



**Maître d'Ouvrage :**  
Commune de Saint André  
Place du 2 décembre  
97440 Saint André

## COMMUNE DE SAINT-ANDRE

ZAC « Centre-Ville »

## DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE Pièce 6 : Annexes

### Maîtres d'œuvre



**Expertise Urbaine**  
267, boulevard Pereire – 75017 Paris  
Tél : 01 81 93 84 30



**Atelier LD**  
5 rue de Charonne - 75011 Paris  
Tél : 01 43 41 38 55



**LD Austral**  
5 rue André Lardy - 97438 Sainte Marie, La Réunion  
Tél : 02 62 47 04 21



**Marine Martineau Architecte**  
20 rue des Epices - 97410 Saint-Pierre  
Tél : 06 93 49 77 37



**Scène Publique**  
47 rue Sainte - 13001 Marseille  
Tél : 04 95 09 14 28

CONCEPT SARL

**Concept**  
Résidence Fleur de Sel - 1 rue Justin Baptiste - 97419 La Possession  
Tél : 02 62 44 67 57



**AxUrban**  
20 rue André Doucet - 92 000 Nanterre  
Tél : 01 47 24 37 42



**Cyathéa**  
24 rue de la Lorraine - 97400 Saint-Denis  
Tél : 02 62 53 39 07

**DELIBERATIONS**

**BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**

**ARRETES PREFECTORAUX**

**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

# Délibérations

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 7 AVRIL 2022

DCM20220407/030

NPNRU-ZAC CENTRE-VILLE - DOSSIER DE CREATION

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 31 mars 2022.

Que la convocation a été faite le 31 mars 2022.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	36
Représentés :	7
Absents :	2
Total des votes :	43



Le Maire

Joé BEDIER

L'an deux mille vingt-deux, le sept avril, le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire de la commune.

**ETAIENT PRESENTS :**

MM. BEDIER Joé, RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, NAZE Gilles, COUPOU Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, GRONDIN Jimmy, SABABADY Marie Josette, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PARVEDY Georges, LARIVIERE Marie, MAILLOT Serge René, GRONDIN Migline, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adélaïde, BENOIT Sabrina, SAID Moussa, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, SOUPRAMANIEN Stéphane, BARBE Ludovic

**ETAIENT REPRESENTES :**

MM. PEQUIN Jean-Marc, SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, PERRIER Charles, PERMACAONDIN Isabelle, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, TIPAKA Nadia

**ETAIENT ABSENTS :**

MM. DIJOUX Sabrina, NAUD CARPANIN Marie-Hélène

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Madame Primilla CEVAMY a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

## **DCM20220407/030 - NPNRU-ZAC Centre-Ville - Dossier de création.**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Code de l'Environnement notamment les articles L122-1-1 et R122-13

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Saint-André,

**Vu** l'arrêté n° 752/2021 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de saint André et fixant les modalités de la concertation

**Vu** l'arrêté n° 2021-2675/SG/SCOPP du 29 décembre 2021 portant modification de l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2021 relatif à la décision d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement pour le projet de création de la ZAC Centre-Ville de Saint-André

**Vu** la délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation de la ZAC « Centre-ville » conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme

**Vu** le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article L311-2 du code de l'urbanisme

### **Le contexte**

Le Maire rappelle que le Centre-ville de Saint-André a été retenu comme quartier d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

C'est dans ce cadre que la Ville s'est engagée dans un vaste projet de renouvellement urbain de son centre-ville dans une démarche partenariale et de co-construction.

Toute l'ambition du projet NPNRU sur le centre-ville de Saint-André est d'en faire un centre-ville attractif, ouvert à tous et agréable.

Le projet se décline à travers de 5 axes thématiques :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Compte tenu de la complexité technique, juridique et financière de ce projet, la Ville a souhaité recourir à un outil opérationnel et financier : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Conformément à l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation préalable au projet de renouvellement urbain et de la ZAC a été menée, avec pour objectifs :

- D'informer les habitants de la volonté de mener un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville et de créer la ZAC ;
- De présenter à la population le projet d'aménagement envisagé ;
- De permettre au plus grand nombre, habitants, associations, et toutes personnes intéressées, d'émettre leurs remarques, avis et attentes vis-à-vis de ce projet.

La commune de Saint-André a ainsi défini, par délibération du conseil municipal du 6 octobre 2016, les modalités de concertation préalable portant sur le projet de renouvellement urbain du centre-ville suivantes :

- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet ;
  - o A l'Hôtel de Ville et/ou dans un équipement de quartier aux horaires habituels ;
  - o Sur le site internet de la ville et/ou du projet.
- La mise à disposition d'un registre pour accueillir les avis à l'Hôtel de Ville et/ou dans un équipement de quartier aux horaires habituels ;
- L'affichage de panneaux d'informations à l'Hôtel de Ville et/ou dans un équipement de quartier aux horaires habituels ;
- Au moins 2 réunions publiques permettant le débat entre la Ville de Saint-André, les habitants, les associations et les personnes concernées ;
- Au moins 2 réunions avec le Conseil Citoyen, dont les membres sont désignés par arrêté ;
- Au moins 1 projet scolaire associant 5 classes des établissements scolaires du quartier.

Par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2018, la Ville a décidé de poursuivre la concertation par des modalités complémentaires de concertation préalable à la création de la ZAC :

- L'affichage de la délibération du conseil municipal du 12 décembre 2018 en mairie ;
- Une réunion publique complémentaire de concertation ;
- Une présentation du projet de création de ZAC sur le site internet de la ville et/ou du projet.

Compte tenu de l'engagement de la commune de Saint-André de procéder à une démarche d'évaluation environnementale à l'échelle du périmètre de NPNURU du centre-ville de Saint-André dans le cadre de la procédure de modification de PLU, la ZAC « Centre-Ville » n'est pas soumise à évaluation environnementale par arrêté préfectoral n°2021-2675/SG/SCOPP du 29 décembre 2021.

### **Le dossier de création de la ZAC Centre-ville**

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté s'étendra sur une superficie d'environ 8 hectares, délimitée comme suit :

- A l'Ouest, le périmètre s'arrête au terrain appartenant au consort SETTAMA, inclus,
- Au Sud, il comprend le centre-commercial, la salle des Fêtes et la gare routière ainsi qu'une partie du terrain APPAVOUPOLLE
- Le périmètre s'arrête à l'Est aux portes du Lycée Sarda Garriga,
- Au Nord, il s'étend jusqu'à la rue de la République et ponctuellement jusqu'à la rue de la Gare.

Le programme prévisionnel de construction se décompose comme suit :

- Une partie dédiée au logement d'environ 55 720m<sup>2</sup> qui permettra de répondre aux ambitions de redynamisation résidentielle en favorisant l'accessibilité aux logements en accession et en répondant aux besoins et attentes de la population. Le programme prévoit des typologies mixtes, du logement individuel au logement collectif, en veillant à l'insertion urbaine en

fonction du contexte. Il est également envisagé la démolition de bâtiments de logements, notamment locatifs sociaux, en raison de leur état de dégradation et/ou de leur positionnement en des lieux stratégiques.

- Une partie dédiée aux commerces et aménités urbaines d'environ 10 800m<sup>2</sup> qui permettra de répondre à la demande de diversification de la population, de contribuer à l'attractivité du territoire et, le cas échéant de pouvoir répondre à un besoin d'extension ou de changement de cellules des commerces existants. L'objectif étant de préserver l'attractivité commerciale du centre-ville en les conservant sur place. La vocation commerciale pourra notamment comprendre un pôle de restauration et des loisirs récréatifs.
- Une partie dédiée aux services et équipements d'environ 1 800m<sup>2</sup> qui permettra de participer à la mixité du programme, de compléter l'offre déjà existante en matière, notamment, d'offre en services médicaux, et de proposer une nouvelle salle des fêtes davantage adaptée aux besoins de tous.
- Une partie dédiée à la requalification et l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, davantage adaptés aux piétons et modes doux, permettant d'une part la restructuration du réseau viaire et d'autre part la création d'une offre d'espaces publics de convivialité et supports à différents usages en cœur de ville

C'est sur cette base qu'a été établi le dossier de création de la ZAC « Centre-Ville » (joint en annexe) qui se compose des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation qui expose l'objet et les justifications de l'opération, décrit l'état du site et de son environnement, indique le programme prévisionnel des constructions et justifie le parti d'aménagement au regard des dispositions urbaines en vigueur et d'insertion dans l'environnement
- Un plan de délimitation du périmètre de la zone d'aménagement concerté
- Un plan de situation
- L'arrêté préfectoral n° 2021-2675/SG/SCOPP du 29 décembre 2021 portant modification de l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2021 relatif à la décision d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement pour le projet de création de la ZAC Centre-Ville de Saint-André
- L'indication du régime financier retenu

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés :**

**Article 1 :**

- Approuve le dossier de création de la ZAC « Centre-Ville » de Saint-André, le périmètre de la ZAC et le programme prévisionnel de construction,

**Article 2 :**

- Valide la création, en conséquence, de la Zone d'Aménagement Concertée du « Centre-ville » de Saint-André,

**Article 3 :**

- Décide que les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exonérées du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement,

**Article 4 :**

- Précise :

- En application de l'article R.311-5 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Une mention de l'affichage et des modalités de consultation des documents sera insérée dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune.
- La présente délibération et le dossier de création de la ZAC « Centre-ville » sera mis à disposition du public par voie électronique sur le site internet <https://www.npru97440.re>

**Article 5 :**

- Autorise le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération

**Article 6 :**

- Autorise le Maire ou son représentant à signer tout acte relatif à cette affaire

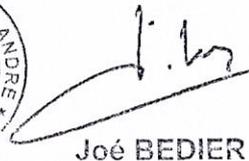
Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Fait à Saint-André le 27 AVR. 2022



Le Maire

  
Joé BEDIER

# Bilan de la concertation préalable





Les objectifs du projet de renouvellement urbain et de la ZAC du Centre-ville :

- Réhabiliter et restructurer l'offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et services publics

La Commune a décidé de poursuivre la concertation préalable à la création de la ZAC avec 3 autres modalités :

- L'affichage de la présente délibération en mairie
- 1 réunion publique complémentaire de concertation
- 1 présentation du projet de création de ZAC sur le site internet de la ville et/ou du projet

### **Bilan de la concertation :**

Les modalités de la concertation préalable ont été respectées et se sont déroulées comme suit :

- Un dossier de présentation du projet a été mis à disposition du public au service aménagement situé à l'Hôtel de Ville, puis au domaine de la Vanille suite à son déménagement en 2018 et sur le site internet de la ville, ainsi que le site <https://www.npru97440.re> , afin de présenter le contexte, le projet urbain (dysfonctionnements, stratégie de projet, objectifs opérationnels...).
- Un registre de recueil des avis a été créé suite au conseil municipal du 6 octobre 2016. Il a été mis à disposition du public au service aménagement de la Mairie aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.
- Des panneaux d'informations ont été exposés le dimanche 16 septembre 2018, à l'occasion des Journées Européennes du Patrimoine, puis installés sur le site de la Mairie sociale (accueil du CCAS). Ces panneaux ont été exposés lors des différents événements, notamment lors des rencontres saint-andréennes des 19 et 20 octobre 2021, les restitutions des actions scolaires du CAUE chaque année.
- 4 réunions publiques ont été tenues aux dates suivantes : Mercredi 1er Février 2017, Jeudi 16 novembre 2017, Mercredi 11 juillet 2018 et le Mercredi 20 octobre 2021
- 3 réunions avec le conseil citoyen se sont tenues aux dates suivantes : 13 février 2018, 5 mars 2018, 9 avril 2018
- De 2016 à 2021, en collaboration avec le CAUE, la Ville a mis en œuvre des actions en milieu scolaire sur des thématiques autour du projet de renouvellement urbain. Ce sont 5 classes qui ont bénéficié de ces actions chaque année ; soit plus de 800 élèves qui ont participé à ces actions.
- La délibération du 12 décembre 2018 a été affichée en Mairie pendant 2 mois.
- Le dossier de présentation du projet de ZAC a été publié sur le site <https://www.npru97440.re/> à compter du 30 septembre 2021.



# Arrêtés préfectoraux



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté  
et de la légalité**

**Bureau de l'environnement**

Saint-Denis, le 07 septembre 2021

**ARRÊTÉ n° 2021-1778/SG/DCL  
portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement  
pour le projet de création de la ZAC Centre-ville de Saint-André**

**LE PRÉFET DE LA RÉUNION  
chevalier de la Légion d'honneur  
officier de l'ordre national du Mérite**

- VU** la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et R.122-2 et R.122-3 ;
- VU** l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;
- VU** le décret 29 mai 2019 portant nomination de M. Jacques BILLANT en qualité de préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;
- VU** le décret 6 janvier 2021 portant nomination de M<sup>me</sup> Régine PAM en tant que secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°1732 du 1<sup>er</sup> septembre 2021 portant délégation de signature pour l'activité générale ses services et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M<sup>me</sup> Régine PAM, secrétaire générale de la préfecture de La Réunion, et à ses collaborateurs ;
- VU** la demande d'examen au cas par cas relative au projet de création de la ZAC Centre-ville de Saint-André, présentée le 3 août 2021 par la commune de Saint-André, considérée complète le 09 août 2021 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00377 ;
- VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion en date du 25 août 2021.

**CONSIDÉRANT** que

- le projet de ZAC d'une superficie d'environ huit hectares, a pour objectif de redynamiser l'attractivité du centre-ville de Saint-André et s'inscrit dans un projet plus global de renouvellement urbain ;
- le projet d'aménagement porte sur différents secteurs d'intervention et vise à accueillir une programmation de logements, à renforcer l'attractivité du centre et à développer des équipements, services et commerce de proximité ;
- les principaux travaux concernent des terrassements, la construction de 120 à 150 logements, la requalification et le réaménagement de voiries, la démolition et la reconstruction de bâtiments, la création de stationnement dont la construction d'un parking silo de 80 places, la construction de commerces et de services avec un parking souterrain de 200 places, la pose de réseaux, la réalisation de noues pour les eaux pluviales, et également l'aménagement paysager de différents espaces publics ;
- le projet relève de la catégorie 39° b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumet à l'examen au cas par cas « *les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares* ».

**CONSIDÉRANT** que

- le projet se situe en espace urbain à densifier au schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 ;
- le projet se situe dans une zone urbaine classée UA et UB au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André approuvé le 28 février 2019 ;
- le projet est concerné par la zone d'interdiction de type R1 et les zones de prescription B2 et B3 au Plan de prévention des risques inondation (PPR) de la commune de Saint-André approuvé le 25 juin 2014, où les travaux et aménagements peuvent être autorisés sous réserve qu'ils n'accroissent pas les risques et leurs effets, qu'ils ne provoquent pas de nouveau risque et qu'ils n'augmentent le nombre de personnes exposées et la vulnérabilité des biens et activités existants ;
- le projet est concerné par quatre périmètres de monuments historiques inscrits qui nécessitent l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) : la propriété Appavoullé par arrêté du 25 mars 1994, le domaine High Hall par arrêté du 15 octobre 1991, la salle Jeanne d'Arc par arrêté du 26 janvier 2012 et le monument funéraire de Nicole Robinet de la Serve par arrêté du 3 avril 2007.

**CONSIDÉRANT** que

- le projet situé en zone urbaine composée d'un tissu hétérogène qui comprend des espaces en friches enherbées, des espaces publics aménagés, des logements individuels et collectifs, un centre commercial et une salle des fêtes ;
- le secteur d'études est traversé par la Ravine Sèche qui constitue un réservoir de biodiversité pour les espèces de poissons et de crustacés, ainsi qu'une zone de nourrissage et de repos pour de nombreux oiseaux nicheurs ;
- l'ensemble du périmètre du projet est un corridor avéré survolé par l'avifaune marine à fort enjeu patrimonial ;
- le pétitionnaire s'engage à conserver la ripisylve et les grands arbres actuellement en place ;
- les travaux envisagés au niveau de la Ravine Sèche sont susceptibles d'occasionner des incidences sur les espèces indigènes et la faune présentes sans qu'aucune mesure de réduction ou d'évitement ne soit proposée par le pétitionnaire.

**CONSIDÉRANT** que

- le projet se situe au droit de la masse d'eau souterraine FRGG101 « Formations volcaniques du littoral Nord » dont l'état chimique et quantitatif a été qualifié en bon état lors de l'état des lieux réalisé en 2019 dans la perspective de la révision du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 ;
- le projet s'inscrit dans la zone de surveillance rapprochée du captage Ravine Creuse dont les eaux sont destinées à l'alimentation en eau potable des habitants de Saint-André ;
- le projet est susceptible d'impacter la qualité des eaux souterraines en phase chantier compte tenu de la nature des travaux (terrassement et parking souterrains) et des pollutions potentielles consécutives ;
- la demande n'apporte aucun élément sur les mesures prises tendant à ne pas dégrader l'état de la masse d'eau et de la qualité des eaux captées destinées à l'alimentation humaine ;
- le projet ne présente aucune des garanties pour assurer les besoins en eau potable générés par l'apport nouveau en population induite par le projet.

**CONSIDÉRANT** que

- l'augmentation du nombre de logements et des lieux accueillant du public (commerces, services) entraînera une augmentation du trafic routier en lien avec la fréquentation du projet est attendue sur le secteur ;

- le dossier présenté par le pétitionnaire n'évoque pas les dispositions prises en phase travaux comme en phase d'exploitation, en tenant des flux circulatoires importants sur le secteur pour éviter ou réduire les nuisances induites par cette augmentation de la circulation ;
- le projet ne démontre pas les dispositions prises pour améliorer le confort et la sécurité des usagers par rapport à l'existant.

#### **CONSIDÉRANT** que

- le terrain Settama actuellement en friche, sera aménagé dans le cadre du projet de ZAC, occasionnant une imperméabilisation supplémentaire des sols dans le centre-ville de Saint-André ;
- la Ravine Sèche est un cours d'eau classé au domaine public fluvial dont les aléas inondation moyen et fort couvrent une grande partie du périmètre de la ZAC ;
- le projet prévoit l'aménagement de noues végétalisées avec un rejet de l'excédent des eaux pluviales au droit des ravines dont les conséquences sur les risques inondation pour les biens et les personnes nécessitent d'être évalués.

#### **CONSIDÉRANT** que

- le projet ne précise pas la quantité, la nature et l'évacuation des déchets issus de ces démolitions, ni la présence ou non des précautions à prendre notamment vis-à-vis de l'amiante pour les constructions dont les permis de construire ont été délivrés avant 1997 ;
- le projet engendra des nuisances pendant la phase chantier sans préciser les mesures prises pour limiter les effets cumulés des nuisances occasionnées lors de la réalisation de travaux en termes de pollution, de bruit ou d'impact sur la circulation ;
- le projet prévoyant des logements à proximité de la rue Victor Hugo, des nuisances sonores et des dégradations de l'air sont susceptibles d'impacter les futurs occupants des habitations proches de cet axe routier ;

#### **CONSIDÉRANT** que

- le projet est concerné par les effets cumulés avec d'autres opérations comme la mise en œuvre du transport en commun en site propre (TCSP) de la CIREST et le projet de programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la Ravine Sèche ;
- le projet s'inscrit dans le cadre plus global de renouvellement urbain (NPNRU) du centre-ville de Saint-André qui n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale en tant que tel.

**CONSIDÉRANT** qu'au regard de l'ensemble des éléments précédents, le projet est susceptible d'entraîner des impacts résiduels notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

**SUR PROPOSITION** du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion en date du 4 septembre 2021,

### **ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le projet de création de la ZAC Centre-ville de Saint-André présenté le 1<sup>er</sup> août 2021 par la commune de Saint-André, considéré complet le 9 août 2021, est soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**ARTICLE 2** : En fonction du formulaire et ses annexes transmis par le pétitionnaire et des informations disponibles, l'évaluation environnementale sur un périmètre élargi au-delà de celui du projet de ZAC, pourrait porter une attention particulière sur :

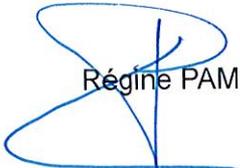
- la préservation de la biodiversité avec un état initial au niveau de la Ravine Sèche afin de proposer des mesures pour protéger la faune et les espèces indigènes présentes et pour maintenir ou rétablir les continuités écologiques ;

- la préservation de la qualité de la masse d'eau et la capacité des réseaux d'eau potable pour accueillir le projet d'aménagement ;
- la prise en compte des risques inondation en lien avec le projet de PAPI de la Ravine Sèche ;
- les conditions de desserte et de circulation dans un secteur densément urbanisé et les impacts des déplacements induits par le projet en s'appuyant sur les effets cumulés avec les projets multimodaux connus (TCSP...) ;
- la problématique de la présence potentielle d'amiante dans les bâtiments à démolir et sa gestion ;
- la prise en compte des nuisances et des mesures pour réduire les nuisances lors de la phase travaux
- la protection du patrimoine avec une description de l'insertion paysagère des projets eu égard notamment à la présence de quatre monuments historiques inscrits dans le périmètre du projet ;
- les dispositions prises pour favoriser la sobriété énergétique et lutter contre le réchauffement climatique ;
- l'analyse des effets cumulés avec les projets connus.

**ARTICLE 3 :** La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis, notamment une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de l'article R.214-1 du code de l'environnement, une demande de permis de construire ou d'aménager, une déclaration d'utilité publique (DUP) et une demande d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public pour tes travaux réalisés au droit de la Ravine Sèche.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté est notifié ce jour à la mairie de Saint-André et publié sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Pour le préfet et par délégation,  
la secrétaire générale

  
Régine PAM

Délais et voies de recours :

*1 décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :*

*Les décisions dispensant d'évaluation environnementale ne constituent pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elles ne peuvent pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elles sont susceptibles d'être contestées à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant ou approuvant le projet.*

*2 décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :*

*Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Le recours administratif peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision. Un tel recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux.*

*Le recours administratif gracieux :*

*à adresser à Monsieur le préfet de La Réunion à l'adresse suivante :*

*Préfecture de La Réunion – 6, rue des Messageries – CS 51079 – 97404 SAINT-DENIS Cédex*

*Le recours administratif hiérarchique :*

*à adresser à Madame la ministre de la transition écologique à l'adresse suivante :*

*Ministère de la transition écologique – Tour Pascal et tour Séquoia A et B – 92055 LA DEFENSE Cédex*

*Le recours contentieux :*

*à adresser au tribunal administratif de La Réunion, dans un délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision, ou bien de deux mois à compter du rejet explicite du recours administratif gracieux ou hiérarchique ou de son rejet implicite du fait du silence gardé par l'administration pendant deux mois, à l'adresse suivante :*

*Tribunal administratif de La Réunion – CS 61107 – 97404 SAINT-DENIS Cédex*

**Arrêté n° 2021-2675/SG/SCOPP du 29 décembre 2021  
portant modification de l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2021  
relatif à la décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement  
pour le projet de création de la ZAC « Centre-ville » de Saint-André**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION RÉUNION**

**Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

**VU** la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et R.122-2 et R.122-3 ;

**VU** le décret 29 mai 2019 portant nomination de M. Jacques BILLANT en qualité de préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;

**VU** le décret 6 janvier 2021 portant nomination de M<sup>me</sup> Régine PAM en qualité de secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°1732 du 1<sup>er</sup> septembre 2021 portant délégation de signature pour l'activité générale des services et l'ordonnancement des dépenses et recettes à Mme Régine PAM, secrétaire générale de la préfecture de La Réunion, et à ses collaborateurs ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°2021-1778/SG/DCL du 7 septembre 2021 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement pour le projet de création de la ZAC « Centre-ville » de Saint-André et enregistré sous le numéro F.974.12.P.00377 ;

**VU** le courrier de recours administratif gracieux de la mairie de Saint-André reçu le 5 novembre 2021 ;

**VU** l'arrêté municipal en date du 4 novembre 2021 prescrivant la procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-André pour laquelle la commune s'engage à s'inscrire volontairement dans une démarche d'évaluation environnementale.

**CONSIDÉRANT** que

– la procédure de modification du PLU de Saint-André concerne principalement la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Centre-ville et du règlement de la zone Ua ;

- la modification de l'OAP du centre-ville porte sur le périmètre du projet de NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain) du centre-ville de Saint-André qui englobe intégralement le périmètre du projet de ZAC « Centre-ville » ;
- le projet de renouvellement urbain fait l'objet d'un plan-guide et d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) ;
- tous les projets s'inscrivant dans le NPNRU du centre-ville de Saint-André (ce qui sera le cas pour le projet de ZAC « Centre-ville ») devront respecter les orientations et recommandations mentionnées dans le CPAUPE en matière de qualité architecturale, d'insertion paysagère et de performances énergétiques.

#### **CONSIDÉRANT** que

- le pétitionnaire a fourni à l'appui de sa demande, un rapport provisoire d'évaluation environnementale qui présente les enjeux environnementaux à l'échelle du périmètre du NPNRU du centre-ville de Saint-André, les incidences des aménagements et des mesures pour éviter ou réduire ces impacts ;
- le rapport environnemental pour la procédure de modification du PLU devra, a minima, répondre aux points d'attention mentionnés dans l'arrêté préfectoral n°2021-1778/SG/DCL du 7 septembre 2021 concernant spécifiquement le projet de ZAC du « Centre-ville », à savoir :
  - la préservation de la faune et les espèces indigènes présentes au niveau de la Ravine Sèche ;
  - le maintien voire le rétablissement des continuités écologiques ;
  - la préservation de la qualité des masses d'eau ;
  - la capacité des réseaux d'eau potable pour desservir le secteur d'étude ;
  - la prise en compte des risques inondation en lien avec le projet de PAPI de la Ravine Sèche ;
  - la problématique de la circulation et des déplacements dans un secteur densément urbanisé ;
  - la protection du patrimoine historique ;
  - les dispositions prises pour favoriser la sobriété énergétique et lutter contre le réchauffement climatique ;
- la modification de l'OAP et du règlement du PLU pour la zone Ua (qui couvre la quasi-totalité du centre-ville de Saint-André) devront intégrer l'ensemble des mesures proposées dans le rapport environnemental de la procédure de modification du PLU, et encadrer les projets par des prescriptions adaptées au regard des incidences résiduelles sur l'environnement et la santé humaine des travaux et aménagements prévus dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain ;
- le porteur de projet devra prendre en compte les recommandations proposées par l'autorité environnementale dont l'avis sera établi dans le cadre de la procédure de modification du PLU à partir du rapport environnemental définitif.

**SUR PROPOSITION** du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion en date du 16 décembre 2021 ;

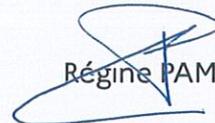
#### **ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Compte tenu de l'engagement de la commune de Saint-André de procéder à une démarche d'évaluation environnementale à l'échelle du périmètre du NPNRU du centre-ville de Saint-André dans le cadre de la procédure de modification de son PLU, le projet de création de la ZAC « Centre-ville » à Saint-André, pour lequel un recours gracieux a été sollicité par courrier de la commune de Saint-André reçu le 5 novembre 2021 et dont le périmètre s'inscrit en totalité dans celui du NPNRU, n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**Article 2 :** La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis, notamment une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de l'article R.214-1 du code de l'environnement, une demande de permis de construire ou d'aménager, une déclaration d'utilité publique (DUP) et une demande d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public pour les travaux réalisés au droit de la Ravine Sèche.

**Article 3 :** Le présent arrêté est notifié ce jour à la mairie de Saint-André et publié sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Pour le préfet et par délégation,  
La secrétaire générale

  
Régine PAM

**Voies et délais de recours :**

**1 décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :**

*Les décisions dispensant d'évaluation environnementale ne constituent pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elles ne peuvent pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elles sont susceptibles d'être contestées à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant ou approuvant le projet.*

**2 décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :**

*Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Le recours administratif peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision. Un tel recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux.*

**Le recours administratif gracieux :**

à adresser à Monsieur le préfet de La Réunion à l'adresse suivante :

Préfecture de La Réunion – 6, rue des Messageries – CS 51079 – 97404 SAINT-DENIS Cédex

**Le recours administratif hiérarchique :**

à adresser à Madame la ministre de la transition écologique à l'adresse suivante :

Ministère de la transition écologique – Tour Pascal et tour Séquoia A et B – 92055 LA DEFENSE Cédex

**Le recours contentieux :**

à adresser au tribunal administratif de La Réunion, dans un délai de deux mois à compter de la notification/ publication de la décision, ou bien de deux mois à compter du rejet explicite du recours administratif gracieux ou hiérarchique ou de son rejet implicite du fait du silence gardé par l'administration pendant deux mois, à l'adresse suivante :

Tribunal administratif de La Réunion – CS 61107 – 97404 SAINT-DENIS Cédex

# Estimation sommaire et globale

**Direction Générale Des Finances Publiques**  
**Direction régionale des Finances Publiques**  
**de La Réunion**

Pôle d'évaluation domaniale  
7 avenue André Malraux CS 21015  
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9  
téléphone : 02 62 90 88 00  
mél. : [drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE  
téléphone : 06 92 64 28 67  
courriel : [lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr)  
**Réf. DS : 12741313**  
**Réf. OSE : 2023-97409-43108**

Le 28 juin 2023

Le Directeur régional des Finances publiques  
de La Réunion

à

SEDRE

**AVIS DU DOMAINE MODIFICATIF**  
**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :	Saint-André
Adresse de l'opération:	ANRU Centre-Ville
Département :	La Réunion
Dépense prévisionnelle :	34 218 000 €

## 1 - SERVICE CONSULTANT

SEDRE

affaire suivie par : M. BOULLAY

## 2 - DATE

de consultation : 31/05/2023

de réception : 31/05/2023

de visite sommaire du périmètre : 23/11/2022 (lors de la demande initiale d'évaluation)

de dossier en état : 31/05/2023

négocié au : Néant

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre de l'ANRU de Saint-André, la commune a pour projet de restructurer le centre-ville, celle opération nécessite la maîtrise foncière de certains biens bâtis et non bâtis outre ceux déjà propriétés de la commune.

Une première demande d'évaluation a été faite par le consultant le 28/11/2022 et un avis transmis le 19/12/2022 (Dossier DS 10701934).

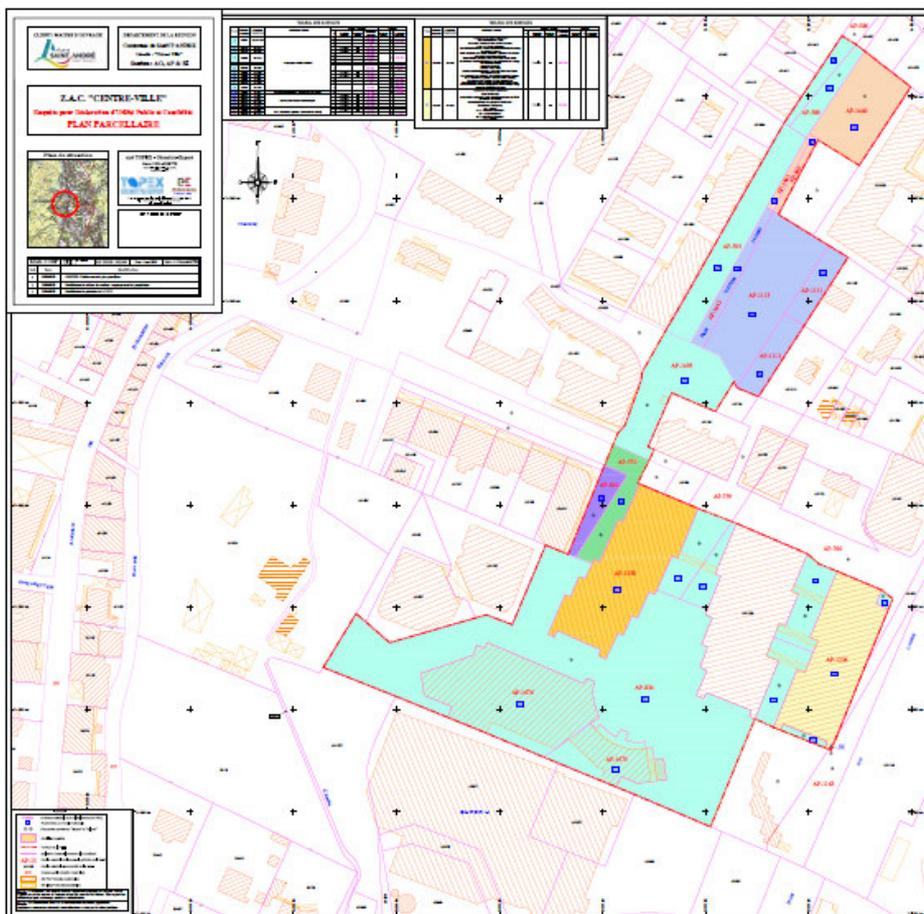
Le présente demande modificative réduit le périmètre de la DUP.

## 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Il s'agit d'emprises non bâties, ainsi que des lots de copropriétés dans trois immeubles à usage d'habitation et de commerce.

Les terrains sont pour la plupart plats et les trois copropriétés souffrent de malfaçons et de défaut d'entretien.

### - Plan parcellaire



- Tableau des surfaces par propriétaires

TABLEAU DES SURFACES									
Références cadastrales	Contenance Cadastre totale	Attributaire cadastral	Emprise à acquérir			Reliquats			
			N°	Superficie apparente	Nouveaux numéros	Contenance cadastrale	Nouveaux numéros	N°	Contenance cadastrale
AP-834	1ha 13a 13ca	Commune de Saint-André	a			86a 10ca			
AP-1675	10a 31ca		b			5a 08ca		d	19a 06ca
AP-1676	28a 19ca		c			71ca			
			(Totalité)			10a 31ca			
			(Totalité)			28a 19ca			
AP-760	40a 14ca		d			3a 60ca			
AP-759	16a 00ca		b			6a 66ca		a	26a 88ca
AP-1493	69a 49ca		c			44ca			
AP-593	16a 12ca		b			6a 38ca		a	8a 64ca
AP-589	3a 95ca		a			15a 68ca		c	52a 92ca
AP-586	5a 78ca		(Totalité)			16a 12ca		b	89ca
			(Totalité)			3a 95ca			
AP-570	21a 12ca		a			3a 02ca		b	2a 76ca
AP-1163	14a 79ca		b			6a 40ca		c	12a 95ca
			a			4ca		a	1a 77ca
							b	14a 75ca	
AP-1238	25a 49ca	<b>Copropriété du Centre Commercial :</b> Mme MAMODALY Tahéra Mr BADAT Abdoula & Mme BADAT Mamode C.E.P.A.C. (Caisse d'Épargne) Mr CKECKOURI Gervais & Mme THANCANAMOOTOO Poombavay Mr NOURBY Freddy Caisse Régionale d'Assurance Mutuelles Agricoles de la Réunion Mme FERRAND Monique Jeanne Mr GAUDENS Bernard & Mme SAUTRON Marie Claude Mr GOULAM MOHAMED Ishak & Mme NOORGATE Rondaya Mr GRONDIN Gilbert Succession BADATE Mr LAM YAM Teddy Mr NARALINGOM Ginaud & Mme PICARD Marie France Mr SOLER Jean Luc Mr THEODOLY-LANNES & Mme PIERRESTEGUY Michèle S.C.I. "STISPACE" (Gérance : Mme DE KENS Michèle) Mr AKBARALY Zoufcar & Mme ISSOUFALY Mme NARAYANEN Goindamah veuve MOURAMAN Pierre Mme MOURAMAN Justine Latchmy épouse LAI-GO François Jimmy Succession MOURAMAN Pierre	(Totalité)			25a 49ca			
AP-1239	29a 10ca	<b>Copropriété du Centre Commercial :</b> S.A.R.L. "AGO" Mr FABRE Emile & Mme FABRE Jacqueline née WILMOTTE Mr POTIER Jacques	(Totalité)			29a 10ca			
AP-1226	23a 20ca	<b>Copropriété du Centre Commercial :</b> Mme NAZARALY Mr PATCHE Camille René & Mme PATCHE Reine Marie née PITOU Mr CHANE TO Richard Mr EDMOND Gino Joseph époux AUBERVAL Mr MOUSSA Abdoul Ariz S.C.I. "DPNP" S.A.S. "VOYAGE REUNION" S.C.I. "LES PIVOINES" S.C.I. "SULLIMAN FRERES" S.A.S. "EMMA"	(Totalité)			23a 20ca			
AP-620	7a 51ca	Mr APPAVOUILLE Benjamin Joseph Antoine	a			3a 75ca		b	3a 76ca
AP-1111	4a 70ca	Mr MARTIN Charles Célestin Jacques	(Totalité)			4a 70ca			
AP-1112	4a 94ca		(Totalité)			4a 94ca			
AP-1113	21a 35ca		(Totalité)			21a 35ca			
AP-1442	3a 14ca		(Totalité)			3a 14ca			
AP-1441	1a 30ca		(Totalité)			1a 30ca			
AP-590	1a 29ca	S.C.I. "BADATE" (Gérance : Mr BADATE Abdoul)	(Totalité)			1a 29ca			
AP-1440	22a 41ca		a			13a 49ca		b	8a 92ca

- Sur les parcelles AP 1226 / AP 1238 / AP 1239 se trouvent trois immeubles comprenant 94 des lots de copropriété : il s'agit de lots à usage d'habitation mais aussi à usage professionnel (bureau et commerce)

N° de lot	Site	Enseigne	Nom propriétaire	Activité	Surface privative
102	BAL A RDC	CHIHUAHUA PACIFIC	CHEGOURY Gervais Daniel Joseph	Habillement hommes	151,34
101	BAL A RDC	ADOPT	GRONDIN Irénée	Parfumerie / cosmétiques	123,20
104	BAL A RDC	PHOTOSERVICE	GRONDIN Irénée	Photographie	
106	BAL A RDC	VESTIMOD	BADAT Yasmine	Habillement femmes	167,99
106	BAL A RDC	LA BONNE POINTURE	LAM YAM Teddy	Chaussure	162,66
108	BAL A RDC	VACANT	Mairie de Saint-André	Vacant	191,97
112	BAL A RDC	VACANT	CEPAC	Vacant	138,00
114	BAL A RDC	GROUPAMA	CASSE REG D'ASSUR MUT AGRIC DE LA REUNION	Assurances	180,14
115	BAL A RDC	PHOTO CAB	GAUDENS Bernard	Vacant	109,81
113	BAL A RDC	STYLIA	MAMODALY Aline	Habillement	174,62
111	BAL A RDC	Shopyy	MOHAMED ISHAK NOORGATE SOUKAYYA GOULAM Oneiss	Bazar, droguerie, cadeaux	186,33
109	BAL A RDC	VACANT	BADAT Abdoul Rahman	vacant	85,00
107	BAL A RDC	BODYTIDE PROPOSITION	ARBARALY Zoulikha Houssen	Habillement	174,68
105	BAL A RDC	BIJOUTERIE MURAMAN	NARAYANIN Gouraman	Bijouterie	163,30
103	BAL A RDC	IFOOD	NGOURBY Fredy - Jacqueline	Restauration rapide	126,23
1 002	BAL A ETAGE	FERRAND MONIQUE JEANNE MARCELLE	FERRAND Monique Jeanne Marcelle	LIBRE T4/5	85,10
1 004	BAL A ETAGE	VACANT	SCI STEPHANE (Mme DEKENS)	vacant T3/4	86,10
1 005	BAL A ETAGE	SOLER JEAN-LUC Bernard	SOLER Jean-Luc Bernard	vacant T5/6 et T4/5	249,60
1 008	BAL A ETAGE	THEODOLY-LANNES Jacques Charles Fernand	THEODOLY-LANNES Jacques Charles Fernand	vacant T4/5	159,80
1 017	BAL A ETAGE	THEODOLY-LANNES Jacques Charles Fernand	THEODOLY-LANNES Jacques Charles Fernand	vacant T4/5	159,80
1 001	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Gervais Daniel Joseph CHEGOURY	Logement T4/5	107,00
110	BAL A RDC	ORANGE	NARATROGOM Ghada Jean Raymond	Telecommunications	94,43
1 012	BAL A ETAGE	BOITE A MATH	Ghada Jean Raymond NARAINSSOM	T4/5	77,87
1 003	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T 5/6	130,00
1 006	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T2/3	34,00
1 007	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T4/5	126,00
1 009	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T4/5	121,00
1 010	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3	68,00
1 011	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3	94,00
1 013	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T4/5	119,00
1 014	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	Logement T5/6	127,00
1 016	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T4/5 duplex	110,00
1 018	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	Logement T4/5	85,00
1 019	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	Logement T4/5	107,00
1 020	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3 duplex	50,00
1 021	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3	43,00
1 022	BAL A ETAGE	LOGEMENT	VITRY Michel	vacant T1bis	19,00
1 023	BAL A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3	51,00
1 024	BAL A ETAGE	LOGEMENT	PASCAL VITRY	vacant T1 bis	22,00
201	BAL B RDC	MANGROLIA	ABDOUHOUSSSEN	Commerce	97,00
202	BAL B RDC	** SYMBIOSE	AMEMOUTOU Marie Rose	Commerce	78,00
203	BAL B RDC	PHARMACIE CHECKOURY	CHEREGOURY Camilla	Pharmacie	92,00
204	BAL B RDC	CHAUSSURES	CAMERFORT Giselle	Commerce	127,00
205	BAL B RDC	JINA CHAUSSURES	Mairie de Saint-André	Commerce	130,00
206	BAL B RDC	JINA CHAUSSURES	SCI SULLIMAN	Commerce	94,00
207	BAL B RDC	MEUBLES TECK	Mairie de Saint-André	Commerce	167,00
208	BAL B RDC	MEUBLES TECK	SCI DNS (M. PAKALA)	Commerce	94,00
209	BAL B RDC	ISA Informatique	Mairie de Saint-André	vacant	201,91
210	BAL B RDC	ISA Informatique	JM PEQUIN	Commerce	93,00
211	BAL B RDC	Ex medico scolaire	Mairie de Saint-André	Vacant	93,00
212	BAL B RDC	Mosquée	Mairie de Saint-André	Vacant	99,00
213	BAL B RDC	ex magasin des fleurs	Mairie de Saint-André	Commerce	120,00
214	BAL B RDC	ex magasin des fleurs	ABDOUHOUSSSEN	Commerce	62,00
216	BAL B RDC	ex magasin des fleurs	Mairie de Saint-André	Commerce	120,00
2 001	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T 6/7	145,00
2 002	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T 6/7	145,00
2 003	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T 5/6	138,00
2 004	BAL B ETAGE	LOGEMENT	DAMOUR René	Auto-Ecole T 4/5	120,00
2 005	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	T 4/5	120,00
2 006	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	T2 duplex	32,00
2 007	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	T 6/7	145,00
2 008	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	T4/5	85,00
2 009	BAL B ETAGE	LOGEMENT	ARMERISLON PASCAL	habitation studio	22,00
2 010	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T3	70,00
2 011	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T3	65,00
2 012	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	habitation T3	77,56
2 013	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T3	66,00
2 014	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T3	62,00
2 015	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T4/5	126,00
2 016	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T4/5	122,00
2 017	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T6/7	136,00
2 018	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T3/4	66,00
2 019	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T5/6	100,00
2 020	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T3/4	72,00
2 021	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T3/4	70,00
2 022	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T3 duplex	64,00
2 023	BAL B ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	logement T1 bis	21,00
2 024	BAL B ETAGE	LOGEMENT	HUBERT Jean	logement T1 bis	22,00
301	BAL C RDC	VACANT	Mairie de Saint-André	Vacant	112,00
302	BAL C RDC	VACANT	MOUSSA Aziz	alimentation	165,07
303	BAL C RDC	ADECOM'S	Mairie de Saint-André	Telephonie	106,61
304	BAL C RDC	KEBS	Sala Madan ASORALY NOURALY	Restauration rapide	149,43
305	BAL C RDC	AYAVE	gino EDONND	Pâtisserie - vente	178,73
306	BAL C RDC	Docteur PATRIS	SCI DPNE (PATRIS)	Medecin	115,91
307	BAL C RDC	VACANT	SCI PIVOINE (M. LAM TOW Joseph) 0692604067	vacant	180,49
308	BAL C RDC	VACANT	Camille PATCHE	vacant	102,60
309	BAL C RDC	Charcuterie VAYABOURY	Jean Claude VAYABOURY	Charcuterie	177,96
310	BAL C RDC	SAS VOYAGES	SAS VOYAGES	vacant	178,16
311	BAL C RDC	Charcuterie VAYABOURY	Jean Claude VAYABOURY	Charcuterie	105,63
312	BAL C RDC	CHOCO VANILLE	SULLIMAN FRERES	Commerce	180,85
313	BAL C RDC	Bar CHANE TO	Richard CHANE TO	Snack-bar	181,34

La commune a déjà la maîtrise foncière de certains lots.

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

### 5.1 Urbanisme :

UA

### 5.2 Réseaux :

Parcelles desservies par les réseaux ou proches de ceux-ci.

### 5.3 Plan de prévention des risques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles du PPR en vigueur mais aussi du « porter à connaissance d'octobre 2021 ».

Certaines parcelles sont concernées par les aléas faibles à modérés d'inondation, d'autres par les aléas moyens (zone de prescription) et très peu par les aléas forts (zone d'interdiction).

## 6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 28/02/2019 date d'approbation du PLU en vigueur.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

### Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : 22 812 000,00 €

### Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

– indemnités de emploi dues en cas de DUP, arbitrées à : **20 %** 4 562 400,00 €

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

– indemnités d'éviction, arbitrées forfaitairement à : 4 562 400,00 €

**20 %** en l'état des informations communiquées au service

– aléas divers, arbitrés à **10 %** des indemnités principales soit : 2 281 200,00 €

**SOIT :**

<b>Indemnités principales estimées à</b>	<b>22 812 000,00 €</b>
<b>Indemnités accessoires et aléas divers estimés à</b>	<b>11 406 000,00 €</b>

<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>	<b>34 218 000,00 €</b>
---------------------------------	------------------------

## **9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Un an

## **10 - OBSERVATIONS**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,  
Le Responsable de la division du patrimoine



**Alban MARNIER**  
Inspecteur principal des Finances publiques