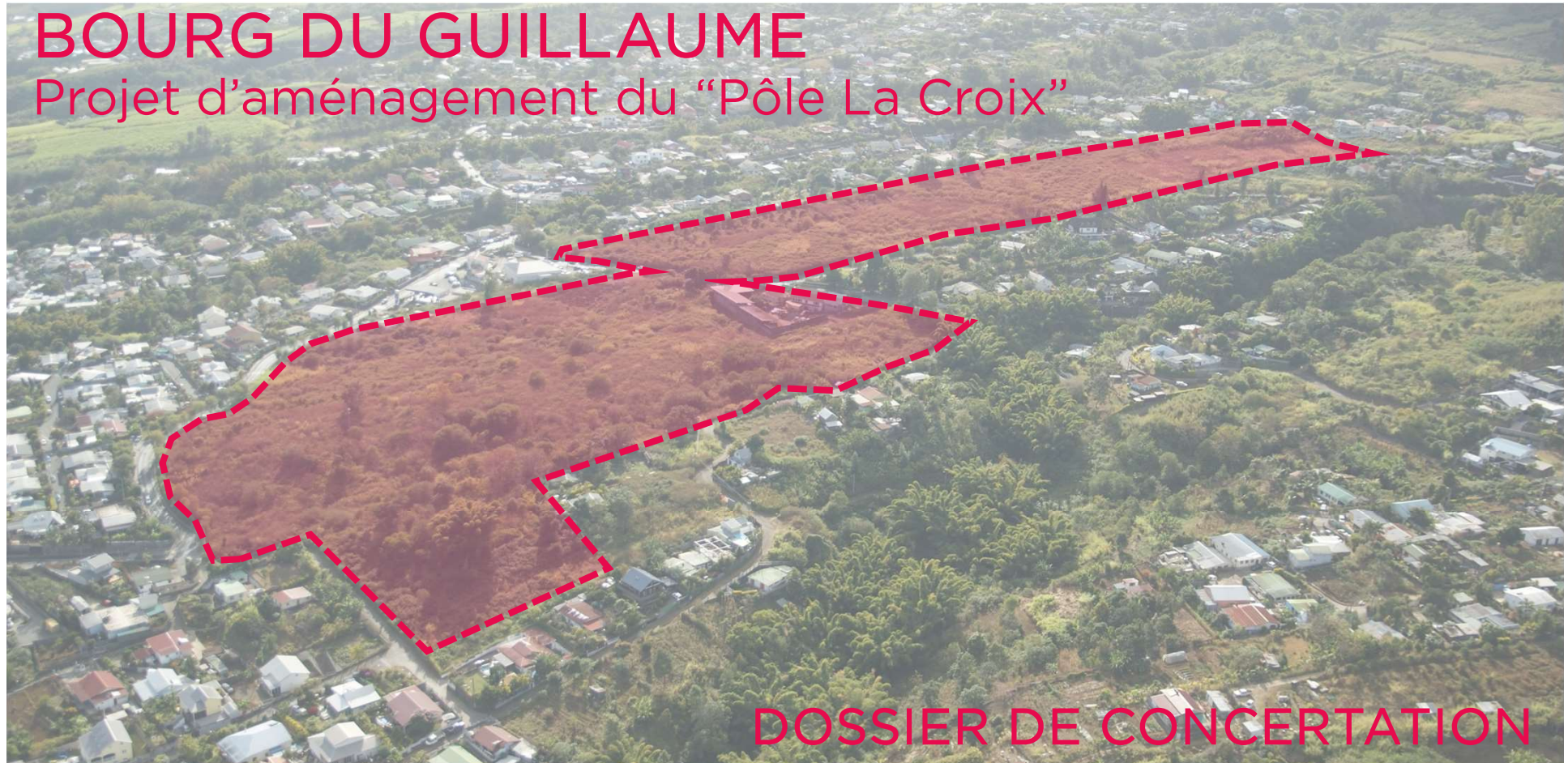


STRUCTURATION DU BOURG DU GUILLAUME

Projet d'aménagement du "Pôle La Croix"



DOSSIER DE CONCERTATION

Concertation préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU



LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation préalable vise à recueillir les avis du public sur un projet, avant la phase de conception et donc avant que le projet soit déterminé. Cette démarche répertorie tous les arguments et propositions du public qui seront analysés pour enrichir et orienter le projet.

L'objectif de la concertation est de bâtir avec les citoyens ce projet qui n'est pour l'instant qu'au stade de l'esquisse. Votre participation est donc importante pour réaliser ce projet qui devra répondre aux besoins du territoire et des habitants.

LA CONCERTATION PRÉALABLE,

QU'EST-CE QUE C'EST ?

A partir de juin 2024, tous les citoyens sont invités à s'exprimer, à donner leurs avis et à transmettre leurs propositions. La concertation préalable sur ce projet s'établit au titre du code de l'urbanisme.

**PARTICIPEZ À LA
CONCERTATION
PRÉALABLE**
A partir de juin 2024

Dans le cadre de l'opération de structuration du bourg du Guillaume, la SHLMR, mandatée par la Ville, souhaite aménager environ 12 ha de terrain libres de toute construction dits « Pôle La Croix ».

Ce projet doit accueillir des logements, équipements et activités économiques : il est donc susceptible de présenter un intérêt général

Le secteur n'étant pas directement constructible, son aménagement est conditionné par une procédure d'évolution du PLU. La maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet étant partielle, ils devront faire l'objet d'une acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation : une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est donc requise, qui emportera mise en compatibilité du PLU en application des dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme. Cette procédure, soumise à évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une concertation préalable selon les dispositions du même code



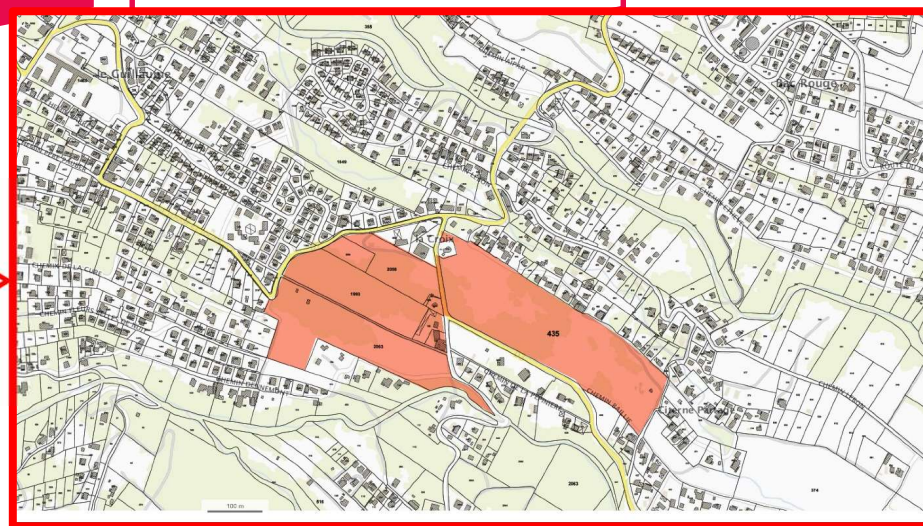
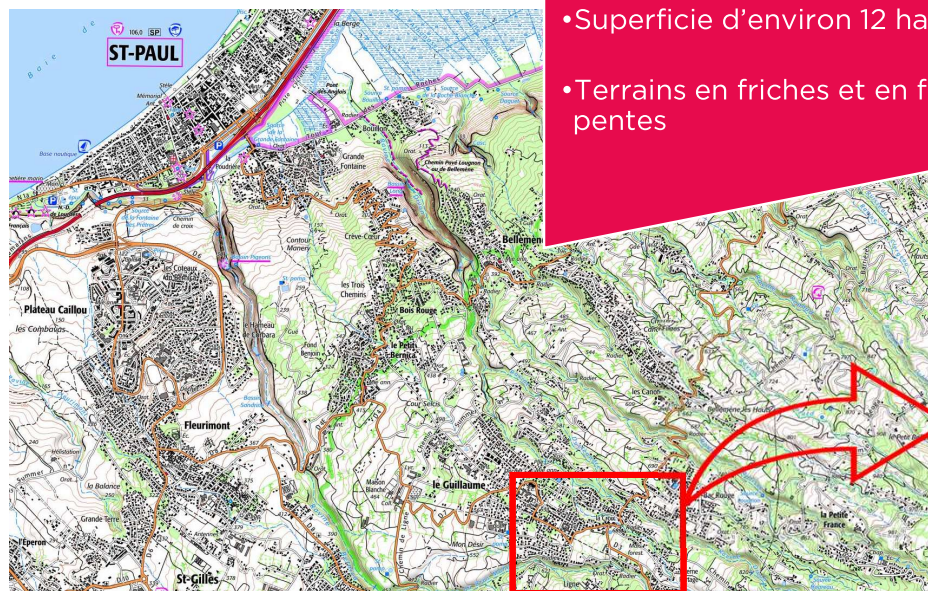
LA LOCALISATION

LE PÔLE LA CROIX :

- Situé en partie haute du bourg du Guillaume
- Superficie d'environ 12 ha
- Terrains en friches et en fortes pentes

- Accessible via la RD7 (Rue Louise et Jouan)

- Traversé par la RD3 (Route Hubert Delisle)

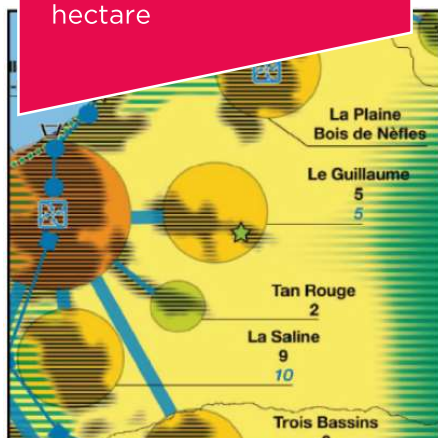




LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LE CONTEXTE FONCIER

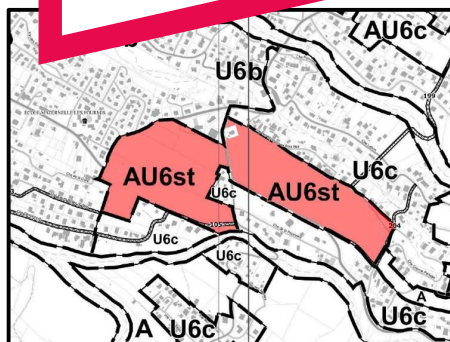
LE SAR / SCOT :

Le bourg du Guillaume est identifié comme une Ville relais, dont les objectifs à atteindre en termes de densités sont de 30 logements par hectare



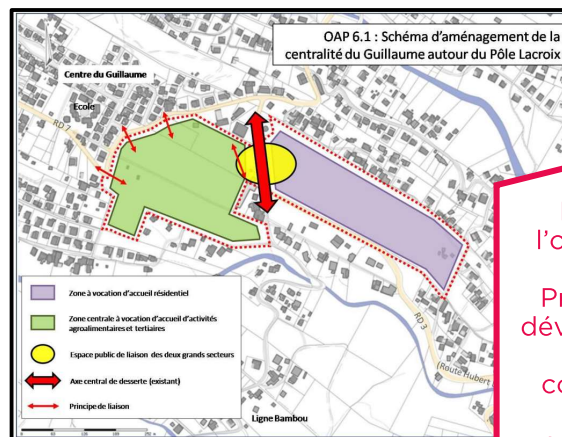
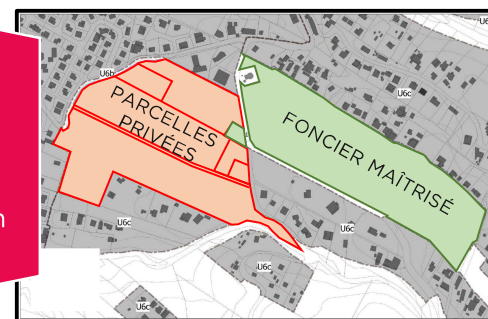
LE PLU :

Les terrains concernés par le projet sont classés en zone AU6st (à urbaniser stricte). L'ouverture de ces terrains à l'urbanisation nécessite une mise en compatibilité du PLU



FONCIER :

Le foncier du Pole La Croix partie basse est composé de diverses parcelles appartenant à des propriétaires différents pour lequel un dossier de DUP devra être élaboré

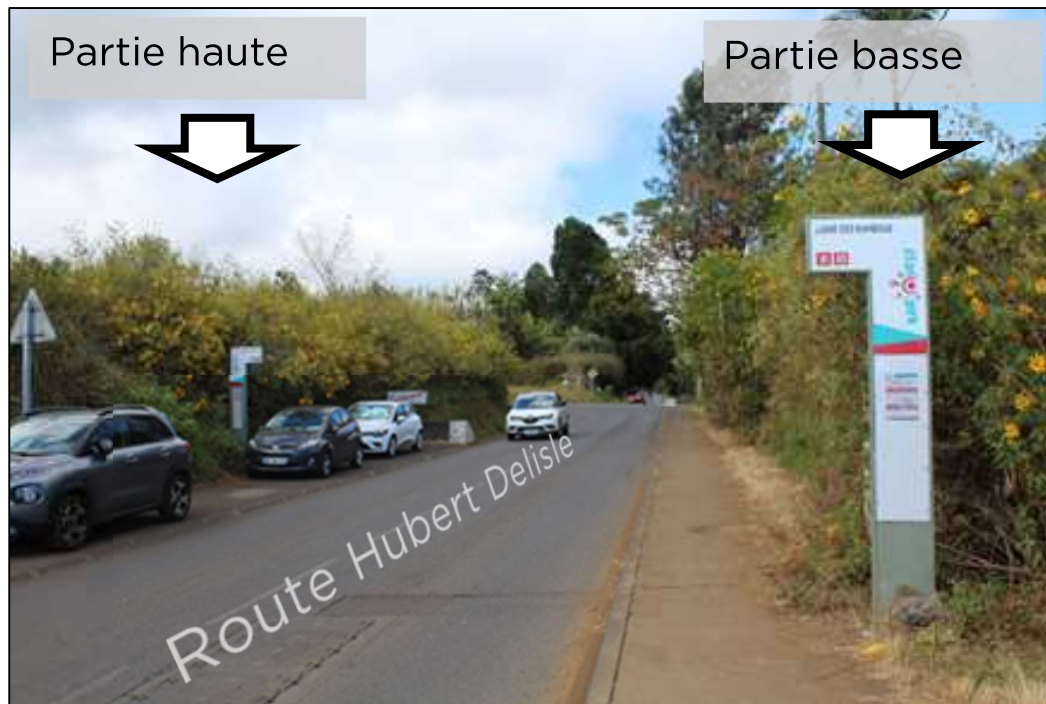


L'OAP :

Le secteur d'étude fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à développer des fonctions résidentielles et commerciales en créant un noyau urbain en proximité immédiate du bourg



LES VUES DU SITE



Vue du site partie haute



Vue du site partie basse



ATOUTS

Une façade sur la RD7 lui donnant une belle visibilité

Un foncier en partie maîtrisé

La proximité d'une petite centralité existante autour de la station service et de la Poste

Un site libre de toute occupation

Peu contraint par les zones de risques

Desservi par le réseau de transport en commun

Proximité des réseaux d'adduction et d'assainissement collectif

CONTRAINTES

Une pente moyenne d'environ 12% avec de fortes pentes par endroit

La petite centralité existante limitée et saturée par la présence automobile

Un quartier informel en limite Nord, à connecter au site pour un aménagement d'ensemble cohérent et fonctionnel

Un zonage à urbaniser AU6st nécessitant une mise en compatibilité du PLU

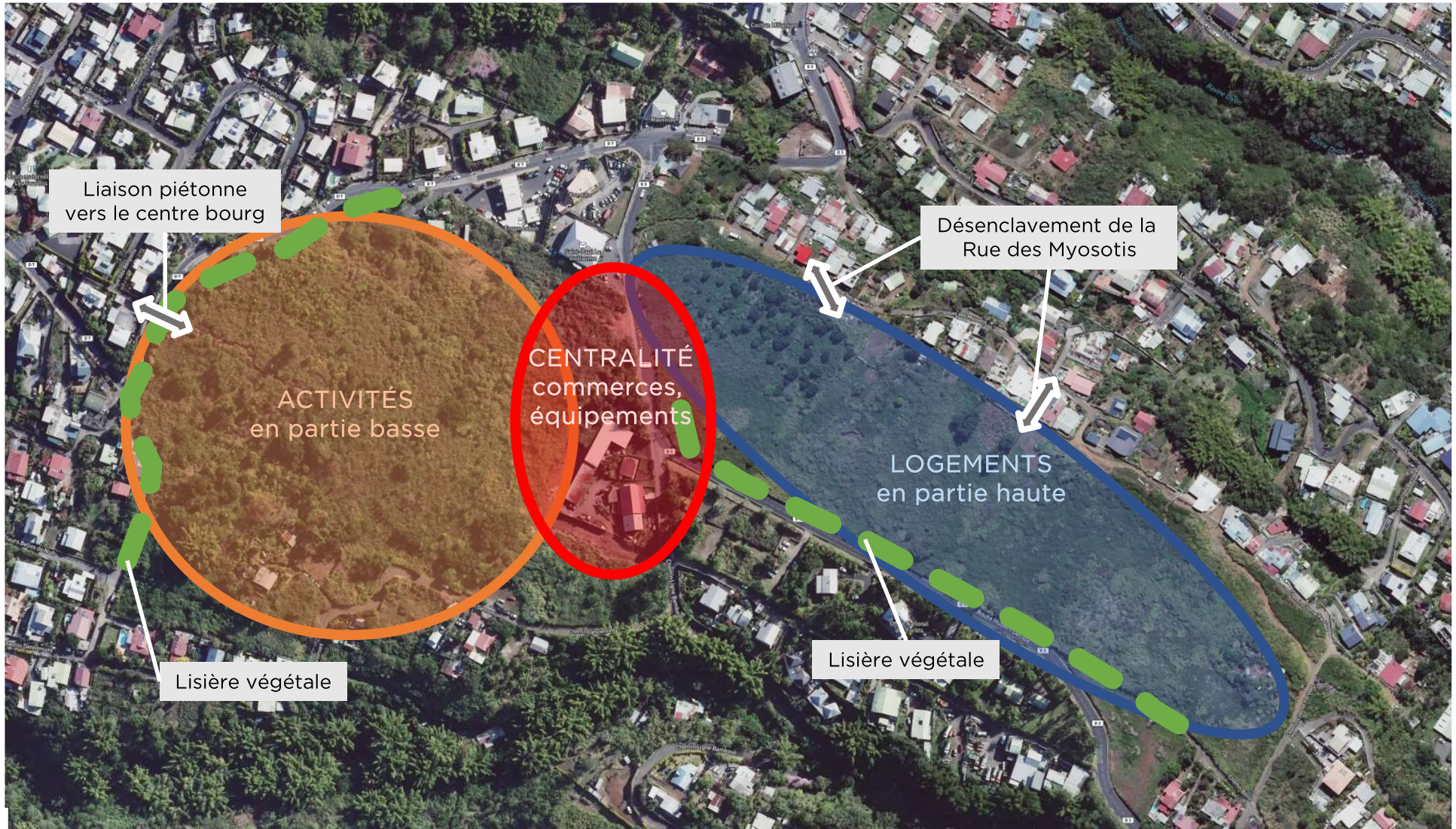


LES OBJECTIFS DU PROJET



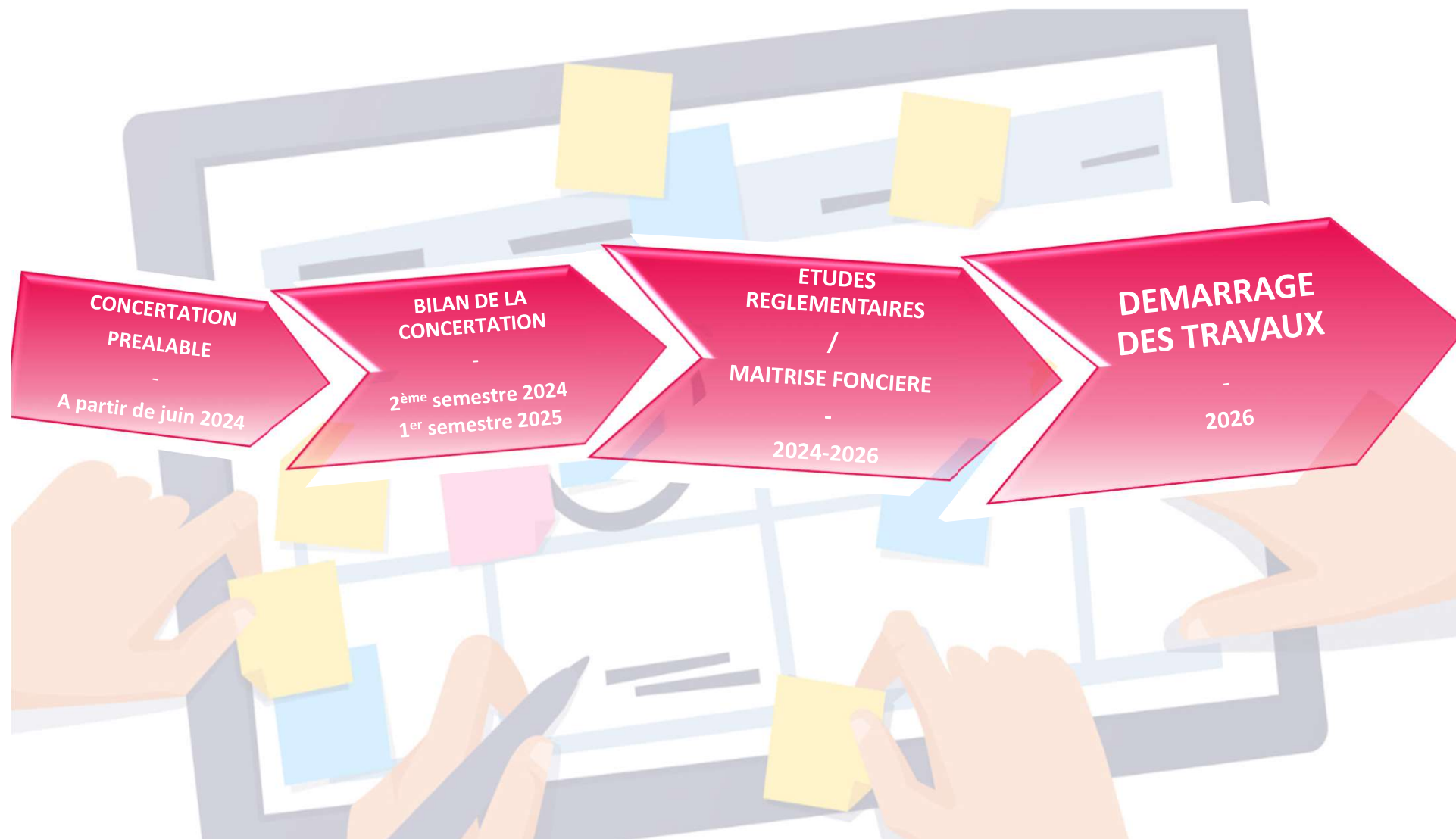


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





LE CALENDRIER PREVISIONNEL



LA MODALITÉS DE LA CONCERTATION



LES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION



RÉUNION PUBLIQUE : à venir



SITE INTERNET :

<https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/>