



## DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 24 MAI 2023

DELIBERATION N° 21/24052023

OBJET : ETUDES DE MODERNISATION DU CENTRE VILLE (EMCV) - VALIDATION D'UN PERIMETRE D'ETUDES OUVRANT DROIT AU SURSIS A STATUER

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	22
Procurations	10
Votants	32
Abstentions	00

NOTA : Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le : .....

L'an deux mille vingt-trois, le mercredi vingt-quatre mai, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Monsieur Bruno DOMEN (Maire) et celle de Madame Nadège BERNON (2<sup>ème</sup> Adjointe) pour les affaires N° 03/24052023, 04/24052023 et 05/24052023.

**Étaient présents** : M. DOMEN Bruno (Maire), Mme BERNON Nadège (2<sup>ème</sup> Adjointe), Mme DALLY Brigitte (3<sup>ème</sup> Adjointe), M. LUCAS Philippe (4<sup>ème</sup> Adjoint), M. BADAT Rahfick (6<sup>ème</sup> Adjoint), M. AUBIN Jimmy (8<sup>ème</sup> Adjoint), Mme ANAMALE Marie Claude (9<sup>ème</sup> Adjointe), M. MAILLOT Bertrand (10<sup>ème</sup> Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie, Mme PERMALNAICK Armande, Mme HAMILCARO Annick, M. ZETTOR Josian, M. LEAR Elie, M. LAURET Bruno, M. FELICITE Roland, Mme VEMINARDI Mylène, M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, M. VIRAMA Stéphane, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, Conseillers municipaux.

**Étaient représentés** : M. GUINET Pierre Henri (1<sup>er</sup> Adjoint), *procuration* à M. DOMEN Bruno (Maire), Mme PLANESSE Nadine (5<sup>ème</sup> Adjointe), *procuration* à Mme DALLY Brigitte (3<sup>ème</sup> Adjointe), Mme FERARD Sylvie (Conseillère), *procuration* à M. AUBIN Jimmy (8<sup>ème</sup> Adjoint), Mme DOMPY Brigitte (Conseillère), *procuration* à M. FELICITE Roland (Conseiller), M. ELLIN Fabrice (Conseiller), *procuration* à M. BADAT Rahfick (6<sup>ème</sup> Adjoint), Mme SORET Pascaline (Conseillère), *procuration* à M. MAILLOT Bertrand (10<sup>ème</sup> Adjoint), Mme BARBIN Suzelle (Conseillère), *procuration* à Mme ZITTE Nicolette (Conseillère), Mme SINAPAYEL Marie Josée (Conseillère), *procuration* à Mme LENCLUME Marjorie (Conseillère), Mme VION Marie Claire (Conseillère), *procuration* à M. ZETTOR Josian (Conseiller), M. HODGI Claudio (Conseiller), *procuration* à Mme HAMILCARO M. Annick (Conseillère).

**Absents** : Mme BELIN Gisèle (7<sup>ème</sup> Adjointe), Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), M. CODARBOX Jacky, M. ABAR Dominique (Conseiller), M. MULQUIN Christophe (Conseiller), M. MARIVAN Serge (Conseiller).

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil. Madame DALLY Brigitte, 3<sup>ème</sup> adjointe a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et vingt-trois minutes.

**AFFAIRE N° 21/24052023****ETUDES DE MODERNISATION DU CENTRE VILLE (EMCV) - VALIDATION D'UN PERIMETRE D'ETUDES OUVRANT DROIT AU SURSIS A STATUER***Direction Aménagement et Développement / Aménagement***Le Maire expose :**

Le 9 décembre 2016, un premier périmètre d'étude du centre-ville au sens de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme avait été validé en Conseil Municipal dans le cadre du projet Saint-Leu 2030. Ces études n'ayant pas abouti pour plusieurs raisons (capacités financières, évolutions réglementaires, enjeux environnementaux...), la Collectivité a souhaité travailler sur un nouveau programme qui prend en considération l'ensemble des problématiques tant sur le plan technique (environnement, déplacement, stationnement, programmation urbaine, schéma commercial et VRD), que juridique et financier et ceci sur un périmètre élargi aux 2 entrées Nord et Sud, adapté aux enjeux actuels. Cette étude a été co-financée par l'AFD et la Banque des Territoires à hauteur de 60 %.

Depuis le mois de septembre 2022, la commune de Saint-Leu travaille à l'élaboration de nouvelles études de modernisation du centre-ville de Saint-Leu, afin d'offrir à la population saint-leusienne et à ses usagers, un centre-ville moderne et dynamique, tout en préservant son histoire, son identité et sa qualité de vie, en limitant la pression urbaine et en privilégiant un environnement durable.

Le marché scindé en 2 lots techniques a été attribué aux groupements suivants :

- Le lot 1, confié à La Fabrique Urbaine/Terridev/Techne Cité/Zone UP/Sas Ingetec pour les missions urbanisme, programmation commerciale, environnement et VRD
- Le lot 2, confié à Espelia/Cabinet d'avocats Soler Couteaux et associés pour les missions d'accompagnement fiscale et financière

**1. ETAT D'AVANCEMENT DE L'ETUDE**

L'étude de modernisation du centre-ville se déroule en 3 phases :

**Phase 1 : Elaboration du diagnostic territorial sur un périmètre urbain « élargi » aux 2 polarités majeures de la Commune au SAR/SCoT** que sont le centre-ville historique de Saint-Leu (niveau 3/ville relais) et celui de Piton Saint-Leu (niveau 2/pôle secondaire). Cette phase a démarré en septembre 2022 et s'est achevée en mars 2023. Elle a été l'occasion de réaliser des ateliers thématiques sur des semaines dites intensives en novembre et en mars dernier en y associant le Maire, les élus, les services de la Ville et les partenaires externes (TCO, Département Région, ABF, experts, associations, entreprises, acteurs privés...). Dans le cadre du projet partenarial, des échanges se sont déroulés auprès des usagers (une cinquantaine d'enquêtes lors des PIM) et des entretiens avec les commerçants du centre-ville et de Piton ont été réalisés sur cette période. Cette phase de **diagnostic** a permis d'élaborer les premières **orientations** et de dégager les **enjeux** pour travailler à la seconde phase de l'étude.

**Phase 2 : Elaboration du schéma directeur sur « le périmètre stratégique » du centre-ville historique (en cours)** qui sera un véritable outil d'aide à la décision qui permettrait à la Ville d'opérer sa transition en travaillant sur des orientations stratégiques durables établies lors de la phase précédente.

**Phase 3 : Elaboration de zooms sectoriels** : il est prévu une identification et une planification de secteurs stratégiques à court, moyen et long terme permettant le lancement des études pré opérationnelles

**Phases optionnelles** : le bureau d'étude travaillera sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à intégrer dans le PLU en cours de révision générale. Il participera également à l'écriture du règlement et de la partie graphique associée.

## 2. ORIENTATIONS STRATEGIQUES DURABLES

- **Un littoral, pour un centre-ville « aimable avec son bord de mer »** : Un espace précieux et très identitaire pour Saint-Leu avec un renforcement de sa dimension écosensible : aménagements / évolution du trait de côte/ sensibilisation aux enjeux territoriaux globaux et répercussions sur le lagon. Poursuite de son apaisement au profit d'usages de loisirs et de détente en renforçant la continuité de la Pointe des Châteaux à la Pointe au Sel par l'aménagement d'une voie verte notamment...
- **Des agrafes vertes, pour un centre-ville intégré et respectueux des bassins versants « du battant des lames au sommet des montagnes »** : renforcement du confort paysager et climatique par la végétalisation de l'espace public (plantations sur le domaine public et protection du végétal dans les parcelles privées), amélioration de la continuité des parcours piéton autour des ravines et des sentiers « lontan », création de nouveaux usages, renforcement de qualités paysagères et préservation de la biodiversité, gestion environnementale en amont du centre-ville pour limiter les effets négatifs sur centre-ville et le lagon (risque inondation, coulées de boues...)
- **Des lieux d'intensité, pour un centre-ville à haute valeur d'usage et forte soutenabilité** : renforcement de la polarité institutionnelle avec la restructuration des services communaux, maintien des équipements de quartier nécessaires au besoin des habitants, animation commerciale en valorisant le littoral autour d'une offre de restauration diversifiée et équilibrée, préservation du marché, soutien à l'attractivité de l'axe central (Rue Général Lambert) avec des aménagements paysagers et espaces publics confortables et qualitatifs en réduisant nettement la place de la voiture...
- **L'architecture et l'habitat, pour un centre-ville toujours habité et qui garde son authenticité vécue** : constitution de réserves foncières pour préserver l'identité du centre-ville, privilégier des petites opérations intégrées de logements aidés, accueil des aînés pour un parcours résidentiel diversifié, accompagnement des projets hôteliers, garantir l'insertion paysagère des opérations et leur fonctionnement bioclimatique, maîtriser la densité des opérations, préserver les programmes autour des sites remarquables (bâti et paysager)
- **La mobilité, pour un centre-ville mieux accessible et agréable à fréquenter** : renforcement de la place du piéton et des cyclistes au centre-ville, suppression des flux de transit sur les axes marchands et de loisirs, valorisation des poches de stationnement, mise en place de navette... ; aménagement de grandes promenades, renforcement de réseaux de transports collectifs, intégration de la gare routière...

## 3. INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE AU SENS DE L'ARTICLE L. 424-1-2 DU CODE DE L'URBANISME SUR LE « PERIMETRE STRATEGIQUE » AU CENTRE VILLE

Le « périmètre stratégique » est localisé sur le Centre-Ville historique et ses abords immédiats tel que représenté sur la carte ci-annexée.

Afin de ne pas compromettre le développement harmonieux sur le périmètre stratégique du centre-ville élargi et en cohérence avec les orientations citées préalablement, il est proposé à l'Assemblée de prendre en considération les études de modernisation du centre-ville et de délimiter les terrains affectés par ce projet global d'aménagement par l'instauration d'un périmètre d'étude. Cette disposition permettra à la Collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre des programmes envisagés si ces demandes concernent des parcelles se situant au sein du périmètre d'étude.

Le sursis à statuer doit toutefois être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol, peuvent exercer leur droit de délaissement tel que prévu aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou d'aménagement n'a pas été engagée.

Envoyé en préfecture le 02/06/2023  
Reçu en préfecture le 02/06/2023  
Publié le 05/06/2023  
ID : 974-219740131-20230524-21\_24052023-DE

**Ceci exposé et après avoir pris connaissance du diagnostic multithématique réalisé en phase 1 sur les 2 principales polarités urbaines de la Ville (centre-ville historique et Piton), il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :**

- Valider les orientations stratégiques durables ainsi déclinées, qui permettront d'aboutir en phase 2 (en cours) à l'élaboration d'un schéma directeur sur « le périmètre stratégique » du centre-ville historique ;
- Abroger les délibérations n° 08 du 09 décembre 2016 et n° 14 du 22 mars 2019 instituant et élargissant un premier périmètre d'étude restreint sur le centre-ville correspondant au projet Saint-Leu 2030 qui a été abandonné ;
- Approuver le nouveau périmètre d'étude élargi au sens de l'article L. 424-1, correspondant aux orientations stratégiques durables issues des études de modernisation du centre-ville actuellement engagées ;
- Autoriser le Maire ou l' élu délégué à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

**Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.**

**Après en avoir délibéré,  
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Valide les orientations stratégiques durables ainsi déclinées, qui permettront d'aboutir en phase 2 (en cours) à l'élaboration d'un schéma directeur sur « le périmètre stratégique » du centre-ville historique ;
- Abroge les délibérations n° 08 du 09 décembre 2016 et n° 14 du 22 mars 2019 instituant et élargissant un premier périmètre d'étude restreint sur le centre-ville correspondant au projet Saint-Leu 2030 qui a été abandonné ;
- Approuve le nouveau périmètre d'étude élargi au sens de l'article L. 424-1, correspondant aux orientations stratégiques durables issues des études de modernisation du centre-ville actuellement engagées ;
- Autorise le Maire ou l' élu délégué à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

**Pour extrait certifié conforme,  
Saint-Leu, le 02 JUIN 2023  
Le Président de séance,**



**Bruno DOMEN**