

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 30 MAI 2024

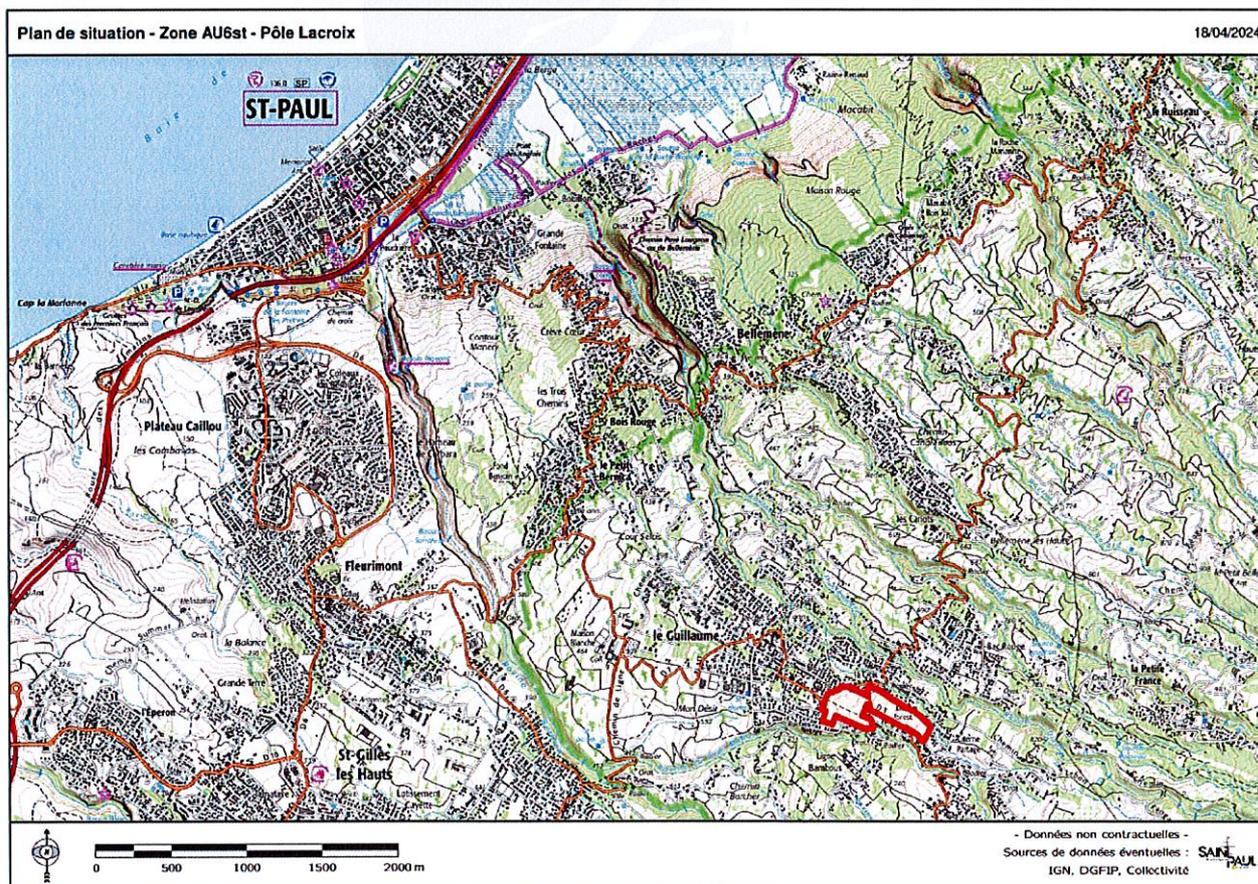
<p><b>Affaire CM240530019 :</b></p> <p><b>Lancement de la concertation préalable au titre du code de l'urbanisme de la Déclaration d'utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour l'aménagement du Pôle La Croix au Guillaume</b></p> <p>Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : <b>24/05/2024</b> et affiché le : <b>24/05/2024</b> sous le numéro : 0263</p> <p>Nombre de membres en exercice : <b>55</b></p> <p>Nombre de membres présents : <b>44</b></p>	<p>L'an deux mille vingt quatre, le trente mai à 14H00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Emmanuel SERAPHIN, Maire.</p> <p><b>ÉTAIENT PRÉSENTS :</b></p> <p>M. SERAPHIN Emmanuel - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANTE Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - M. CLEMENTE Michel - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. OLIVATE Yolain - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. TAURAN Julian - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme FONTAINE Audrey - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - M. FLORIANTE Tristan - Mme HOARAU Patricia - M. MOONESAAMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude</p> <p><b>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mme BOUCHER Suzelle a donné procuration à Mme ROUGEAU Hélène</li><li>- Mme GAZE Martine a donné procuration à Mme LEVENEUR Carole</li><li>- Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à M. MARCEAU Jean</li><li>- Mme LEBON Karine a donné procuration à Mme CARPIN Jacqueline</li><li>- Mme VICTORINE Eglantine a donné procuration à Mme PAULA Lucie</li><li>- Mme DJUNIA Paméla a donné procuration à M. CRIGHTON Yann</li><li>- Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel</li></ul> <p><b>ÉTAIENT ABSENTS :</b></p> <p>M. BELLON Karl - M. NATIVEL Jean François - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain</p> <p><b>SECRÉTAIRE DE SÉANCE :</b></p> <p>M. Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.</p> <p>.....</p>
--	---

AFFAIRE N°19 /

**Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du jeudi 30 mai 2024**

**Affaire CM240530019 / Lancement de la concertation préalable au titre du code de l'urbanisme de la Déclaration d'utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour l'aménagement du Pôle La Croix au Guillaume**

Le Maire rappelle à l'assemblée que, par délibération du Conseil municipal en date du 14 août 2007, la commune a confié à la SHLMR l'opération de structuration du bourg du Guillaume. Le programme du traité de concession prévoit notamment l'aménagement du Pôle La Croix, situé en partie haute du bourg sur une superficie d'environ 12 hectares (ha) de part et d'autre de la RD3 Route Hubert Delisle.



Depuis 2020, le groupement de maîtrise d'œuvre constitué des bureaux d'études Zone Up / OTEIS / ENVIROTECH / GINGER a été missionné par l'aménageur afin de réaliser les études pré-opérationnelles sur le site. La première phase de diagnostic urbain a permis d'élaborer des orientations d'aménagement, correspondant aux besoins du secteur en termes de logements, d'équipements publics et d'activités commerciales.

Ces principes d'aménagement ont été élaborés en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial Ouest approuvé en 2016, dans lequel le bourg du Guillaume est identifié comme une ville relais,

avec notamment des objectifs à atteindre en terme de densification qui sont de 30 logements par hectare. Au PLU approuvé en 2012, le secteur d'étude fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à développer des fonctions résidentielles et commerciales en créant un noyau urbain en proximité immédiate du bourg.

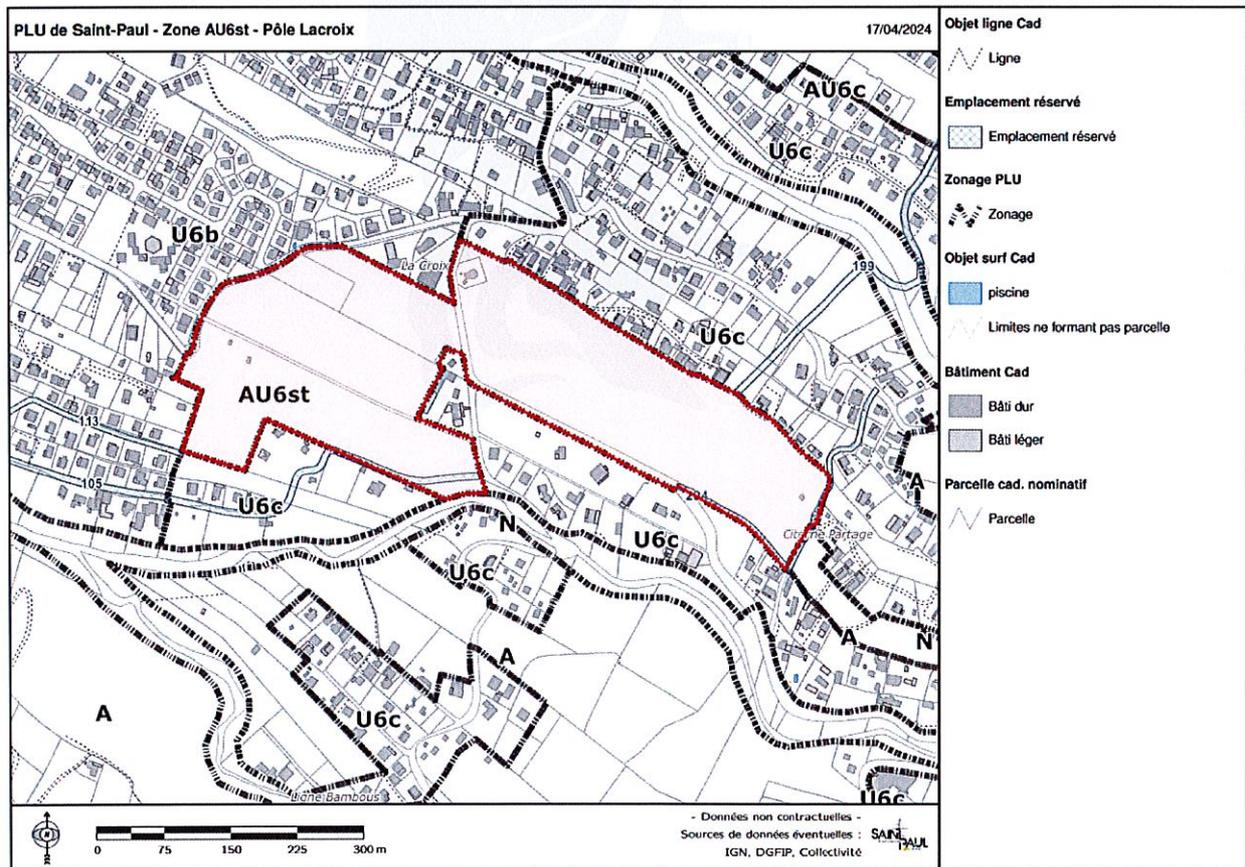
Le programme prévoit la réalisation de 2 espaces à vocation différente reliés par un espace public :

- ⌚ En amont, un espace à vocation résidentielle dont une part destinée aux logements aidés qui répondra aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- ⌚ En aval, un espace à vocation d'accueil d'une polarité commerciale et de services à vocation agro-commerciale (vente des produits issus de l'agriculture et de l'artisanat des hauts).

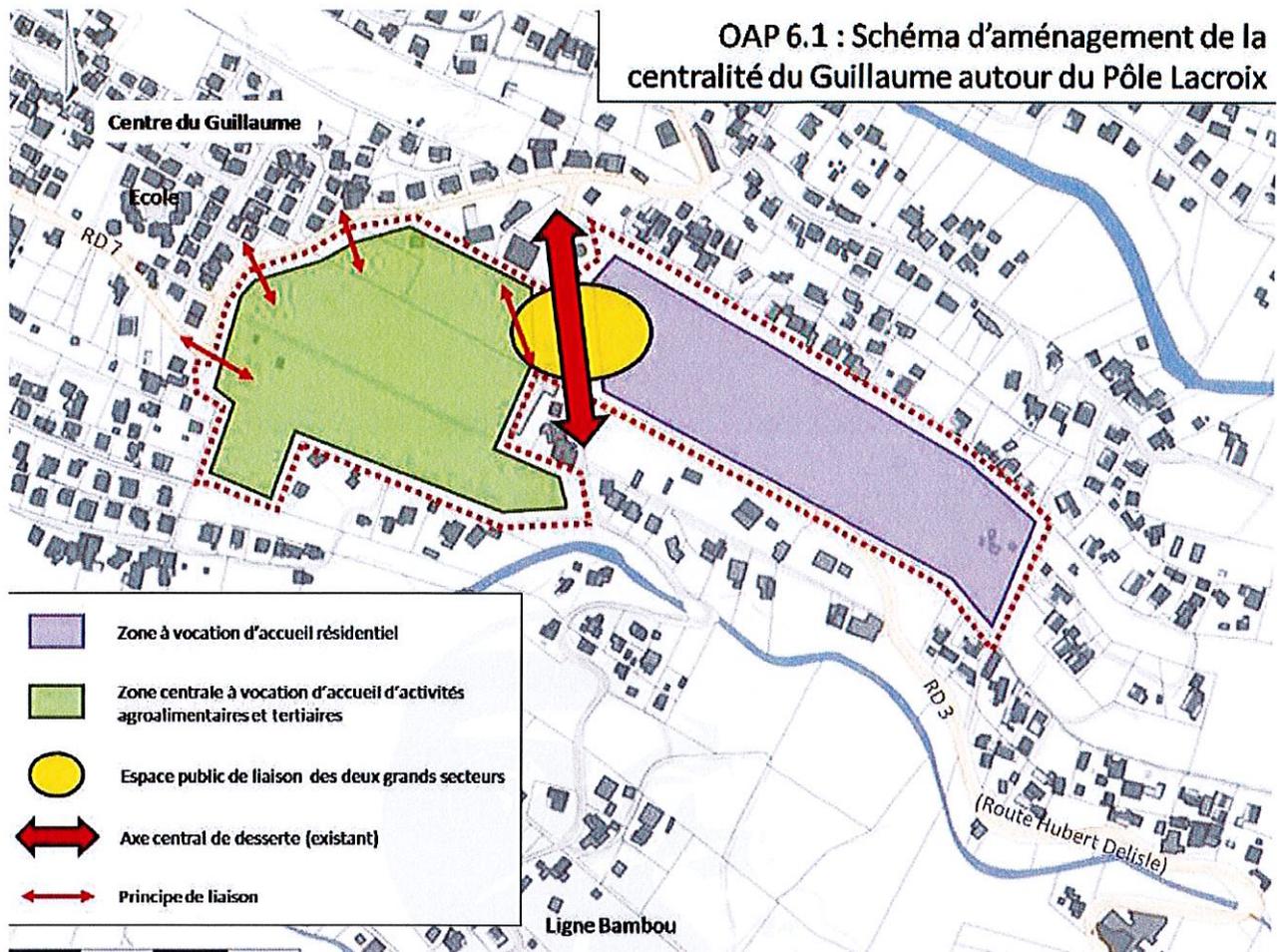
En conséquence, ce projet est susceptible de présenter un intérêt général.

Ce secteur est actuellement classé en zone A Urbaniser stricte (AU6st) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, et concerné par l'OAP 6.1. L'aménagement de cette zone sera donc conditionné par une procédure d'évolution du PLU et la compatibilité avec l'OAP.

Par ailleurs, 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.



## OAP 6.1 : Schéma d'aménagement de la centralité du Guillaume autour du Pôle Lacroix



En application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité du PLU devant permettre d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, a les mêmes effets qu'une révision. Elle est donc soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 104-3 du même code.

Aux termes des dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de mise en compatibilités de PLU soumis à évaluation environnementale font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est donc proposé d'engager une concertation préalable sur la DUP emportant mise en compatibilité du PLU pour l'aménagement du pôle La Croix au Guillaume. Les objectifs poursuivis sont de recueillir les avis du public avant la phase de conception, et de réaliser un projet qui correspond aux besoins du territoire et des habitants. Cette démarche est de répertorier tous les arguments et propositions du public qui seront analysés pour enrichir et orienter le projet.

Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public à partir du mois de juillet 2024 pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- Au service Planification et Observatoire (PLO), rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- A la mairie annexe du Guillaume, 9, chemin de la Mairie, du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Sur le site internet de la Ville, <http://www.mairie-saintpaul.re/>

Les observations et remarques pourront-être transmises :

- Dans les registres papier mis à disposition au service Planification et Observatoire et à la mairie

- annexe du Guillaume, aux heures d'ouvertures mentionnée ci-dessus ;
- Par courrier adressé à M. Le Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « Concertation préalable - DUP emportant mise en compatibilité du PLU pour l'aménagement du Pôle La Croix au Guillaume » ;
  - Par courriel, à l'adresse suivante : [plo@mairie-saint-paul.fr](mailto:plo@mairie-saint-paul.fr), avec pour objet : « Concertation préalable - DUP emportant mise en compatibilité du PLU pour l'aménagement du Pôle La Croix au Guillaume ».

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 15 jours avant le début de la concertation préalable et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de concertation préalable seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;
- Un avis mentionnant les modalités de concertation préalable sera affiché au service ADS et au service PLO, rue Labourdonnais, au Pôle Aménagement et Economie, rue Évariste De Parny, ainsi qu'à la mairie annexe du Guillaume ;
- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de concertation préalable seront disponibles sur le site internet de la ville.

Une réunion publique de concertation sera organisée par l'aménageur pour présenter le projet et recueillir les avis du public à une date et un lieu qui seront annoncés au moins une semaine avant la réunion sur le site internet de la Ville.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles 300-2 ;L.153-31 ; L103-2 et L104-3 ;

Considérant le besoin d'engager la procédure de concertation préalable concernant le projet de DUP emportant mise en compatibilité du PLU pour l'aménagement du Pôle La Croix au Guillaume ;

Considérant la nécessité d'une concertation préalable du public,

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Transition Ecologique du 21/05/2024

Après délibération, à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal décide :

1 abstention(s) :

M. Alain BENARD

**Article 1 :** d'autoriser le Maire à engager la procédure de concertation préalable concernant le projet de DUP emportant mise en compatibilité du PLU pour l'aménagement du Pôle La Croix au Guillaume ;

**Article 2 :** d'accorder au Maire tous pouvoirs pour signer toutes les pièces et accomplir tous les actes relatifs à cette affaire.

-----  
Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 30/05/2024,

Le Maire



M. SERAPHIN Emmanuel

Le secrétaire de séance



M. DAIN Kévin

Accusé de réception en préfecture  
974-219740156-20240530-CM240530019-DE  
Date de télétransmission : 11/06/2024  
Date de réception préfecture : 11/06/2024

# 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

du [date] au [date]



# 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 ?

Du [date] au [date] 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'environnement.

**PARTICIPEZ À LA CONCERTATION PRÉALABLE DU [DATE] AU [DATE]**

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*

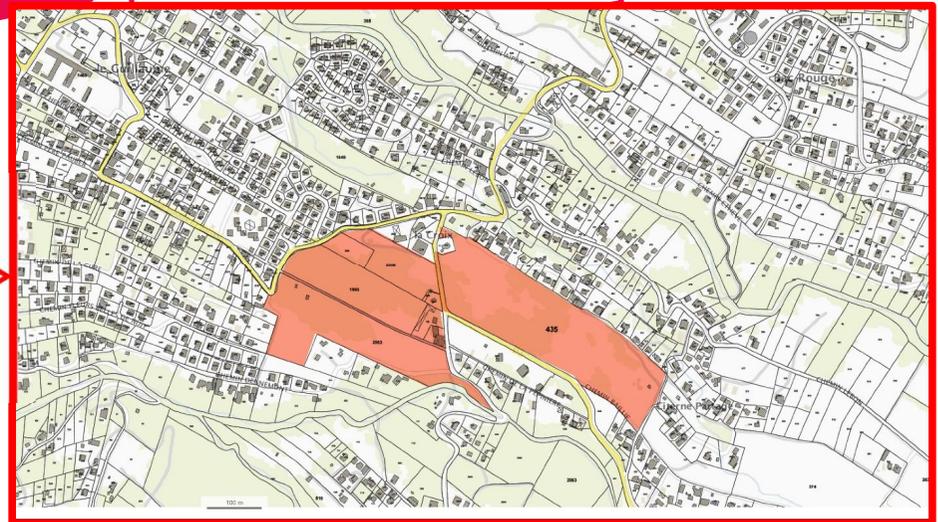


# LA LOCALISATION

## 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)

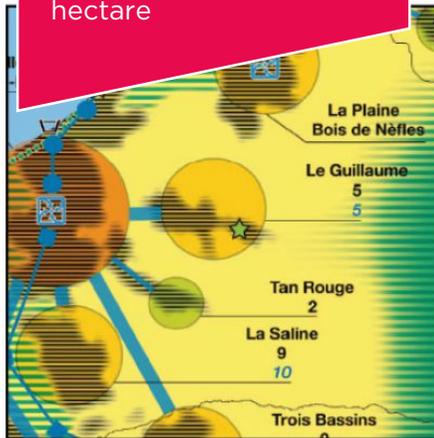




# LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LE CONTEXTE FONCIER

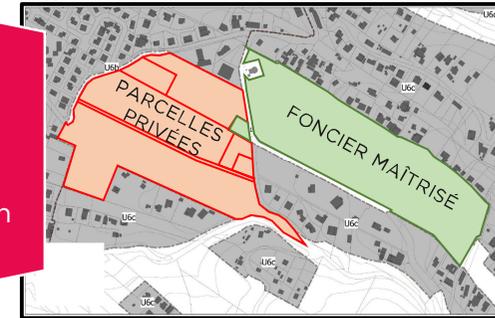
## LE SAR / SCOT :

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



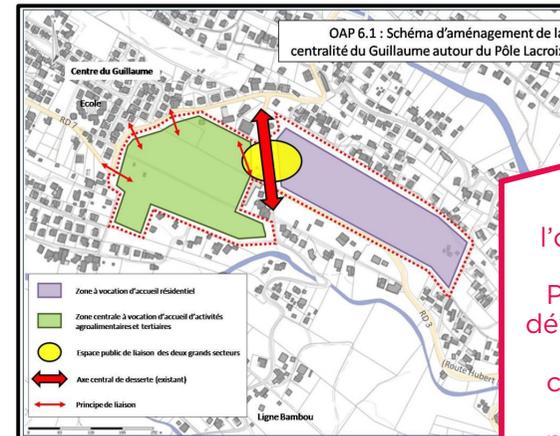
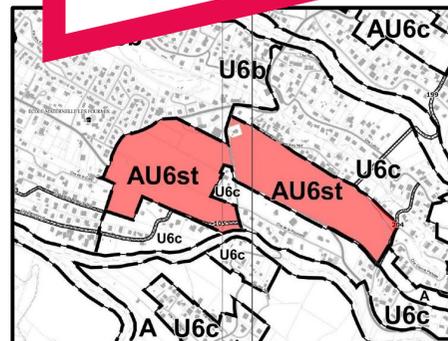
## FONCIER :

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



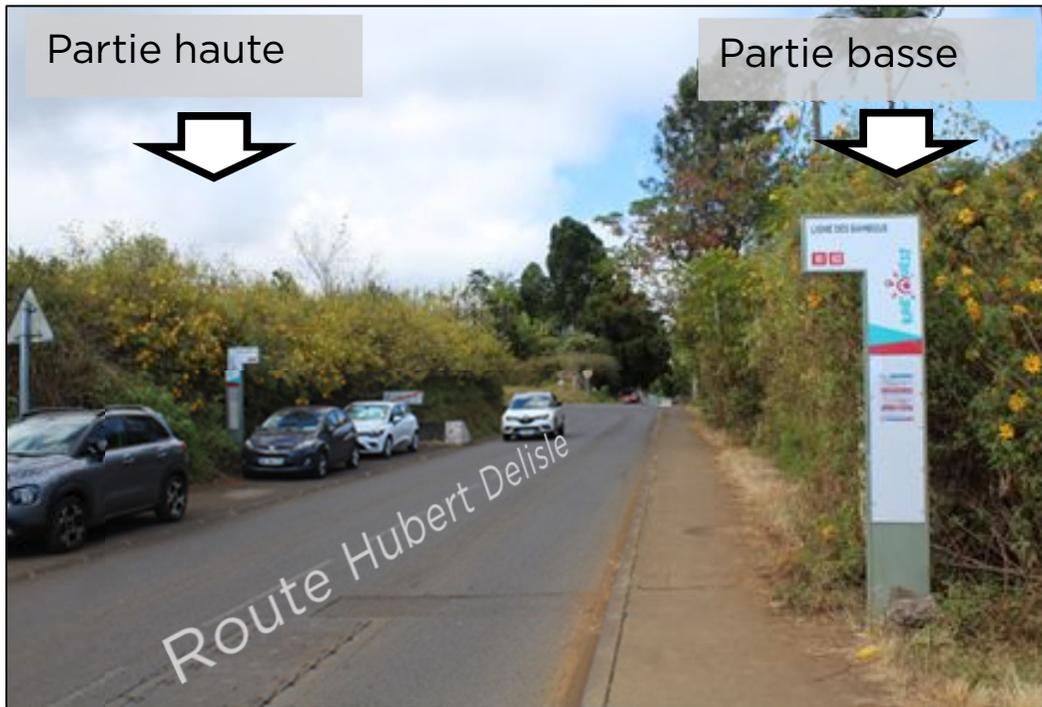
## LE PLU :

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



## 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





## ATOUPS

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



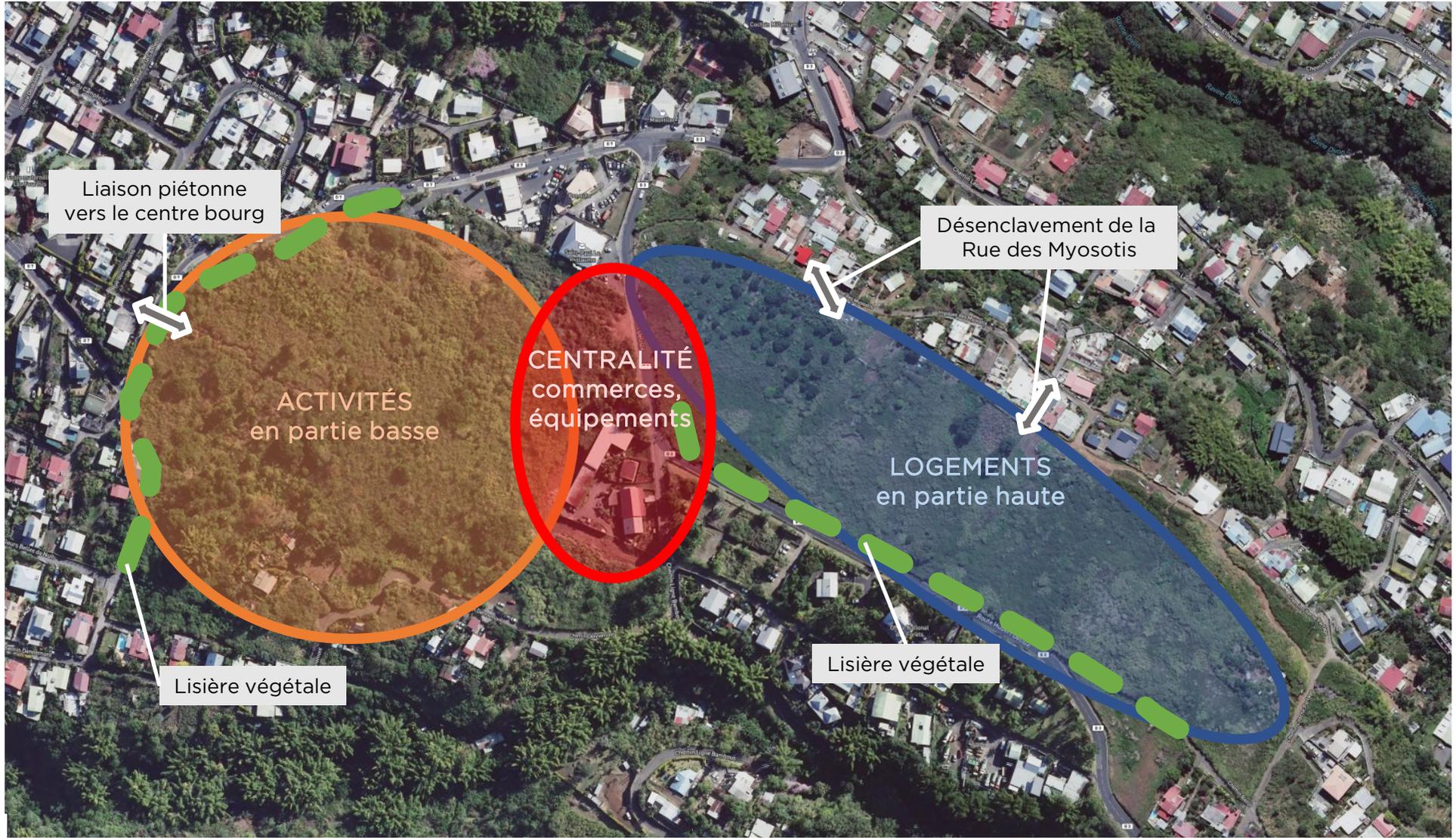
# LES OBJECTIFS DU PROJET



Accusé de réception en préfecture  
 974-219740156-20240530-CM240530019-DE  
 Date de télétransmission : 11/06/2024  
 Date de réception préfecture : 11/06/2024



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Liaison piétonne vers le centre bourg

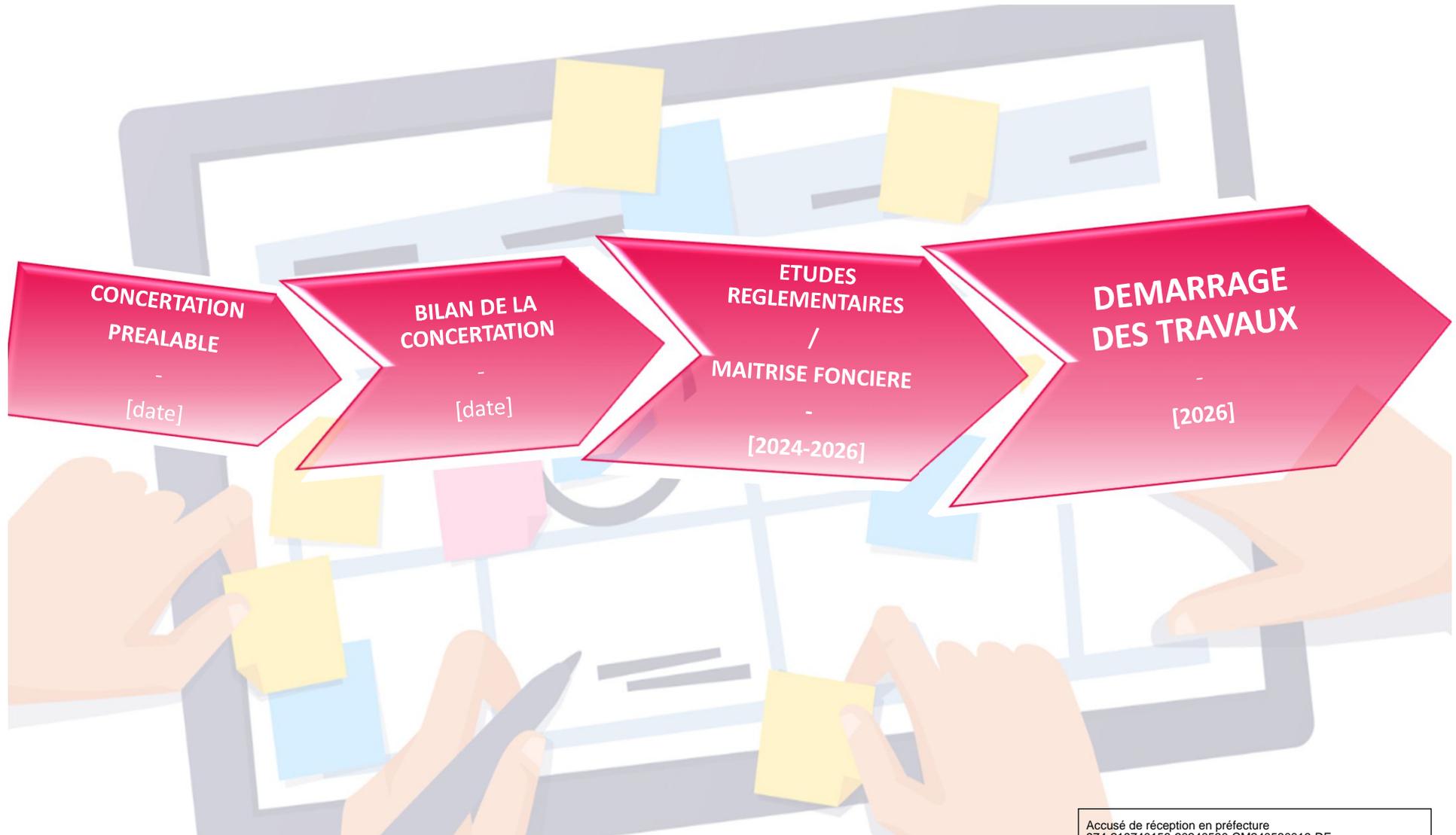
Désenclavement de la Rue des Myosotis

Lisière végétale

Lisière végétale



# LE CALENDRIER PREVISIONNEL



# LA MODALITÉS DE LA CONCERTATION



## LES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION

➡ RÉUNION PUBLIQUE : [date - lieu]

➡ SITE INTERNET : [adresse]