

AFFAIRE N° 15. - Projet d'acquisition de terrains destinés à la réalisation d'habitat très social à la Montagne

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Parallèlement à l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols qui vous a été soumis lors de votre précédente session, la municipalité travaille depuis plusieurs mois, en collaboration avec la Direction Départementale de l'Équipement, à la mise sur pied d'un programme pluriannuel d'acquisitions foncières en vue de permettre la réalisation d'opérations d'habitat très social susceptibles de couvrir les besoins recensés en matière de résorption de l'habitat insalubre à l'occasion de l'étude du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la côte Nord de l'Île.

Ces travaux ont permis d'évaluer entre 250 et 300 le nombre de logements nécessaires sur le seul secteur de la Montagne, et de retenir cinq terrains bien intégrés au schéma général de l'agglomération, desservis par la voirie et proches des équipements. Ces terrains ont fait l'objet d'une enquête d'utilité publique qui s'est déroulée du 12 au 30 juin 1978.

Or, le Commissaire enquêteur, désigné à cet effet, a émis un avis défavorable pour les deux terrains suivants :

- Terrain cadastré section BX n° 28 (lieudit Piton Trésor) :

Terrain desservi par le chemin de Cotte, situé à proximité du futur C.E.S, et dont seule la partie basse, encaissée en forme d'amphithéâtre, serait acquise pour un aménagement intéressant une cinquantaine de logements.

Le Commissaire Enquêteur estime, pour ce terrain, que "l'utilité publique ne paraît pas compatible avec les charges que devra supporter l'expropriant (coût des VRD) et le souci de ménager des intérêts privés fondés à se prévaloir d'atteintes sérieuses et sans contrepartie à la jouissance de leur propriété et à la qualité de leur vie".

- Terrain cadastré section BZ n° 1 à 6 (entre la ravine Bailly, le chemin Neuf et le ruisseau Capot) :

D'une surface totale d'environ 10 hectares, ce terrain en partie boisé, situé en zone NAU du P.O.S, pourrait être utilisé pour la réalisation d'une opération mixte où les accidents du relief et la végétation existants distribueraient un schéma d'implantation des parcelles.

Le Commissaire Enquêteur est d'avis qu' "un terrain d'entente pourrait être trouvé avec le propriétaire des lieux pour envisager le transfert de ce lot sur la partie de son terrain qu'il possède au nord du chemin Neuf".

Compte tenu de ces deux avis défavorables du Commissaire Enquêteur, il vous appartient, aux termes de l'article R. 11-13 du Code de l'Expropriation, d'émettre votre avis sur cette affaire par délibération motivée, faute de quoi le Conseil Municipal sera regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Je vous précise que si vous estimez devoir renoncer à l'acquisition des terrains envisagés, ou en réduire la superficie, il conviendra de rechercher d'autres terrains pour satisfaire la totalité des besoins.

Je vous demande votre avis sur cette affaire.

LE MAIRE donne lecture de l'avis des Commissions : "Les Commissions à la majorité proposent de ne retenir la déclaration d'utilité publique que pour le terrain n° 3 ; le terrain n° 1 étant déjà propriété communale n'est plus concerné".

LE MAIRE. - Mesdames et Messieurs, je vous sou mets le rapport dont lecture vient de vous être donnée.

M. GERARD Marc. - Ici, il y a confusion ; d'une part, parce que le procès-verbal de déclaration était mal rédigé puisqu'il était question d'acquisition et d'autre part, on nous a montré un plan sur lequel il y avait cinq terrains.

LE MAIRE. - Nous avons interrogé sur un des deux terrains.

M. GERARD Marc. - En ce qui concerne le premier terrain, j'estime personnellement qu'il est difficile de suivre les conclusions du Commissaire-Enquêteur qui souhaite qu'on renonce à déclarer d'utilité publique un terrain, parce que cela risque de porter atteinte au voisinage qui ne veut pas avoir de lotissement social dans ses environs.

Mais j'estime qu'il faut revoir cet avis du Commissaire-Enquêteur. En aucun cas, on ne peut s'associer à cet avis.

Actuellement, nous avons beaucoup de difficultés pour faire des réalisations d'habitat social sur la commune alors que nous pouvons pratiquement bâtir, du moment où nous avons le terrain, sans aucun prêt de la part du bénéficiaire.

Je crois qu'il faut que nous profitons de cette affaire pour mener une réflexion assez poussée.

Je sais que lorsqu'une commune veut acheter un terrain et le mettre en réserve foncière immédiatement, cela choque de nombreuses personnes et moi le premier. Mais, dans le passé, lorsque nous avons des terrains, nous avons fait certaines réalisations qui ne se seraient jamais faites si nous n'avions pas le terrain.

Pour la réalisation du Lycée du Butor : il fallait dix hectares au départ. Nos prédécesseurs avaient acheté quarante hectares à l'époque, ce qui nous a permis d'aménager les terrains de sport dans les environs.

J'aimerais, pour ma part, que nous menions une réflexion très poussée là-dessus parce que nous risquons d'avoir des problèmes dans l'avenir.

Dr GERARD Gilbert. - Cela sous-entend qu'il y a un plan global d'aménagement foncier.

LE MAIRE. - Nous sommes dans des zones d'Intervention Foncière (Z.I.F), des Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D), des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C). Tous les terrains qui se trouvent dans ces zones sont susceptibles d'être achetés.

S'il y a vente, le notaire est tenu de nous prévenir immédiatement, et si le terrain nous intéresse, nous stoppons la transaction ; si le terrain ne nous intéresse pas, la transaction doit se faire à un prix voisin du prix des domaines.

Dr BOYER Gilbert. - Il faut voir le problème de l'habitat social sur un plan d'ensemble. J'espère que ce plan tiendra compte des réalités de Bois de Nèfles, Domenjod, Boufia et du secteur de l'Est.

LE MAIRE. - Il est très difficile de trouver des terrains dans ces secteurs.

Dr BOYER Gilbert. - A Saint-François, il y a des terrains à vendre et le climat est très bon.

LE MAIRE. - Ce n'est pas une question de climat. Il faut avoir des terrains suffisamment grands pour faire des petites unités de 50 à 70 logements.

Je suis d'accord avec vous qu'il faudrait les faire dans des endroits où il y a

des bidonvilles criants, mais ces terrains sont très chers et sont occupés. On m'a promis de chercher un financement pour permettre à la municipalité d'acheter les terrains.

Dr GERARD Gilbert. - Il y avait un projet de la SIDR dans les Bas de Bellepierre où nous avons déjà la maîtrise du terrain.

LE MAIRE. - Nous n'avons pas la maîtrise. La SIDR a acheté un petit terrain, mais elle n'a pas assez d'argent pour acheter le reste. Nous sommes donc obligés de prendre sur l'enveloppe que nous avons à la CDC pour acheter.

Dr GERARD Gilbert. - Le projet d'aménagement des Bas de Bellepierre devait être livré le 31 août 1978 et cela n'a pas été fait.

LE MAIRE. - Nous prendrons contact avec le GEP pour cette affaire.

Je voudrais quand même attirer votre attention sur cette histoire de réserves foncières. Une commune ne peut faire de l'urbanisme, du POS, que si elle maîtrise son profit. Dans le cas contraire, elle va vers la catastrophe.

Jusqu'à maintenant, la Montagne a été protégée. En maîtrisant tout ce projet, nous allons protéger en même temps cette région. Actuellement, les terrains disponibles valables et pouvant être exploités dans les dix ans, se trouvent à la Montagne.

Si nos prédécesseurs avaient maîtrisé d'autres secteurs, aujourd'hui, nous n'aurions pas eu ces problèmes.

Dr BOYER Gilbert. - Je suis entièrement d'accord avec vous sur ce point. Je n'ai qu'un seul souhait : c'est que vous continuiez à le faire de la même façon intelligente que vous l'avez fait jusqu'à ce jour.

Je tiens à préciser encore un point : si nous maîtrisons le foncier de cette manière, nous empêchons une certaine spéculation qui se fait sur certains propriétaires.

LE MAIRE. - Revenons à l'affaire n° 15.

Pour le terrain cadastré section BZ n° 1 : nous en avons déjà parlé lors du dernier Conseil Municipal ; nous avons dit que ce terrain était boisé et qu'il y aurait des poches pour que chaque enfant puisse construire sa maison.

Cette décision a été votée. En conséquence, je crois qu'il faut abandonner ce projet.

Néanmoins, je reste convaincu qu'il faut suivre l'avis du Commissaire-Enquêteur : "Un terrain d'entente pourrait être trouvé avec le propriétaire des lieux pour envisager le transfert de ce lot sur la partie de son terrain qu'il possède au Nord du Chemin Neuf".

Effectivement, de l'autre côté du chemin, il y a une portion de terrain qui pourrait nous intéresser. Mais cela va faire encore l'objet d'une enquête et va rentrer probablement dans le cadre de cette réflexion dont je vous parlais, il y a un instant.

En ce qui concerne le terrain cadastré BX n° 28, j'estime qu'il faut suivre le Commissaire-Enquêteur dans ses conclusions telles qu'elles sont exprimées ici.

M. HOARAU Marcel. - Il faudrait quand même vérifier le coût des VRD. Est-ce que la voie d'accès est communale ?

LE MAIRE. - Cette voie est assez particulière. Tous les riverains avaient demandé qu'elle le soit. Le propriétaire n'a pas donné son accord.

Dr GERARD Gilbert. - Il y aura un problème de VRD abrs. Il vaut mieux laisser tomber.

M. Marc GERARD. - Je propose de discuter de tout cela lors de la réflexion sur l'ensemble des terrains ; nous prendrons une décision après.