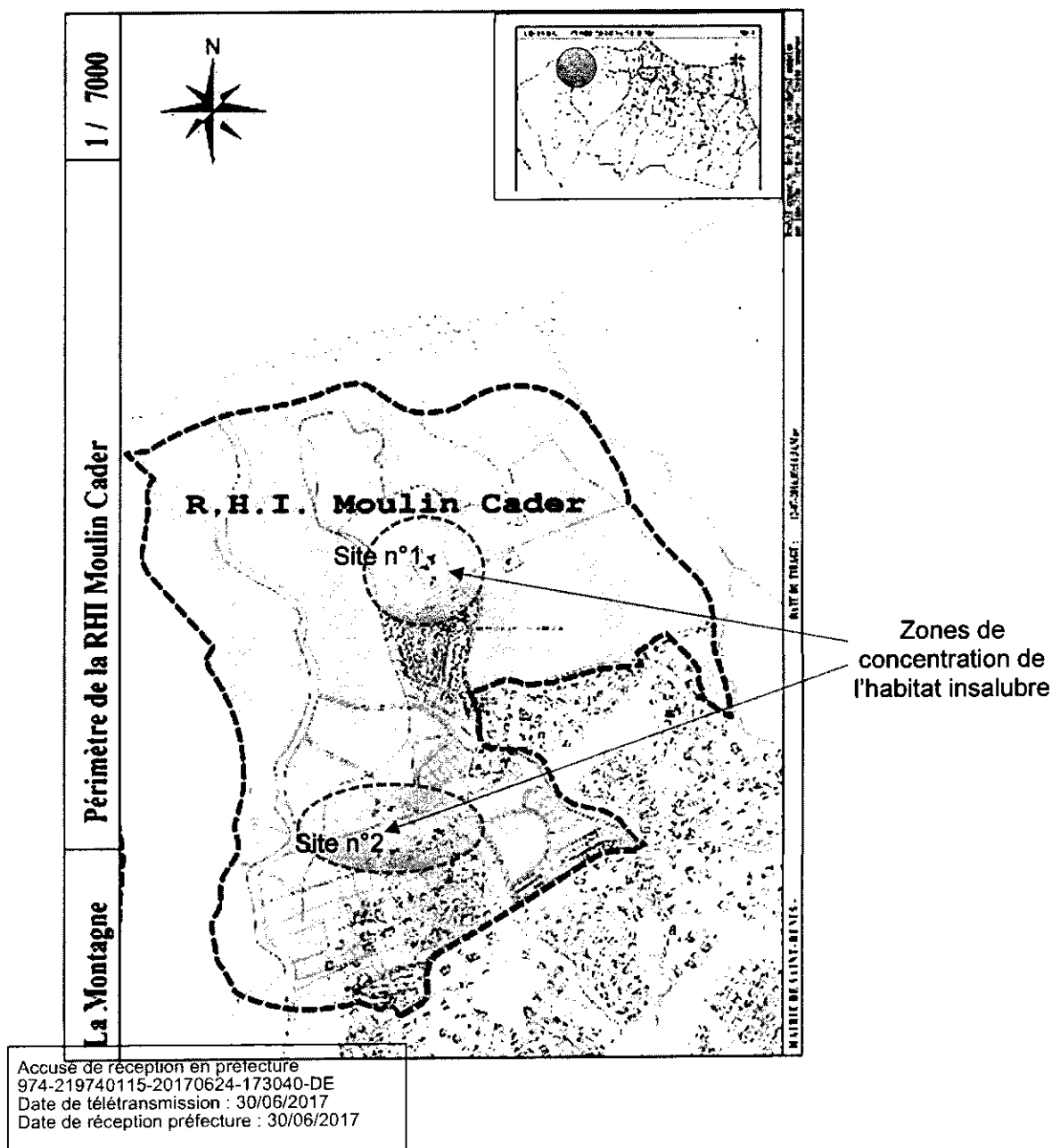


OBJET **Opération de RHI sur le secteur de Moulin Cader à la Montagne**
Lancement de la procédure d'expropriation sur le périmètre du site n° 2
Constitution des dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire

Le secteur de Moulin Cader s'étend de part et d'autre du chemin Neuf à la Montagne sur un secteur relativement vaste, délimité :

- au nord, par la Route du Littoral,
- au sud, par la RD 41 et la Ravine Grand Fond,
- à l'ouest, par la Grande Ravine,
- et à l'est, par la RD 41 et la Ravine Capot.



En 2008, l'étude des zones d'habitat précaire et insalubre (ZHPI) menée par l'Agorah a recensé sur la Montagne, secteur de Moulin Cader, 24 poches d'insalubrité regroupant 92 logements insalubres.

En novembre 2009, la Commune a approuvé l'engagement d'une étude de faisabilité pour une opération de résorption de l'habitat insalubre sur le secteur qui a démarré fin 2010.

L'étude de faisabilité a mis en évidence une insalubrité relativement faible sur une grande partie du secteur d'étude mais aussi des poches résiduelles caractérisées parfois par une concentration importante. Ces poches sont principalement situées de part et d'autre du chemin Moulin Cader ; l'une sur du foncier communal (site n° 1) et l'autre sur des terrains privés difficiles d'accès (site n° 2).

Pour pouvoir mettre en œuvre une opération d'aménagement en vue d'une sortie d'insalubrité, une étude pré-opérationnelle a été engagée en 2014. Les conclusions de cette étude ont été communiquées à la Ville en octobre 2015. La capacité de ces deux sites permettrait notamment la réalisation de 96 logements neufs comprenant :

- 40 logements locatifs sociaux (LLS) en collectif,
- 14 logements locatifs sociaux (LLS) en maisons de ville,
- 28 logements évolutifs sociaux (LES),
- 3 logements aidés type PTZ
- 11 dossiers d'amélioration

Ce programme de logements neufs pourrait ainsi permettre de résorber l'insalubrité recensée sur place mais également répondre en partie aux besoins de relogement qui ne peuvent être satisfaits sur le reste du périmètre d'étude. Le démarrage de l'opération est souhaité pour courant 2018.

Dans ce cadre et afin de s'assurer la parfaite maîtrise du calendrier de réalisation de ce programme de résorption de l'habitat insalubre à la Montagne, en lien avec les services de l'Etat, la Commune souhaite engager les procédures d'acquisitions (amicales et forcées) qui lui sont ouvertes, notamment sur les terrains privés identifiés sur le site n° 2 de Moulin Cader.

Aussi les services communaux ont été chargés de saisir France Domaine afin de disposer rapidement de la valeur vénale de ces terrains et engager prochainement là où c'est possible des discussions de négociation amiable.

Parallèlement, la Commune souhaite pouvoir engager en parallèle une procédure d'expropriation à l'encontre des terrains privés concernés (site n°2) ; notamment en vue de lever toutes situations de blocage du projet (problèmes de successions non réglées, de prétentions financières trop importantes, etc.)

Le périmètre de la DUP peut être fixé conformément au plan de situation joint ci-après, soit :

- à l'ouest, par la Grande Ravine,
- à l'est, par le Ruisseau Grand Fond,
- au nord, par les parcelles privées cadastrées section EI 296 et 297 présumées appartenir à la succession de Monsieur DALLELE Léon,
- au sud, par le front bâti du Lotissement Commins.

Le dossier d'enquête parcellaire porterait donc, sauf modification ultérieure, sur les terrains privés inclus dans ce périmètre et plus précisément identifiés dans la liste indicative située en annexe. Pour des questions de mise en œuvre, il est prévu aujourd'hui de ne pas mener les enquêtes de DUP et parcellaire de manière conjointe.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173040-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017

Il est également précisé que l'opération de RHI Moulin Cader serait réalisée sous la forme d'une concession d'aménagement (au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme). Il apparaît donc judicieux de prévoir d'ores-et-déjà que l'arrêté de DUP puisse être libellé au bénéfice du concessionnaire même si celui-ci n'a pas encore été retenu ; la procédure de mise en concurrence devant être prochainement lancée.

A ce stade, le bilan prévisionnel de l'aménagement du site n°2 de la RHI Moulin Cader est fixé à 5 116 609,00 euros HT, pour un montant de recettes estimé à hauteur de 2 470 330.00 euros HT. Le montant du déficit de l'opération sur le site n°2 de la RHI Moulin Cader s'élèverait par conséquent de 2 646 279,00 euros HT.

Au vu de ces éléments, l'opération d'expropriation serait réalisée sur la base de l'article R.112-4 du Code d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique du projet devra donc comprendre :

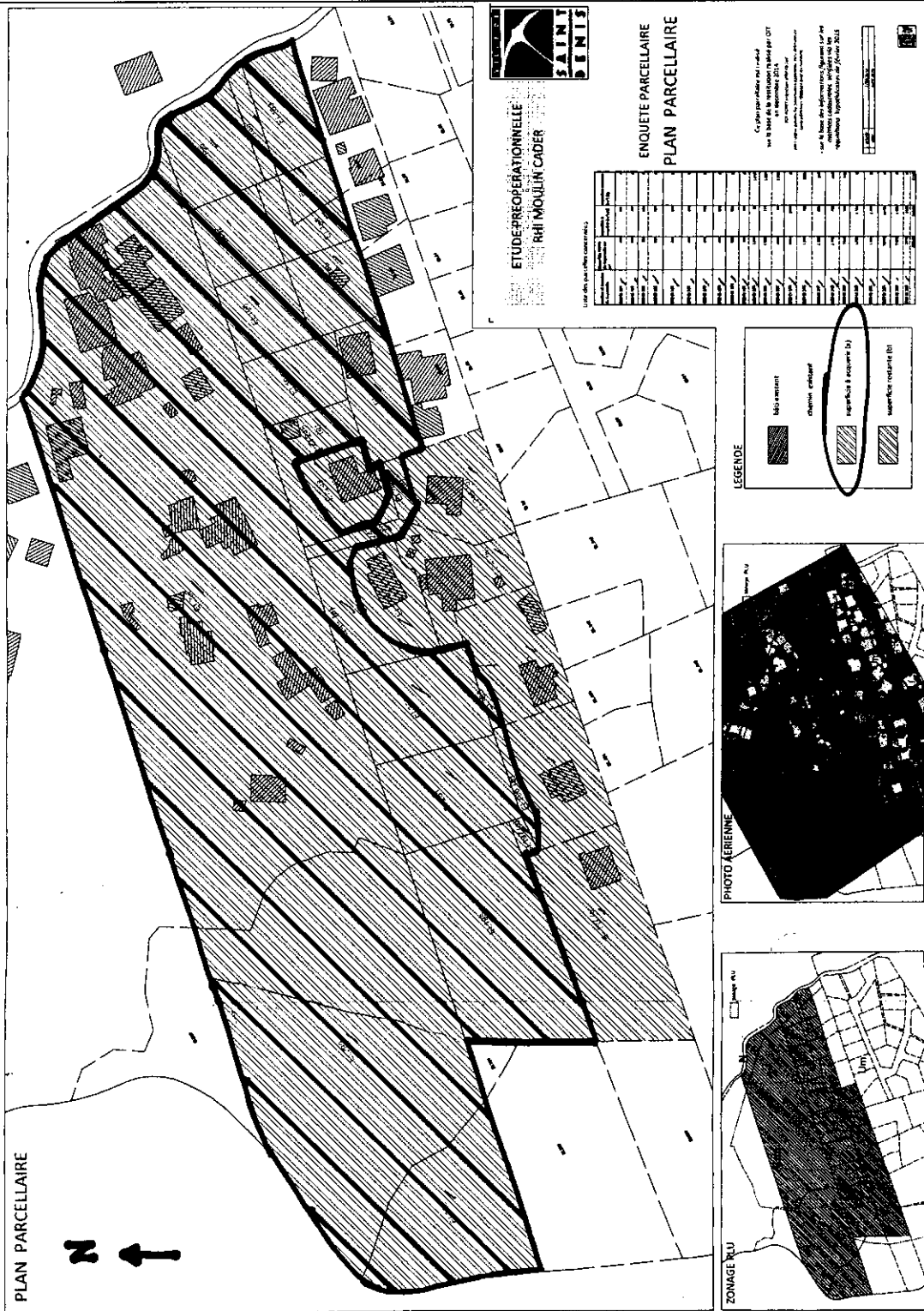
- 1° une notice explicative,
- 2° un plan de situation,
- 3° le plan général des travaux,
- 4° les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 5° l'appréciation sommaire des dépenses,
- 6° l'évaluation environnementale définie par les articles L. 122-1 et L. 123-2 du Code de l'Environnement.

En conséquence, je vous demande aujourd'hui :

- d'approuver conformément aux termes de l'article L. 1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique le lancement d'une procédure d'expropriation pour la réalisation d'une opération de résorption de l'habitat insalubre sur le site n° 2 du projet de RHI Moulin Cader à la Montagne dont le périmètre est fixé ci-après ;
- de m'autoriser à constituer les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet puis d'enquête parcellaire définis par les articles R. 111-4 et R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- de m'autoriser à demander au Préfet de la Réunion de prescrire dans les conditions fixées par l'article R. 131-14 du Code de l'Expropriation, auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis, l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173040-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017

Périmètre d'intervention foncière de la Collectivité (DUP et enquête parcelaire) sur le site n°2 du projet de RHI Moulin Cader à La Montagne..... Oct. 2015



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20170624-173040-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2017
 Date de réception préfecture : 30/06/2017

OBJET **Opération de RHI sur le secteur de Moulin Cader à la Montagne**
Lancement de la procédure d'expropriation sur le périmètre du site n° 2
Constitution des dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.122-1 et L123-2 ;

Vu le RAPPORT N°17/3-040 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur ESPÉRET Jean-Pierre - 11ème adjoint au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1 Approuve le tracé du périmètre d'intervention foncière de la Collectivité au titre du projet de résorption de l'habitat insalubre sur le site n°2 du secteur de Moulin Cader ;

ARTICLE 2 Décide d'engager une procédure d'expropriation sur les terrains privés situés dans ledit périmètre pour la réalisation de l'opération dénommée RHI Moulin Cader à La Montagne ;

ARTICLE 3 Autorise le Maire à constituer sur le périmètre retenu les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet puis d'enquête parcellaire définis par les articles R.111-4 et R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

ARTICLE 4 Autorise le Maire à demander à Monsieur le Préfet de la Réunion de prescrire dans les conditions fixées par l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation, auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173040-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173040-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/06/2017



Gilbert ANNETTE