus, aucun cours d'eau pérenne n'est concerné par les rejets et aucun forage ni captage d'eau potable n'est recensé dans la zone du projet.

Par conséquent, aucun séparateur à hydrocarbures n'a été prévu sur le site de l'opération car la surface circulaire reste faible, ce type de dispositif créerait une concentration des polluants qui risqueraient d'être relargués subitement en cas de dysfonctionnement de l'ouvrage lors d'un épisode pluvieux exceptionnel, impliquant un risque de pollution des eaux important.

Q 28 - L'arrêté de concession RHI Le Plate de la mairie vers la SHLMR semble arriver à échéance le 30 avril 2021, une prorogation est-elle prévue ?

Réponse du responsable projet : Une prorogation d'une année sera initiée courant le 1^{er} semestre 2021.

Q 29 – Quelles sont les largeurs des différentes voies internes au projet, y compris le chemin le long du cimetière ?

Réponse du responsable projet :

- Voie A (tronçon chemin Chamand à Voie B) : Bande roulante de 4,50m entre un trottoir de 1,50m et une bande d'espace vert de 0,98m ;
- Voie A (Tronçon voie B à voie C) : Bande roulante de 4,50m entre 2 trottoirs de 2,25m et de 1,50m pour partie et entre 2 trottoirs de 1,00 et de 1,50m ;
- Voie B : Bande roulante de 4,50m et trottoir de 1,50m ;
- Voie C : Bande roulante de 4,50m et trottoir de 1,50m ;
- Le chemin longeant le cimetière fait une largeur de 3,50m sur un linéaire de 61m à l'aval et une largeur variable de 4m à 5m sur un linéaire de 25m à l'amont.

III - Questions concernant la mise en compatibilité du PLU :

Q 30 - L'extension du cimetière, initialement prévue sur l'emplacement réservé 33, était-elle justifiée pour la commune ?

Réponse du responsable projet : Au moment de l'élaboration du PLU, il apparaissait que les besoins prévisibles justifiaient cet emplacement réservé

Q 31 - Quelles sont les mesures envisagées par la commune pour pallier la suppression de l'ER 33 ?

Réponse du responsable projet : l'espace encore disponible actuellement est suffisant pour absorber les besoins pour les dix prochaines années (échéance du PLU).

IV - Questions concernant la cessibilité des parcelles :

Q 40 - L'opération de RHI prévue préserve-t-elle l'accès aux parcelles limitrophes ?

Réponse du responsable projet : L'opération d'aménagement préserve les accès existants et désenclave 4 propriétés.

Q 41 - Le projet de DUP ne risque-t-il pas d'entraîner l'enclavement de parcelles extérieures au projet ?

Réponse du responsable projet : Non

Q 42 - Des acquisitions ont-elles eu lieu en dehors du périmètre du projet ? Si oui, dans quel but ?

Réponse du responsable projet : L'acquisition amiable du lot DG 946 a permis en sus l'achat d'une portion de 1 264 m² hors DUP pour la réalisation de 2 lots libres

43 - Des échanges de terrains ont-ils entraîné l'acquisition de parcelles hors périmètre du projet ?

Réponse du responsable projet : Non

44 - Quelles sont les largeurs actuelles des voiries existantes à proximité du projet (chemin de la Découverte et chemin Chamand) ?

Réponse du responsable projet :

- Le chemin Chamand a un gabarit de 4,50m
- Le chemin de la Découverte a un gabarit de 5,00m.

V - Questions diverses :

Q 50 - Quel est le bilan prédictif financier du projet à l'aboutissement des travaux, puis à 5 et à 10 ans ?

Réponse du responsable projet :

Selon le dernier CRAC approuvé par la commune de Saint-Leu le 10 décembre 2020, le coût prévisionnel actualisé des aménagements du site 1 s'élève à 5,093 millions d'euros dont entre autres 2,112 M€ pris en charge par la Commune et 1,325 M€ par l'Etat.

Le programme envisage la construction de 21 logements sociaux dont le coût pourrait être estimé à 3,570 M€ (prorata BF prévisionnel en phase programme pour les 20 logements d'Elie 2).

En ajoutant le programme de 20 logements sociaux d'Elie 2 de 3,400 M€, le coût global prévisionnel hors logements privés s'élève à 12,063 M€.

L'estimation du coût de gestion de tout ce qui est relatif à la gestion de l'habitat, des infrastructures urbaines et des équipements n'est pas effectuée à ce jour. Il s'agit à la fois des services locatifs rendus par le bailleur (nettoyage, maintenance, rénovation...) et des services urbains rendus par les collectivités locales (entretien des espaces verts, éclairage public, enlèvement des ordures et des encombrants...)

Q 51 - Le bourg du Plate est-il inclus dans l'aire d'adhésion du Parc National ?

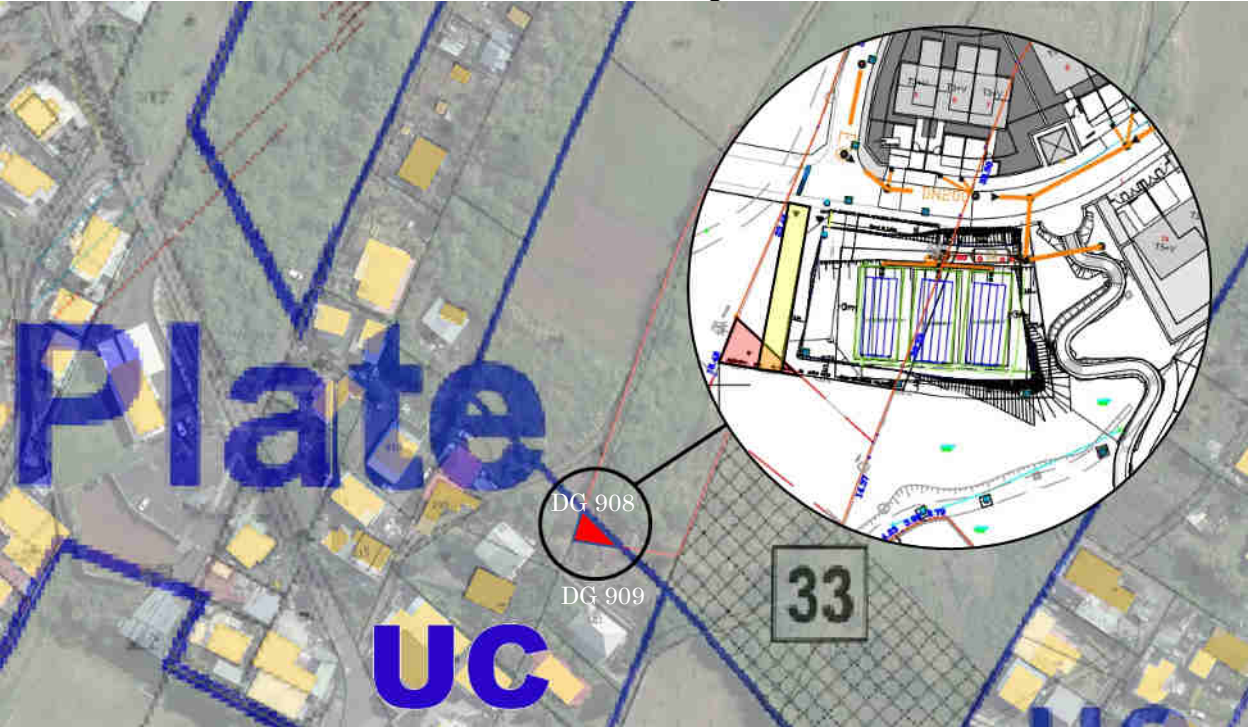
Réponse du responsable projet : Non le bourg du Plate est dans le périmètre d'étude de la charte.

Q 52 - L'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, est-elle toujours en vigueur ?

Réponse du responsable projet : Affirmatif

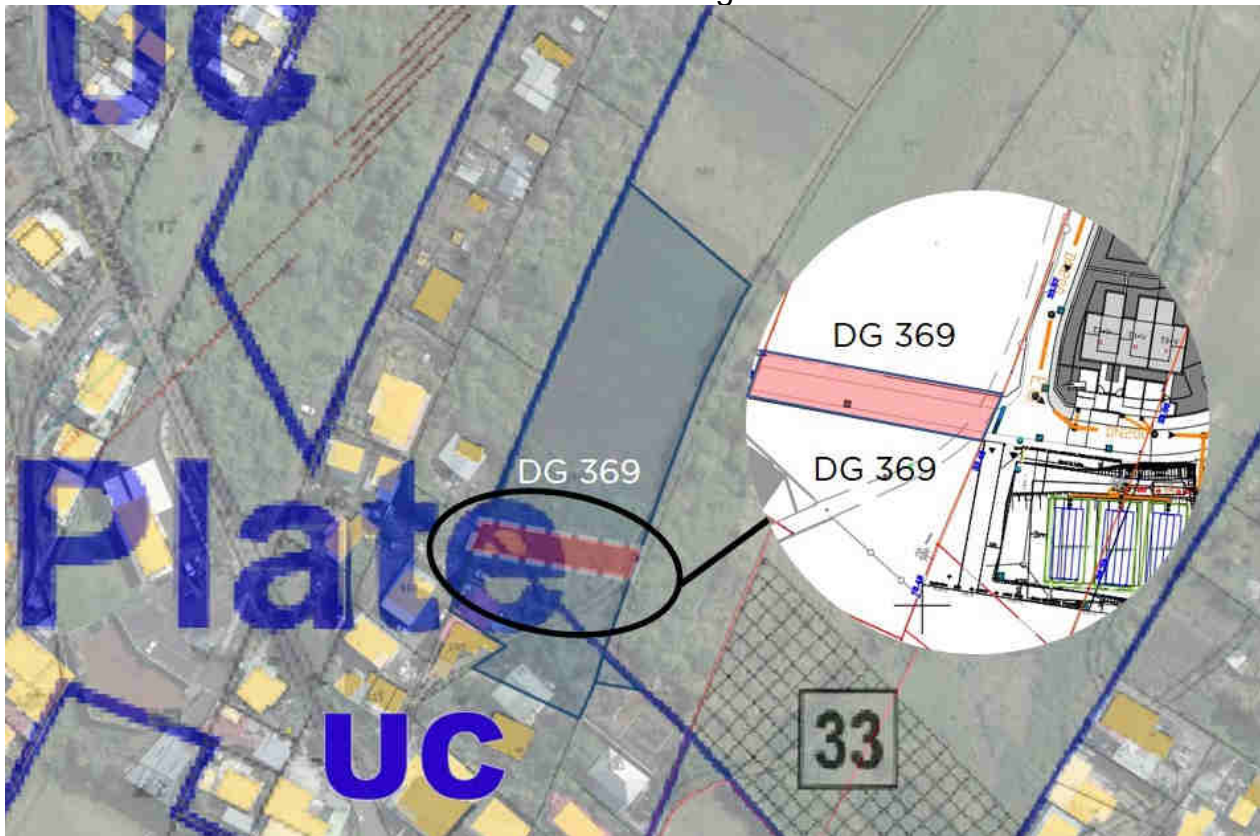
L'exploitation par le commissaire enquêteur des réponses du responsable du projet aux questions posées par le CE a permis, soit de préciser ou de mettre à jour des données obsolètes du dossier, soit d'éclairer certains aspects de l'enquête.

3.4.2 – Etude des observations du public :

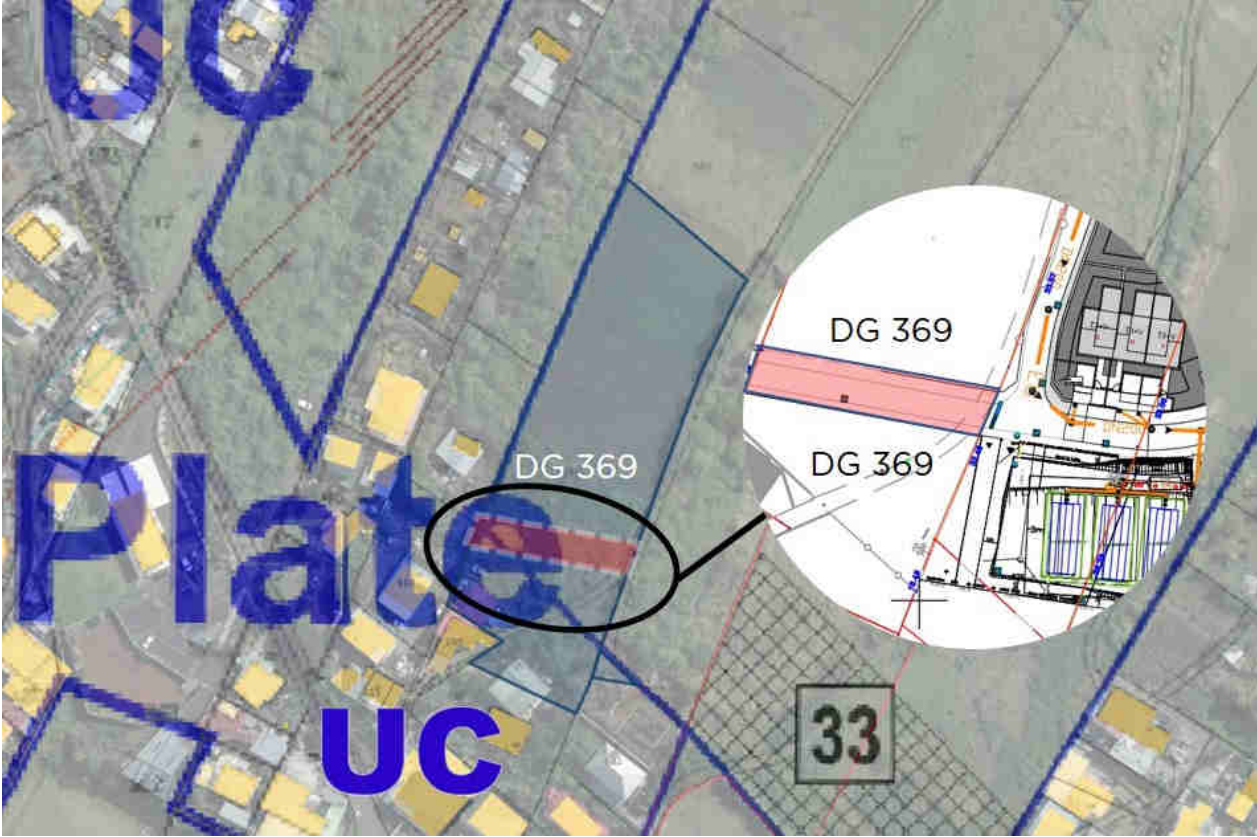
Date : 17/11	Adresse : Le Plate	N° Parcelle : DG 906 et 909	Registre : SL2	Obs N° : 4
Demande - → de M. ↓ Zephir Fabrice et Mme Baisson Valery		Demandent des renseignements sur le projet à proximité de leur propriété et notamment la parcelle DG 908. Rappelent qu'un échange a été effectué entre les parcelles 908 et 906.		
Analyse responsable projet →	Une servitude de passage (en jaune sur le plan) a été constituée sur les propriétés de la SHLMR cadastrées DG 907 et 908 au bénéfice de M. ZEPHIR propriétaire du lot DG 909.			
Plan de zonage				
				
Avis CE	Compte tenu du peu d'informations sur le programme immobilier de la RHI dans le dossier d'enquête pour répondre au questionnement des intéressés, le commissaire enquêteur a dû faire appel au service aménagement de la mairie de St Leu, afin qu'il puisse répondre à leurs interrogations sur les différents immeubles prévus.			

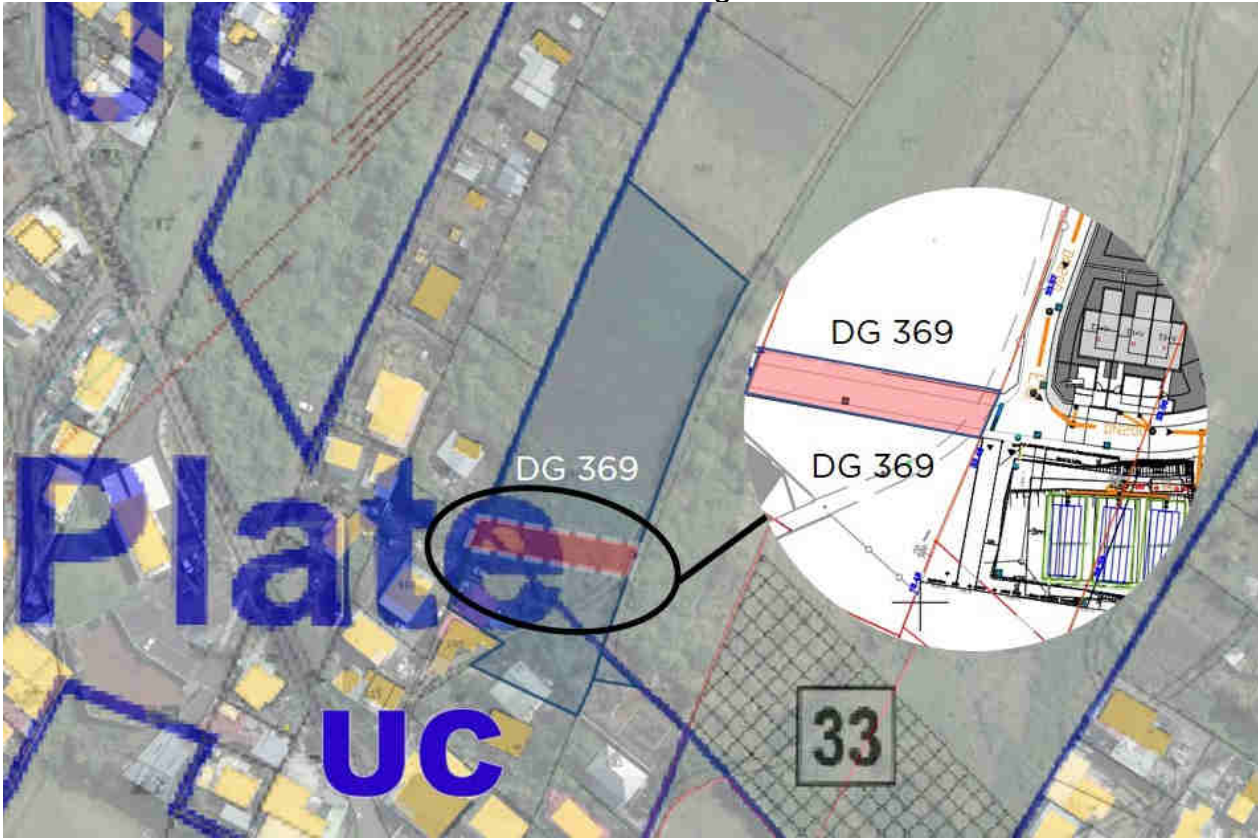
Date : 17/11	Adresse : Le Plate	N° Parcelle : DG 369	Registre : SL2	Obs N° : 1
Demande → de M. ↓ Jean-Laurent Macé Héritier présumé		Déclare ne pas être opposé au passage du chemin sur la parcelle DG 369, pour une surface de 400 m ² . Veut que le reste de la parcelle puisse être destinée à ses enfants.		
Analyse responsable projet →	L'expropriation ne porte que sur une emprise de 399m ² (en rouge sur le plan). La SHLMR prend acte de l'acceptation du projet.			

Plan de zonage



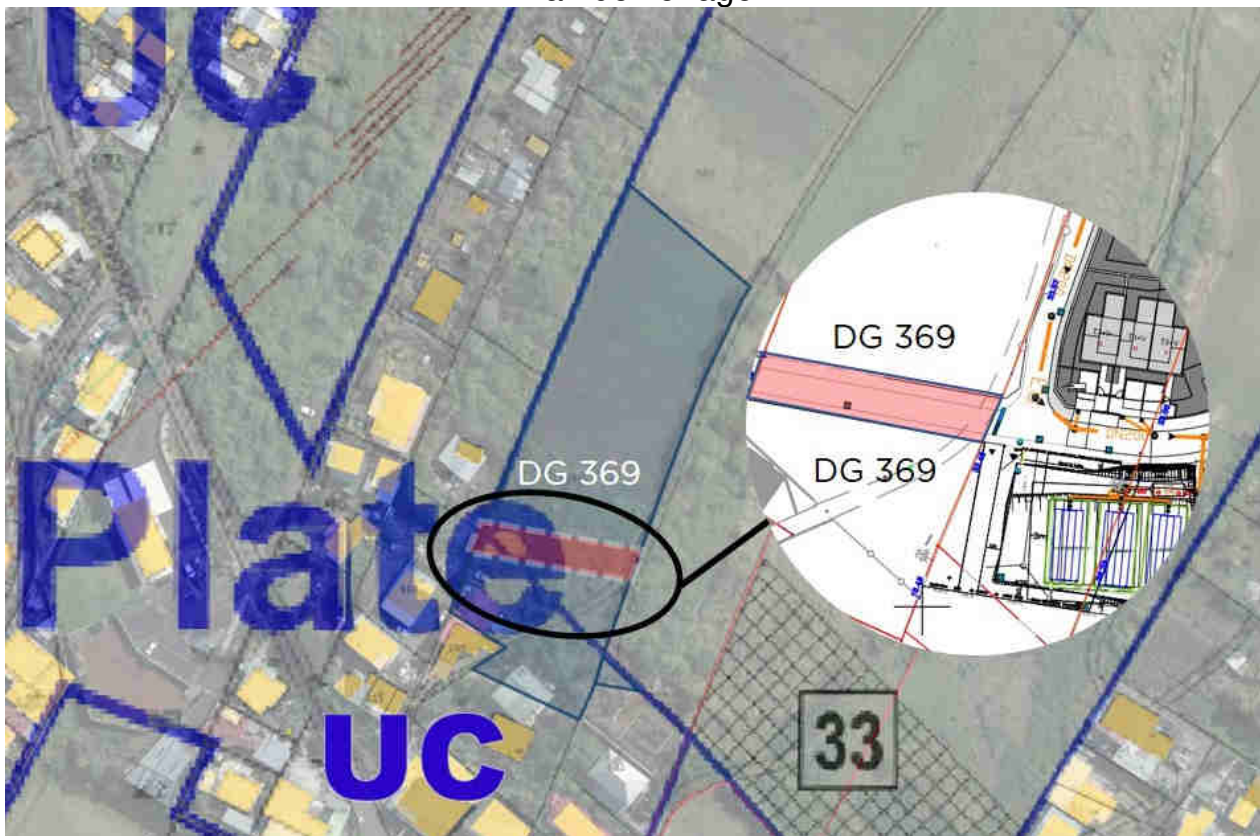
Avis CE	<p>Le souci de l'intéressé portait notamment sur le devenir de la parcelle non utilisée par le projet, quant aux possibilités de constructions.</p> <p>Cette parcelle est en zone AUc (A Urbaniser), comme une grande partie du projet.</p> <p>L'intéressé doit se rapprocher de la mairie, pour connaître les conditions d'urbanisation de ce secteur AUc.</p>
----------------	---

Date : 17/11	Adresse : Les Avirons	N° Parcelle : DG 369	Registre : SL2	Obs N° : 2
Demande - → de Mme ↓ Mme Isabelle Macé, épouse Robert, Héritière présumée		Indique accepter le chemin sur la parcelle DG 369, mais demande de pouvoir disposer des réseaux électriques pour pouvoir exploiter le reste de la parcelle.		
Analyse responsable projet →		Le renforcement électrique du secteur a été réalisé dans le cadre des travaux d'aménagement. Le raccordement au réseau électrique est une opération gérée par le fournisseur d'électricité qu'après l'obtention d'un permis de construire. La SHLMR prend acte de l'acceptation du projet sur la parcelle DG 369 par Mme MACE épouse ROBERT.		
Plan de zonage				
				
Avis CE		Avis conforme à celui du responsable du projet. L'intéressé devra se rapprocher du fournisseur d'électricité, après dépôt d'un permis de construire.		

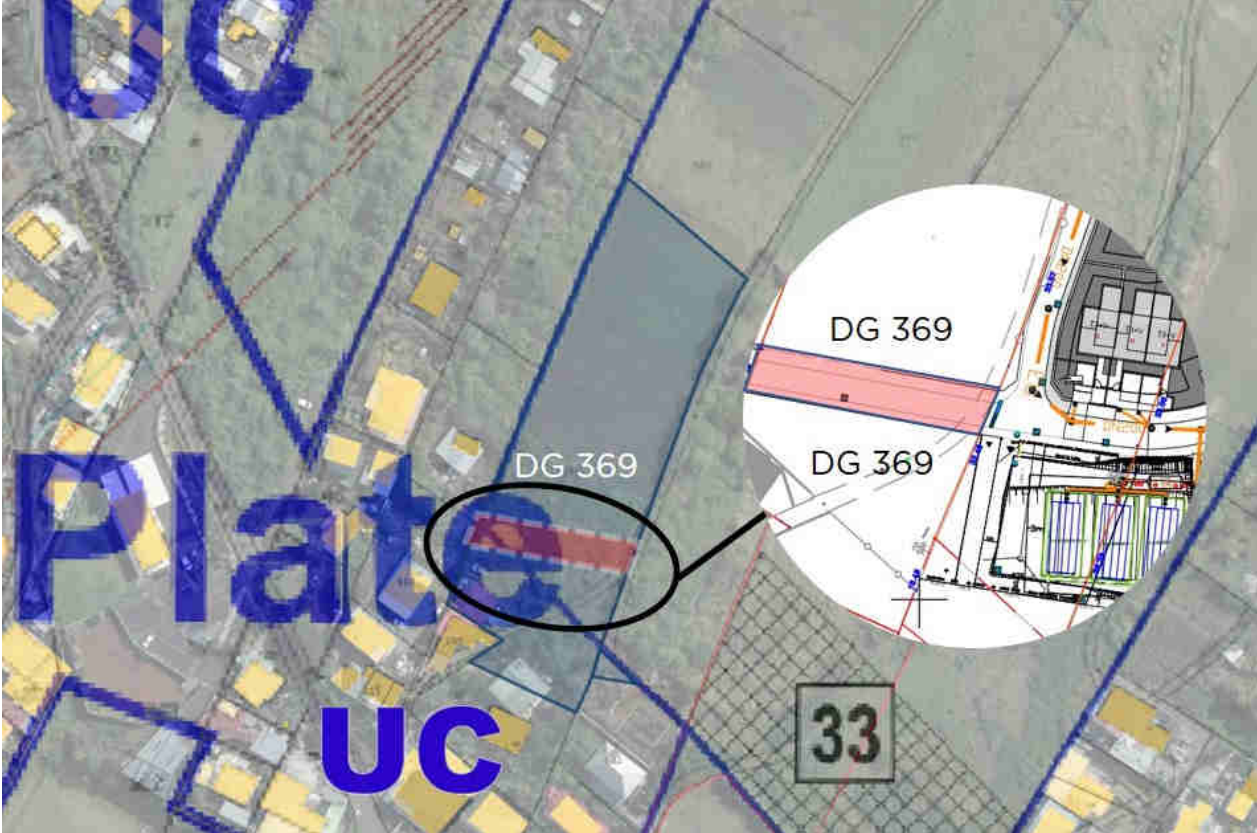
Date : 17/11	Adresse : Le Plate	N° Parcelle : DG 369	Registre : SL2	Obs N° : 3
Demande - → de Mme ↓ Ferrère Marie Daisy Héritière présumée	<p>Certifie autoriser de droit de passer sur la parcelle DG 369, avec une servitude.</p> <p>Demande de pouvoir bénéficier des réseaux d'eau et d'électricité.</p> <p>Déclare représenter les 10 enfants des héritiers Ferrère.</p>			
Analyse responsable projet →	<p>Par l'expropriation, la SHLMR aura la pleine propriété du bien. La SHLMR prend acte de l'acceptation du projet, mais précise néanmoins qu'il ne s'agit nullement d'une servitude.</p> <p>Les demandes de raccordement d'eau et d'électricité ne peuvent se faire qu'après l'obtention d'un permis de construire et relèvent du champ de compétence respectifs des fermiers.</p>			
Plan de zonage				
				
Avis CE	<p>La réponse du responsable du projet sur l'absence de servitude est exacte.</p> <p>L'intéressé devra se rapprocher des fournisseurs d'eau et d'électricité, après dépôt d'un permis de construire.</p>			

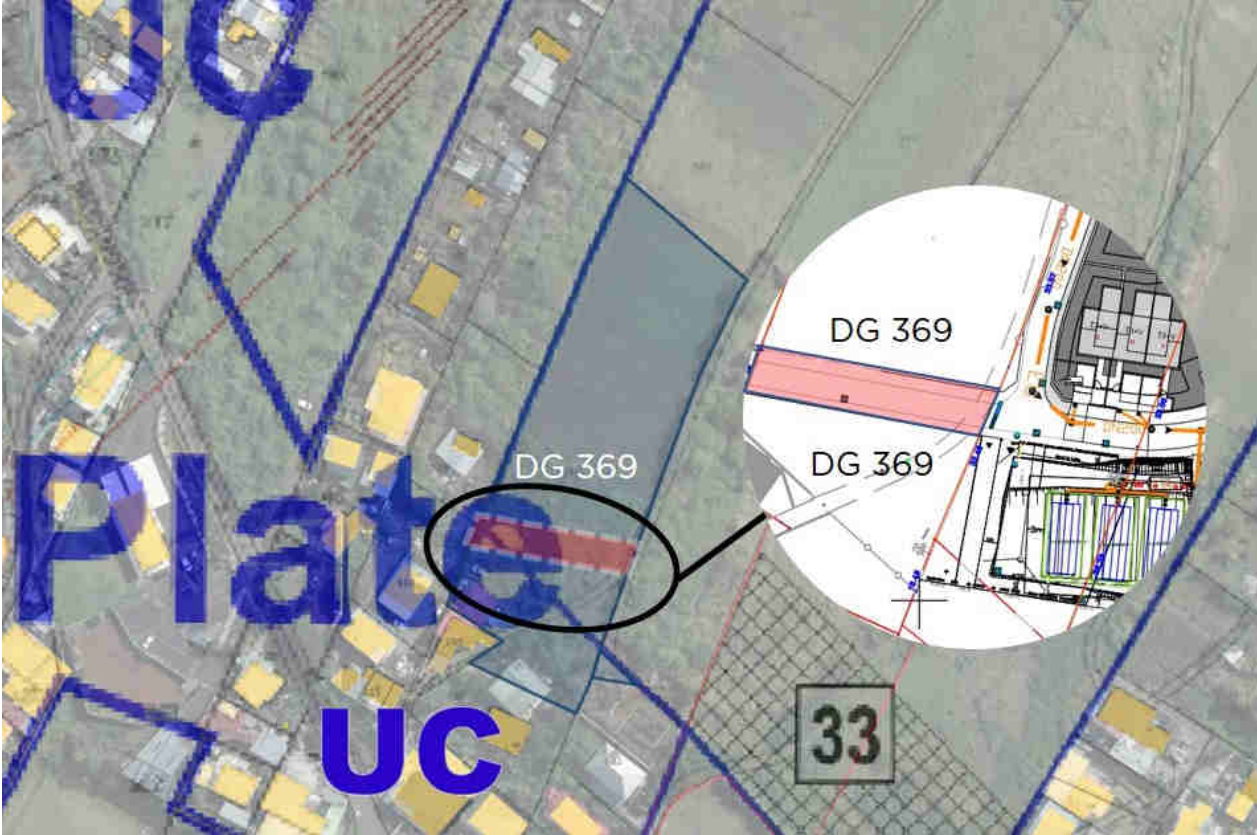
Date : 27/11	Adresse : Le Plate	N° Parcelle : DG 369	Registre : LP2	Obs N° : 6
Demande → de Mme Clain Jessie née Macé Héritière présumée		- A pris connaissance du projet et demande une compensation pour les 400m ² , ainsi que la possibilité d'avoir accès aux différents réseaux, notamment eau et EDF. ↓ Demande le libre accès à la voie desservant le site.		
Analyse responsable projet →		Une indemnité d'expropriation couvrant le préjudice direct, matériel et certain sera versée dans le cadre de l'expropriation. Les demandes de raccordement d'eau et d'électricité ne peuvent se faire qu'après l'obtention d'un permis de construire. La voie desservant le site deviendra à terme une voie publique.		

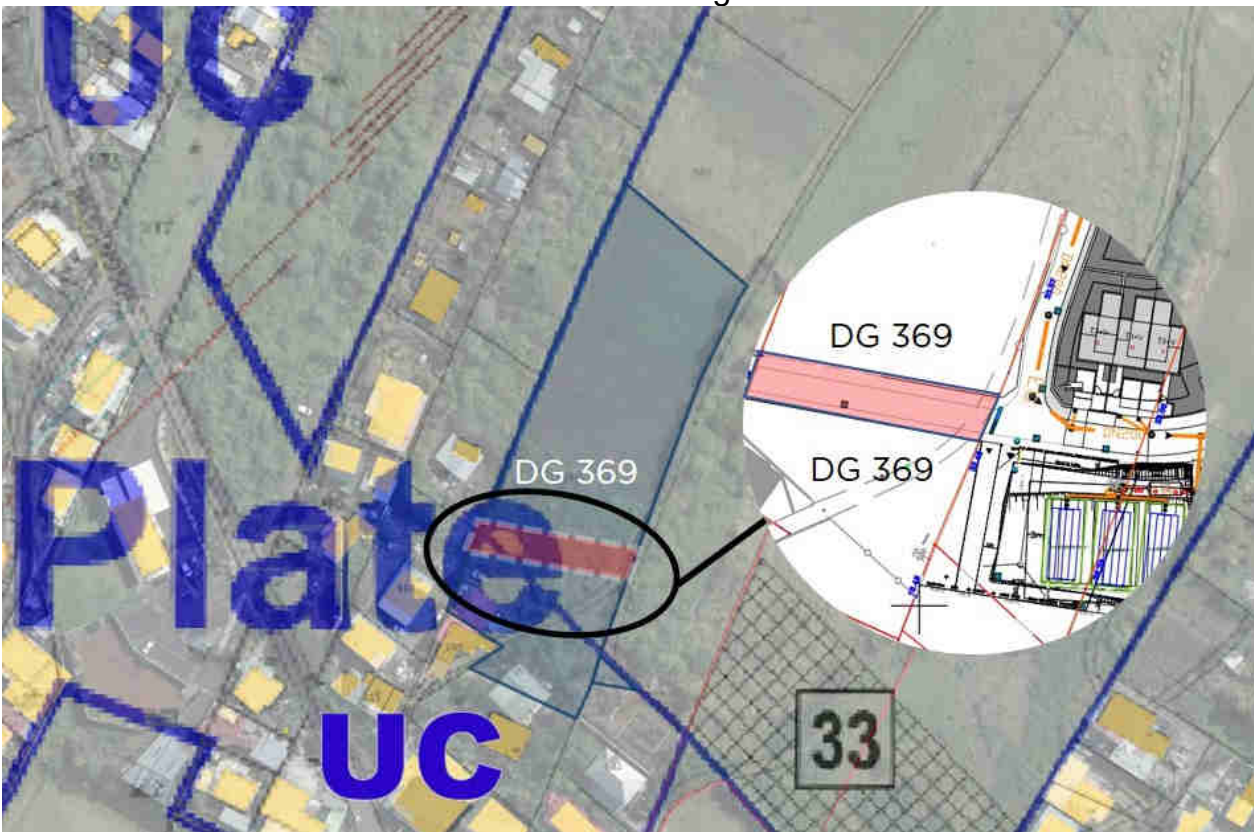
Plan de zonage

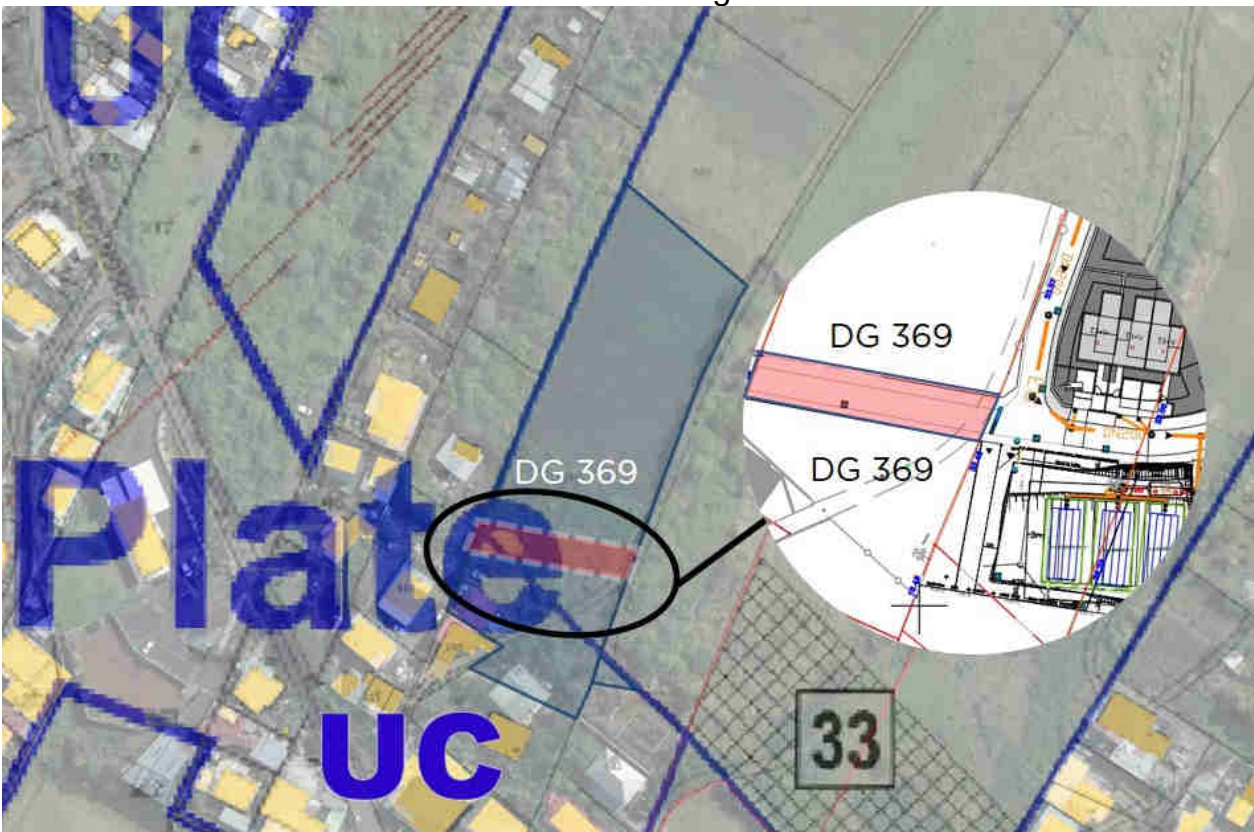


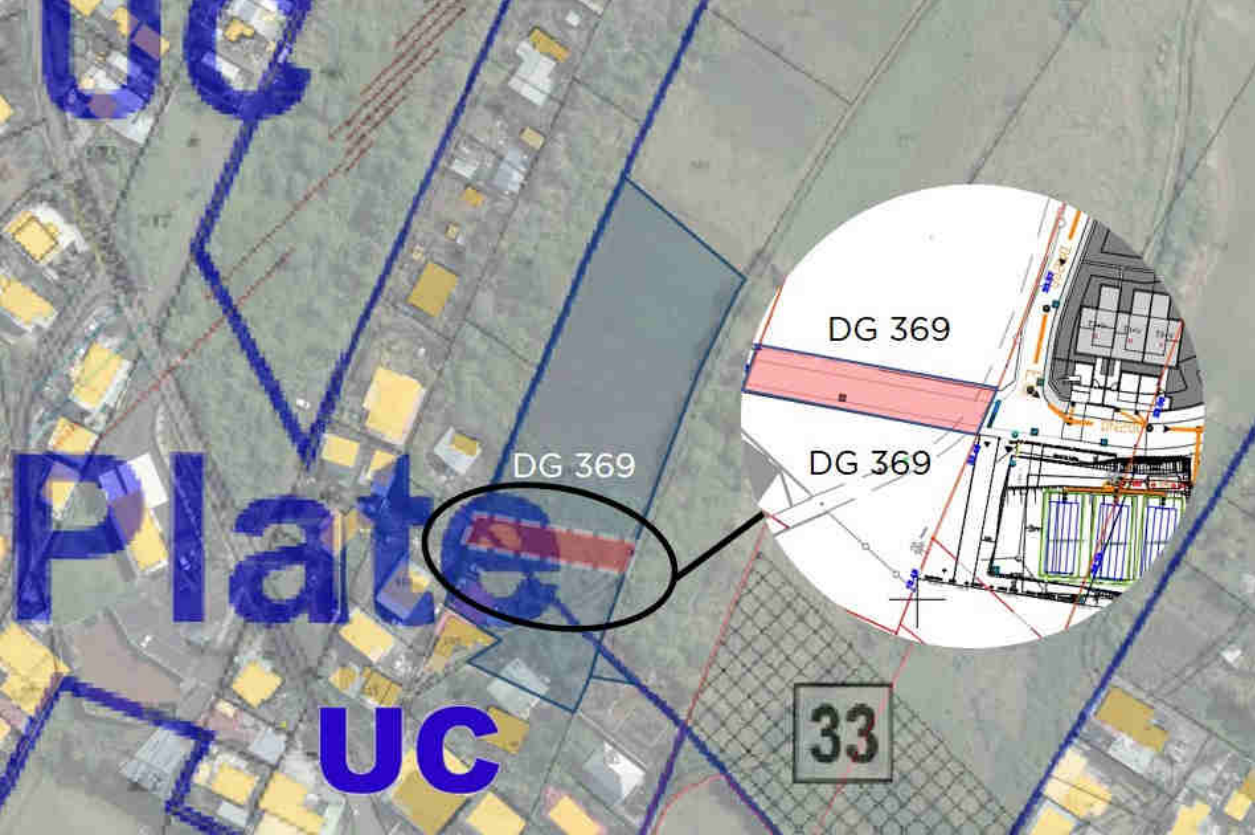
Avis CE	La voie en question deviendra effectivement une voie communale, ouverte au public. L'intéressé devra se rapprocher des fournisseurs d'eau et d'électricité, après dépôt d'un permis de construire.
----------------	---

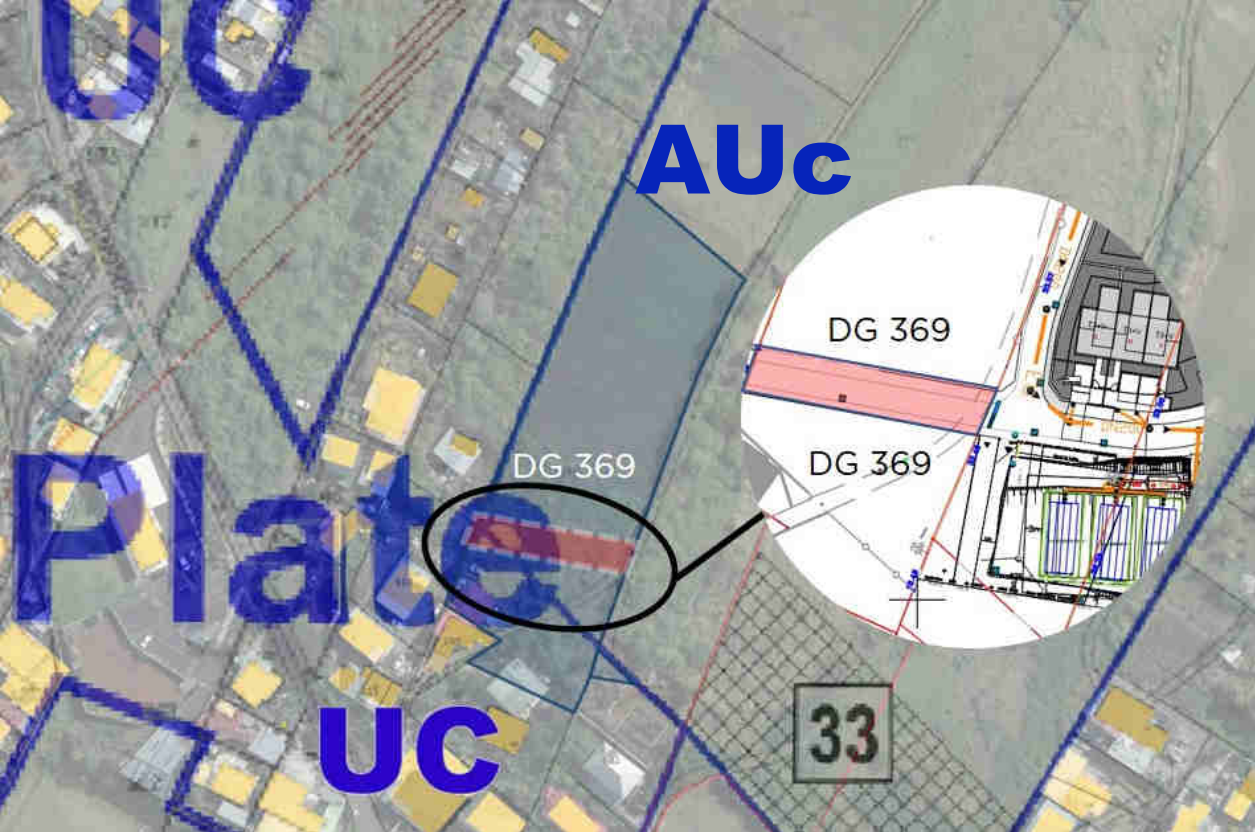
Date : 27/11	Adresse : Les Avirons	N° Parcelle : DG 369	Registre : LP2	Obs N° : 5
Demande → de M. ↓ Macé Hyacinthe Héritier présumé		A pris connaissance du projet et notamment du réseau de voirie. Est favorable à la RHI. Demande une compensation financière et des droits de passage. Souhaite un accès aux réseaux (eau, électricité...).		
Analyse responsable projet →	Une indemnité d'expropriation couvrant le préjudice direct, matériel et certain sera versée dans le cadre de l'expropriation. Les demandes de raccordement d'eau et d'électricité ne peuvent se faire qu'après l'obtention d'un permis de construire. La SHLMR prend acte de l'avis favorable émis sur le projet.			
Plan de zonage				
				
Avis CE	L'intéressé devra se rapprocher des fournisseurs d'eau et d'électricité, après dépôt d'un permis de construire. La voie en question deviendra effectivement une voie communale, ouverte au public.			

Date : 27/11	Adresse : Le Plate	N° Parcelle : DG 369	Registre : LP2	Obs N° : 3
Demande → de Mme Macé Sandra Héritière présumée	- Déclare autoriser la prise de 399 m ² de la parcelle DG 369 pour une servitude, sous réserve d'obtenir la possibilité de pouvoir se raccorder aux réseaux (Eau, EDF...), à des tarifs avantageux.			
Analyse responsable projet →	Par l'expropriation, la SHLMR aura la pleine propriété du bien. La SHLMR prend acte de l'acceptation du projet, mais précise néanmoins qu'il ne s'agit nullement d'une servitude. Les demandes de raccordement d'eau et d'électricité ne peuvent se faire qu'après l'obtention d'un permis de construire et relèvent du champ de compétence respectifs des fermiers.			
Plan de zonage				
				
Avis CE	La réponse du responsable du projet sur l'absence de servitude est exacte. L'intéressé devra se rapprocher des fournisseurs d'eau et d'électricité, après dépôt d'un permis de construire.			

Date : 27/11	Adresse : Le Plate	N° Parcelle : DG 369	Registre : LP2	Obs N° : 4
Demande → de Mme ↓ Clain Bernadette, née Macé Héritière présumée	N'est pas opposée au passage du chemin sur la parcelle. Demande de pouvoir utiliser le chemin et de se raccorder aux réseaux (eau et électricité). Attend une compensation financière.			
Analyse responsable projet →	La voie projetée aura un caractère public et sera à terme rétrocédée à la Commune de Saint-Leu. Une indemnité d'expropriation couvrant le préjudice direct, matériel et certain sera versée dans le cadre de l'expropriation.			
Plan de zonage				
				
Avis CE	L'intéressé devra se rapprocher des fournisseurs d'eau et d'électricité, après dépôt d'un permis de construire. La voie en question deviendra effectivement une voie communale, ouverte au public.			

Date : 27/11	Adresse : Le Plate	N° Parcelle : DG 369	Registre : LP2	Obs N° : 2
Demande - → de Mme ↓ Macé Ariane Héritière présumée	Déclare autoriser la prise de 399 m ² de la parcelle DG 369 pour une servitude, sous réserve d'avoir la possibilité de pouvoir se raccorder aux réseaux (Eau, EDF...), à des tarifs avantageux.			
Analyse responsable projet →	Par l'expropriation, la SHLMR aura la pleine propriété du bien. Il ne s'agit nullement d'une servitude. Les demandes de raccordement d'eau et d'électricité ne peuvent se faire qu'après l'obtention d'un permis de construire et relèvent du champ de compétence respectifs des fermiers.			
Plan de zonage				
				
Avis CE	La réponse du responsable du projet sur l'absence de servitude est exacte. L'intéressé devra se rapprocher des fournisseurs d'eau et d'électricité, après dépôt d'un permis de construire.			

Date : 27/11	Adresse : Le Tampon	N° Parcelle : DG 369	Registre : LP2	Obs N° : 1
Demande → de M. ↓ Ferrère Jean Luc		Déclare, en tant que représentant de M. Ferrère Noël, héritier présumé, autoriser la prise de 399 m ² sur la parcelle DG 369, pour une servitude, sous réserve d'avoir la possibilité d'accéder aux réseaux d'eau et d'EDF et de bénéficier d'une compensation financière suffisante.		
Analyse responsable projet →		Par l'expropriation, la SHLMR aura la pleine propriété du bien. Il ne s'agit nullement d'une servitude. Les demandes de raccordement d'eau et d'électricité ne peuvent se faire qu'après l'obtention d'un permis de construire et relèvent du champ de compétence respectifs des fermiers.		
Plan de zonage				
				
Avis CE		La réponse du responsable du projet sur l'absence de servitude est exacte. L'intéressé devra se rapprocher des fournisseurs d'eau et d'électricité, après dépôt d'un permis de construire.		

Date : 17/14	Adresse : Le Plate	N° Parcelle : DG 369	Registre : SL1	Obs N° : 1
Demande → de M. ↓ Macé Yves Héritier présumé	- Demande que la parcelle DG 369, en zone AUc, passe en zone U, dans sa totalité. Est d'accord pour que la route soit implantée sur la parcelle. Souhaite un libre accès à la route.			
Analyse responsable projet →	C'est le maire qui a compétence pour engager et mener une procédure de modification du PLU. Le conseil municipal doit être consulté pour que ce dernier délibère. Dans ce cas, la délibération prescrivant la modification doit préciser les motivations de la commune et ses objectifs. La voie projetée aura un caractère public et sera à terme rétrocédée à la Commune de Saint-Leu.			
Plan de zonage				
				
Avis CE	Le souci de l'intéressé porte notamment sur le devenir de la parcelle non utilisée par le projet, quant aux possibilités de constructions. Cette parcelle est en zone AUc (A Urbaniser), comme une grande partie du projet. L'intéressé doit se rapprocher de la mairie, pour connaître les conditions d'urbanisation de ce secteur AUc. La voie en question deviendra effectivement une voie communale, ouverte au public.			

Date : 2/12 17/12	Adresse : Le Plate	N° Parcelle : DG 369	Registre : Dossiers	Obs N° : 1 et 2
Demande - → de Mme ↓ Ferrère Marie Daisy Héritière présumée	Dépose un dossier le 2/12, contenant les pouvoirs de Ferrère Jean Olivier, Ferrère Marie Myriam et Ferrère Jean Frédéric, héritiers de Ferrère Jean Paul, décédé. Dépose un dossier plus général sur les héritiers, le 17/12.			
Analyse responsable projet →	L'arrêté a été notifié aux héritiers par voie d'huissiers et par courrier.			
Avis CE	Des courriers complémentaires ont été adressés aux personnes citées dans cette observation.			

Il apparait que la quasi-totalité des observations du public ont concerné la parcelle DG 369 et ont fait l'objet d'un avis favorable à la cession.

3.4.3 – RESULTATS DE L'ENQUETE UNIQUE :

3.4.3.1 Résultats concernant la DUP :

La commune de Saint Leu, par l'intermédiaire de la SHLMR, dispose de la quasi-totalité de la maîtrise foncière du projet, à l'exception de deux parcelles, jugées indispensables à acquérir, afin de parfaire la cohérence du projet, notamment son accès au chemin de la Découverte.

L'analyse a en effet montré que le projet n'était pas viable si une circulation traversière du projet n'était pas assurée. Si la liaison au chemin Chamand à l'est est garantie, l'accès au chemin de la Découverte à l'ouest dépend totalement de l'acquisition de deux éléments de parcelles, l'une de 199 m², référencée DG 180, l'autre d'une surface de 399 m², référencée DG 369.

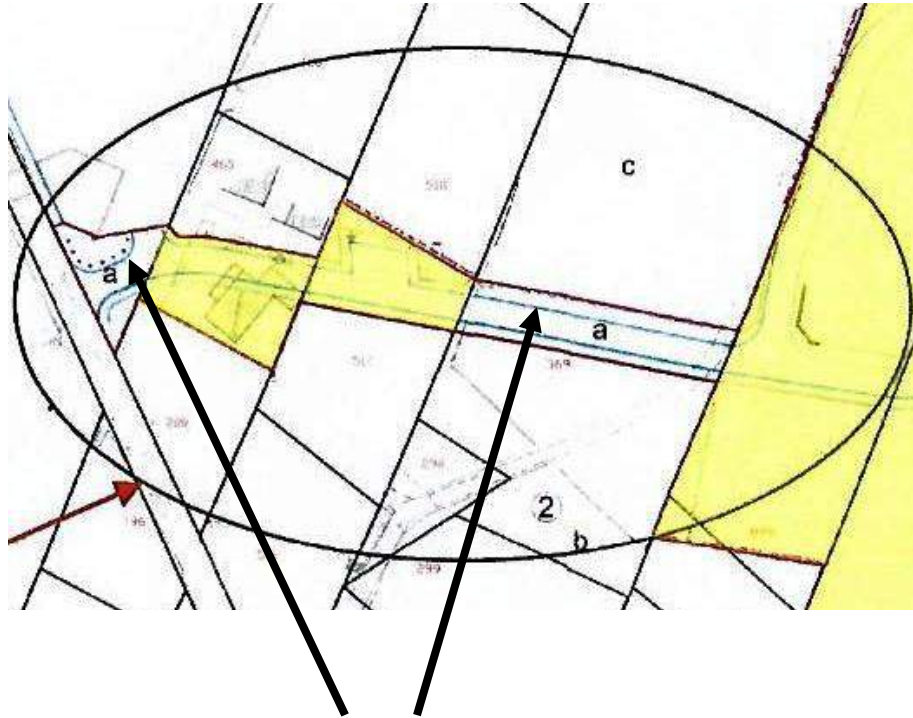
Il est à noter que l'accès au chemin Chamand à l'est n'a été possible que par un échange de cette parcelle avec une autre parcelle située en bordure extérieure du périmètre de la DUP, acquise par la SHLMR.

De même, une autre parcelle a été échangée afin de pouvoir acquérir la totalité du périmètre DUP.

Nouvelles parcelles à insérer dans le nouveau périmètre DUP



Route d'entrée à créer



Parcelles à acquérir

Il en résulte un périmètre actuellement validé à qui il manque deux parcelles à acquérir par expropriation, en toute priorité, et l'existence de deux parcelles, hors périmètre, mais déjà acquises, ayant permis, par échanges, de valider le périmètre actuel.

Il est donc indispensable d'acquérir les parcelles DG 180 et DG 369 et d'intégrer dans le périmètre DUP les deux parcelles déjà acquises, qui ont permis de disposer du périmètre actuel DUP.

Il y aurait donc lieu de déclarer d'utilité publique le projet afin de permettre les expropriations nécessaires au projet d'aménagement RHI Le Plate, à savoir les parties concernées des parcelles DG 190 et 369.

Par ailleurs, il paraît opportun de modifier le périmètre de la DUP, pour y insérer les parcelles qui ont été nécessaires pour acquérir, par échanges, la totalité du périmètre initial de la DUP.

Le projet de DUP était présenté, dans le dossier, d'une manière qui est apparue déséquilibrée, en omettant, en grande partie, la partie projet immobilier.

On peut regretter que le projet actuel présenté consiste plus en un réseau de voies et de réseaux, qu'à un programme immobilier de 21 logements et 15 lots libres.

L'absence d'analyse environnementale n'a pas permis une évaluation complète des risques, notamment inondation.

L'analyse topographique du secteur met en évidence des risques d'inondation, qu'il convient de prendre en compte, tant en ce qui concerne l'emplacement du bâtiment situé dans le thalweg et surtout le niveau de son plancher, que le dispositif d'assainissement qui doit comporter des sécurités adaptées.

3.4.3.2 Résultats concernant la compatibilité du PLU :

L'arrêté d'utilité publique ne peut être pris, qu'une fois le PLU modifié, pour tenir compte des changements induits par la déclaration d'utilité publique.

C'est l'objet de la mise en compatibilité du PLU, indispensable pour la déclaration d'utilité publique.

L'emplacement réservé n° 33, destiné à un agrandissement du cimetière du Plate, n'est plus considéré par la municipalité comme nécessaire au futur du cimetière.

Dans ces conditions, l'emplacement réservé peut être levé pour permettre l'accomplissement du projet de RHI, qui doit se tenir en partie sur l'emplacement réservé actuel.

La levée de l'emplacement réservé n° 33 entraîne la mise en compatibilité du PLU.

Rien ne semble s'opposer à la levée de l'emplacement réservé n° 33, initialement prévu pour l'extension du cimetière.

Une grande partie du projet sera implanté en zone actuellement classée AUc (A Urbaniser), au PLU.

Il conviendra de rechercher l'accord de la mairie pour que le secteur des travaux soit classé en zone constructible.

L'ouverture de la zone AUc à l'urbanisation peut nécessiter une modification ou une révision du PLU.

3.4.3.3 Résultats concernant la cessibilité des terrains :

Cette enquête permet de vérifier que les procédures administratives ont bien été respectées, et, plus particulièrement, l'envoi aux propriétaires des notifications individuelles les informant de l'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt en mairie du dossier parcellaire, pour les propriétaires dont le domicile est connu.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite au maire qui en fait afficher un exemplaire et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Par ailleurs, l'enquête prévoit d'établir la justification du besoin d'acquisition de parcelles pour le projet.

3.4.3.3.1 Résultats de la recherche des héritiers.

Le responsable du projet a adressé aux héritiers, nommément inscrits sur l'extrait cadastral des parcelles concernées, ainsi qu'aux héritiers présumés, selon des éléments fournis par les familles, ou par des notaires, un courrier (modèle en annexe 9) par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) les prévenant du déroulement de l'enquête publique.

A partir de là, un travail de contrôle très précis a été fait pour vérifier que les avis de réception des lettres avec accusé de réception, étaient soit reçus par les intéressés, soit, à partir de nouveaux éléments, étaient notifiés à nouveau vers de nouvelles adresses, soit encore faisaient l'objet d'un affichage en mairie, sans information sur l'adresse.

Les tableaux des notifications concernant les deux éléments de parcelles DG 180 et DG 369, sont présentés ci-après :

NOTIFICATION
PARCELLE DG 180
Surface totale : 10 887 m²
Surface concernée par la procédure : 190 m²

1

Noms propriétaires <u>cadastre</u>	Adresses	Courriers notification		Compléments, observations registres ou courriers (dates...)
		Date envoi	Date : -présentation -Distribution Ou retour pour : défaut adresse, inconnu, non réclamé ou refusé	
POUDROUX Jean Luc Pierre	SAINT LEU	15/10	Distribué le 19/10	
POUDROUX Marie Thérèse Angelina	BAYONNE	15/10	Distribué le 21/10	Epouse FONTAINE Benjamin DCD Affichage en mairie
POUDROUX Raymond Michel	SAINT LEU	15/10	Distribué le 19/10	
POUDROUX Pierre Clavert	SAINT LEU	13/11		Pas d'adresse - DCD Demande d'affichage en mairie
BILLARD Cécile Alice	CHAMPIGNY s/Marne	26/10	Distribué (date absente)	Epouse REDON Pierrick Signification à huissier
BILLARD Pierre Jean Henri	MEAUX	15/10	Distribué le 20/10	

NOTIFICATION
PARCELLE DG 180
Surface totale : 10 887 m²
Surface concernée par la procédure : 190 m²
2

Noms propriétaires présumés	Adresses	Courriers notification		Compléments, observations registres ou courriers (dates...)
		Date envoi	Date : -présentation -Distribution Ou retour pour : défaut adresse, inconnu, non réclamé ou refusé	
POUDROUX Noël Roger	St LEU	15/10	Distribué le 19/10	
POUDROUX Claude Joseph	SAINT DENIS	15/10	Distribué le 19/10	
POUDROUX Solange Paulette	LA MONTAGNE	26/10	Distribué le 28/10	Epouse DUPONT Guy
POUDROUX Jean René	SAINT DENIS	15/10	Distribué le 29/10	
BILLARD Odile Lucie	VILLEPREUX	15/10	Distribué le 20/10	

NOTIFICATION
PARCELLE DG 369
Surface totale : 5 280 m²
Surface concernée par la procédure : 399 m²

1

Noms propriétaires <u>cadastre</u>	Adresses	Courriers notification		Compléments, observations registres ou courriers (dates...)
		Date envoi	Date : -présentation -Distribution Ou retour pour : défaut adresse, inconnu, non réclamé ou refusé	
MACE François Cluny	PARTHENAY	14/10	Distribué le 19/10 à la Mairie de Saint Leu	DCD Le 14/2/1990 Décès non mentionné sur relevé de propriété
MACE Françoise Noélise	SAINT LEU	14/10	Distribué le 19/10	

Noms propriétaires présumés	Adresses	Courriers notification		Compléments, observations registres ou courriers (dates...)
		Date envoi	Date : - présentation -Distribution Ou retour pour : défaut adresse, inconnu, non réclamé ou refusé	
FERRERE Olivier	ESVRES	9/12	Distribué le 10/12	Signification huissier le 10/12
FERRERE Myriam	SAINT PIERRE	9/12	Distribué le 16/12	Signification huissier le 16/12
FERRERE Frédéric	LES AVIRONS	9/12	Distribué le 10/12	

NOTIFICATION
PARCELLE DG 369
Surface totale : 5 280 m²
Surface concernée par la procédure : 399 m²

2

Noms propriétaires présumés	Adresses	Courriers notification		Compléments, observations registres ou courriers (dates...)
		Date envoi	Date : -présentation -Distribution Ou retour pour : défaut adresse, inconnu, non réclamé ou refusé	
FERRERE Eulalie	LES AVIRONS	14/10	Distribué le 19/10 à FERRERE Dmi	
MACE Joseph Leu	SAINT LEU	14/10	Distribué le 19/10	
MACE Yves jack	LE PLATE	14/10	Présenté le 19/10 Distribué le 22/10 à MACE Maéva	A déposé une observation à la permanence du 17/12
MACE Sandra	PITON ST LEU	14/10	Distribué le 19/10	A déposé une observation à la permanence du 27/11
MACE Marie Ariane	PITON ST LEU	14/10	Distribué le 19/10	A déposé une observation à la permanence du 27/11
MACE Hyacinthe Philippe	LES AVIRONS	14/10	Présenté le 19/10 Distribué le 22/10	A déposé une observation à la permanence du 27/11

NOTIFICATION
PARCELLE DG 369
Surface totale : 5 280 m²
Surface concernée par la procédure : 399 m²

3

Noms propriétaires présumés	Adresses	Courriers notification		Compléments, observations registres ou courriers (dates...)
		Date envoi	Date : -présentation -Distribution Ou retour pour : défaut adresse, inconnu, non réclamé ou refusé	
MACE Alix	LES AVIRONS	14/10	Présenté le 19/10 Distribué le 22/10	
MACE Marie Isabelle (ep Robert)	LES AVIRONS	14/10	Défaut adresse	Intéressée a déposé une observation à la permanence du 17/11
		21/10	Présenté le 19/10 Distribué le 26/10	
MACE Marie Jessie	PITON ST LEU	14/10	Distribué le 19/10	Epouse Clain A déposé une observation à la permanence du 27/11
MACE Marie Bernadette	PITON ST LEU	14/10	Distribué le 19/10	Epouse Clain A déposé une observation à la permanence du 27/11
MACE Jean Laurent	PITON ST LEU	14/10	Distribué le 19/10	Intéressé a déposé une observation à la permanence du 17/11
CHATEAU Sabrina	Adresse inconnue		19/11	Affichage en mairie
FERRERE Noël	SAINT PIERRE	14/10	Distribué le 19/10	M. FERRERE Jean-Luc a déposé une observation à la permanence du 27/11, au nom de M. FERRERE Noël
FERRERE Marie Josée	LE PLATE	14/10	Distribué le 19/10	Est venue à la permanence du 27/11

NOTIFICATION
PARCELLE DG 369
Surface totale : 5 280 m²
Surface concernée par la procédure : 399 m²
4

Noms propriétaires présumés	Adresses	Courriers notification		Compléments observations registres ou courriers (dates...)
		Date envoi	Date : -présentation -Distribution Ou retour pour : défaut adresse, inconnu, non réclamé ou refusé	
FERRERE Yoland	BAGNEUX	14/10	Distribué le 19/10	
FERRERE Marie Anise	SAVIGNY s/Orge	14/10	Pli avisé le 20/10	Non réclamé
		13/11		Signification huissier
FERRERE Joseph	LES AVIRONS	14/10	Distribué le 19/10	
FERRERE Yolaine	SAINT ANDRE	14/10	Présenté le 19/10 Distribué le 20/10	
FERRERE Marie Daisy	LE PLATE	14/10	Distribué le 19/10	A déposé une observation à la permanence du 17/11. A remis deux dossiers, lors des permanences le 2/12 et le 17/12
FERRERE Jean Marie	ETANG SALE	14/10	Distribué le 19/10	
FERRERE Nathalie	MAREUIL les Meaux	14/10	Retour le 27/10	Défaut adresse
	MAREUIL les Meaux	28/10	Présenté 2/11	Non réclamé
		9/11		Signification huissier

Après des débuts difficiles la notification a été effective et respecte les procédures administratives en vue de la recherche des héritiers des parcelles destinées à être expropriées.

La notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie, entraîne la fourniture par les propriétaires réels ou présumés, des indications relatives à leur identité.

Réflexions concernant le résultat du parcellaire :

La difficulté dans le domaine de la recherche des propriétaires, est que très peu d'éléments factuels incontestables existent, dans ce monde intrafamilial où les successions représentent souvent un tabou, qui est parfois soigneusement caché à l'extérieur, du fait de rivalités, de secrets de famille ou de contestations financières.

Le seul document irréfutable est l'extrait de matrice cadastrale, qui a cependant le défaut d'être mis à jour avec des délais parfois importants.

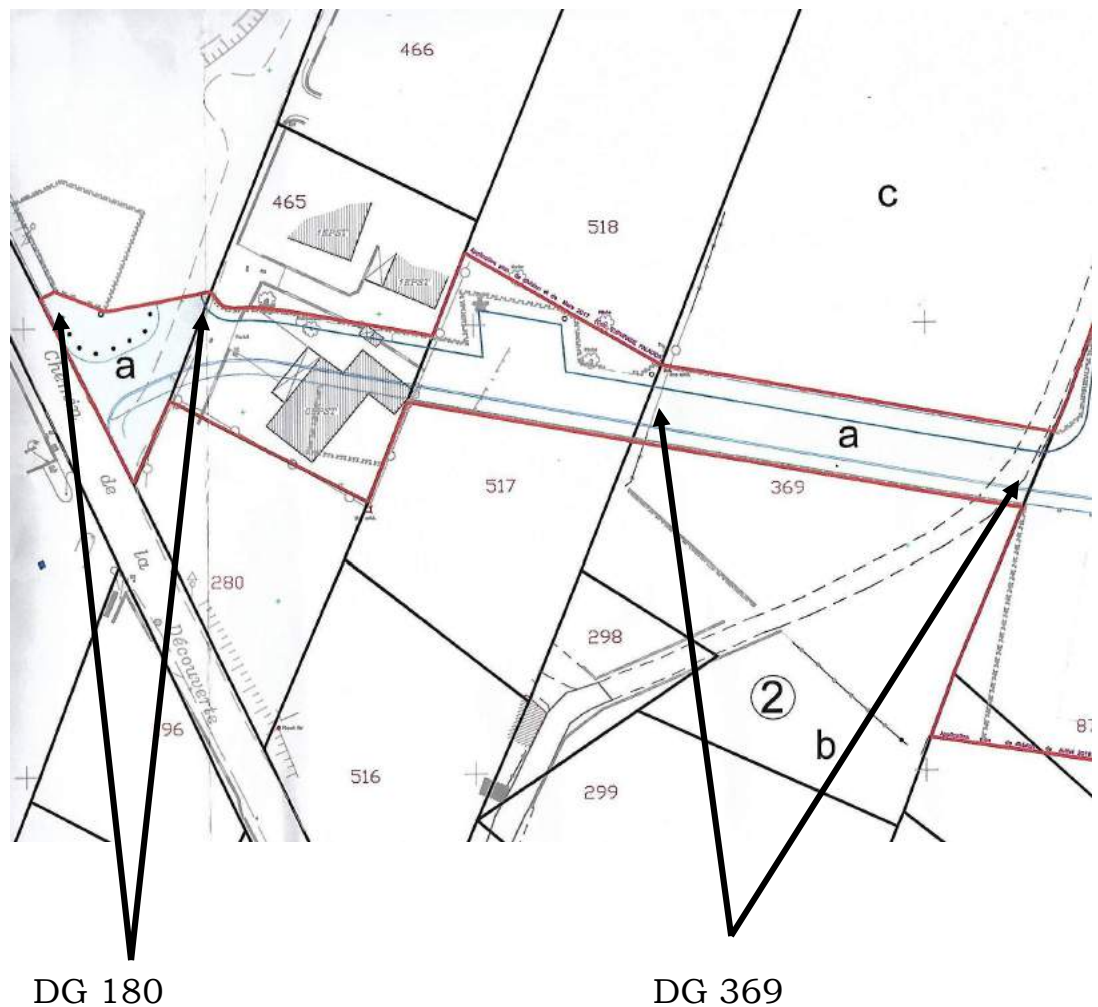
C'est pourquoi, il est essentiel de faire preuve d'une grande rigueur dans la prise en compte des éléments fournis par ces matrices, en n'en omettant aucun.

Tous les autres éléments obtenus, soit auprès des familles, soit auprès des hommes de loi ou autres, sont autant de renseignements bienvenus, mais dont l'authenticité et l'exhaustivité doivent être soigneusement vérifiées.

La prise en compte des matrices cadastrales dans la recherche de propriétaires est souvent la seule source fiable disponible.

3.4.3.3.2 Résultats de la détermination des parcelles

Il résulte de l'analyse concernant la cessibilité des parcelles que l'acquisition d'une partie de chacune des parcelles DG 180 et DG 369 paraît essentielle non seulement pour le maître d'ouvrage afin de lui permettre de poursuivre son programme, mais surtout pour offrir aux futurs occupants des logements, des conditions de déplacements en sécurité à l'intérieur du projet de construction de logements et permettre un accès aisé pour les secours aux habitants.



La déclaration d'utilité publique entraîne la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de RHI Le Plate.

L'acquisition de ces parcelles paraît essentielle non seulement pour le maître d'ouvrage afin de poursuivre son programme, mais surtout pour offrir aux futurs occupants des logements, des conditions de déplacements en sécurité.

3.4.3.4 Résultats concernant la RHI :

La RHI Le Plate de la commune de Saint Leu est destinée à réduire l'insalubrité dans le quartier du Plate, en proposant des logements décents aux personnes occupant des habitations insalubres. Elle concerne l'ensemble du bourg du Plate, où ont été répertoriés des logements que l'on peut considérer comme indignes.

Il est apparu, au cours de l'analyse du projet de RHI, un certain nombre de constatations ou d'observations, qui serviront de base à l'élaboration des conclusions.

La situation actuelle de la RHI est la suivante :

Au bilan, le plan de relogement concernerait 60 familles, selon une mise à jour de 2020 (en réduction par rapport au chiffre de 2009, qui était de 75 familles) et se traduit par 46 demandes de logement enregistrées, alors qu'on ne dénombre plus que 31 cases insalubres et 33 cases vides en 2020, contre 87 en 2012.

Au total au niveau de la RHI, le nombre de cases insalubres a diminué de 20 % en 8 ans.

En 2020, les projets RHI et SHLMR totalisent 40 logements futurs sur deux emplacements situés au sein, du périmètre de la RHI.

Le fonctionnement de la RHI se caractérise notamment, d'une part par la concession par la mairie, de la maîtrise d'ouvrage à la SHLMR et l'utilisation de crédits de l'Etat, d'autre part, par l'opération immobilière, avec l'implantation de nouvelles constructions et la vente des lots.

La concession passée entre la mairie de Saint Leu et la SHLMR est particulièrement conséquente, ce qui se traduit par des coûts de fonctionnement élevés et une maîtrise du projet plus difficile à contrôler pour la mairie.

Cette concession prend fin en 2021, il serait opportun de la proroger avant la prise de Décision d'Utilité Publique, afin d'apporter une garantie de la pérennité du montage de l'opération.

La concession a certes permis à la mairie de gérer plus facilement une opération de cette ampleur, mais le niveau de délégation très important coûte cher et peut engendrer des difficultés de fonctionnement.

La prorogation du contrat de concession, garante de la pérennité du montage de l'opération, devrait être effective avant la signature de la DUP.

L'important financement par l'Etat de la RHI, nécessite un suivi très rigoureux, tant par la SHLMR, que par la mairie et l'Etat, représenté par la DEAL.

L'utilisation des crédits de l'Etat est suivie avec soin par la DEAL.

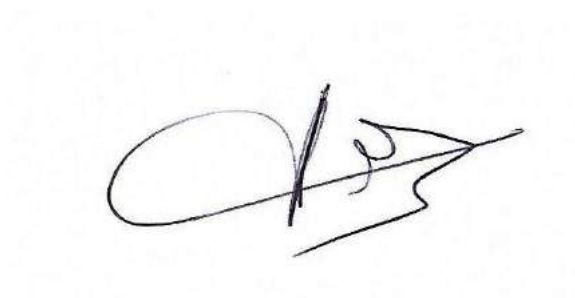
Le lien entre la RHI, territoire où sont constatées les situations d'insalubrité et la DUP, lieu de réalisation d'un programme immobilier destiné à compenser les déficiences constatées, doit se traduire par une unité de lieu, la plus étroite possible.

Il paraît important que les opérations de construction (DUP et SHLMR) soient implantées au sein du périmètre RHI, où les cases insalubres ont été constatées, offrant une meilleure visibilité.

Un équilibre doit être recherché entre une vente de lots au meilleur prix pour le constructeur en vue de pouvoir continuer les opérations sociales de constructions et l'espoir pour les plus démunis de réaliser une acquisition.

Une ouverture d'une partie des lots à l'accession sociale permettrait de rester dans l'esprit de la RHI, tout en favorisant une certaine mixité sociale.

Le présent rapport a été achevé à Saint Denis, le 15 janvier 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Rémond', is centered on the page. The signature is written in a cursive style with a large initial 'H' and a stylized 'R'.

Le commissaire enquêteur
Général (2S) Hubert Rémond

Le commissaire enquêteur déclare qu'il a mené ses travaux et tiré les conclusions correspondant à l'enquête publique dont il a été chargé, sans qu'aucun intérêt passé ou présent ne mette en cause son indépendance.

ANNEXES
AU RAPPORT D'ENQUETE
concernant l'opération de RHI « Le Plate »
en vue de la DUP, de la mise en compatibilité du PLU
de la commune de St LEU et
de la cessibilité des parcelles concernées

LISTE DES ANNEXES

- N° 1 : Arrêté préfectoral
- N° 2 : Désignation commissaire enquêteur
- N° 3 : Mission de l'aménageur (extrait de la concession)
- N° 4 : PV des observations remis à la SHLMR
- N° 5 : Journaux du 29/10
- N° 6 : Journaux du 17/10
- N° 7 : Application des mesures de précaution face à l'épidémie Covid
- N° 8 : Mise en garde à l'entrée de la permanence
- N° 9 : Courrier de notification

Annexes tirées à part