

# Enquête Déclaration d'Utilité Publique

## Cessibilité

### Projet d'aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose

## Rapport d'enquête



Monument Commodore-Corbett

Commissaire Enquêtrice  
**Pascale MOULIN**

Arrêté n° 2022 – 644 /SG/SCOPP/BCPE du 7 avril 2022  
Dossier n° E22000004/97  
Enquêtes d'utilité publique et parcellaire



# Sommaire du rapport

*Cette page comporte des hyperliens. Veuillez utiliser la touche CTRL en même temps qu'un Clic de souris pour vous déplacer dans le rapport.*

## A - Présentation du projet

## B - Organisation de l'enquête

1. Désignation de la Commissaire-Enquêtrice
2. Arrêté d'ouverture d'enquête
3. Visite et entretiens
4. Mesures de publicité

## C - Déroulement de l'enquête

1. Permanences
2. Observations du public
3. Clôture des enquêtes
4. Détail du contenu des dossiers

## D - Synthèse des avis du public

## E - Questions au maître d'ouvrage

## F - Réponse du maître d'ouvrage

## G- Analyse des observations

## Liste des annexes

## A - Présentation du projet

La commune de SAINTE ROSE a décidé de réaliser un itinéraire piétonnier de deux kilomètres, facile d'accès permettant, depuis le centre-ville, d'accéder au site de la Marine et de déambuler sur le sentier littoral. Le projet intitulé « Boucle de Sainte-Rose » regroupe différents aménagements :

- reconfiguration du chemin de la Marine (plantations, création de places de stationnement pour les riverains)
- amélioration de l'accès au sentier du littoral dont une portion est intégrée à la Boucle
- rénovation de la placette située devant le port (mise en place de banquettes en pierre et en bois permettant aux visiteurs de se reposer et de contempler l'océan).
- création d'un parking de 89 places dans la partie haute, près du rond-point devant la mairie, afin de libérer l'espace dans la partie littorale (comme à l'Anse des Cascades, les véhicules n'auront plus la possibilité d'accéder au site).
- création d'une boucle routière en bas du chemin de la Marine.

Cette boucle de « retournement » constitue l'objet de l'enquête. Quelques places de parking « dépose minute » et places pour personnes à mobilité réduite seront aménagées dans la boucle. Les véhicules dont les conducteurs souhaitent déposer leurs passagers et les affaires de pique nique près du site, devront donc descendre ce chemin puis remonter se garer sur le parking (sauf personnes à mobilité réduite).

Les véhicules n'accéderont plus au site, le parking « sauvage » actuellement situé en bas du site sera transformé en zone paysagère.



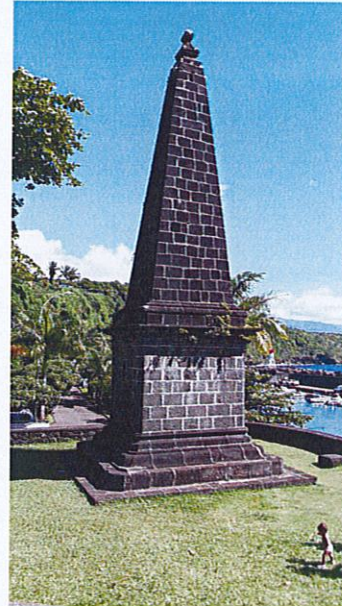
Tracé complet de la Boucle de Sainte-Rose – La boucle de « retournement » se situera sur le site de la Marine, sur la gauche

La ville de Sainte-Rose a été identifiée comme « Portes » et « chemins de découverte » par le Parc National de la Réunion. Le projet se situant dans l'aire d'adhésion du Parc, il doit respecter les préconisations de la charte signée avec cet organisme.

Les travaux sur le chemin de la Marine et le parking ont déjà été réalisés.

La boucle routière n'est pas terminée, la partie qui permettra le retournement des véhicules se trouve en partie sur des terrains communaux mais en partie également sur des terrains privés (parcelles AL 900 et AL 902).

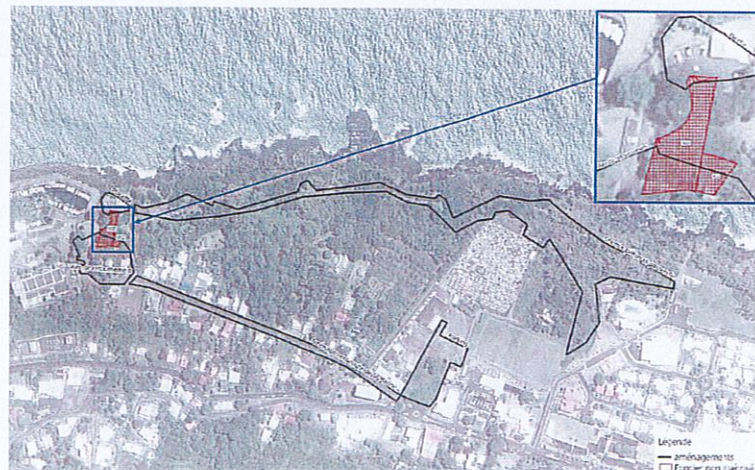
Le site est également situé dans le périmètre « monument historique inscrit » du monument Commodore-Corbett ».



L'objet de l'enquête est donc de déterminer si ce projet doit être déclaré d'utilité publique afin de permettre à la commune de racheter ces deux parcelles (en rouge) et de terminer la boucle de retournement.

Sur ces terrains, un restaurant avec habitation est en construction mais un arrêté interruptif de travaux a été émis par M. VERGOZ, maire de la commune en date du 28 avril 2017.

Un snack, installé sur le domaine public maritime fait l'objet d'une mesure d'expulsion. Le propriétaire de ce snack, M. PINOT est également le propriétaire des parcelles concernées par la DUP.



## Cadre juridique des enquêtes

La procédure de ces enquêtes est régie par les textes suivants :

- code de l'environnement
- code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Articles L.1 à L.132-4 et R.111-1 à R.132-4)
- code général de la propriété des personnes publique et notamment ses articles R.1211-9 et suivants
- Arrêté préfectoral du 7 avril 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, l'ouverture de l'enquête parcellaire et la désignation du Commissaire Enquêteur.

## Contenu du dossier de présentation

Conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier comprend :

- 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 (valeur vénale des parcelles estimée par le Pôle d'évaluation domaniale).

## **B - Organisation de l'enquête**

### **1. Désignation de la Commissaire Enquêtrice**

En application de l'article L.123-5 du code de l'environnement, j'ai déclaré sur l'honneur ne pas être intéressée au projet à titre personnel.

M. Le Préfet de la Réunion m'a désignée le 7 avril 2022, comme commissaire enquêtrice, pour conduire la présente enquête publique préalable au projet d'aménagement de la « Boucle de Sainte-Rose » ainsi que l'enquête parcellaire.

### **2. Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique**

Après contact téléphonique avec Mme NATIVEL du bureau du cadre de vie à la préfecture de la Réunion, afin de convenir des jours et heures de permanences, l'enquête publique préalable à une DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE et l'enquête parcellaire correspondante, ont fait l'objet de l'Arrêté n° 2022 – 644 /SG/SCOPP/BCPE du 7 avril 2022 qui en a précisé toutes les modalités pratiques.

La préfecture a statué dans le cadre de la procédure au Cas par Cas que le projet d'aménagement de la « Boucle de Sainte Rose » n'était pas soumis à une évaluation environnementale. La liste des propriétaires concernés par l'expropriation ayant pu être établie, les deux enquêtes sont menées conjointement.

### **3. Visite de terrain**

Le dossier m'ayant été transmis par voie électronique précédemment, j'ai rencontré le 4 avril 2022 à 14 heures, M. Michel VERGOZ, maire de la commune de Sainte-Rose ainsi que M. Hary ROBERT, Directeur de Cabinet et M. Idriss DARY, Responsable du Service Aménagement.

M. VERGOZ a présenté son projet d'aménagement, la « Boucle de Sainte-Rose » qui s'inscrit dans une démarche générale de mise en valeur touristique intitulée « Le pays créole » qui s'articule autour de trois grands thèmes : les cases typiques du village, le volcan, le littoral.

M. VERGOZ explique que ce projet est en gestation depuis très longtemps et que les terrains situés dans la partie basse du chemin de la Marine (parmi lesquelles les parcelles AL 900 et AL 902), nécessaires aux aménagements prévus, ont été acquis par la commune le 16 mai 2000. Il détaille ensuite l'historique des événements qui ont abouti à la cession de ces deux parcelles à un particulier, cession réalisée à un prix qu'il considère « très bas », au cours de la mandature du précédent maire. M. VERGOZ considère que cette vente est entachée d'irrégularité.

J'ai ensuite fait une visite à M. DARY sur le site de la Marine. J'ai pu situer les parcelles AL 900 et AL 902 ainsi que le bâtiment en construction sur ces parcelles. J'ai visualisé le tracé de la boucle, une moitié existant déjà (partie ancienne du chemin de la Marine) ainsi que l'arrivée et le départ de la moitié restant à aménager.

#### **4. Mesures de publicité**

Les mesures de publicité ont été respectées :

- affichage de l'avis et de l'arrêté d'enquête à la mairie (vérification faite le 22 avril)
- publication des avis d'enquêtes dans le Journal de l'île de la Réunion et le QUOTIDIEN de la Réunion les 20 avril (soit 10 jours avant le début de l'enquête) et 2 mai 2022 (soit le premier jour de l'enquête)
- envoi des lettres recommandées avec avis de réception aux propriétaires. Mme PINOT n'a pas retiré la lettre qui lui a été adressée, ayant eu connaissance de sa teneur par celle reçue par son époux. Elle a déposé une observation sur le registre parcellaire pendant une des permanences.

### **C – Déroulement de l'enquête**

#### **1. Permanences**

Les enquêtes se sont déroulées conjointement du 2 mai au 18 mai 2022 à la mairie de Sainte-Rose, sans incident ; le lieu de permanence, bien situé et aménagé, permettait une consultation des documents dans de bonnes conditions.

Trois permanences ont été organisées :

- le 2 mai 2022 de 13 h 00 à 16 h 00
- le 10 mai 2022 de 9 h 00 à 12 h 00
- le 18 mai 2022 de 13 h 00 à 16 h 00

Permanence du 2 mai : 3 personnes sont venues prendre connaissance du dossier mais n'ont pas souhaité écrire dans les registres.

Permanence du 10 mai : les deux propriétaires ont déposé une contribution dans le registre parcellaire et 17 personnes dans le registre DUP.

Permanence du 18 mai :

- ① DUP : 21 personnes ont déposé une contribution dans le registre DUP et 15 personnes ont déposé un courrier
- ① Parcellaire : le propriétaire a déposé un dossier de 46 pages (signé par 40 personnes) .

*Ce dossier (Observations d'un collectif d'usagers) comporte des contributions émanant de nombreuses personnes et pas seulement des propriétaires. Il doit par conséquent être versé au registre de l'enquête DUP et non parcellaire. J'ai donc inclus ces observations dans la partie DUP.*

La coopération avec le service aménagement de la commune de Sainte-Rose, pendant toute la durée de l'enquête a été excellente.

## 2. Observations du public

Bilan de la participation du public pour **l'enquête DUP** : 53 contributions au total (registre, courrier déposé à la permanence, dossier d'un collectif d'usagers signé par 40 personnes). Le nombre total des personnes s'étant exprimées est donc de 93, mais les noms de 5 personnes apparaissent à la fois sur le registre et sur le document du collectif. Le nombre 87 a donc été retenu pour la répartition des avis.

Bilan de la participation des propriétaires pour **l'enquête parcellaire** : 2 contributions des propriétaires - une contribution de M. Frédéric PINOT, une contribution de Mme Marie Clara PINOT

## 3. Clôture des enquêtes

Les registres d'enquête DUP et parcellaire ont été clôturés par M. le Maire à la fin de la permanence du 18 mai à 16 heures.

## 4. Détail du contenu des dossiers reçus lors des permanences

### Détail du contenu du dossier du collectif d'usagers

Ce document de 46 pages contient :

- ✓ 13 observations de longueur variable contestant le projet d'aménagement (pages 1 à 12)
- ✓ 4 propositions alternatives d'aménagement pour la boucle de retournement avec schémas (pages 13 à 19)
- ① les jugements rendus en 2008 dans le cadre d'une action en justice intentée par M. Michel VERGOZ (jugement en référé et jugement du tribunal administratif) contre la vente des parcelles AL 900 et AL 902, décidée par la commune sous la mandature de M. Bruno MAMINDY-PAJANY
- ① Le compte rendu d'une délibération du Conseil Municipal datant de février 2022. La délibération porte sur l'entrée de la commune dans le capital de la SPL MARAINA. Celle-ci a pour mandat d'étude l'aménagement et la sécurisation du site de la Marine.
- ① des articles de journaux (pages 32 à 39) relatifs à la boucle de Sainte-Rose
- ① 2 pages de « pétition » portant au total 40 signatures (pages 40 et 41)
- ① les cartes d'identité de M. Frédéric PINOT, Mme Marie Clara LOUISO épouse PINOT (propriétaires des parcelles concernées) et de Mme Marcella PINOT (pages 42 à 46).

## Détail du contenu du courrier de M. Michel VERGOZ

Un courrier a été déposé au nom de M. Michel VERGOZ, en sa qualité de simple citoyen de la commune. (courrier 15 joint). Il contient :

- ① une lettre détaillant les événements administratifs ayant abouti à la vente, par la commune, des parcelles AL 900 et AL 902
- ① le procès-verbal des délibérations de la commune de Sainte-Rose du 7 novembre 2007 par lequel le maire M. Bruno MAMINDY-PAJANY) est autorisé à vendre les parcelles AL 900 et AL 902 au prix de **15 000 €** euros (annexe 1)
- ① le procès verbal de la modification du parcellaire cadastral en date du 7 novembre 2007 (annexe 2)
- ① les 2 avis du Domaine estimant le coût des parcelles datés l'un du 4 décembre 2006 (**5 000 €**), le 2<sup>e</sup> du 7 décembre 2006 (**15 000 €**) (annexe 3)
- ① les 2 avis des Bâtiments de France concernant la construction du restaurant de M. PINOT sur les parcelles concernées par l'enquête. Un avis **défavorable** est émis le 7 décembre 2012 ; un avis **favorable** est émis le 24 janvier 2013 (annexe 4)
- ① des photos du site de la Marine avant destruction des toilettes publiques, du box des pêcheurs, et du club de plongée existant avant la vente – un extrait du permis de construire accordé à M. PINOT avec plan en 3 dimensions du futur restaurant (annexe 5)

## **D – Synthèse des avis du public**

La rédaction d'un procès verbal de synthèse ne s'impose pas dans le cadre d'une enquête pour expropriation, cependant il importe de communiquer au maître d'ouvrage les remarques et préoccupations de ses administrés pour lui permettre de leur donner réponse.

### **Enquête Déclaration d'Utilité Publique**

87 personnes se sont exprimées.

#### **1) Opposition à l'expropriation**

53 personnes s'opposent à l'expropriation. Les observations étant nombreuses et parfois très longues, je les ai résumées, synthétisées et présentées ci-dessous regroupées par thème. Beaucoup de remarques ont été exprimées plusieurs fois. Dans la mesure du possible, j'ai repris les formulations telles qu'elles ont été écrites et dans ce cas, elles paraissent entre guillemets.

##### **a) Observations du public sur la qualité du dossier**

1. le dossier soumis à l'enquête publique est jugé confus et imprécis (57 parcelles impactées par une expropriation alors que 2 parcelles seulement sont réellement concernées). Il manque de substance sur l'intérêt général et son utilité publique. « Le dossier n'est pas pédagogique, il manque de précisions, de clarté et de visibilité. Il présente des documents qui ne sont pas en lien avec le projet final soumis à l'enquête publique »
2. une incohérence entre le dossier de présentation et l'arrêté d'enquête concernant les dates d'affichage est soulignée : « 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête » dans le dossier de présentation, « 8 jours au moins avant... » dans l'arrêté



3. « la justification du caractère d'utilité publique du projet est donnée à la page 30 : une seule page consacré à ce point le plus important. La justification ne répond pas aux 3 conditions fixées par la loi (le projet est réellement justifié..., le projet ne peut pas être évité..., l'atteinte au droit de propriété n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi... »
4. l'annexe 8 - Permis d'aménager - n'est pas signée
5. « la convention de délégation de gestion du domaine de l'État notamment de la parcelle AL 322 n'est pas jointe au dossier... L'absence de ce document essentiel prive le public d'une analyse circonstanciée de la situation réelle foncière »

#### **b) Observations du public sur le déroulement de l'enquête**

1. peu de publicité : l'avis d'enquête a été affiché en mairie seulement
2. caméras dans la salle de réception du public, est-ce légal ?
3. agent de la mairie présent près de l'entrée de la salle de permanence, « a filmé discrètement les personnes venues faire leurs observations »
4. consultation du dossier difficile en dehors des heures de permanence : « impossible de disposer d'un plan de travail approprié pour déployer les plans »

#### **c) Observations du public sur l'intérêt général**

1. « faire une boucle de retournement pour les véhicules ne constitue pas un grand projet nécessitant une déclaration d'utilité publique »
2. plusieurs fois des doutes sur l'intérêt touristique, culturel et économique sont exprimés
3. pourquoi exclure le(s) restaurant(s) du bord de mer ? les touristes ont besoin de se restaurer, pas de boxes commerciaux non plus
4. certains évoquent une « vengeance personnelle pour permettre au Maire de se débarrasser des occupants du snack qui sont également les propriétaires des parcelles AL 900 et AL 902 » ; « opération visant à nuire exclusivement à une personne privée – c'est un abus de pouvoir »
5. d'autres estiment que « c'est vraiment de l'argent jeté par les fenêtres ce projet. Il suffit d'aménager l'existant... Il suffit juste de faire une aire de retournement au fond avec des parkings »

#### **d) Observations du public sur les aspects financiers**

1. le coût des travaux n'est pas indiqué, seul figure le prix du terrain estimé par les domaines. « On ne peut pas estimer son intérêt par rapport au coût pour la collectivité ». « Le projet est très sous estimé financièrement »
2. le montant de l'indemnisation des propriétaires n'a pas été révisé depuis l'estimation de 2019
3. « aucun chiffrage pour apprécier le ratio Investissement/Retombées du projet » « c'est une gabegie financière »
4. « l'expropriation est une procédure longue et coûteuse, sans garantie de bonne fin » ;
5. l'argent pourrait être utilisé à d'autres fins (éducation, rénovation piscine, construction de logements)

6. coût des travaux et entretien (2 933 717,39 €) : ces 2 postes devraient être clairement séparés
7. « Quel est le budget pour sécuriser la maison située au centre de la boucle ? »
8. quel est le budget des travaux pour la boucle de retournement, pour l'aménagement de la marine ? Pour l'entretien ?
9. quel est le budget consacré par la commune à l'étude faite par la société SUEZ CONSULTING ? Au bureau d'étude SPL MARAINA ?
10. « l'indemnisation est sous-estimée au regard de l'avancement des travaux de construction (60 % réalisés) sur les parcelles AL 900 et AL 902 »
11. frais engagés par le(s) artisan(s) pour la construction du restaurant sur les parcelles AL 900 et AL 902 ? Qu'en sera-t-il ?
12. coût de la prise en compte des préconisations du CNDPS (avis du 11 mai 2021 – annexe 7 du dossier de présentation du projet)
13. « le besoin en surface pour la boucle de retournement est de 378 m<sup>2</sup> sur les parcelles AL 900 et AL 902, soit 45 % de la surface des terrains (page 8 du rapport de présentation). L'expropriation porte néanmoins sur la totalité du foncier, soit 839 m<sup>2</sup>. Le coût du projet s'en trouve naturellement augmenté »

**e) Observations du public sur la position et le tracé de la boucle de retournement**

1. la commune dispose des parcelles AL 109, AL 903, AL 649, AL 901 et AL 899 plus la gestion de la parcelle AL 322. Elle pourrait aménager la boucle de retournement sans expropriation
2. « Pourquoi la boucle passe-t-elle dans le bâtiment en construction et pas sur les espaces non construits ? »
3. boucle de retournement trop « étriquée », va poser des problèmes de circulation, passage impossible pour les bus, les professionnels de la mer, les véhicules de secours...
4. la station de relèvement des eaux usées pourrait-elle être déplacée ? « Elle est en panne depuis 3 mois »
5. insuffisance du nombre de places de parking « dépose-minute » et personnes à mobilité réduite ; « qui va faire la police les jours de grande affluence ? »
6. « absence de trottoirs ; dangereux pour les piétons »
7. pourquoi conserver la maison au centre de la boucle : aucun caractère particulier, risque de conflits entre propriétaires et visiteurs. Elle va subir des nuisances (odeurs, vols potentiels, trafic à toute heure)
8. « les parcelles au centre de la boucle doivent revenir à la commune comme les parcelles AL 900 et AL 902. Il y a une inégalité de traitement insupportable »
9. limites de propriété : « sur le plan, la parcelle AL 902 doit avoir une emprise pour le projet bien supérieur au 99 m<sup>2</sup> indiqué page 8 » du dossier de présentation. Les travaux envisagés de sécurisation de la maison sur les parcelles 848 et 849 vont au-delà des limites des parcelles
10. aucune autre alternative au tracé présenté n'est proposée dans le dossier de présentation.

**f) Observations du public sur le chemin de la Marine**

1. « le chemin de la Marine a été réduit en largeur avec des places de stationnement pour les riverains directement sur la chaussée, chaussée rétrécie à partager entre voitures, professionnels de la mer, piétons, vélos et riverains. Qui est prioritaire ? Aucun trottoir pour protéger les

piétons et les enfants des riverains... ». « La boucle de retournement, avec une circonférence très limitée, ne permettra pas de fluidifier la circulation à l'intérieur de la boucle. »

2. « quel est le plan de secours (incendie, noyade, accident, etc) sur ce trajet »
3. « un autocar ne peut raisonnablement emprunter le chemin de la Marine actuellement. De plus, l'accès au parking du rond-point de la RN2 et du chemin de la Marine ne peut recevoir un autocar compte tenu du sens de circulation sur ce parking (angle serré sur la droite)»
4. « absence de trottoirs, chemin dangereux pour les piétons »
5. concernant les réseaux, « aucune canalisation, aucune fibre n'a été installée »
6. Le Directeur de Cabinet de la mairie « a acquis plusieurs terrains sur le chemin de la Marine. Pourquoi ces terrains n'ont-ils pas été préemptés pour constituer une réserve foncière stratégique en prévision des aménagements ? » « ces acquisitions ont fait l'objet d'une exploitation en location saisonnière et restaurant/traiteur... Est-ce normal, n'y a-t-il pas conflit d'intérêt » ?

#### **g) Observations du public sur le sentier du littoral**

1. « Où en est la construction des 2 passerelles de 24 et 36 m de longueur pour le franchissement de la ravine Parisse et d'un autre thalweg ? »
2. le sentier n'est pas sécurisé, il est dangereux surtout par temps de pluie
3. l'accès au sentier n'est pas signalé sur le grand parking situé à proximité de la piscine. « Les visiteurs peuvent venir découvrir le littoral de ce côté à pied » ce qui permettrait de « faire l'économie d'une boucle de retournement »

#### **h) Autres observations du public**

1. Si destruction du restaurant en cours de construction, perte de l'outil de travail pour la famille des propriétaires qui exploite actuellement le snack implanté en bord de mer. Celui-ci doit être prochainement détruit (mesure d'expulsion)
2. Il n'y a pas eu de concertation avec la population, les riverains, les professionnels avant l'enquête. «le maire ne veut procéder qu'à sa manière »
3. Le projet a-t-il fait l'objet d'un avis des Architectes des Bâtiments de France, comme pour le restaurant en construction ?
4. Actuellement, aucun entretien, aucune commodité sur le site (bancs, poubelles, toilettes), monument Corbett à l'abandon, aucune information historique ou culturelle
5. demande de communication de la délégation de gestion du domaine de l'État sur la parcelle AL 322
6. « campagne de presse par M. le Maire avant l'ouverture de l'enquête publique » (articles joints au dossier pages 32 à 39)
7. « pourquoi une enquête si tardive alors que le projet est déjà en grande partie réalisé ? »
8. « Le phasage du projet n'est pas clair ». « Aucune information sur le calendrier des travaux »

De nombreuses contributions portent sur des éléments très éloignés de l'objet de l'enquête : stade, piscine, gymnase, éclairage, bâtiment de l'ECLAT, bassin d'eau de mer pour la baignade, pratique de la pêche, salle Yves Montand, restaurant à La Cayenne, camping, Anse des Cascades, Port Caron ou Quai La Rose, sentier des pêcheurs. Je ne les ai pas repris dans cette synthèse, ils peuvent être consultés dans les pages 4 à 8 du dossier du collectif d'utilisateurs.

## **2) Accord pour l'expropriation**

31 personnes sont favorables au projet présenté par la commune et/ou souhaitent le retour de ces parcelles dans le domaine public (et donc sont clairement ou implicitement d'accord pour l'expropriation) dont 10 personnes s'insurgent du prix dérisoire auquel les parcelles AL 900 et AL 902 ont été vendues en 2009 (3 mettent en avant l'absence de publicité au moment de la vente et 4 auraient souhaité acheter ces terrains à cette époque).

Les arguments avancés par le public en faveur de l'expropriation sont listés ci-dessous.

### **a) Conservation et amélioration de l'environnement naturel arboré**

1. « je souhaiterais qu'on garde le site dans son authenticité à l'état naturel. Préservons nos littoraux, nos agricultures, notre volcan », « notre patrimoine » ;
2. « il faut garder le site le plus « nature » possible ».
3. cet aménagement va permettre de développer les activités de plein air (dont les pique-nique)

### **b) Attachement au bien collectif**

1. « je souhaite que la commune reprenne ce qui lui revient » « Arrêtons de brader nos territoires à des prix dérisoires »
2. « je ne suis pas d'accord pour qu'on place un bâtiment sur le patrimoine qui appartient à toute la population » « La Marine... appartient à tous les Saint-Rosiens »

### **c) Renforcement de l'intérêt touristique et économique**

1. « le développement économique et touristique de la commune de Sainte-Rose dépend de ces « vitrines »
2. « ce projet va attirer de plus en plus de touristes »
3. « mise en valeur des ressources » naturelles, valeur ajoutée pour la commune »
4. « permettra l'embauche de personnes dans le domaine touristique »

### **d) Renforcement de l'intérêt historique et économique**

L'intérêt historique est signalé par 9 personnes

### **e) Beauté des Paysages**

« le port n'est pas joli avec ce restaurant plus haut, on ne voit pas la mer » (*la personne parle sans doute du snack menacé d'expulsion*)

## **3) Sans opinion concernant l'expropriation**

**a) 3 personnes s'insurgent du prix dérisoire** auquel les parcelles AL 900 et AL 902 ont été vendues (le 8 avril 2009 au moment de la mandature de M. Bruno MAMINDY-PAJANY) mais ne se prononcent pas sur la nécessité de l'expropriation

**b) L'association Rivages et Patrimoine pointe l'importance historique du lieu** avec rappel de faits remontant au XVIII<sup>e</sup> siècle . Sa conclusion : « Le site gagnerait à être préservé pour des activités dédiées à la connaissance d'un passé intimement lié à l'histoire de la ville ». Elle ne se prononce pas sur la nécessité de l'expropriation.

## D – Registre enquête parcellaire

Mme Marie Clara PINOT conteste le bien-fondé de l'expropriation en arguant du fait qu'un restaurant est nécessaire sur ce site si on veut attirer les touristes (« viendront-ils à la Marine pour consommer des barquettes ? »). Le site n'est pas entretenu, entretien pourtant indispensable « avant tout investissement coûteux sans réel impact sur la fréquentation ».

M. Frédéric PINOT conteste le bien-fondé de l'expropriation totale des parcelles. « Les aménagements ne portent que sur une partie des surfaces... Pourquoi dès lors faire une expropriation entière .... Cela coûte inutilement de l'argent à la commune et aux citoyens ». Il trouve également « choquant et étonnant de conserver une maison d'habitation dans la boucle de retournement ». Pourquoi cette parcelle n'est-elle pas expropriée également puisque « située sur un foncier stratégique » ?

La copie de l'ensemble des observations est jointe en annexe.

## E – Questions de la commissaire enquêtrice au maître d'ouvrage

1. Tracé de la boucle : d'autres scénarii ont-ils été étudiés ?
2. Après étude des propositions d'aménagement du collectif de citoyens (pages 16 à 19), pouvez-vous préciser en quoi elles sont inadéquates ?
3. La circulation des véhicules et des piétons sur la même voie (chemin de la Marine et boucle de retournement) risque de poser des problèmes de fluidité et un danger pour les piétons. Quelles mesures avez-vous prévues pour résoudre ces difficultés ?
4. Quelle est la justification de l'éloignement des bars et restaurants du bord de mer ?
5. À quelle distance de la mer, les infrastructures prévues (hôtel et restaurant) seront-elles implantées ?
6. Je vous prie de bien vouloir me fournir le compte rendu de la réunion de concertation préalable à la boucle du centre (décembre 2020 ?)

J'ai également préparé à destination du maître d'ouvrage un tableau Excel (annexe reprenant en résumé toutes les observations et questions du public et prévoyant une colonne pour les réponses (4 pages). La commune n'a pas souhaité répondre point par point mais elle a répondu à toutes les questions posées par la commissaire enquêtrice, tout en précisant qu'elle n'y était pas tenue.

## F – Réponse du maître d'ouvrage

### Tracé de la boucle : d'autres scénarii ont-ils été étudiés ?

Au préalable, il importe de rappeler que la collectivité bénéficiaire de l'expropriation n'a pas l'obligation « d'envisager tous les projets éventuellement susceptibles de répondre à l'intérêt général recherché » (CE, 25 mars 1994, Lenormand et Pillieux, n°124545 ; CAA Lyon, 10 janv. 2005, n° 03LY01098, Min. Int. C/ Assoc. Information Ecologie, Coll. Territoriales – Inter-communalité 2005, n° 41, obs. L. Erstein ; CAA Paris, 22 juin 2017, n° 15PA00378, Blondelot).

Les collectivités expropriantes n'ont donc pas l'obligation d'étudier d'autres scénarii.

Ceci étant précisé, concernant le parti retenu pour l'aménagement de la boucle du centre, il convient de relever que ce dernier résulte des études suivantes qui ont notamment tenu compte des contraintes réglementaires inhérentes au littoral de Sainte-Rose :

- ① **La première étude a été commandée en 1997 par la ville de Sainte-Rose**, dans le cadre du Schéma Directeur du Centre-Ville de la commune. Le schéma défini lors de cette étude a été repris pour le projet de « boucle du centre », avec quelques modifications, dont les principales sont les suivantes :

- la partie littorale est exclusivement piétonne ;

En effet, cet espace se situe en ZALM (zone d'aménagement liée à la Mer) et surtout pour une portion importante en ERL (Espaces Remarquable du Littoral), espace pour lequel le principe d'interdiction de construire prévaut.

En outre, le sentier littoral sera accessible aux personnes à mobilité réduite sauf pour les zones à fortes pentes et les ravines.

- Le Chemin de la Marine propose une circulation mixte à double sens, avec la création d'une boucle de retournement et d'un dépose minute.

Cette structuration est nécessaire pour permettre un accès au plus grand nombre.

En effet, elle permet notamment aux personnes à mobilité réduite de rejoindre directement et facilement le front de mer. Les véhicules pourront déposer les personnes à proximité et revenir se garer au grand parking d'accueil de 89 places situé à l'entrée du chemin de la Marine.

En outre, l'aire de retournement et le dépose minute doivent être situés à proximité immédiate du front de mer et ne peuvent donc être réalisés en ELR mais seulement dans la ZALM. Leur localisation répond donc à des contraintes de réglementation des sols et d'accessibilité des personnes.

- ① **La seconde étude a été validée en 2008 par la CIREST** : il s'agissait d'une étude de faisabilité pour une zone d'activité économique à vocation touristique sur le secteur de la Marine.

L'étude a été réalisée en octobre 2010.

- ① **Enfin, en 2014, une étude de maîtrise d'œuvre (phase avant-projet) a été effectuée sur la base du Schéma Directeur précité de 1997**. Par la suite, la mission de la maîtrise d'œuvre a été lancée en 2016. Les objectifs de cette mission étaient notamment :

- la remise en état du site,
- la restauration écologique avec la démolition d'un bâtiment existant (actuel snack),
- la construction d'un bâtiment commercial avec des sanitaires,
- la structuration des circulations et des stationnements.

Ces études ont permis de définir le projet d'aménagement du site de la marine dont la réalisation nécessite le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique.

**Arrêté de désapprobation de l'aménagement d'intérêt collectif (articles 16-2 & 17) pour les motifs précités et non les motifs énoncés.**

Il importe de relever que le code de l'expropriation ne fait pas obligation aux auteurs de projet de faire figurer, parmi les partis retenus, les propositions émanant de tiers (CE, 3 nov. 1997, n° 160438, Comité intercommunal de défense site Pont-du-Gard).

La collectivité bénéficiaire de l'expropriation n'a pas à « mentionner au dossier les projets qui, d'une part, auraient été élaborés en dehors d'elle et qui, d'autre part, n'auraient pas fait l'objet d'une étude par ses soins » (CE, 17 juin 1983, n° 31209, Cne Montfort et a. – CE, 24 oct. 1984, min. Temps libre c/ SCI Domaine de Sermaize : Lebon, p. 336).

De même, il importe de relever que lors de la réunion de concertation avec le public en date du 22 novembre 2019, réalisée avec la participation de 120 personnes, sur un échange exhaustif à propos de « La Boucle du Centre » et tous les projets s'y rattachant, aucun des instigateurs du collectif n'y a participé.

**La circulation des véhicules et des piétons sur la même voie (chemin de la Marine et boucle de retournement) risque de poser des problèmes de fluidité et un danger pour les piétons. Quelles mesures avez-vous prévues pour résoudre ces difficultés ?**

Le chemin de la Marine est une ZONE 30 et les espaces de stationnement ont été étudiés, créés (en concertation avec le paysagiste conseil de l'État à la DEAL) pour précisément ralentir les véhicules et démontrer que la voiture « n'est pas la bienvenue ».

Il s'agit d'un parti délibérément pris.

Par ailleurs, un parking d'accueil de 89 places a été créé (sur une parcelle acquise en 2019 par expropriation simplifiée – procédure d'abandon manifeste) à l'entrée du chemin de la Marine pour inciter les gens à s'y rendre à pied, comme expliqué précédemment.

**Quelle est la justification de l'éloignement des bars et restaurants du bord de mer ?**

L'objectif de ce projet est de préserver le littoral de la commune de Sainte-Rose. C'est pourquoi l'accès des voitures est limité et les constructions sont éloignées. Le littoral ne sera accessible qu'aux piétons pour la découverte d'une des « 7 vitrines » de la façade maritime du territoire de « Pays des Laves® »

Il s'agit de préserver l'aspect naturel, patrimonial et historique des lieux et de les rendre accessibles au plus grand nombre par une découverte piétonne.

Force est d'insister sur le fait qu'il n'y a pas de volonté particulière d'éloigner les restaurants et bars mais une volonté générale de préserver le littoral.

En outre, la zone d'aménagement comprendra un lieu d'accueil pour les loisirs familiaux (promenade aménagée, aire de pique-niques) comme le préconise le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) afin de préserver et mettre en valeur le littoral.

Plus précisément, s'agissant du snack se trouvant actuellement sur la zone de la Marine à l'intérieur de la zone des cinquante pas géométriques, zone qui fait partie du domaine public maritime (DPM), cette construction, à cheval sur les parcelles AL 899 et AL 322, doit faire l'objet d'un référé toutes mesures utiles pour l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre.

La construction se trouve être sur le domaine de la Commune.

**Quelle est la liste des infrastructures prévues (notamment restaurants) implantées ?**

Les infrastructures prévues seront implantées en accord avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et notamment la partie correspondante au schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Le Plan Local d'Urbanisme, dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vient mettre en avant la valorisation du littoral du centre-ville par l'intégration environnementale des aménagements.

Sur cette zone, il faut donc veiller à maintenir la vue et les perspectives d'accès vers le bord de mer et seule la vocation d'hébergement touristique est autorisée.

Les parcelles AL 899 et AL 322 étant situées dans la zone des cinquante pas géométriques, il faut veiller à respecter les prescriptions du PLU.

### **Fournir le compte rendu de la réunion de concertation préalable à la boucle du centre**

Une réunion a été organisée le 22 novembre 2019 avec les administrés (Habitants, professionnels, acteurs économiques, associations...) pour aborder et discuter de tous les futurs projets du centre-ville «rattachés» à celui de la « boucle du centre ». 120 personnes étaient présentes lors de cette réunion qui s'est tenue dans la salle « Yves Montand ».

L'objectif de cette réunion était de décliner l'importance du projet de « Boucle du Centre », longue de 2 km, situé à l'entrée de la Ville.

Les projets présentés étaient les suivants :

- « La boucle du Centre »,
- réalisation d'un parking d'accueil de 89 places en plein centre, entrée chemin de la Marine,
- l'aménagement de la RN2 au centre Ville (pénétrante urbaine),
- le parking atelier nautique,
- Réhabilitation de l'Église du centre et de son clocher,
- Réhabilitation de l'Hôtel de Ville,
- Terrain synthétique,
- la construction du centre commercial,
- la construction du nouveau gymnase,
- la construction de 53 logements,
- l'agrandissement du cimetière,
- la base nautique,
- et réhabilitation du Port et abri-pêche de la Marine.

## **G – Analyse des observations**

### **Analyse des observations publiques**

Comme il apparaît dans la synthèse, les observations du public ont été nombreuses à la fois dans les registres et par le dépôt du dossier du collectif des citoyens.

Seules, trois personnes ainsi que l'association « Rivages et Patrimoine » ont fait des observations mais ne se prononcent pas sur le bien-fondé de l'expropriation.

Les autres avis sont très tranchés et les observations des personnes opposées au projet sont souvent très négatives, tant sur la qualité du dossier de présentation, jugé confus, et les mesures de publicité que sur le projet lui-même. Certaines contributions ont porté sur des éléments non liés directement à l'enquête, de nombreux administrés ayant trouvé, pendant celle-ci, l'occasion de s'exprimer sur les sujets qui leur tenaient à cœur.



Les opposants se sont exprimés fortement et longuement contre l'expropriation pour les raisons suivantes :

- Par solidarité avec les propriétaires, M. et Mme PINOT, qui vont perdre le snack situé sur le domaine maritime et le restaurant (avec habitation) dont la construction est en cours (mais interrompue)

*Il faut noter que M. et Mme PINOT vont être indemnisés. L'estimation des domaines pour le terrain s'élève à 129 000 €, soit plus de 8 fois le prix payé en 2009. À cette somme, s'ajoutent les indemnités versées en contre-partie de la construction partielle du bâtiment.*

- Ils pensent qu'un restaurant et d'autres infrastructures commerciales sont nécessaires pour attirer les touristes

*Le projet n'est pas encore complètement finalisé et un restaurant devrait voir le jour à un autre emplacement qui n'est pas encore défini par la commune.*

- Le parking leur paraît trop éloigné et ni les Saint-Rosiens, ni les touristes ne feront l'effort de marche nécessaire.

*C'est pourtant l'objectif de la commune d'éloigner les voitures du site.*

- À leur avis, le site pourrait être réaménagé et mis en valeur sans supprimer le parking près de la mer.

*La volonté exprimée par l'équipe municipale est d'éloigner les véhicules.*

- Si le scénario du parking en haut du chemin de la Marine est absolument nécessaire, les opposants proposent plusieurs scénarii qui placent la boucle de retournement plus haut, soit au-delà du restaurant en construction,

*Mais ce tracé rapproche les véhicules du bord de mer, du monument Commodore Corbett et de la placette qui sera aménagée pour profiter de la vue sur la mer.*

Les personnes favorables au projet, comme souvent moins nombreuses que les opposants, souhaitent que le site devienne un lieu arboré. Elles sont attachées à leur patrimoine (paysager, culturel) et au bien collectif (les parcelles concernées faisaient partie des terrains communaux avant 2009).

Le sentiment que le projet entraînera un développement touristique et économique est très présent. L'intérêt historique est souvent rappelé.

#### **Analyse des observations de M. VERGOZ, en tant que maire et citoyen**

M. VERGOZ, maire de Sainte-Rose, lors de l'entretien préalable et dans le courrier déposé au cours d'une permanence, a insisté sur le fait que les terrains concernés ont été acquis en mai 2000 par la commune puis revendus par l'ancien maire à un prix jugé « très bas » par le maire actuel sans respecter la procédure de désaffectation prévue pour ces biens. Le prix (17 € le m<sup>2</sup>, soit un total de 15 000 € pour les 2 parcelles) correspond au prix payé par la commune 9 ans plus tôt.

#### **Analyse des réponses de la commune aux questions posées par le public et par la commission d'enquête de l'ISL, le procès-verbal de synthèse**

Le maître d'ouvrage a répondu à mes questions mais n'a pas souhaité répondre aux questions et remarques du public rassemblées dans un tableau synthétique annexé au procès-verbal de synthèse.

- Boucle de retournement : autres scénarii et propositions de tracé du collectif d'usagers

La commune rappelle que « La collectivité n'a pas l'obligation d'envisager tous les projets éventuellement susceptibles de répondre à l'intérêt général recherché ».

Elle détaille l'historique des études réalisées pour la mise en œuvre du projet et les raisons de l'implantation retenue. Il en ressort que ses marges de marge de manœuvre semblent être réduites en raison de la configuration des terrains et du classement de ceux-ci (Zone d'Aménagement Lié à la Mer et Espace Remarquable du Littoral), bien que cela ne soit pas clairement exprimé.

- Circulation des véhicules et des piétons sur la même voie

Actuellement, de nombreux véhicules empruntent le chemin de la Marine puisqu'il est possible d'utiliser le parking « sauvage » en bas du site. Après réaménagement, le nombre d'automobiles descendant le chemin devrait être réduit et la cohabitation avec les piétons et les vélos plus facile. L'objectif est de dissuader les visiteurs de descendre à la Marine en voiture, c'est un « parti pris » de la part des porteurs du projet. L'objectif de cet aménagement de la zone du bord de mer est d'être suffisamment attractif pour inciter le public à faire cet effort.

- Éloignement des bars et restaurant du bord de mer et distance des infrastructures prévues (hôtel et restaurant)

La commune affirme qu'il n'y a pas de volonté d'éloigner les infrastructures du bord de mer, mais une volonté générale de préserver le littoral.

- Compte rendu de la réunion de concertation (2 novembre 2019)

Cette réunion n'ayant pas fait l'objet d'un compte rendu, le maître d'ouvrage présente seulement les grandes lignes du projet d'aménagement de Sainte-Rose, présentées à cette occasion.

le 12 juin 2022.

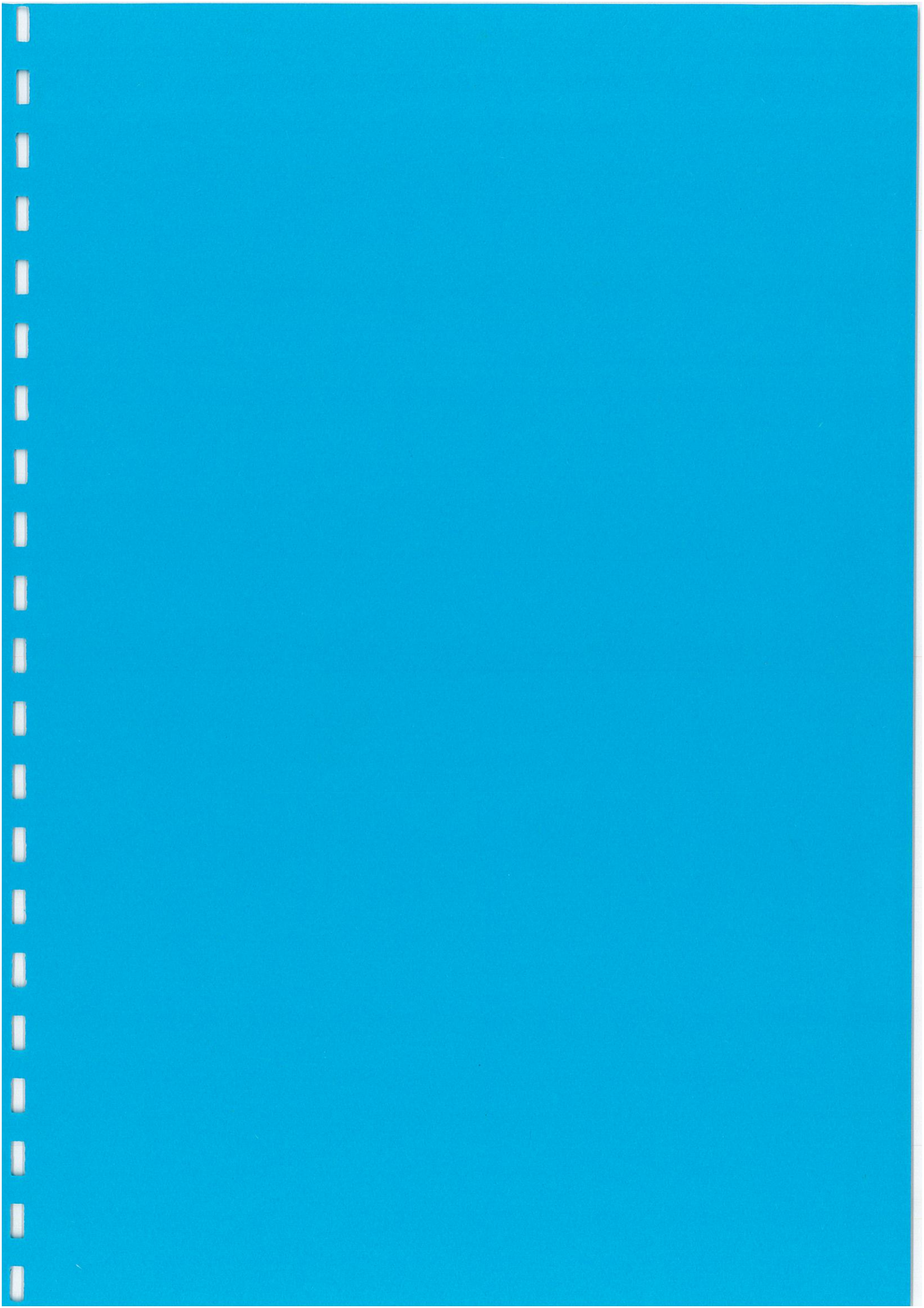


Pascale MOULIN

## **Liste des annexes**

(présentées dans le fichier intitulé « Boucle Ste ROSE Annexes »)

- Annexe 1 Arrêté d'ouverture des enquêtes publique et parcellaire
- Annexe 2 Arrêté de désignation de la Commissaire Enquêtrice
- Annexe 3 Certificat d'affichage de l'avis et de l'arrêté d'enquête
- Annexe 4a Annonce du 20 avril 2022 parue dans le Journal de l'île de la Réunion
- Annexe 4b Annonce du 20 avril 2022 parue dans le journal Le Quotidien de la Réunion
- Annexe 4c Annonce du 2 mai 2022 parue dans le Journal de l'île de la Réunion
- Annexe 4d Annonce du 2 mai 2022 parue dans le journal Le Quotidien de la Réunion
- Annexe 5a Courrier de notification des dates d'enquête envoyé à M. PINOT et à Mme LOUISO épouse PINOT
- Annexe 5b Accusé réception du courrier envoyé à M. PINOT
- Annexe 5c Pli adressé à Mme PINOT non réclamé
- Annexe 6 Courrier d'accompagnement du Procès Verbal de synthèse adressé à M. le Maire
- Annexe 7 Procès-verbal de synthèse
- Annexe 8 Tableau des réponses aux remarques du public
- Annexe 9 Mémoire de réponse du Maître d'ouvrage aux questions de la Commissaire-Enquêtrice



# Enquête Déclaration d'Utilité Publique

## Projet d'aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose

### Conclusions et avis



Monument Commodore Corbett

Commissaire Enquêtrice  
**Pascale MOULIN**

Arrêté n° 2022 – 644 /SG/SCOPP/BCPE du 7 avril 2022 –  
Dossier n° E22000004/97  
Enquête d'utilité publique

## **A - Rappel de l'objet de l'enquête Déclaration d'Utilité Publique**

La commune de Sainte-Rose a élaboré un projet d'aménagement intitulé « Boucle de Sainte-Rose » par lequel un itinéraire piétonnier de deux kilomètres permet de découvrir le centre-ville, le site de la Marine et une partie du sentier littoral. Le projet regroupe différents aménagements :

- reconfiguration du chemin de la Marine (plantations, création de places de stationnement pour les riverains) et d'une petite partie de la RN 2 comprise dans la boucle
- amélioration de l'accès au sentier du littoral dont une portion est intégrée à la Boucle
- rénovation de la placette située devant le port (mise en place de banquettes en pierre et en bois permettant aux visiteurs de se reposer et de contempler l'océan)
- création d'un parking de 89 places dans la partie haute, près du rond-point devant la mairie, afin de libérer l'espace dans la partie littorale
- création d'une boucle routière de retournement en bas du chemin de la Marine.

Les travaux sur le chemin de la Marine et le parking sont déjà réalisés.

Les automobiles n'auront plus accès au site de la Marine mais devront se garer sur un parking de 89 places situé à environ 500 mètres. Afin de permettre néanmoins l'accès des véhicules pour les personnes à mobilité réduite ainsi que l'accès temporaire au site pour dépose de passagers et d'éventuels matériel de pique-nique, une boucle routière de retournement est prévue en bas du chemin de la Marine. Des places de parking « dépose minute » et places réservées aux personnes à mobilité réduite sont prévues à l'intérieur de la boucle.

L'objet de l'enquête est de déterminer si cet aménagement est d'utilité publique afin de permettre à la commune d'exproprier deux parcelles (AL 900 et AL 902) appartenant à des particuliers. En effet, une partie de la boucle de retournement est prévue sur ces terrains. À l'intérieur de cette boucle, se trouve une maison d'habitation (parcelles AL 848 et AL 849) qu'il n'est pas prévu d'exproprier.

Les deux parcelles (AL 900 et AL 902) appartiennent à M. et Mme PINOT qui ont entrepris la construction d'un restaurant avec habitation (permis de construire du 11 avril 2013). Le délai de réalisation des travaux n'ayant pas été respecté, la construction a été frappée d'un arrêté interruptif de travaux en mai 2017.

## **B – Publicité de l'enquête**

La réglementation concernant la publicité a été respectée :

- affichage de l'avis et de l'arrêté d'enquête à la mairie (vérification faite le 22 avril)
- publication des avis d'enquêtes dans le JIR et le QUOTIDIEN les 20 avril (soit 10 jours avant le début de l'enquête) et 2 mai 2022 (soit le premier jour de l'enquête).
- envoi des lettres recommandées avec avis de réception aux propriétaires. Mme PINOT n'a pas retiré la lettre qui lui a été adressée, ayant eu connaissance de sa teneur par celle reçue par son époux.

## C – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions à la mairie de SAINTE ROSE. Trois permanences ont été organisées :

- |                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 🕒 le 2 mai 2022  | de 13 h 00 à 16 h 00 |
| 🕒 le 10 mai 2022 | de 9 h 00 à 12 h 00  |
| 🕒 le 18 mai 2022 | de 13 h 00 à 16 h 00 |

Bilan de la participation du public pour l'enquête DUP : 53 contributions dans le registre ou par courrier déposé à la permanence et un dossier d'un collectif d'usagers signé par 40 personnes. Le nombre total est donc de 93 mais les noms de 5 personnes apparaissent à la fois sur le registre et sur le document du collectif. J'ai donc retenu le chiffre 87 pour la répartition des avis.

53 personnes s'opposent à l'expropriation, 31 y sont favorables. 3 personnes ne se prononcent pas.

## D – Historique du projet

Le projet de la « Boucle du Centre de Sainte-Rose » a été l'objet de trois études datées de 1997, 2008 et 2014. C'est donc un projet ancien porté par le maire actuel, M. Michel VERGOZ, dont la réalisation a été suspendue quand M. MAMINDY-PAJANY a occupé le poste de maire (2001 à 2014). Le 16 mai 2000, des terrains situés à la Marine ont été achetés par la Commune dans le but de réaliser la « Boucle du centre de Sainte-Rose ». Une partie de ces terrains a été revendue le 8 avril 2009 à des particuliers dont M. et Mme PINOT (parcelles AL 900 et AL 902) pour le prix de 17 € le m<sup>2</sup>, soit 15 000 € pour 839 m<sup>2</sup>.

## E- Conclusions

### Concernant le projet

Le projet de la « Boucle de Sainte-Rose » est très positif au regard de l'aménagement touristique et de l'aspect paysager. Il est en complète correspondance avec les préoccupations écologiques actuelles : la réduction de la pollution engendrée par les automobiles, la création et la réhabilitation des espaces verts.

Des aménagements culturels et de loisirs pourront être implantés, son patrimoine historique mis en valeur, l'afflux touristique entraînera des retombées économiques très intéressantes pour la ville.

Enfin, les Saint-Rosiens, très attachés à ce site, pourront profiter pleinement de ses atouts.

Ce projet comporte néanmoins des inconvénients pointés par les participants et auxquels on peut déjà, pour certains, apporter des éléments de réponse (ceux-ci apparaissent ci-dessous en italique)s.

- Sur le chemin de la Marine et la boucle de retournement, piétons, vélos et automobiles devront partager l'espace.

*Actuellement, de nombreux véhicules empruntent le chemin de la Marine puisqu'il est possible d'utiliser le parking « sauvage » en bas du site. Après réaménagement, la cohabitation des automobiles avec les piétons et les vélos sera rendue plus facile par la réduction du nombre de véhicules. Cependant, ce projet ne résoudra pas totalement la cohabitation des trois modes sur le chemin de la Marine qui ne comporte pas de trottoir.*

- Éloignement du parking par rapport au site. Plusieurs participants regrettent d'avoir à parcourir à pied la distance qui séparera le futur parking du site de la Marine.

*On peut cependant noter qu'à l'Anse des Cascades, les parkings sont également éloignés du bord de mer. L'aménagement sur le site comprend des places pour handicapés et pour « dépose minute » comme prévu à la Marine et ce système fonctionne bien même s'il a fallu un temps d'adaptation pendant lequel les incivilités ont été courantes.*

- Une maison de particulier se trouve enserrée dans la boucle de retournement. Cela fait craindre à certains une gêne pour les habitants de cette maison

*Cependant, le chemin de la Marine passe déjà juste devant cette maison. Mais celle-ci est située en retrait et le jardin est très arboré, l'isolant de la rue. Par un aménagement adapté et en conservant ou remplaçant la végétation actuelle, je pense que la maison pourra rester agréable. D'ailleurs leurs occupants n'ont pas exprimé d'opposition ni de crainte.*

- Coût de l'indemnisation des propriétaires des parcelles AL 900 et AL 902 (180 600 €).

*Ce montant, évalué par le Pôle d'Évaluation Domaniale me semble raisonnable au regard du coût des travaux déjà réalisés (2 933 717,39 €), puisqu'il représente environ 6 % de ce coût global.*

- Coût social

*M. et Mme PINOT sont également propriétaires d'un snack, sans titre de propriété, situé sur le domaine maritime de la Marine duquel ils seront prochainement expulsés. Perdant la possibilité de remplacer ce snack par le restaurant en construction sur les parcelles AL 900 et AL 902, ils perdront de fait leur outil de travail. Cette perte ne sera pas compensée.*

### **Concernant l'information et la communication avec la population**

Si les règles de publicité concernant cette enquête ont été respectées, ce projet n'a pas été accompagné d'un effort de communication suffisant envers la population. Le dossier de présentation est confus et comporte des informations sur des travaux déjà réalisés ou qui ont été abandonnés. Il contient également une très longue liste de personnes à exproprier, correspondant vraisemblablement à un projet dont l'envergure a été réduite. En réalité, seules deux parcelles sont concernées par l'expropriation.

Il est regrettable que la réunion de concertation organisée en décembre 2019, n'ait pas fait l'objet d'un compte rendu que les personnes absentes auraient pu consulter ultérieurement.

Enfin, le maître d'ouvrage a répondu aux questions que je lui avais posées mais pas aux observations du public. Aucune réponse n'a été apportée aux propositions de tracé alternatif contenu dans le dossier remis par le collectif d'usagers. Il apparaît en filigrane dans la réponse apportée à ma question sur ce sujet que compte tenu de la réglementation concernant cette zone (Zone d'Aménagement lié à la mer et Espace Remarquable du littoral, bâtiment historique), il n'existe pas d'alternative. Il aurait été souhaitable de l'expliquer clairement.

L'absence de réponse aux nombreuses remarques des opposants risque d'alimenter inutilement les polémiques et le ressentiment.



## F - Avis

Ce projet a un grand intérêt économique, touristique, culturel et surtout **écologique** et il ne peut aboutir que si la boucle de retournement est réalisée. En effet, si les véhicules continuent à descendre sur le site, tout l'intérêt écologique disparaît et les espaces verts prévus ne pourront être réalisés. Compte tenu de cet élément décisif, des arguments développés ci-dessus et malgré les points négatifs relevés,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à ce projet et donc à l'expropriation

Afin de minimiser ses aspects négatifs, je l'assortis de quatre fortes recommandations.

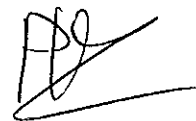
**Recommandation 1 :** Répondre aux questions et observations légitimes du public par tout moyen de communication (réunion publique, publication d'un document détaillé) et en exposant explicitement les raisons qui ont abouti au choix du tracé retenu, toute personne ayant le droit d'être informée sur les projets qui touchent à son environnement (article L110-1 du Code de l'Environnement).

**Recommandation 2 :** Rencontrer M. et Mme PINOT (éventuellement avec un médiateur) afin de trouver, si possible, une solution compensatoire à la perte de leur outil de travail (exemple : installation d'un restaurant, d'une boutique... sur un autre terrain de la commune).

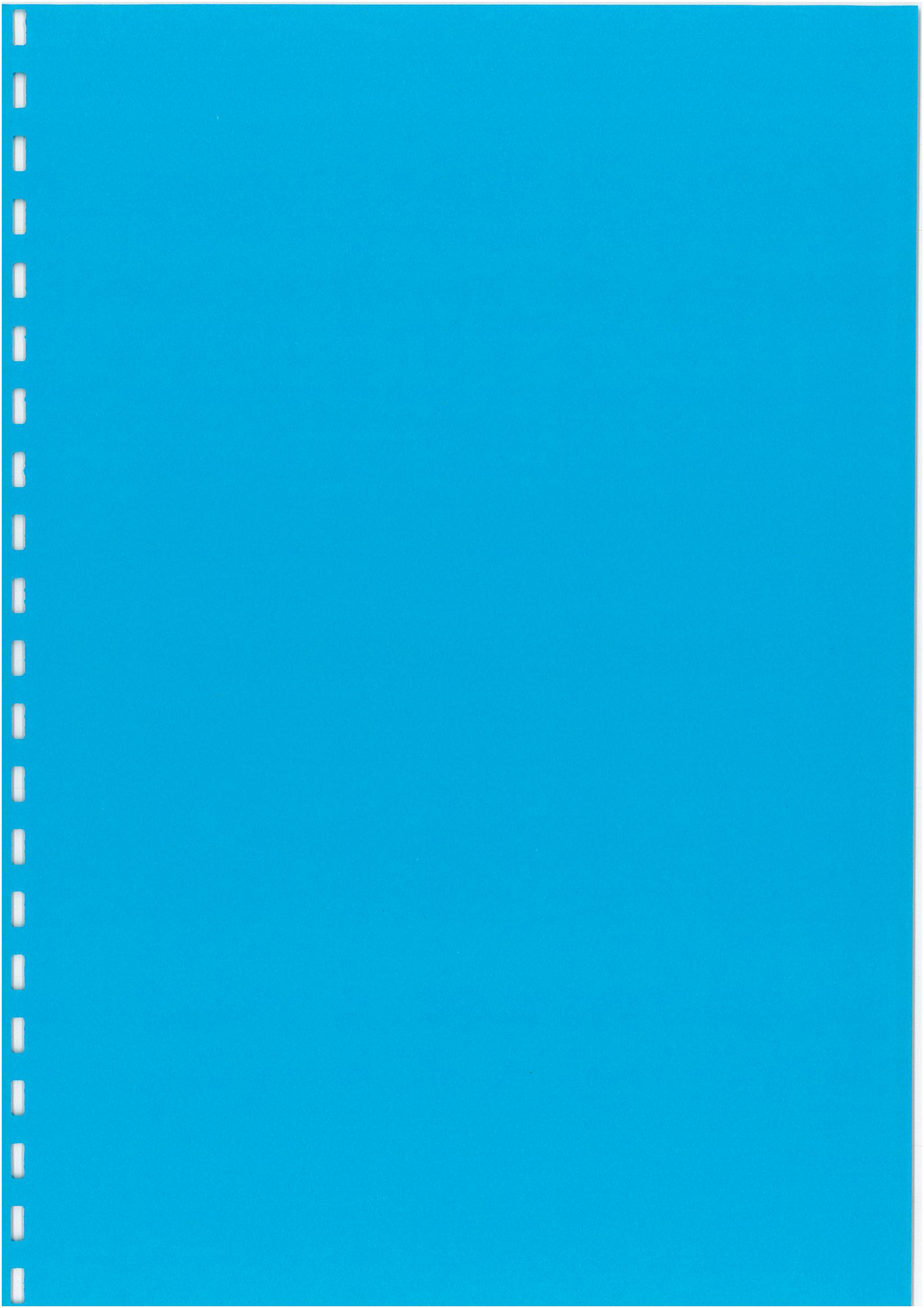
**Recommandation 3 :** Installer en haut du chemin de la Marine, près des parkings, un panneau dissuadant les automobilistes de descendre sur le site.

**Recommandation 4 :** Veiller au bien-être des habitants occupant la maison au centre de la boucle en réimplantant une végétation suffisamment fournie pour la protéger des regards, si nécessaire sur une partie de la parcelle AL 903 appartenant à la commune.

le 12 juin 2022



Pascale MOLIN



# Enquête parcellaire

## Projet d'aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose

### Conclusions et avis



Monument Commodore Corbett

Commissaire Enquêtrice  
**Pascale MOULIN**

Arrêté n° 2022 – 644 /SG/SCOPP/BCPE du 7 avril 2022 –  
Dossier n° E22000004/97  
Enquête parcellaire

## A – Rappel de l'objet de l'enquête parcellaire

La commune de Sainte-Rose a élaboré un projet d'aménagement intitulé « Boucle de Sainte-Rose » par lequel un itinéraire piétonnier de deux kilomètres permet de découvrir le centre-ville, le site de la Marine et une partie du sentier littoral.

Les automobiles n'auront plus accès au site de la Marine mais devront se garer sur un parking de 89 places situé à environ 500 mètres. Afin de permettre néanmoins l'accès des véhicules pour les personnes à mobilité réduite ainsi que l'accès temporaire au site pour dépose de passagers et d'éventuels matériels de pique-nique, une boucle routière de retournement est prévue en bas du chemin de la Marine. Des places de parking « dépose minute » et places réservées aux personnes à mobilité réduite sont prévues à l'intérieur de la boucle.

L'objet de l'enquête est de déterminer si cet aménagement est d'utilité publique afin de permettre à la commune d'exproprier deux parcelles (AL 900 et AL 902) appartenant à des particuliers. En effet, une partie de la boucle de retournement est prévue sur ces terrains. À l'intérieur de cette boucle, se trouve une maison d'habitation (parcelles AL 848 et AL 849) qu'il n'est pas prévu d'exproprier.

Les deux parcelles (AL 900 et AL 902) appartiennent à M. et Mme PINOT qui ont entrepris la construction d'un restaurant avec habitation (permis de construire du 11 avril 2013). Le délai de réalisation des travaux n'ayant pas été respecté, la construction a été frappée d'un arrêté interruptif de travaux en mai 2017.

## B – Publicité de l'enquête

La réglementation concernant la publicité a été respectée :

- affichage de l'avis et de l'arrêté d'enquête à la mairie (vérification faite le 22 avril)
- publication des avis d'enquêtes dans le JIR et le QUOTIDIEN les 20 avril (soit 10 jours avant le début de l'enquête) et 2 mai 2022 (soit le premier jour de l'enquête).
- envoi des lettres recommandées avec avis de réception aux propriétaires. Mme PINOT n'a pas retiré la lettre qui lui a été adressée, ayant connaissance de sa teneur par celle reçue par son époux.

## C – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions à la mairie de SAINTE ROSE. Trois permanences ont été organisées :

- 🕒 le 2 mai 2022 de 13 h 00 à 16 h 00
- 🕒 le 10 mai 2022 de 9 h 00 à 12 h 00
- 🕒 le 18 mai 2022 de 13 h 00 à 16 h 00

## D - Cadre juridique de l'enquête

La procédure de cette enquête est régie par les textes suivants :

- code de l'environnement
- code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Articles L.1 à L.132-4 et R.111-1 à R.132-4)
- code général de la propriété des personnes publique et notamment ses articles R.1211-9 et suivants
- Arrêté préfectoral du 7 avril 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, l'ouverture de l'enquête parcellaire et la désignation du Commissaire Enquêteur.

M. le Préfet de la Réunion m'a désignée le 7 avril 2022, comme commissaire enquêtrice, pour conduire l'enquête publique préalable au projet d'aménagement de la « Boucle de Sainte-Rose » ainsi que l'enquête parcellaire.

## E – Dossier de présentation

Le dossier a été établi conformément aux dispositions de l'article R131-3 du Code de l'expropriation. Il comprend :

- un plan parcellaire des terrains
- la liste des propriétaires
- un plan général des travaux

## E – Observations des propriétaires

Les deux parcelles concernées par l'expropriation appartiennent à M. Frédéric PINOT et Mme Marie LOUISE épouse PINOT qui ont entrepris la construction d'un restaurant avec habitation. Les travaux sont suspendus en raison d'un arrêté interruptif émanant du maire de la commune en date du 3 mai 2017.

Mme Marie Clara PINOT conteste le bien-fondé de l'expropriation en arguant du fait qu'un restaurant est nécessaire sur ce site pour attirer les touristes. Elle constate que le site n'est pas entretenu et considère que ce serait la première chose à faire « avant tout investissement coûteux sans réel impact sur la fréquentation ».

M. Frédéric PINOT conteste le bien-fondé de l'expropriation totale des parcelles, les aménagements ne portant que sur une partie des surfaces. Il trouve également choquant de conserver une maison d'habitation dans la boucle de retournement, dans la mesure où celle-ci se trouve sur un foncier stratégique.

## F – Conclusion


Je considère que les emprises sollicitées dans l'état parcellaire sont nécessaires à la réalisation du projet.

## G – Avis

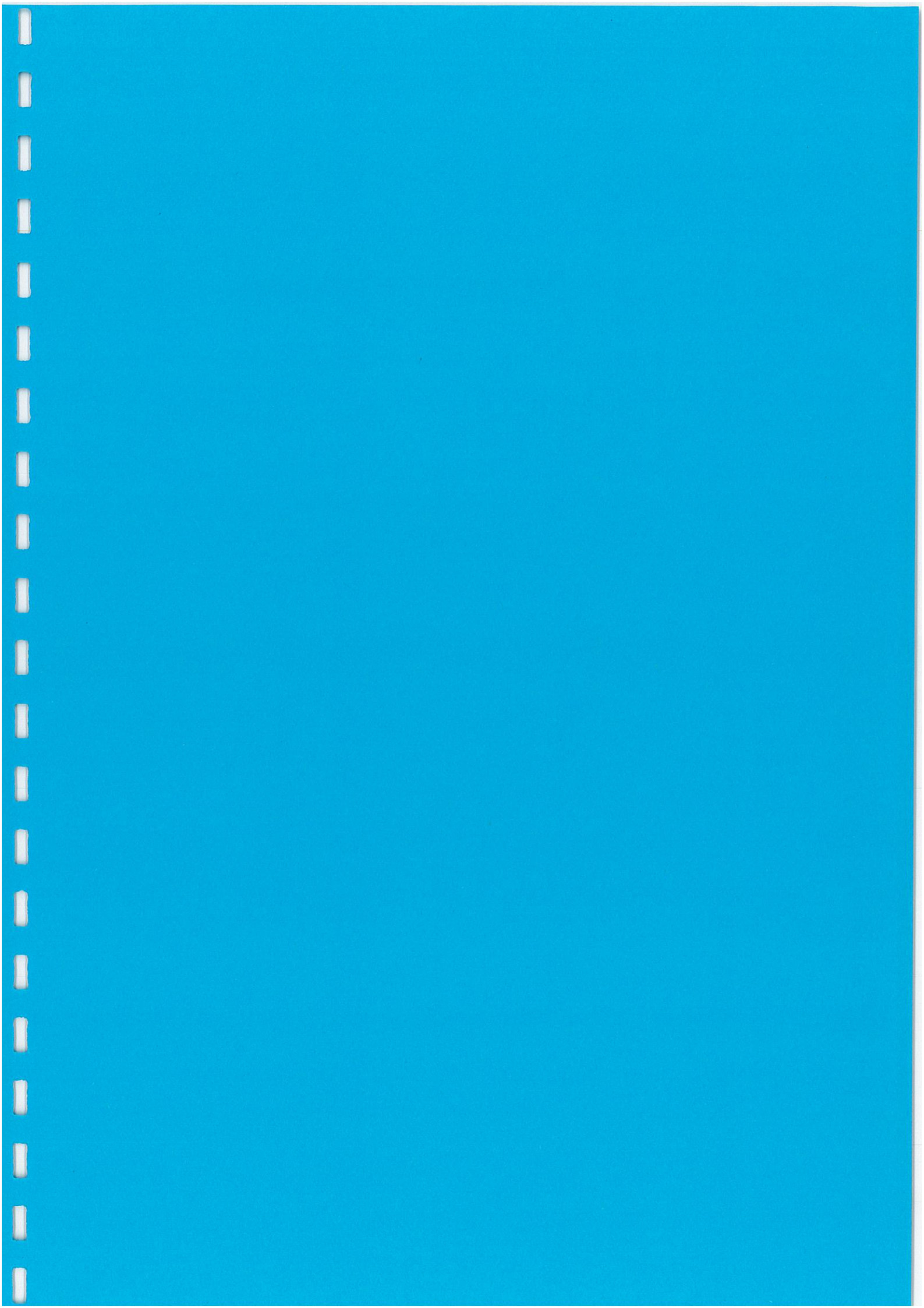
Je considère que le projet est d'utilité publique et qu'il va dans le sens de la préservation et de la réhabilitation des espaces arborés. Après analyse du dossier, des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage, j'émet :

Un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de cessibilité nécessaire à la réalisation des travaux et concernant les parcelles figurant sur l'état parcellaire.

le 12 juin 2022



Pascale MOLIN



## **Enquêtes DUP et parcellaire**

### **Boucle de Sainte-Rose**

#### Liste des annexes

- Annexe 1 Arrêté d'ouverture des enquêtes publique et parcellaire
- Annexe 2 Arrêté de désignation de la Commissaire Enquêtrice
- Annexe 3 Certificat d'affichage de l'avis et de l'arrêté d'enquête
- Annexe 4a Annonce du 20 avril 2022 parue dans le Journal de l'île de la Réunion
- Annexe 4b Annonce du 20 avril 2022 parue dans le journal Le Quotidien de la Réunion
- Annexe 4c Annonce du 2 mai 2022 parue dans le Journal de l'île de la Réunion
- Annexe 4d Annonce du 2 mai 2022 parue dans le journal Le Quotidien de la Réunion
- Annexe 5a Courrier de notification des dates d'enquête envoyé à M. PINOT et à Mme LOUISO épouse PINOT
- Annexe 5b Accusé réception du courrier envoyé à M. PINOT
- Annexe 5c Pli adressé à Mme PINOT non réclamé
- Annexe 6 Courrier d'accompagnement du Procès Verbal de synthèse adressé à M. le Maire
- Annexe 7 Procès Verbal de synthèse
- Annexe 8 Tableau des réponses aux remarques du public (non complété)
- Annexe 9 Mémoire de réponse du Maître d'ouvrage aux questions de la Commissaire-Enquêtrice





**ARRETE N°2022 - 644 / SG/SCOPP/BCPE en date du 7 avril 2022  
prescrivant l'ouverture des enquêtes d'utilité publique et parcellaire relatives  
au projet d'aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose,  
sur le territoire de la commune de Sainte-Rose**

**LE PREFET DE LA REUNION**  
chevalier de la Légion d'honneur  
commandeur de l'ordre national du Mérite

**VU** le code de l'environnement ;

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.1 à L.132-4 et R.111-1 à R.132-4 ;

**VU** le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles R. 1211-9 et suivants ;

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

**VU** le décret du 6 janvier 2021 portant nomination de Madame Régine PAM en tant que secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 7 du 3 janvier 2022 portant délégation de signature pour l'activité générale des services et l'ordonnancement des dépenses et recettes à Madame Régine PAM, secrétaire générale ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la commune de Sainte-Rose du 27 septembre 2019 approuvant le projet d'aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose et autorisant son maire à solliciter la déclaration d'utilité publique correspondante et la cessibilité des parcelles concernées, sur le territoire de la commune de Sainte-Rose ;

**VU** les pièces du dossier transmis la commune de Sainte-Rose, le 14 février 2020 complété le 17 janvier 2022 pour être soumis aux enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique de cette opération et à la cessibilité des terrains nécessaires au projet ;

**VU** le plan parcellaire des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération ;

**VU** la liste des propriétaires tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

**VU** la liste départementale des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2022 établie en application des articles D 123-38 à R 123-43 du code de l'environnement ;

**VU** la décision du président du tribunal administratif de La Réunion en date du 21 mars 2022 désignant le commissaire enquêteur ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement des enquêtes conjointes ;

**SUR** proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

**ARRETE :**

**ARTICLE 1er** - Il est procédé sur le territoire de la commune de Sainte-Rose à :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions et travaux nécessaires au projet d'aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose,
- et à une enquête parcellaire en vue de délimiter exactement les parcelles à acquérir dans le cadre de cette opération.

**ARTICLE 2 :** Le responsable du projet est :

Commune de Saint-Rose  
Hôtel de ville  
97439 Sainte-Rose

**ARTICLE 3 :** Est désignée en qualité de commissaire enquêteur :

**Mme Pascale MOULIN**

Le commissaire enquêteur siègera à la mairie principale de Sainte-Rose.

**ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE**

**ARTICLE 4** – L'enquête se déroulera pendant dix-sept jours consécutifs du **2 au 18 mai 2022** inclus. Pendant cette période, le dossier et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur sont déposés à la mairie principale de Sainte-Rose, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert par le commissaire enquêteur ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête fixé à la mairie de Sainte-Rose (*hôtel de Ville – 97439 Sainte-Rose*).

Durant la période d'enquête, le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public, à la mairie principale de Sainte-Rose, pour recevoir ses observations selon le calendrier suivant :

<b>A la mairie de Sainte-Rose</b>	
de 13h 00 à 16h00	Le 2 mai 2022
de 9h00 à 12h00	Le 10 mai 2022
de 13h 00 à 16h00	Le 18 mai 2022

**ARTICLE 5** - A l'expiration du délai ci-dessus fixé, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur.

**ARTICLE 6** - Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

Il rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration d'utilité publique de l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur transmet, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le dossier et le registre assortis du rapport énonçant ses conclusions au préfet de La Réunion (Bureau de la coordination et des procédures environnementales-BCPE).

Si les conclusions du commissaire-enquêteur sont défavorables à cette réalisation, le conseil municipal de Sainte-Rose est appelé à émettre son avis dans les trois mois par une délibération motivée. Passé ce délai, le conseil municipal de Sainte-Rose est considéré comme ayant renoncé à cette opération.

### **ENQUETE PARCELLAIRE**

**ARTICLE 7** - Le plan parcellaire et l'état parcellaire ainsi qu'un registre d'enquête ouvert par le maire sont également déposés à la mairie principale de Sainte-Rose pendant le délai fixé à l'article 4 du présent arrêté.

**ARTICLE 8** - A l'expiration du délai fixé ci-dessus, le registre d'enquête est clos et signé par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur, qui donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai d'un mois, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Le commissaire enquêteur transmet le dossier et le registre, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet (Bureau de la coordination et des procédures environnementales-BCPE).

**ARTICLE 9** - Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

**ARTICLE 10** - La publication du présent arrêté est faite notamment en vue de l'application des articles L 311-1 à 3 et R 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui indiquent que :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité ».

### **DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX ENQUETES**

**ARTICLE 11** – Un avis d'enquête contenant les indications essentielles du présent arrêté, notamment l'article 10 est inséré en caractères apparents au moins huit jours avant le début des enquêtes et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département par les soins du préfet.

Ces informations sont mises en ligne sur le site internet de la préfecture à l'adresse suivante :

[www.reunion.gouv.fr](http://www.reunion.gouv.fr) sous la rubrique : « Accueil > Publications > Environnement et urbanisme > Participation du public > Avis d'ouverture d'enquête publique »

Huit jours avant l'ouverture des enquêtes et durant toute la durée de celles-ci, un avis d'enquête est publié par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés en usage à la mairie de Sainte-Rose (mairie principale et toutes les mairies annexes).

La publication en mairie est justifiée par un certificat du maire qui est annexé au dossier.

**ARTICLE 12** - Une copie des conclusions motivées du commissaire enquêteur est déposée à la mairie de Sainte-Rose et à la sous-préfecture de Saint-Benoît pour être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Toute personne physique ou morale concernée peut en demander communication en s'adressant au préfet de La Réunion.


**ARTICLE 13** - Le préfet de La Réunion est l'autorité compétente pour prendre la déclaration d'utilité publique et la cessibilité par arrêté.

**ARTICLE 14** – La secrétaire générale de la préfecture, le sous-préfet de Saint-Benoît, le maire de Sainte-Rose et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée.

Saint-Denis, le 7 avril 2022.

Pour le préfet et par délégation,  
la secrétaire générale

Régine PAM



Affaire suivie par **00 0577**  
Corinne NATIVEL  
Tel : 0262-40-7407  
[corinne.nativel@sema.ren.repub.fr](mailto:corinne.nativel@sema.ren.repub.fr)

Saint-Denis, le **7 AVR 2022**

Mme Pascale MOULIN  
9 lot des Clarisses  
97470 Saint-Benoit

Madame,

Vous avez été désignée par le président du tribunal administratif en qualité de commissaire enquêteur à l'occasion de l'ouverture, sur le territoire de la commune de Sainte-Rose, des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose et à la cessibilité des parcelles concernées.

Vous trouverez, ci-joint, une copie de l'arrêté vous nommant à cet effet et le dossier correspondant (en communication).

Je vous signale que les dossiers des enquêtes, qui se dérouleront du **2 au 18 mai 2022** inclusivement, et les registres dans lesquels seront consignées les observations ou réclamations des personnes concernées par ce projet ont été adressés par mes soins au maire de Sainte-Rose pour vous être communiqués.

Comme vous en avez convenu avec mes services, vous vous tiendrez à la disposition du public pour recevoir ses observations selon le calendrier suivant :

A la mairie de Sainte-Rose	
de 13h 00 à 16h00	Le 2 mai 2022
de 9h00 à 12h00	Le 10 mai 2022
de 13h 00 à 16h00	Le 18 mai 2022

Vous vérifierez que les formalités de publicité requises par l'arrêté sont effectuées. A défaut, vous devrez aviser par tous les moyens le bureau de la coordination et des procédures environnementales avant le commencement de l'enquête.

Vous voudrez bien procéder à cette enquête dans les délais prescrits et me faire parvenir le dossier et les registres dûment complétés dans les conditions prévues aux articles 5, 6 et 8 de mon arrêté.

Vous rédigerez vos conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration d'utilité publique.

Cet avis peut être accompagné de recommandations ou exprimer des réserves. A cette occasion, je vous rappelle que :

- les recommandations ou les vœux sont de simples suggestions adressées à l'autorité compétente. Celle-ci peut les suivre ou ne pas les suivre.
- les réserves ont des conséquences juridiques plus importantes : si l'autorité compétente ne satisfait pas aux réserves formulées à l'appui d'un avis favorable alors l'avis devient réputé défavorable.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire, il conviendra de donner votre avis sur les limites des ouvrages projetés et d'examiner les observations des propriétaires intéressés sur les emprises de ces ouvrages.

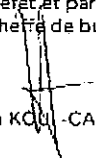
Vous voudrez bien me renvoyer, après les enquêtes, les dossiers que je vous adresse en communication.

Vous pourrez, après clôture des enquêtes, vous adresser au tribunal administratif pour versement des vacations qui vous sont dues au titre de commissaire enquêteur.

Enfin, je vous demande de bien vouloir transmettre une version numérisée ou électronique de votre rapport d'enquête signé (annexes comprises) (200ko maxi) auprès du bureau de la coordination et des procédures environnementales ou via l'adresse électronique suivante : [corinne.native@reunion.pref.gouv.fr](mailto:corinne.native@reunion.pref.gouv.fr).

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes respectueux hommages.

Pour le préfet, et par délégation  
la chéffe de bureau,

  
Léila KOU-CASTRO



Mairie de  
SAINTE-ROSE

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Objet : Enquêtes publiques au titre du code de l’expropriation concernant le projet d’aménagement de la Boucle du Centre de Sainte-Rose

Je soussigné M. Michel VERGOZ, agissant en qualité de : Maire de la commune de Sainte-Rose, domicilié au 193 Route Nationale 2 97439 Sainte-Rose, certifie que l’arrêté préfectoral n° 2022 – 644/SG/SCOPP/BPCE du 7 avril 2022, ainsi que l’avis d’ouverture des enquêtes d’utilité publique et parcellaire relatives au projet d’aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose ont été :

Affichés en mairie du 19/04/2022 au 18/05/2022

Notifiés individuellement, sous pli recommandé avec accusé de réception du dépôt de dossier en mairie, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l’article R 131-3 du code de l’expropriation.

Fait à Sainte-Rose, le 18/05/2022



Le Maire,

Michel VERGOZ





EMPLOI offres



REGION REUNION COMMUNIQUE LE RECTORAT DE LA REUNION COMMUNIQUE



TROIS BASSINS Toujours plus haut RECRUTE Par voie statutaire ou contractuelle, un chargé d'opération

examens

LE RECTORAT DE LA REUNION COMMUNIQUE Le registre des inscriptions aux épreuves de la session de septembre 2022 de l'examen du brevet professionnel - Coiffure et Esthétique, cosmétique, parfumerie - est ouvert

LE RECTORAT DE LA REUNION COMMUNIQUE Les candidats individuels et ceux des centres de formation à distance pourront s'inscrire via Internet à l'adresse suivante

La confirmation et les pièces justificatives devront être déposées en ligne (téléversement) dans l'espace candidat Cyclades, au plus tard le 30 avril 2022.

COMMUNIQUE runéo

runéo vous informe que dans le cadre de la commune de Saint-Denis, que dans le cadre d'une campagne de recherche de têtes d'affaires

communiqués officiels

Préfet DE LA REGION REUNION Secrétariat Général Service de la coordination des politiques publiques

COMMUNIQUE runéo

runéo vous informe que dans le cadre de la commune de Saint-Denis, que dans le cadre d'une campagne de recherche de têtes d'affaires

COMMUNIQUE runéo

runéo vous informe que dans le cadre de la commune de Saint-Denis, que dans le cadre d'une campagne de recherche de têtes d'affaires

13 RUE DE PARIS

Etude de Maîtres Pascal MICHEL, Bertrand MACÉ, Stéphane RAMBAUD et Haroun PATEL

VIE JURIDIQUE & SOCIALE

LF CONSEILS Avis de constitution d'une Société par actions simplifiée en date du 10/03/2022

13 RUE DE PARIS

Etude de Maîtres Pascal MICHEL, Bertrand MACÉ, Stéphane RAMBAUD et Haroun PATEL

VIE JURIDIQUE & SOCIALE

LF CONSEILS Avis de constitution d'une Société par actions simplifiée en date du 10/03/2022

REUNION GROUPE TRANSIT

Société à responsabilité limitée au capital de 1500 euros Siège social: 24 Chemin Sotrayen

SAFA INVEST

SARL au capital de 200 000 euros Siège social: 68 rue des Rons Evart, 97410 Saint Pierre

SORTIE

RESSOURCES GRAND-BASSIN Ce week-end (23 et 24) FORNATION intensive à la MEDITATION & week-end RESSOURCESCENTRE, There Relation & Meditation, Une riche formation

BROCANTE

BROCANTE ST-ANDRE A.B.C.A. Plus. C&D. Dimanche 24 Avril et Dimanche 27 Avril

BROCANTE DE SAINT-DENIS

BROCANTE DE SAINT-PAUL Les mardi, jeudi et dimanche de 10h à 13h

VOTRE ANNONCE

C'est simple comme un coup de fil JIR 06 62 48 66 28

Consultez nos offres d'emploi sur clicanoo et répondez par mail à emploi@jir.fr

AVIS DE CONSTITUTION Société par actions simplifiée en date du 10/03/2022

SAFA INVEST SARL au capital de 200 000 euros Siège social: 68 rue des Rons Evart

REUNION GROUPE TRANSIT Société à responsabilité limitée au capital de 1500 euros

SAFA INVEST SARL au capital de 200 000 euros Siège social: 68 rue des Rons Evart

VOTRE ANNONCE C'est simple comme un coup de fil JIR

Attaché Commercial (H/F) En 1996, il fut l'un des premiers journaux de PQR/PQD en France à se lancer sur internet avec Clicanoo.

13 RUE DE PARIS Etude de Maîtres Pascal MICHEL, Bertrand MACÉ, Stéphane RAMBAUD et Haroun PATEL

MADAYA Société à responsabilité limitée au capital de 114 210 euros Siège social: Centre commercial Luidia

REUNION GROUPE TRANSIT Société à responsabilité limitée au capital de 1500 euros Siège social: 24 Chemin Sotrayen

SARL BOURGON ASSURANCES TAMPOUN Société à responsabilité limitée au capital de 5 000 euros

BROCANTE DE SAINT-DENIS Samedi 23 Avril 2022 Parc GISS De 9h à 13h







Sainte-Rose, le 19/04/2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-ROSE

A

Madame PINOT (née LOUISO) Clara  
582, Rue de la République  
97431 LA PLAINE DES PALMISTES

Service Aménagement  
AFFAIRE SUIVIE PAR : Idriss DARY  
Tél. : 02 62 47 40 53

N° \_\_\_\_\_ /  
OBJET : Notification aux propriétaires : Enquête publique et parcellaire - Boucle du Centre de Sainte-Rose  
VIRÉE :  
N/RÉE :  
P.-J. : 2

**Madame,**

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de la Boucle du Centre de Sainte-Rose, je vous informe que vos propriétés cadastrées **section AL numéros 900 et 902** sont concernées.

En application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les enquêtes d'utilité publique et parcellaire seront ouvertes pendant 17 jours consécutifs, du 2 au 18 mai 2022 inclus, à la mairie de Sainte-Rose (ECLAT).

Vous trouverez toutes les informations utiles en annexe à ce courrier, dans les avis et arrêté d'ouverture d'enquêtes.

Je vous prie de croire, **Madame**, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire,

Michel VERGOZ





Sainte-Rose, le 19/04/2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINTE-ROSE

A

Monsieur PINOT Frédéric  
582, Rue de la République  
97431 LA PLAINE DES PALMISTES

Service Aménagement  
AFFAIRE SUIVIE PAR : Idriss DARY  
Tél. : 02 62 47 40 53

N° \_\_\_\_\_ /  
OBJET : Notification aux propriétaires : Enquête publique et parcellaire - Boucle du Centre de Sainte-Rose  
V/RÉF. :  
N/RÉF. :  
P.-J. : 2

Monsieur,

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de la Boucle du Centre de Sainte-Rose, je vous informe que vos propriétés cadastrées **section AL numéros 900 et 902** sont concernées.

En application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les enquêtes d'utilité publique et parcellaire seront ouvertes pendant 17 jours consécutifs, du 2 au 18 mai 2022 inclus, à la mairie de Sainte-Rose (ECLAT).

Vous trouverez toutes les informations utiles en annexe à ce courrier, dans les avis et arrêté d'ouverture d'enquêtes.

Je vous prie de croire, **Monsieur**, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire,

Michel VERGO





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Secrétariat Général

Service de la coordination des  
politiques publiques

Bureau de la coordination  
et des procédures environnementales

Saint-Denis, le

Affaire suivie par :  
Corinne NATIVEL  
Tél : 0262-40-77-67  
corinne.nativel@reunion.pref.gouv.fr

**NOTIFICATION  
D'UN ARRETE PREFECTORAL**

Je, soussigné : *Monsieur Michel Vergoz*  
en qualité de : *Maire de la commune de Sainte-Rose*  
domicilié à : *193 Route Nationale 2  
97439 Sainte-Rose*

accuse réception

de l'arrêté n°2022 n°2022- 644/SG/SCOPP/BCPE en date du 07/04/22 prescrivant l'ouverture des enquêtes d'utilité publique et parcellaire relatives au projet d'aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose, sur le territoire de la commune de Sainte-Rose.

*A Sainte-Rose , le 19 avril 2022*

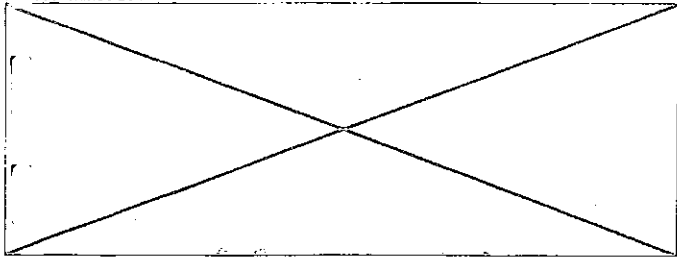
Cachet

Signature de l'intéressé :

A retourner dès réception, complétée et signée, à :  
Préfecture de La Réunion  
SCOPP/ BCPE  
A l'attention de Mlle NATIVEL



Provenance de :



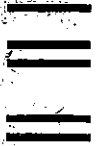
SGR2 V25 MSR 2A 10-11ED104 11-20



LA POSTE

**RECOMMANDÉ :  
AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'AR : **AR 2C 162 333 2100 3**



Renvoyer à

**FRAB**

Présenté / Avisé le :	27/04/22
Distribué le :	26/04/22
Je soussigné(e) déclare être	
<input checked="" type="checkbox"/> Le destinataire	
<input type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire	
<input checked="" type="checkbox"/> Autre : .....	

Le destinataire atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment. Liste agrément n° CB03



**Feuillet fixe**  
**Ne pas**  
**détacher**



**RECOMMANDÉ :**  
**AVIS DE RECEPTION**  
**AR 2C 162 333 2097 6**

Numéro de l'AR :



Numéro de l'envoi : **2C 162 333 2097 6**

Renvoyer à **FRAB**

Cadres réservés à La Poste

Présenté / Avisé le : LLQU 1 02

Distribué le : 1 1

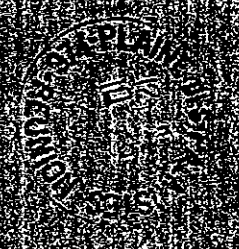
SGR2 V25 MSR 6F 19-1160104 11-20  
La Poste agrément n° C603

Date : Prix : CRBT :

La Poste - SA au capital de 5 364 861 364 euros - 359 000 OCO RCS Paris  
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

Le SGR2 V25 MSR 6F 19-1160104 11-20 - La Poste agrément n° C603

laposte.fr/neutralite-carbone



AVIS  
DE RECEPTION  
REÇU

4493



MAIRIE DE SAINTE ROSE

97439 Sainte-Rose

RECOMMANDE

SAINTE ROSE 974

R1 AR

21-04-22  
29811-027461  
27AC 974350

€R1

LA POSTE

005784

FR 272110

Mme Pinot Flora  
582 Rue  
97431 des Palmistes

RECOMMANDE  
AVIS DE RÉCEPTION  
2C 162 333 2097 6



Restitution de l'information à l'expéditeur  
La Poste vous renvoie ce pli pour faciliter ce pli.  
La Poste has made every effort to deliver your mail.  
However, we are returning it for the following reason:

Défaut d'accès ou d'adressage  
Address illegible / inaccessible

Destinataire inconnu à l'adresse  
Addressee unknown at marked address

Pli refusé par le destinataire  
Delivery refused by addressee

Pli avisé et non réclamé  
Unclaimed advised delivery

LA POSTE

Pascale MOULIN  
Commissaire Enquêteur  
[pac.moulin@laposte.net](mailto:pac.moulin@laposte.net)  
GSM : 06 92 29 68 95

M. le MAIRE de SAINTE ROSE

Saint-Benoit,  
le 25 mai 2022

Objet : Arrêté n° 2022 – 644 /SG/SCOPP/BCPE du 7 avril 2022  
Enquêtes d'utilité publique et parcellaire – Projet d'aménagement de la boucle du  
centre de Sainte-Rose

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver, ci-joint, le procès verbal de synthèse des enquêtes, citées en objet, que j'ai réalisées du 2 au 18 mai 2022.

Je vous remercie par avance des réponses et commentaires que vous pourrez apporter à ce document. Le procès verbal n'étant pas imposé par la réglementation dans ce type d'enquête, votre réponse n'est pas obligatoire mais apporterait des compléments intéressants au dossier.

Votre mémoire devra m'être adressé dans un délai de 15 jours. Il figurera dans les annexes de mon rapport d'enquête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Pascale MOULIN  
Commissaire Enquêteur

# **PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE**

Déclaration d'Utilité Publique

Cessibilité

**Projet d'aménagement de la boucle du centre de Sainte-Rose**

**Enquêtes publiques effectuées du 2 au 18 mai 2022**

Commissaire Enquêtrice

Pascale MOULIN

Arrêté n° 2022 – 644 /SG/SCOPP/BCPE du 7 avril 2022

Enquêtes d'utilité publique et parcellaire – Projet d'aménagement de la boucle du centre de  
Sainte-Rose

## Préambule

La rédaction d'un PV de synthèse ne s'impose pas dans le cadre d'une enquête pour expropriation, cependant il importe de communiquer au maître d'ouvrage les remarques et préoccupations de ses administrés pour lui permettre de leur donner réponse.

## **A - Déroulement des enquêtes**

Les enquêtes se sont déroulées du 2 mai au 18 mai 2022 sans incidents. Trois permanences ont été organisées :

- 🕒 le 2 mai 2022 de 13 h 00 à 16 h 00
- 🕒 le 10 mai 2022 de 9 h 00 à 12 h 00
- 🕒 le 18 mai 2022 de 13 h 00 à 16 h 00

Permanence du 2 mai : 3 personnes sont venues prendre connaissance du dossier mais n'ont pas souhaité écrire dans les registres.

Permanence du 10 mai : les deux propriétaires ont déposé une contribution dans le registre parcellaire et 17 personnes dans le registre DUP.

Permanence du 18 mai :

- 🕒 DUP : 21 personnes ont déposé une contribution dans le registre DUP et 15 personnes ont déposé un courrier
- 🕒 Parcellaire : le propriétaire a déposé un dossier de 46 pages (signé par 40 personnes). Le préambule du document est le suivant :

Observations d'un collectif d'usagers et d'habitants de la commune de Sainte-Rose pour le registre d'enquête publique et parcellaire, opposé à la boucle de retournement du chemin de la Marine, à l'expropriation du propriétaire des parcelles AL 900 et AL 902 et avec propositions alternatives d'aménagement de la boucle de retournement.

*Ce dossier comporte des contributions émanant de nombreuses personnes et pas seulement des propriétaires. Il doit par conséquent être versé au registre de l'enquête DUP et non parcellaire. J'ai donc inclus ces observations dans la partie DUP.*

Bilan de la participation du public pour **l'enquête DUP** : **53** contributions dans le registre ou par courrier déposé à la permanence et un dossier d'un collectif d'usagers signé par **40** personnes. Le nombre total est donc de 93 mais les noms de 5 personnes apparaissent à la fois sur le registre et sur le document du collectif. J'ai donc retenu le chiffre **87** pour la répartition des avis.

Bilan de la participation des propriétaires pour **l'enquête parcellaire** : **2 contributions des propriétaires** - une contribution de M. Frédéric PINOT, une contribution de Mme Marie Clara PINOT

## **B – Détail du Contenu des deux dossiers**

### **Contenu du dossier du collectif d'usagers**

Ce document de 46 pages contient :

- ✓ **13 observations** de longueur variable contestant le projet d'aménagement (pages 1 à 12)
- ✓ **4 propositions alternatives d'aménagement pour la boucle de retournement** avec schémas (pages 13 à 19)
- ① les jugements rendus en 2008 dans le cadre d'une action en justice intentée par M. Michel VERGOZ (jugement en référé et jugement du tribunal administratif) contre la vente des parcelles AL 900 et AL 902, décidée par la commune sous la mandature de M. Bruno MAMINDY-PAJANY
- ① Le compte rendu d'une délibération du Conseil Municipal datant de février 2022. La délibération porte sur l'entrée de la commune dans le capital de la SPL MARAINA. Celle-ci a pour mandat d'étude l'aménagement et la sécurisation du site de la Marine.
- ① des articles de journaux (pages 32 à 39) relatifs à la boucle de Sainte-Rose
- ① 2 pages de « pétition » portant au total 40 signatures (pages 40 et 41)
- ① les cartes d'identité de M. Frédéric PINOT, Mme Marie Clara LOUISO épouse PINOT (propriétaires des parcelles concernées) et de Mme Marcella PINOT (pages 42 à 46).

### **Contenu du Courrier de M. Michel VERGOZ**

Un courrier a été déposé au nom M. Michel VERGOZ, en sa qualité de simple citoyen de la commune. (courrier 15 joint). Il contient :

- ① une lettre détaillant les événements administratifs ayant abouti à la vente, par la commune, des parcelles AL 900 et AL 902
- ① le procès verbal des délibérations de la commune de Sainte Rose du 7 novembre 2007 par lequel le maire M. Bruno MAMINDY-PAJANY) est autorisé à vendre les parcelles AL 900 et AL 902 au prix de **15 000 €** euros (annexe 1)
- ① le procès verbal de la modification du parcellaire cadastral en date du 7 novembre 2007 (annexe 2)
- ① les 2 avis du Domaine estimant le coût des parcelles datés l'un du 4 décembre 2006 (**5 000 €**), le 2<sup>e</sup> du 7 décembre 2006 (**15 000 €**) (annexe 3)
- ① les 2 avis des Bâtiments de France concernant la construction du restaurant de M. PINOT sur les parcelles concernées par l'enquête. Un avis **défavorable** est émis le 7 décembre 2012 ; un avis **favorable** est émis le 24 janvier 2013 (annexe 4)
- ① des photos du site de la Marine avant destruction des toilettes publiques, du box des pêcheurs, et du club de plongée existant avant la vente – un extrait du permis de construire accordé à M. PINOT avec plan en 3 dimensions du futur restaurant (annexe 5)

## **C – Synthèse des observations**

### **I - Enquête Déclaration d'Utilité Publique**

**87** personnes se sont exprimées.

#### **1) Opposition à l'expropriation**

53 personnes s'opposent à l'expropriation. Les observations étant nombreuses et parfois très longues, je les ai **résumées, synthétisées et présentées ci-dessous regroupées par thème**. Beaucoup de remarques ont été exprimées plusieurs fois. Dans la mesure du possible, j'ai repris les formulations telles qu'elles ont été écrites et dans ce cas, elles paraissent entre guillemets.

##### **a) Observations du public sur la qualité du dossier**

1. le dossier soumis à l'enquête publique est jugé confus et imprécis (57 parcelles impactées par une expropriation alors que 2 parcelles seulement sont réellement concernées). Il manque de substance sur l'intérêt général et son utilité publique. « Le dossier n'est pas pédagogique, il manque de précisions, de clarté et de visibilité. Il présente des documents qui ne sont pas en lien avec le projet final soumis à l'enquête publique »
2. incohérence entre le dossier de présentation et l'arrêté d'enquête concernant les dates d'affichage est soulignée : « 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête » dans le dossier de présentation, « 8 jours au moins avant... » dans l'arrêté
3. « la justification du caractère d'utilité publique du projet est donnée à la page 30 : une seule page consacré à ce point le plus important.. La justification ne répond pas aux 3 conditions fixées par la loi (le projet est réellement justifié..., le projet ne peut pas être évité..., l'atteinte au droit de propriété n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi... »
4. l'annexe 8 - Permis d'aménager - n'est pas signée
5. « la convention de délégation de gestion du domaine de l'État notamment de la parcelle AL 322 n'est pas jointe au dossier... L'absence de ce document essentiel prive le public d'une analyse circonstanciée de la situation réelle foncière »

##### **b) Observations du public sur le déroulement de l'enquête**

1. peu de publicité : l'avis d'enquête a été affiché en mairie seulement
2. caméras dans la salle de réception du public, est-ce légal ?
3. agent de la mairie présent près de l'entrée de la salle de permanence, « a filmé discrètement les personnes venues faire leurs observations »
4. consultation du dossier difficile en dehors des heures de permanence : « impossible de disposer d'un plan de travail approprié pour déployer les plans »

### **c) Observations du public sur l'intérêt général**

1. « faire une boucle de retournement pour les véhicules ne constitue pas un grand projet nécessitant une déclaration d'utilité publique »
2. plusieurs fois des doutes sur l'intérêt touristique, culturel et économique sont exprimés
3. pourquoi exclure le(s) restaurant(s) du bord de mer ? les touristes ont besoin de se restaurer, pas de boxes commerciaux non plus
4. certains évoquent une « vengeance personnelle pour permettre au Maire de se débarrasser des occupants du snack qui sont également les propriétaires des parcelles AL 900 et AL 902 » ; « opération visant à nuire exclusivement à une personne privée – c'est un abus de pouvoir »
5. d'autres estiment que « c'est vraiment de l'argent jeté par les fenêtres ce projet. Il suffit d'aménager l'existant... Il suffit juste de faire une aire de retournement au fond avec des parkings »

### **d) Observations du public sur les aspects financiers**

1. le coût des travaux n'est pas indiqué, seul figure le prix du terrain estimé par les domaines. « On ne peut pas estimer son intérêt par rapport au coût pour la collectivité ». « Le projet est très sous estimé financièrement »
2. le montant de l'indemnisation des propriétaires n'a pas été révisé depuis l'estimation de 2019
3. « aucun chiffrage pour apprécier le ratio Investissement/Retombées du projet » « c'est une gabegie financière »
4. « l'expropriation est une procédure longue et coûteuse, sans garantie de bonne fin » ;
5. l'argent pourrait être utilisé à d'autres fins (éducation, rénovation piscine, construction de logements)
6. coût des travaux et entretien (2 933 717,39 €) : ces 2 postes devraient être clairement séparés
7. « Quel est le budget pour sécuriser la maison située au centre de la boucle ? »
8. quel est le budget des travaux pour la boucle de retournement, pour l'aménagement de la marine ? Pour l'entretien ?
9. quel est le budget consacré par la commune à l'étude faite par la société SUEZ CONSULTING ? Au bureau d'étude SPL MARAINA ?
10. « l'indemnisation est sous-estimée au regard de l'avancement des travaux de construction (60 % réalisés) sur les parcelles AL 900 et AL 902 »
11. frais engagés par le(s) artisan(s) pour la construction du restaurant sur les parcelles AL 900 et AL 902 ? Qu'en sera-t-il ?
12. coût de la prise en compte des préconisations du CNDPS (avis du 11 mai 2021 – annexe 7 du dossier de présentation du projet)
13. « le besoin en surface pour la boucle de retournement est de 378 m<sup>2</sup> sur les parcelles AL 900 et AL 902, soit 45 % de la surface des terrains (page 8 du rapport de

présentation). L'expropriation porte néanmoins sur la totalité du foncier, soit 839 m<sup>2</sup>. Le coût du projet s'en trouve naturellement augmenté »

#### **e) Observations du public sur la position et le tracé de la boucle de retournement**

1. la commune dispose des parcelles AL 109, AL 903, AL 649, AL 901 et AL 899 plus la gestion de la parcelle AL 322. Elle pourrait aménager la boucle de retournement sans expropriation
2. « Pourquoi la boucle passe-t-elle dans le bâtiment en construction et pas sur les espaces non construits ? »
3. boucle de retournement trop « étriquée », va poser des problèmes de circulation, passage impossible pour les bus, les professionnels de la mer, les véhicules de secours...
4. la station de relèvement des eaux usées pourrait-elle être déplacée ? « Elle est en panne depuis 3 mois »
5. insuffisance du nombre de places de parking « dépose-minute » et personnes à mobilité réduite ; « qui va faire la police les jours de grande influence ? »
6. « absence de trottoirs ; dangereux pour les piétons »
7. pourquoi conserver la maison au centre de la boucle : aucun caractère particulier, risque de conflits entre propriétaires et visiteurs. Elle va subir des nuisances (odeurs, vols potentiels, trafic à toute heure)
8. « les parcelles au centre de la boucle doivent revenir à la commune comme les parcelles AL 900 et AL 902. Il y a une inégalité de traitement insupportable »
9. limites de propriété : « sur le plan, la parcelle AL 902 doit avoir une emprise pour le projet bien supérieure au 99 m<sup>2</sup> indiqué page 8 » du dossier de présentation. Les travaux envisagés de sécurisation de la maison sur les parcelles 848 et 849 vont au-delà des limites des parcelles
10. aucune autre alternative au tracé présenté n'est proposée dans le dossier de présentation

#### **f) Observations du public sur le chemin de la Marine**

1. « le chemin de la Marine a été réduit en largeur avec des places de stationnement pour les riverains directement sur la chaussée, chaussée rétrécie à partager entre voitures, professionnels de la mer, piétons, vélos et riverains. Qui est prioritaire ? Aucun trottoir pour protéger les piétons et les enfants des riverains... ». « La boucle de retournement, avec une circonférence très limitée, ne permettra pas de fluidifier la circulation à l'intérieur de la boucle. »
2. « quel est le plan de secours (incendie, noyade, accident, etc) sur ce trajet »
3. « un autocar ne peut raisonnablement emprunter le chemin de la Marine actuellement. De plus, l'accès au parking du rond-point de la RN2 et du chemin de la Marine ne peut recevoir un autocar compte tenu du sens de circulation sur ce parking (angle serré sur la droite »
4. « absence de trottoirs, chemin dangereux pour les piétons »
5. concernant les réseaux, « aucune canalisation, aucune fibre n'a été installée »



6. Le Directeur de Cabinet de la mairie « a acquis plusieurs terrains sur le chemin de la Marine. Pourquoi ces terrains n'ont-ils pas été préemptés pour constituer une réserve foncière stratégique en prévision des aménagements ? » « ces acquisitions ont fait l'objet d'une exploitation en location saisonnière et restaurant/traiteur... Est-ce normal, n'y a-t-il pas conflit d'intérêt » ?

#### **g) Observations du public sur le sentier du littoral**

1. « Où en est la construction des 2 passerelles de 24 et 36 m de longueur pour le franchissement de la ravine Parisse et d'un autre thalweg ? »
2. le sentier n'est pas sécurisé, il est dangereux surtout par temps de pluie
3. l'accès au sentier n'est pas signalé sur le grand parking situé à proximité de la piscine. « Les visiteurs peuvent venir découvrir le littoral de ce côté à pied » ce qui permettrait de « faire l'économie d'une boucle de retournement »

#### **h) Autres observations du public**

1. Si destruction du restaurant en cours de construction, perte de l'outil de travail pour la famille des propriétaires qui exploite actuellement le snack implanté en bord de mer. Celui-ci doit être prochainement détruit (mesure d'expulsion)
2. Il n'y a pas eu de concertation avec la population, les riverains, les professionnels avant l'enquête. «le maire ne veut procéder qu'à sa manière »
3. Le projet a-t-il fait l'objet d'un avis des Architectes des Bâtiments de France, comme pour le restaurant en construction ?
4. Actuellement, aucun entretien, aucune commodité sur le site (bancs, poubelles, toilettes), monument Corbett à l'abandon, aucune information historique ou culturelle
5. demande de communication de la délégation de gestion du domaine de l'État sur la parcelle AL 322
6. « campagne de presse par M. le Maire avant l'ouverture de l'enquête publique » (articles joints au dossier pages 32 à 39)
7. « pourquoi une enquête si tardive alors que le projet est déjà en grande partie réalisé ? »
8. « Le phasage du projet n'est pas clair ». « Aucune information sur le calendrier des travaux »

De nombreuses contributions portent sur des **éléments très éloignés de l'objet de l'enquête** : stade, piscine, gymnase, éclairage, bâtiment de l'ECLAT, bassin d'eau de mer pour la baignade, pratique de la pêche, salle Yves Montand, restaurant à La Cayenne, camping, Anse des Cascades, Port Caron ou Quai La Rose, sentier des pêcheurs. Je ne les ai pas repris dans cette synthèse, ils peuvent être consultés dans les pages 4 à 8 du dossier du collectif d'usagers.

## **2) Accord pour l'expropriation**

31 personnes sont favorables au projet présenté par la commune et/ou souhaitent le retour de ces parcelles dans le domaine public (et donc sont clairement ou implicitement d'accord pour l'expropriation) dont **10 personnes s'insurgent du prix dérisoire auquel les**

parcelles AL 900 et AL 902 ont été vendues en octobre 2008 (3 mettent en avant l'absence de publicité au moment de la vente et 4 auraient souhaité acheter ces terrains à cette époque).

Les arguments avancés par le public en faveur de l'expropriation listés ci-dessous.

**a) Conservation et amélioration de l'environnement naturel arboré**

1. « je souhaiterais qu'on garde le site dans son authenticité à l'état naturel. Préservons nos littoraux, nos agricultures, notre volcan », « notre patrimoine » ;
2. « il faut garder le site le plus « nature » possible ».
3. cet aménagement va permettre et développer les activités de plein air (dont les pique-nique)

**b) Attachement au bien collectif**

1. « je souhaite que la commune reprenne ce qui lui revient » « Arrêtons de brader nos territoires à des prix dérisoires »
2. « je ne suis pas d'accord pour qu'on place un bâtiment sur le patrimoine qui appartient à toute la population » « La Marine... appartient à tous les Saint-Rosiens »

**c) Renforcement de l'intérêt touristique et économique**

1. « le développement économique et touristique de la commune de Sainte-Rose dépend de ces « vitrines »
2. « ce projet va attirer de plus en plus de touristes »
3. « mise en valeur des ressources » naturelles, valeur ajoutée pour la commune »
4. « permettra l'embauche de personnes dans le domaine touristique »

**d) Renforcement de l'intérêt historique et économique**

L'intérêt historique est signalé par 9 personnes

**e) Beauté des Paysages**

« le port n'est pas joli avec ce restaurant plus haut, on ne voit pas la mer » (*je suppose qu'il s'agit du snack menacé d'expulsion*)

**3) Sans opinion concernant l'expropriation**

**a) 3** personnes s'insurgent du **prix dérisoire** auquel les parcelles AL 900 et AL 902 ont été vendues (le 8 octobre 2008 au moment de la mandature de M. Bruno MAMINDY-PAJANY) mais ne se prononcent pas sur la nécessité de l'expropriation

**b)** L'association **Rivages et Patrimoine** pointe l'**importance historique du lieu** avec rappel de faits remontant au XVIIIe siècle . Sa conclusion : « Le site gagnerait à être préservé pour des activités dédiées à la connaissance d'un passé intimement lié à l'histoire de la ville ». Elle ne se prononce pas sur la nécessité de l'expropriation

## II) Registre enquête parcellaire

Mme Marie Clara PINOT conteste le bien-fondé de l'expropriation en arguant du fait qu'un restaurant est nécessaire sur ce site si on veut attirer les touristes (« viendront-ils à la Marine pour consommer des barquettes ? »). Le site n'est pas entretenu, entretien pourtant indispensable « avant tout investissement coûteux sans réel impact sur la fréquentation ».

M. Frédéric PINOT conteste le bien-fondé de l'expropriation totale des parcelles. « Les aménagements ne portent que sur une partie des surfaces... Pourquoi dès lors faire une expropriation entière .... Cela coûte inutilement de l'argent à la commune et aux citoyens ». Il trouve également « choquant et étonnant de conserver une maison d'habitation dans la boucle de retournement ». Pourquoi cette parcelle n'est-elle pas expropriée également puisque « située sur un foncier stratégique » ?

## D) Questions du Commissaire Enquêteur

1. Tracé de la boucle : d'autres scénarii ont-ils été étudiés ?
2. Après étude des propositions d'aménagement du collectif de citoyens (pages 16 à 19), pouvez-vous préciser en quoi elles sont inadéquates ?
3. La circulation des véhicules et des piétons sur la même voie (chemin de la Marine et boucle de retournement) risque de poser des problèmes de fluidité et un danger pour les piétons. Quelles mesures avez-vous prévues pour résoudre ces difficultés ?
4. Quelle est la justification de l'éloignement des bars et restaurants du bord de mer ?
5. A quelle distance de la mer, les infrastructures prévues (hôtel et restaurant) seront-elles implantées ?
6. Je vous prie de bien vouloir me fournir le compte rendu de la réunion de concertation préalable à la boucle du centre (décembre 2020 ?)

Reçu le 25 Mai 2022


Fait à Saint-Benoit, le 24 mai 2022



Michel VERGOZ  
Maire de Sainte-Rose

Harry ROBERT

PJ : copie de l'ensemble des observations



Pascale MOULIN  
Commissaire Enquêtrice

Titre thème		N°		Question	Réponse
a)	Qualité du dossier	1		Dossier jugé confus et imprécis (57 parcelles dans le dossier mais 2 réellement concernées). manque de substance sur l'intérêt général et son utilité publique.	
		2		Incohérence dates d'affichage (8 jours ou 15 jours avant enquête) ?	
		3		Justification incomplète de l'utilité publique (3 conditions)	
		4		Annexe 8 - Permis d'aménager – non signé	
		5		Convention de délégation de gestion du domaine de l'Etat sur la parcelle AL 322 absente	
b)	Déroulement de l'enquête	1		Peu de publicité : avis d'enquête a été affiché en mairie seulement	
		2		Caméras dans la salle de réception du public, est-ce légal ?	
		3		Agent de la mairie filme les contributeurs – Est-ce normal ?	
		4		Consultation hors permanences : plan de travail inapproprié	
c)	Intérêt général	1		Boucle de retournement : pas un grand projet	
		2		Intérêt touristique, culturel, économique. Qu'en est-il ?	
		3		Pourquoi exclure les restaurant du bord de mer ?	
	4		Vengeance personnelle – Abus de pouvoir		
	5		Projet coûteux – Il vaut mieux aménager l'existant		
	1		Projet sous-estimé financièrement – coût des travaux non indiqués		
	2		Montant de l'indemnisation non réévalué depuis 2019		
	3		Pas de chiffrage du ratio investissement/retombées financières		

		Titre thème	Nr questions	Question	Réponse
d)	Aspects financiers	4	Expropriation : procédure longue et coûteuse – sans garantie de résultat		
		5	Autres dépenses plus importantes (éducation, logements...)		
		6	Postes coût des travaux et entretien à séparer		
		7	Budget pour sécuriser la maison au centre de la boucle		
		8	Budget pour les travaux de la boucle de retournement, pour l'aménagement de la marine ?		
		9	Budget consacré aux bureaux d'étude (SUEZ CONSULTING et SPL MARAINA) ?		
		10	Indemnisation sous estimée pour la construction du restaurant de M. PINOT (60 % réalisés)		
		11	Frais engagés par les artisans pour la construction du restaurant ; Qu'en sera-t-il ?		
		12	Coût de la prise en compte des préconisations du CNDPS		
		13	Expropriation complète des 2 parcelles alors que 45 % sont nécessaires. Coût important pour la collectivité		
		1	Aménagement possible sur les parcelles gérées par la commune		
e)	Position et tracé	2	Pourquoi ne pas faire passer la boucle sur les espaces non construits ?		
		3	Boucle de retournement trop « étriquée » (passage bus, véhicule de secours)		
		4	Réparation et déplacement de la station de relèvement des eaux usées		
		5	Insuffisance du nombre de places de parking « dépose-minute » et personnes à mobilité réduite ; « qui va faire la police les jours de grande affluence ? »		
		6	Absence de trottoirs – danger pour les piétons		
		7	Pourquoi conserver la maison au centre de la boucle ?		

Thème	N°	Questions	Réponses
f)	8	Maison au centre de la boucle non expropriée : inégalité de traitement	
	9	Limites de propriété de la parcelle AL 902 : emprise du projet mal évaluée ; travaux de sécurisation des parcelles AL 848 et 849 dépassent la surface des parcelles	
	10	Pas d'alternative au tracé dans le dossier de présentation	
	1	Chemin de la Marine : chaussée rétrécie à partager entre voitures, professionnels de la mer, piétons, vélos. Priorité ?	
	2	Plan de secours (incendie, noyade, accident) ?	
	3	Passage d'un autocar impossible sur le chemin de la Marine. Angle trop serré pour accès au parking	
	4	Absence de trottoirs – danger pour les piétons	
	5	Réseaux d'eau et fibre optique : pas installés sur le chemin de la Marine (mais notés dans le projet)	
	6	Achat de terrains sur ce chemin par le Directeur de Cabinet. Conflit d'intérêt ?	
	1	Franchissement ravine Parisse et thalweg : qu'en est-il des passerelles prévues ?	
g)	2	Sentier non sécurisé – dangereux surtout par temps de pluie	
	3	Absence signalisation de l'accès au sentier à partir du parking près de la piscine. Permettrait de faire l'économie de la boucle de retournement	
	1	Destruction du restaurant en cours de construction : perte outil de travail des propriétaires	
h)	2	Pas de concertation avec la population sur le projet	
	3	Avis des Architectes des Bâtiments de France sur le projet ?	
	4	Etat actuel du site : aucun entretien, une seule poubelle, pas de toilettes...	
	5	Demande communication délégation de gestion domaine de l'État sur parcelle AL 322	
			tres questions

Titre de la question	N°	Questions	Réponses
Au	6	Campagne de presse orchestrée par M. le Maire	
	7	Projet en grande partie réalisé, pourquoi enquête si tardive ?	
	8	Phasage du projet pas clair. Pas de calendrier des travaux	

## **Déclaration d'Utilité Publique « Boucle Centre » - Commune de Sainte-Rose**

### **Réponses aux questions du Commissaire-Enquêteur à la suite de son Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique effectuée du 1 au 18 mai 2022**

#### **1. Tracé de la boucle : d'autres scénarii ont-ils été étudiés ?**

Au préalable, il importe de rappeler que la collectivité bénéficiaire de l'expropriation n'a pas l'obligation « d'envisager tous les projets éventuellement susceptibles de répondre à l'intérêt général recherché » (CE, 25 mars 1994, Lenormand et Pillieux, n°124545 ; CAA Lyon, 10 janv. 2005, n° 03LY01098, Min. Int. C/ Assoc. Information Ecologie, Coll. Territoriales – Intercommunalité 2005, n° 41, obs. L. Erstein ; CAA Paris, 22 juin 2017, n° 15PA00378, Blondelot).

Les collectivités expropriantes n'ont donc pas l'obligation d'étudier d'autres scénarii.

Ceci étant précisé, concernant le parti retenu pour l'aménagement de la boucle du centre, il convient de relever que ce dernier résulte des études suivantes qui ont notamment tenues compte des contraintes réglementaires inhérentes au littoral de Sainte-Rose :

● **La première étude a été commandée en 1997 par la ville de Sainte-Rose**, dans le cadre du Schéma Directeur du Centre-Ville de la commune. Le schéma défini lors de cette étude a été repris pour le projet de « boucle du centre », avec quelques modifications, dont les principales sont les suivantes :

- la partie littorale est exclusivement piétonne ;  
en effet, cet espace se situe en ZALM (zone d'aménagement liée à la Mer) et surtout pour une portion importante en ERL (Espaces Remarquable du Littoral), espace pour lequel le principe d'interdiction de construire prévaut.  
En outre, le sentier littoral sera accessible aux personnes à mobilité réduite sauf pour les zones à fortes pentes et les ravines.
- Le Chemin de la Marine propose une circulation mixte à double sens, avec la création d'une boucle de retournement et d'un dépose minute.

Cette structuration est nécessaire pour permettre un accès au plus grand nombre.

En effet, elle permet notamment aux personnes à mobilité réduite de rejoindre directement et facilement le front de mer. Les véhicules pourront déposer les personnes à proximité et revenir se garer au grand parking d'accueil de 89 places situé à l'entrée du chemin de la Marine.



En outre, l'aire de retournement et le dépose minute doivent être situés à proximité immédiate du front de mer ne peuvent être réalisés en ELR mais seulement dans la ZALM. Leur localisation répond donc à des contraintes de réglementation des sols et d'accessibilité des personnes.

● La seconde étude a été validée en 2008 par la CIREST : il s'agissait d'une étude de faisabilité pour une zone d'activité économique à vocation touristique sur le secteur de la Marine.

L'étude a été réalisée en octobre 2010.

● Enfin, en 2014, une étude de maîtrise d'œuvre (phase avant-projet) a été effectuée sur la base du Schéma Directeur précité de 1997. Par la suite, la mission de la maîtrise d'œuvre a été lancée en 2016. Les objectifs de cette mission étaient notamment :

- la remise en état du site,
- la restauration écologique avec la démolition d'un bâtiment existant (actuel snack),
- la construction d'un bâtiment commercial avec des sanitaires,
- la structuration des circulations et des stationnements.

Ces études ont permis de définir le projet d'aménagement du site de la marine dont la réalisation nécessite le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique.

**2. *Après étude des propositions d'aménagement du collectif de citoyens (pages 16 à 19), pouvez-vous préciser en quoi elles sont inadéquates ?***

Il importe de relever que le code de l'expropriation ne fait pas obligation aux auteurs de projet de faire figurer, parmi les partis retenus, les propositions émanant de tiers (CE, 3 nov. 1997, n° 160438, Comité intercnal défense site Pont-du-Gard).

La collectivité bénéficiaire de l'expropriation n'a pas à « mentionner au dossier les projets qui, d'une part, auraient été élaborés en dehors d'elle et qui, d'autre part, n'auraient pas fait l'objet d'une étude par ses soins » (CE, 17 juin 1983, n° 31209, Cne Montfort et a. – CE, 24 oct. 1984, min. Temps libre c/ SCI Domaine de Sermaize : Lebon, p. 336).

De même, il importe de relever que lors de la réunion de concertation avec le public en date du 22 novembre 2019, réalisée avec la participation de 120 personnes, sur un échange exhaustif à propos de « La Boucle du Centre » et tous les projets s'y rattachant, aucun des instigateur du collectif n'y a participé.

**3. La circulation des véhicules et des piétons sur la même voie (chemin de la Marine et boucle de retournement) risque de poser des problèmes de fluidité et un danger pour les piétons. Quelles mesures avez-vous prévues pour résoudre ces difficultés ?**

Le chemin de la Marine est une ZONE 30 et les espaces de stationnement ont été étudiés, créés (en concertation avec le paysagiste conseil de l'État à la DEAL) pour précisément ralentir les véhicules et démontrer que la voiture « n'est pas la bienvenue ».

Il s'agit d'un parti délibérément pris.

Par ailleurs, un parking d'accueil de 89 places a été créé (sur une parcelle acquise en 2019 par expropriation simplifiée – procédure d'abandon manifeste) à l'entrée du chemin de la Marine pour inciter les gens à s'y rendre à pied, comme expliqué précédemment.

**4. Quelle est la justification de l'éloignement des bars et restaurants du bord de mer ?**

L'objectif de ce projet est de préserver le littoral de la commune de Sainte-Rose. C'est pourquoi l'accès des voitures est limité et les constructions sont éloignées. Le littoral ne sera accessible qu'aux piétons pour la découverte d'une des « 7 vitrines » de la façade maritime du territoire de « Pays des Laves® »

Il s'agit de préserver l'aspect naturel, patrimonial et historique des lieux et de les rendre accessible au plus grand nombre par une découverte piétonne.

Force est d'insister sur le fait qu'il n'y a pas de volonté particulière d'éloigner les restaurants et bars mais une volonté générale de préserver le littoral.

En outre, la zone d'aménagement comprendra un lieu d'accueil pour les loisirs familiaux (promenade aménagée, aire de pique-niques) comme le préconise le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) afin de préserver et mettre en valeur le littoral.

Plus précisément, s'agissant du snack se trouvant actuellement sur la zone de la Marine à l'intérieur de la zone des cinquante pas géométrique, zone qui fait partie du domaine public maritime (DPM),

cette construction, à cheval sur les parcelles AL 899 et AL 322, doit faire l'objet d'un référé toutes mesures utiles pour l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre.

La construction se trouve être sur le domaine de la Commune.

**5. A quelle distance de la mer, les infrastructures prévues (hôtel et restaurant) seront-elles implantées ?**

Les infrastructures prévues seront implantées en accord avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et notamment la partie correspondante au schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Le Plan Local d'Urbanisme, dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vient mettre en avant la valorisation du littoral du centre-ville par l'intégration environnementale des aménagements.

Sur cette zone, il faut donc veiller à maintenir la vue et les perspectives d'accès vers le bord de mer et seule la vocation d'hébergement touristique est autorisée.

Les parcelles AL 899 et AL 322 étant situées dans la zone des cinquante pas géométriques, il faut veiller à respecter les prescriptions du PLU.

**6. Fournir le compte rendu de la réunion de concertation préalable à la boucle du centre :**

Une réunion a été organisée le 22 novembre 2019 avec les administrés (Habitants, professionnels, acteurs économiques, associations, ...) pour aborder et discuter de tous les futurs projets du centre-ville « rattachés » à celui de la « boucle du centre ». 120 personnes étaient présentes lors de cette réunion qui s'est tenue dans la salle « Yves Montand ».

L'objectif de cette réunion était de décliner l'importance du projet de « Boucle du Centre », longue de 2km, situé à l'entrée de la Ville.

Les projets présentés étaient les suivants :

- « La boucle du Centre »,
- réalisation d'un parking d'accueil de 89 places en plein centre, entrée chemin de la Marine,
- l'aménagement de la RN2 au centre Ville (pénétrante urbaine),

- le parking atelier nautique,
- Réhabilitation de l'Église du centre et de son clocher,
- Réhabilitation de l'Hôtel de Ville,
- Terrain synthétique,
- la construction du centre commercial,
- la construction du nouveau gymnase,
- la construction de 53 logements,
- l'agrandissement du cimetière,
- la base nautique,
- et réhabilitation du Port et abri-pêche de la Marine.