

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le JEUDI 23 JUIN, à 16 h 37, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en QUATRIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 18 h 47).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ (arrivée à 16 h 57 au rapport n° 22/4-002), Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE (arrivé à 16 h 46 après l'appel nominal), Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Alexandra CLAIN, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Aurélie MÉDÉA, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE, Corinne BABEF, Jean-Régis RAMSAMY, Wanda YENG-SENG BROSSARD, Vincent BÈGUE (arrivé à 18 h 27 au rapport n° 22/4-023), Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Monique ORPHÉ	à compter de son départ à 18 h 30 au rapport n° 22/4-025	par Marie-Anick ANDAMAYE
Virgile KICHENIN	pour toute la durée de la séance	par Audrey BÉLIM
Philippe NAILLET	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER jusqu'au rapport n° 22/4-017
		par Jean-François HOAREAU à partir du rapport n° 22/4-018
Gérard CHEUNG LUNG	pour toute la durée de la séance	par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY
Benjamin THOMAS	pour toute la durée de la séance	par Julie LALLEMAND
Raihanah VALY	pour toute la durée de la séance	par Jacques LOWINSKY
Jean-Max BOYER	à compter de son départ à 18 h 16 au rapport n° 22/4-018	par Nouria RAHA
Vincent BÈGUE	jusqu'à son arrivée à 18 h 27 au rapport n° 22/4-023	par Michel LAGOURGUE

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (46 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du Code général des Collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de Jean-François HOAREAU en qualité de président de séance chargé de remplacer la maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2021 : rapports n° 22/4-010 (Budget principal), n° 22/4-012 (Régie des Affaires funéraires) et n° 22/4-015 (Régie des Marchés et Droits de Place).

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de (la/ du/ l')	rapport n° thématique
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	22/4-003
- Gérard FRANÇOISE	délégués / ville		
- Jacques LOWINSKY			
- Christèle BEAUMIER			
(*) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	22/4-004
- Gérard FRANÇOISE	délégués / ville		
- Jacques LOWINSKY			
- Christèle BEAUMIER			
(*) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
- Gérard FRANÇOISE	salarié de l'établissement	Pôle Emploi	
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	22/4-005
- Gérard FRANÇOISE	délégués / ville		
- Jacques LOWINSKY			
- Christèle BEAUMIER			
(*) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS	22/4-018 Politique de la Ville
- Aurélie MÉDÉA	partenaire	CAP	Prévention
- Aurélie MÉDÉA	partenaire	ARCV	Projet éducatif global
- Christelle HASSEN	membre	Vivancia OI	Projet éducatif global
(*) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
- Jean-François HOAREAU	mandataire / département	SPLAR	22/4-027
MLN	Mission locale nord	OMS	Office municipal des Sports de Saint-Denis
CAP	Club Animation Prévention	ARCV	Association réunionnaise des Centres de Vacances océan Indien
PÉG	Projet éducatif global	OI	
SPLAR	Société publique locale Avenir Réunion		
(*) élue absente / représentée			

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Gilbert ANNETTE	arrivé à 16 h 46	après l'appel nominal
Monique ORPHÉ	arrivée à 16 h 57	au rapport n° 22/4-002
Jean-Max BOYER	parti à 18 h 16	au rapport n° 22/4-018 en laissant procuration à Nouria RAHA
Vincent BÈGUE	arrivé à 18 h 27	au rapport n° 22/4-023
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	partie à 18 h 28	au rapport n° 22/4-023
Monique ORPHÉ	partie à 18 h 30	au rapport n° 22/4-025 en laissant procuration à Marie-Anick ANDAMAYE
Michel LAGOURGUE	parti à 18 h 38	au rapport n° 22/4-027
Éricka BAREIGTS Gérard FRANÇOISE Jacques LOWINSKY Christèle BEAUMIER	sortis à 17 h 02 revenus à 17 h 11	avant le rapport n° 22/4-003 après le rapport n° 22/4-005
Éricka BAREIGTS	sortie à 17 h 56 revenue à 17 h 57	avant le vote du rapport n° 22/4-010 après le vote du rapport n° 22/4-010
Éricka BAREIGTS	sortie à 18 h 01 revenue à 18 h 01	avant le vote du rapport n° 22/4-012 après le vote du rapport n° 22/4-012
Éricka BAREIGTS	sortie à 18 h 02 revenue à 18 h 10	avant le rapport n° 22/4-013 au 22/4-017
Arnaud HUGUET Aurélie MÉDÉA Christelle HASSEN	sortis à 18 h 13 revenus à 18 h 20	au rapport n° 22/4-018 élus intéressés : OMS, CAP, ARCV, Vivancia OI au rapport n° 22/4-018 avant le vote des autres lignes de subventions
Jean-François HOAREAU	sorti à 18 h 35 revenu à 18 h 40	avant le rapport n° 22/4-027 au rapport n° 22/4-028

La maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de ville de Saint-Denis, le JEUDI 30 JUIN 2022, et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 46 sur 55.

OBJET **Projet de Renouveau urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL)**
Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique (DUP)
Maison de la Fraternité et de l'Inclusion sociale

Situées sur le périmètre du PRUNEL, au sein de la ruelle Turpin, deux structures d'accueil aux personnes sans domicile fixe sont gérées par le Centre communal d'Action sociale (CCAS) :

- la Maison de la Fraternité et de l'Inclusion sociale qui consiste en un accueil de jour,
- un abri de nuit.

Dans une volonté de résoudre divers dysfonctionnements au sein de ces structures, la commune de Saint-Denis a décidé de regrouper ces deux entités afin de pouvoir améliorer l'état des bâtiments et leur fonctionnement, ce qui permettra de faire face aux besoins croissants d'accueil du public.

La maîtrise foncière du terrain d'assiette nécessaire à la réalisation de ce projet est en cours, notamment par un portage d'acquisition foncière par l'Établissement public foncier de la Réunion (ÉPFR), sur les parcelles mitoyennes appartenant à la Société immobilière du département de la Réunion (SIDR).

Les parcelles AP 212 et 213, en l'état de friches non entretenues, restent à ce jour à maîtriser pour l'aboutissement de ce projet.

Le dernier propriétaire connu de ces parcelles est Monsieur MARVILLE Pierre.

Face à la difficulté d'identification des ayants droits de ces terrains, et afin de permettre la restructuration et le regroupement des centres d'hébergement gérés par le CCAS de Saint-Denis, la Déclaration d'Utilité publique (DUP) doit être sollicitée sur ces deux parcelles AP 212 et 213 ; cet ouvrage public serait réalisé dans le respect de l'Emplacement réservé (ER) n° 506 inscrit au Plan local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique (DUP) a été constitué en vue de permettre au préfet de prononcer l'utilité publique du projet.

Ce dossier en vue de l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP, joint en annexe, comprend :

- les informations administratives et juridiques,
- la notice explicative,
- un plan de situation,
- le plan de périmètre de la DUP,
- les caractéristiques principales des ouvrages,
- l'estimation sommaire des dépenses,
- les pièces annexes.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'utilité publique, au vu de ces éléments, je vous demande :

- d'approuver le lancement de la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet concerné, sur une partie du périmètre de l'Emplacement réservé n° 506 au Plan local d'Urbanisme ;
- d'approuver le projet de dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique, joint en annexe, en vue de son dépôt, qui sera soumis pour approbation au préfet de la Réunion ;
- de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à solliciter le préfet, conformément aux dispositions prévues dans le code de l'expropriation, afin d'engager la procédure de DUP sur l'ensemble du périmètre du projet en vue d'une expropriation au terme des procédures, et ce, au bénéfice de la commune ;
- de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à engager toutes les démarches nécessaires dans le cadre de la procédure d'expropriation et à signer tous les documents y afférents.

OBJET **Projet de Renouveau urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL)**
Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique (DUP)
Maison de la Fraternité et de l'Inclusion sociale

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles R. 112-4 et suivants ;

Vu le Code l'Environnement, notamment les articles L. 122-1, R. 122-1 et suivants ;

Vu le RAPPORT N°22/4-023 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Dominique TURPIN - 8ème adjointe au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le lancement de la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet concerné, sur une partie du périmètre de l'Emplacement réservé n° 506 au Plan local d'Urbanisme.

ARTICLE 2

Approuve le projet de dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique (DUP), joint en annexe, en vue de son dépôt, qui sera soumis pour approbation au préfet de la Réunion.

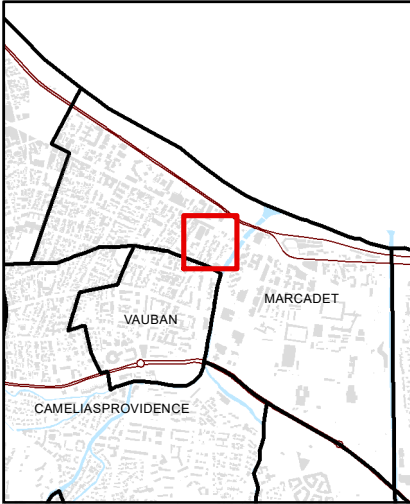
ARTICLE 3

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à solliciter le préfet, conformément aux dispositions prévues dans le code de l'expropriation, afin d'engager la procédure de DUP sur l'ensemble du périmètre du projet en vue d'une expropriation au terme des procédures, et ce, au bénéfice de la commune.

ARTICLE 4

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à engager toutes les démarches nécessaires dans le cadre de la procédure d'expropriation et à signer tous les documents y afférents.

Projet de regroupement "Maison de la Fraternité" et de l'inclusion sociale avec hébergement de nuit



1:800

0 20
Mètres



**Maison de la Fraternité et de
l'Inclusion Sociale
Reconstruction et regroupement avec
l'hébergement de nuit
Commune de Saint Denis**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Pièce A

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

SOMMAIRE : PIECE A – INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

1. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE -----	3
1.1 L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE -----	3
1.2 LE MAITRE D'OUVRAGE DU PROJET -----	3
1.3 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE -----	3
2. COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE DE DUP-----	4
3. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE -----	4
3.1 – LA PROCEDURE D'ENQUETE-----	4
3.2 LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE -----	9
3.3 LE PROJET APRES L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES -----	9
3.4 – LE RAPPEL DES TEXTES DE REFERENCE -----	10

1. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent dossier d'enquête préalable a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'utilité publique du projet de regroupement de la Maison de la Fraternité et de l'Inclusion Sociale avec l'hébergement de nuit sis ruelle Turpin sur le territoire de la commune de Saint Denis.

Ce projet est décrit au sein de la **PIECE B** du présent dossier d'enquête préalable.

Le présent dossier est le support de l'enquête publique ayant pour objet d'assurer l'information et la participation du public.

1.2 LE MAITRE D'OUVRAGE DU PROJET

Le maître d'ouvrage du projet est la Commune de Saint-Denis, dont le siège est situé au 2 rue de Paris, 97400 Saint-Denis.

1.3 LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La demande de Déclaration d'Utilité Publique est sollicitée en application des articles R. 112-4 et R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

I - Article R. 112-4 du Code de l'Expropriation

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le plan général des travaux ;*
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses. »*

II - Article R. 112-5 du Code de l'Expropriation

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser. »*

Dans les cas prévus aux I et II ci-dessus, la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les scénarii envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.

2. COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE DE DUP

Le présent dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est composé des pièces suivantes :

A- la présente note sur les informations administratives et juridiques,

B- Une notice explicative,

C- Le plan de situation,

D- Le périmètre de la DUP,

E- Le plan général des travaux,

F- Les caractéristiques principales des ouvrages,

G- L'appréciation sommaire des dépenses,

H- Les annexes

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 – LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

Organisation et ouverture de l'enquête

L'enquête publique est ouverte par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Suivant l'article R.111-2 du Code de l'Expropriation, c'est au Préfet qu'il appartient d'ouvrir et d'organiser les enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique.

Au préalable, le Maître d'Ouvrage établit un dossier d'enquête publique dont la composition doit être conforme aux textes régissant l'enquête relative à l'opération projetée ; l'absence d'un ou plusieurs documents exigés aux termes de ces derniers entache d'irrégularité le déroulement de l'enquête.

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, le dossier d'enquête publique doit, aux termes de l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation contenir les pièces citées au sein du paragraphe 2 de cette pièce.

L'article R.112-7 du Code de l'Expropriation précise par ailleurs que lors de l'enquête publique, tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent préciser les opérations projetées.

A la demande du Maître d'Ouvrage, disposant d'un dossier d'enquête publique constitué conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation, le Préfet saisit le Président du Tribunal Administratif territorialement compétent pour qu'il désigne un Commissaire Enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une Commission d'Enquête, parmi lesquels il choisit un président.

Le Commissaire Enquêteur ou la Commission d'Enquête désigné pour procéder à l'enquête préalable à la DUP peut également être choisi pour procéder à l'enquête parcellaire.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête »

Après consultation du Commissaire Enquêteur ou du Président de la Commission d'Enquête, le Préfet prescrit l'enquête par un arrêté qui précise :

- **l'objet** de l'enquête, **la date** à laquelle celle-ci sera ouverte et **sa durée** (qui ne peut être inférieure à 15 jours),
- **les lieux, les jours et heures où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations** sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Il est précisé que les observations peuvent être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête, en rappelant l'adresse dudit destinataire.
- Le nom et la qualité du Commissaire Enquêteur
- **le lieu où siège le Commissaire Enquêteur** ou la Commission d'Enquête, ainsi que les dates et heures des permanences au cours desquelles il se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations;
- le délai dans lequel le Commissaire Enquêteur ou la Commission d'Enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ledit délai ne pouvant excéder un mois.

L'arrêté préfectoral peut le cas échéant mentionner :

- les caractéristiques du projet ;
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour statuer ;
- le ou les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public peut consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

L'enquête s'ouvre soit à la préfecture, soit à la sous-préfecture, soit à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est projetée. Vu que l'opération projetée doit être exécutée sur le territoire de la commune de Saint-Denis, l'enquête publique s'ouvrira sur le territoire de cette dernière.

Publicité de l'enquête

Le Préfecture publie un avis au public, rédigé en termes clairs, faisant connaître l'ouverture de l'enquête. L'avis d'enquête reprend les indications de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

Cette information doit, pour assurer la meilleure publicité possible, être publiée en caractères apparents, huit jours au moins avant le début de l'enquête et être rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département.

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés en usage à la mairie de Saint-Denis.

Durée de l'enquête

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à 15 jours.

Déroulement de l'enquête

Communication du dossier et transmission à la commune concernée

Le Commissaire Enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Le Commissaire Enquêteur reçoit le Maître d'Ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique. Il peut recevoir tous les documents, visiter les lieux concernés, entendre toutes personnes dont il juge l'audition utile et convoquer le Maître d'Ouvrage ou ses représentants, ainsi que les autorités administratives intéressées.

Il peut organiser, sous sa présidence, une réunion d'information et d'échanges avec le public.

Le Maître d'ouvrage communique au public les documents existants que le Commissaire Enquêteur juge utile à la bonne information du public.

Observations du public

Pendant la durée de l'enquête, les appréciations, suggestions et contre-propositions du public peuvent être consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition dans le lieu où est déposé le dossier.

Elles peuvent également être adressées par écrit, au lieu fixé par le Préfet pour l'ouverture de l'enquête, au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête, lequel les annexe au registre d'enquête.

Il en est de même pour les observations qui seraient présentées par la chambre d'agriculture de La Réunion, la chambre de commerce et d'industrie de La Réunion et la chambres de métiers et de l'artisanat de La Réunion.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations faites sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le Commissaire Enquêteur ou par un des membres de la Commission d'Enquête aux lieux, jour et heure annoncés à l'avance, lorsque l'arrêté prescrivant l'enquête en a ainsi disposé. Le Commissaire Enquêteur entend également toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, ainsi que l'expropriant s'il le demande.

Suspension de l'enquête

La demande de suspension peut être formulée lorsqu'une modification substantielle du projet se révèle nécessaire.

La suspension ne peut excéder 6 mois et ne peut être utilisée qu'une seule fois.

L'enquête est ensuite reprise, en principe par le même commissaire, pour une durée d'au moins 30 jours

A la clôture, ce dernier disposera de 30 jours pour établir un rapport relatant le déroulement des deux phases de l'enquête.

Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le ou les registres d'enquête sont clos et signés, selon le ou les lieux du dépôt, le maire, puis transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Avec la clôture de l'enquête, s'achève la possibilité pour le public comme pour le Maître d'Ouvrage de s'exprimer.

A l'issue de l'enquête publique

A compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur ou la Commission d'Enquête rédige des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération. Le Commissaire Enquêteur ou le président de la Commission d'Enquête transmet le dossier avec ses conclusions au Préfet du département de la Réunion.

Ces opérations, dont il est dressé procès-verbal, doivent être terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête.

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur est déposée à la mairie de Saint-Denis. Une copie du même document est également déposée à la Préfecture du département de La Réunion.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur ou de la Commission d'Enquête. Les demandes doivent être adressées au Préfet de La Réunion. Celui-ci peut inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à l'une des mairies dans lesquelles une copie de ce document a été déposée, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

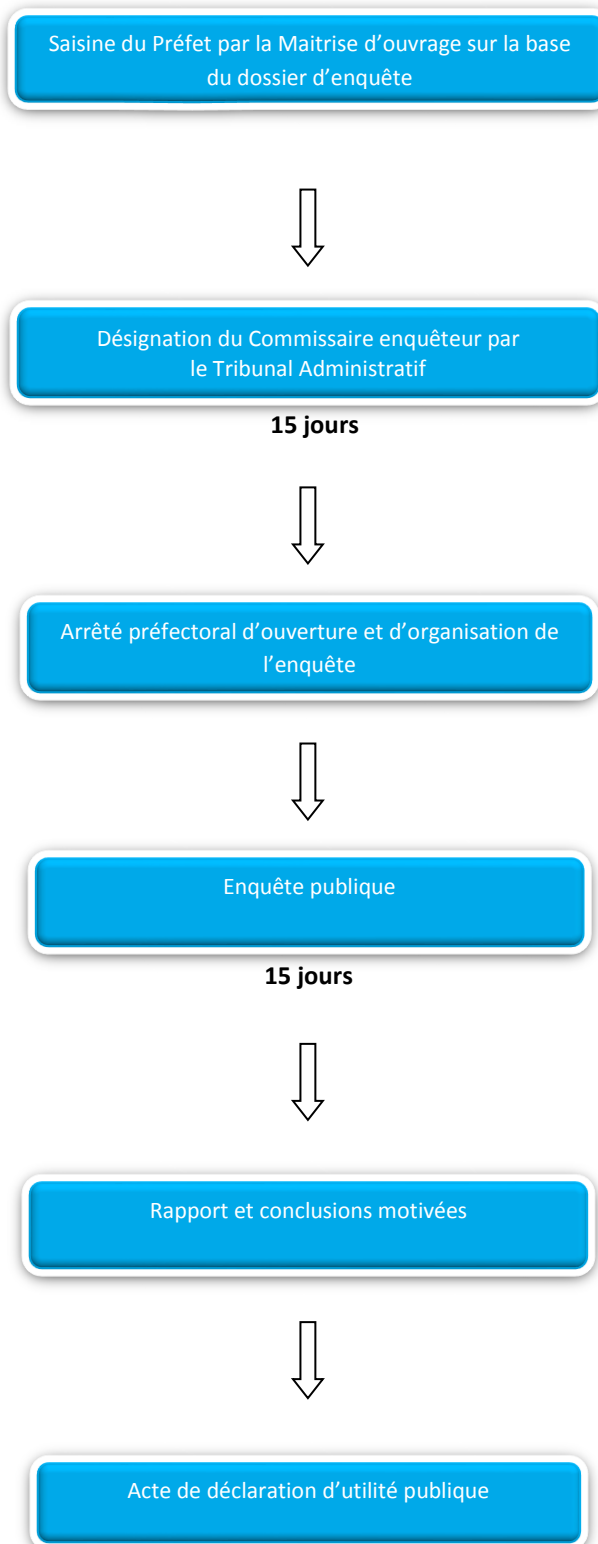
Durée de validité de l'enquête

Sauf disposition particulière, lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de 5 ans à compter de l'adoption de la décision soumise à enquête, une nouvelle enquête doit être conduite.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas lorsque, avant l'expiration de ce délai, une prorogation de la durée de validité de l'enquête a été décidée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée. Cette prorogation a une durée de 5 ans au plus.

Par ailleurs, la validité de l'enquête ne peut être prorogée si le projet a fait l'objet de modifications substantielles ou lorsque des modifications de droit ou de fait de nature à imposer une nouvelle consultation du public sont intervenues depuis la décision arrêtant le projet.

Le schéma ci-après synthétise les différentes étapes de la procédure d'enquête publique :



3.2 LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Au terme de l'enquête et au vu des conclusions motivées du commissaire enquêteur, l'opération pourra être déclarée d'utilité publique.

La DUP doit préciser le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté préfectoral, ce délai ne pourra pas être supérieur à 5 ans. Toutefois, une prolongation pourra être sollicitée le cas échéant.

Si la DUP n'est pas intervenue dans un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, il y aura lieu de procéder à une nouvelle enquête.

3.3 LE PROJET APRES L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES

Ce chapitre présente les procédures qui seront engagées par le Maître d'Ouvrage après la Déclaration d'Utilité Publique du projet. Elles permettront d'entrer dans une phase opérationnelle conduisant à la réalisation des travaux, puis à la mise à disposition des locaux.

Suite aux résultats de l'enquête, le Maître d'Ouvrage devra confirmer s'il entend poursuivre ses intentions initiales, tout en indiquant les infléchissements et modifications que, le cas échéant, il apportera à son projet initial, pour tenir compte des conclusions de l'enquête.

La réalisation du projet peut nécessiter de nouvelles procédures et la délivrance d'autorisations qui relèvent de diverses réglementations. La nécessité d'obtenir ces autorisations sera précisée en fonction des circonstances et à l'issue des études de détail.

Les études détaillées, la mise au point finale du projet et la phase de réalisation

Etude de détail

Des études de détail seront réalisées avec tous les partenaires concernés de manière à définir précisément le projet.

Les études seront menées à un niveau de précision permettant l'établissement des dossiers nécessaires aux procédures décrites ci-après, puis le lancement des travaux.

Le projet qui sera réalisé pourra, pour tenir compte notamment des observations recueillies au cours de la présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, faire l'objet de modifications mineures dans la mesure où elles ne dénaturent pas le projet initial et ne remettent en cause les principes de l'opération et son économie générale.

Dans le cas contraire, si des modifications majeures en résultaient, une nouvelle enquête publique pourrait s'avérer nécessaire.

Enquête parcellaire

Une enquête parcellaire interviendra après l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique du projet.

3.4 – LE RAPPEL DES TEXTES DE REFERENCE

Plusieurs dispositions législatives et réglementaires gouvernent l'organisation et le déroulement d'une enquête publique.

Les principaux textes régissant l'enquête publique pour cause d'utilité publique sont présentés ci-après :

- L'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (entrée en vigueur au 1er janvier 2015),
- Le décret 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- les articles L. 110-1 à L. 121-5, L. 122-1 à L. 122-2 et L. 122-5 du Code l'Expropriation pour cause d'utilité publique s'agissant de l'enquête publique et de la déclaration d'utilité publique,
- les articles R.111-1 à R.122-8 du Code l'Expropriation pour cause d'utilité publique s'agissant de l'enquête publique et de la déclaration d'utilité publique,
- les articles L. 2123-5 et L. 2123-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques



**Maison de la Fraternité et de
l'Inclusion Sociale
Reconstruction et regroupement avec
l'hébergement de nuit
Commune de Saint Denis**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Pièce B

NOTICE EXPLICATIVE



Table des matières

PARTIE 1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET	3
1.1 Désignation du Maître d'Ouvrage.....	3
1.2 Contexte Communal	3
1.2.1 Situation de la Commune.....	3
1.2.2 Développement urbain	4
1.2.3 Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL).....	4
1.3 Caractéristiques de l'opération.....	8
1.3.1 Situation géographique :.....	8
1.3.2 Présentation du projet et objectifs :	9
PARTIE 2 : CHOIX DU SITE ET PARTI D'AMENAGEMENT.....	12
2.1 Genèse du projet :	12
2.2 Raisons qui ont conduit au choix du projet.....	12
2.2.1 Choix du site au regard des enjeux urbains.....	12
2.2.2 Choix du site au regard de l'insertion dans l'environnement.....	12
PARTIE 3 : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	13
3.1 Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) de la CINOR	13
3.2 Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de SAINT-DENIS.....	13
PARTIE 4 : JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	16
4.1 Utilité publique du projet.....	16
4.2 Bilan des avantages et des inconvénients de l'opération	16
4.3 La nécessité de recourir à l'expropriation.....	17

PARTIE 1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La présente notice a pour objet d'expliquer les raisons permettant de considérer que le projet de regroupement de la Maison de la Fraternité et de l'inclusion Sociale (MFIS) avec l'hébergement de nuit en une seule structure est d'utilité publique.

1.1 Désignation du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage du projet est la commune de Saint-Denis, dont le siège est situé au 2 rue de Paris, 97400 Saint-Denis.

1.2 Contexte Communal

1.2.1 Situation de la Commune

La commune de Saint-Denis de La Réunion est localisée au nord du Département de la Réunion. Elle s'étend sur un territoire de 14 279 hectares. Elle est bordée au nord par l'océan indien et est limitrophe des communes de La Possession et de Sainte-Marie. La commune de Saint-Denis fait partie de la Communauté Intercommunale du Nord (CINOR) dont elle est le centre de gravité.



Localisation de la commune

1.2.2 Développement urbain

Selon les chiffres de l'INSEE¹, la commune de Saint-Denis comptait 150 535 habitants en 2018. Au sein de cette population, le taux de chômage est 2.5 fois plus élevé que le taux moyen national et s'élève à 20 %. Cette situation a malheureusement pour conséquence un fort taux de pauvreté. En effet, ce dernier est de 50 % chez les moins de trente ans et de 35% pour la catégorie d'âge des 40-49 ans.

Par conséquent, la commune de Saint-Denis doit faire face à un nombre important de citoyens se trouvant en grande précarité ou sans domicile fixe. En 2019, 300 personnes ont été hébergées et 7371 nuitées ont été comptabilisées par l'accueil de nuit. Au niveau de la MFIS, en 2019 : 26 978 repas servis, 330 accompagnements sociaux réalisés et 482 domiciliations existantes. Cette demande concernant ce dernier service est en hausse nette car il était de 363 en 2017 et de 398 en 2018.

1.2.3 Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL)

La genèse de ce projet débute en 2013 suite à l'élaboration d'un diagnostic interne à la ville, celui-ci a permis de démontrer que la commune de Saint-Denis concentrait un certain nombre d'inégalités et de dysfonctionnements qui justifiait la mobilisation du dispositif ANRU.

Dans un second temps, la commune a autorisé le lancement d'une étude dans le cadre de l'élaboration du projet de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs du centre-ville.

Au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U) ce sont les quartiers de Vauban, Bas Maréchal Leclerc et Butor qui ont été retenus en opération d'intérêt national du renouvellement urbain avec l'ANRU. Ce sont ces trois quartiers qui forment le Projet de Renouvellement Urbain du Nord Est Littoral (PRUNEL)

¹ Institut national de la statistique et des études économiques.



Plan général de PRUNEL

Ces trois quartiers sont situés en bordure du littoral, à proximité immédiate du centre-ville, d'équipements majeurs et sont bien desservis par les transports en communs. Toutefois, les personnes y résidant font face à de grandes difficultés économiques et ne profitent donc que très peu des atouts de leurs quartiers.

Pour résoudre cette situation, le projet PRUNEL a pour orientations :

- D'améliorer les conditions de logement
- D'offrir des services publics de grande qualité
- De créer des espaces publics généreux et agréables
- De dynamiser l'activité économique et l'emploi
- De favoriser la santé et le vivre ensemble.

Par la suite, en une séance du 30 avril 2016, le conseil municipal a :

- Pris en considération le projet de renouvellement Nord Est Littoral
- Approuvé le périmètre d'étude de l'opération PRUNEL
- **Approuvé la mise en place d'un sursis à statuer sur ce périmètre d'étude**

L'inscription d'une bande d'études a pour but de permettre à la commune de sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'utiliser le sol susceptible de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, en l'espèce celle de PRUNEL. Grâce à cette mesure, la commune de Saint-Denis pourra refuser d'examiner des demandes d'autorisations d'urbanisme qui lui sont soumises, dans un souci de préservation des décisions ou d'opérations du projet PRUNEL

Par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2016, la commune de Saint-Denis a approuvé les termes du Plan d'Action Foncière intercommunal (PAFI 2016). L'objectif de ce plan est d'identifier sur les quartiers jugés stratégiques, les niches foncières susceptibles d'être mobilisées pour le logement social, les équipements publics, le développement économique et touristique.

Ce PAFI 2016 consacre le périmètre du PRUNEL comme zone prioritaire d'intervention foncière de la collectivité.

Dans un souci de conforter sa politique foncière sur ce périmètre, la commune a requis l'intervention de l'Établissement Public Foncier de la Réunion en vue de réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières. En complément de ceci, par une délibération du 29 mai 2017, la collectivité a délégué à l'EPFR le droit de préemption urbain, **le droit de préemption urbain renforcé** et le droit de priorité de la commune sur une surface d'environ 66.15 hectares.

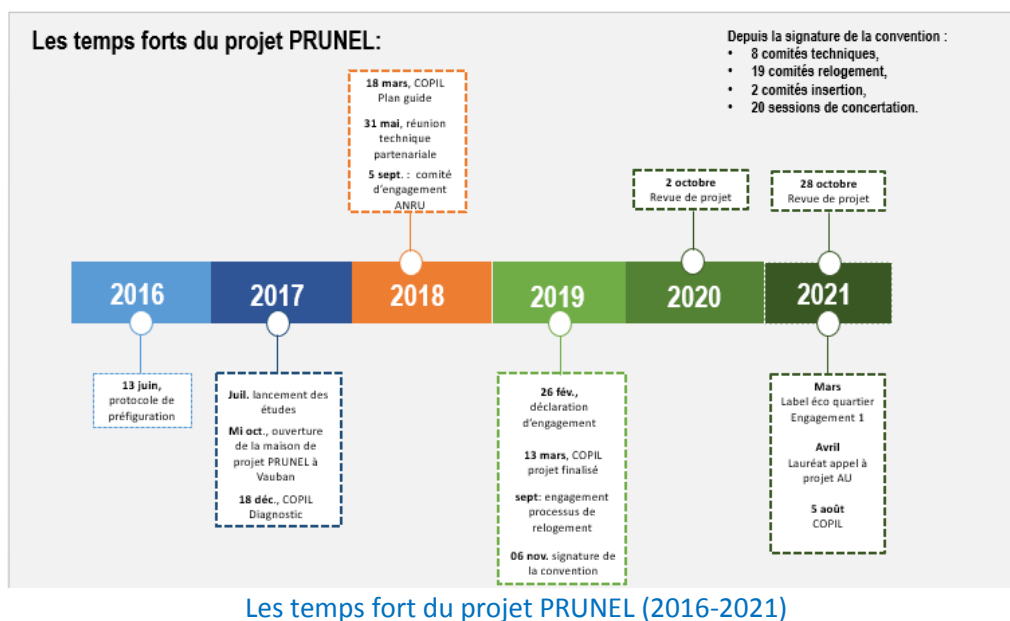
Ce droit de préemption permet donc à l'EPFR de se substituer à l'acquéreur d'un bien mis en vente par son propriétaire et qui se trouverait dans le périmètre de PRUNEL. De plus le droit de préemption renforcé permet de passer outre les exceptions découlant du droit de préemption urbain, à savoir les copropriétés de plus de 10 ans, ainsi que les immeubles de moins de 4 ans.

Au niveau des parcelles utiles à la réalisation de PRUNEL, elles ont été identifiées dans le cadre d'une étude de dureté foncière datant de juillet 2019 mise en œuvre dans le cadre de la préfiguration du projet.

Une des étapes les plus importantes de ce projet est la signature en 2019 de la convention de renouvellement urbain du PRUNEL. Suite à cette dernière les échanges et rencontres se sont multipliés.

En effet ont eu lieu depuis cette date :

- 8 comités techniques
- 19 comités de relogements
- 2 comités d'insertion
- 20 sessions de concertation

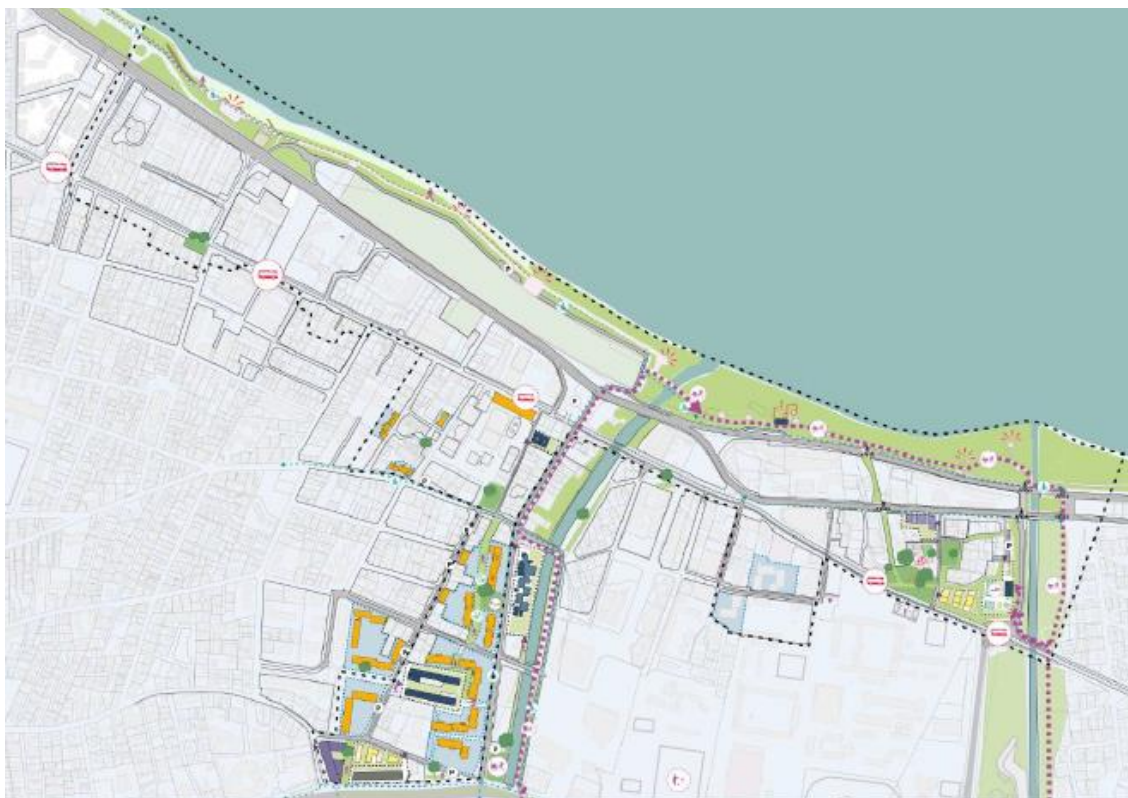


- Quelques chiffres clés de la 1^{ère} tranche de la convention de renouvellement urbain PRUNEL:
 - Près de 140 millions euros d'investissements,
 - Plus de 1 000 familles qui pourront bénéficier de meilleures conditions de logements,
 - 40 000 m² d'espaces publics réhabilités,
 - 3 nouveaux jardins publics créés et 2 squares rénovés,
 - 4 équipements publics repensés et améliorés (2 écoles, piscine, Maison de la Fraternité).

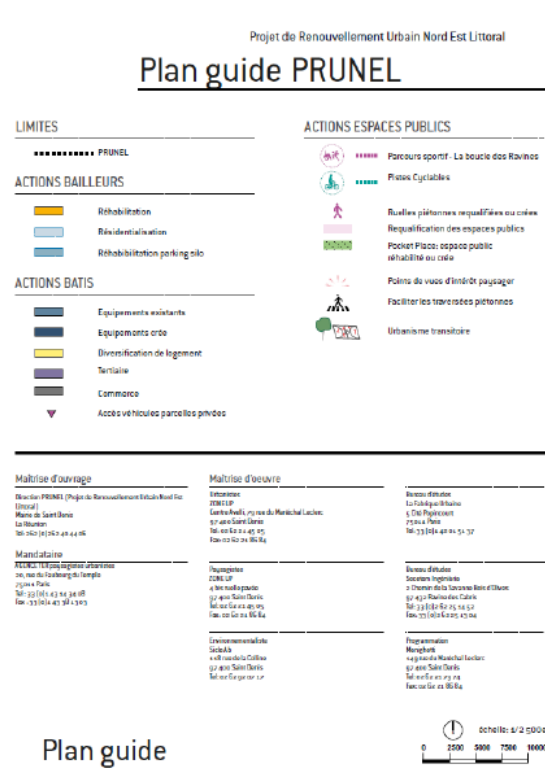
Engagements financiers prévisionnels (HT) sans PIA et budgets annexes		
Ville de Saint-Denis	15 165 339,28 €	11,1%
ANRU	20 155 142,10 €	14,7%
CINOR	4 094 215,82 €	3,0%
Bailleurs	58 457 151,92 €	42,7%
CDC	491 630,00 €	0,4%
Région	6 676 406,55 €	4,9%
Europe	11 049 776,92 €	8,1%
Etat	14 400 209,87 €	10,5%
Autres	6 438 780,00 €	4,7%
Montant total	136 928 652,46 €	100,0%

Tableau récapitulatif de l'engagement financier des différents acteurs de PRUNEL

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la convention de renouvellement urbain PRUNEL a été élaboré. Au niveau du secteur du bas de la rue Maréchal Leclerc, il s'agira de faciliter les porosités est/ouest et nord/sud entre les îlots pour améliorer les mobilités douces autour de l'axe structurant qu'est la rue du Maréchal Leclerc tout en développant des espaces de respiration et un équipement de quartier.



Plan Guide : Schéma de principe de la 1^e phase

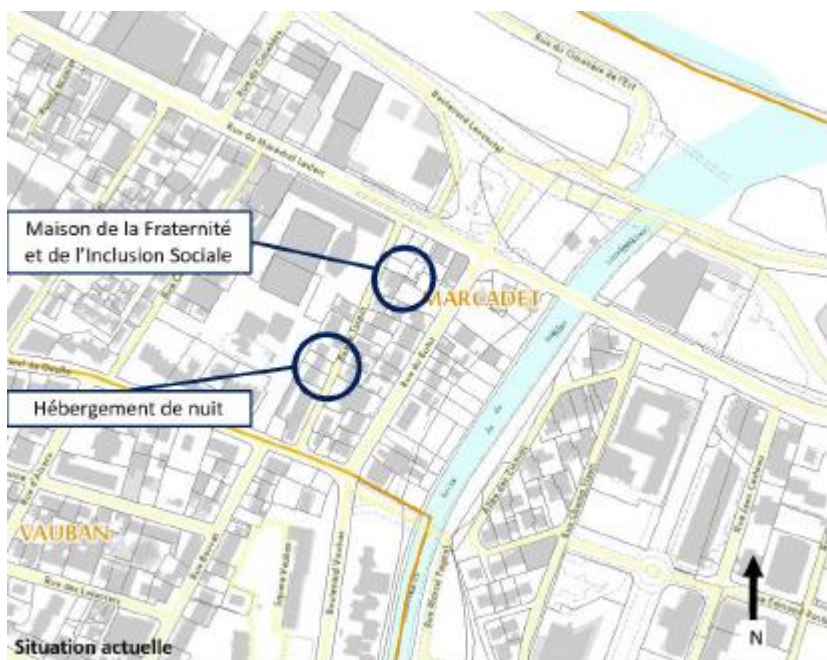


Légende du plan guide PRUNEL

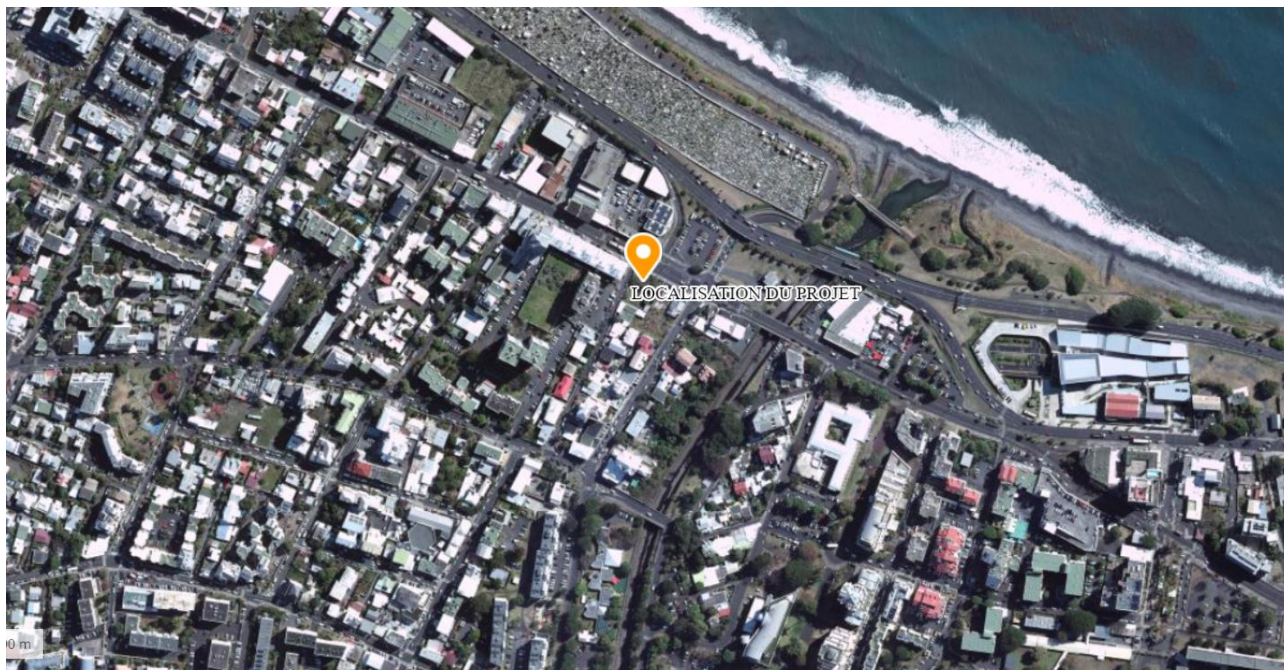
1.3 Caractéristiques de l'opération

1.3.1 Situation géographique :

Le projet se situe au sein du quartier bas de la rue « Maréchal Leclerc » sur la commune de Saint-Denis. Il s'agit d'un quartier proche du littoral s'étendant sur 20 hectares. Cette rue traverse le centre-ville de la collectivité d'est en ouest.



Localisation actuelle de la MFIS et de l'hébergement de nuit

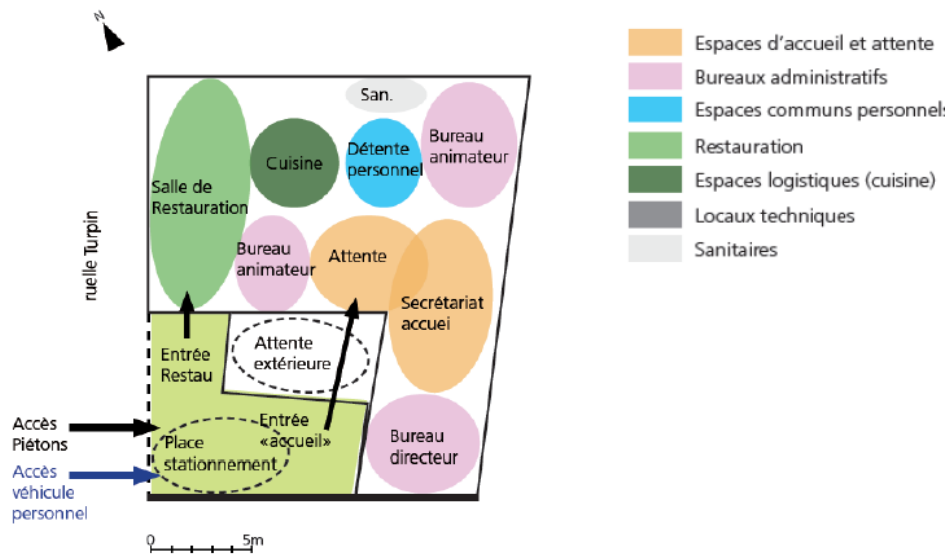


Plan de localisation du projet de Regroupement de la MFIS et de l'hébergement de nuit (extrait Géoportail)

1.3.2 Présentation du projet et objectifs :

Suite à l'augmentation successive de la demande d'hébergements des personnes sans domicile fixe et des populations précaires, année après année, la MFIS et l'hébergement de nuit de la ruelle Turpin ne permettent plus des conditions d'accueil optimales du public. En effet, de nombreux dysfonctionnements sont à relever.

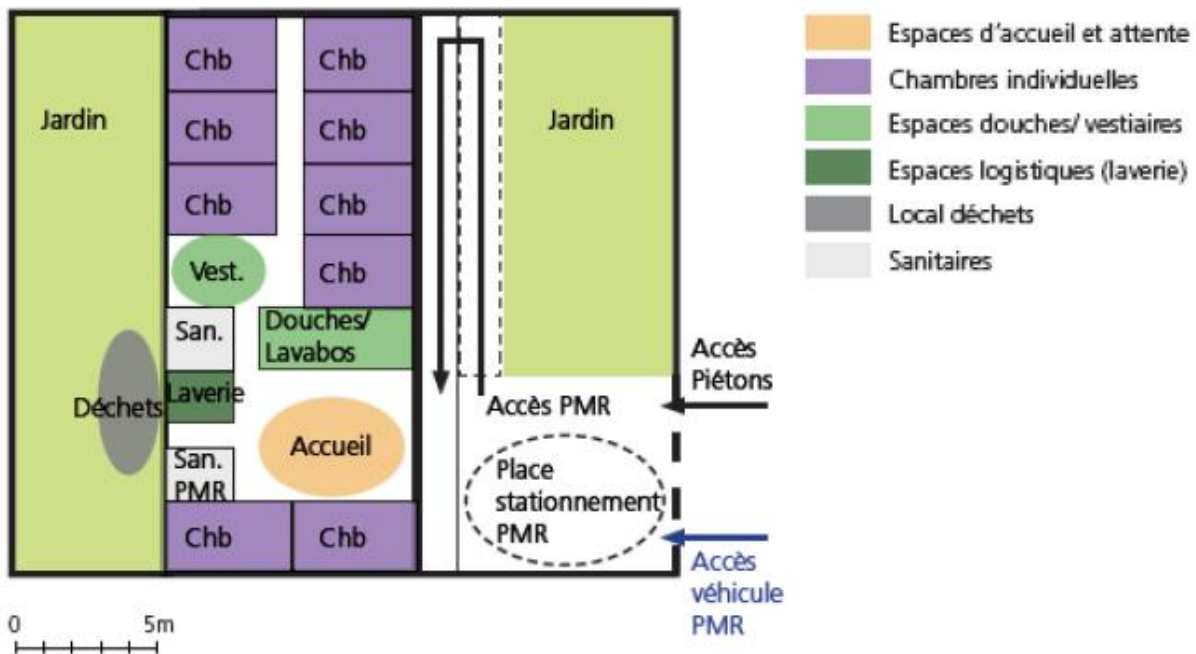
- **Dysfonctionnements au sein de la Maison de la Fraternité et de l'Inclusion sociale :**
 - ❖ Des locaux devenus inadaptés pour le public et le personnel en activité. En effet la capacité d'accueil du site ne permet pas de faire face à l'affluence des usagers
 - ❖ Manque d'une pièce supplémentaire pour réaliser un véritable accueil permettant une confidentialité des échanges recueillis
 - ❖ La vétusté des locaux qui a pour conséquence des problèmes de stagnation d'eau dans la cour et des problèmes d'infiltrations au sein des murs
 - ❖ Une inaccessibilité aux PMR



Plan des caractéristiques actuelles la MFIS

• **Dysfonctionnements au sein de l'accueil de nuit :**

- ❖ Une capacité totale d'accueil largement insuffisante au regard des demandes quotidiennes
- ❖ Manque d'un abri/préau pour permettre une attente protégée du public à chaque ouverture de l'hébergement



Plan des caractéristiques actuelles de l'accueil de nuit

Le regroupement des deux structures déjà existantes au sein d'une nouvelle unité foncière aura donc comme objectif d'améliorer grandement l'état des bâtiments et leurs fonctionnements afin de répondre aux besoins grandissants d'accueil du public et d'exercice du personnel.

De plus ce projet qui permettra à terme d'offrir un service public de meilleure qualité est totalement en adéquation avec les directives du projet PRUNEL qui visent pour rappel à :

- Améliorer les conditions de logement,
- Offrir des services publics de grande qualité,
- Créer des espaces publics généreux et agréables,
- Dynamiser l'activité économique et l'emploi,
- Favoriser la santé et le vivre ensemble.

PARTIE 2 : CHOIX DU SITE ET PARTI D'AMENAGEMENT

2.1 Genèse du projet :

Comme dit précédemment le projet PRUNEL est un projet ambitieux d'amélioration de la vie et du bien-être des habitants dans les quartiers Bas Maréchal Leclerc, Vauban et Butor. En séance du 30 avril 2016, le conseil municipal de la commune de Saint-Denis a approuvé le lancement d'une étude et de concertation avec les habitants dans le cadre du protocole de préfiguration du projet. Cette phase a associé la commune avec différents partenaires aussi bien locaux que nationaux (CINOR, Etat,...)

Par la suite la commune de Saint-Denis a approuvé les termes du Plan d'Action Foncière Intercommunal (PAFI 2016) qui pour rappel a pour objectif d'identifier sur les quartiers jugés stratégiques, les niches foncières susceptibles d'être mobilisées pour le logement social, les équipements publics, le développement économique et touristique.

Il est important que dans une volonté de construire ce projet au plus près des habitants, la maison du projet PRUNEL est ouverte depuis novembre 2017.

A partir de 2018, le Groupe de projet de PRUNEL et le centre communal d'action sociale ont travaillé de pair sur l'amélioration des conditions d'accueil de jour et de nuit des équipements existants de la ruelle Turpin. Plusieurs réunions ont eu lieu avec les différents services de l'ETAT (Préfecture, DEAL...) dans l'objectif d'évoquer les problématiques rencontrées par la MFIS et l'hébergement de nuit et de voir les futures possibilités de reconstruction de ces structures.

Suite à ces différentes réunions le projet de regroupement a été présenté en 2020 au comité de pilotage.

2.2 Raisons qui ont conduit au choix du projet

2.2.1 Choix du site au regard des enjeux urbains.

Le projet de regroupement de la MFIS et de l'hébergement de nuit se situe au bas de la rue du Maréchal Leclerc. Une délocalisation d'un des deux sites a été envisagée mais n'a pas été retenue car le quartier bas de la rue du Marechal Leclerc dispose de nombreux avantages non négligeables.

En effet, la localisation actuelle permet une proximité avec la C.G.S.S (Caisse Générale de Sécurité Sociale), la fondation Abbé Pierre mais également avec un second hébergement de nuit se trouvant rue Monthyon qui sont des atouts indéniables. La rue Maréchal Leclerc est également un axe extrêmement bien desservi en transport en commun, facilitant ainsi l'accès à ces différentes structures.

Par ailleurs, en conservant la localisation actuelle, la collectivité est en mesure d'assurer un meilleur suivi des personnes sans domicile fixe et des personnes en grande précarité.

C'est donc au vu des nombreux avantages présentés ci-avant en adéquation avec le projet de développement urbain de la collectivité de Saint-Denis que l'emplacement du projet rue du Maréchal Leclerc a été retenu.

2.2.2 Choix du site au regard de l'insertion dans l'environnement.

L'emprise du projet est actuellement en état d'abandon manifeste, de friches urbaines. L'aménagement du site permettra donc de mettre fin à cette situation qui peut être source d'insalubrité et d'atteinte à la sante publique.

Cet aménagement permettra également de répondre aux enjeux du développement de l'habitat envisagé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma De Cohérence Territoriale de la Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion.

PARTIE 3 : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

3.1 Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la CINOR

Le SCOT détermine les orientations d'aménagement à l'échelle intercommunale. Il permet aux communes appartenant à un même bassin de mettre en cohérence leurs politiques dans de nombreux domaines : urbanisme, habitat, implantation commerciales ...). Le SCOT de la CINOR approuvé en 2013 et vise à :

- Renforcer l'attractivité économique du territoire,
- Organiser un développement urbain respectueux du territoire,
- Assurer l'attractivité territoriale et l'exigence environnementale en optimisant la ressource en eau, la gestion et la valorisation des déchets.

Au regard des prescriptions du SCOT, le projet de regroupement de la MFIS et de l'hébergement de nuit est compatible avec les orientations du SCOT

3.2 Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Saint-Denis.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme et de planification.

Il a pour objectif de définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'appuie sur un diagnostic du territoire. Il définit également les règles d'utilisation des sols à travers un plan de zonage et un règlement.

Le PLU est guidé par le souci constant d'apporter des réponses adaptées au développement de la commune, tant au niveau urbain, économique, social, agricole, environnemental que paysager, qui prennent en compte les caractéristiques, les atouts et les contraintes, ainsi que les potentiels.

L'urbanisme sur la commune de Saint-Denis est régi par le PLU approuvé en 2013, dont la dernière modification n°7, date du 12 décembre 2020. Une huitième modification est en cours.

Ce projet de regroupement se situe en **Zone UD : Zone Urbaine dense de la plaine littorale**. Cette zone a vocation à poursuivre la densification amorcée, marquant ainsi les axes structurants de la ville. Elle se situe également dans le périmètre à statuer PRUNEL suite à une décision du conseil municipal de la commune de Saint-Denis du 30 avril 2016.

Cette zone urbaine dense du littoral s'étend principalement le long des axes structurants de Saint-Denis.

Les fonctions de cette zone sont multiples : habitation, hôtel, équipements, services, artisanat...

L'emprise du projet de regroupement se situe également dans une zone de droit de préemption renforcé et est soumise à un emplacement réservé aux équipements publics au bénéfice de la commune de Saint-Denis. Il est donc important de souligner que le projet a été intégré depuis longtemps dans les outillages de planification de la commune.

Extrait du règlement

« ARTICLE Ud.1-Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 du présent règlement,
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnées à l'article 2 du présent règlement,
- Les exploitations de carrières
- Les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 du présent règlement
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets. »



Carte : extrait du PLU sur la zone du projet

Zonage(s)

- Parcelle classée Ud, Ud : Zone urbaine dense de la bande littorale

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Équipements, réseaux et emplacements réservés

- Emplacement réservé aux ouvrages publics
ER - Emplacement réservé aux ouvrages publics
- Emplacement réservé aux voies publiques
ER - Mise à l'alignement de la rue Maréchal Leclerc - 23 m

Qualité urbaine et architecturale

- Périmètre issu des PDU sur obligation de stationnement
Périmètre transport en commun (T.C)

Périmètres d'informations

- Périmètre de sursis à statuer
Périmètre de sursis à statuer - TCSP interurbain - Date CM : 16/12/2003
- Règlement local de publicité
RLP - ZPR3
- Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace.
Aléa inondation RESIDUEL FORT
- Périmètre de droit de préemption urbain renforcé
Droit de préemption urbain renforcé
- Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets
Zone d'assainissement - actuel

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT DE LA CINOR

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

Légende de la carte du PLU

Au regard des prescriptions du PLU le projet de regroupement de la MFIS et de l'hébergement de nuit est compatible avec les orientations du PLU

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

4.1 Utilité publique du projet.

Au sens de l'article L .2212-6 du code général des collectivités territoriales, le maire est le premier responsable de la sécurité des citoyens en ce qu'il doit assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique. La reconstruction et le regroupement de la MFIS avec l'hébergement de nuit est donc en total adéquation avec l'esprit et la lettre de la loi.

- **Un maintien du bon ordre**

L'aboutissement de ce projet permettra donc in fine une augmentation de la capacité d'accueil des centres mais également la qualité de celle-ci. Par conséquent cela permettra de réduire la présence des sans domicile fixe sur la voie publique, présence qui peut être source de conflits aussi bien avec les riverains qu'entre les sans domiciles fixes

- **Un maintien de la sécurité**

Il est à noter qu'en France, le nombre d'agression à l'encontre des sans domicile fixe augmente de façon exponentielle. En 2020, ce n'est pas moins de 587 personnes vivant à la rue qui sont décédés.² Une augmentation de la capacité d'accueil permettra donc de mettre en sécurité un plus grand nombre de personnes des dangers extérieurs.

- **Un respect de la salubrité**

L'emplacement du projet est aujourd'hui à l'état de friche urbaine. Les parcelles qui le composent sont jonchées de mauvaises herbes et de bâtiments à l'abandon. Cette situation peut être vectrice de prolifération de maladie comme la dengue ou la leptospirose. L'aménagement du site aidera donc à mettre fin à cette réalité.

- **Une amélioration du service public**

Le regroupement des deux entités permettra d'améliorer grandement leur fonctionnement. Cela se traduira par une efficacité accrue de l'accueil mais également du suivi de ce public en grande précarité.

4.2 Bilan des avantages et des inconvénients de l'opération

L'opération projetée dégage ainsi de nombreux avantages :

- Maintenir l'ordre,

² Recensement du collectif « Les Morts de la rue »

- Assurer la sécurité d'une partie de la population déjà défavorisée,
- Améliorer l'efficacité d'un service public,
- Réponse aux attentes de la population en termes de salubrité publique,
- Favoriser le renouvellement urbain,
- Contribuer aux politiques d'aménagement supra et intra communal.

En revanche, les inconvénients de l'opération résident dans :

- L'atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation,
- Le coût financier de l'acquisition des immeubles situés dans le périmètre DUP,
- Les nuisances en phases travaux pour les riverains.

Il résulte de ce bilan que les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs eu égard aux divers avantages présentés. Par conséquent, l'utilité publique de l'opération est manifeste.

4.3 La nécessité de recourir à l'expropriation

Pour la bonne réalisation de ce projet de regroupement de la MFIS et de l'hébergement de nuit, les parcelles suivantes sont nécessaires : AP 206-207-208-209-210-211-212-213-216-217. En exemptant les parcelles AP 212 et AP 213, le reste du foncier est la propriété de la SIDR (SOCIÉTÉ IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION). Pour ces dernières qui représentent 1 465 m² sur les 2 105 m² de l'emprise du projet une convention de portage au bénéfice de l'EPFR a été approuvée par le conseil municipal de la ville en date du 13 mai 2022.

Concernant les parcelles AP 212 et AP 213 les propriétaires réels sont décédés et les successions ne sont pas régularisées. Les recherches visant à retrouver les héritiers présumés se sont révélés infructueuses. Une maîtrise foncière intégrale du périmètre du projet est nécessaire. Par conséquent le recours à l'expropriation est indispensable pour permettre la réalisation dudit projet.

Compte tenu des enjeux majeurs de ce projet, il est demandé à Monsieur le Préfet de déclarer le présent projet d'utilité publique.

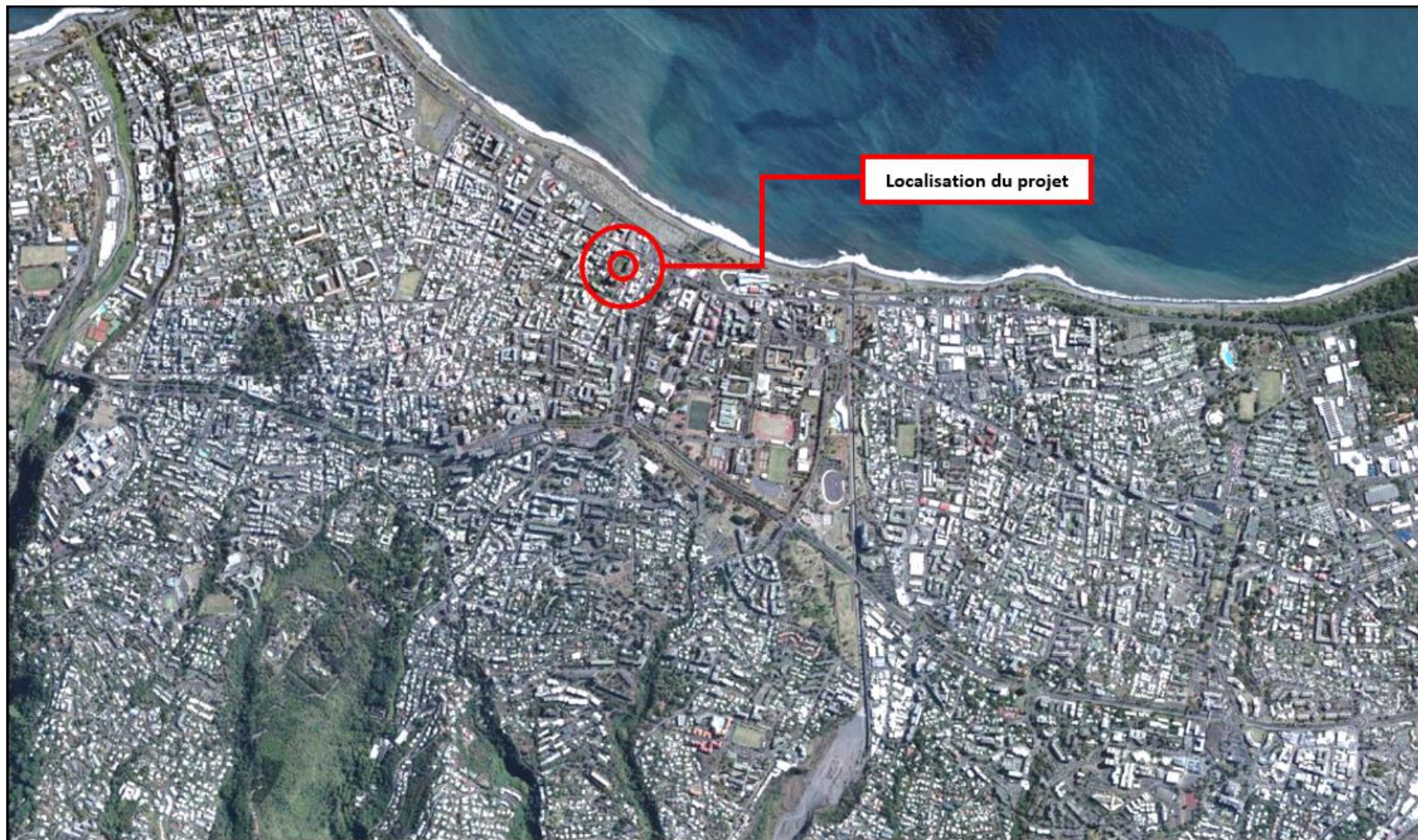


**Maison de la Fraternité et
de l'Inclusion Sociale
Reconstruction et regroupement avec
l'hébergement de nuit
Commune de Saint Denis**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Pièce C

PLAN DE SITUATION



Echelle : 1 / 20000
Projection : RGR92 UTM zone 40S

Edité le : 11-05-2022 13:28 (UTC + 1)
Edité par : GEOFIT EXPERT

Commune : Saint-Denis (974)

0 200 400 600m

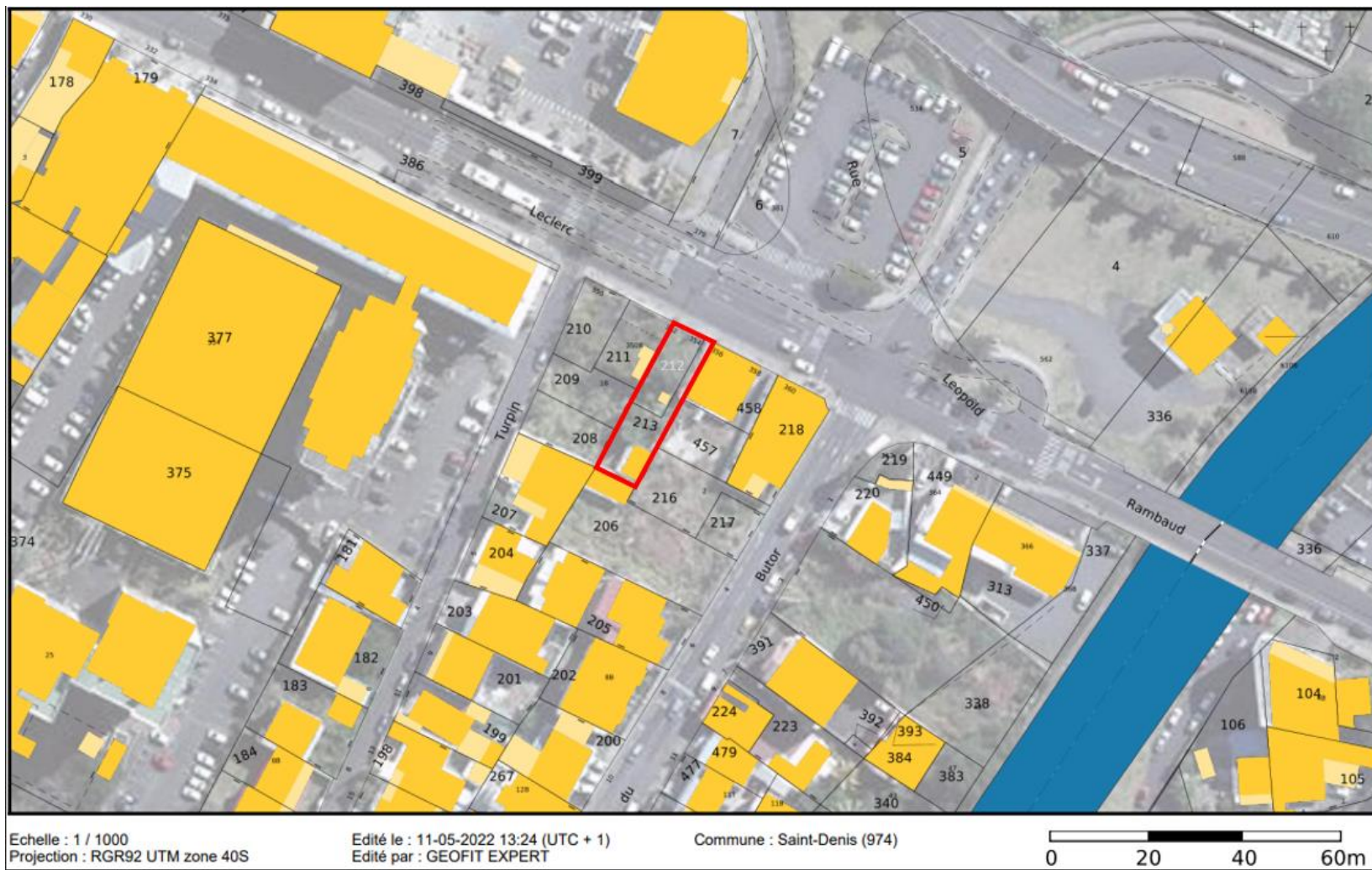


**Maison de la Fraternité et
de l'Inclusion Sociale
Reconstruction et regroupement avec
l'hébergement de nuit
Commune de Saint Denis**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Pièce D

PLAN EMPRISE DUP



 : Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) sollicitée



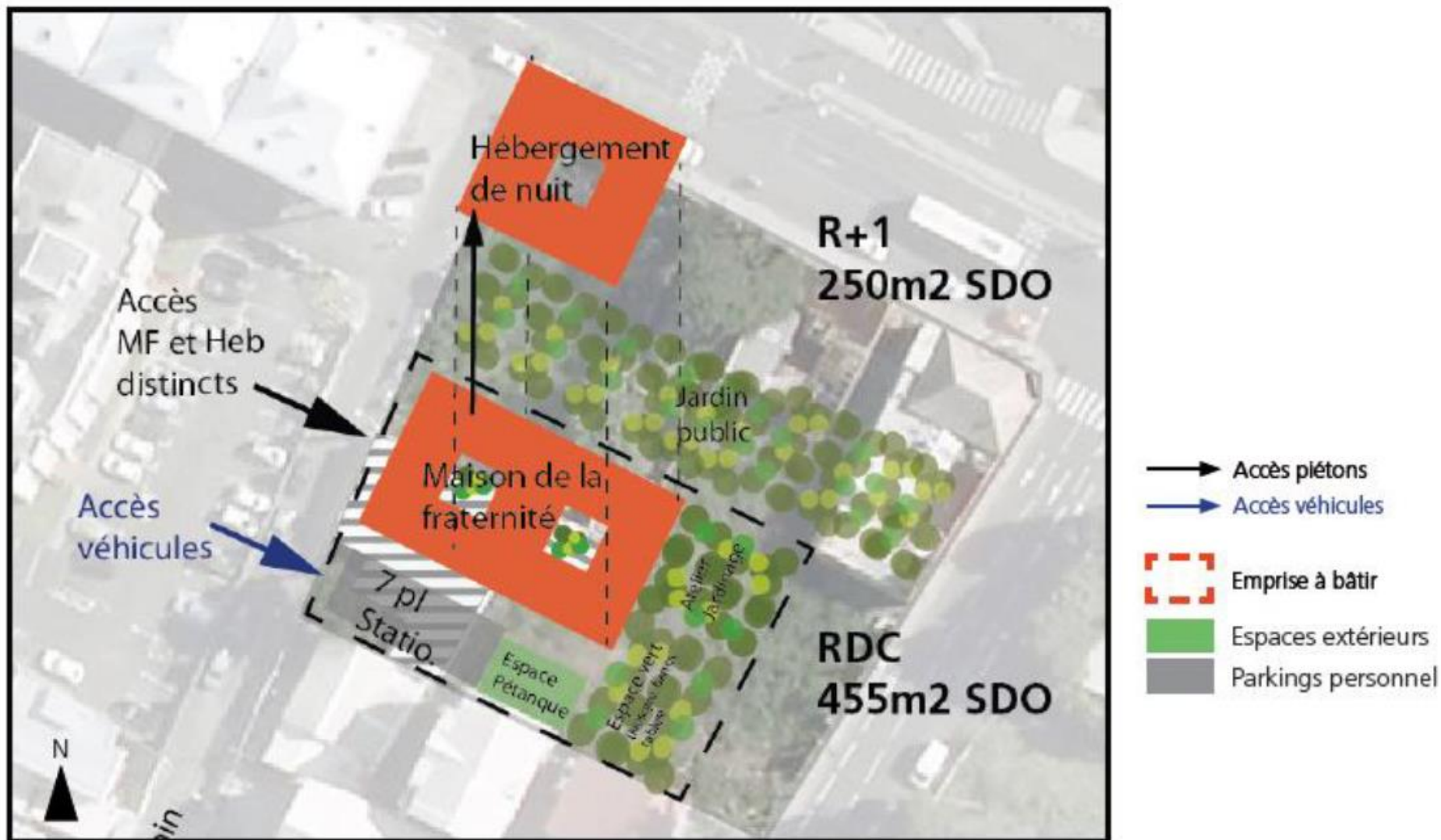
**Maison de la Fraternité et de
l'Inclusion Sociale
Reconstruction et regroupement avec
hébergement de nuit
Commune de SAINT-DENIS**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**Pièce E
Plan général des travaux**



Schéma de principe de l'étude de programmation et d'aménagement des équipements publics de PRUNEL





**Maison de la Fraternité et
de l'Inclusion Sociale
Reconstruction et regroupement avec
hébergement de nuit
Commune de SAINT-DENIS**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Pièce F

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES

Table des matières

PARTIE 1. PREAMBULE	3
PARTIE 2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES	3

PARTIE 1. PREAMBULE

L'objet de la présente pièce est de présenter, conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

Pour mémoire, les caractéristiques générales de l'opération sont présentées dans pièce B – Notice explicative du présent dossier d'enquête publique.

PARTIE 2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES

Le projet consiste à regrouper deux entités se situant ruelle Turpin : la Maison de la fraternité et de l'Inclusion sociale et l'accueil de nuit. Cette fusion permettra d'améliorer les conditions d'accueil croissants du public et d'exercice du personnel.

Les travaux seront les suivants, à ce stade de la pré programmation :

- Au sein de l'hébergement de nuit. Surface de 250 m² SDO (Surface dans l'œuvre) et niveau R+1
 - Création de 14 chambres d'hébergement qui seront modulables pour pouvoir accueillir des personnes seules.
- Au niveau de la maison des fraternités. Surface de 455 m² SDO et niveau RDC
 - Au niveau des espaces intérieurs :
 - 3 bureaux médicaux
 - 7 bureaux sociaux, locaux dédiés au personnels (sanitaires, réfectoire, salle de détente)
 - 1 salle de restauration pour le public avec sa cuisine
 - 4 salles d'activités (bricolage, numérique, chant, jeux)
 - Un espace de bibliothèque
 - 1 local de rangement
 - Des sanitaires et douches hommes/femmes
 - Des places PMR



**Maison de la Fraternité et de
l'Inclusion Sociale
Reconstruction et regroupement avec
hébergement de nuit
Commune de SAINT-DENIS**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Pièce G

ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Table des matières

Table des matières	2
PARTIE 1. CONTENU DE L'ESTIMATION DU PROJET	3
PARTIE 2. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES	4

PARTIE 1. CONTENU DE L'ESTIMATION DU PROJET

L'appréciation sommaire des dépenses doit permettre aux intéressés de s'assurer que cette opération « *compte tenu de son coût total réel, incluant celui des travaux à réaliser, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, a un caractère d'utilité publique* ».

Le coût prévisionnel des études, maîtrise d'œuvre s'élève à la somme de **386 053 €** et comprend notamment :

- La maîtrise d'œuvre pour un montant de 214 096 €

Le chiffrage des travaux s'établit à **2 146 960 €** et comprend à cette date :

- Les travaux de construction : 1 562 000 €
- Les travaux d'aménagement : 584 960 €

Au coût prévisionnel des études et des travaux, il convient également d'ajouter le coût des acquisitions foncières et de la valorisation des emprises réalisés par voie amiable et celle par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Par voie d'expropriation : les services de France Domaine ont évalué à **321 280 €** le montant des parcelles AP 212 et AP 213
- Au niveau global, la charge foncière de l'ensemble du projet (par voie d'expropriation et par voie amiable) est évaluée à un montant de **2 033 856 € HT**

La valorisation des emprises nécessaires a été calculées en fonction du m² de terrain nu à partir des estimations de France Domaines réalisées en secteur QPV, soit 960€/m². Le foncier non bâti est quant à lui valorisé à 600 €/m².

L'avis de France Domaine sur les acquisitions foncières est présenté en annexe 2 du présent dossier.

S'ajoute également à cela des frais annexes (frais de notaire, géomètre) qui seront calculé sur une base de 7%.

Le coût prévisionnel global de l'ensemble de l'opération, toutes indemnités confondues s'élève à la somme de : **4 567 269 €**

Les dépenses seront entièrement supportées par la commune de Saint-Denis.

PARTIE 2. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Le tableau ci-dessous détaille de façon indicative les principaux postes de dépenses du projet présenté en enquête publique :

Poste	
Maitrise d'œuvre et études	386 453 €
Travaux de construction et d'aménagement	2 146 960 €
Foncier	2 033 856 €
TOTAL	4 567 269 €