

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

DCM20231214/028

NPNRU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE -
MODIFICATION DU DOSSIER DE DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE ET LANCEMENT DE LA
PROCEDURE

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 19 décembre 2023

Que la convocation a été faite le 8 décembre 2023.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	29
Représentés :	13
Absents :	3
Total des votes :	42

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze décembre, 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 :

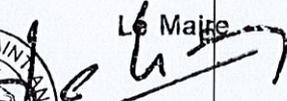
MM. BEDIER Joé, PEQUIN Jean-Marc, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, NAZE Gilles, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, SABABADY Marie Josette, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PARVEDY Georges, LARIVIERE Marie, GRONDIN Migline, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adélaïde, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, VIRAPOULLE Jean-Marie, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, FENELON Jean Claude, SOUPRAMANIEN Stéphane

ETAIENT REPRESENTES :

MM. RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, GRONDIN Jimmy, PERRIER Charles, SAID Moussa, RAMIN Odile, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, PAYET BEN HAMIDA Viviane, BARBE Ludovic, SINAMA Sydney

ETAIENT ABSENTS :

MM. MAILLOT Serge René, DIJOUX Sabrina, NAUD CARPANIN Marie Hélène


Le Maire

Joé BEDIER

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Audrey PERIANIN-CARPIN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

DCM20231214/028 -NPNRU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE - MODIFICATION DU DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET LANCEMENT DE LA PROCEDURE.

- *VU le Code Général des Collectivités Territoriales,*
- *VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,*
- *VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 300-4,*
- *VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André,*
- *VU la délibération du Conseil Municipal de Saint-André en date du 7 avril 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC Centre-ville,*
- *VU la délibération du Conseil Municipal de Saint-André en date du 22 septembre 2023 approuvant le dossier de déclaration d'utilité publique et autorisant le Maire à solliciter le Préfet auprès du Préfet un arrêté de DUP*
- *CONSIDERANT l'intérêt général de la ZAC Centre-Ville au sein du projet de renouvellement urbain en ce qu'il permet la requalification d'espaces publics majeurs en termes d'usages et de fonctions dans le centre-ville, une meilleure accessibilité et desserte des différents secteurs et le renouvellement de l'offre en logements et commerces,*
- *CONSIDERANT la nécessité de maîtriser la totalité du foncier pour la mise en œuvre d'un projet cohérent et qualitatif,*
- *CONSIDERANT le dossier d'enquête publique préalable à la DUP modifié en annexe de la présente délibération,*

I. CONTEXTE

La ZAC Centre-ville créée par délibération du conseil municipal du 7 avril 2022 s'étend sur une superficie de 8 hectares et s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Saint-André.

Le projet de ZAC consiste d'une part à la recomposition d'une centralité urbaine « îlot Grande Place » qui nécessitera la démolition des bâtiments existants, et d'autre part au renforcement des connexions au Nord vers le secteur de la rue de la Gare, et à l'Ouest vers le secteur de Cazale Lilas.

Bien que la maîtrise foncière soit partiellement réalisée sur la ZAC, la mise en œuvre du projet global d'aménagement nécessite l'acquisition de terrains supplémentaires. Ces acquisitions permettraient d'avoir une cohérence d'ensemble indispensable à la réussite du projet de renouvellement urbain du centre-ville, de réaliser le programme d'espaces publics comprenant l'aménagement de voies pour reconnecter ces îlots, la création de parcs et jardins publics résilients et végétalisés, et enfin de viabiliser les lots destinés aux futures constructions du projet de la ZAC.

Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables seront privilégiées. Toutefois, dans le cas où les négociations amiables ne pourraient aboutir, la Commune doit se doter de la possibilité de recourir à l'expropriation afin de ne pas compromettre la réalisation de cette opération d'intérêt général.

II. DOSSIER DE DUP (DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE)

A cet effet, et en application des articles L1, R121-1 et R131-14 du code de l'expropriation, la Commune de Saint -André a établi un dossier d'enquête préalable de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour sécuriser la procédure d'acquisition des emprises nécessaires au projet d'aménagement.

Afin de sécuriser l'ensemble du programme opérationnel contractualisé avec l'ANRU et les partenaires financeurs, le périmètre de la DUP est modifié pour intégrer une extension vers l'ouest afin de permettre :

- D'une part, la création d'une nouvelle voie reliant l'îlot Grande Place à l'îlot Carré Église,
- Et d'autre part, opérer la couture urbaine sur une dent creuse de 3 Ha située à l'Ouest du Centre-ville.

Le nouveau périmètre de DUP s'étend donc sur une superficie de 7 hectares environ au lieu de 3,2 Ha. Il est délimité comme suit :

- A l'Ouest, le périmètre s'arrête à un terrain en friche de 3Ha le long de la rue Repond,
- Au Sud, il comprend le centre-commercial, la salle des Fêtes et la gare routière,
- A l'Est, le périmètre s'arrête à la rue du Lycée (renommée rue Raymond Verges le 2 juillet 2023),
- Au Nord, il s'étend jusqu'à la rue de la Gare.

Le dossier à déposer en Préfecture pour solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique comprend :

- Une notice explicative ;
 - Un plan de situation ;
 - Un plan général des travaux ;
 - Les caractéristiques principales de l'ouvrage ;
 - Une appréciation sommaire des dépenses.
- L'arrêté exonérant la ZAC « Centre-ville » d'évaluation environnementale

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité des suffrages exprimés (10 contre(s) (Jean-Marie VIRAPOULLE - Marie Lise CHANE TO, Odile RAMIN, Viviane BEN HAMIDA, Jean-Claude FENELON, Stéphane SOUPRAMANIEN, Rosange LATCHOUMY, Alain Bernard SINARETTY RAMARETTY, Ludovic BARBE, Sydney SINAMA) :

Article 1 :

- Approuve le recours à une procédure de déclaration d'utilité publique au profit de la Commune de Saint-André en vue de l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de ZAC Centre-ville ;

Article 2 :

- Approuve le dossier modifié d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique annexé

Article 3 :

- Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Article 4 :

- Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à l'issue de l'enquête publique, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet un arrêté déclarant d'utilité publique les acquisitions nécessaires au projet susvisé au profit de la Commune de Saint-André ;

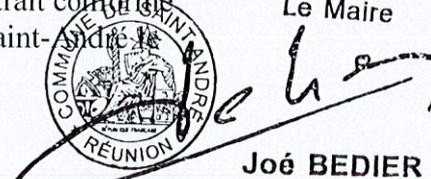
Article 5 :

- Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette DUP.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

26 DEC. 2023

Pour extrait conforme
Fait à Saint-André le


Le Maire
Joé BEDIER



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 1 : Notice explicative

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

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	3
TEXTES REGISSANT L'ENQUETE	8
1. OBJET DE L'ENQUETE	9
2. LE PROJET ET L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION	10
3. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET	26
4. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DUP	30

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Autorité bénéficiaire



Commune de Saint-André
Place du 2 Décembre
BP 505
97440 Saint-André

Contexte

Le présent dossier, établi conformément aux articles L. 110-1, R. 112-4 à R. 112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, a pour objet le projet d'aménagement à vocation principale d'habitat et d'équipements publics de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Saint-André (974).

L'opération qui sera réalisée pourra, selon les résultats de l'enquête publique, différer de celle présentée au présent dossier.

S'il s'agit d'adaptations minimales, celles-ci se feront sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle enquête publique. En revanche, et s'il s'agit de modifications substantielles, elles pourront entraîner la suspension de l'enquête, la réalisation d'une nouvelle enquête ou celle d'une enquête complémentaire.

La Commune de Saint-André, en s'entourant d'équipes de professionnels, a élaboré un Plan Guide guidant le renouvellement urbain du Centre-Ville dans les années à venir, ainsi qu'un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et des Prescriptions Environnementales (CPAUE). Un groupement de maîtrise d'œuvre l'accompagne pour la mise en œuvre opérationnelle de ces études ainsi que la réalisation des éventuelles études techniques, réglementaires et environnementales à mettre en œuvre.

A l'issue de la définition du Plan Guide, la ZAC « Centre-Ville » a été créée le 7 avril 2022 par la commune de Saint-André suivant délibération DCM20220407/030 de son Conseil Municipal.

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, et suivant les délibérations DCM20161006/62 en date du 6 octobre 2016 et DCM20181212/37 en date du 12 décembre 2018, le Conseil Municipal de la commune de Saint-André a organisé et ouvert une concertation préalable à la création de la ZAC « Centre-Ville ».

Au regard de 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.123-3 du code de l'environnement pour le projet de création de la ZAC « Centre-ville » de Saint André : « Article 1 : Compte tenu de l'engagement de la commune de Saint André de procéder à une démarche d'évaluation environnementale à l'échelle du périmètre NPNRU du Centre-Ville de St 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 05 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 »

De cette manière, une analyse de la modification à une échelle globale du centre-ville d'un point de vue environnemental a été menée, s'inscrivant ainsi dans l'esprit de l'évaluation environnementale, tout en ne contraignant pas le planning des opérations prévues et particulièrement les engagements pris dans le cadre du conventionnement NPNRU.

Ainsi, en application de l'arrêté municipal N°752/2021 du 04 novembre 2021 et de l'arrêté préfectoral N°2021-2675/SG/SCOPP du 29 décembre 2021, la commune propose une évaluation environnementale de sa modification de PLU en lieu et place d'une demande d'examen au cas par cas.

Afin de tenir compte des ambitions du projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André, la commune a engagé une procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En vue d'acquiescer le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet d'aménagement, la commune de Saint-André entend solliciter le bénéfice d'une déclaration d'utilité publique (DUP), et engager si la négociation amiable n'aboutit pas la procédure d'arrêté de cessibilité et d'expropriation.

Cette notice explicative vise à présenter publiquement les objectifs du projet d'aménagement de la ZAC « Centre-Ville », le périmètre de DUP, ainsi que les modalités de sa mise en œuvre.

Concertation dans le cadre du projet

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, elle a décidé de poursuivre ces modalités de la concertation par la définition des modalités de concertation préalables à la création de la ZAC suivantes :

- 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.

A l'issu de cette concertation un bilan de concertation a été tiré et délibéré en Conseil Municipal DCM20220622/015 en date du 22 juin 2022.

Déroulement de la procédure d'enquête publique

Avant l'enquête

La présente enquête est organisée par le Préfet de La Réunion. A sa demande, un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête) est désigné, sous quinzaine, par le Tribunal Administratif à partir d'une liste d'aptitude.

La présente enquête fait l'objet d'un arrêté d'ouverture qui précise :

- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision ;
- Les nom et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;
- Les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- Le cas échéant la date et le lieu des réunions publiques d'information et d'échanges envisagées ;
- La date et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- L'existence d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale, et le lieu où ces documents peuvent être consultés.

L'enquête publique fait l'objet de mesures de publicité préalables, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête. Ces mesures de publicité se font sous la forme d'un avis reprenant le contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête qui est publié dans deux journaux régionaux ou locaux ainsi que par voie d'affiche. Cet avis est publié 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et affiché pendant toute la durée de celle-ci. Sauf impossibilité matérielle, il est également affiché dans les mêmes conditions sur le terrain.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf si l'enquête est suspendue ou si une enquête complémentaire est organisée dans les conditions prévues aux articles L. 123-14, R. 123-22 et R. 123-23 du code de l'environnement. Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet à Rubelles où le dossier et un registre d'enquête sont tenus à disposition du public.

Durant l'enquête

Durant l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur peut demander à la personne responsable du projet de communiquer des documents utiles à la bonne information du public, visiter des lieux concernés par le projet, auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, et organiser une réunion d'échanges et d'information avec le public.

Après l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme. La copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie et à la préfecture pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site Internet, la Préfecture publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an.

Les décisions prises à l'issue de l'enquête

La déclaration d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. En l'espèce, elle sera prise par arrêté de Monsieur le Préfet de La Réunion. Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique

a) L'arrêté de cessibilité des terrains

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

En l'espèce, l'enquête parcellaire sera menée après la déclaration d'utilité publique. L'enquête parcellaire sera réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie sera faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours. Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête transmet le dossier au Préfet. Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté,

déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par la commune de Saint-André, qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Les constructions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

La présente enquête publique est régie principalement par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Elle est également régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :

- Le code de l'environnement, notamment les articles :
 - L.123-1 à L.123-3 et R.123-1 à R.123-5, relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique ;
 - L.123-4 à L.123-16 et R.123-6 à R.123-23, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :
 - L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en oeuvre lorsque l'opération est susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement ;
 - R.112-4, R.112-6 et R.112-7 relatifs au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
 - L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles.

I. OBJET DE L'ENQUETE

La procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations, appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à l'instruction du dossier.

Le projet d'aménagement de la ZAC « Centre-Ville » à Saint-André nécessite pour partie de recourir à une procédure d'expropriation.

Dès lors, il est impératif de procéder non seulement à une enquête préalable à la DUP mais encore à une enquête parcellaire préalable à la prise d'un arrêté de cessibilité qui conduira, in fine, à l'obtention d'une ordonnance d'expropriation. Les propriétaires compris dans le champ de l'enquête parcellaire seront appelés à faire valoir leurs droits au cours de l'enquête.

Ainsi, le présent dossier est constitué en vue de la réalisation de l'enquête préalable à la DUP.

Enfin, et conformément à l'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette enquête publique est régie par le Titre I^{er} de ce Code.

En application de l'article L. 110-1 du code de l'expropriation, cette enquête publique est exclusivement régie par le chapitre III du titre II du Livre I^{er} du code de l'environnement lorsque l'opération objet de la déclaration d'utilité publique constitue une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement (ce dernier article vise notamment les projets devant comporter une étude d'impact).

II. LE PROJET ET L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

2.1 – OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est réalisé dans le cadre du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Centre-ville » de Saint-André.

La commune de Saint-André s'étend sur 5 300 hectares et compte 55 730 habitants (chiffres Insee 2015), soit 45% de la population de la **communauté intercommunale de l'Est de la Réunion (CIREST)** dont elle fait partie.



Saint-André joue un **rôle de centralité pour le bassin de vie** regroupant les 3 communes de Saint-André, Salazie et Bras-Panon. Son centre-ville regroupe, en effet, une importante offre commerciale et en équipements publics. Néanmoins, celui-ci connaît également **plusieurs problématiques qui nuisent à son dynamisme et à son attractivité** : rupture physique entre le centre-ville historique et le nouveau centre-ville, faiblesse du maillage viaire, importante concentration de logements sociaux, déficit d'image avec un patrimoine vieillissant, vétusté des équipements publics, forte place de la voiture dans l'espace public au détriment du piéton, développement d'offres commerciales concurrentielles alentours, ...

C'est dans ce cadre que la Ville de Saint-André s'est engagée dans un projet ambitieux de renouvellement de son centre-ville. Afin de maîtriser ce projet, il a été décidé d'instaurer une zone d'aménagement concertée. La ZAC « Centre-Ville » d'une superficie de 8,5 hectares, constitue l'un des principaux enjeux du projet NPNRU de Saint-André en vue de constituer **un centre-ville attractif, ouvert à tous et agréable pour tous**.

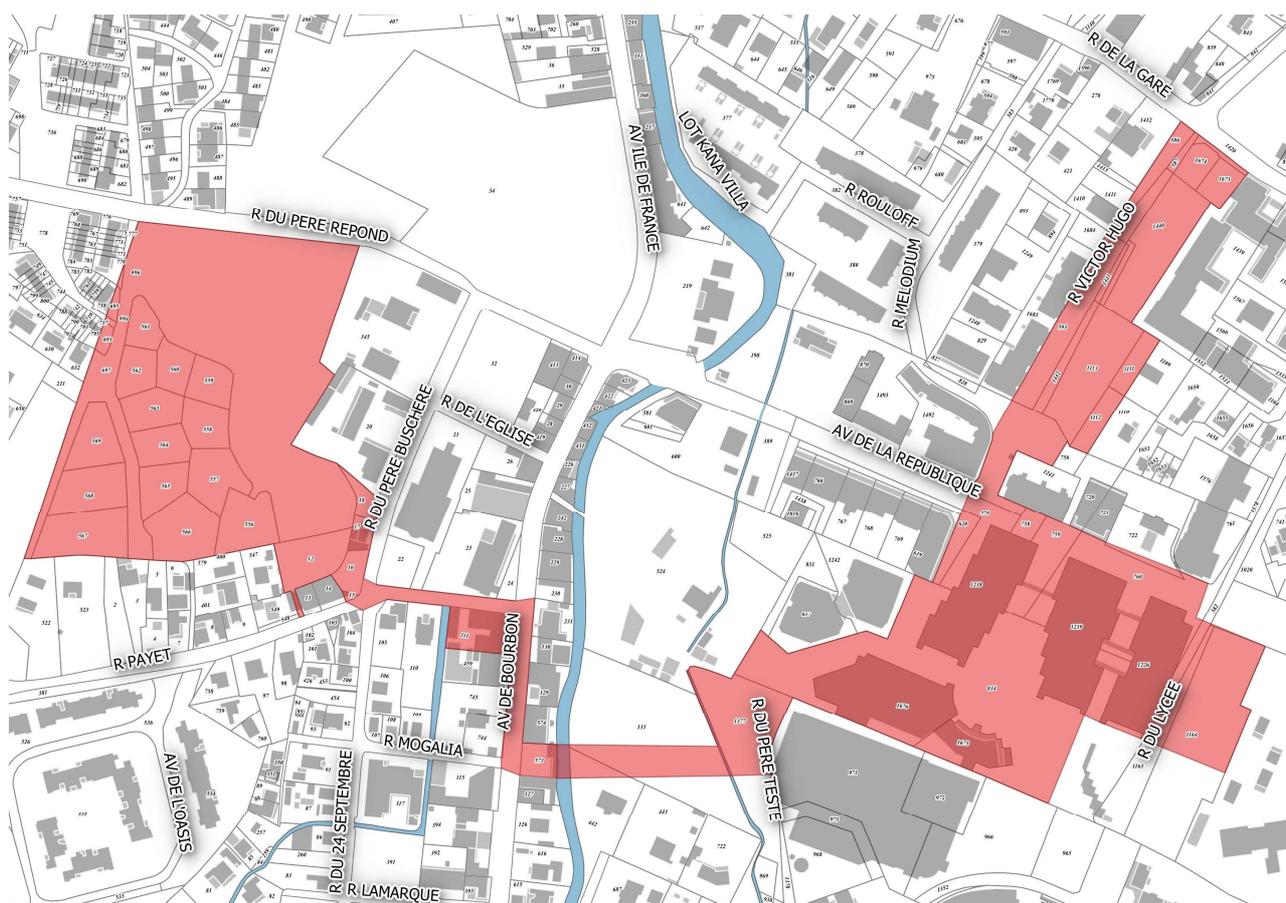
2.2 – MAITRISE FONCIERE ET OCCUPATIONS

Actuellement, le foncier concerné par le périmètre de ZAC est détenu en grande partie par la Ville de Saint-André ainsi que par plusieurs propriétaires privés et un bailleur social (SIDR).

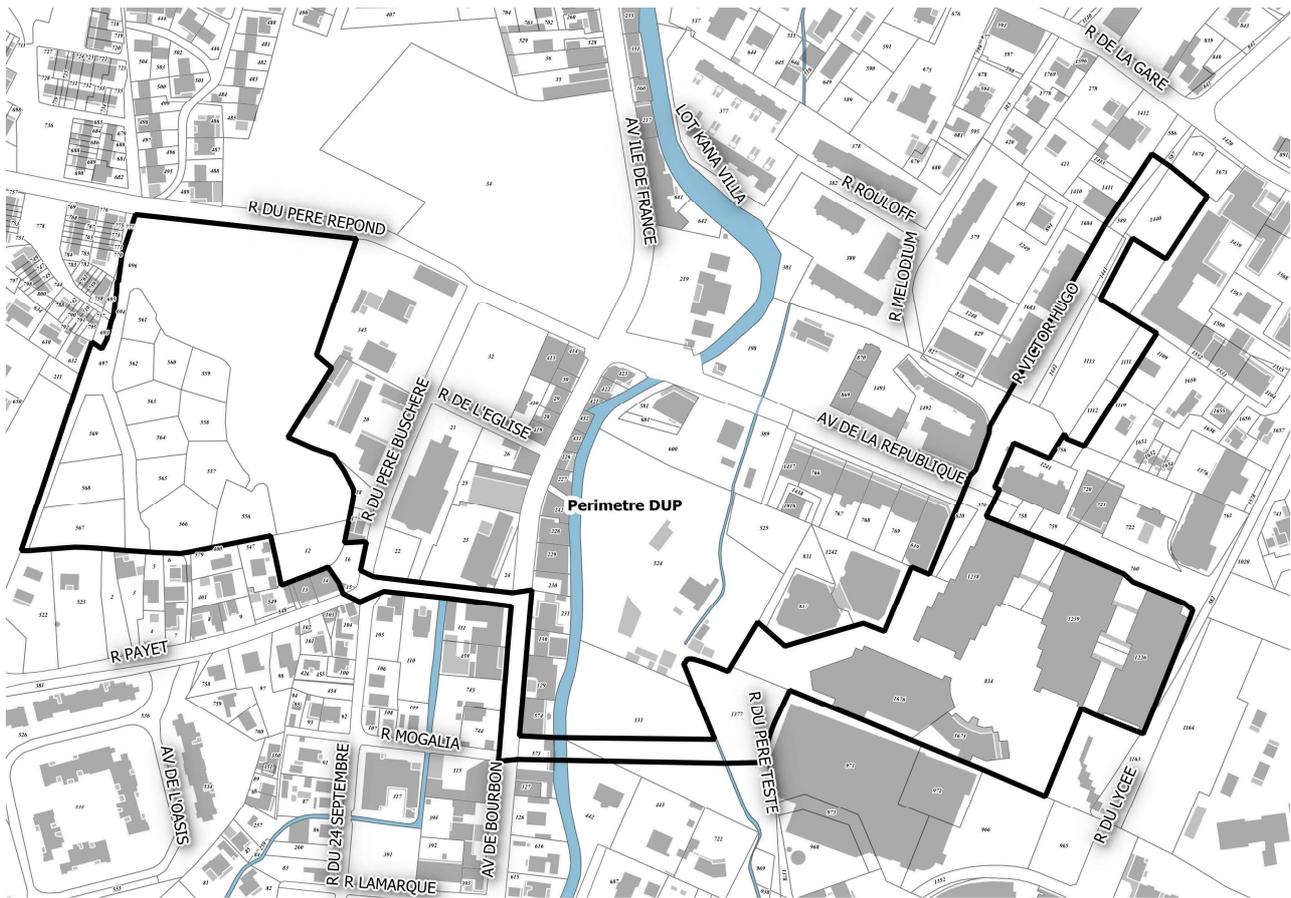
Le site est occupé en majorité par des espaces publics, appartenant au domaine public de la

commune de Saint-André. Il comprend également le centre-commercial, détenu en partie par la commune (ancien supermarché, salle des fêtes) et pour l'autre partie par le bailleur social SIDR (rez-de-chaussée commerciaux et logements locatifs sociaux en étages). Le reste du site est composé de propriétés privées, construites (logements, commerces, activités) ou en friches.

La maîtrise foncière des terrains du projet est une condition sine qua non à la réalisation de l'opération. Ainsi, si l'acquisition par voie amiable n'est pas possible, il serait nécessaire d'acquérir des parcelles (partiellement ou dans leur entièreté) par voie d'expropriation.



Périmètre de la ZAC « Centre-Ville » sur fond cadastral



Périmètre de la DUP « Centre-Ville » sur fond cadastral

2.2 – DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Situation et localisation du projet

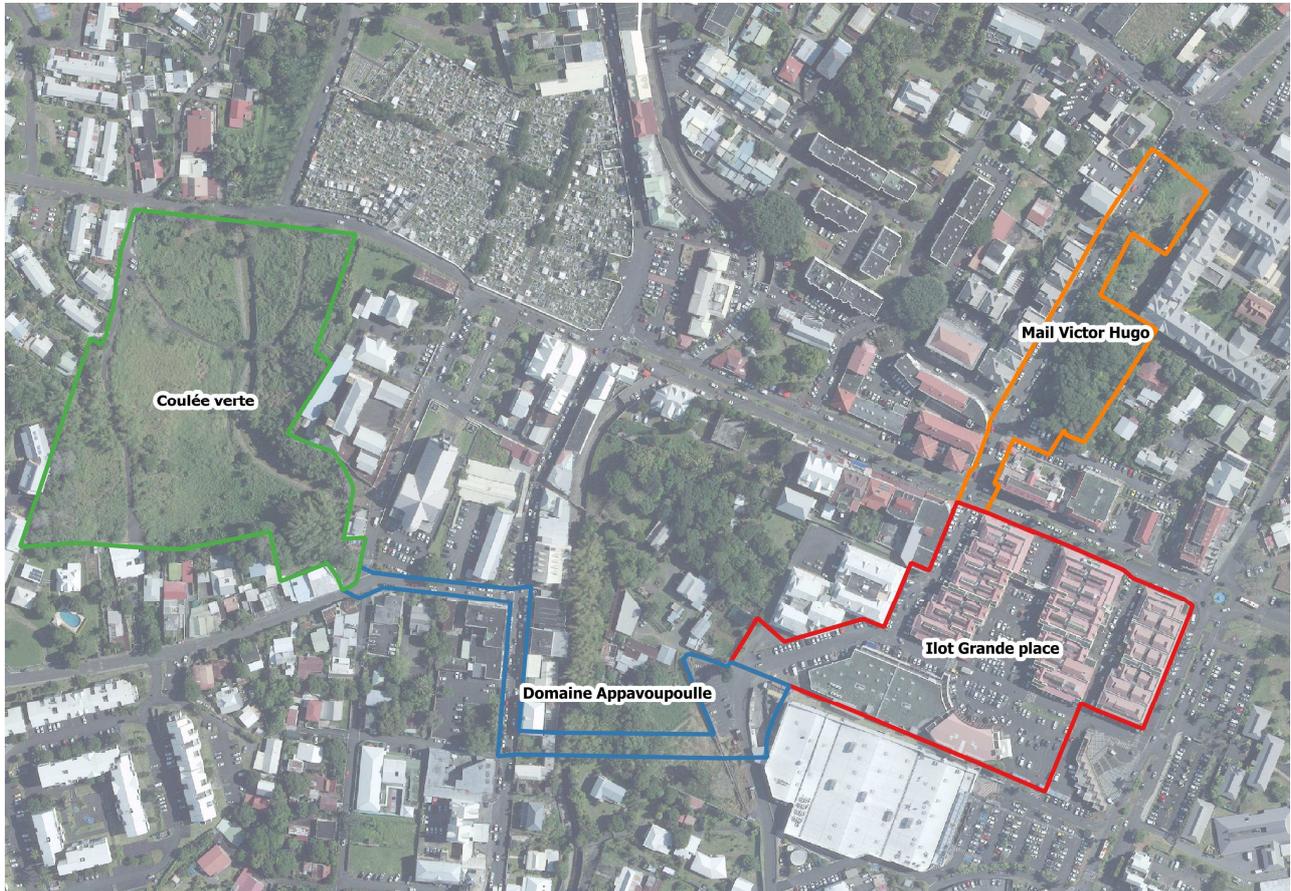
Le secteur concerné par la ZAC se situe dans le **centre-ville de Saint-André**. Celui-ci est bordé par des tissus moins denses à dominante résidentielle et, à l'Est, par la RN2 et la zone commerciale de la Cocoteraie (deuxième pôle commercial de la ville). Le secteur de la ZAC a la particularité de s'étendre, à la fois, sur le centre-ville historique et sur le « nouveau centre-ville » de l'opération d'ensemble PAE 2000. Il est également marqué par **une coupure physique** liée à la ravine qui passe entre ces deux centres.

Plus précisément, le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté s'étend sur une superficie **d'environ 8 hectares**, est délimité comme suit :

- A l'Ouest, le périmètre s'arrête à un terrain en friche de 3Ha le long de la rue Repond,
- Au Sud, il comprend le centre-commercial, la salle des Fêtes et la gare routière,
- A l'Est, le périmètre s'arrête au Lycée Jean Perrin,
- Au Nord, il s'étend jusqu'à la rue de la Gare.

Le périmètre de DUP quant à lui s'étend sur une superficie d'environ 7 Ha et est délimité comme suit :

- A l'Ouest, le périmètre s'arrête à un terrain en friche de 3Ha le long de la rue Repond,
- Au Sud, il comprend le centre-commercial, la salle des Fêtes et la gare routière,
- A l'Est, le périmètre s'arrête à la rue du Lycée (renommée rue Raymond Verges le 2 juillet 2023),
- Au Nord, il s'étend jusqu'à la rue de la Gare.



Périmètre de la DUP sur fond de photo aérienne



Espace arboré rue Victor Hugo



Terrains Settama



Rue commerçante



Arrière du centre-commercial



Place du centre commercial

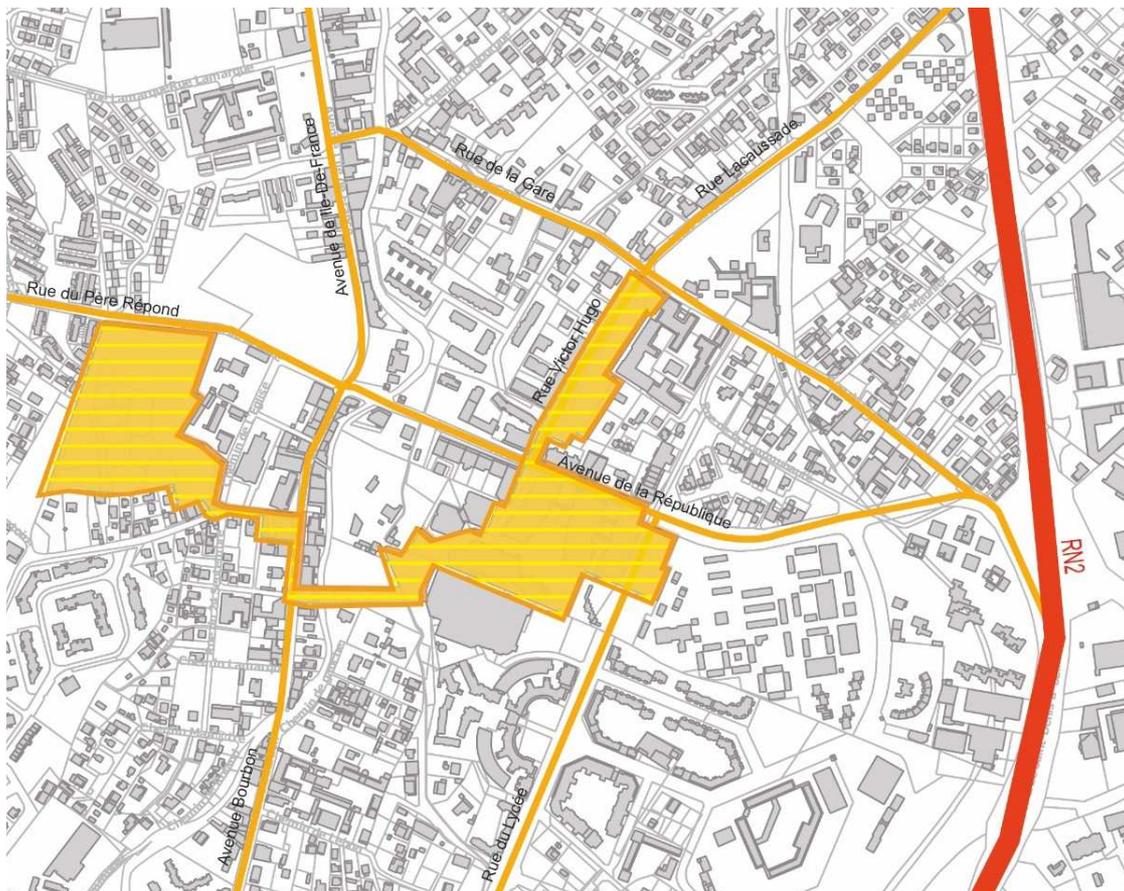


Gare routière

Accessibilité du projet

Le site du projet est structuré et desservi par **plusieurs axes viaires** avec :

- L'Avenue Bourbon, axe nord-sud qui constitue l'entrée sud-ouest du centre-ville ;
- L'Avenue de l'Île-de-France, axe nord-sud dans la prolongation de l'Avenue Bourbon, elle marque l'entrée nord-ouest dans le centre-ville et le début du tissu commercial ;
- L'Avenue de la République qui traverse le centre-ville dans le sens est-ouest et relie le centre-historique et le PAE 2000, et son prolongement la rue du Père Répond ;
- La rue du Lycée, axe nord-sud qui marque l'entrée sud-est dans le centre-ville. Elle longe le lycée, le centre-commercial et accueille la gare routière ;
- La rue de la Gare, axe est-ouest qui traverse le nord du centre-ville et rejoint la RN2 ;
- La rue Victor Hugo et, dans son prolongement, la rue Lacaussade, qui relie le centre-ville et plusieurs équipements au quartier résidentiel au nord.



Trame viaire existante

Le site est accessible sur ses franges, du fait des axes passants que forment les avenues et les rues qui permettent la desserte du centre-ville de Saint-André. Toutefois, la trame viaire interne du centre-ville souffre d'un manque de hiérarchisation, de signalétique et de traitement des abords qui contribuent à enclaver et séparer le centre-ville. La requalification des axes structurants sera réalisée dans le cadre du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Ces travaux constituent un atout majeur pour améliorer l'irrigation du centre-ville, accroître son attractivité **pour faire du centre-ville de Saint-André un centre-ville attractif, ouvert à tous et agréable pour tous.**

Approche sociodémographique et socioéconomique

Le contexte socio-démographique de Saint-André se caractérise par une augmentation constante de la population liée à un solde naturel positif (naissances décès) qui compense un solde migratoire négatif (départs arrivées) depuis environ 15 ans. Ces tendances sont similaires à l'échelle de la CIREST néanmoins, le solde migratoire négatif de Saint André est le double de celle-ci. Concernant la structure de la population, il a été constaté une forte représentativité des jeunes (15 ans) et un bon équilibre des 15-60 ans par rapport aux autres tranches d'âge) ainsi qu'une tendance au vieillissement de la population avec une baisse des 0-44 ans au profit des 45 ans ou plus. Ces tendances se retrouvent également à l'échelle de la CIREST. Concernant le profil socioprofessionnel il se caractérise par une représentation peu marquée des catégories intermédiaires et supérieures malgré une hausse récente, et une surreprésentation des personnes sans activité professionnelle un enjeu de mixité malgré une tendance récente en ce sens à l'échelle de la ville.

Les caractéristiques à l'échelle du centre-ville

La population habitante du centre-ville de Saint-André a la particularité, par rapport à la commune, d'être structuré par des ménages de petite taille (personnes seules, couples sans

enfant, familles monoparentales) et une population plus âgée en moyenne. Le centre-ville est marqué par une précarité plus importante par rapport au niveau de formation et de qualification, aux revenus, au taux de pauvreté.

En 2016, Saint-André comptabilisait 19 686 ménages. Un chiffre en augmentation ces dernières années à l'échelle de la ville. Il est à noter une baisse de la taille moyenne des ménages ce qui engendre une forte diminution des couples avec enfants au profit des ménages d'une personne. Ceci est une conséquence du desserrement des ménages, tendance qui peut être retrouvée à l'échelle nationale. Le parc de logements est majoritairement composé de logements de grande taille en adéquation avec la forte présence de familles. Toutefois, les typologies de logements proposés ne sont pas toujours en adéquation avec le parcours résidentiel de la population (décohabitation et desserrement) dans le centre-ville. Ainsi, nous retrouvons un parc de logements sociaux relativement important (18,7%) et un parc récent marqué, toutefois, par une problématique d'insalubrité des logements.

Les caractéristiques à l'échelle du centre-ville

La composition du parc en logements, au sein du centre-ville, se caractérise par la présence de grands logements bien que la taille des ménages soit plus faible ce qui engendre un potentiel sous de peuplement. Par ailleurs, 60% des logements sont des logements sociaux dans le centre-ville et, très majoritairement en logement collectif. Ces derniers se caractérisent également par des dysfonctionnements, une forte concentration des logements sociaux dans des secteurs ainsi que des problèmes d'insalubrité.

Cadre paysager du site

Une analyse paysagère et patrimoniale a été réalisée en vue de définir leur sensibilité et leur qualité. La DEAL de La Réunion met à disposition du public un certain nombre de couches d'information géographique accessibles à travers l'outil de cartographie dynamique CARMEN, dont la classification de la sensibilité des paysages présentée ci-dessus est issue. Le périmètre d'étude se trouve sur une zone cotée 6 à 7 c'est-à-dire un paysage de centre-urbain/péri-urbain ou paysage de mitage. La sensibilité des paysages est donc globalement faible. Par ailleurs aucun site inscrit ou classé n'est présent sur le site.

En revanche, l'aspect patrimonial sur le site est plus important. En effet, plusieurs immeubles classés ou inscrits à forte valeur patrimoniale sont présents dans ou autour du périmètre. Par ailleurs, il est à noter que le centre-ville de Saint-André présente un patrimoine vernaculaire important avec notamment :

- d'anciennes cases créoles remarquables ;
- des monuments religieux ou lieux de cultes instaurés à proximité des habitations.

Le cadre paysager, architectural du projet se caractérise, avant tout, par la présence d'un tissu urbain mixte (logements collectifs, tissu commercial, équipements, ...), des secteurs à résidentiels qu'il jouxte. Il comporte également des dents creuses non bâties, en friche ou arborées (terrains Settama, Domaine Appavoupoullé en partie, Ouest de la rue Victor Hugo). Le site se situe dans un contexte majoritairement urbain et relativement dense et minéral (une part importante des espaces publics est dédiée à la circulation et au stationnement des voitures), mais il laisse par endroit place à des poches végétalisées et arborées. Le secteur le plus dense et minéral se situe à proximité du centre commercial et de la salle des fêtes, en cœur de périmètre.

Le site du projet dispose donc d'un paysage discontinu composé à la fois de maisons individuelles, de friches et d'une zone commerciale.

Conformément aux axes d'interventions définis par le NPNRU, depuis 2017, le renouvellement

urbain du centre-ville de Saint-André, notamment dans le cadre de la ZAC, doit permettre **d'améliorer les conditions d'habitat, le cadre de vie des habitants pour réattirer des ménages dans le centre-ville, et ainsi accroître l'attractivité résidentielle.**

2.3 – HISTORIQUE ET JUSTIFICATION DU PROJET

Le développement urbain du Centre-ville a été marqué par l'extension urbaine initiée par la Mairie à partir des années 1980, en urbanisant les terres agricoles situées à l'Est du centre-ville ancien (axe avenue de Bourbon).

Après une première intervention le long de l'avenue de la République avec notamment la construction du centre commercial, d'une grande surface alimentaire, de la gare routière, du lycée professionnel Jean Perrin, de l'institut médico professionnel et de la cité artisanale ; est venu se développer un projet d'aménagement d'ensemble ; dénommée PAE 2000. Ce dernier a notamment permis la construction d'équipements scolaires et d'un programme important de plus de 600 logements sociaux. Cette extension s'est ainsi développée le long de la rue du Lycée.

Le Centre-ville comprend 2 unités qui se tournent le dos :

- A l'Ouest, un centre historique peu valorisé avec un patrimoine vieillissant, voir abandonné.
- A l'Est, la zone PAE 2000 constituée de grandes enclaves occupées par des équipements importants et des opérations logements sociaux avec un manque de connexion au reste du quartier

Le Centre-ville s'inscrit également dans le cadre de plusieurs programmes d'intérêt national :

- La loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a identifié le « centre-ville » comme **quartier prioritaire de la politique de la ville**. Il accueille en effet une part importante de l'offre locative sociale (60%) et des ménages aux revenus modestes.
- Par arrêté du 29 avril 2015, l'ANRU a retenu le centre-ville de Saint-André (QP974021) comme quartier d'intérêt national dans son **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**.
- Le Centre-ville de Saint-André est également bénéficiaire du **programme « action cœur de ville » (ACV)**.
- La Ville a engagé une démarche de **labellisation écoquartier** de son projet de renouvellement urbain, bénéficiant aujourd'hui du label étape 2.

Les enjeux du projet de renouvellement urbain du Centre-ville sont les suivants :

Enjeu 1 : Développer une offre attractive pour l'habitat en centre-ville

- Le centre-ville doit faire face à l'enjeu de la mixité sociale dans un contexte de spécialisation sociale avec une densité d'environ 60% de logements sociaux et une part de la population en grande précarité.

Enjeu 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Le dynamisme commercial du centre-ville, et plus largement de la ville, est fragilisé par le développement d'offres concurrentielles sur les territoires avoisinants, la

multiplication des commerces de type « discount », des bâtiments vieillissants et des parcours chaland de faible qualité. L'évasion commerciale est évaluée à 52%, soit 110 millions d'euros de chiffre d'affaires consommés à l'extérieur de la commune.

Enjeu 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

- Le centre-ville est coupé par la ravine sèche avec le cœur historique en rive gauche et le secteur résidentiel du PAE 2000 en rive droite. Cette rupture a impacté négativement l'unité urbaine et l'identité du quartier.
- Le paysage urbain est marqué par la surreprésentation de la voiture dans les espaces publics, notamment sur la place du Centre commercial. A cela s'ajoutent une congestion du réseau viaire et un faible taux de rotation sur les parkings publics.

Enjeu 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine notamment par

- Le centre-ville souffre d'un déficit d'image avec un patrimoine vieillissant dont les 2 sites les plus stigmatisants sont :
 - Le Carré Eglise avec son vieux marché couvert, l'ancien bâtiment de l'école des frères et la salle Jeanne d'Arc qui sont aujourd'hui désaffectés
 - Le Centre commercial
- L'habitant exprime des attentes en espaces de rencontre, de promenades et de jeux pour les enfants, des espaces de qualité paysagère et de respiration. Certains conflits d'usage et de cohabitation subsistent également entre lycéens et résidents, jeunes et commerçants, voitures et modes actifs, etc.

Enjeu 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Les équipements témoignent pour certains d'une grande vétusté, mais également d'un besoin de modernisation pour répondre à des objectifs de réussite scolaire, d'épanouissement des habitants et de la vie associative, de développement artistique et culturel et de ville ludique et sportive.
- Le centre-ville connaît également un retard en matière de transition numérique.

Le parti d'aménagement de l'opération ZAC Centre-ville se veut être **une illustration des grandes orientations** définies pour le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Saint-André et **une réponse aux enjeux et objectifs communaux** fixés. Il est le fruit d'une réflexion commune entre les services ainsi que les partenaires de la Ville et l'équipe projet missionnée.

2.4 – OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

L'aménagement de la ZAC « Centre-ville » s'inscrit dans **la démarche de la ville de Saint-André de renouvellement urbain de son centre-ville**. 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 pour tous**. La stratégie urbaine développée dans le projet urbain doit notamment faciliter l'articulation de l'ensemble du centre-ville avec son environnement.

L'ensemble de la stratégie urbaine développée, dans ce cadre, a ainsi pour but de :

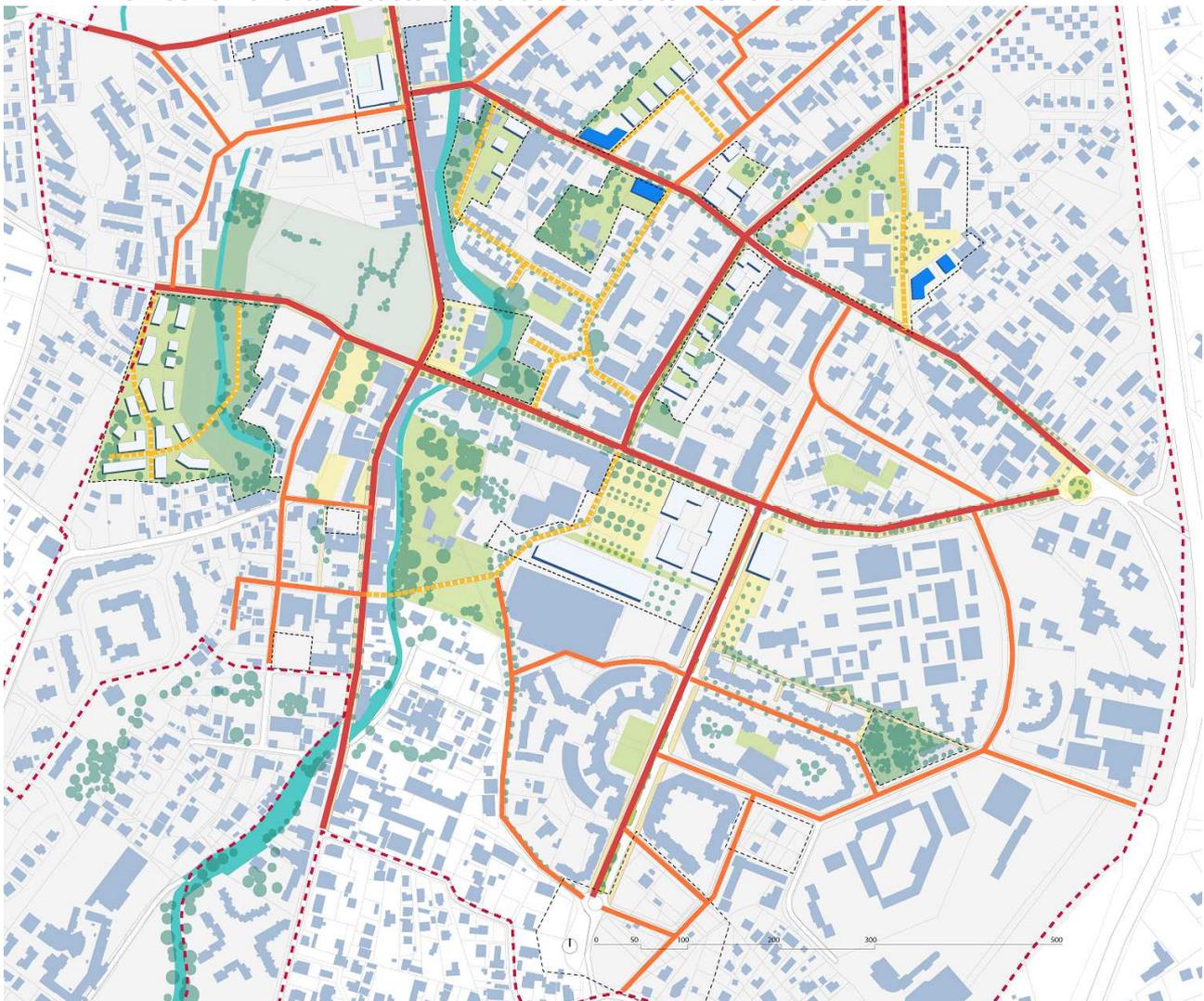
- Ré-attirer des ménages sur le centre-ville qui viendront habiter de nouvelles opérations de logements (diversification) ;

- Améliorer les conditions d'habitat, le cadre de vie des habitants et leur permettre un parcours résidentiel.

Un premier diagnostic pluridisciplinaire et des études réalisées en 2017, ont complétées par des études, toujours en cours, depuis 2019. Ces dernières ont permis de mettre en exergue les points d'attention à prendre en compte pour la réalisation du plan guide d'aménagement du quartier. Cela a donné lieu à l'identification d'enjeux et objectifs et l'inscription du projet au sein du label Ecoquartier, dont la deuxième étape a été obtenue en février 2021.

Les objectifs du projet d'aménagement sont les suivants :

- Connecter les nombreuses polarités du centre-ville de Saint-André (espaces publics, commerces, équipements, ...)
- Rendre les circulations attractives et de leur donner à chacune une identité propre afin de les valoriser et rendre confortable leur usage ;
- Promouvoir un centre-ville à l'échelle du piéton ;
- Apporter de la couleur dans les aménagements notamment des espaces publics ;
- Travailler sur les espaces d'ombre et sur la place de la végétation sur les espaces publics ;
- Valoriser le chemin de l'eau et les ravines du centre-ville notamment par une gestion plus écologique de l'eau pluviale ;
- Animer les espaces publics et conforter le lien social et le dynamisme économique et commercial ;
- Répondre aux besoins et dynamiser la programmation urbaine du centre-ville par une diversification de l'offre en logements et en commerces ;
- Promouvoir une architecture ancrée dans le territoire et durable.



Plan guide ayant guidé la conception du projet NPNRU dans lequel s'inscrit la ZAC

2.5 – LE PROJET D'ENSEMBLE ET LES SECTEURS D'INTERVENTION DU PROJET

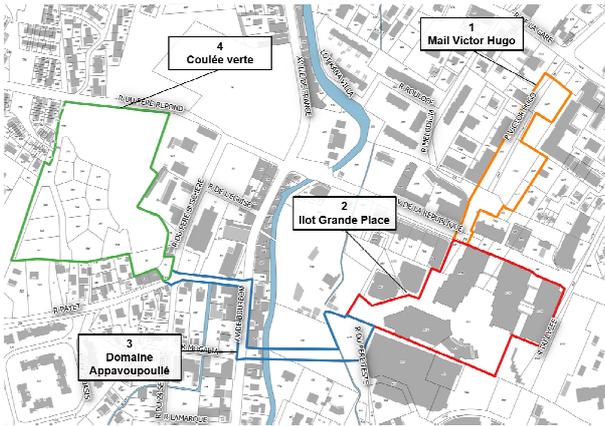
A travers le projet de ZAC du centre-ville, la commune de Saint-André souhaite conforter et développer le quartier mixte du centre-ville autour d'espaces publics structurants et de nouveaux programmes composés de logements, de commerces, de services et d'équipements. Plusieurs scénarios programmatiques ont été proposés au cours des études préalables menées sur ce secteur. La programmation aujourd'hui définie pour le présent projet de la ZAC s'oriente autour des axes suivants :

- **Une partie dédiée au logement** 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 aux aménités urbaines** qui permettra de répondre à la demande de diversification la population, de contribuer au renouvellement de l'attractivité du territoire et, le cas échéant de pouvoir répondre à un besoin des commerces existants d'extension ou de changement de cellules.
- **Une partie dédiée aux services et équipements** qui permettra de participer à la mixité du programme, de compléter l'offre déjà existante en matière, notamment, d'équipements culturels.
- **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 de différents usages en cœur de ville.

Ce parti d'aménagement s'appuie sur la configuration existante pour déterminer un phasage opérationnel réaliste et répondants aux enjeux du projet d'aménagement. Ce dernier s'appuie sur une étude complémentaire spécifique à la programmation du centre-ville et à la faisabilité économique de chacun de ces secteurs. Elle complète et précise le projet d'ensemble.

Le principal enjeu de la ZAC est de devoir composer avec l'existant. Ainsi, elle compte plusieurs secteurs d'intervention, et chacun des secteurs ont des intentions d'aménagement et des orientations définies qui, ensemble, contribuent à l'émergence d'un projet d'ensemble cohérent.

SECTEUR 1 – LE MAIL VICTOR HUGO



La rue Victor Hugo va être réaménagée et son profil va s'élargir d'environ 5 mètres en Rive Ouest, afin d'offrir une circulation piétonne confortable et sécurisée.

Il est envisagé de créer une large noue plantée de grands arbres pour rendre cette promenade agréable, qui pourrait être traitée en partie en galerie et donc à l'abri de la pluie. Le futur parking silo pourra s'ouvrir en galeries pour abriter une partie du trottoir Est.

La partie boisée est conservée et mise en valeur par la création d'un cheminement respectant l'emplacement des arbres existants. Un nouveau parc urbain est créé.

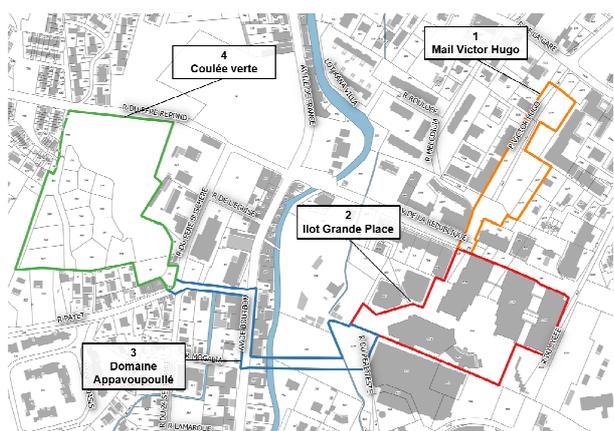
Le stationnement existant est restructuré et repaysagé pour permettre un accès direct à ce nouveau parc tout en optimisant le nombre de parkings.

Un parking aérien ou en silo sera créé au Nord.



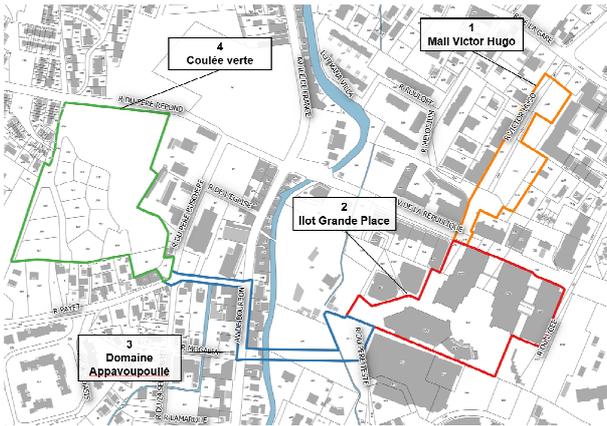
Extrait du Plan Guide, 2021, groupement Atelier LD

SECTEUR 2 – ILOT GRANDE PLACE



Ce point central de Saint André, outre l'accueil du marché forain hebdomadaire le vendredi matin, fait office de parking entouré d'immeubles très vieillissants. Ces derniers ne pouvant être correctement rénovés seront démolis et reconstruits autour d'une nouvelle place urbaine. En limite avec le Super U au sud du périmètre d'intervention, la coque vide d'un supermarché et la salle des fêtes seront également reconstruites. La qualité architecturale de toutes ces nouvelles façades sera très importante dans leur rôle de « fond de scène » pour cette place publique majeure du centre-ville. Ces bâtiments seront les marqueurs urbains du renouveau du centre-ville.





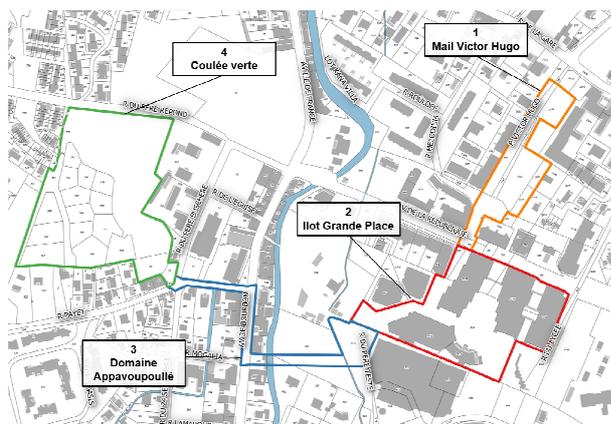
SECTEUR 3 – LE DOMAINE APPAVOUPOLLE

L'avenue de Bourbon représente l'accès sud du Centre-ville. C'est un axe historique du centre-ville. Il permet, entre autres, de desservir la Mairie, l'École et longe la ravine. Il est ainsi question dans le cadre de l'opération « chemin Lontan » de requalifier cette avenue ainsi que ces abords par le biais de l'espace public. Il est notamment prévu, au niveau des façades commerciales, de déployer un espace libre arboré pour les terrasses.

Pour améliorer le fonctionnement urbain et la porosité entre le centre-historique et le PAE 2000, il est prévu la création d'une nouvelle voie qui traversera le domaine Appavoupoulle.



SECTEUR 4 – LA COULÉE VERTE



Le secteur de la coulée verte est une zone opérationnelle clé pour la ZAC qui a pour vocation d'accueillir un programme de logements avec une densité minimale de 50 logts/ha.

Cette nouvelle offre en logements sera diversifiée dans ses formes et typologies (individuel, collectif, ...).

Les contraintes et caractéristiques du site devront être prises en compte, notamment la forte topographie du terrain et la ravine traversante. Le long de celle-ci, un espace public paysager traversera le site et offrira une coulée verte aux habitants du quartier et de la ville, permettant également de gérer les eaux pluviales du site.



Extrait du Plan Guide, 2021, groupement Atelier LD

III. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

3.1 – AU REGARD DES DISPOSITIONS D’URBANISME EN VIGUEUR

Le projet développé et présenté dans le cadre de la redynamisation résidentielle du centre-ville de Saint-André est une réponse à la fois aux enjeux nationaux, fixés par le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) et le plan national Action Cœur de Ville (ACV), intercommunaux par le biais du PLH (Plan local de l’Habitat) et du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale, et communaux au travers du PLU (Plan local d’urbanisme) et des orientations programmatiques fixées.

- **4.1.1. Le SCOT**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CIREST a été abrogé le 13 décembre 2018. A ce jour, aucun SCoT n’est en vigueur sur le territoire.

- **4.1.2. Le PLH**

Le Programme Local de l’Habitat (PLH) de la CIREST pour 2019-2024 prévoit 4 orientations ;
 1-Créer les conditions du développement d’une offre d’habitat de qualité
 2-Retrouver une attractivité au parc existant dégradé
 3-Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations
 4-Mettre en œuvre la politique locale de l’habitat

Au sein de l’orientation 2, le PLH prévoit notamment d’accompagner le renouvellement urbain et de s’assurer du bon déroulement des NPNRU. Saint-André est notamment cité concernant la production de logements intermédiaires et de logements privés.

Les objectifs de production de logements pour la commune sont de 264 logements par an :

	Indicateurs de cadrage									OBJECTIFS PLH					
	Population 2014		Objectifs PLU annuels		Potentiels logements horizon PLH (hors diffus)		Production passée 2011-2016		Moyenne des poids	Production totale			Dont logements locatifs sociaux		
	nombre	poids	Nb	Poids	Nb	Poids	nombre	poids		/ an	%	sur 6 ans	/ an	% locatif social	6 ans
SAINT-ANDRÉ	55 900	44%	550	35%	192	18%	3 773	34%	33%	264	33%	1 584	66	25%	396

Au vu des éléments décrits ci-dessus, le projet de ZAC est compatible avec les orientations du PLH de la CIREST d’une part en permettant la production de logements afin de répondre aux objectifs communaux, d’autre part par la volonté de promouvoir la production de logements diversifiés, en accession privée notamment.

- **4.1.3. Le PLU**

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André a été approuvé en février 2019. Le projet d’aménagement et de développement durable se fonde sur 4 axes :

- 1-Valoriser les atouts du territoire pour développer les richesses économiques et renforcer l’attractivité de la commune
- 2-Structurer et organiser le territoire
- 3-Préserver les ressources et le patrimoine pour les générations futures
- 4-Les objectifs de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain

Il fixe ainsi les objectifs suivants :

- Maîtriser le développement urbain en limitant les extensions urbaines sur la plaine littorale et les orienter sur des espaces de moindre valeur agricole, tout en préservant l'environnement naturel et les continuités écologiques.
- Développer le centre-ville et combler le tissu urbain existant : renouveler et densifier le tissu bâti autour du centre historique dans une logique de véritable recomposition urbaine et redonner une lisibilité par un traitement qualitatif des espaces publics.
- Revaloriser durablement l'image et l'attractivité du centre-ville de Saint-André dans la pluralité de ses fonctions (notamment commerciale et administrative) et l'inscrire en tant que pôle urbain majeur au sein de la CIREST.

Par ailleurs, le PLU comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur centre-ville, englobant pour partie le périmètre de la ZAC. Celle-ci reprend les grandes orientations stratégiques du NPNRU (cf. ci-dessous).

Au vu des éléments décrits ci-dessus, le projet de ZAC permet de répondre à certains objectifs fixés dans le PADD du PLU en privilégiant un espace en renouvellement urbain, permettant de développer le centre-ville et ses fonctions, et de requalifier le quartier afin de revaloriser son image et son attractivité.

• **4.1.4 Le NPNRU**

Le Centre-ville de Saint-André figure parmi les 200 quartiers d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le projet de renouvellement urbain s'articule autour de 5 orientations stratégiques :

- Renouveler l'attractivité économique et commerciale du Centre-ville
- Reconnecter le Centre-ville
- Valoriser le Centre-ville par des actions qualitatives
- Renforcer et valoriser l'armature des équipements
- Requalifier et développer l'offre résidentielle dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle

L'ensemble de la stratégie urbaine développée par la ville dans son projet de renouvellement urbain a pour but de :

- Ré attirer des ménages sur le centre-ville qui viendront habiter de nouvelles opérations de logements (diversification).
- Améliorer les conditions d'habitat, le cadre de vie des habitants et leur permettre un parcours résidentiel.

Aussi, le projet de ZAC s'inscrit pleinement dans ces orientations du NPNRU sur le quartier du centre-ville, participant au renouvellement de l'activité commerciale, à l'amélioration des connexions dans le centre-ville, à la valorisation des espaces publics et à la requalification et au développement de l'offre résidentielle.

3.2 – AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Grâce à ce projet urbanistique, programmatique, paysager et architectural volontaire, ajoutés

à des ambitions environnementales affirmées (le projet NPNRU est labellisé étape 2 de la démarche écoquartier), la Ville de Saint-André et ses partenaires souhaitent réaliser un projet d'aménagement qui participera à revaloriser les qualités du quartier. Le parti d'aménagement retenu pour la ZAC s'attache à non seulement intégrer le quartier dans son environnement, mais également définir un projet qui conforte ce secteur de la ville, pour l'usage et le confort de tous.

- ***Insertion dans son environnement urbain :***

D'un point de vue urbain, la ZAC représente un morceau de ville existant, en renouvellement urbain. Elle vient participer à la restructuration de celui-ci. En effet, les orientations de projet retenues répondent à la fois aux enjeux de diversification du parc de logements, de requalification et d'amélioration des déplacements modes doux et routiers à l'intérieur du cœur du centre-ville mais également depuis les quartiers environnants, à l'échelle communale et intercommunale.

Concernant la desserte, le projet s'appuie sur la trame viaire existante qui sera, dans le cadre du projet, en partie requalifiée et envisage de créer de nouvelles voies pour améliorer maillage urbain. Le projet de ZAC prévoit aussi le développer de liaisons douces que permettra d'améliorer les modes de déplacements actifs (sécurité, confort d'usage, paysagement, ...) au sein du quartier et avec le reste de la Ville, à ses équipements, services et commerces.

Concernant le paysage urbain, la définition du projet va venir modifier les perceptions visuelles du centre-ville et notamment de l'espace public structurant de la grande place et du centre-commercial.

Concernant l'architecture, une mixité dans les formes urbaines est privilégiée avec des typologies d'habitat dense telles des logements collectifs et l'habitat intermédiaire et d'autres moins denses avec maisons individuelles voire des maisons groupées, selon la localisation des programmes. L'insertion dans le tissu existant et les constructions avoisinantes a guidé les réflexions sur ceux-ci.

Concernant la programmation, la ZAC prévoit la création de logements diversifié tant dans les formes urbaines que dans les statuts. Couplé avec une nouvelle offre en commerces, services, loisirs et la reconstruction de la salle des fêtes, le projet permettra de conforter la mixité du quartier et son animation. Il est également envisagé la création d'une offre en logements spécifiques seniors. Le projet de ZAC aura ainsi un impact positif sur l'environnement urbain en assurant une mixité des fonctions urbaines mais aussi une mixité sociale et générationnelle.

- ***Insertion dans son environnement naturel :***

Le projet de ZAC porte une attention particulière au paysage afin d'offrir un cadre de vie agréable pour les habitants et usagers du quartier, qui souffre aujourd'hui d'une mauvaise image.

La commune de Saint-André dispose encore d'un patrimoine végétal important et varié aux portes de la ville : champs agricoles, rivière du Mât et son centre est « coupé » par la ravine sèche. Plusieurs parcs sont disséminés dans la ville mais peu arboré. Et globalement, l'apanage de la voiture a grandement imperméabilisé le centre-ville. Ces aménagements participent à l'effet de chaleur urbain qui augmente la température en ville : le soleil chauffe et se réverbère sur l'asphalte et le béton si bien que la chaleur semble venir du sol autant que du ciel ! Or une grande partie de la vie réunionnaise se fait à l'extérieur.

Le paysagement et la végétalisation des espaces publics est donc un élément important du projet et de la ZAC. Celle-ci prévoit, sur l'ensemble du maillage viaire et des places et espaces publics, la plantation de végétation et notamment d'arbres. En plus de participer au paysage urbain, ceux-ci participeront à créer de l'ombre sur ces espaces, réduisant l'impact du rayonnement solaire direct et ainsi la chaleur urbaine pour tous.

Ces aménagements, et de manière globale la réflexion portée sur la perméabilité des espaces publics, jouent également un rôle dans la **gestion des eaux pluviales**, en limitant le ruissellement de celles-ci et favorisant leur infiltration. Cela permet, in fine, de réduire également la montée en charge des ravines du centre-ville et ainsi leur risque d'inondation par une gestion de l'eau en amont.

La trame verte de l'espace public participe également pleinement à favoriser le **développement de la biodiversité**. Elle se diffuse à une échelle plus large que le quartier et permet de conforter et développer des corridors et mosaïques d'espaces végétalisés, lieux de déplacement et d'habitat pour différentes espèces. La question de l'éclairage et de la pollution lumineuse est également intégrée aux réflexions préalables à la conception des futurs espaces publics.

Enfin, à l'échelle globale, le projet de ZAC cherche à **limiter les émissions de gaz à effet de serre** notamment en :

- favorisant l'accès au pôle d'échange et aux transports en commun et les modes doux de déplacement,
- favorisant la proximité et la diversité des fonctions au sein du centre-ville
- favorisant la conception bioclimatique des nouveaux bâtiments.

IV. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

La ZAC n'étant pas soumise à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (L.123-4 du Code de l'Environnement), le dossier de DUP sera réalisé en application de l'article R112-4 et R.112-5 du Code de l'Expropriation.

A ce titre, il comprendra :

Pièce 1 – Une notice explicative,

Pièce 2 – Le plan de situation,

Pièce 3 – Le plan général des travaux,

Pièce 4 – Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,

Pièce 5 – L'estimation sommaire des dépenses et acquisitions à réaliser

Pièce 6 – Annexes (délibérations, bilan de la concertation préalable réalisée dans le cadre de la création de la ZAC, l'avis de l'autorité environnementale exonérant la ZAC d'étude d'impact, Avis des Domaines – Estimation sommaire et globale)

La notice explicative vise, plus précisément, à indiquer l'objet du projet et les raisons pour lesquelles, parmi les partis pris envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.



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 2 : Plan de situation

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

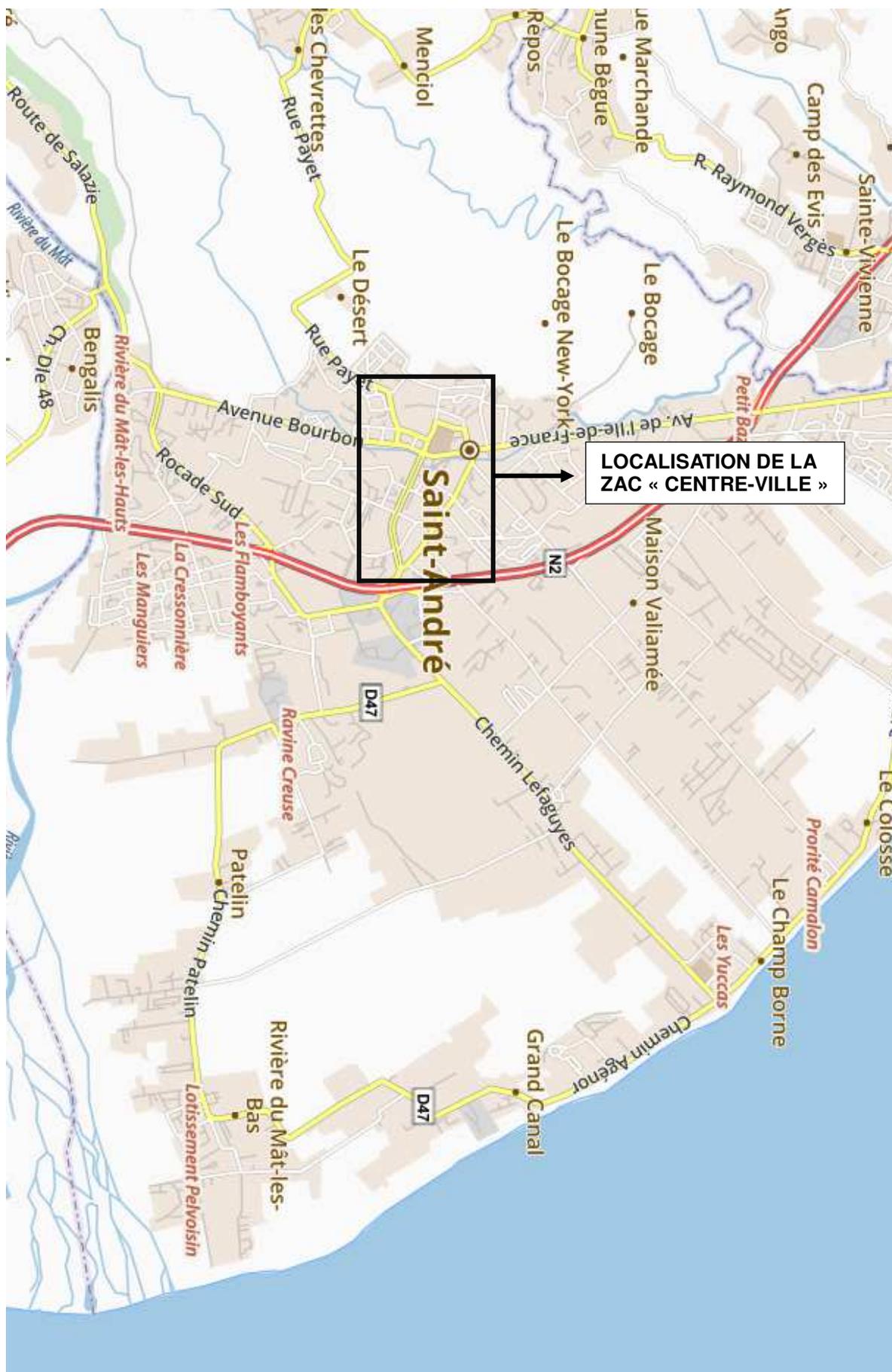


AxUrban
20 rue André Doucet - 92 000 Nanterre
Tél : 01 47 24 37 42

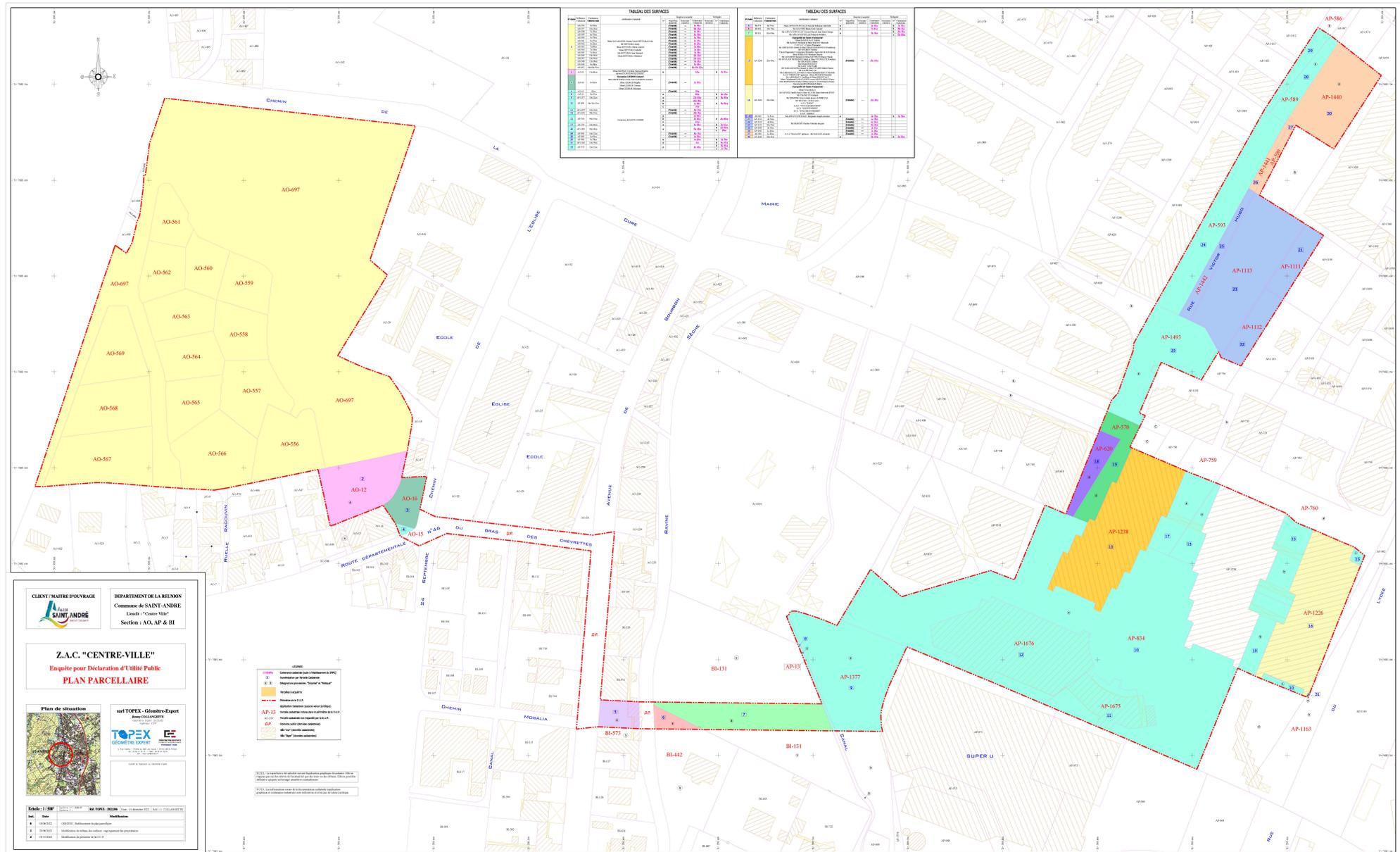


Cyathéa
24 rue de la Lorraine - 97400 Saint-Denis
Tél : 02 62 53 39 07

PLAN DE LOCALISATION DU SECTEUR CENTRE-VILLE SUR LA COMMUNE – CARTE ROUTIERE



PLAN DU PERIMETRE DE ZAC ET DUP – PLAN CADASTRAL



Liste parcelles

N° d'ordre	Référence Cadastrale	Contenance Cadastrale totale
1	AO-556	9a 99ca
	AO-557	10a 33ca
	AO-558	7a 39ca
	AO-559	6a 73ca
	AO-560	5a 79ca
	AO-561	5a 27ca
	AO-562	6a 22ca
	AO-563	7a 83ca
	AO-564	7a 10ca
	AO-565	7a 31ca
	AO-566	12a 22ca
	AO-567	13a 03ca
	AO-568	11a 38ca
	AO-569	9a 38ca
AO-697	1ha 69a 55ca	
2	AO-12	11a 80ca
3	AO-16	3a 92ca
4	AO-15	32ca
8	AP-13	9a 27ca
9	AP-1377	33a 22ca
10	AP-834	1ha 13a 13ca
11	AP-1675	10a 31ca
12	AP-1676	28a 19ca
15	AP-760	40a 14ca
17	AP-759	16a 00ca
20	AP-1493	69a 49ca
24	AP-593	16a 12ca
28	AP-589	3a 95ca
29	AP-586	5a 78ca
31	AP-1163	14a 79ca
19	AP-570	21a 12ca

N° d'ordre	Référence Cadastrale	Contenance Cadastrale totale
5	BI-573	6a 75ca
6	BI-442	19a 79ca
7	BI-131	61a 00ca
13	AP-1238	25a 49ca
16	AP-1226	23a 20ca
18	AP-620	7a 51ca
21	AP-1111	4a 70ca
22	AP-1112	4a 94ca
23	AP-1113	21a 35ca
25	AP-1442	3a 14ca
26	AP-1441	1a 30ca
27	AP-590	1a 29ca
30	AP-1440	22a 41ca



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 3 : Plan général des travaux

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

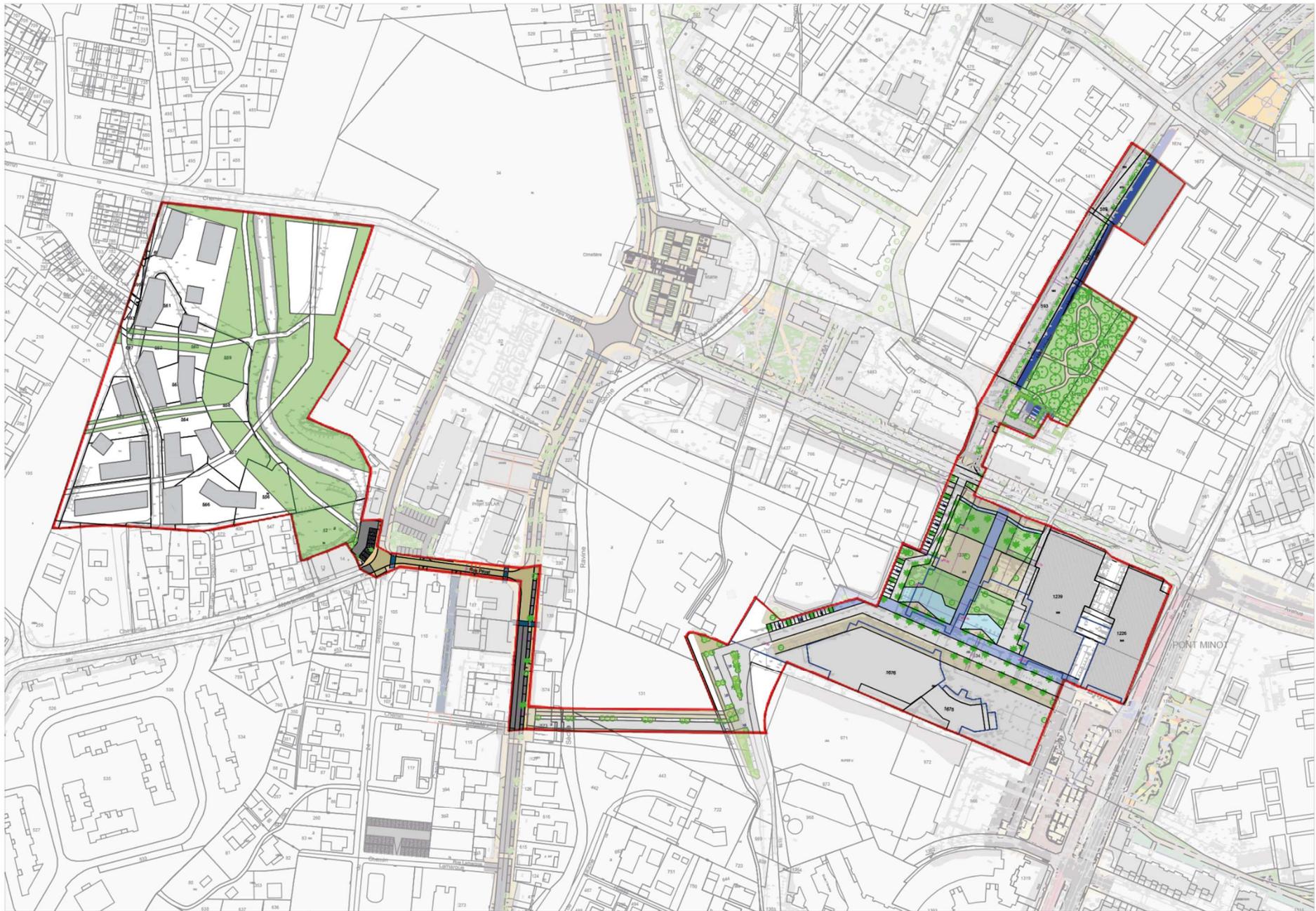


AxUrban
20 rue André Doucet - 92 000 Nanterre
Tél : 01 47 24 37 42



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

PERIMETRE DE ZAC ET DUP SUR LE PLAN GENERAL DES TRAVAUX GLOBAL DU NPNRU





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 4 : Caractéristiques des ouvrages principaux

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

SOMMAIRE

1. MAIL VICTOR HUGO

- a. Trame viaire**
- b. Création du square Victor Hugo « forêt urbaine »**
- c. Création d'un parking**
- d. Gestion des eaux pluviales**

2. ILOT GRAND PLACE

- a. Trame Viaire**
- b. Aménagement de la place de la Liberté**
- c. Stationnements paysagers**
- d. Création d'un nouveau complexe commercial**
- e. Nouveaux programmes de logements**
- f. Gestion des eaux pluviales**

3. SECTEUR DOMAINE APPAVOUPOLLE

- a. Trame Viaire**

4. SECTEUR COULEE VERTE

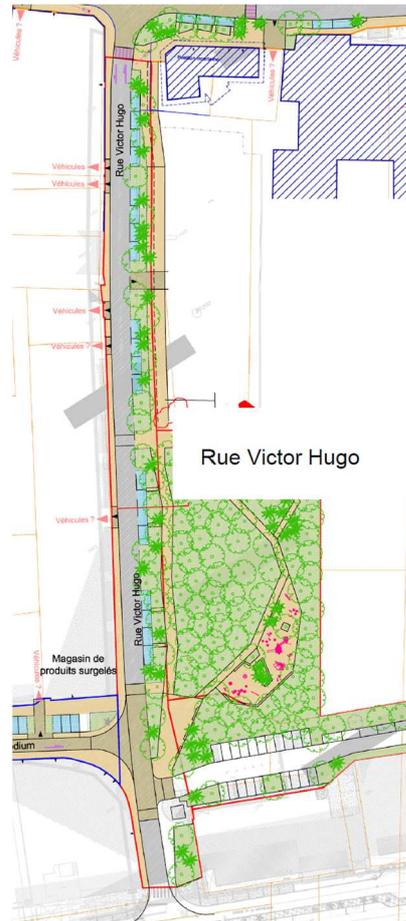
- a. Trame Viaire**
- b. Création d'une coulée verte**
- c. Stationnements paysagers**
- d. Nouveaux programmes de logements**

5. ESTIMATIF

1. MAIL VICTOR HUGO

a. Trame Viaire

Esquisse de la rue Victor Hugo

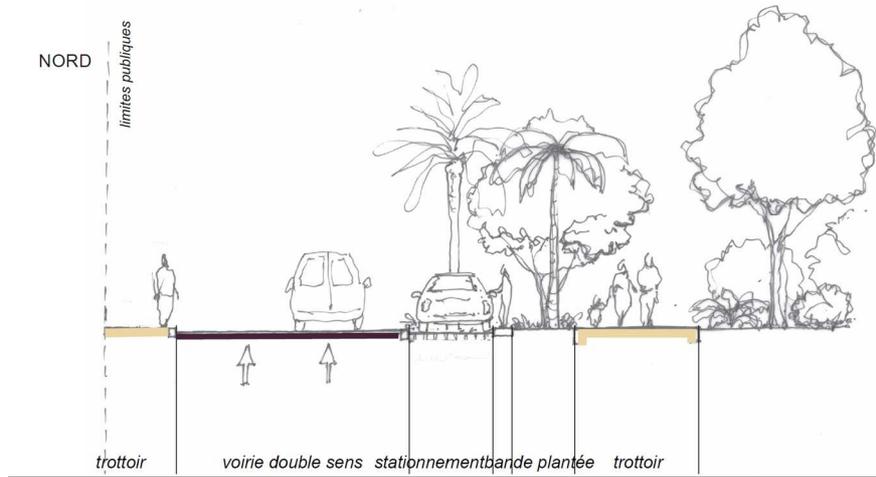


La rue Victor Hugo sera réaménagée en un grand mail planté et son profil va s'agrandir de 5m en rive Ouest, afin d'offrir une circulation piétonne confortable et sécurisée.

L'emprise projetée est de 18m avec :

- Un trottoir de 1m50
- Une chaussée de 9m intégrant des bandes cyclable
- Une bande de stationnement de 2m50
- Une noue plantée de grands arbres de 3m
- Une bande de stationnement paysager de 2m50
- Un large trottoir de 2m

Coupe de la rue Victor Hugo



b. Création du square Victor Hugo « forêt urbaine »

La conservation de la zone végétale dense avec de grands arbres existants des parcelles AP 1111-1112-1113 est primordiale pour la préservation de la nature en ville et le confort thermique de la rue. L'aménagement conservera cette atmosphère de forêt urbaine et valorisera chacun des arbres existants.



Alignement de palmiers marquant la transition entre le parc et la terrasse du projet connexe

Terrasse face au parc en lien avec des commerces au RDC de l'opération immobilière

Jardin pédagogique avec parcours entre les arbres

Noyau arboré dense
Coeur de l'îlot de fraîcheur

Jardin des jeux
clairière partiellement ombragée



c. Création d'un parking

Sur la parcelle au Nord, il est prévu la création d'un parking public (option en silo) pour compléter le besoin en stationnement du secteur.

d. Gestion des eaux pluviales

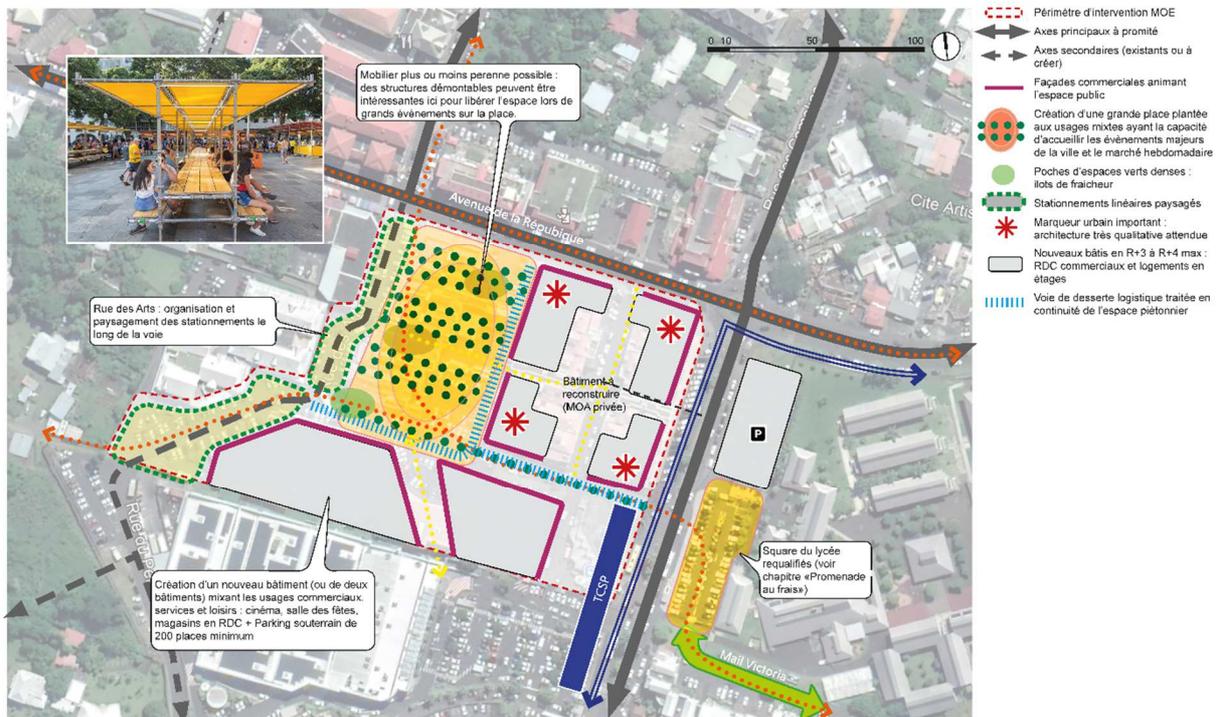
La rue Victor Hugo est un axe structurant qui a la particularité d'être dans le sens naturel d'écoulement des eaux. Cet axe est soumis à un fort risque d'inondation et il pourra être intéressant de proposer des aménagements sécuritaires hors niveau des plus hautes eaux, comme une promenade haute surélevé du niveau de la route qui peut se mettre en charge et ainsi permettre à l'eau de s'écouler sans risquer d'emporter des personnes.

2. ILOT GRANDE PLACE



Cet îlot dégradé se compose de plusieurs bâtiments vétustes dans un environnement minéral. Au fil du temps la place de la liberté qui faisait face à la salle des fêtes et accueille le marché forain hebdomadaire, s'est réduite à la seule fonction de parking en enrobé vecteur d'îlot de chaleur urbain.

Les 5 bâtiments existants qui se composent de la salle des fêtes, de l'ancien « Leader Price » et des 3 blocs A, B et C de la résidence Centre commercial seront démolis en phase successive pour recréer cette centralité forte de « la place de la liberté » en accroche sur la rue de la République et autour de laquelle de nouveaux bâtiments viendront s'animer.

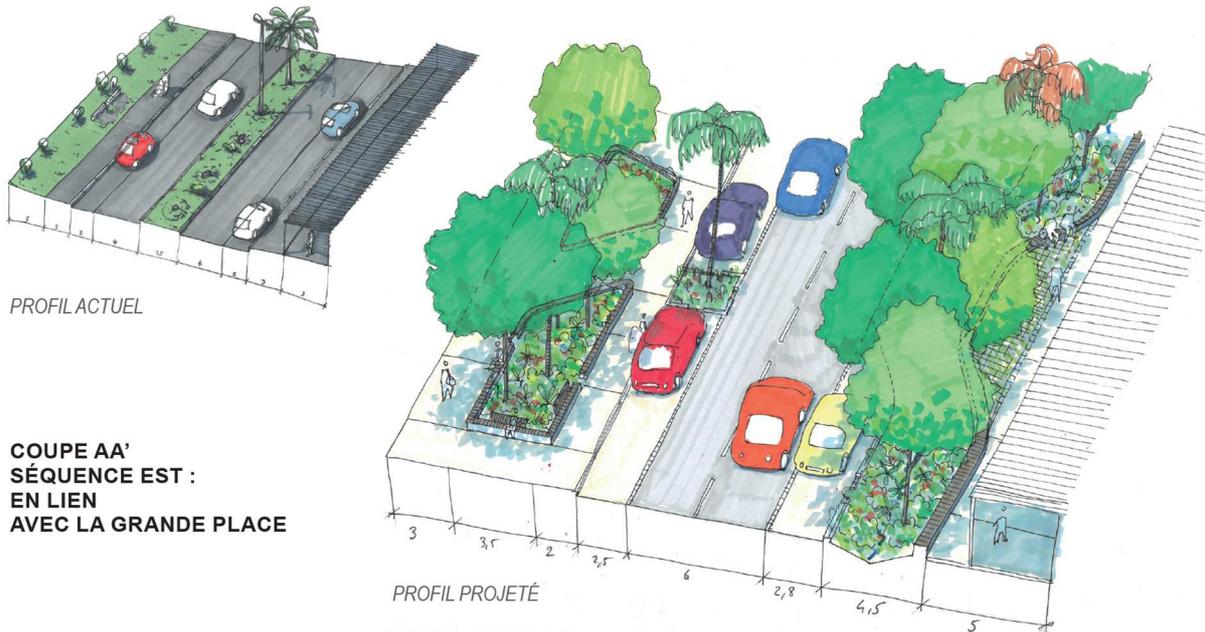


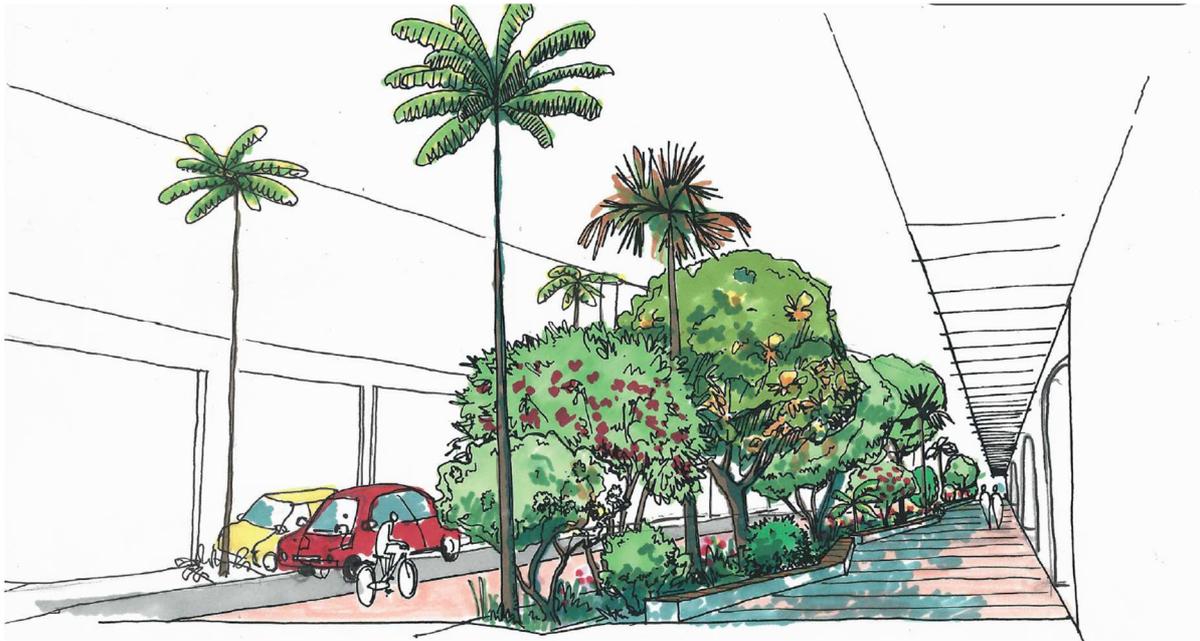
a. Trame Viaire



La trame viaire de cet îlot s'appuie sur la rue de la République et la rue des arts qui demeure la voie principale de desserte de cet îlot qui se prolonge sur la rue du père Teste. Sa largeur est réduite à 10m50 pour accueillir la chaussée circulaire et le stationnement.

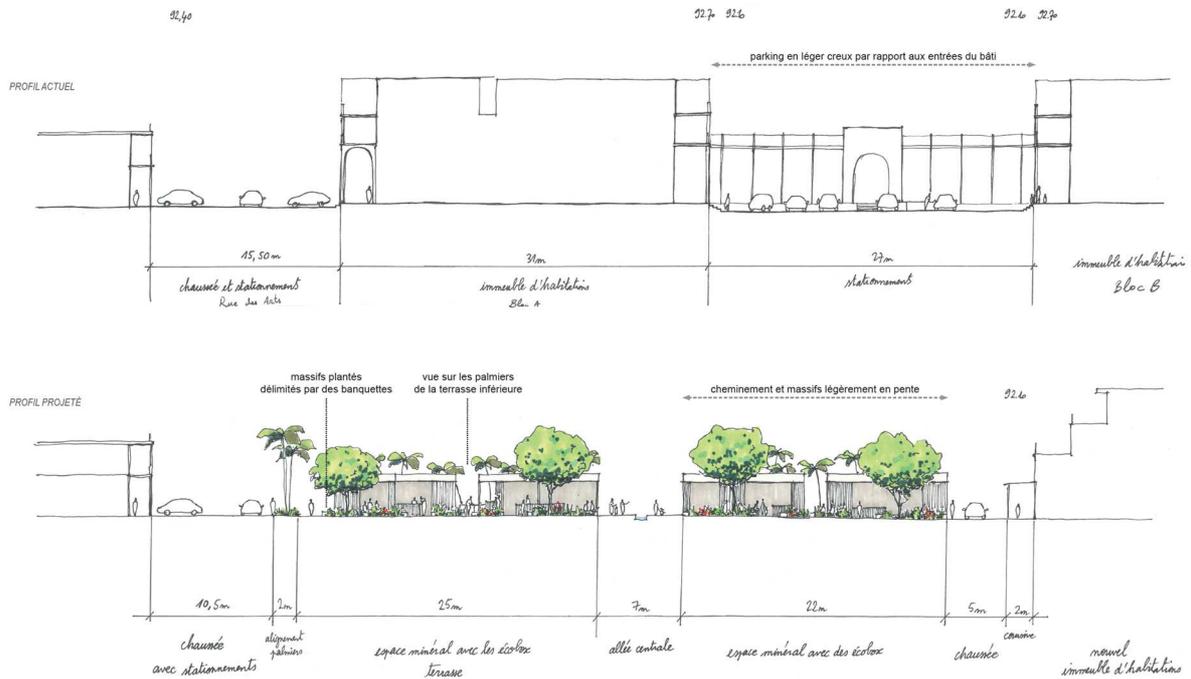
La rue de la République qui dispose d'une large emprise de 23m environ sera requalifiée pour réduire la place de la Voiture et offrir une ambiance paysagère type Rambla.





Un grand mail piéton Est-Ouest permettra de renforcer le rayonnement de la future grande place au pôle d'échange à l'Est et au cœur historique via la nouvelle voie de liaison qui relie la rue du père Teste à l'avenue de Bourbon.

Coupe Est-Ouest de la Place



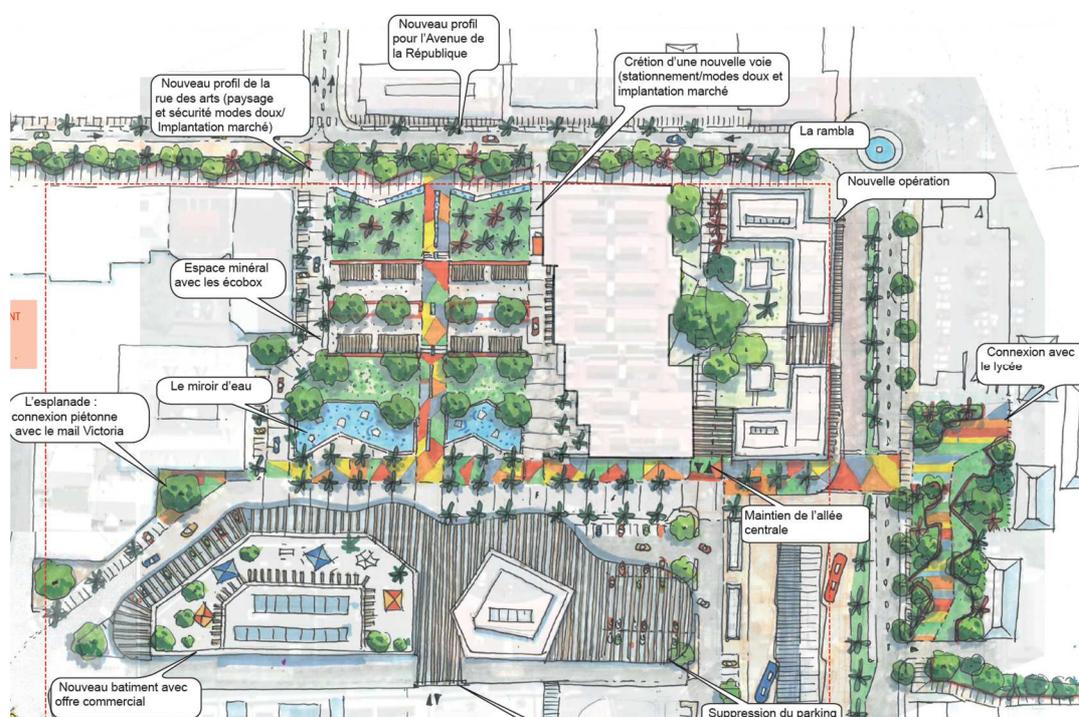
b. Aménagement de la Place de la liberté

L'emprise foncière libérée par la démolition du bloc A permettra de réinventer la « Place de la liberté » avec une mixité de traitement minéral et arboré. Trouvant un compromis entre fonctionnalité, esthétique, confort et perméabilité en vue de réaliser l'espace public majeur du centre-ville de St André.

Axonométrie de la future place centrale



Esquisse de la future Place de la Liberté



c. Stationnements paysagers

Plus de 66 places de parking public paysagères et perméables seront créées sur l'îlot. Les 3 nouvelles opérations de construction de bâtiments intégreront la création de places de stationnement liées à leur propre besoin.

d. Création d'un nouveau complexe commercial

En limite avec le Super U au sud du périmètre d'intervention, la coque vide d'un supermarché et la salle des fêtes seront démolis libérant une emprise de 7000 m². Ce foncier accueillera un

ensemble commercial dont la façade principale s'ouvrira sur la grande place et l'avenue de la République.

La qualité architecturale de toutes ces nouvelles façades sera très importante dans son rôle de « fond de scène » pour cette place publique majeure du centre-ville.

Ces bâtiments seront les marqueurs urbains du renouveau du centre-ville.



e. Nouveaux programmes de logements

Le foncier libéré par la démolition des blocs B et C permettront d'accueillir de nouvelles opérations de logements libres et intermédiaires dans un objectif de diversification. Les rez de chaussée seront actifs, avec la possibilité d'implanter des terrasses sur l'espace public pour les commerces de bouche.

f. Gestion des eaux pluviales

L'aménagement prévu sur cet espace doit retrouver de la perméabilité par l'application de revêtements poreux en lien avec les différents usages de la place : bétons drainants, enrobé percolé, pavés, qui seront privilégiés en traitement de surface. La structure de la place en GNT peut également permettre d'assurer un stockage de l'eau avant infiltration ou rejet en surverse vers les collecteurs existants.

Il est proposé de reconnecter la gestion des eaux de ruissellement de la place avec des éléments naturels comme le sol et les plantes en amont de tout raccordement au réseau traditionnel qui servira uniquement de surverse aux eaux qui n'auront pas pu être absorbés de façon autonome par les dispositifs paysagers mis en place tels que les fosses jardinées de traitement, temporisation et infiltration.

La connexion hydrogéologique des fosses de plantation des futurs arbres avec les structures réservoirs de la place ou les drains permet d'assurer une bonne captation de l'eau.

3. SECTEUR DOMAINE APPAVOUPOLLE

a. Trame Viaire

Le programme des aménagements consiste principalement au renouvellement des réseaux eau et assainissement, à l'effacement des réseaux aérien EDF et Télécom, à l'aménagement de trottoirs accessibles, à la réorganisation du stationnement sur voirie, à l'aménagement paysager, à l'éclairage public et à l'installation de mobiliers urbains.

La rue Payet est un axe d'accès principal depuis l'Ouest vers le centre-ville.

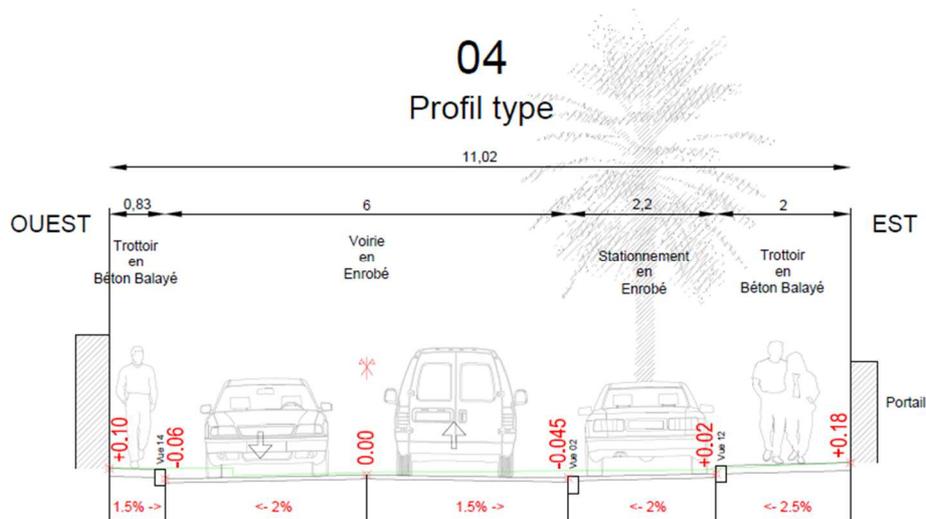
L'intersection avec l'Avenue Bourbon sera traitée en plateforme piétonne surélevée.

Le linéaire Ouest/Devant le carré église sera réaménagé avec l'intégration d'une noue paysagère et d'arbres pour apporter de la fraîcheur à la rue et rester dans la continuité visuelle du nouveau carrefour piéton.

Elle présentera un profil de 7,5m de large (2m de trottoir, 3.5m de chaussée en sens unique, 2m de trottoir) sur un linéaire de 92m.



Sur la section Rue PAYET à Rue Mogalia, l'avenue de Bourbon a une emprise d'environ 11.30m qui sera requalifié sur un linéaire de 100m avec trottoirs de chaque côté, une chaussée à double sens et une bande de stationnement/plantation d'arbres.



LIAISON RUE DU PERE TESTE ET AVENUE DE BOURBON



Une voie de liaison d'un linéaire de 130m permettra de relier la rue du père Teste à l'avenue de Bourbon sur une emprise de 14m. Cette nouvelle voie traversera le Domaine Appavoupoullé.

Cette voie permettra de connecter l'îlot Grande place à l'îlot du Carré Eglise.

4. SECTEUR COULEE VERTE

STRATÉGIE : CRÉER UN VÉRITABLE PARC HABITÉ



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Secteur d'étude Terrains Settam a |  | Maillage piéton |
|  | Axes principaux à proximité |  | Préservation de la végétation en place
réation d'un parc naturel |
|  | Axes secondaires (existants ou à restructurer) |  | Sens d'écoulement naturel des eaux pluviales à maintenir au moyen de noues |
|  | Création de voirie de desserte |  | Ravine à valoriser |
|  | Macrolot fortement végétalisé | | |
|  | Logements collectifs ou individuels denses (R+1 à R+2+attique) | | |
|  | Marqueur urbain important : architecture qualitative attendue | | |

112

Ce secteur se situe en zone UB dans le PLU de la commune, autour d'une ravine à ciel ouvert. Le PPRI de la commune indique un zonage inconstructible et un zonage constructible sous conditions.

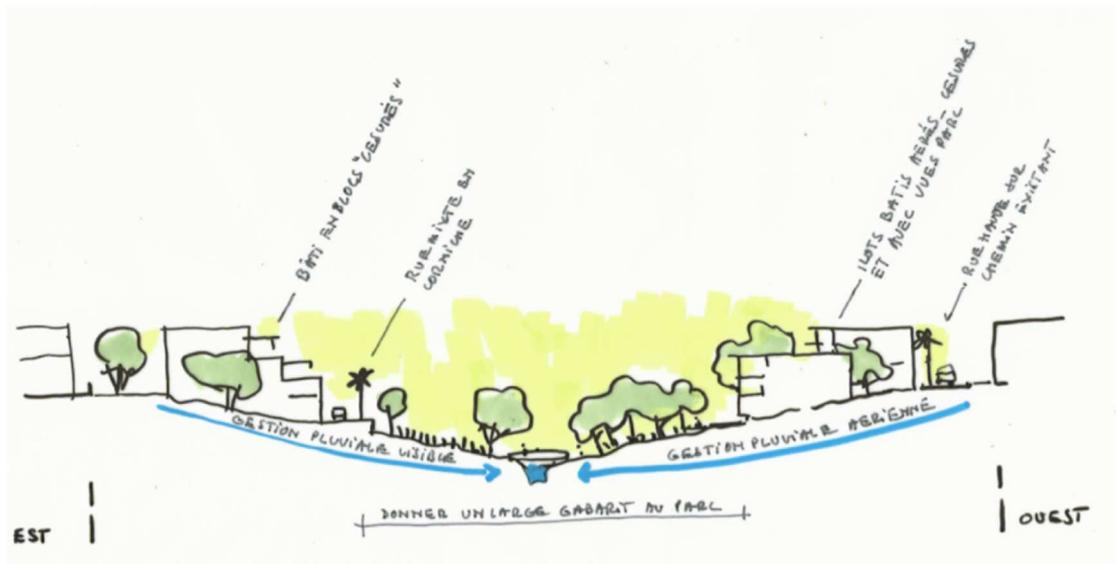
L'objectif est de concilier la capacité d'aménagement de ce site avec les mesures de protection hydrauliques à réaliser. Il est prévu de limiter les possibilités d'aménagement dans l'emprise du talweg, susceptible d'être inondée.

a. Trame Viaire

Il est prévu la création d'une voie de desserte interne mixte de 3.5m de large

Il est prévu la création d'un chemin piéton reliant la Rue payet à la rue du père répond

b. Création d'une coulée verte



Il est prévu la création une grande coulée verte et bleue de 10 500m² au centre du site mutualisant des ouvrages techniques hydrauliques comme des bassins de temporisation ou de divagation des crues avec d'autres usages : agroforesterie, création de zones humides, agriculture urbaine vivrière, promenade et contemplation de la nature. Il s'agira pour ce projet de bien conserver la bande centrale comme une zone libre pour la circulation des écoulements.

c. Stationnements paysagers

Un parking paysager perméable d'environ 70 places sera réalisé à l'entrée Nord Est du site

d. Nouveaux programmes de logements

Il est prévu la création de logements sur pilotis et intégrés à la topographie naturelle du site. Ce secteur a pour vocation d'accueillir un programme de logements avec une densité minimale de 50 logts/ha. Cette nouvelle offre en logements sera diversifiée dans ses formes et typologies (individuel, collectif, ...).

5. ESTIMATIF

Chiffrage au 15/11/2023

Libellé	MONTANT HT
Secteur MAIL VICTOR HUGO	
La rue Victor Hugo	663 930 €
> Parking silo environ 90 places	2 000 000 €
Le square Victor Hugo	572 500 €
Secteur ILOT GRANDE PLACE	
Aménagement de la place de la liberté	3 536 125 €
Démolition Salle des fêtes et Leader Price	892 000 €
Démolition Bloc A	800 000 €
Démolition Bloc B	800 000 €
Démolition Bloc C	800 000 €
Secteur DOMAINE APPAVOUPOLLE	
Rue PAYET – Avenue de Bourbon	575 000 €
Voie de liaison Appavoupoullé	500 000 €
Secteur COULEE VERTE	
Aménagement de la coulée verte	2 000 000 €
TOTAL GENERAL	13 139 555 €



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

COMMUNE DE SAINT-ANDRE

Secteur Centre-Ville

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Pièce 5 : Appréciation sommaire des dépenses

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

1- Estimation des dépenses

Le montant global de l'opération a été estimé à environ : 62 111 058 €

Il se répartit de la manière suivante :

Acquisitions foncières → 41 891 637,00 €

- Indemnités principales correspondant à la valeur vénale des biens : **27 927 758,00 €**
- Indemnités accessoires et aléas divers : **13 963 879,00 €**
Décomposées comme suit :
 - Indemnités de réemploi, arbitrées à 20% → 5 585 551,60 €
 - Indemnités d'éviction arbitrée forfaitairement à 20% en l'état des informations communiquées au service → 5 585 551,60 €
 - Aléas divers, arbitrés à 10% des indemnités principales : 2 792 775,80 €

Travaux → 13 139 555 €

Etudes & honoraires techniques (20% des travaux) → 2 627 911 €

Autres frais (frais de gestion, frais de commercialisation, frais de communication, frais divers et frais financier) 10% acquisitions et travaux → **4 451 955 €**

2- Présentation détaillée des coûts

- **Acquisitions foncières** : ce poste comprend les parcelles déjà acquises en vue de la réalisation de l'opération et celles à acquérir.
L'évaluation de la valeur vénale a été effectuée par le service des évaluations domaniales de France Domaine rattaché à la Direction Générale des Finances Publiques qui a rendu un avis sous le n° de dossier DS : 10701934 en date du 19 décembre 2022.
- **Etude, honoraires techniques** : Ce poste comprend les frais engagés pour les études opérationnelles (environnementales, techniques, urbaines...), les honoraires des bureaux d'études techniques et maîtres d'œuvre.
- **Travaux** : Ce poste comprend la mise en état des sols, les travaux de démolition, de viabilisation et l'ensemble des travaux prévus dans le cadre de la ZAC, les aléas.
- **Autres frais** : Ce poste comprend les frais de gestion, frais de commercialisation, frais de communication, frais divers (assurances, impôts, taxes...), et frais financier.



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 720m² 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

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

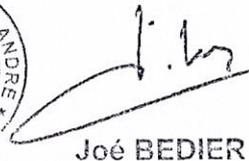
Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Fait à Saint-André le 27 AVR. 2022



Le Maire


Joé BEDIER

Bilan de la concertation préalable

DCM20220407/029 - NPNRU-ZAC CENTRE-VILLE - BILAN DE LA CONCERTATION.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L300-2 et l'article L103-2,
- 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 la délibération du Conseil municipal du 6 octobre 2016 qui lance la concertation préalable au projet de renouvellement urbain du Centre-ville,
- Vu la délibération du Conseil municipal du 12 décembre 2018 qui approuve les objectifs et modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC « Centre-ville »

Le contexte

Conformément à l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Ville de Saint-André a lancé une procédure de concertation préalable au projet de renouvellement urbain et de la ZAC « Centre-Ville », 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 ;
 - A l'Hôtel de Ville et/ou dans un équipement de quartier aux horaires habituels ;
 - 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 Commune a tiré un premier bilan de la concertation réalisée. Ce qui a permis d'approfondir les objectifs et les orientations d'aménagement du projet de renouvellement urbain et de la ZAC du Centre-ville.

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.

Le bilan de la concertation est joint en annexe.

Cette concertation a permis d'enrichir le projet de renouvellement urbain et n'est pas de nature à remettre en cause le projet de création de ZAC.

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

Article 1 :

- Décide que l'ensemble des modalités fixées ont été mises en œuvre et ont permis de répondre aux objectifs fixés tels que définis dans la délibération en date du 12 décembre 2018,

Article 2 :

- Approuve le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Centre-ville,

Article 3 :

- Déclare que ce bilan n'est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC Centre-ville,

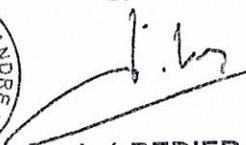
Article 4 :

- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs 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



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^{me} Régine PAM en tant que secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°1732 du 1^{er} septembre 2021 portant délégation de signature pour l'activité générale ses services et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M^{me} 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^{er} : Le projet de création de la ZAC Centre-ville de Saint-André présenté le 1^{er} 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 :

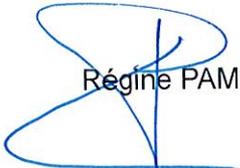
- la préservation de la biodiversité avec un état initial au niveau de la Ravine Sèche afin de proposer des mesures pour protéger la faune et les espèces indigènes présentes et pour maintenir ou rétablir les continuités écologiques ;

- 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^{me} Régine PAM en qualité de secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;

VU l'arrêté préfectoral n°1732 du 1^{er} 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 ;

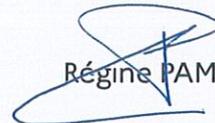
ARRÊTE

Article 1^{er} : 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

Le 19 décembre 2022

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

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

à

SEDRE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE
téléphone : 06 92 64 28 67
courriel : lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 10701934
Réf. OSE : 2022-97409-88505

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	Saint-André
Adresse de l'opération:	ANRU Centre-Ville
Département :	La Réunion
Dépense prévisionnelle :	41 891 637 €

1 - SERVICE CONSULTANT

SEDRE

affaire suivie par : M. BOULLAY

2 - DATE

de consultation : 28/11/2022

de réception : 28/11/2022

de visite sommaire du périmètre : 23/11/2022 (avant la réception de la demande formelle)

de dossier en état : 28/11/2022

négocié au : Néant

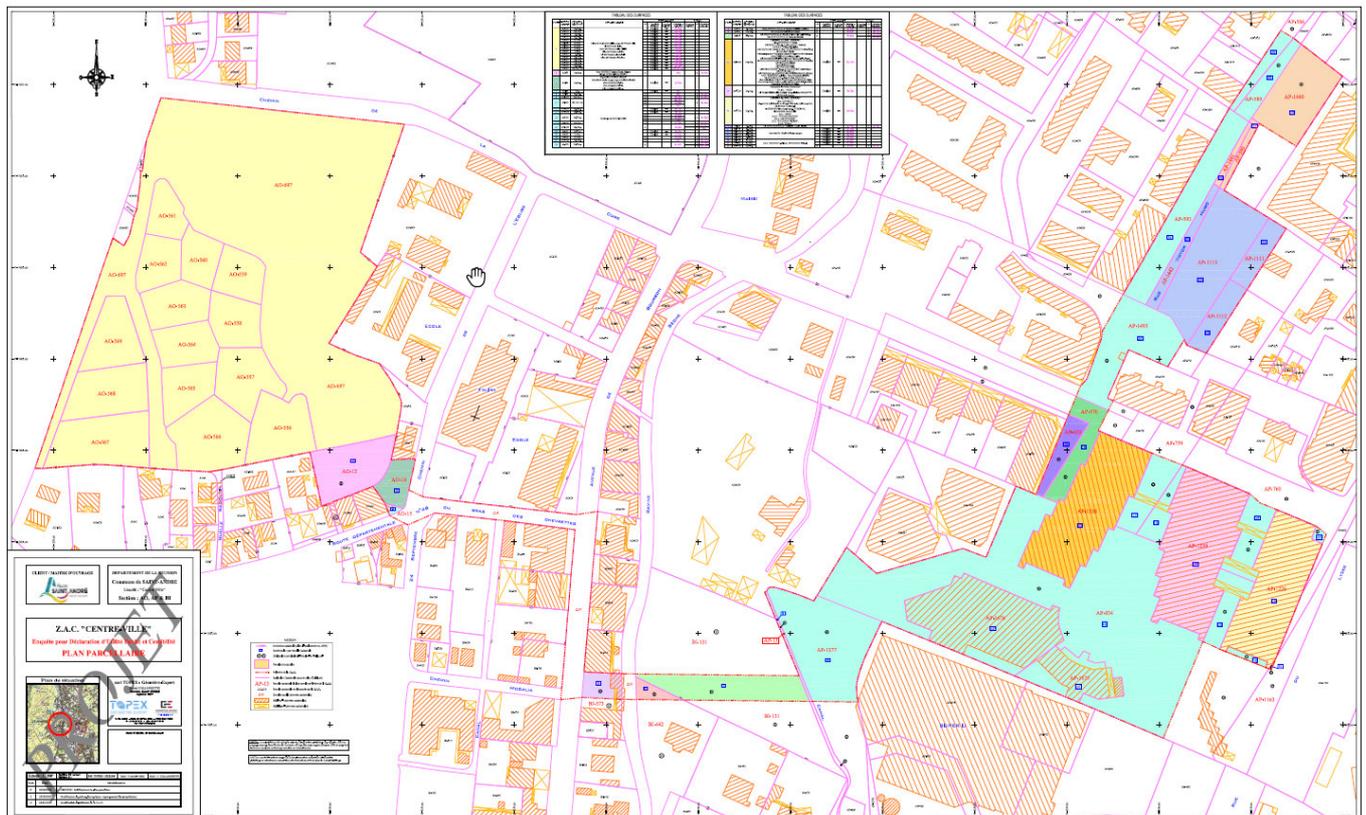
3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

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

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.



- Tableau des surfaces par propriétaires

TABLEAU DES SURFACES

N° d'ordre	Référence Cadastrale	Contenance Cadastrale totale	Attributaire Cadastral	Emprise à acquérir			Reliquats			
				N°	Superficie apparente	Nouveaux numéros	Contenance Cadastrale	Nouveaux numéros	N°	Contenance Cadastrale
1	AO-556	9a 99ca	Mme SAVARANIN Josiane veuve SETTAMA Ivrin Mr SETTAMA Jismy Mme SETTAMA Marie Annick Mme SETTAMA Isabelle Mr SETTAMA Jean Bernard Mme SETTAMA Clémence			—	9a 99ca			
	AO-557	10a 33ca		(Totalité)	—	10a 33ca				
	AO-558	7a 39ca		(Totalité)	—	7a 39ca				
	AO-559	6a 73ca		(Totalité)	—	6a 73ca				
	AO-560	5a 79ca		(Totalité)	—	5a 79ca				
	AO-561	5a 27ca		(Totalité)	—	5a 27ca				
	AO-562	6a 22ca		(Totalité)	—	6a 22ca				
	AO-563	7a 83ca		(Totalité)	—	7a 83ca				
	AO-564	7a 10ca		(Totalité)	—	7a 10ca				
	AO-565	7a 31ca		(Totalité)	—	7a 31ca				
	AO-566	12a 22ca		(Totalité)	—	12a 22ca				
	AO-567	13a 03ca		(Totalité)	—	13a 03ca				
	AO-568	11a 38ca		(Totalité)	—	11a 38ca				
	AO-569	9a 38ca		(Totalité)	—	9a 38ca				
AO-697	1ha 69a 55ca	(Totalité)	—	1ha 69a 55ca						
2	AO-12	11a 80ca	Mme MAZEAU Corinne Denise Brigitte épouse DUBOIS-ROQUEBERT	a			49ca		b	11a 31ca
3	AO-16	3a 92ca	Succession LEGROS Armand : Mme RICH Marie Louise veuve LEGROS Armand Mme LEGROS Brigitte Mme LEGROS Corinne Mme LEGROS Monique		(Totalité)	—	3a 92ca			
4	AO-15	32ca	Commune de SAINT-ANDRE		(Totalité)	—	32ca			
8	AP-13	9a 27ca		a			82ca		b	8a 45ca
9	AP-1377	33a 22ca		a			22a 83ca		b	10a 39ca
10	AP-834	1ha 13a 13ca		a			86a 10ca		d	19a 06ca
				b			5a 08ca			
				c			71ca			
11	AP-1675	10a 31ca			(Totalité)	—	10a 31ca			
12	AP-1676	28a 19ca			(Totalité)	—	28a 19ca			
16	AP-760	40a 14ca		a			3a 60ca		d	26a 88ca
				b			6a 66ca			
				c			44ca			
17	AP-759	16a 00ca		a			6a 38ca		b	8a 64ca
20	AP-1493	69a 49ca		a			15a 68ca		b	52a 92ca
								c	89ca	
24	AP-593	16a 12ca			(Totalité)	—	16a 12ca			
28	AP-589	3a 95ca			(Totalité)	—	3a 95ca			
29	AP-586	5a 78ca		a			3a 02ca		b	2a 76ca
31	AP-1163	14a 79ca		a			4ca		b	14a 75ca
								b	12a 95ca	
19	AP-570	21a 12ca	a			6a 40ca		b	1a 77ca	
							c			

TABLEAU DES SURFACES

N° d'ordre	Référence Cadastre	Contenance Cadastre totale	Attributaire Cadastre	Emprise à acquérir			Reliquats		
				N°	Superficie apparente	Nouveaux numéros	Contenance Cadastre	Nouveaux numéros	N°
5	BI-573	6a 75ca	Mme APPAVOUPOLLE Pascale Fabienne Gabrielle	a			3a 03ca	b	3a 72ca
6	BI-442	19a 79ca	Mr GAUCHE Marie Rock Gérard	a			1a 64ca	b	18a 15ca
7	BI-131	61a 00ca	Mr APPAVOUPOLLE Vincent Marcel Jean Marie Renga Mr APPAVOUPOLLE François Frédéric	a			11a 26ca	b	35a 91ca
13	AP-1238	25a 49ca	<i>Copropriété du Centre Commercial :</i> Mme MAMODALY Tahéra Mr BADAT Abdoula & Mme BADAT Mamode C.E.P.A.C. (Caisse d'Epargne) Mr CHECKOURI 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 Zouflicar & Mme ISSOUFALY Mme Goindamah NARAYANEN veuve MOURAMAN Pierre Mme MOURAMAN Justine Latchmy épouse LAI-GO François Jimmy Succession MOURAMAN Pierre		(Totalité)	--	25a 49ca		
14	AP-1239	29a 10ca	<i>Copropriété du Centre Commercial :</i> S.A.R.L. "AGOI" Mr FABRE Emil & Mme FABRE Jacqueline née WILMOTTE Mr POTIER Jacques		(Totalité)	--	29a 10ca		
15	AP-1226	23a 20ca	<i>Copropriété du Centre Commercial :</i> 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		
18	AP-620	7a 51ca	Mr APPAVOUPOLLE Benjamin Joseph Antoine	a			3a 75ca	b	3a 76ca
21	AP-1111	4a 70ca	Mr MARTIN Charles Célestin Jacques		(Totalité)	--	4a 70ca		
22	AP-1112	4a 94ca			(Totalité)	--	4a 94ca		
23	AP-1113	21a 35ca			(Totalité)	--	21a 35ca		
25	AP-1442	3a 14ca			(Totalité)	--	3a 14ca		
26	AP-1441	1a 30ca			(Totalité)	--	1a 30ca		
27	AP-590	1a 29ca	S.C.I. "BADATE" (gérance : Mr BADATE Abdoul)		(Totalité)	--	1a 29ca		
30	AP-1440	22a 41ca		a			13a 49ca	b	8a 92ca

Sur les parcelles AP 1226 / AP 1238 / AP 1239 se trouvent trois immeubles comprenant 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	Bât. A RDC	CHIUAHUA PACIFIC	CHECKOURY Gervais Daniel Joseph	Habillement hommes	161,34
101	Bât. A RDC	ADOPT	GRONDIN Irénée	Partenaires / cosmétiques	123,20
104	Bât. A RDC	VESTIMOD	BADAT Yasine	Photographie	167,99
106	Bât. A RDC	LA BONNE POINTURE	LAM YAM Teddy	Habillement femmes	162,66
108	Bât. A RDC	VACANT	Mairie de Saint-André	Chaussure	191,97
112	Bât. A RDC	VACANT	CEPAC	Vacant	138,00
114	Bât. A RDC	GROUPAMA	CARRE REC D'ASSUR MUT AGRIC DE LA REUNION	Assurances	180,14
115	Bât. A RDC	PHOTO CAB	GAUDENS Bernard	Vacant	109,81
113	Bât. A RDC	STYLIA	MANODALY André	Habillement	174,62
111	Bât. A RDC	Shopyy	MOHAMED ISHAK NOORGATE ROUKAYYA GOULAM Oneiss	Bazar, droguerie, cadeaux	186,33
109	Bât. A RDC	VACANT	BADATE Abdoul Rahma	vacant	85,00
107	Bât. A RDC	BOUHQUE PROPUSSION	AKBARALY Zoullifer Houssein	Habillement	174,68
106	Bât. A RDC	BIJOUTERIE MOURAMAN	NARAYANEN Gindamah	Bijouterie	163,30
103	Bât. A RDC	IFOOD	NOURY Fredy Jacqueline	Restauration rapide	126,23
1 002	Bât. A ETAGE	FERRAND MONIQUE JEANNE MARCELLE	FERRAND Monique Jeanne Marcelle	LIBRE T4/5	85,10
1 004	Bât. A ETAGE	VACANT	SCI SYSPACE (Mme DEKENS)	vacant T3/4	86,10
1 005	Bât. A ETAGE	SOLER Jean-Luc Bernard	SOLER Jean-Luc Bernard	vacant T5/6 et T4/5	249,50
1 008	Bât. A ETAGE	VACANT	VACANT	vacant T4/5	169,80
1 016	Bât. A ETAGE	THEODOLY-LANNES Jacques Charles Fernand	THEODOLY-LANNES Jacques Charles Fernand	vacant T4/5	169,80
1 017	Bât. A ETAGE	VACANT	VACANT	vacant T4/5	169,80
1 001	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Gervais Daniel Joseph CHECKOURY	Logement T4/5	107,00
110	Bât. A RDC	ORANGE	RAULIN Robert Gnaud Jean	Télécommunications	94,43
1 012	Bât. A ETAGE	BOITE A MATH	GIHANN Jean NARALINGOM	T4/5	77,87
1 003	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T 5/6	130,00
1 006	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T2/3	34,00
1 007	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T4/5	126,00
1 009	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T4/5	121,00
1 010	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3	69,00
1 011	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3	94,00
1 013	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T4/5	119,00
1 014	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	Logement T5/6	127,00
1 015	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T4/5	110,00
1 018	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T4/5 duplex	85,00
1 019	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	Logement t4/5	107,00
1 020	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3 duplex	50,00
1 021	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3	43,00
1 022	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	VITRY Michel	vacant T1bis	19,00
1 023	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	Mairie de Saint-André	vacant T3	61,00
1 024	Bât. A ETAGE	LOGEMENT	PATRIK VIRISSAMY	vacant T1 bis	22,00
201	Bât. B RDC	MANGROLIA	ABDOULHOUSSEN	Commerce	97,00
202	Bât. B RDC	ex SYMBIOSE	AMEMOUTOU Marie Rose	Commerce	78,00
203	Bât. B RDC	PHARMACIE CHECKOURY	CHECKOURY Camilla	Pharmacie	92,00
204	Bât. B RDC	100 000 CHAUSSURES	CAMBERFORT Gisèle	Commerce	127,00
205	Bât. B RDC	VACANT	Mairie de Saint-André	Commerce	130,00
206	Bât. B RDC	JINA CHAUSSURES	SCI SULLIMAN	Commerce	94,00
207	Bât. B RDC	VACANT	Mairie de Saint-André	Commerce	167,00
208	Bât. B RDC	MEUBLES TECK	SCI DNS (M. PASUAL)	Commerce	94,00
209	Bât. B RDC	VACANT	Mairie de Saint-André	vacant	201,91
210	Bât. B RDC	ISA Informatique	JM ELQUIN	Commerce	93,00
211	Bât. B RDC	Ex medico scolaire	Mairie de Saint-André	Vacant	93,00
212	Bât. B RDC	Mosquée	Mairie de Saint-André	Vacant	99,00
213	Bât. B RDC	ex Magie des Heurs	Mairie de Saint-André	Vacant	120,00
214	Bât. B RDC	M	ABDOULHOUSSEN	Commerce	62,00
215	Bât. B RDC	VACANT	Mairie de Saint-André	Commerce	120,00
2 001	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T 6/7	145,00
2 002	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T 6/7	146,00
2 003	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T 5/6	138,00
2 004	Bât. B ETAGE	VACANT	DAMOUR René	Auto-Ecole T 4/5	120,00
2 005	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	T 4/5	120,00
2 006	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	T2 duplex	32,00
2 007	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	T 6/7	145,00
2 008	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	T4/5	85,00
2 009	Bât. B ETAGE	VACANT	ARMOURGOM PASCAL	habitation studio	22,00
2 010	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T3	70,00
2 011	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T3	65,00
2 012	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	habitation T3	77,56
2 013	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T3	66,00
2 014	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T3	62,00
2 015	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T4/5	126,00
2 016	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T4/5	122,00
2 017	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T6/7	136,00
2 018	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T3/4	66,00
2 019	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T5/6	100,00
2 020	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T3/4	72,00
2 021	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T3/4	70,00
2 022	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T3 duplex	64,00
2 023	Bât. B ETAGE	VACANT	Mairie de Saint-André	logement T1 bis	21,00
2 024	Bât. B ETAGE	VACANT	HUBERTESAN Michel	logement T1 bis	22,00
301	Bât. C RDC	VACANT	Mairie de Saint-André	Vacant	112,00
302	Bât. C RDC	VACANT	MOUSSA Aziz	alimentation	165,07
303	Bât. C RDC	ADECOM'S	Mairie de Saint-André	Telephonie	106,61
304	Bât. C RDC	KEBS	Salie Madan ASANANI NOURATI NARARALY	Restauration rapide	149,43
305	Bât. C RDC	AYAVE	Gino EDMOND	Pâtisserie - vente	178,73
306	Bât. C RDC	Docteur PATRIS	SCI DPNP (PATRIS)	Médecin	116,91
307	Bât. C RDC	VACANT	SCI PIVOINE (M. LAM TOW Joseph 0692604067)	vacant	180,49
308	Bât. C RDC	VACANT	Camille PATCHE	vacant	102,60
309	Bât. C RDC	Charcuterie VAYABOURY	Jean Claude VAYABOURY	Charcuterie	177,96
310	Bât. C RDC	SAS VOYAGES	SAS VOYAGES	vacant	178,16
311	Bât. C RDC	Charcuterie VAYABOURY	Jean Claude VAYABOURY	Charcuterie	106,63
312	Bât. C RDC	CHOCO VANILLE	SULLIMAN FRERES	Commerce	180,85
313	Bât. C RDC	Bar CHANE TO	Richard CHANE TO	Snack-bar	181,34
LOTS	Bât. C 1er ETAGE	SIDR	SIDR	19 logements T2/T3	2 030,00

La commune a déjà la maîtrise foncière de certains lots.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

UA - UB

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

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Emprises foncières et lots de copropriété compris dans le dossier de DUP				
Emprises de terrains nus	Surface des emprises (m²)	Valeur m²	Valeur vénale	
Terrains privés nus				
UA	4 017,00	300,00	1 205 100,00	5 196 020,00
UA aléas forts	3 413,00	60,00	204 780,00	
UB pentu	27 226,00	139,00	3 784 414,00	
UB pentu aléas forts	1 726,00	1,00	1 726,00	
Terrains Mairie nus				
UA	21 665,00	300,00	6 499 500,00	6 499 500,00
Sous/total terrains	58 047,00		11 695 520,00	11 695 520,00
AP 1226-1238-1239 Lots de copropriété y compris les terrains d'assiette	Surface privative des lots (m²)	Valeur m² surface habitable ou utile	Valeur vénale	
Lots privés				
Habitation	2 222,00	1 245,00	2 766 390,00	10 353 850,80
Commerce et bureau	5 269,07	1 440,00	7 587 460,80	
Lots Mairie				
Habitation	3 181,56	1 245,00	3 961 042,20	5 878 387,80
Commerce et bureau	1 331,49	1 440,00	1 917 345,60	
Sous/total lots	12 004,12		16 232 238,60	
TOTAL			27 927 758,60	27 927 758,60

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 : 27 927 758,00 €

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

– indemnités de remploi dues en cas de DUP, arbitrées à : **20 %** 5 585 551,60 €

→ 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

– <u>indemnités d'éviction</u> , arbitrées forfaitairement à : 20 % en l'état des informations communiquées au service	5 585 551,60 €
– <u>aléas divers</u> , arbitrés à 10 % des indemnités principales soit :	2 792 775,80 €

SOIT :

Indemnités principales estimées à	27 927 758,00 €
Indemnités accessoires et aléas divers estimés à	13 963 879,00 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À **41 891 637,00 €**

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

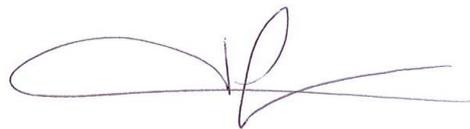
10 - OBSERVATIONS

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 adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances publiques