

PJ6

RAPPORT

DEAL976
Mission LHI/SAEC

Rapport DEAL

**Pour l' Arrêté préfectoral de Mise en œuvre de
la Loi ELAN en vue de la destruction
d'habitations de fortune illégales sises sur la
commune de KOUNGOU (zone de Majikavo)**

03/05/2021



Ministère de la Transition écologique et solidaire

www.ecologique-solidaire.gouv.fr

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
V1	03/05/21	-

Affaire suivie par

Thierry BELLEILI / Mission LHI
Tél. : 02 69 64 81 65 / Gsm : 06 39 69 43 72 Fax : 02 69 60 92 83
Courriel : thierry.belleili@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteur

Thierry Slim BELLEILI - DEAL 976 – Chef Mission LHI

Contributeur(s)

Commune de Koungou- DroneGO – DEAL 976 (chef contentieux pénal urbanisme)

1 - Présentation globale de l'opération

L'opération de LHI (Lutte contre l'habitat illégal et Insalubre) s'étend sur un périmètre de plusieurs hectares dans le village de Majikavo sis dans la commune de KOUNGOU sur Grande Terre. Le périmètre opérationnel comprend près de 150 habitations (numérotées sur cliché via drone en annexe du présent rapport) au total qui sont déclarées insalubres irrémédiables, sans cheminement, rendant dès lors très compliqué l'accès y compris pour les autorités (SDIS, etc.) ou les forces de l'ordre.

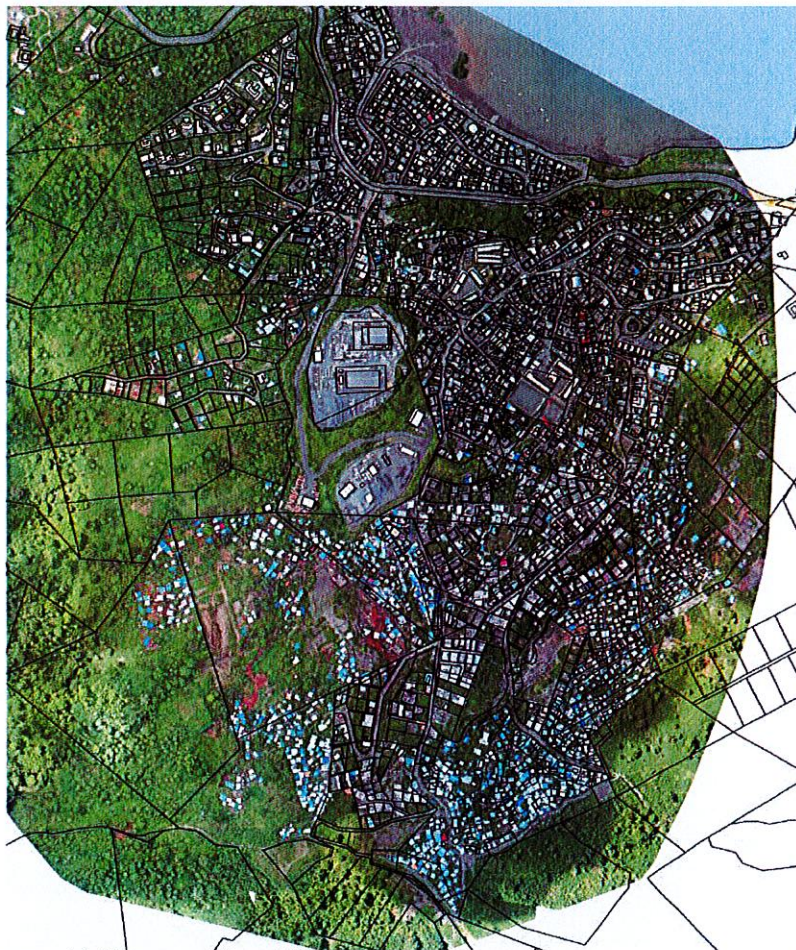
Ces habitations précaires vont être démolies, le site assaini et viabilisé et les habitants seront mis en sécurité avec des cheminements qui seront créés sur la zone pour en faciliter l'accès et l'usage. La commune prévoit des aménagements pour limiter les risques et permettre la mise en œuvre de sa politique de rénovation urbaine (NPNRU).

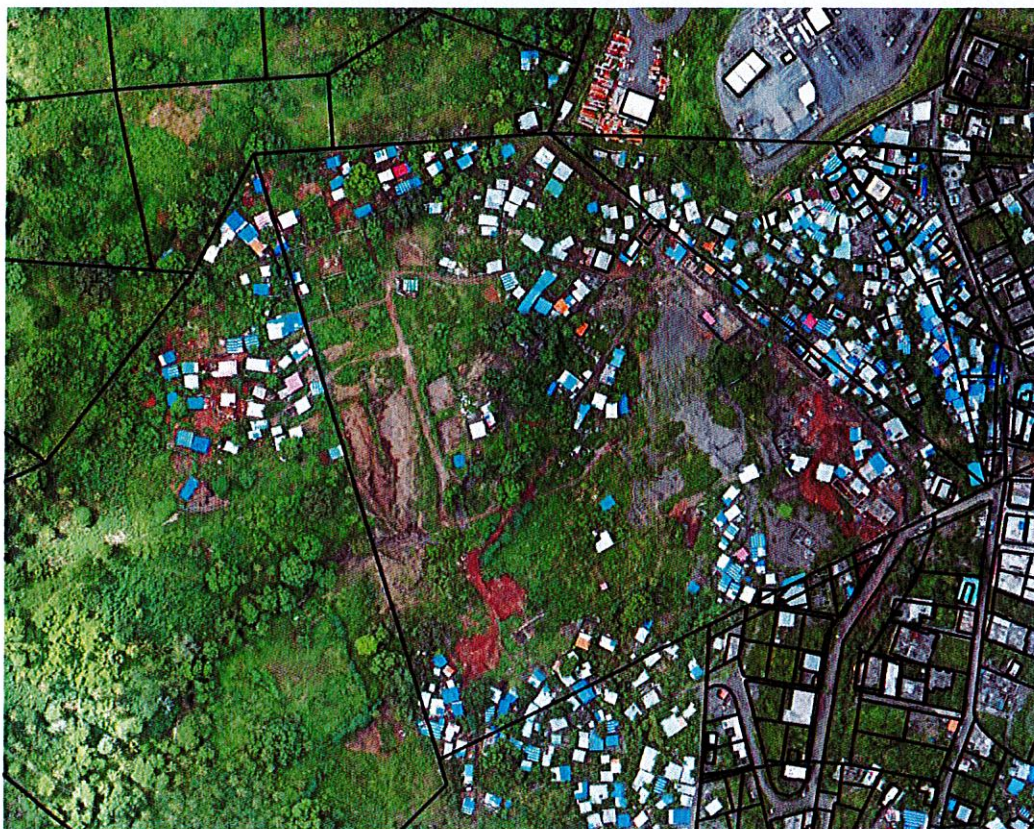
La loi Elan ainsi déclinée sur l'opération sécurise juridiquement le dispositif d'accès au périmètre considéré par les forces de l'ordre et garantit, pour les populations exposées, la capacité à intervenir et faire cesser tout trouble à l'ordre public (en plus de l'élimination du risque sanitaire lié à l'insalubrité des constructions illégales concernées par l'opération).

1.1 - Localisation et périmètre

Le site est localisé en zone urbaine Ue et A (agricole). C'est la sté cananga majoritairement, et la sté Colas pour partie qui sont propriétaires.

Vue du site





2 - Analyse de la situation

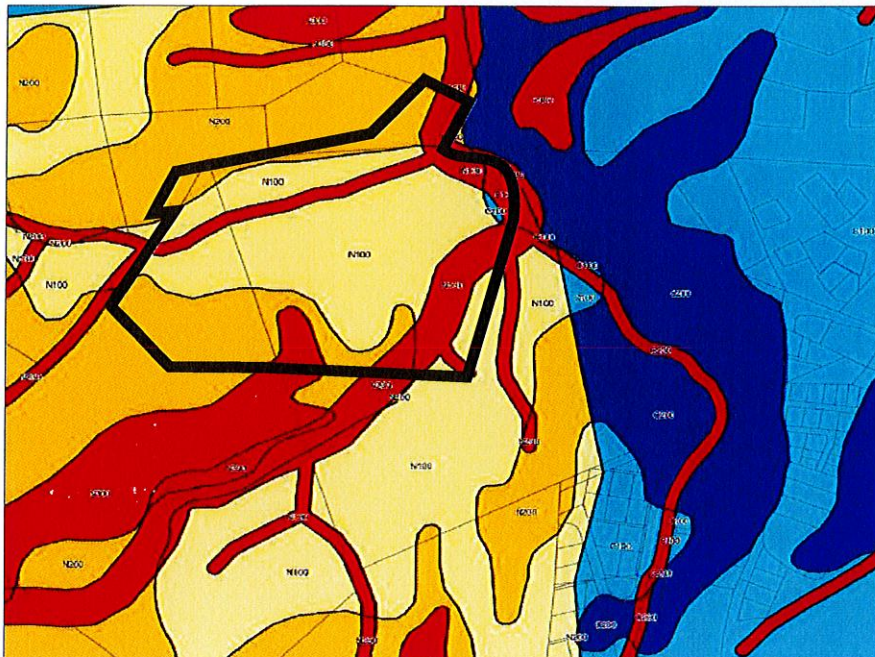
2.1 - Risques : glissements de terrain et risque inondation

En dehors des constructions en dur limitrophes, les rejets d'eaux vannes et d'eaux grises se font à même le sol, dans le talus, générant d'importantes pollutions et aggravant considérablement la situation déjà très fragile. Les déchets solides sont également jetés à même le sol et le talus fait parfois office de « décharge ».

Concernant l'alimentation en eau potable, l'ensemble des habitations ont tiré des réseaux à partir du réseau mère et la plupart partagent à plusieurs un branchement pouvant générer des conflits et des reventes d'eau à des prix excessifs.

La plupart des habitations ont accès à l'électricité via des branchements mutualisés mais non conformes avec des conditions très dégradées.

Le risque de glissement ou de mouvement de terrain (coulées de boue) est fort ou moyen et il concerne une partie importante de la parcelle. Il est associé à un risque inondation sur une sous partie de la parcelle. L'État est fondé à procéder à une telle évacuation pour garantir la sécurité sanitaire des usagers du site installés régulièrement et prévenir les atteintes à la sécurité des biens et des personnes (projet de cheminements pour autoriser la pénétration du site par les autorités et empêcher les fuites de leurs auteurs).



Projet prévu (zoom)

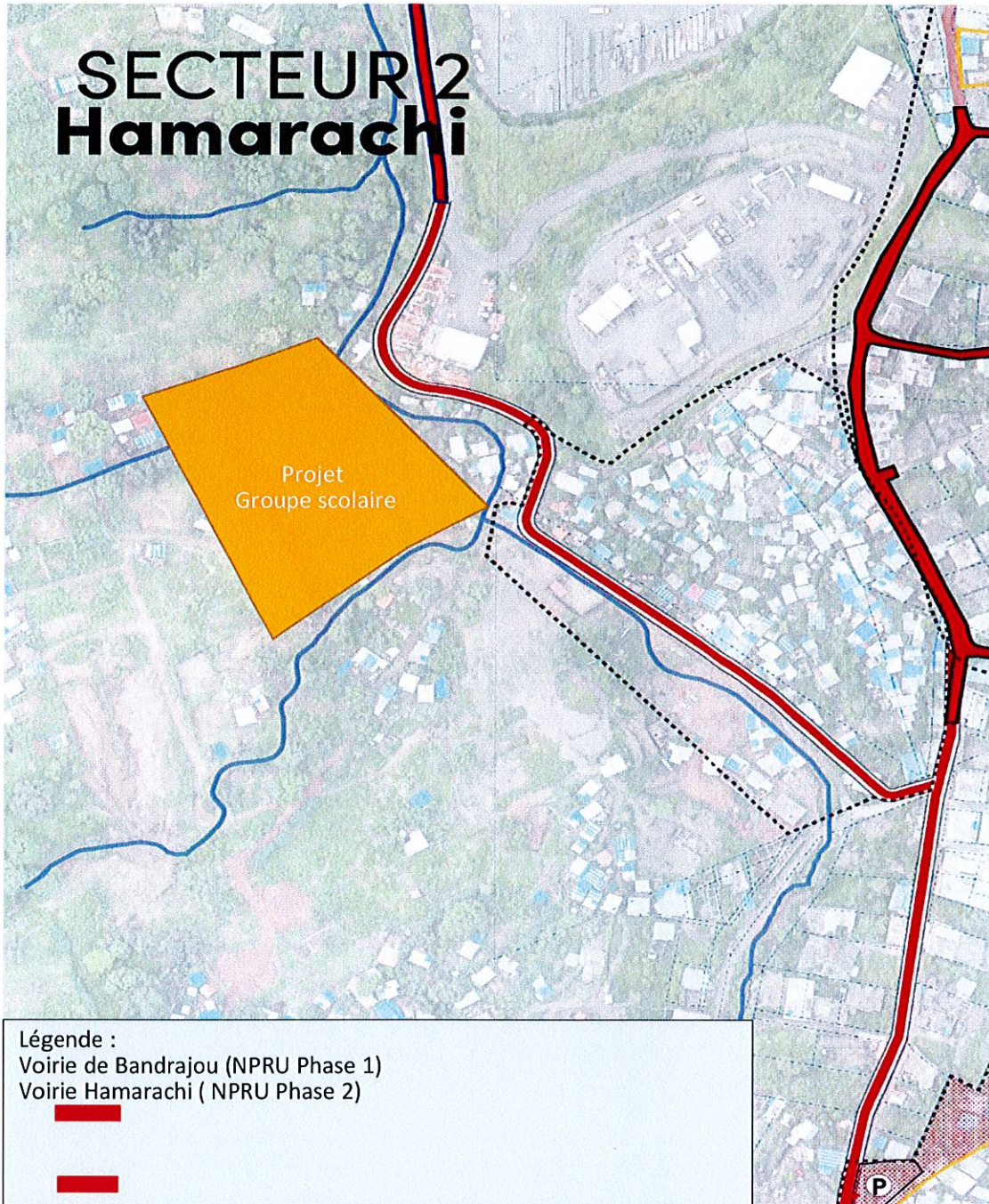
Le prolongement de la rue ETPC est prévu dans la phase 2 du NPRU. Une étude est en cours. Parallèlement, un groupe scolaire est prévu sur le secteur Nord-Est d'Hamarachi.

Celui-ci est intégré dans la programmation de la Commune et celle de la DEAL.

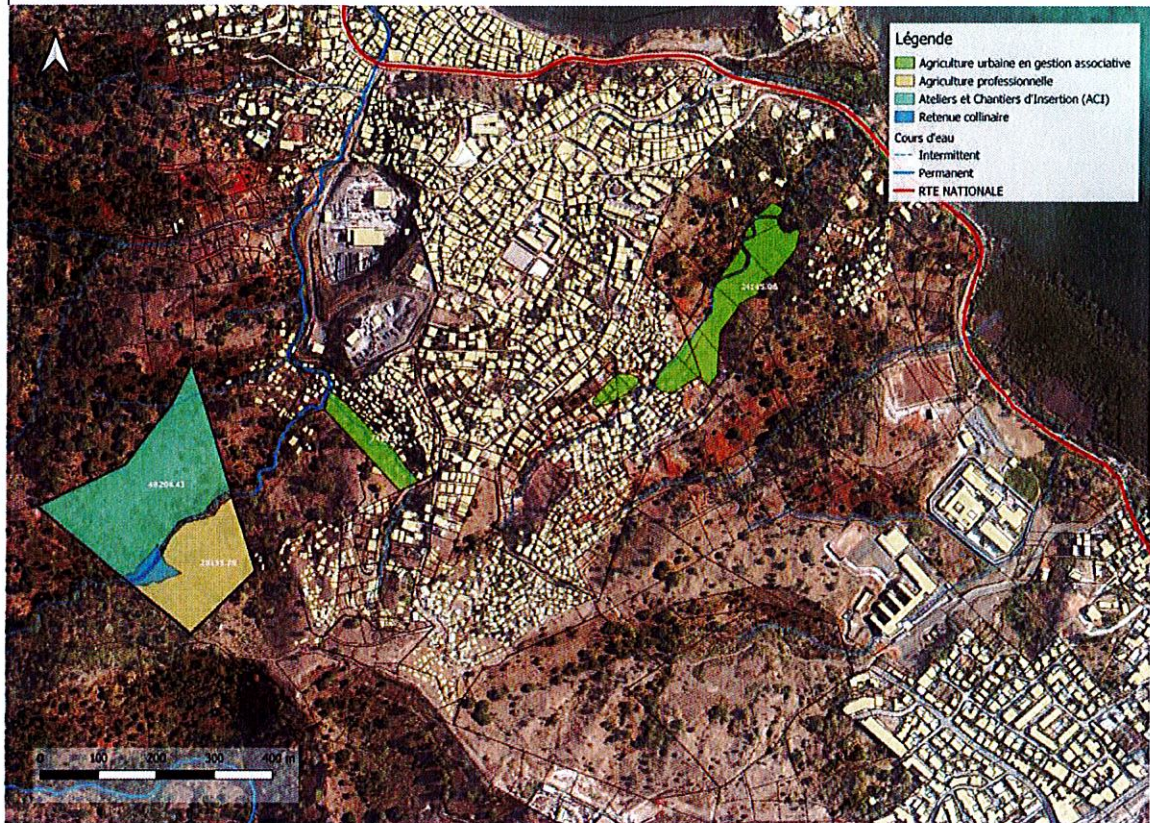
Suite au décasage, l'objectif est de surveiller, voire clôturer, tout le secteur. La surveillance sera menée avec le comité de surveillance du village de Majikavo, le chargé de mission GUP, et la Police Municipale.

Si nécessaire, une clôture peut être financée par la Commune et la famille propriétaire.

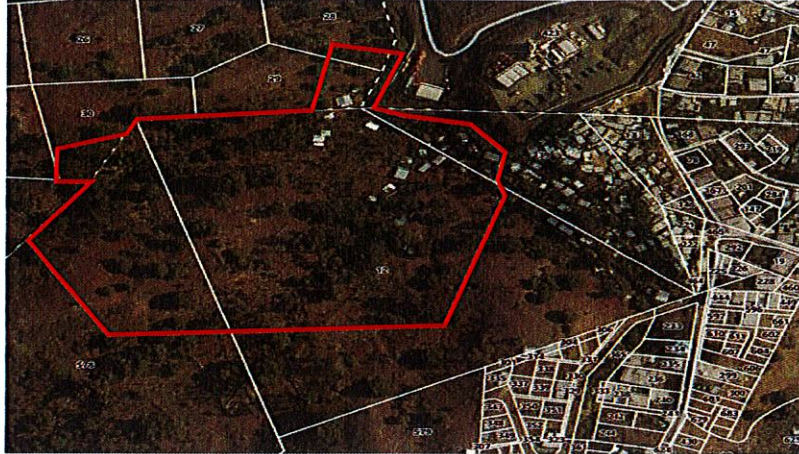
SECTEUR 2 Hamarachi



NPRU : Projet agricole sur la parcelle BO578



- Nombre de cases en tôle : 150 environ
- Surface du périmètre : 4,5 ha
- Parcelles concernées : BH28, BH29, BH 30, BO12, BO578 (société Cananga), BO39 (COLAS)
- Accessibilité : piste en terre, la partie située sur la BO578 est plus difficile d'accès (pas de piste)
- PLU : zone A et Ue
- PPRN : Aléas forts (débordement cours d'eau) et moyens (glissement de terrain) sur une partie (voir page suivante)



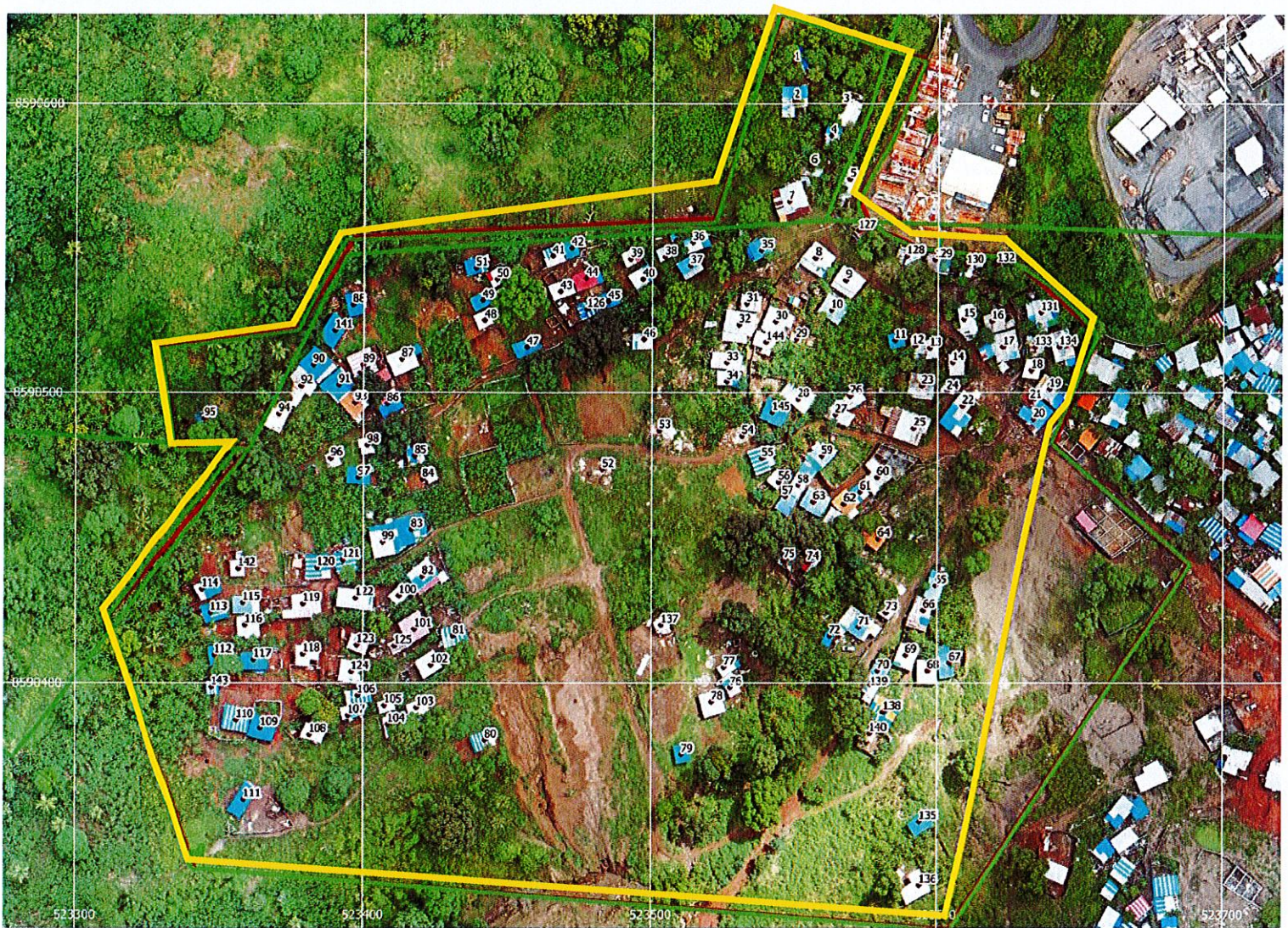
Ville de Koungou – DGA DU – Service NPRU – Avril 2021

2.2 - Annexe(s)

- Carte : topographie et comptage drone des bangas / unités de vie

KOUNGOU – Majicavo-Koropa – Décasage secteur Hamarachi

Périmètre V4 – Contour jaune



Ville de Koungou – DGA DU – Service NPRU – Avril 2021

Intégrations de cases supplémentaires

suite à la visite du 14/04/21 :

Parcelle BK 423 + BO 39 (COLAS) : n° 5 + (4/5 cases)
15/16/17/18/19 + celles juste en haut

Parcelle BH 30 : intégration de la n°95
isolée en haut à gauche

Parcelle BO12 : Intégration de la case en
tôle noire + celle juste à côté, en bas à droite