



DOSSIER PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

NOTE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

INTRODUCTION A LA NOTICE	3
Article 1 – BENEFICIAIRE DE LA DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE	5
Article 2 – OPPORTUNITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU GOL	6
Article 3 – PRESENTATION DU PROJET « ENTREE DU GOL »	23
Article 4 – RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	28
Article 5 – OCCUPATION DES TERRAINS COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE LA DUP	35
ANNEXES	36

INTRODUCTION A LA NOTICE

L'élaboration du plan guide du quartier du Gol dans le cadre du NPRU a permis de définir les projets d'aménagement, relatif à la construction d'équipements publics déterminant, les emprises nécessaires à la réalisation de ce projet d'intérêt général.

La maîtrise foncière des terrains concernés doit être assurée et justifie par conséquent la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le contenu des dossiers de DUP (ancien article R.11-3) est réparti entre les articles R. 112-4 et R.112-5 du Code de l'expropriation. Dans ce cas présent c'est l'article R. 112-4 qui est applicable « en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages ».

Article R 112-4 : « 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.

Par conséquent le dossier de DUP est formé :

- D'un dossier d'enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP). Cette enquête aura pour but de vérifier l'utilité publique de l'opération ;
- D'un dossier d'enquête parcellaire, préalable à l'arrêté de cessibilité. Cette enquête aura pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. Ces dossiers doivent être transmis au préfet qui en vérifie leur composition

En France, parmi les textes réglementaires régissant l'expropriation il y a le décret n°77-393 du 28 mars 1977 (version consolidée le 14 avril 1977 / Cf. présent Annexe n°2) et l'article L. 222-2 du code de l'expropriation.

Conformément aux droits et libertés que la Constitution garantit du premier alinéa de l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Code de l'expropriation) qui dispose que « l'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés ».

L'expropriation pour cause d'utilité publique a été l'objet de plusieurs textes importants depuis le début du XIXème siècle. La loi du 8 mars 1810 a scindé la procédure d'expropriation en deux phases (administrative et judiciaire), division qui marque encore le régime juridique de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les décrets lois des 8 août et 30 octobre 1935 ont défini le droit commun de l'expropriation jusqu'au début de la Ve République avant que n'intervienne l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, adoptée sur le fondement de l'article 92 de la Constitution, ordonnance qui a été modifiée à de nombreuses reprises.

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a été adopté sur le fondement de la loi n°72-535 du 30 juin 1972 relative à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme, la construction

et l'habitation, l'expropriation pour cause d'utilité publique, la voirie routière, le domaine public fluvial et la navigation intérieure.

La partie législative a été adoptée par l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La partie réglementaire l'a été par le décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'expropriation comporte une phase administrative, au cours de laquelle est déclarée l'utilité publique de l'opération, et une phase judiciaire. Cette dernière se caractérise par l'intervention du juge judiciaire, plus précisément du juge de l'expropriation désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance (TGI).

Cette phase comporte plusieurs étapes :

- Le transfert de propriété des immeubles ou droits réels immobiliers au profit de l'expropriant. Lorsqu'il ne se fait pas par voie d'accord amiable, ce transfert de propriété est opéré par voie d'ordonnance d'expropriation rendue par le juge de l'expropriation.
- La fixation des indemnités d'expropriation à laquelle procède, à défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation.
- L'entrée en possession : l'expropriant devient, dès le prononcé de l'ordonnance d'expropriation, le propriétaire du bien exproprié, mais ne peut prendre possession des lieux tant qu'il n'a pas versé d'indemnité ou, en cas de désaccord, tant qu'il ne l'a pas consignée au bénéfice de l'exproprié qui conserve la jouissance de son bien.

Selon l'article L. 220-1 du Code de l'expropriation créé par ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014, le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers faisant l'objet d'une procédure d'expropriation est opéré, à défaut de cession amiable, par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation ce chapitre étant relatif à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'arrêté de cessibilité.

Les dispositions de l'article L. 222-2 du Code de l'expropriation révisé par ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014 prévoient que l'ordonnance d'expropriation a pour effet d'éteindre tous les droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Disparaissent donc, à compter de la date de l'ordonnance d'expropriation (et non de sa publication ou notification) les droits réels suivants : propriété, nue-propriété, usufruit, usage, habitation, emphytéose, servitudes et sûretés réelles (gages immobiliers et hypothèques), bail à construction ou à réhabilitation et concession immobilière, bail à complant dans les communes où il est à l'origine de droits réels. Ces droits réels sont transformés en créance à l'égard de l'expropriant.

Les droits personnels sont également éteints puisque l'ordonnance d'expropriation entraîne la résiliation des baux de location. Les locataires, fermiers ou métayers ne sont plus que des occupants de fait, ils ne peuvent se maintenir dans les lieux au-delà du délai d'un mois prévu pour la mise en application de l'envoi en possession.

Article 1 – BENEFICIAIRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le maître d'ouvrage des aménagements et constructions prévus sur le secteur du Gol de la commune de Saint-Louis est :

VILLE DE SAINT-LOUIS
Représentée par sa Maire
Madame Juliana M'DOIHOMA
125 Avenue du Docteur Raymond Vergès
97450 SAINT-LOUIS

Article 2 – OPPORTUNITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU GOL

2.1 – Le projet de renouvellement urbain du Gol

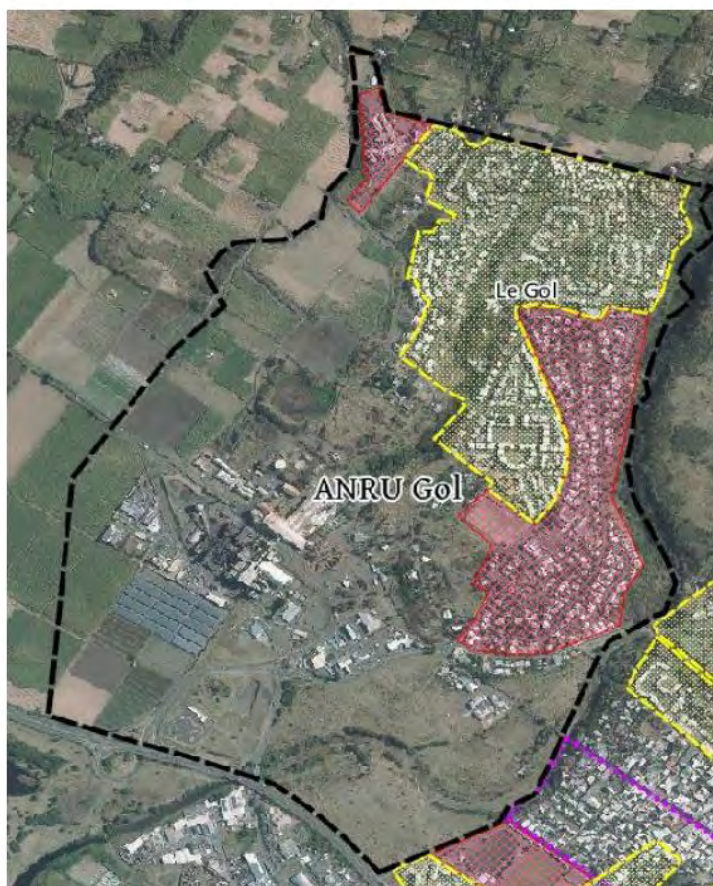
La Politique de la Ville et le NPNRU

Conformément à la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine engageant la réforme de la politique de la ville et de la géographie prioritaire, la ville de Saint-Louis, l'Etat et leurs partenaires, ont élaboré le contrat de ville pour la période 2015-2020. Ce nouveau contrat de ville, signé le 16 décembre 2015, constitue le document cadre de la stratégie politique de la ville à déployer sur le territoire communal en faveur de ses 5 quartiers prioritaires.

Le pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville fixe les grandes lignes des interventions urbaines à mener dans les quartiers prioritaires de la commune. Parmi les 5 quartiers prioritaires, un quartier a été retenu pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : le quartier du Gol en tant que PRIN (projet d'intérêt national).

En jaune : périmètre QPV (2 996 habitants)

En noir : périmètre NPNRU (200 ha - 5 449 habitants)



Les études et les différentes phases de concertation menées dans le cadre du protocole de préfiguration signé le 14 juin 2016 ont permis d'aboutir à un plan guide portant la vision de développement de ce quartier.

Le 26 février 2019, Saint-Louis a signé la déclaration d'engagement portant sur une subvention maximale de 31 millions d'euros par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) pour le projet de renouvellement urbain porté sur Le Gol.

LE GOL - EXISTANT



LE GOL - PLAN GUIDE



Le quartier du Gol

Quelques chiffres :

- 5 459 Habitants (10,5% de la commune)
- 1 888 logements
- 9,4 logements/ha (objectifs du SAR = 30 logts/ha)
- 68,5 % de maisons individuelles
- 52 % de propriétaires
- 30,9 % de logements locatifs sociaux.

Le quartier du Gol est délimité sur son flanc Est par la ravine du même nom, au Nord et à l'Ouest par des champs de canne à sucre et au Sud par l'Usine du Gol, qui marque l'entrée de ville.

C'est un quartier enclavé, connecté au reste de la ville en trois points :

- Le rond-point Pasteur au Sud permet de rejoindre l'avenue principale d'une part et le rondpoint de l'usine d'autre part menant ainsi à la RN1
- Toujours au Sud, la rue du général de Gaulle franchit la ravine du Gol (radier des trois ravines) et rejoint les quartiers Nord : Maison rouge, Roches Maigres et Plateau Goyaves
- Enfin, tout au Nord du quartier, une route file à travers les champs de canne et la montagne pour rejoindre le village de Bellevue.

Le Gol est au cœur d'un paysage riche, mais contraint. Il présente une topographie escarpée, une végétation luxuriante liée à l'abondante présence de l'eau, des champs de canne à sucre à perte de vue, et une ligne de montagnes dessinant l'arrière-plan de la ville, tout ceci participe à la construction d'une image composite et riche du quartier.

Le paysage dans le quartier a une place prépondérante avec des marqueurs géographiques forts : l'arrivée des trois ravines et le relief qu'elles créent, les terres agricoles, les massifs boisés et le début des pentes ouvrant la vue vers la cime des montagnes.

Le quartier du Gol est doté d'un patrimoine particulier, en lien fort avec son histoire sucrière. Le quartier dispose d'un patrimoine historique important. Il subsiste dans le périmètre d'étude du NPNRU un certain nombre de vestiges patrimoniaux, témoins de l'histoire du quartier et de différentes natures, tels que : les cabanons, un ancien hôpital, le temple Pandialee (plus vieux temple de La Réunion, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques), l'aqueduc (inscrit au titre des monuments historiques) et les autres traces d'ouvrages hydrauliques, un pont ferré, le pont d'entrée de ville avec des arches en pierre.

Au-delà de ces éléments physiques, il existe aussi un patrimoine mémoriel et cultuel très fort en lien avec l'histoire de l'usine et des engagés. Les descendants de ces derniers en grande partie, continuent à habiter le quartier et font vivre les traditions de leurs ancêtres au travers de leurs pratiques coutumières et culturelles.

C'est pourquoi l'ancrage identitaire du quartier a été le fil conducteur de la co-construction du projet avec les habitants qui, parfois nostalgiques du temps passé et surtout soucieux de préserver leur histoire, veulent néanmoins voir un quartier renouvelé et métamorphosé respectueux de tout cet héritage.

La traduction de ce sens devra se retrouver dans la valorisation des éléments de patrimoine mais aussi dans la programmation des équipements et espaces publics à venir.

La **convention pluriannuelle du NPNRU a été signée le 26 février 2019** entre les partenaires (l'ANRU, l'Etat, la Ville de Saint-Louis, la CIVIS, la SEMADER, la SIDR, la SHLMR filiale du groupe Action Logement, Action logement Services, la Caisse des Dépôts et Consignations et ANAH).

Pour le quartier **du Gol**, à Saint-Louis, le cadre contractuel a permis d'établir :

- **Un schéma directeur du projet urbain** a été établi et définit des orientations et une programmation en matière de démolitions, constructions (logements, équipements) et d'aménagement des espaces publics.
- **Des expertises complémentaires** en matière de stationnement, de diagnostic social et d'opportunité d'approvisionnement du quartier en matière d'énergies renouvelables ont été menées ou sont en cours.
- **Un Plan de mesures de l'insertion par l'activité économique des habitants**, a défini les engagements des partenaires et des maîtres d'ouvrage dans le cadre des marchés de travaux programmés dans le cadre du NPNRU : plus de 28 000 heures sont ainsi prévues au titre des clauses sociales pour le projet.

Les objectifs majeurs du projet sont :

- Réparer, développer, programmer
 - La cité Kayamb est restructurée, une partie des logements est démolie et l'autre partie résidentialisée pour permettre l'ouverture de la cité sur le quartier mais aussi vers le grand paysage et les nouvelles écoles
 - Une nouvelle offre d'habitat est proposée dans le QPV (secteur Piment) et à proximité immédiate du QPV (secteurs Bellevue et Collège)
 - Une nouvelle offre scolaire pour une meilleure réussite éducative avec la démolition et la reconstruction des écoles Edmond Albius et Sarda Garriga
 - Les espaces publics sont déclinés dans une volonté d'offrir des espaces pour tous
- Reconnecter, désenclaver, fluidifier
 - L'Avenue Pasteur est réaménagée pour devenir un véritable axe structurant pour le quartier desservant le collège
 - Le TCSP est prolongé dans le centre du quartier via l'Avenue Pasteur
 - La Rue de Paris est transformée avec une circulation pacifiée et sécurisée

La convention pluriannuelle prévoit un projet global de 155 M€ dont environ 60 M€ doivent être investis sur le quartier, d'ici à 2030.

2.2 – L’analyse environnementale

Une étude d’impact environnementale globale a été menée en 2019 par le bureau d’étude Eco Stratégie Réunion (document joint en annexe).

Le présent chapitre aborde l’analyse de l’état existant sur une zone plus large que le secteur concerné par la déclaration d’utilité publique.

Analyse de l’état existant du territoire

➤ Synthèse des enjeux du milieu physique

Thème	Enjeux	Niveau de l’enjeu
Climat et changement climatique	<p>Climat : Variabilité du climat lié à la différence altitudinal du territoire communal de Saint-Louis.</p> <p>Sur le secteur d’étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur situé sur la côte « sous le vent » dans la région dite « tropicale » de Saint-Louis à une altitude inférieure à 400m NGR ➤ Climat tropical chaud et sec : pluviométrie faible et alizés du Sud-Est et Nord-Est, pluies intenses possible lors de la saison des Pluies (cyclones ou fortes pluies) ➤ Fort potentiel énergétique solaire <p>Enjeu : valorisation de l’énergie solaire, confort climatique des bâtiments, protection solaire efficace, ventilation naturelle, etc.</p> <p>Changement climatique : risque d’augmentation de la vulnérabilité aux risques naturels, réduction des ressources en eau en hiver et augmentation des événements climatiques extrêmes en été, réduction des espaces naturels et prolifération des espèces exotiques</p> <p>Enjeu : Anticiper les effets du changement climatique vis-à-vis de l’exploitation des ressources (notamment l’eau) et de la gestion des risques naturels</p>	Faible
Topographie	<p>Zone d’étude située sur la plaine du Gol : zone à faible déclivité et relativement plane d’aspect général, mais, néanmoins, marquée par un relief local contrasté (ravines, talweg, rues pentues de la cité Kayamb, radiers, etc.)</p> <p>Enjeu : retrouver une lecture de ses éléments topographiques et paysagers en les mettant en valeur, en les reconnectant à l’urbanisme et aux parcours des habitants, potentialité des modes doux, adaptation des constructions à la topographie afin d’éviter de forts terrassements</p>	Faible
Géologie / Pédologie	<p>Présence de sols remaniés de surface</p> <p>Présence majoritaire de formations pyroclastiques et présence minoritaire de formations alluvionnaires en bordure Sud/Sud-Ouest</p>	Modéré

	<p>Contraintes particulières liées à la Zone d'Influence Géotechnique (ZIG) à prendre en compte</p> <p>Sensibilité relative au projet d'aménagement : Au regard de la nature des matériaux en présence, le secteur d'étude n'est majoritairement pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales</p>	
Hydrographie	<p>Rôle primordial des ravines (paysage, chemin préférentiel d'écoulement des eaux, rôle d'épuration, écosystèmes spécifiques), classées en DPF pour certaines (Gol, Bellevue) et le reste en DPE (Papaye, Piment)</p> <p>Enjeux : Point d'attention de l'Etang du Gol, milieu récepteur des eaux s'écoulant du quartier (zone sensible sous pression)</p>	Modéré
Hydrogéologie	<p>Zone d'étude située sur l'aquifère de l'Etang-Salé – Le Gol – Saint-Louis : aquifère stratégique mais à état global mauvais (déséquilibre quantitatif, intrusion saline) selon le SDAGE 2016-2021</p> <p>Application de prescriptions relatives à la présence d'un Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) et d'une Zone de Surveillance Rapprochée (ZSR) de captages AEP au Nord du périmètre</p> <p>Quartier alimenté par une mono-ressource souterraine : le Puits Maison Rouge, unique point d'alimentation des quartiers du Gol, qui présente une baisse significative de son débit / Branchement SAPHIR prévu à court terme sur le réservoir du Gol</p> <p>Enjeux : forts d'un point de vue qualitatif et quantitatif</p>	Faible
Risques majeurs	<p>Le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) de La Réunion a été actualisé en Octobre 2016.</p> <p>Risques majeurs sur la commune : sismique (2/5), inondation et mouvement de terrain, éruption volcanique, feu de forêt, phénomène lié à l'atmosphère et phénomènes météorologiques (cyclone/ouragan).</p> <p>Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) relatif aux aléas recul du trait de côte et submersion marine a été approuvé par arrêté préfectoral n°1087 SG / DRCTCV en date du 25 Juin 2015. La zone d'étude immédiate n'est pas concernée par ce risque.</p> <p>Le Plan de Prévention des Risques (PPRn) naturels prévisibles relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral n°2534 SG / DRCTCV en date du 22 Décembre 2016.</p> <p>Zone d'étude concernée par les aléas inondation et mouvement de terrain, ayant abouti à la mise en place de zonages réglementaires (zone rouge inconstructible au niveau des ravines) définies dans le PPRn</p>	Fort

	<p>Usine Sucrière du Gol identifiée comme « secteur à enjeux » dans le PPRn de Saint-Louis de par sa traversée par la ravine Piment</p> <p>Zone sensible à l'aval (autour de l'Etang du Gol) située en zone inondable inconstructible (R2)</p>	
--	--	--

➤ Synthèse des enjeux du milieu naturel

Thème	Enjeux	Niveau de l'enjeu
Zonage d'inventaire ou réglementaire	<p>Au sein de la zone d'étude, la portion Sud de la ravine du Gol est classée en ZNIEFF 2.</p> <p>Situé à l'aval de la zone d'étude, l'Etang du Gol est classé en ZNIEFF 1 et 2, en zone humide, en Espace Naturel Sensible (ENS) et en espace du conservatoire du littoral. Il constitue une imbrication complexe d'écosystèmes soumis à de nombreuses pressions anthropiques (milieu récepteur du bassin versant du secteur d'étude)</p>	Modéré
Flore de végétation	Formations secondaires dégradées de faible sensibilité mais pouvant constituer des milieux d'intérêt pour la faune : savanes indigènes à <i>Heteropogon contortus</i> , végétations humides le long de la ravine du Gol composées d'espèces végétales indigènes patrimoniales	Faible
Faune	<p>Deux espèces endémiques et menacées (Pétrel Noir de Bourbon et Pétrel de Barau) utilisent l'espace aérien au-dessus de la zone d'étude comme couloir de migration principale</p> <p>4 espèces protégées (Oiseau blanc, Tourterelle Malgache, Busard de Maillard, Puffin tropical) utilisant les habitats naturels locaux (fourrés arbustifs, boisements et fourrés denses, savanes)</p> <p>Territoire de chasse pour d'autres espèces (Busard de Maillard)</p> <p>Insectes indigènes patrimoniaux (notamment dans les savanes)</p> <p>Faune aquatique indigène présente le long des cours d'eau (bras en eau et prairies humides)</p>	Modéré
Corridors écologiques	<p>Au sein du secteur d'étude, les ravines du Gol, Bellevue et Papaye sont des espaces de continuités écologiques identifiés au SAR.</p> <p>Mise en évidence de la fonction de couloir de transit pour la faune terrestre et aquatique</p> <p>Corridor avéré de circulation des oiseaux marins à proximité du site vulnérables aux éclairages publics nocturnes et lignes électriques</p>	Modéré

➤ Synthèse des enjeux associés au milieu humain

Thème	Enjeux	Niveau de l'enjeu
Organisation territoriale	<p>La commune de Saint-Louis compte deux cantons et fait partie de l'arrondissement de Saint-Pierre. Elle est membre de la CIVIS qui constitue avec la CASUD l'entité Grand Sud correspondant à la micro région Sud définie par le SAR.</p> <p>Saint-Louis s'intègre donc dans un espace plus large, attractif et dynamique : la microrégion Sud, qui devra accueillir à l'horizon 2030, 100 000 nouveaux habitants.</p> <p>Situé à l'entrée de ville, le Gol jouit d'un emplacement clé, dont les atouts ne sont pour l'instant pas exploités (quartier isolé).</p>	Faible
Territoire et démographie	<p>Le quartier du Gol accumule certaines difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Population jeune mais vieillissante, ➤ Fort taux de chômage, ➤ Prédominance de non diplômés, ➤ Surreprésentation des ménages avec enfants et des familles monoparentales, ➤ Ancrage résidentiel, ➤ Activité économique faible, ➤ Taux d'équipements publics faible, etc. <p>Le secteur dispose néanmoins de leviers de développement qu'il convient de valoriser (Usine du Gol, potentiel touristique, attrait environnemental, jeunesse dynamique, tissu d'association existant, etc.)</p>	Modéré
Occupation du sol	<p>Présence d'usages divers mais périmètre marqué par l'urbain (dont une majorité de logements individuels à la parcelle) ; l'agriculture (champs de canne à sucre) et l'industrie (Usine du Gol)</p> <p>Nécessité de dynamiser le quartier et de le désenclaver en le reliant au reste de la ville (mais également avec les projets en cours : projet d'entrée de ville de la SFP, TCSP, etc.)</p>	Faible
Maîtrise foncière	<p>Présence de plusieurs grands propriétaires fonciers (bailleurs sociaux : SEMADER, SIDR, SHLMR et privés : TEREOS et SFP)</p> <p>Opération SFP à l'entrée de ville, habitat individuel en grand nombre, cohérence des démarches foncières (comité mis en place pour les PC en cours)</p>	Faible
Gestion et collecte des déchets	<p>Compétence de la CIVIS : collecte de déchets ménagers (mise en place d'une Brigade Intercommunale de l'Environnement dans le but de faire respecter le règlement de collecte de la CIVIS)</p> <p>Présence de dépôts sauvages de déchets</p> <p>Enjeu communal : meilleure gestion des déchets (déchèterie à créer et renforcement de la sensibilisation)</p>	Modéré
Qualité de l'air	<p>Air de qualité relativement correcte avec dégradation ponctuelle</p> <p>Présence d'axes routiers très fréquentés, site industriel à proximité (Centrale Thermique du Gol et Usine sucrière)</p>	Faible

Ambiance acoustique	Nuisances sonores liées aux infrastructures routières (RN1, RN2001, RN1C) Nuisances sonores générées par l'Usine du Gol non qualifiées	Modéré
Accessibilité et transport	Quartier enclavé, manque d'aménagements (notamment pour les modes doux), mobilité faible, accessibilité limitée, stationnement illicite, charges de trafic aux heures de pointe Enjeux liés au TCSP et à l'aménagement de voies douces	Fort
VRD	Hétérogénéité des différents réseaux Niveau correct pour l'adduction en eau potable, le réseau incendie, la desserte électrique et le téléphone Secteurs sous-équipés ou dépourvus pour les voiries (profil très différent), le réseau Eu et EP et l'éclairage public Accotements enherbés à la place de trottoirs sur la majeure partie des voies, sous-dimensionnement de l'offre de stationnement Pas de dysfonctionnement important du réseau d'EP (quand il existe) du fait de la ravine Piment (exutoire naturel) Problématique principale : en limite du quartier au niveau du talweg des trois ravines qui lors de fortes pluies est recouvert et empêche tout passage vers le centre-ville	Faible
Installations classées	3 ICPE au sein du secteur d'études élargi : leurs abords doivent faire l'objet d'actions de maîtrise de l'urbanisation Quatrième ICPE à venir sur le site	Modéré
Sites et sols pollués	Pollutions potentielles diverses et diffuses (industrielles, routières, agricoles, domestiques) à prendre en compte	Faible
Risques majeurs technologiques	Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière Risque industriel : présence de 3 ICPE sur le périmètre NPNRU, proximité de la ZI de Bel Air concentrant un grand nombre d'ICPE	Faible

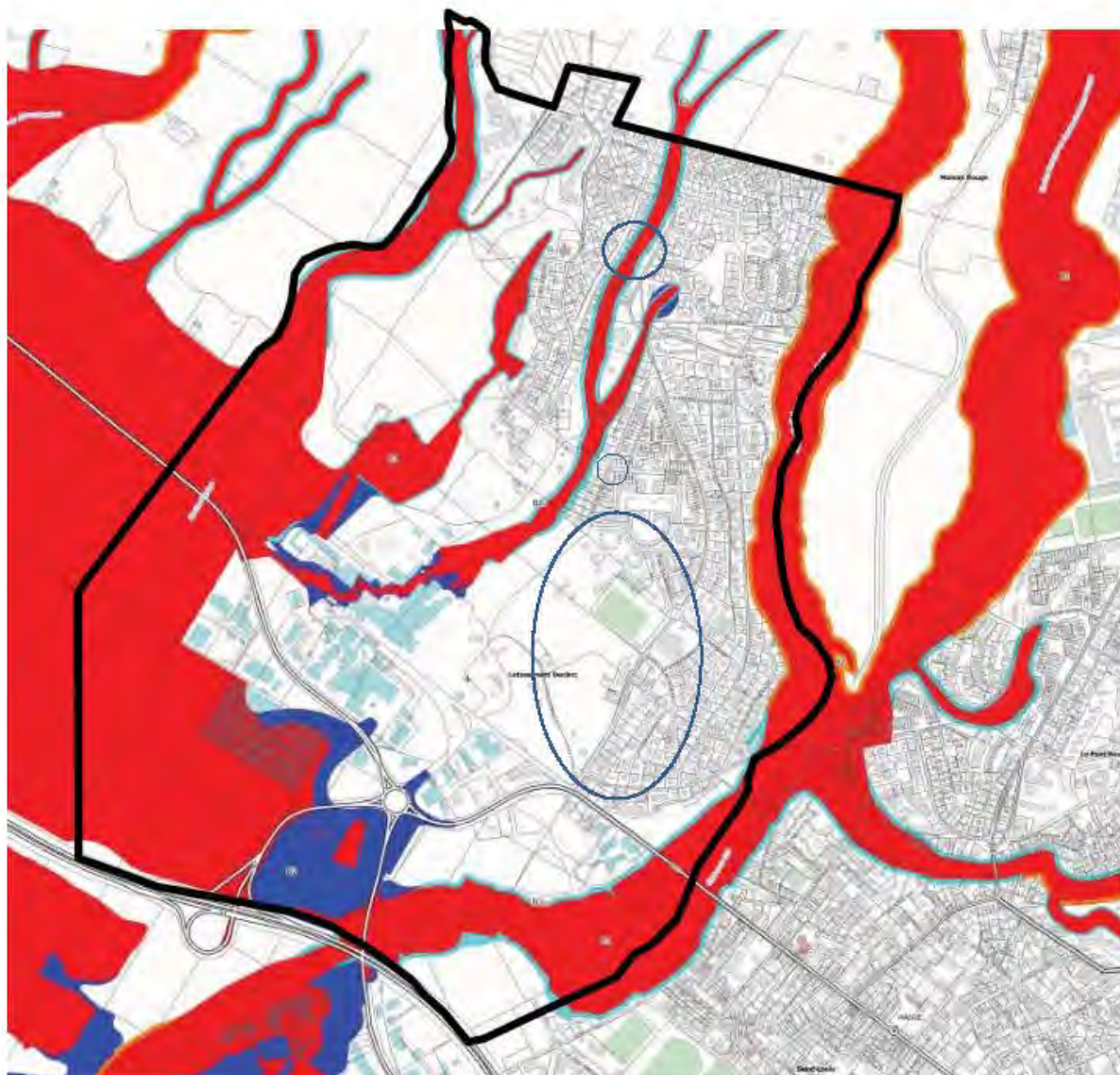
➤ Synthèse des enjeux liés au paysage et patrimoine

Thème	Enjeux	Niveau de l'enjeu
Contexte paysager	Inclus dans l'unité « Pentes de Saint-Louis / Etang-Salé » et la sous-unité des « Mi-pentes cultivées » où la préservation des ravines et leurs abords proches est préconisée	Faible
Contexte patrimonial	La zone d'étude accueille deux monuments historiques inscrits (le Temple de Pandialee et l'aqueduc du Gol), et est concerné par une SUP relative au périmètre de protection de Maison Rouge (MH classé) situé dans l'aire d'étude éloignée	Fort

	De nombreux autres éléments patrimoniaux non réglementés, mais à valoriser, sont présents au sein du quartier, témoins d'un riche passé industriel (notamment lié à l'usine du Gol et au Camp du Gol).	
Typologie des paysages	Paysages à dominante agricole et naturelle. Il présente une grande qualité paysagère, caractéristique de l'unité paysagère de Saint-Louis, du fait de la présence de plusieurs ravines remarquables et encaissées, d'espaces agricoles typiques (champs de canne) et de milieux naturels indigènes (savanes).	Modéré

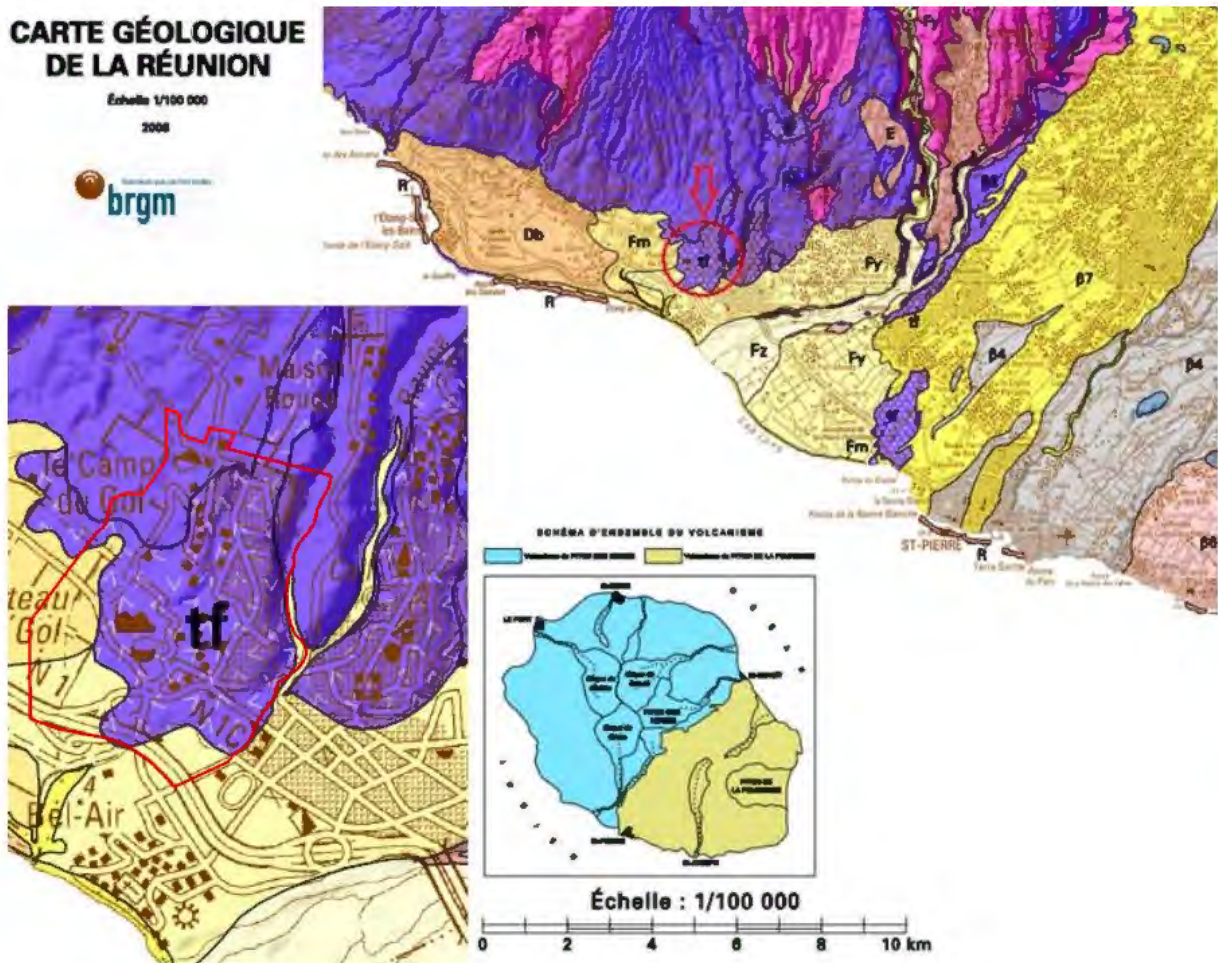
Cartographie du secteur concernée par la DUP

- Cartographie des aléas Inondation et Mouvement de terrain (zone étude encerclée)



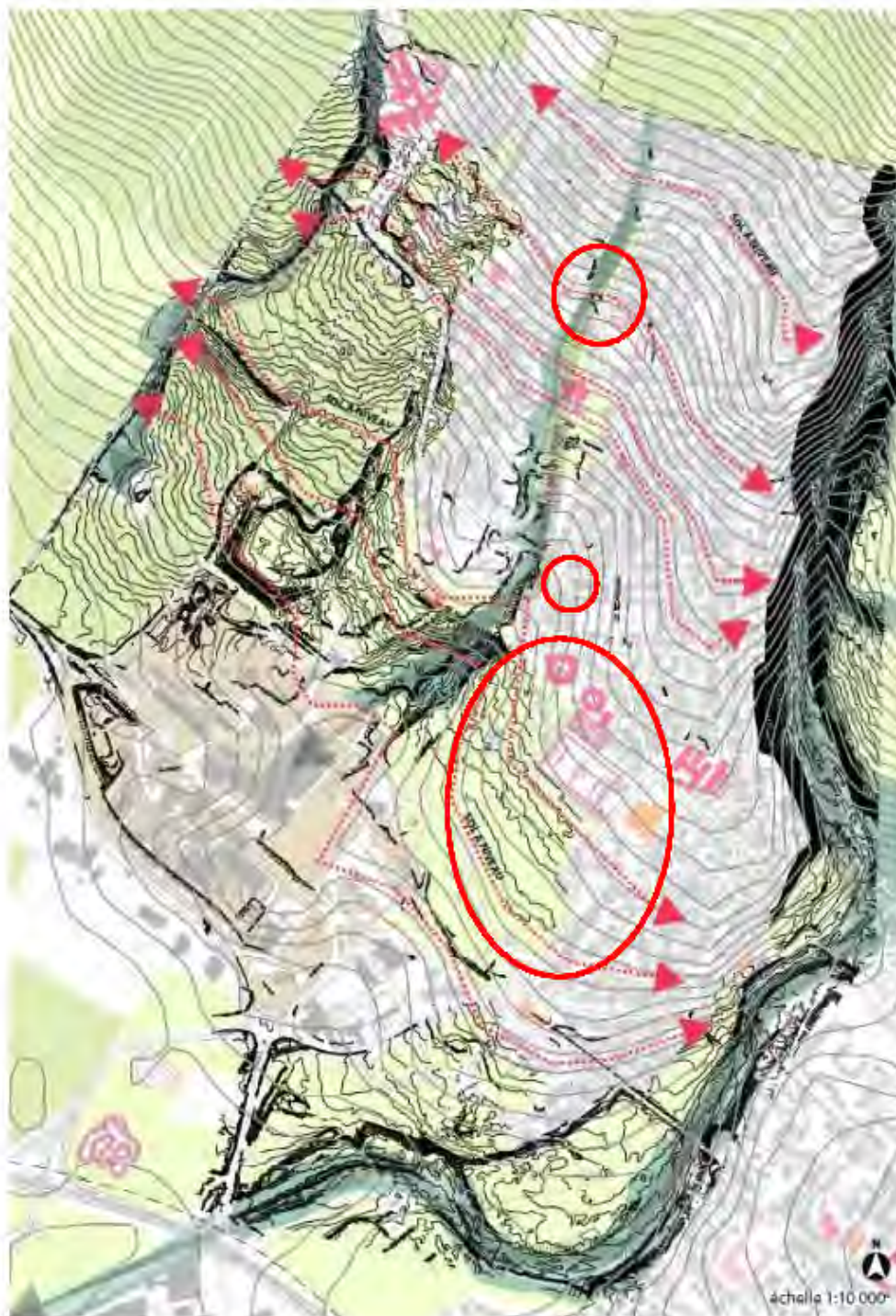
Le secteur ciblé est situé dans une zone en dehors de tous risques d'inondation et mouvement de terrain

➤ Cartographie géologique simplifiée du BRGM :



Le secteur est ciblé est situé dans une zone constituée de tufs en épandage

➤ Profil topographique de la zone d'étude :



Le secteur ciblé est situé dans une zone « sol à niveau ».

2.3 – Les déplacements dans le cadre du projet

Le prolongement du TCSP depuis les rond-point du Gol jusqu'au centre du quartier, par l'Avenue Pasteur va permettre de désenclaver un quartier sensible du près de 6000 habitants.

L'Avenue Pasteur reprend sa place de colonne vertébrale du quartier. Elle devient un véritable axe structurant pour le quartier et pour le collège. Elle trouve un début et une fin. Ce prolongement permet de tourner le collège vers le quartier avec la réalisation d'un parvis. L'aménagement des terrains appartenant à la SEMADER en contrebas du collège comblera le vide urbain entre le collège et le quartier et finalisera le rattachement et le désenclavement du collège dans son quartier. Les accès sont sécurisés, les flux sont séparés et des modes doux sont privilégiés sur l'Avenue Pasteur.

Des chemins de traverse permettent de réorganiser les cheminements au sein du quartier pour connecter les lieux d'intérêt et sécuriser les parcours des habitants en se servant de la topographie existante.

Une voie de liaison douce au sein de la restructuration de la zone Kayamb est aménagée. Le plan guide a établi une hiérarchisation entre l'Avenue Pasteur (Nord/Sud) et les voies secondaires (Est/Ouest). Elle représente un véritable enjeu d'aménagement pour relier les 2 nouvelles résidences, l'espace public et l'espace privé. C'est une voie qui s'ouvre vers le paysage, côté montagne et côté de la nouvelle place des écoles.

Par ailleurs, il est prévu de maintenir le **passage des tracteurs** sur l'Avenue Pasteur.

2.4 – Les équipements publics du projet

Préambule

Le Gol fait partie des quartiers les moins bien dotés en équipements publics de la commune de Saint-Louis qui se situe elle-même dans la fourchette basse du territoire intercommunal de la CIVIS.

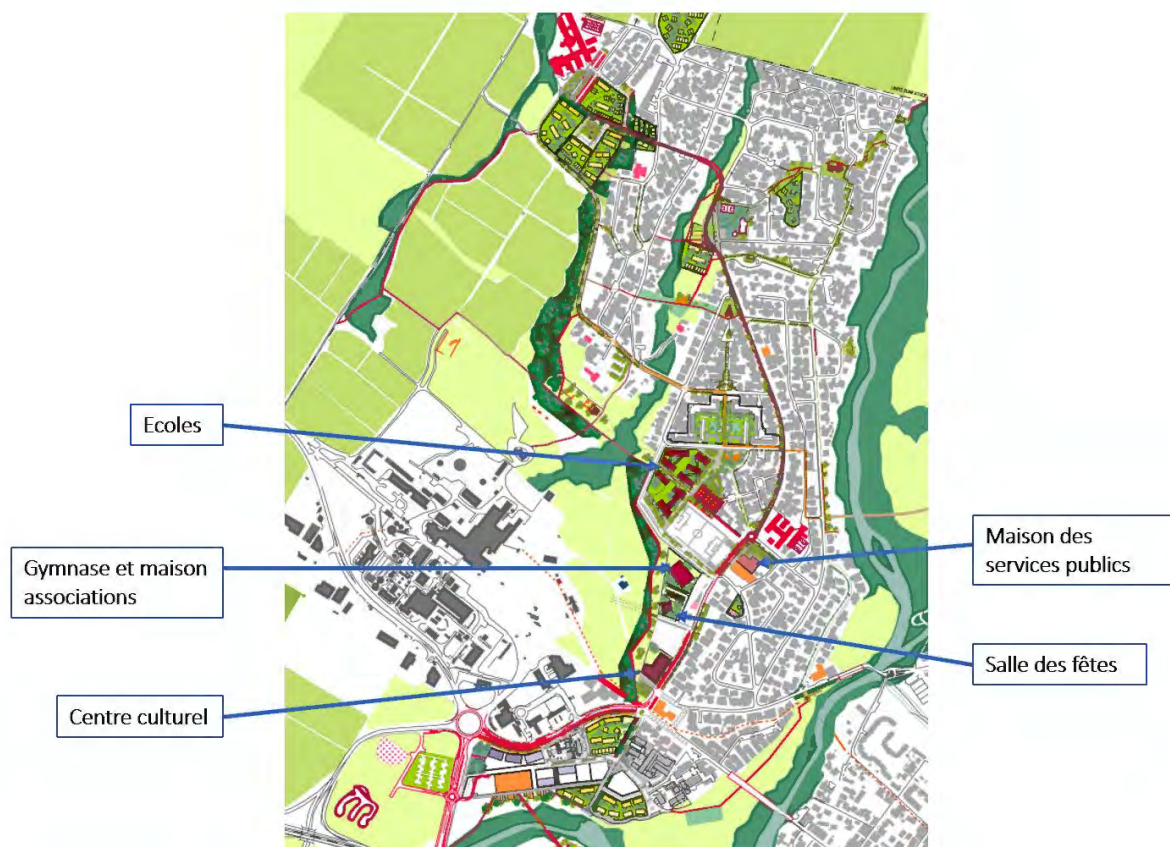
Commune/IRIS	Population	Equipements	Pour 1000 habitants
La Réunion	826 980	8758	10.6
CIVIS	162 976	1976	11.3
Les Avirons	11 193	98	8.8
Cilaos	5 386	73	13.6
L'Etang-Salé	13 575	157	11.6
Petite-Ile	11 594	119	10.3
Saint-Pierre	79 880	1 024	12.8
Saint-Louis	52 541	505	9.5
Le Gol	5 320	27	5.1

Deux finalités principales ont guidé la priorisation des équipements publics, à savoir :

- Ce qui est nécessaire aux habitants dans un objectif de meilleure cohésion sociale,
- Ce qui va améliorer l'activité sur le quartier dans un objectif de changement d'image.

La programmation des équipements scolaires, du gymnase et du centre culturel **sont étroitement liés et nécessaires pour l'attractivité de l'offre scolaire et le changement d'image sur le quartier.**

Les projets sont liés. **L'intervention de l'ANRU** sur la restructuration de l'offre scolaire et sur **la réalisation d'une offre culturelle et sportive** va permettre de travailler sur une nouvelle offre pédagogique avec des conséquences positives sur la réussite éducative.



L'équipement sportif

Le choix et l'emplacement des équipements sportifs sont issus de l'étude sur les équipements publics et des rencontres urbaines qui se sont tenues avec les différents partenaires, dont les équipes éducatives des écoles et du collège.

Le comité éducation du contrat de ville a par ailleurs nourri la réflexion sur l'émergence de filière d'excellence sur le collège. L'équipe de direction du collège Jean Lafosse a fait le choix d'une section sportive pré-filière de haut-niveau en football (filles et garçons). Ce projet a été validé lors de la commission académique du Rectorat en présence du représentant de la ligue de football. **Cette section va nécessiter des entraînements sur grand terrain, mais aussi en salle (foot-salle et préparation physique).**

Hormis le stade existant, le quartier n'est doté d'aucun équipement sportif structurant permettant la pratique sportive à destination du public scolaire, des clubs et associations et du grand public. L'implantation d'un gymnase permet de répondre à l'ensemble des besoins identifiés. Les besoins, par ailleurs, ne sont pas limités au quartier seul, cet équipement contribuera au rayonnement du quartier. Ce rayonnement et la proximité des écoles plaident en faveur d'une implantation en entrée de ville et à proximité directe de la future desserte du TCSP. Son implantation à proximité du stade permet par ailleurs de consolider la liaison physique et pédagogique entre les établissements scolaires et ces mêmes équipements.

Le gymnase sera adossé d'une maison des associations afin de structurer l'offre de locaux pour la pratique associative, actuellement inexistante sur le quartier.

L'équipement culturel

Les différents temps de concertation (habitants, élus, services de la ville, partenaire, ...) et les études autour des équipements publics ont révélé une demande forte d'un lieu multifonctionnel autour de la

culture : médiathèque, musique, salle d'exposition, auditorium, espace type « 103 », ... La mutualisation des fonctions permet de donner de l'ampleur à cet équipement.

Tout comme le gymnase, il s'agit d'un équipement structurant pour le quartier et qui relève d'un besoin identifié dans tous les temps de concertation. Au-delà d'un équipement pour le quartier, il pourrait rayonner à l'échelle de la commune, puisqu'aucune structure de ce type n'existe.

Cet équipement est une offre complémentaire à mettre en lien avec les projets éducatifs des écoles. Il viendra renforcer les outils pour l'offre scolaire et éducative.

L'implantation du centre culturel est prévue en entrée de quartier de manière à lui donner un rayonnement au-delà du quartier et à être facilement accessible et desservi. Il est par ailleurs positionné en entrée de quartier pour donner une nouvelle image de changement et de dynamique dans le quartier.

La salle des fêtes

Cet équipement est une demande forte des habitants que ne disposent pas de ce type de lieu sur le quartier. Elle est située en entrée de ville pour être facilement accessible.

La maison des services publics

Il s'agit de faciliter l'accès aux services publics pour les habitants du quartier du Gol et d'augmenter la présence publique sur le quartier.

Son implantation au cœur du quartier, sur la place centrale et à proximité de la future desserte du TCSP favorise au rayonnement et proposition d'une offre diversifiée sur celui-ci.

L'implantation des équipements



1 Construction d'un gymnase et d'une maison des associations

2 Construction d'une salle des fêtes

3 Construction d'un centre culturel

4 Zone de stationnement

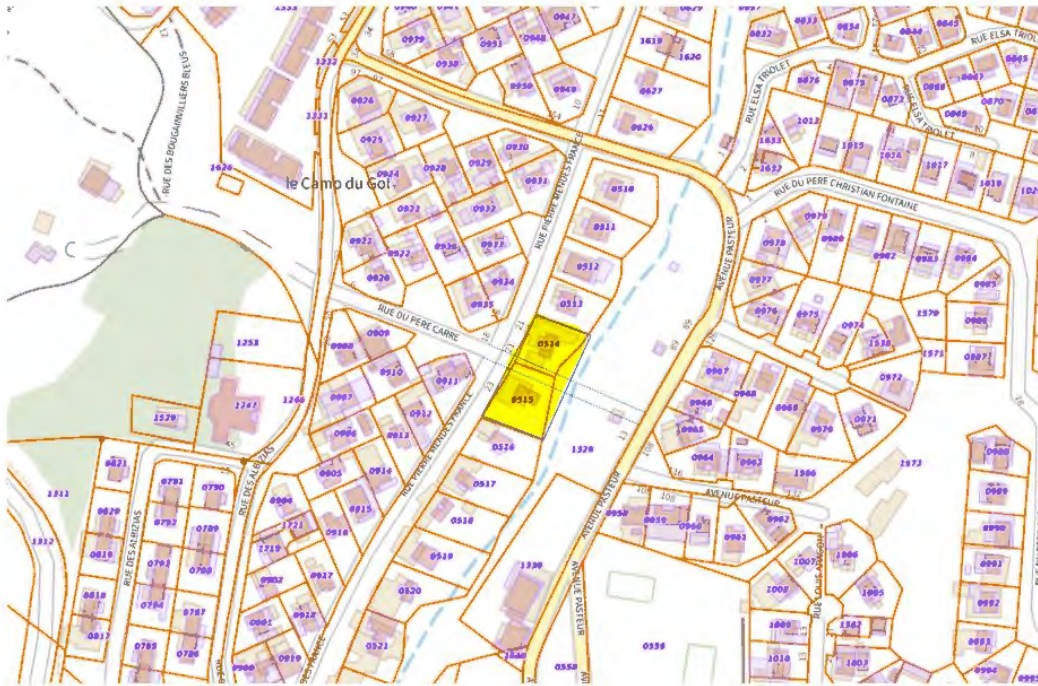
5 Maison des services publics


↔ Sens circulation et raccordement avenue Pasteur


Emprise foncière totale dédiée à l'opération d'aménagement prioritaire d'une surface de 30 000 m²

Emprise foncière totale dédiée à la voie du TCSP d'une surface de 1 000 m²

L'implantation du prolongement de l'avenue Pasteur vers le collège



 Emprise de la future avenue Pasteur

 Emprise foncière totale dédiée à l'opération de prolongement de l'avenue Pasteur d'une surface de 1 354 m²

L'implantation de l'élargissement de la voie piétonne cœur Kayamb/Rue de Paris



 Emprise foncière totale dédiée à l'opération d'élargissement de la voie piétonne cœur Kayamb/Rue de Paris d'une surface de 170 m²

Article 3 – PRESENTATION DES PROJETS

Les différentes études préalables (enquêtes, protocole NPNRU, plan guide, ...) ont permis de démontrer le manque d'équipements sportifs, associatifs et culturels au sein du quartier du Gol. Satisfaire ces besoins est la préoccupation majeure de la commune et une des problématiques au cœur de la transformation du quartier.

Les futurs équipements du quartier du Gol doivent répondre à deux enjeux majeurs :

- Ce qui est nécessaire aux habitants dans un objectif de meilleure cohésion sociale ;
- Ce qui va améliorer l'offre d'activité sur le quartier dans un objectif de changement d'image.

Ainsi, l'offre d'équipements publics doit se structurer pour répondre aux attentes des habitants et usagers, mais aussi pour contribuer à l'ouverture et au rayonnement du quartier.

Dans le cadre du renouvellement urbain du quartier du Gol, la Ville de Saint-Louis souhaite créer des équipements qui répondent aux besoins en matière de locaux sportifs, associatifs et culturels. A ce titre, il est prévu d'implanter en entrée du Gol sur la partie sud de l'Avenue Pasteur :

- Un gymnase et une maison des associations ;
- Une salle des fêtes ;
- Un centre culturel.

Associer l'ensemble des équipements est donc un choix logique qui permettra d'enrichir les usages.

Par ailleurs, il est prévu de requalifier l'espace public et paysagé en :

- Requalifiant l'axe structurant de l'Avenue Pasteur et le prolongement de cette voie pour raccrocher le collège au quartier ;
- L'aménagement du secteur Piment ;
- Le prolongement de l'arrivée du TCSP au cœur du quartier.

3.1 – Le Gymnase et la maison des associations

La construction d'un gymnase ouvert à plusieurs pratiques dont les orientations sont les suivantes :

- Positionnement à proximité immédiate du stade Tonio Dallo, du futur arrêt du TCSP afin de l'intégrer au cœur d'une polarité sportive renforcée ;
- Vocation tournée principalement vers les clubs de Saint-Louis et écoles ;
- Inscrit au sein d'un bâtiment mutualisé avec la maison des associations ;

Les caractéristiques techniques du projet sont :

- Pour le gymnase :
 - Réalisation d'une salle multisports permettant la pratique du handball, foot salle, badminton, tennis de table, gymnastique, volleyball, basketball et l'organisation de compétition à niveau régional ;
 - Réalisation de gradins publics pouvant accueillir jusqu'à 250 personnes ;
 - Réalisation d'un mur d'escalade et son espace ;
 - Réalisation d'un espace dédié à la pratique de la musculation ;
 - Réalisation d'un dojo permettant la pratique de sports de combat y compris compétition ;
 - Réalisation de plusieurs vestiaires, infirmerie, sanitaires, ...
 - Réalisation de diverses zones de stockage et bureau d'accueil ;
- Pour la maison des associations :
 - Réalisation d'un espace dédié aux services associatifs de la commune ;

- Réalisation différents bureaux partagés à destination tertiaire ;
- Réalisation de différentes salles de réunion partagées ;
- Réalisation de zones de stockage, sanitaires, coin repas, ...

Les besoins en surface à bâtir pour cet équipement sont estimés à 3 000 m².

3.2 – La Salle des fêtes

La construction d'une salle des fêtes se justifie par :

- Sa proximité de la future lisière équipée ;
- Sa localisation favorable à l'écart des nuisances ;
- Son implantation dans une zone permettant la création d'un grand nombre de stationnement.

Les caractéristiques du projet sont :

- Réalisation d'une salle polyvalente permettant l'organisation de tous types d'activités tel que des conférences, réunions, projection, spectacles, multimédia, de quartier d'une capacité de 120 personnes ;
- Réalisation d'une régie ;
- Réalisation d'un office cuisine ;
- Réalisation d'un accueil y compris billetterie ;
- Réalisation de vestiaires, sanitaires, loges, ...
- Réalisation de divers espaces de stockage.

Les besoins en surface à bâtir pour cet équipement sont estimés à 1 500 m².

3.3 – Le Centre culturel

La construction d'un centre culturel se justifie par :

- La volonté de concentrer au sein d'un même équipement les besoins identifiés en matière de renforcement de l'offre de lecture publique, du rayonnement de l'école musique et de danse, et de développement d'un espace de diffusion du spectacle vivant ;
- La volonté d'implanter cet équipement à proximité immédiate du futur TCSP ;
- La volonté de la tenue d'évènements en extérieur et contribuer à l'animation du quartier ;
- L'implantation dans une zone permettant la création d'un grand nombre de stationnement.

Les caractéristiques du projet sont :

- Réalisation d'un espace type « médiathèque » ;
- Réalisation d'un espace dédié à l'école de musique et de danse ;
- Réalisation d'un auditorium d'une capacité de 150 personnes ;
- Réalisation d'un espace d'accueil et mutualisé permettant l'installation des services de la culture et des arts de la Ville de Saint-Louis ;
- Réalisation d'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine ;
- Réalisation d'un espace type « micro-folie » ;
- Réalisation de locaux de stockages, sanitaires, ...

Les besoins en surface à bâtir pour cet équipement sont estimés à 2 200 m².

3.4 – La maison des services publics

La construction d'une maison des services publics se justifie par :

- La volonté de renforcer le niveau de présence publique au sein du quartier ;
- La nécessité et volonté d'implanter au cours une polarité « Place du village ».

Les caractéristiques du projet sont :

- Aménagement d'un espace Mairie annexe / CCAS ;
- Aménagement d'un espace de permanence aux organismes publiques et para publiques dédiés à la population (assurance maladie, mission locale, CAF, pôle emploi, impôts, département, ...) ;
- Aménagement d'un espace de permanence pour les élus ;
- Aménagement d'espace d'attente, d'accueil, de sanitaires ;
- Aménagement de locaux divers.

Les besoins en surface à bâtir pour cet équipement sont estimés à 250 m².

3.5 – Le stationnement, les accès et l'espace public

La construction de l'ensemble de ces équipements implique la création d'aires de stationnement, de cheminements piétons et d'espaces publics partagés.

Dans le détail, il est prévu :

- Création d'une aire de stationnement pour le gymnase, maison des associations et salle des fêtes d'une superficie de 1 200 m² (60 places)
- Création d'un parvis devant le gymnase d'une superficie de 100 m²
- Création de cheminements extérieurs permettant l'accès depuis l'Avenue Pasteur, aire de stationnement au Gymnase d'une superficie de 150 m²
- Création d'une aire de stationnement pour le centre culturel et salle des fêtes d'une superficie de 1 200 m² (60 places)
- Création d'un parvis équipé et aménagé d'un théâtre en plein air d'une superficie de 800 m²
- Création de cheminements extérieurs permettant l'accès depuis l'Avenue Pasteur, aire de stationnement au Centre culturel d'une superficie de 150 m²
- Création de zones plantées, arborées et équipées de kiosques
- Création d'une aire de stationnement pour la maison des services publics d'une superficie de 100m² (20 places)
- Création d'un parvis devant et autour de la maison des services publics intégrant un espace public partagé ombragé et équipé à destination de toutes les mobilités.

Les besoins en surface à aménager pour la zone sont estimés à 7 000 m².

3.6 – L'aménagement et le prolongement de l'Avenue Pasteur vers le collège

Les grands principes d'aménagements urbains retenus sont déclinés comme suit :

- La requalification de l'Avenue Pasteur est la colonne vertébrale du projet urbain, permettant d'en faire un axe structuré, transformé en véritable voie urbaine paysagère de bas en haut du quartier et jalonnée tout au long par des places publiques dont l'objectif est de passer d'une logique routière à une logique urbaine. Son prolongement permet de raccrocher enfin le collège au reste du quartier.
- Le prolongement du TCSP du rond-point du Gol au rond-point de l'école Pablo Picasso, en cœur de quartier, va permettre de mieux desservir le quartier et de favoriser les entrées/sorties.

Dans le détail, il est prévu :

- Avant franchissement : de redonner un caractère paysager à cette voie afin de la rendre plus confortable. La rue sera donc largement plantée d'un côté, éclairée tout du long et aménagée avec du mobilier de détente (bancs) ;

- Franchissement de la ravine : voie à double sens pouvant accueillir tous type de véhicules et transports collectifs intégrant voie vélo et 2 voies piétonnes déconnectées de part et d'autre et sécurisées des voies véhicules (cf. image référence)



- Après franchissement : l'avenue Pasteur, dans son dernier tronçon, traverse un nouveau quartier. Les espaces sont ici largement plantés avec des bandes végétalisées. Certains espaces de dilatation, notamment au niveau de temple permettent d'aménager des zones de respiration avec du mobilier spécifique et le futur square.

Article 4 – RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1 – Le projet au regard du contexte du NPNRU et contrat de ville

Le projet urbain doit répondre à des problématiques générales d'intégration à la ville pour un bon positionnement futur du quartier :

- Redonner une lisibilité forte à travers la qualité architecturale, la composition urbaine et la trame paysagère, garantir une bonne insertion du patrimoine conservé dans son environnement urbain et l'harmoniser au neuf.
- Tenir compte des évolutions récentes ou à venir du tissu urbain proche (industriel, zone pavillonnaire, pôle activité...), et anticiper le futur statut des espaces aujourd'hui libres bordant le quartier (voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, etc.).

Conformément à la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine engageant la réforme de la politique de la ville et de la géographie prioritaire, la Ville de Saint-Louis, l'Etat et leurs partenaires, ont élaboré le contrat de ville pour la période 2015-2020. Ce nouveau contrat de ville, signé le 16 décembre 2015, constitue le document cadre de la stratégie politique de la ville à déployer sur le territoire communal en faveur des 5 quartiers prioritaires dont le Gol (2 996 habitants dans le QPV et 5 500 dans le périmètre NPNRU). Il est construit autour de 4 piliers :

- La consolidation de la cohésion sociale
- L'amélioration du cadre de vie et du renouvellement urbain
- Le traitement du développement économique et de l'emploi
- L'éducation à la citoyenneté et à la laïcité

Le NPNRU du Gol s'inscrit dans le cadre du pilier « amélioration du cadre de vie et renouvellement urbain » qui fixe les grandes lignes des interventions urbaines à mener dans les quartiers prioritaires de la commune. Les enjeux définis par ce pilier sont les suivants :

- Le territoire communal comme un ensemble relié et non fragmenté
- La propreté et l'entretien du quartier
- Espaces publics et maisons de quartier

En cohérence avec ces enjeux, les orientations stratégiques du projet NPNRU sont de :

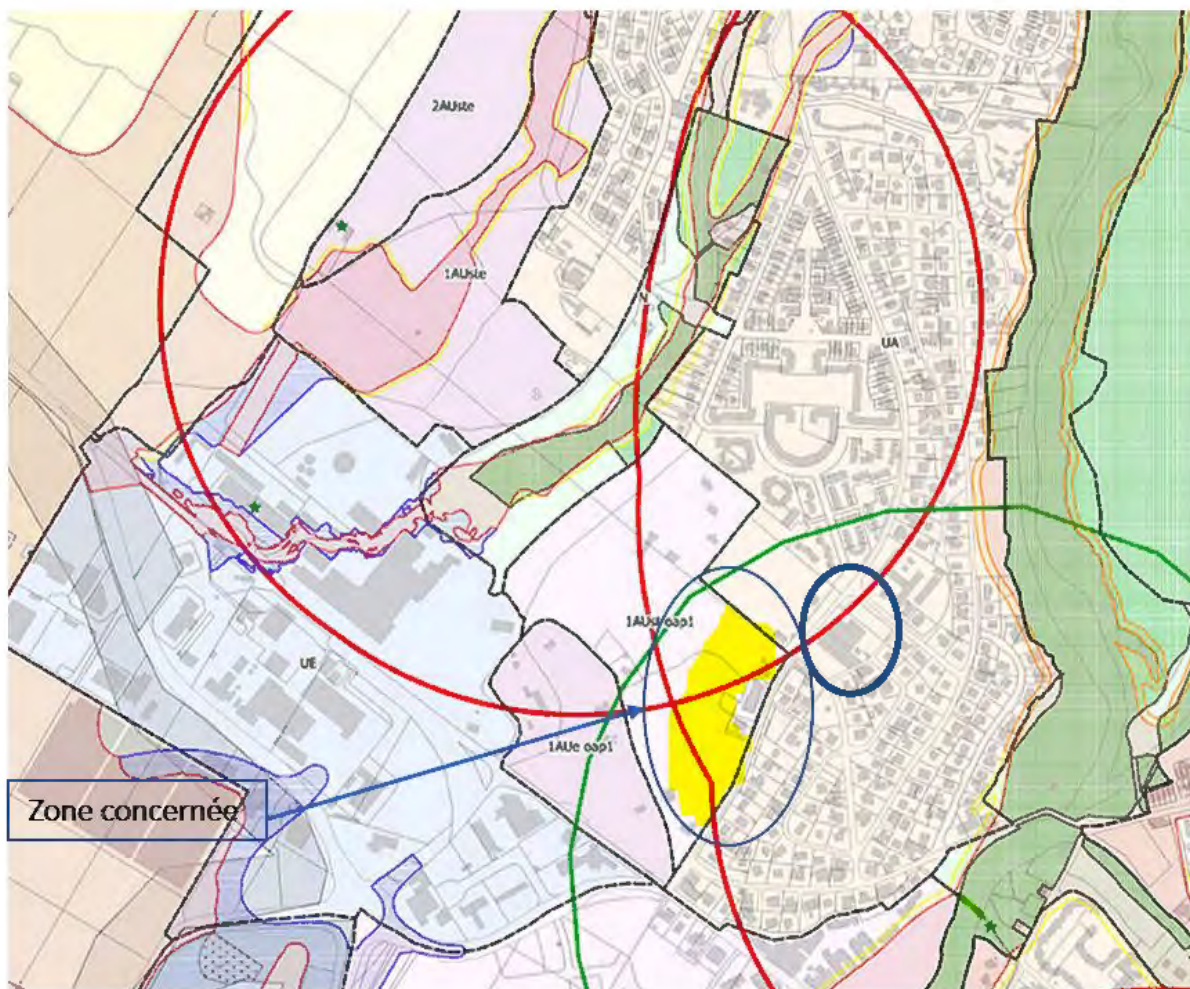
- Restructurer et rééquilibrer l'offre de logements et proposer davantage de mixité
- Désenclaver le quartier, fluidifier la circulation, relier le quartier au centre-ville
- Travailler sur la propreté, l'entretien et l'embellissement du quartier avec l'ensemble des parties prenantes, dans le cadre de la gestion urbaine de proximité mais aussi des opérations d'aménagements et des espaces publics à venir
- Créer des espaces et des équipements publics de proximité en contribuant au changement d'image et au rayonnement du quartier, et par ricochet de Saint-Louis.

4.2 – Le projet au regard des dispositions réglementaires

➤ Documents d'urbanisme en vigueur :

Le projet s'inscrit dans une zone 1AUst (pour le gymnase, centre culturel et salle des fêtes) qui correspond aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagements et de constructions nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.

Et en zone UA pour la maison des services publics.

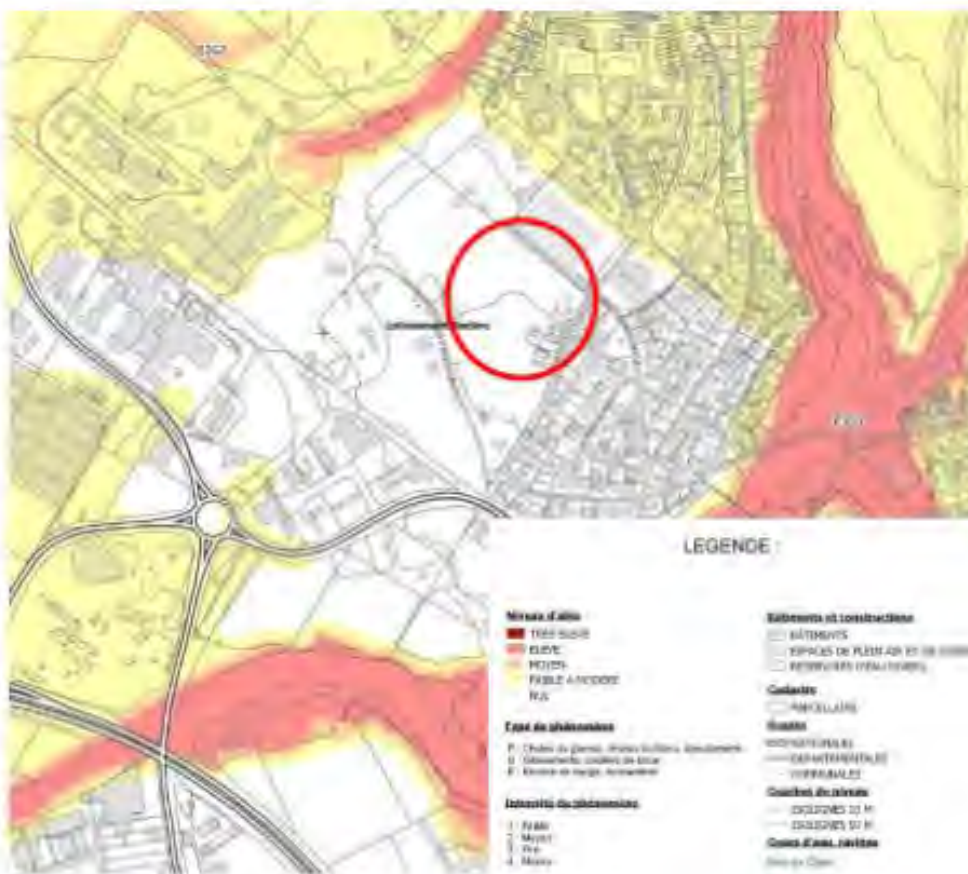
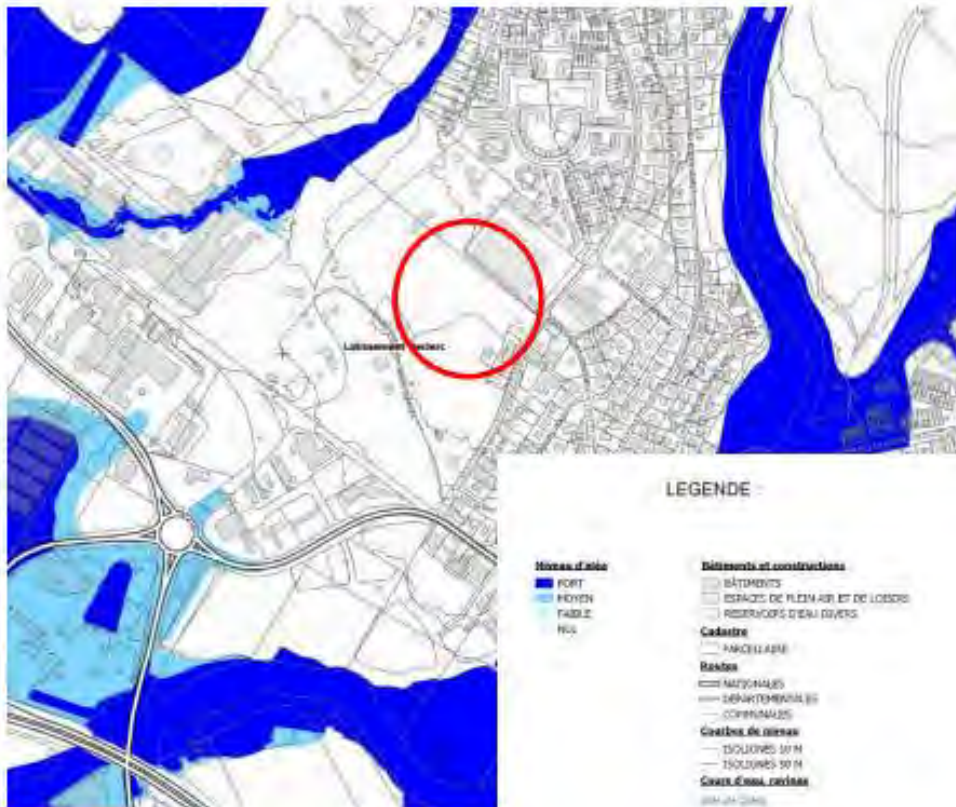


Sont admis sous conditions en matière d'occupation et utilisation du sol :

- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement et à la distribution d'énergie répondant aux besoins de l'urbanisation future ;
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif.

➤ **Les risques naturels**

Le site n'est pas concerné par les aléas d'inondation et de glissement de terrain :



4.3 – Le projet au regard de l’insertion dans l’environnement naturel et urbain

➤ L’environnement proche

A proximité du rond-point du Gol et longeant l’Avenue Pasteur, la zone compte également plusieurs équipements dans un périmètre proche.



Photo 1 : Commerces en face du stade



Photo 2 : Activités et logements rue pasteur à l'est du site

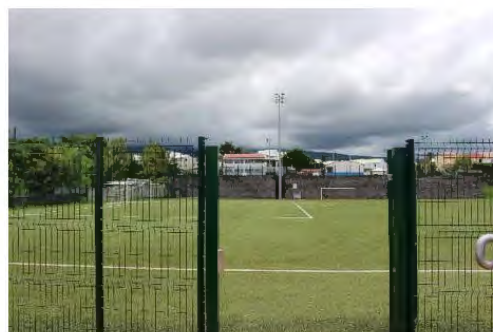


Photo 3 : Stade

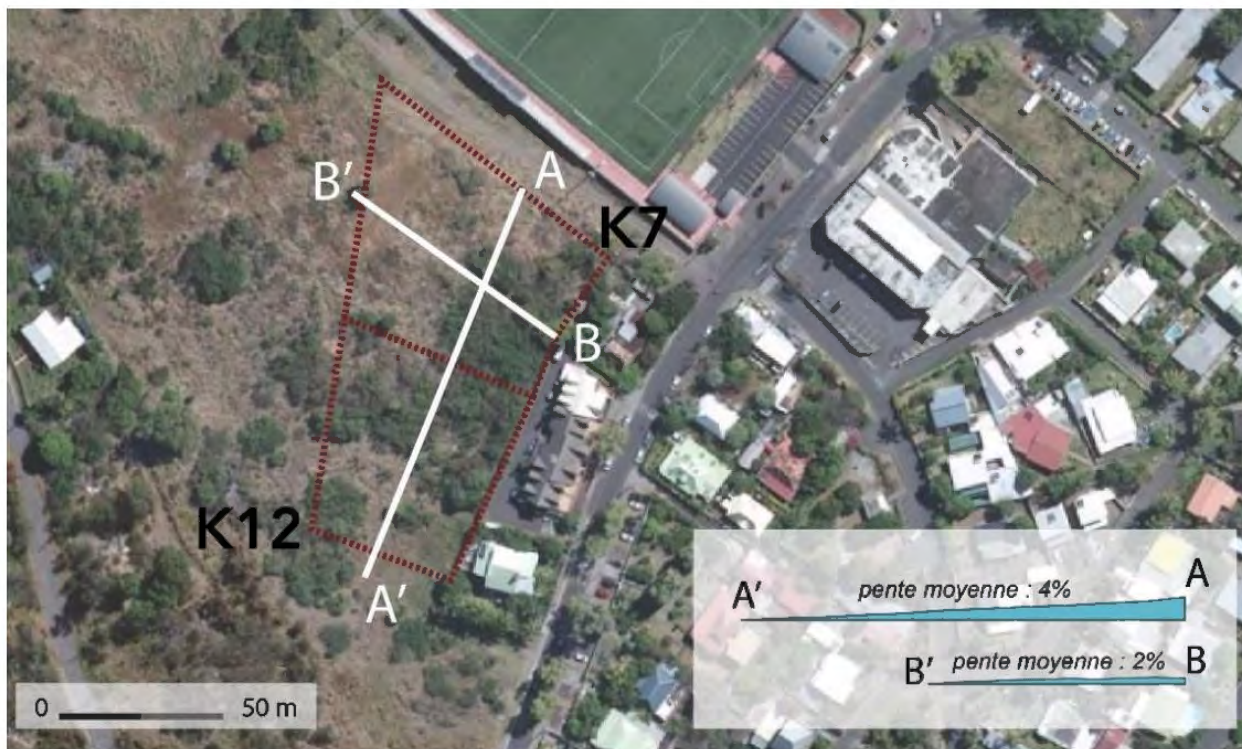


Photo 4 : Future zone de retournement du TCSP et arbres de l'école Pablo Picasso

➤ La topographie

Le site est marqué par une pente dans l'axe Nord/Sud (A-A') en moyenne de 4% mais présente par endroits une pente plus forte de 10%.

En revanche, le dénivelé est faible dans l'axe Ouest/Est (B-B') en présentant une pente moyenne de 2% pouvant atteindre 4% à certains endroits.



➤ Les réseaux

Le projet étant positionné le long de l'Avenue Pasteur, il se trouve à proximité immédiate et sans difficulté de raccordement :

- Réseaux AEP existants
- Poteux et bouches d'incendie
- Réseaux EU et EP
- Réseaux BT en aérien et poste transformateur
- Réseaux téléphoniques en aérien

➤ Les nuisances

L'Avenue Pasteur n'est pas considérée comme bruyante (voie sans classement acoustique), La N1 située à plus de 250 m est classé acoustiquement en catégorie 2, l'avenue du rond-point du Gol est située à plus de 100m est classée en catégorie 3 et l'Avenue Raymond Vergès située à plus de 30m est classée en catégorie 4.



Niveau sonore de référence $L_{Aeq}(6h-22h)$ en dB(A)	Niveau sonore de référence $L_{Aeq}(22h-6h)$ en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	$L > 76$	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	Catégorie 2	250 m
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	Catégorie 3	100 m
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	Catégorie 4	30 m
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	Catégorie 5	10 m

La zone est située à environ 300m de l'usine sucrière du Gol et à environ 500m de la centrale thermique. Ces 2 sites industriels peuvent générer des nuisances olfactives et acoustiques.

Tout comme le stade qui peut être une source de nuisance acoustique.

➤ **La pollution**

La zone n'est pas située dans une zone de pollution spécifique et les 2 sites industriels ne sont pas classés SEVESO.

En l'absence d'un accord amiable sur l'acquisition de toutes les parcelles nécessaires au projet, il s'avère indispensable de recourir à la déclaration d'utilité publique, ces travaux relèvent de l'intérêt général :

- La **responsabilité** de chacun (publique ou privée) est engagée lors de catastrophes naturelles,
- Les **intérêts** individuels privés et publics sont clairement identifiés, en effet les risques de dégradations concernent aussi bien des biens publics que privés,
- Le périmètre d'intervention se déroule sur une **unité cohérente** (entrée de quartier) et donc garanti une mise en œuvre unifiée.

Par la combinaison de ces différents éléments, (responsabilité, intérêts publics et privés, individuels et collectifs, unité cohérente), **la notion d'intérêt général est justifiée**

Article 5 – OCCUPATION DES TERRAINS COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE LA DUP

Les équipements publics s'inscrivant dans le périmètre de la DUP sont situés sur les parcelles référencées cadastralement :

- 000 DE 495
- 000 DE 740
- 000 DE 1245

Les parcelles forment un site de plus de plus 90 000 m², situées le long de l'Avenue Pasteur. Ces trois parcelles ne sont pas sous maîtrise foncière publique, il s'agit d'une propriété de TEREOS. La réalisation des équipements publics ne nécessite pas l'acquisition de la totalité des parcelles, mais uniquement une partie d'une surface minimale de 20 000 m² environ.

Les autres équipements publics sont implantés sur les parcelles référencées cadastralement :

- 000 DE 1629
- 000 DE 1628
- 000 DE 1627

Concernant le prolongement de l'avenue Pasteur vers le collège, les parcelles concernés par la DUP sont référencées cadastralement :

- 000 DE 514
- 000 DE 515

Concernant l'élargissement de la voie piétonne du cœur de Kayamb vers la Rue de Paris, les parcelles concernés par la DUP sont référencées cadastralement :

- 000 DE 1205
- 000 DE 1145

Envoyé en préfecture le 30/12/2022

Reçu en préfecture le 30/12/2022

Publié le



ID : 974-219740149-20221215-DCM144_2022-DE

ANNEXES