

CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
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



Commissaire enquêteur :

Hubert RÉMOND

<p style="text-align: center;"><u>CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS</u> <u>DU COMMISSAIRE ENQUETEUR,</u></p>

Les conclusions motivées et les avis du Commissaire Enquêteur découlent logiquement des remarques et observations formulées dans le rapport du commissaire enquêteur.

Dans le cas présent de l'enquête unique, les conclusions motivées et les avis doivent être présentés séparément, au titre de chacune des enquêtes regroupées dans cette enquête unique.

Elles sont donc les suivantes :

- conclusions et avis concernant la Déclaration d'Utilité Publique,
- conclusions et avis concernant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,
- conclusions et avis concernant la cessibilité des terrains.

Cependant, il est apparu, lors de l'analyse que les trois domaines abordés sont étroitement liés à la RHI elle-même, qui, tout au long du rapport, a fait l'objet de réflexions et de commentaires.

Il apparaît donc naturel d'ajouter en préambule des trois conclusions et avis précités, une conclusion générale sur la RHI, qui fera l'objet de propositions de la part du commissaire enquêteur.

**Conclusions générales concernant la RHI
(Résorption de l’Habitat Insalubre)
Le Plate à Saint Leu**

**Conclusions générales concernant la RHI
(Résorption de l’Habitat Insalubre)
Le Plate à Saint Leu**

Elaboration de l’enquête publique :

Le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion a désigné M. Hubert Rémond, comme commissaire enquêteur chargé de conduire l’enquête publique concernant 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.

Le Préfet de La Réunion a prescrit, par un arrêté du 9/10/2020, la mise à l’enquête publique du projet, élaboré par la SHLMR (Société d’Habitation à Loyer Modéré de la Réunion), responsable du projet, sous le contrôle de la mairie de Saint Leu.

Six permanences ont été prévues, les 17, 23, 27 novembre et 2, 12 et 17 décembre 2020.

Des registres d’enquête ont été ouverts et mis à la disposition du public pour la durée de l’enquête, à la mairie centrale de Saint Leu et la mairie annexe du Plate.

Dossier d’enquête publique :

Le commissaire enquêteur a demandé des modifications au dossier d’enquête publique initial. D’abord dans son titre : il s’agit d’une « enquête unique » et non des « enquêtes conjointes », puis dans son contenu, en y ajoutant notamment une courte synthèse et une photo aérienne pour faciliter sa compréhension par le public et dans sa forme, en remplaçant une pièce jugée illisible.

Lors de l’analyse du dossier, l’absence de mise à jour des données sur la RHI et l’accent quasi exclusif mis sur les VRD du projet au détriment du programme immobilier, ont rendu le dossier d’enquête peu convaincant.

Déroulement de l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur a rencontré des représentants des administrations publiques concernées par le projet.

Les formalités de publicité, prescrites par l'article 12 de l'arrêté, ont été accomplies dans les conditions réglementaires et contrôlées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a visité le secteur concerné par le projet, avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est tenue du 17 novembre au 17 décembre 2020, soit pendant une durée de 31 jours, ce qui est conforme à la réglementation et les six permanences prévues se sont déroulées sans incident.

L'ouverture, le déroulement et la clôture de l'enquête ont été effectués conformément à la réglementation et dans des conditions sanitaires satisfaisantes.

Bilan de l'enquête publique :

Quatorze personnes sont venues aux permanences du commissaire enquêteur pour déposer un total de douze observations sur les registres d'enquête.

Trois dossiers ont été remis au commissaire enquêteur.

Personne n'est venu en dehors des permanences.

Participation du public :

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

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, s'est rendu.

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.

Le fait qu'aucune observation n'ait été transmise par mail et que personne ne soit venu en mairie, dénote une préférence manifeste du public de rencontrer le commissaire enquêteur, pour essayer de mieux comprendre l'enquête et de pouvoir défendre ses intérêts.

Le projet, objet de l'enquête :

L'objet de la présente enquête unique, est la mise en oeuvre opérationnelle de la RHI, déclinée dans :

✚ La DUP (Déclaration d'Utilité Publique) dans laquelle 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.

Elle permet donc de s'assurer que les surfaces expropriées sont réellement indispensables à la réalisation du dit 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 éventuels 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.

✚ 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.

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

Conclusions sur la RHI :

Le dossier d'enquête n'a que très peu et de manière incomplète, pris en compte une information générale sur la RHI.

En particulier, le programme de logements de la RHI, n'a fait l'objet que de très peu d'information, non seulement dans le dossier d'enquête, où des chiffres présentés sur la RHI n'avaient pas été mis à jour et dataient parfois de près de 10 ans, mais aussi pour répondre aux demandes du commissaire enquêteur,

Le besoin des familles (évaluées à 60) , dans la réponse à la question du commissaire enquêteur (en réduction notable par rapport au chiffre du dossier de 2009, qui était de 75 familles), se traduit par 46 demandes de logement enregistrées et qu'il ne reste plus que 31 cases insalubres et 33 vide, sur 87 recensées dans le dossier en 2012, soit 20% de moins en 8 ans.

Au total, au niveau de la RHI, le nombre de cases insalubres a nettement diminué depuis 8 ans.

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

Le fait qu'il y ait une unité de lieu entre les programmes de logements et le périmètre de la RHI (où les cases insalubres ont été constatées), offre ainsi une meilleure visibilité à la RHI.

Parallèlement à ces programmes sociaux, des lots libres seront proposés à la vente, il serait particulièrement souhaitable qu'une partie des lots soit proposé à l'accession sociale permettant de rester dans l'esprit de la RHI, tout en favorisant une certaine mixité sociale

L'effort financier conséquent que consent l'Etat au profit du traitement de la RHI, nécessite qu'un suiti financier rigoureux soit mené tant au niveau de l'opérateur, que de la commune et évidemment de l'Etat.

Le niveau de délégation très important constaté dans la concession passée entre la mairie et la SHLMR, coûte cher et est susceptible d'engendrer des complications de fonctionnement, mais cela a permis à la mairie de mener à bien une opération de cette ampleur

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

Au terme de cette conclusion concernant la RHI, il est apparu pertinent pour le commissaire enquêteur, de tirer un bilan conclusif permettant de dégager quelques recommandations qu'il souhaite formuler au sujet de cette RHI

Bilan conclusif :

Eléments positifs :

- ✚ Concertation préalable positive,
- ✚ Formalités de publicité accomplies dans les conditions réglementaires,
- ✚ Ouverture, déroulement et clôture de l'enquête effectués conformément à la réglementation et dans des conditions sanitaires satisfaisantes,
- ✚ Accès au dossier d'enquête et recueil des observations se sont déroulés dans des conditions satisfaisantes,
- ✚ Importance de tenir des permanences à la mairie annexe du Plate,
- ✚ Les projets RHI et SHLMR totalisent 40 logements futurs sur deux emplacements situés au sein du périmètre de la RHI,
- ✚ Progrès au niveau du besoin des familles, évaluées à 60 sur 75 initialement, 46 demandes de logement enregistrées et plus que 31 cases insalubres et 33 vides, sur 87, au départ. Le progrès dans la réduction du nombre de cases insalubres est notable.
- ✚ 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.

Eléments perfectibles :

- L'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
- La prorogation du contrat de concession, qui s'achève en 2021, devrait être effective avant la signature de la DUP.
- Accent quasi exclusif mis sur les VRD du projet, au détriment du programme immobilier.

Eléments négatifs :

- Absence de mise à jour des données sur la RHI,
- Il est regrettable que le programme de logements de la RHI, n'ait fait l'objet de très peu d'information dans le dossier d'enquête,

RECOMMANDATIONS **au titre de la RHI**

Recommandations fortes :

- ❖ La prorogation du contrat de concession, qui s'achève en 2021, devrait être effective avant la signature de la DUP.
- ❖ L'ouverture d'une partie des lots à l'accession sociale permettrait de rester dans l'esprit de la RHI, tout en préservant une certaine mixité sociale.

Autres recommandations :

- ❖ Il est essentiel de mettre à jour le dossier d'enquête avant l'enquête publique, notamment dans le cas d'une RHI.
- ❖ Sur une enquête qui traite de RHI, l'accent doit être mis sur le programme immobilier, qui doit être abordé avec suffisamment de précision, plutôt que sur les VRD, de plus déjà réalisés.

**Conclusions motivées et avis du
commissaire enquêteur concernant la
Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des
acquisitions et travaux nécessaires au
projet de RHI (Résorption de l'Habitat
Insalubre) Le Plate**

**Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur
concernant la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des acquisitions
et travaux nécessaires au projet de RHI (Résorption de l'Habitat
Insalubre) Le Plate**

Elaboration de l'enquête publique :

Le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion a désigné M. Hubert Rémond, comme commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique concernant l'opération de RHI « Le Plate » en vue notamment de la Déclaration d'Utilité Publique.

Le Préfet de La Réunion a prescrit, par un arrêté du 9/10/2020, la mise à l'enquête publique du projet, élaboré par la SHLMR (Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion), responsable du projet, sous le contrôle de la mairie de Saint Leu.

Six permanences ont été prévues, les 17, 23, 27 novembre et 2, 12 et 17 décembre 2020.

Deux registres d'enquête ont été ouverts et mis à la disposition du public pour la durée de l'enquête, à la mairie centrale de Saint Leu et la mairie annexe du Plate.

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 positive**.

Dossier d'enquête publique :

Il s'agissait d'un dossier unique, comportant une partie spécifique concernant la DUP, à savoir une notice explicative, un plan de situation, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants et l'appréciation sommaire des dépenses.

Le commissaire enquêteur a demandé des modifications au dossier d'enquête publique initial. D'abord dans son titre : il s'agit d'une « enquête unique », puis dans son contenu, en y ajoutant notamment une courte synthèse et une photo aérienne pour faciliter sa compréhension par le public et dans sa forme, en remplaçant une pièce jugée illisible.

Lors de l'analyse du dossier, **le commissaire enquêteur a considéré que l'accent quasi exclusif mis sur les VRD du projet au détriment du programme immobilier, a rendu le dossier d'enquête peu convaincant.**

Cohérence de la DUP avec la réglementation :

Aucune contrainte n'est imposée au titre du Parc National.

Le commissaire enquêteur constate que 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 études au niveau de la commune de St Leu.

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

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

Le commissaire enquêteur estime que la cartographie du PPR met en évidence un risque lié à une ravine traversant la zone de la DUP. Une étude détaillée complémentaire a semblé souhaitable.

Le commissaire enquêteur demande de prendre en compte l'analyse topographique du secteur qui met en évidence des risques d'inondation, tant au niveau de l'emplacement du bâtiment situé dans le thalweg, que du dispositif d'assainissement qui doit comporter des sécurités adaptées.

Le commissaire enquêteur considère que 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.

Déroulement de l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur a rencontré, des représentants des administrations publiques concernées par le projet.

Les formalités de publicité, prescrites par l'article 12 de l'arrêté, ont été accomplies dans les conditions réglementaires et contrôlées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a visité le secteur concerné par le projet, avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est tenue du 17 novembre au 17 décembre 2020, soit pendant une durée de 31 jours, ce qui est conforme à la réglementation et les six permanences prévues se sont déroulées sans incident.

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

L'ouverture, le déroulement et la clôture de l'enquête ont été effectués conformément à la réglementation et dans des conditions sanitaires satisfaisantes.

Les formalités de publicité, prescrites par l'article 12 de l'arrêté, ont été accomplies dans les conditions réglementaires et contrôlées par le commissaire enquêteur.

Bilan de l'enquête publique :

Sur les **quatorze personnes présentes à des permanences** du commissaire enquêteur, **une seule** d'entre elles **est venue pour** le projet lui-même, **la DUP**, et a déposé une observation sur le registre d'enquête.

Les 3 dossiers remis au commissaire enquêteur ne concernaient pas la DUP.

Personne n'est venu en dehors des permanences.

L'objet de l'enquête :

L'objet de la présente enquête unique, a pour objectif d'aboutir à la mise en oeuvre opérationnelle de la RHI, qui est déclinée notamment dans La DUP (Déclaration d'Utilité Publique) dans laquelle 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.

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

Conclusion de l'enquête, en ce qui concerne la DUP :

Le commissaire enquêteur estime que l'analyse de la DUP a montré que **les deux parcelles proposées** par le responsable du projet, **pour une éventuelle expropriation sont indispensables au projet, car elles permettent seules un transit routier au travers du projet, gage du bon fonctionnement de la circulation** au sein du programme immobilier **et surtout de la sécurité des habitants.**

Dans ces conditions, **le commissaire enquêteur juge qu'il y a 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 est présenté d'une manière qui est apparue déséquilibrée, en omettant, en grande partie, la partie projet immobilier.

On peut regretter, en effet, 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.

En conséquence, une analyse topographique du secteur a été menée et 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 du niveau de son plancher, que du dispositif d'assainissement qui doit comporter des sécurités adaptées.

Bilan conclusif de la partie DUP de l'enquête unique :

Eléments positifs :

- + Concertation préalable positive,
- + Formalités de publicité accomplies dans les conditions réglementaires,
- + Ouverture, déroulement et clôture de l'enquête effectués conformément à la réglementation et dans des conditions sanitaires satisfaisantes,
- + Accès au dossier d'enquête et recueil des observations se sont déroulés dans des conditions satisfaisantes,
- + Aucune contrainte n'est imposée au titre du Parc National.
- + Le projet de RHI semble cohérent avec les orientations du SCoT,
- + La ZNIEFF voisine n'interfère pas avec le projet de DUP,
- + Les deux parcelles proposées sont indispensables au projet, car elles permettent seules un transit routier au travers du projet, gage de bon fonctionnement et de sécurité,
- + Il y a lieu de déclarer d'utilité publique le projet afin de permettre les expropriations nécessaires au projet, à savoir les parties concernées des parcelles DG 190 et 369.

Eléments perfectibles :

- 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 études au niveau de la commune de St Leu
- La cartographie du PPR met en évidence un risque lié à une ravine traversant la zone de la DUP. Une étude détaillée complémentaire a semblé souhaitable.
- L'analyse topographique du secteur met en évidence des risques d'inondation, qu'il convient de prendre en compte, tant au niveau de l'emplacement du bâtiment situé dans le thalweg, que du dispositif d'assainissement qui doit comporter des sécurités adaptées.
- 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.

Eléments négatifs :

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur considère que les conclusions tirées de l'exploitation du rapport font apparaître un bilan nettement positif en faveur du projet.

Un certain nombre de points pourraient faire l'objet d'améliorations, d'orientations possibles, voire de réflexions prospectives, mais ne mettent en aucune façon en cause la validité du projet.

Plusieurs sujets font l'objet de recommandations.

En conséquence,
après avoir étudié le dossier, exploité les observations,
élaboré le rapport d'enquête et tiré ses conclusions motivées,
**le commissaire enquêteur, en toute indépendance,
émet**

un avis favorable

à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de RHI

Le commissaire enquêteur formule les recommandations suivantes :

RECOMMANDATIONS au titre de la DUP


Recommandations fortes :

- ❖ La cartographie du PPR présentant un risque lié à une ravine traversant la zone de la DUP, une analyse topographique du secteur a mis en évidence des risques d'inondation, qu'il convient de prendre en compte, tant au niveau de l'emplacement du bâtiment situé dans le thalweg, que du dispositif d'assainissement qui doit comporter des sécurités adaptées.

Autres recommandations :

- ❖ Il serait souhaitable de réexaminer la séparation entre les SAGE Ouest et Sud, fixée à la ravine du Cap, qui semble peu cohérente au plan de l'importance des ravines et inefficace pour mener des travaux au niveau de la commune de St Leu.
- ❖ 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.
- ❖ Sur une enquête qui traite de DUP, l'accent devrait être mis sur le programme immobilier, avec suffisamment de précision, plutôt que sur les VRD, de plus déjà réalisés, du projet.

**Avis formulé à Saint Denis,
le 15 janvier 2021.**



Le commissaire enquêteur
Hubert Rémond

**Conclusions motivées et avis du
commissaire enquêteur concernant la mise
en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de Saint Leu**

**Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur
concernant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de Saint Leu**

Elaboration de l'enquête publique :

Le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion a désigné M. Hubert Rémond, comme commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique concernant l'opération de RHI « Le Plate » en vue notamment de la mise en compatibilité du PLU.

Le Préfet de La Réunion a prescrit, par un arrêté du 9/10/2020, la mise à l'enquête publique du projet, élaboré par la SHLMR (Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion), responsable du projet, sous le contrôle de la mairie de Saint Leu.

Six permanences ont été prévues, les 17, 23, 27 novembre et 2, 12 et 17 décembre 2020.

Deux registres d'enquête ont été ouverts et mis à la disposition du public pour la durée de l'enquête, à la mairie centrale de Saint Leu et la mairie annexe du Plate.

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 positive**.

Dossier d'enquête publique :

Il s'agissait d'un dossier unique, comportant une partie spécifique concernant la mise en compatibilité du PLU, à savoir le PV de l'examen conjoint préalable des dispositions pour la mise en compatibilité du PLU par l'Etat, la commune et les PPA (Personnes Publiques Associées).

Le commissaire enquêteur a demandé des modifications au dossier d'enquête publique initial. D'abord dans son titre : il s'agit d'une « enquête unique », puis dans son contenu, en y ajoutant notamment une courte synthèse et une photo aérienne pour faciliter sa compréhension par le public et dans sa forme, en remplaçant la pièce comportant le plan de l'ER 33, jugée illisible.

Lors de l'analyse du dossier, le commissaire enquêteur a considéré que l'accent quasi exclusif mis sur les VRD du projet au détriment du programme immobilier, a rendu le dossier d'enquête peu convaincant.

Déroulement de l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur a rencontré des représentants des administrations publiques concernées par le projet.

Les formalités de publicité, prescrites par l'article 12 de l'arrêté, ont été accomplies dans les conditions réglementaires et contrôlées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a visité le secteur concerné par le projet, avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est tenue du 17 novembre au 17 décembre 2020, soit pendant une durée de 31 jours, ce qui est conforme à la réglementation et les six permanences prévues se sont déroulées sans incident.

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

L'ouverture, le déroulement et la clôture de l'enquête ont été effectués conformément à la réglementation et dans des conditions sanitaires satisfaisantes.

Les formalités de publicité, prescrites par l'article 12 de l'arrêté, **ont été accomplies dans les conditions réglementaires** et contrôlées par le commissaire enquêteur.

Bilan de l'enquête publique :

Sur les quatorze personnes présentes à des permanences du commissaire enquêteur, **aucune n'est venue** pour l'emplacement réservé n° 33 et la mise en compatibilité du PLU.

Personne n'est venu en dehors des permanences.

L'objet de l'enquête :

L'objet de la présente enquête unique, a pour objectif d'aboutir à la mise en oeuvre opérationnelle de la RHI, qui est déclinée notamment dans la mise en compatibilité du PLU, indispensable à la déclaration d'utilité publique.

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

Conclusion de l'enquête, en ce qui concerne la compatibilité avec le PLU :

Le commissaire enquêteur juge que la levée de l'emplacement réservé n° 33 entraîne la mise en compatibilité du PLU.

Le commissaire enquêteur considère que 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 implantée en zone actuellement classée AUc (A Urbaniser), au PLU.

Il conviendra d'obtenir l'accord de la mairie pour que le secteur des travaux soit classé en zone constructible, en temps voulu.

Le commissaire enquêteur rappelle que l'ouverture de la zone AUc à l'urbanisation peut nécessiter une modification ou une révision du PLU.

Bilan conclusif de la partie mise en compatibilité avec le PLU de l'enquête unique :

Eléments positifs :

- + Concertation préalable positive,
- + Formalités de publicité accomplies dans les conditions réglementaires,
- + Ouverture, déroulement et clôture de l'enquête effectués conformément à la réglementation et dans des conditions sanitaires satisfaisantes,
- + Accès au dossier d'enquête et recueil des observations se sont déroulés dans des conditions satisfaisantes,
- + Importance de tenir des permanences à la mairie annexe du Plate,
- + 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.

Eléments perfectibles :

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

Eléments négatifs :

- Néant

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur considère que les conclusions tirées de l'exploitation du rapport font apparaître un bilan très positif en faveur de la mise en compatibilité du PLU.

Un certain nombre de points pourraient faire l'objet d'améliorations, d'orientations possibles, voire de réflexions prospectives, mais ne mettent en aucune façon en cause la validité du projet.

Un sujet fait l'objet de recommandation.

En conséquence,
après avoir étudié le dossier, exploité les observations,
élaboré le rapport d'enquête et tiré ses conclusions motivées,

**le commissaire enquêteur, en toute indépendance,
émet**

un avis favorable

à la mise en compatibilité du PLU de Saint Leu

Le commissaire enquêteur formule la recommandation suivante :

RECOMMANDATION

au titre de la mise en compatibilité du PLU

- ❖ Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc concernée par le projet.

**Avis formulé à Saint Denis,
le 15 janvier 2021.**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Rémond', written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.

Le commissaire enquêteur
Hubert Rémond

**Conclusions motivées et avis du
commissaire enquêteur concernant la
cessibilité des terrains nécessaires pour la
réalisation des travaux de l’opération**

**Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur
concernant la cessibilité des terrains nécessaires pour la
réalisation des travaux de l'opération**

Tient lieu de procès-verbal d'opération
(au titre de l'article R 131-9 du code de l'expropriation)

Elaboration de l'enquête publique :

Le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion a désigné M. Hubert Rémond, comme commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique concernant l'opération de RHI « Le Plate » en vue notamment de la cessibilité des parcelles concernées par le projet de RHI au Plate sur la commune de Saint Leu.

Le Préfet de La Réunion a prescrit, par un arrêté du 9/10/2020, la mise à l'enquête publique du projet, élaboré par la SHLMR (Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion), responsable du projet, sous le contrôle de la mairie de Saint Leu.

Six permanences ont été prévues, les 17, 23, 27 novembre et 2, 12 et 17 décembre 2020.

Deux registres d'enquête ont été ouverts et mis à la disposition du public pour la durée de l'enquête, à la mairie centrale de Saint Leu et la mairie annexe du Plate.

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 positive**.

Dossier d'enquête publique :

Il s'agissait d'un dossier unique, comportant une partie spécifique concernant la cessibilité des parcelles, à savoir un plan parcellaire et un état parcellaire.

Le commissaire enquêteur a demandé des modifications au dossier d'enquête publique initial. D'abord dans son titre : il s'agit d'une « enquête unique », puis dans son contenu, en y ajoutant notamment une courte synthèse et une photo aérienne pour faciliter sa compréhension par le public et dans sa forme, en remplaçant une pièce jugée illisible.

Lors de l'analyse du dossier, le commissaire enquêteur a considéré que l'accent quasi exclusif mis sur les VRD du projet au détriment du programme immobilier, a rendu le dossier d'enquête peu convaincant.

Déroulement de l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur a rencontré, des représentants des administrations publiques concernées par le projet.

Les formalités de publicité, prescrites par l'article 12 de l'arrêté, ont été accomplies dans les conditions réglementaires et contrôlées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a visité le secteur concerné par le projet, avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est tenue du 17 novembre au 17 décembre 2020, soit pendant une durée de 31 jours, ce qui est conforme à la réglementation et les six permanences prévues se sont déroulées sans incident.

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

L'ouverture, le déroulement et la clôture de l'enquête ont été effectués conformément à la réglementation et dans des conditions sanitaires satisfaisantes.

Les formalités de publicité, prescrites par l'article 12 de l'arrêté, **ont été accomplies dans les conditions réglementaires** et contrôlées par le commissaire enquêteur.

Bilan de l'enquête publique :

Sur les quatorze personnes présentes à des permanences du commissaire enquêteur, **treize d'entre elles sont venues pour l'enquête parcellaire** et ont déposé un total de onze observations sur les registres d'enquête, qui ont concerné une seule parcelle.

Les 3 dossiers remis au commissaire enquêteur concernaient également le parcellaire et plus particulièrement la liste des héritiers présumés de la même parcelle.

Personne n'est venu en dehors des permanences.

L'objet de l'enquête :

L'objet de la présente enquête unique, a pour l'objectif d'aboutir à la mise en oeuvre opérationnelle de la RHI, qui est déclinée notamment dans la cessibilité des terrains avec la présente enquête qui 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.

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

Conclusion de l'enquête, en ce qui concerne le parcellaire :

Pour la recherche des propriétaires, le seul document irréfutable est l'extrait de matrice cadastrale, qui a cependant le défaut d'être mis à jour avec des délais.

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

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.

Le commissaire enquêteur considère que la prise en compte des matrices cadastrales dans la recherche de propriétaires est essentielle, car elle représente souvent le seul élément tangible disponible.

Le commissaire enquêteur estime qu'après des débuts difficiles la notification a été effective et a respecté les procédures administratives en vue de la recherche des héritiers des parcelles susceptibles d'être expropriées.

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

La majorité du public venu aux permanences, a émis un avis favorable à la cession de la parcelle DG369.

Le commissaire enquêteur juge l'acquisition des terrains d'assiette, nécessaire à la réalisation du projet de RHI Le Plate.

Bilan conclusif de la partie parcellaire de l'enquête unique :

Eléments positifs :

- + Concertation préalable positive,
- + Formalités de publicité accomplies dans les conditions réglementaires,
- + Ouverture, déroulement et clôture de l'enquête effectués conformément à la réglementation et dans des conditions sanitaires satisfaisantes,
- + Accès au dossier d'enquête et recueil des observations se sont déroulés dans des conditions satisfaisantes,
- + Importance de tenir des permanences à la mairie annexe du Plate,
- + La majorité du public venu aux permanences, a émis un avis favorable à la cession de la parcelle DG369.
- + L'acquisition de parcelles est nécessaire au projet.
- + La déclaration d'utilité publique entraîne la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de RHI Le Plate

Eléments perfectibles :

- Après des débuts difficiles la notification a été effective et a respecté les procédures administratives en vue de la recherche des héritiers des parcelles destinées à être expropriées.
- La prise en compte des matrices cadastrales dans la recherche de propriétaires est essentielle, car elle représente souvent le seul élément tangible disponible.

Eléments négatifs

- Néant

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur considère que les conclusions tirées de l'exploitation du rapport font apparaître un bilan positif en faveur du projet.

Un certain nombre de points pourraient faire l'objet d'améliorations, d'orientations possibles, voire de réflexions prospectives, mais ne mettent en aucune façon en cause la validité du projet.

Un sujet fait l'objet d'une recommandation.

En conséquence,
après avoir étudié le dossier, exploité les observations,
élaboré le rapport d'enquête et tiré ses conclusions motivées,

**le commissaire enquêteur, en toute indépendance,
émet**

un avis favorable

au projet d'acquisition des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation de la résorption de l'habitat insalubre (RHI) Le Plate sur le territoire de la commune de Saint-Leu.

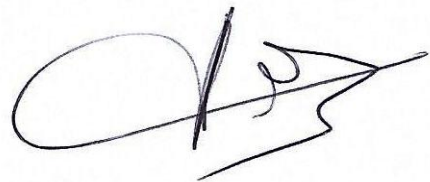
Le commissaire enquêteur formule la recommandation suivante :

RECOMMANDATION

au titre de la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation des travaux de l'opération

- ❖ Le commissaire enquêteur recommande que la prise en compte des matrices cadastrales dans la recherche de propriétaires soit une priorité absolue, car elle représente souvent le seul élément tangible disponible.

**Avis formulé à Saint Denis,
le 15 janvier 2021.**



Le commissaire enquêteur
Hubert Rémond

RECAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

Recommandations fortes :

- ❖ La prorogation du contrat de concession de la RHI devrait être effective avant la signature de la DUP.
- ❖ L'ouverture d'une partie des lots à l'accession sociale permettrait de rester dans l'esprit de la RHI, tout en préservant une certaine mixité sociale.
- ❖ La cartographie du PPR présentant un risque lié à une ravine traversant la zone de la DUP, une analyse topographique du secteur a mis en évidence des risques d'inondation, qu'il convient de prendre en compte, tant au niveau de l'emplacement du bâtiment situé dans le thalweg, que du dispositif d'assainissement qui doit comporter des sécurités adaptées.

Recommandations spécifiques :

- ❖ Il serait souhaitable de réexaminer la séparation entre les SAGE Ouest et Sud, fixée à la ravine du Cap, qui semble peu cohérente au plan de l'importance des ravines et inefficace pour mener des travaux au niveau de la commune de St Leu.
- ❖ 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.
- ❖ Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc concernée par le projet.

Recommandations générales :

- ❖ Il est essentiel de mettre à jour le dossier d'enquête avant l'enquête publique, notamment dans le cas d'une RHI.
- ❖ Sur une enquête qui traite de RHI, l'accent doit être mis sur le programme immobilier, qui doit être abordé avec suffisamment de précision, plutôt que sur les VRD, de plus déjà réalisés.
- ❖ Le commissaire enquêteur recommande que la prise en compte des matrices cadastrales dans la recherche de propriétaires soit une priorité absolue, car elle représente souvent le seul élément tangible disponible.