

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT
ET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE SAINT-PAUL**



Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : mairie@mairie-saintpaul.fr

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
MICHEL CHANE SAN**

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE

I. Présentation du projet et de l'enquête

- 1. Le cadre général du projet p3
- 2. L'objet de l'enquête p3
- 3. Le cadre juridique de l'enquête p3
- 4. Nature et caractéristiques du projet p4

II. Organisation de l'enquête

- 1. Désignation du commissaire enquêteur p13
- 2. Démarches relatives à l'enquête p13
- 3. Publicité de l'enquête p13

III. Déroulement de l'enquête

- 1. Organisation des permanences p13
- 2. Observations recueillies p13
- 3. Clôture de l'enquête p22

IV. Synthèse de l'avis de la MRAe p23

V. Synthèse de l'avis des personnes publiques associées p23

VI. Analyse des observations p23

CONCLUSION ET AVIS

I. Conclusions du commissaire enquêteur

- 1. Rappel de l'objet de l'enquête p25
- 2. Rappel du cadre juridique p25
- 3. Rappel du déroulement p25
- 4. Examen du projet p26

II. Avis du commissaire enquêteur p28

ANNEXESp29

RAPPORT D'ENQUETE

I. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUETE

1. Le cadre général du projet

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul a été motivé par l'évolution du code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU le 27 septembre 2012.

Par ailleurs, les courriers du préfet du 20 septembre 2018 et du 14 juin 2019, ont amené la commune de Saint-Paul à revoir des dispositions du règlement des zones A et N du PLU pour être conformes aux exigences de code de l'urbanisme concernant les zones agricoles et naturelles.

Le projet a pour objet de modifier le règlement du PLU, approuvé le 27 septembre 2012, sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin de :

- De mettre en conformité le règlement du PLU avec la législation en vigueur : de nombreuses lois et réformes ont modifié l'écriture du code l'urbanisme depuis 2012, notamment concernant les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N)
- D'apporter les précisions de la réglementation
- De corriger les erreurs matérielles
- D'abroger des dispositions inopérantes.

2. L'objet de l'enquête

L'enquête porte sur le projet de modification du règlement et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul.

3. Le cadre juridique de l'enquête

Le projet correspond à une modification en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme. La commune a décidé en effet de modifier le règlement, une orientation d'aménagement et de programmation.

En application de l'article L153-37 du code de l'urbanisme, le maire a établi le projet de modification.

Est également concerné l'article L153-40 du code de l'urbanisme, selon lequel la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

En vertu de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L153-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

En application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer les possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L153-43 du code de l'urbanisme précise qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Enfin, en application de l'article L153-44 du code de l'urbanisme, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-25 et L153-26.

4. Nature et caractéristiques du projet

A. Contexte du projet de modification

a) La portée territoriale du projet de modification réglementaire

Pour concrétiser l'orientation du PADD sur la partition en bassins de vie, le règlement du PLU de Saint-Paul est constitué de 7 « livrets » réglementaires numérotés de 1 à 7 pour chaque bassin de vie et le territoire de Mafate :

Livret 1 : Saint-Paul centre

Livret 2 : Saint-Gilles-les-Bains

Livret 3 : Plateau Caillou

Livret 4 : La Plaine/Bois de Nèfles

Livret 5 : La Saline

Livret 6 : Guillaume

Livret 7 : Mafate et la zone forestière.

Chaque livret est composé du règlement U et AU spécifique à son secteur géographique. Le territoire de Mafate et la zone forestière est composé uniquement du zonage N spécifique à ce secteur géographique. Le règlement A et N qui se retrouve sur l'ensemble des bassins de vie n'est rattaché à aucun livret et fait l'objet d'un document spécifique.

Le zonage est organisé en 4 grandes catégories :

-U : zone urbanisée

-AU : zone à urbaniser

-N : zone naturelle

-A : zone agricole

Les indices donnés à chaque zone traduisent des règles d'urbanisme différentes. Chaque bassin de vie possède ses propres appellations de zones et ses propres règles, ce qui permet de traduire les réalités territoriales des bassins de vie :

- U1a, U1b,..., AU1a, AU1b, U1e, pour le bassin de vie 1
- U2a, U2b,..., AU2a, AU2b, U2e, pour le bassin de vie 2
- U3a, U3b,..., AU3a, AU3b, U3e, pour le bassin de vie 3
- U4a, U4b,..., AU4a, AU4b, U4e, pour le bassin de vie 4
- U5a, U5b,..., AU5a, AU5b, U5e, pour le bassin de vie 5
- U6a, U6b,..., AU6a, AU6b, U6e, pour le bassin de vie 6

Ainsi, selon la modification apportée, l'évolution réglementaire peut toucher tous les bassins de vie ou toute une catégorie de zonage s'il s'agit d'une règle transversale, le règlement d'un seul bassin de vie s'il s'agit d'une règle territorialisée.

Les principales modifications réglementaires apportées dans le projet vont concerner :

- Le règlement de la zone agricole (A)
- Le règlement de la zone naturelle (N)

Les autres modifications réglementaires auront trait à :

- La modification du règlement de la zone U2d
- La destination des constructions des zones urbaines à destination d'activité économique : zones U1e et U1l et zones U indice « e » (économique)
- Des modifications concernant la correction d'erreurs matérielles, l'ajout de précisions...
- La modification glossaire général applicable à l'ensemble du territoire.

b) Situation au schéma de cohérence territoriale ouest

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ouest a été approuvé par la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) le 21 décembre 2016.

Le présent projet de modification du règlement reste compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT, car il ne remet pas en cause et vient dans certains cas renforcer les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace et les orientations des politiques publiques d'aménagement

c) Le règlement de la zone agricole (A)

Par courrier en date du 20 septembre 2018, le Préfet de la Réunion a informé la Ville, dans le cadre d'une procédure de modification du règlement du PLU antérieur, que certaines dispositions du règlement de la zone A du PLU de Saint-Paul ne sont pas (ou plus) conformes aux exigences du code de l'urbanisme.

Au plan juridique, en effet, le PLU de Saint-Paul est soumis aux dispositions des articles R123-7 du code de l'urbanisme (dans sa version postérieure au décret n°2012-290 du 29/02/2012, qui restent applicables aux PLU non « modernisés ») et du 1° de l'article R151-23 du même code (en application du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 dit de « modernisation » du PLU).

Or, le constat est que la rédaction actuelle du règlement de la zone A du PLU de Saint-Paul autorise, selon les services de l'Etat, une constructibilité plus large que permise par les dispositions législatives précitées.

Cela est principalement dû au fait que le PLU de Saint-Paul a été élaboré et arrêté avant la parution des décrets susvisés.

Les modifications vont ainsi concerner principalement les articles 1 et 2 du règlement de la zone A (voir résumé des modifications du règlement : modifications n° 1 à n° 8).

d) Le règlement de la zone naturelle (N)

Par courrier en date du 14 juin 2019, le Préfet de la Réunion a informé la Ville, dans le cadre d'une procédure de modification du règlement du PLU antérieure, que certaines dispositions du règlement de la zone N du PLU de Saint-Paul ne sont pas (ou plus) conformes aux exigences du code de l'urbanisme.

Au plan juridique, les zones naturelles (N) sont soumises aux dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme (dans sa version postérieure au décret n° 2012-290 du 29/02/2012, qui restent applicables aux PLU non « modernisés »), de l'article L. 151-12 et du 1° de l'article R151-25 du même code (en application du décret n° 2015-1783 du 28/12/2015 dit de « modernisation » du PLU.

De ce fait, les modifications proposées au règlement de la zone N concerneront : l'article 2.2 alinéa 2, l'article 2.2 alinéa 3, l'article 2.2 alinéa 4 et l'article 2.2 alinéa 7 (voir résumé des modifications du règlement : modifications 9 à 12)

e) Autres modifications réglementaires

- Modification du règlement de la zone U2d

La zone U2d correspond à la zone littorale du Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a. Conformément aux objectifs du PADD et notamment du principe n° 4 « un développement résidentiel mesuré du littoral balnéaire », cette zone résidentielle est à conserver dans son actuelle configuration. C'est pourquoi la forme urbaine attendue sur ce secteur est un tissu aéré et verdoyant de type maison individuelle R+ comble, avec une hauteur de bâti ne dépassant pas le niveau de la RN.

Les dispositions réglementaires à l'approbation du PLU du 27 septembre 2012 de la zone U2d pour atteindre cet objectif sont :

- Article 1.2 : les opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière sont interdites
- Article 5 : afin de préserver le caractère paysager de la zone, pour tout nouveau morcellement d'une unité foncière à la date d'approbation du PLU, les lots créés devront avoir une superficie minimale de 700m² pour accueillir les nouvelles constructions
- Article 10 : la hauteur maximale hé est fixée à 4,5 m ; la hauteur maximale hf est fixée à 6,5 m.
- Article 13 : le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de 60% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Mais la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) mais

également la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles.

Il est donc proposé de modifier les articles 1 et 13 (voir résumé des modifications du règlement : modifications 13 et 14).

- Destination des constructions des zones urbaine à destination d'activité économique : Zones U1e et U1l et zones U indicée « e » (économique). La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales. La zone U1l couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

L'article 1 du règlement des zones U1e et U1l interdit en zone U1l « les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale et industrielle ». L'article 2 autorise, quant à lui, « les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.) soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement » sans distinction entre les deux zonages. Cette contradiction devait être corrigée pour une meilleure compréhension du document.

De plus les destinations des constructions mentionnées dans les articles 1 et 2 du règlement des zones U1e et U1l ne correspondent pas totalement à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au PLU de Saint-Paul, c'est-à-dire avant la réforme du code du 28/12/2015 de « modernisation » des PLU.

Enfin il est nécessaire de corriger certaines parties du règlement non compatibles avec les dispositions du SCOT Ouest de 2016.

Il est donc proposé de modifier les articles 1 et 2 du règlement des zones U1e et U1l (voir résumé des modifications du règlement : modifications 15 et 16).

D'autre part, les modifications appliquées à la zone U1e sont à reporter dans l'ensemble des zones à vocation économique (indiquées « e ») du territoire pour les mêmes raisons (U2e, U3e, AU5e) (voir résumé des modifications du règlement : modifications 17 à 18).

- Autres modifications réglementaires (correction d'erreurs matérielles, ajout de précisions, ...) (voir résumé des modifications du règlement : modifications 19 à 27).
- Modification glossaire général applicable à l'ensemble du territoire
Le glossaire constitue le titre IV de la pièce n°4 du PLU « règlement ». C'est un lexique placé à la fin du règlement du PLU. Il est destiné à expliquer des mots du vocabulaire spécialisé de l'urbanisme, de l'architecture ou de l'environnement qui y est utilisé. Il est composé d'une liste alphabétique de mots et de fiches thématiques illustrées regroupant des mots associés à un même domaine.

Il est proposé de rajouter les termes suivants à la liste alphabétique de mot :

Emprise du sol : selon l'articles R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ». Les caillebotis dont la hauteur ne dépasse pas 30 cm par rapport au terrain ne créent pas d'emprise au sol.

Il est proposé de modifier le terme « palmier » dans la fiche thématique n° 8 « Aménagement des abords, clôtures et plantations » : Palmier (10) : grand végétal des régions chaudes, à tige simple, rugueuse et nue (stipe), munie de feuilles en éventail ou de palmes. **D'un point de vue botanique, les palmiers sont des monocotylédones et ne sont donc pas des arbres.**

A la Réunion, il occupe l'espace du jardin. En groupe, il y favorise l'ombre et parfois la subsistance ou l'embellissement. Une distance minimale de 3 m doit être respectée entre palmiers comme espace vital et d'entretien.

6 – RESUME DES MODIFICATION DU REGLEMENT

zone	art.	partie	Al.	N° motif.	Modification proposée	Modification de la règle	Justification
A	1	1		1	Nouvelle rédaction incluant le changement de destination, sans modification sur le fond de la règle	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	1	2		2	Suppression de l'alinéa 1, remplacé par une rédaction plus générale, et suppression de l'alinéa 2, les changements de destination ayant été intégrés dans l'article 1.1 et dans la nouvelle rédaction de l'article 1.2.	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	2	1		3	Ajout d'un paragraphe sur les travaux d'épierrage	OUI	Permettre explicitement les travaux d'amélioration foncière et la valorisation des andains excédentaires.
	2	2		4	Création de sous-titres	NON	Clarification et meilleure compréhension du règlement
	2	2	1, 3	5	Nouvelle rédaction	OUI	Précision de la règle et mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
	2	2	2	6	Nouvelle rédaction : • Regroupement des paragraphes des alinéas 1 et 2 dans deux alinéas traitant des ouvrages d'intérêt général ou collectif • Préciser que les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages des constructions et ouvrages autorisés, tel qu'exigée par le code de l'urbanisme • Suppression des dispositions non conformes au code de l'urbanisme	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et clarification de la règle
	2	2	7	7	Nouvelle rédaction en conformité avec l'article L.152-12 du code de l'urbanisme : • Limitation des extensions à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU • Limitation de la surface totale bâtie à 130 m² • Extension ne devant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
N	2	2	5	8	• Encourager l'installation de l'activité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou en extension à ceux-ci ; • Préciser que la surface autorisée pour les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation s'entend pour une exploitation agricole	OUI	Meilleur encadrement de l'activité concernée dans l'objectif de préservation des terres agricoles
	2	2	2	9	• Extension de l'exception aux zones Nerl et Ncor • Réduction de la possibilité d'extension aux seules habitations • Encadrement de la possibilité d'extension	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-12, R. 151-25)
	2	2	3	10	• Suppression de l'alinéa	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, les changements

							de destination sont interdits en zone N pour les PLU approuvés avant réforme de 2015
	2	2	4	11	- Interdiction en zones Nerl et Ncor - Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littoral
	2	2	7	12	- Interdiction en zones Nerl et Ncor - Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littoral
	1	2	U2d	13	Suppression de l'alinéa	OUI	Règle illégale
U2d	13	1		14	Modification du coefficient de perméabilité - Application d'une perméabilité évolutive selon la surface du terrain : - De 0 à 700 m² exclus : 90 % - Plus de 700 m² : 65 % - En cas de démolition – reconstruction et extensions : 65 %	OUI	En cohérence avec le principe n°4 du PADD : Maîtrise de la densification du secteur et renforcement du maintien de ses caractéristiques paysagères suite à la suppression des superficies minimales (article 5) par la modification du PLU de 2017 en application des dispositions de la loi ALUR.
	1	2		15	- Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution - Interdiction des entrepôts en zone U1l - Interdiction de l'hébergement hôtelier en U1e et U1l - Interdiction des constructions à usage d'habitation en zone U1e	OUI	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
U1e, U1l	2	2	1, 2	16	- Distinction des constructions autorisées en U1e et U1l - Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités indicées « e » en compatibilité avec le SCOT - Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation en zone indicée « e » - Précisions sur les constructions autorisées en zone U1l	OUI	
	1	2		17	- Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution - Interdiction de l'hébergement hôtelier - Interdiction des constructions à usage d'habitation	OUI	
Toutes zones U ou AU indicée « e »	2	2	1, 2	18	- Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités en compatibilité avec le SCOT - Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation	OUI	
	2	2	3	19	Arrondir le résultat obtenu à l'entier supérieur	OUI	Précision de la règle pour l'adapter à la pratique
Toutes zones U/AU	6	2		20	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
	7	2		21	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
Toutes zones	10	1		22	Précision sur la définition de la hauteur des constructions : en l'absence d'indication complémentaire, la hauteur maximale est la hauteur au faîtage de la construction.	NON	Ajout de précision pour éviter toute interprétation
Toutes zones U/AU	11	4	2	23	Ajout d'une exception pour les jalousies et les volets à projection persiennés.	OUI	Afin d'éviter une surcharge d'éléments architecturaux semblables et clarification de la règle.

	12.1 al 5 et 12.2 al 4			24	Suppression de l'alinéa 5 de l'article 12.1 et réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2	NON	Correction d'erreur matérielle : • L'alinéa 5 de l'article 12.1 est une règle et non pas une définition ; • Réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2 en cohérence avec la modification du PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 05 octobre 2017
	12	2		25	Rajout « centre de formation »	OUI	Précision de la règle
				26	Précision de la règle	NON	Précision de la règle qui doit s'appliquer à différents types de foyers et résidences
	13	1		27	Précision de la règle, les espaces situés sous les saillies et débords de toit ne sont pas considérés comme perméables	OUI	Précision de la règle

- f) Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5.1-Centre de la Saline. Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les orientations générales du PADD, en inscrivant dans le PLU les actions ou opérations publiques d'aménagement ou de développement en projet.

Dans le PADD ont été explicités les grands principes d'aménagement souhaités par bassin de vie : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui constituent les objectifs précis poursuivis par la commune en matière d'aménagement sur les espaces considérés comme stratégiques.

L'objectif de l'OAP est double :

1. Porter à la connaissance du public les opérations majeures, réunies dans un même document, qui marqueront le développement de la commune dans les dix prochaines années
2. Garantir la faisabilité de ces opérations qui, en qualité d'orientations d'aménagement et de programmation, s'imposent à la réalisation des projets privés dans un principe de compatibilité.

Le PLU de Saint-Paul a défini, en application de l'article L. 123-1 applicable au moment de son approbation, 15 OAP dont une sur le centre de la Saline (OAP 5.1). Cette OAP définit une « zone d'équipement à rayonnement communal et intercommunal à conforter et zone d'activité à développer » sur le secteur de Vue Belle, classé en zone U5b au PLU à vocation de « zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification » dans le règlement.

Depuis 2012 le service instructeur a fait une application assez stricte des dispositions de l'OAP, refusant les demandes d'autorisation pour des destinations autres que celles liées à de l'équipement ou de l'activité économique.

Aujourd'hui il est fait le constat que la zone s'est peu développée depuis et que de nombreuses demandes de suppression de cette disposition ont été enregistrées afin que les constructions à destination d'habitation soient autorisées.

Par ailleurs, l'analyse des résultats de l'application du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 26 novembre 2020 a conclu que « cette orientation reprend les principes généraux de la ZAC Saline, sans apporter d'orientation stratégique » et donc que son « intérêt reste limité ».

Il est de plus à noter que Vue Belle est un secteur hors ZAC sans aucune disposition écrite particulière dans l'OAP.

Il est donc proposé de supprimer les dispositions applicables au secteur de Vue Belle de l'OAP 5.1

- g) Les incidences de la modification sur le PLU

- L'OAP 5.1 est modifié
- Le rapport de présentation du PLU sera complété par un exposé des motifs des changements apportés au PLU conformément à l'article R 151-5 du CU dans la 7^{ème} partie « exposé des motifs des changements apportés au PLU »
- Le règlement du PLU est modifié.

B. Composition du dossier d'enquête

Le dossier comprend :

- Le dossier de modification du PLU
- L'avis de la MRAe en date du 08/02/2022
- L'arrêté n° AM22030239 du maire en date du 9 mars 2022
- Le courrier du préfet en date du 20 septembre 2018
- Le courrier du préfet en date du 14 juin 2019

II. ORGANISATION DE L'ENQUETE

1. Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre du 4 mars 2022, le président du Tribunal administratif a désigné comme commissaire enquêteur M. Michel Chane San dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification du règlement et d'une OAP du PLU de Saint-Paul.

Le 9 mars 2022, le maire de la commune de Saint-Paul a pris un arrêté n° AM 22030239 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du règlement et d'une OAP du PLU pour une durée d'un mois, soit du lundi 28 mars au jeudi 28 avril 2022.

2. Démarches relatives à l'enquête

Le 10 mars 2022, une réunion de présentation du projet a eu lieu avec M. Dimitri CONTE au cours de laquelle il m'a remis le dossier d'enquête.

Le 22 mars 2022, j'ai vérifié l'affichage de l'avis d'enquête à la mairie de Saint-Paul et paraphé les 3 registres d'enquête

Le 24 mars 2022, j'ai vérifié l'affichage de l'avis de l'enquête à la mairie de la Saline et à la mairie de Saint-Gilles les Bains.

3. Publicité de l'enquête

L'avis de l'enquête publique a été affiché en mairie, comme indiqué plus haut.

Par ailleurs, l'avis a été publié dans les 2 journaux (JIR et Quotidien) les 10 et 30 mars.

III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Organisation des permanences

Comme prévu, les permanences se sont tenues à la mairie de Saint-Paul, à la mairie annexe de Saint-Gilles-les-Bains et à celle de la Saline, selon le calendrier qui suit :

- Lundi 28 mars de 9h à 12h à la mairie de Saint-Paul
- Jeudi 31 mars de 13h à 16h à la mairie de Saint-Paul
- Mardi 5 avril de 9h à 12h à la mairie de Saint-Gilles-les-Bains
- Mercredi 13 avril de 9h à 12h à la mairie de la Saline
- Mardi 19 avril de 13h à 16h à la mairie de Saint-Paul
- Jeudi 28 avril de 13h à 16h à la mairie de Saint-Paul

2. Observations recueillies

33 observations écrites ont été recueillies dont certaines ont été portées directement sur les registres, et d'autres sur la boîte mail dédiée (plo@mairie-saintpaul.fr) (une observation de dernière minute a été rajoutée à la synthèse des observations parvenue à la ville entre temps, mais prise en compte malgré tout par cette dernière dans les réponses apportées).

A noter qu'il y a eu davantage de visites lors des permanences, mais qui ne se sont pas traduites par des écrits sur les registres, le public concerné ayant préféré attendre la prochaine révision du PLU pour faire part de leurs demandes de déclassement.

La synthèse des observations figure ci-après, accompagnée des réponses correspondantes de la Ville de Saint-Paul :

Elles se répartissent de la façon qui suit :

■ 2 demandes de changement de zone :

- **M. Philippe LARICHE (IRIBEN)** fait part d'un projet sur une parcelle de terrain situé à Grand Fond (sections CY 1013 à CY 1020 du cadastre) et souhaite que la zone, classée actuellement en U2c soit classée en U2b, ce qui permettrait de ramener le pourcentage d'espaces verts imposé de 50% à 30%. Il précise que le projet, outre l'aménagement d'un espace, actuellement en parkings peu esthétiques, permettrait la création d'emplois en aménageant à leurs frais les futurs espaces verts (voir obs 6).

Réponse : La zone U2b correspond au centre de l'Hermitage-les-Bains, où des densités importantes sont prévues étant donné la situation du secteur au cœur de la zone balnéaire, au sein de l'opération de la ZAC Saint-Gilles. Il n'est pas prévu d'attribuer ce zonage au secteur de Grand Fond, hors centralité du bassin de vie, où des densités moins importantes sont souhaitées en accord avec le principe 4 du PADD du PLU. De plus, ce secteur est inondable, d'où l'exigence du respect de la perméabilité de 50 %.

- **M. Christophe et Mme Cécile COPPIN**, au nom des habitants et colotis du lotissement ROSSOLIN et de la rue des Porcelaines, en accord avec la modification N° 13 et 14 du PLU, demandent l'inscription en zone U2d du périmètre du lotissement Rossolin et de la rue des Porcelaines, afin de protéger le littoral des risques d'inondations, de préserver la valeur paysagère de la rue, l'homogénéité des constructions et de prévenir d'inévitables contentieux sur le fondement du non-respect du cahier des charges du lotissement Rossolin (voir obs 20 à 26).

Réponse : La zone U2d est définie dans le rapport de présentation du PLU comme la « zone littorale de Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a, pour l'essentiel, dont la vocation et l'image actuelles sont figées dans un souci de préservation des paysages ». Il n'est pas souhaité faire une exception pour cet unique lotissement situé en amont de l'ex RN1a par le biais de cette procédure. De plus, le cahier des charges du lotissement reste en vigueur et s'impose donc à l'ensemble des colotis, quel que soit le règlement du PLU. Ce cahier des charges permet le respect de l'homogénéité des constructions. Une évolution du zonage sera étudiée sur l'ensemble des lotissements dans le même cas lors de la révision générale du PLU dont les travaux devraient démarrer au deuxième semestre 2022.

■ 2 demandes de modification des articles du règlement :

- **La SEDRE**, en qualité de concessionnaire de la Zac Savane des Tamarins (ex ZAC Renaissance III), propose une modification de l'article 6.2 du règlement de la zone U3a qui impose des constructions à l'alignement. Il s'agit de l'ajout d'une exception. L'article deviendrait : « 6.2-règle générale en zone U3a Les constructions devront être implantées à l'alignement. Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique ». (Voir obs 31).
- **La SEDRE**, toujours en ce qui concerne la Zac Savane des Tamarins, souhaite une modification de l'article 2.2-3 Titre 2 Livret 3 du règlement des zones U3a, U3b et U3c du PLU. Elle fait remarquer que la Zac Savane des Tamarins dispose déjà d'une programmation mixte des logements avec 50 % de logements libres et 50% de logements aidés (30% de logements sociaux et 20% de logements intermédiaires) répartis sur trois phases opérationnelles. Elle demande donc de spécifier à la suite de l'article 2.2-3 que « ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ZAC Savane des Tamarins où le programme de logements aidés est calculé à l'échelle de l'opérations » (voir obs 36).

Réponse : Les demandes de la SEDRE s'inscrivent à la suite de la modification du PLU approuvée le 03/09/2021. Il s'agit de corriger des erreurs matérielles et des oublis de l'ancien prestataire en matière d'urbanisme. La Ville est donc favorable aux évolutions demandées : - La modification de l'alignement en zone U3a permettra la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable en permettant une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres). - La modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.

■ 1 demande de modification d'OAP

La SHLMR, propriétaire de la parcelle cadastrée CT 1070 d'une superficie de 4,7 ha située sur le quartier de l'Eperon, dispose d'un permis d'aménager pour la réalisation de l'opération Domaine du Centaure, prévoyant la création d'un nouvel espace de vie associant les fonctions résidentielles, commerciales et de services. Conformément à l'OAP 3.3 relative aux terrains dits « du Centhor », le projet prévoit sur son îlot 8 d'une superficie de 5475 m² la réalisation d'un équipement de formation ayant une surface de plancher maximale de 4000 m² avec la création d'une voie transversale et d'un parking de 50 places minimum. Malgré plusieurs appels à projets lancés dans la presse et des contacts directs avec l'ensemble des collectivités, promoteurs et partenaires potentiellement intéressés par cet îlot destiné exclusivement à un équipement de formation conformément à l'OAP 3.3 précitée, la SHLMR n'a toujours pas réussi à le commercialiser à ce jour du fait de sa destination très restrictive. Elle sollicite par conséquent une modification de l'OAP afin d'ouvrir également la destination de cet îlot à une activité de bureaux et de crèche. (Voir obs 30)

Réponse : La Ville est favorable à l'évolution demandée. En effet, après plusieurs années de recherche, la SHLMR n'a pu identifier de promoteur pour la réalisation de la destination prévue (équipement de formation). L'élargissement du champ de l'OAP sur l'îlot 8 restera à finalité d'équipement, mais avec une destination plus large.

■ 3 demandes de modification d'emplacements réservés :

- **Mme Cléry AH-SAM et M. Jean AH-SAM**, propriétaires des parcelles AV 772 et AV 773 situées à Bois de Nèfles Saint-Paul, souhaitent la modification d'emplacement réservé ER 189 qui correspond à la proposition du service voirie (voir obs 3 et 4)

Réponse : Avis favorable de la Direction des Infrastructures après visite de site. Une modification de l'ER est possible sur le tracé existant.

- **M. Charles ARMOUDOM ((DOI))**, est bénéficiaire d'un compromis d'achat de terrain de la parcelle CZ 1065 de 2390 m² situé à Saint-Gilles-les-Bains, domaine de Grand Fond, appartenant à l'indivision Xavier MOTTAGAN. Cette parcelle dit La Croix est l'objet d'un emplacement réservé n° 6 « ER 6 » pour la réalisation d'aires de stationnement. Selon M. Charles ARMOUDOM, M. Xavier MOTTAGAN accepte d'attribuer à la ville une parcelle plus grande et mieux située à l'entrée de Saint-Gilles-les-Bains en contrepartie de la suppression de l'ER 6. De plus, il précise que les services techniques ont conclu à la non faisabilité de l'aire de stationnement. Il sollicite donc, au nom des propriétaires et en tant que gérant de la SARL DOI bénéficiaire d'un droit d'acquisition, la suppression de l'emplacement réservé n° 6 qui grève la parcelle CZ 1065 (voir obs 5)

Réponse : L'ER 6 est au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une aire de stationnement. M. ARMOUDOM a fait la même demande lors de la précédente modification simplifiée du PLU en 2019. Par délibération en date du 12 décembre 2019, il a été acté de maintenir cet ER. Aujourd'hui, la ville reste dans l'incapacité d'acquérir et d'aménager ce foncier. Après analyse, les possibilités de

création de place de stationnement sont limitées et non proportionnelles à l'investissement qui devrait être engagé.

- **CBo Territoria** demande la suppression de l'emplacement réservé n° 37. Il précise qu'en concertation avec la commune, il travaille à la mise en œuvre d'un projet à vocation touristique sur ses parcelles DK 1169, DK 1002 et DE 1159. Il doit déposer un permis d'aménager permettant la réalisation du projet qui est conforme, selon lui, à l'orientation de l'emplacement réservé (voir obs 38).

Réponse : L'emplacement réservé n°37 au bénéfice de la commune pour « tourisme » garanti la destination finale du terrain. Néanmoins, en cas de suppression de l'ER, le zonage U2h du PLU garanti la même destination des constructions. L'ER 37 peut-donc être supprimé.

- 3 demandes de modification des règles en termes de porosité et perméabilité :
- **M. PIRON HERVE** (hôtel Saint-Michel, Saint-Gilles-les-Bains), demande que les produits type Béton-Drainant soit considéré comme surface prise en compte comme surface perméable (voir fiche technique IDRIM/Béton-Drainant), sachant que ce type de matériau est accepté sur d'autres communes de l'île (voir obs 14).
- **M. Hervé MORENO (M'TEKH)**, souhaiterait que les produits issus d'évolutions techniques (tels que les résines et béton drainant) soient officiellement validées car étant des matériaux 4 mis en œuvre en pleine terre et perméable. La réglementation ne doit pas être exhaustive. Il ajoute que de plus il serait souhaitable plutôt que de rediriger les eaux de pluie vers des puisards ou bassins de rétention, de favoriser les produits de revêtement de sol drainant et perméable. Exemples, les zones de voiries et de stationnement afin d'augmenter l'infiltration naturelle (voir obs 16).
- **Jean-Yves LEGRAND (DPV Architecture et environnement)**, souhaiterait, en tant qu'architecte confronté aux % de perméabilité énoncés dans le PLU de Saint-Paul, que le PLU évolue et modifié les règles en termes de porosité/perméabilité et intègre comme revêtement poreux et/ou perméables :
 - Les bétons ou enrobés poreux qui présentent l'intérêt d'être également compatible avec les circulations piétonnes PMR : <https://beton-deco.lafarge.fr/solutions/gamme-hydromedia/beton-drainant-hydromedia>
 - Les revêtements de places de parkings et leurs circulations, type Evergreen ou Ecovégétal qui infiltre 100% des eaux de pluie : www.ecovegetal.com/parking/

L'évolution des techniques et des matériaux permet aujourd'hui de disposer de solutions compatibles avec le souhait légitime de non-imperméabilisation des sols exprimé par la commune de Saint-Paul. Les PLU doivent pouvoir intégrer ces évolutions (voir obs 18).

Réponse : La Ville ne souhaite pas modifier les dispositions du PLU en matière de perméabilité. De plus, l'efficacité de ce type de matériaux est contestée. Il est prévu d'instaurer un coefficient de biotope lors de la révision générale du PLU dont les études doivent démarrer au second semestre 2022. L'application d'un coefficient différencié pour ce type de matériaux sera donc étudiée. Il n'est aujourd'hui pas possible d'instaurer ce coefficient par le biais d'une procédure de modification (disposition réglementaire du décret de « modernisation du PLU » qui nécessite une révision générale pour être instauré).

- 1 demande d'admission des travaux de carrières dans la catégorie « N » du zonage du PLU au sein duquel existent d'importants gisements de matériaux
- **M. Alain HOARAU**, faisant référence aux objectifs et prescriptions du schéma départemental des carrières (SDC) en vigueur, note que 13 carrières figurant au SDC sont classées dans le zonage « N

» de différents PLU de l'île. Or, selon lui, les secteurs AH 18-AH 19-AI 1-AI 3-AI 4 de la commune de Saint-Paul présentent des gisements indispensables à l'économie, à l'aménagement et au développement de la micro-région ouest qui souffre actuellement d'une pénurie notoire de matériaux, telle que confirmée par le CSER et par l'UNICEM alors que parallèlement les besoins vont croissants au vu notamment des grands projets d'aménagement en cours dont : Eco-cité Cambaie-Oméga, Renaissance 3. Extension de plateau-Caillou, diverses ZAC-Plaine de Bois de Nèfles, etc... Il demande donc que le règlement de la zone naturelle N du PLU après modification devra être ainsi libellé : Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ; 2.2 -sont admis sous condition :

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....
- 8.....

9. Les activités de carrière dans les secteurs géographiques où existent des gisements importants de matériaux afin d'assurer la satisfaction des besoins économiques de la micro-région ouest et de l'île, sous réserve du respect du caractère naturel de la zone (voir obs 10 et 11)

Réponse : Les demandes de M. Alain HOARAU sont en cours de traitement par la Ville. M. HOARAU a fait de nombreux courriers et a déjà rencontré M. Le Maire. Une procédure de modification ne permet pas de modifier cet aspect du règlement de la zone N. Il a été indiqué à M. HOARAU que sa demande doit-être également prise en compte par le SAR puis le SCOT, ainsi que dans les travaux du futur Schéma Régionale des Carrière (SRC) avec lequel le PLU devra être compatible. Sa demande pourrait alors être intégrée par le biais d'une procédure ad hoc (mise en compatibilité) ou lors de la révision générale du document d'urbanisme communal, pour répondre aux besoins en matériaux de la micro-région ouest.

■ 14 demandes de reclassement/déclassement :

- **M. JF HAMON**, devant la décision de la commune de déclasser son terrain de constructible à agricole en 2012, demande le reclassement des parcelles BW1846 et BW1847, lots résultant de la division de la parcelle BW964 de départ (voir obs 9).
- **Mme Denise RATTINON**, handicapée et propriétaire d'un terrain de 501 m² où l'activité agricole n'existe plus depuis des dizaines d'années, demande le déclassement de la parcelle CK 818b (voir obs 7 et 8).
- **Mme CLAIN Mari-Lourdes**, estime qu'au vu du projet d'aménagement prévu sur Bellemène, et de sa proximité avec la zone, demande le déclassement de la parcelle cadastrée sections CK 495, 496 et 537 (voir obs 32)
- **M. FLORIAN Eric** demande le déclassement de la parcelle DR 580 située à Tan Rouge, sur la partie restante du terrain caractérisé par la présence de zones bleue et rouge (voir obs 12)
- **Mme FLORIAN Elodie** souhaite construire une habitation éco responsable et bioclimatique sur son terrain et demande donc le déclassement de la parcelle DR 579 (voir obs 13)
- **M BLUKER Sébastien** demande le déclassement en zone habitable de la parcelle ET 1618 située sur la commune de Saint-Paul, la Saline les Bains, rue des Argonautes (anciennement 5588 chemin Bruniquel) classée en zone Acu (voir obs 19).

- **Mme POTER Jessica** demande le déclassement de sa parcelle CR1066 ainsi que celle de POTER Marielle, parcelle CR 1067, toutes les deux situées à la Saline (voir obs 3 et 27).
- **Mme PRASSOURAMIN Annie épouse MARCEL** habitant sur le terrain familial de son mari, demande le déclassement de la parcelle DS 751 située à Tan Rouge afin d'avoir sa propre maison (voir obs 14, 15 et 29).
- **Mme MARCEL Marie Dolly épouse BUCHE** demande le déclassement de la parcelle DS 750 située à Tan Rouge afin de construire un petit bungalow d'habitation (voir obs 19)
- **M. PAYET Alix** demande le déclassement de la parcelle ET 459 située à la Saline pour la construction de maisons pour ses enfants (voir obs 14).
- **M. VIRAMAL Samuel**, qui a déjà une petite maison sur son terrain, demande le déclassement de sa parcelle EO 579 située à la Saline (voir obs 14)
- **Mme EUGER Béatrice PEDRE** demande le déclassement de sa parcelle EK 532 située à la Saline pour une construction pour son projet familial (voir obs 14)
- **Mme VIDOT-DAILLIEZ Marie Huguette** demande le déclassement de sa parcelle CN 339 pour une partie du terrain soit environ 720 m², estimant que son terrain est trop petit pour une activité agricole normale (voir obs 35).
- **Mme Clarisse SERRES**, parcelle DP 262 et une partie de la parcelle situées sur le secteur de Corbeil Saline les Hauts. Terrains appartenant à M. Thomas Raymond DCD en 2021 et à ma mère Mme Martha Thomas 70 chemin de la Vallée Corbeil 97422 Saline les Hauts. Ses parents ont demandé, dit-elle, depuis 2019 à la mairie de Saint-Paul le changement de zonage de leur terrain qui comporte des habitations et qui a été classé par erreur en zone agricole en 2012. Ce terrain était constructible avant le PLU de 2012 et il y a 5 habitations sur le terrain. Elle demande donc de prendre en compte cette demande à l'occasion de cette modification du PLU (voir obs 9bis).

Réponse : Il n'est pas possible de déclasser une zone Naturelle (N) ou Agricole (A) par le biais d'une procédure de modification de PLU. L'ensemble des demandes recensées seront étudiées dans le cadre de la révision générale du document.

- 1 demande de vérification de la protection des parcelles classées A et N
- **L'association KOLAIR974** veut s'assurer que les dispositions prévues par le projet ne remettent pas en cause la protection des parcelles classées A (zones agricoles) et N (zones naturelles) par des déclassements ou autres techniques urbanistiques qui permettraient le développement outrancier de l'urbanisation dans ces secteurs et le développement d'activités commerciales contraires aux objectifs de la protection de la biodiversité de notre île. Elle demande donc que les parcelles classées en zone A ou N ne font pas l'objet de déclassement à l'occasion de cette modification du règlement du PLU, cette procédure n'étant possible qu'en cas de révision du PLU. Elle demande également que cette modification du règlement ne vienne pas régulariser ou permettre de régulariser des situations qui seraient en contravention avec l'actuel PLU (voir obs 1 et 28).

Réponse : Dont acte. Voir réponse précédente.

- 1 série d'observations sur la perméabilité, les normes de stationnement et les toitures
- **M. Julien GEMEHL (Altitude 80 Architecture)** fait état de son approbation concernant l'avis de son confrère, Jean-Yves LEGRAND (DPV Architecture et Environnement) sur la perméabilité (voir ci-

dessus) et établit des commentaires sur les dispositions du PLU relatives aux normes de stationnement et aux toitures (voir obs 33))

Remarque sur le stationnement :

- « Bureaux et autres activités 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher : » et autres activités" est un terme très flou, surtout pour les activités de stockage, qui nécessitent beaucoup de surface mais peu ou pas de parking... »

Réponse : Les termes « autres activités » seront complété par les catégories de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme applicable à un PLU non modernisé : les destinations artisanat, industrie, entrepôts seront ajoutées entre parenthèses.

- « Commerces < 250 m² de surface de plancher ≥ 250 m² de surface de plancher 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher : idem, quid des surfaces de stockage des commerces qui peuvent être importantes. Ne serait-il pas judicieux d'avoir un ratio spécifique pour les espaces de stockage ? Voir une précision de type "commerces hors espaces de stockage" et "bureaux hors espaces de stockage". »

Réponse : Le ratio de stationnement est calculé en fonction de la destination mentionnée sur le formulaire CERFA.

Remarque sur les toitures :

- Les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Je pense qu'il serait judicieux, si telle est la volonté de la commune d'affirmer les architectures en pente, de définir qu'est-ce qu'une toiture en pente : Qu'en est-il dans le cas d'un acrotère masquant une toiture pentée ? (Façon détournée de réaliser un volume s'apparentant à une toiture terrasse).

Réponse : La définition est présente dans le glossaire et il n'est pas jugé nécessaire de la compléter, il n'est pas possible de couvrir tous les cas particuliers.

- La pente des versants sera comprise entre 30% et 100% : A contrario, est-il judicieux d'imposer des pentes aussi fortes, qui amènent des hauteurs au faîtage plus importantes. Des pentes à minima 15%, voire 25% serait déjà plus acceptables.

Réponse : Cette remarque est jugée pertinente par nos services instructeurs. Il est proposé de ramener la pente de toiture à 25 % minimum ; Cela permettra effectivement une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.

- 1 indication d'incohérences du PLU actuel
- **M. François MARTINEZ**, architecte, relève un certain nombre d'incohérences du PLU actuel afin de prévoir les modifications. Sont concernés le problème de clôture, de haie, les espaces perméables, les plantations, les toitures, les hauteurs des bâtiments en limite (voir obs 34))

Problème de clôture - Un mur est une construction page 256 Mettre en exception si c'est une clôture conforme à la décision du conseil d'état "si un mur est dissocié d'une construction, alors c'est une clôture" Car une construction doit respecter les règles du PLU et une clôture est exceptée de règles de recul et si une clôture est une construction alors toutes les clôtures de tous les permis sont NON CONFORMES

Réponse : La remarque jugée pertinente, la règle est à modifier afin d'éviter des recours. Il est proposé d'ajouter une exception dans les articles 6 et 7 pour permettre l'implantation de mur de clôture à l'alignement ou en mitoyenneté.

Une haie vive après clôture est obligatoire dans certains cas de figures du règlement Si une haie vive est constituée d'arbres et d'arbustes page 274 du PLU ? la haie vive doit se positionner à 1.50 des limites car un arbuste doit se situer à 1.50m des limites et des autres arbustes Donc exception de la distance pour Haie vive

Réponse : Une haie vive peut-être également constituée de végétaux autres que d'arbres et arbuste. Il est proposé de modifier la définition du terme dans le glossaire : « Haie vive : Clôture végétale »

Maintenir les espaces perméables tel que caillebotis bois sur plots et autres (toute surface ouverte au sol tel que pergola ou sous débord de toiture)

Réponse : Dont acte

Les plantations : Les arbres existants pouvant être maintenues et non 3.00m des limites, car cela oblige le pétitionnaire à les abattre. Donc à supprimer ou exception

Réponse : Le PLU actuel préconise un recul des constructions de 3m par rapport aux arbres existants à conserver afin de permettre leur sauvegarde. Il n'est pas souhaitable de supprimer cette règle qui permet un maintien de la végétalisation de l'espace urbain. Les promoteurs seront invités à bien choisir les arbres à conserver dans leur projet et de s'assurer à leur maintien de façon pérenne en respectant cette limite.

Modifier la pente de 30% minimum pour les toitures à versants : la pente minimum se trouve être de 15% pour les tôles nervurées et 20% pour les tôles ondulées aux DTU (règles de l'art). Cela permettra d'avoir moins de surface de pignon et éviter une architecture de monopente que génère systématiquement le présent règlement

Réponse : Proposition d'abaisser le minimum à 25 % comme vu précédemment. Les dispositions du code de l'urbanisme n'offrent pas la possibilité de différencier l'inclinaison des pentes de toiture selon les matériaux.

Remonter les hauteurs des bâtiments en limites car la RTADOM induit des hauteurs de plafond plus importants : Par exemple on remonterait de 50cm des hauteurs limitées à 9.00m, ce qui s'appelle s'inspirer de la réalité du terrain.

Revenir à une lecture simple des hauteurs c'est à dire qu'elles seraient mesurées par rapport au terrain naturel initial avant travaux comme dans d'autres communes. Cela permettrait d'avoir une règle claire et de donner plus de constructibilité aux projets.

Réponse : La question des règles de hauteurs doit-être revue dans le cadre d'une réflexion globale qui ne peut être menée dans les délais d'approbation de la présente modification. Cette question sera traitée lors de la révision générale du PLU dont les travaux devraient démarrer au deuxième semestre 2022.

- 1 relevé de problèmes généraux sur le PLU
- **M. Olivier Lamy**, habitant de l'Eperon, fait plusieurs remarques sur le PLU. Elles concernent les problèmes de stationnements récurrents autour des collectifs, les problèmes de circulation, les eaux fluviales et les constructions (voir obs 37).

Remarque sur le stationnement :

Est-il possible de prévoir 2 places par logement à partir du T2 et ce quel que soit le zonage pour les opérations privées y compris logements sociaux

Revoir le nombre de places visiteurs pour les commerces et bureaux

Réponse : La question des règles de stationnement doit-être revue dans le cadre d'une réflexion globale qui ne peut être menée dans les délais d'approbation de la présente modification. Contradiction entre la volonté de développer les transports en commun, réduire le "tout voiture", et l'équipement en automobile des ménages réunionnais. Cette question sera traitée lors de la révision générale du PLU dont les travaux devraient démarrer au deuxième semestre 2022.

Pour les places de commerces/bureaux, exiger qu'elles soient en libre accès et suffisamment bien indiquées en cas de pk souterrain collectif

Réponse : Disposition ne relevant pas du code de l'urbanisme et donc ne pouvant-être réglementée par un PLU

Peut-on imposer aux aménageurs/opérateurs des travaux sur l'espace public du fait de la modification/perturbation des usages avec leurs constructions : exemple potelets sur trottoirs, aménagement du raccordement du réseau viaire (tourne à gauche, giratoire...)

Réponse : Disposition ne relevant pas du code de l'urbanisme et donc ne pouvant-être réglementée par un PLU

Remarque sur les problèmes de circulation

Est-il possible de prévoir une marge de recul pour l'édification des clôtures au motif de commodité/sécurité de passage sans prise de possession à l'instar de ce qui se fait avec les pans coupés pour les servitudes de visibilité

Réponse : Règle difficile à mettre en œuvre, car elle entraîne une perte en usage de surface foncière pour le propriétaire. Cela relève de la mise en place d'un plan d'alignement, réflexion qui pourra être menée dans le cadre de la révision du PLU.

Passer de 5.00m à 5.50m pour l'emprise mini des opérations de plus de 10 logements

Réponse : Les conséquences d'une modification de cette norme seraient importantes en termes de constructibilité pour les secteurs concernés. Il est proposé de maintenir cette règle, qui pourra être modifiée lors de la révision générale du PLU.

Autres remarques

Il faudra que l'article 4.3 (zone U) fasse également référence au SDEP

Réponse : Le SDEP est une servitude qui s'impose malgré l'absence de mention dans le règlement. Il est proposé de la rajouter pour plus de clarté.

Il est demandé une pente de toiture de 30° peu adaptée aux conditions cycloniques : peut-on passer à 10° comme pour les anciennes maisons Tomi dites maison carousselle dont la tenue au vent n'est plus à démontrer malgré la simplicité de construction ?

Réponse : Voir supra. (Il est proposé de ramener la pente de toiture à 25 % minimum ; Cela permettra effectivement une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.)

Mieux définir un mur de soutènement : nombre de parcelles sont clôturées avec des murs pleins en moellons qui ne jouent pas le rôle de soutènement : résultat une voirie "triste" bordée de mur de 2m gris

Réponse : Dispositions présentes dans le règlement du PLU (article 11) : « Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'aspect des matériaux des clôtures sur voie doit être simple et choisie en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie. » Les dispositions du code de l'urbanisme n'offrent pas la possibilité d'imposer les types de matériaux.

■ 1 demande de rectification de tracé de chemin

Mme Christèle MORIN, en déposant sa déclaration préalable pour des aménagements, s'est rendu compte qu'il y a eu un projet de droit de préemption sur sa parcelle (AT 366), par erreur, semble-t-il. Elle demande de remettre son chemin (le chemin privé De la Hogue) à l'état initial (voir obs 1 et 2).

Réponse : Le chemin de La Hogue est concerné par l'Emplacement Réservé (ER) n° 182 au bénéfice de la commune pour son élargissement à 6 mètres d'emprise. Cet ER grève en partie la parcelle AT 366. Il n'est pas prévu de modifier ou supprimer cet ER, étant donné les difficultés de circulation dans ce secteur. Le tracé et les emprises nécessaires seront définis précisément lors de l'élaboration du projet d'élargissement de voie. L'emprise existante n'est pas suffisante pour supprimer l'ER au droit de la parcelle de l'intéressée.

■ 2 demandes d'information :

- **Madame COUSIN Marie-Claude, épouse TARISTAS**, demande si les parcelles EO 190-485-617- 468 font partie de la modification de l'OAP Vue Belle (voir obs 14)

Réponse : Ces parcelles sont concernées par la suppression des dispositions de l'OAP 5.1 sur Vue Belle

- **M. Jannick AH YONE** demande si le terrain CT 2850 est concerné par la modification du PLU (voir obs 17).

Réponse : Ce terrain n'est pas concerné par le projet de modification du PLU (demande d'évolution de zonage)

3. Clôture de l'enquête

Le jeudi 28 avril, à l'issue de la dernière permanence, j'ai clôturé le registre à la mairie de Saint-Paul.

Le vendredi 29 avril, à 11h j'ai clôturé les registres de la mairie annexe de Saint-Gilles-les-Bains et de celle de la Saline, déposés à la mairie de Saint-Paul.

IV. SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA MRAE

Le 8 février 2022, le président de la MRAe, au regard des éléments fournis dans le rapport, conclut que la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et décide :

Article 1^{er}

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul, n'est pas soumis à l'évaluation environnementale

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) présenté peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le PLU, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié donnant accès aux informations des missions régionales d'autorité environnementale et notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

V. SYNTHÈSE DES AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

1. Avis du Conseil Régional

La présidente du Conseil Régional, dans son courrier du 6 avril 2022, juge le projet comme étant compatible avec les orientations et objectifs du SAR, tout en soulignant que le projet, dans ses dispositions relatives aux zones économiques de production, intègre les dispositions de la prescription n° 14 du SAR, reprise au sein du SCoT.

Concernant la modification N° 3 du Règlement sur les possibilités d'épierrage au sein des zones A, la collectivité souhaite rappeler cependant que ces activités ne doivent pas engendrer une augmentation des risques pour les populations en aval de ces activités. Une expertise hydrogéologique devrait être demandée systématiquement, afin de mesurer les impacts de l'activité et donc de limiter les risques de mouvement de terrain ou coulées de boue en aval, ainsi que la déperdition des substrats et donc de l'exploitation agricole.

2. Avis du Conseil Départemental

Le président du Conseil Départemental, dans son courrier du 23 mars 2022, déclare que l'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées.

3. Avis de la CCI

Dans son courrier du 22 avril 2022, la CCI émet un avis favorable sur le projet de modification du règlement et d'une Orientation d'Aménagement (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul.

VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Une bonne partie des observations du public se veulent être constructives, y compris sur les dispositions visant à modifier le règlement pour le mettre en conformité avec les nouveaux textes du code de l'urbanisme. Elles viennent préciser davantage la règle, dans le détail dans certains cas. Dans d'autres, il s'agit de propositions d'évolutions peut être un peu trop anticipatoires, au point que la Ville demande qu'elles soient reprises lors de la révision générale du PLU. Certaines s'avèrent même être pertinentes, selon la Ville.

L'impression qui s'en dégage, c'est qu'il apparaît une volonté générale du public de s'imprégner des évolutions proposées par la commune et de s'en emparer.

Il est vrai aussi qu'un peu plus du tiers des observations concernent des demandes de déclassement, malgré les mises au point apportées à leurs auteurs sur l'impossibilité de telles opérations dans le cadre d'une procédure de modification de PLU. Ces derniers ayant souhaité profiter malgré tout de l'occasion pour renouveler leurs demandes, une façon pour certains de s'assurer que la commune ne les oublie pas. Des mails sont venus parfois doubler des observations écrites.

En tous cas, visiblement l'enquête aura permis l'expression de demandes diverses, parfois un peu hors sujet si on peut dire.

Fait à la Possession, le 27 mai 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Chane San', with a stylized flourish extending from the bottom right.

Michel Chane San

CONCLUSIONS ET AVIS

I. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Rappel de l'objet de l'enquête

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul fait suite à la nécessité de mise en conformité du plan avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Le projet a pour objet de modifier le règlement du PLU, approuvé le 27 septembre 2012, sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin de :

- de mettre en conformité le règlement du PLU avec la législation en vigueur
- d'apporter les précisions de la réglementation
- de corriger les erreurs matérielles
- d'abroger des dispositions inopérantes.

2. Rappel du cadre juridique

Le projet correspond à une modification en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme. La commune a décidé en effet de modifier le règlement, une orientation d'aménagement et de programmation.

En application de l'article L153-37 du code de l'urbanisme, le maire a établi le projet de modification.

Est également concerné l'article L153-40 du code de l'urbanisme, selon lequel la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

En application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer les possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

3. Rappel du déroulement

Conformément à l'arrêté pris par le maire de la commune de Saint-Paul le 9 mars 2022, 6 permanences se sont tenues selon le calendrier qui suit :

- Lundi 28 mars de 9h à 12h à la mairie de Saint-Paul
- Jeudi 31 mars de 13h à 16h à la mairie de Saint-Paul
- Mardi 5 avril de 9h à 12h à la mairie de Saint-Gilles-les-Bains
- Mercredi 13 avril de 9h à 12h à la mairie de la Saline
- Mardi 19 avril de 13h à 16h à la mairie de Saint-Paul
- Jeudi 28 avril de 13h à 16h à la mairie de Saint-Paul

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Leur déroulement a été facilité par M. Dimitri CONTE, (Responsable du service Planification et Observatoire, Direction de l'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme) qui a été très attentif et réactif face à mes différentes sollicitations.

Au cours de l'enquête, 33 observations ont été recueillies, soit sur les registres répartis sur les 3 communes, soit par mail sur la boîte dédiée : plo@mairie-saintpaul.fr

4. Examen du projet

A. La pertinence du projet

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul, approuvé le 27 septembre 2012, doit faire d'objet d'une révision générale au second semestre 2022. Mais dans cette attente, constat est fait par la commune d'un certain nombre d'irrégularités dans certaines dispositions du PLU actuel au vu de l'évolution du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne les zones agricoles (A) et naturelles (N), comme le fait remarquer le Préfet dans deux courriers successifs adressés au maire.

Ce dernier a donc décidé de modifier le règlement du PLU afin de le mettre en conformité avec la législation en vigueur.

L'occasion pour la Ville de prendre en compte les nombreuses demandes de suppression de la disposition inscrite dans sur le secteur de Vue Belle de l'OAP 5.1. D'où le deuxième volet de modification voulue par la commune dans le même temps, celle de cette OAP.

En effet, la zone concernée par l'OAP « zone d'équipement à rayonnement communal et intercommunal à conforter et zone d'activité à développer » s'est peu développée depuis. Le service instructeur a fait une application assez stricte des dispositions de l'OAP, refusant les demandes d'autorisation pour des destinations autres que celles liées à de l'équipement ou de l'activité économique. Dorénavant donc, le projet devra permettre la construction d'habitations, ce qui n'a pas échappé à l'une des résidentes du secteur de Vue Belle d'ailleurs.

Une troisième modification importante aussi celle-là est venue s'ajouter aux autres modifications. Elle vise à supprimer une disposition illégale (interdiction d'opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière). Elle concerne la zone U2d, qui correspond à la zone littorale du Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a.

Afin de limiter la densification, un coefficient de perméabilité est introduit de la façon suivante :

- 90% de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface comprise entre 0 et 700 m² exclus
- 65% de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface de 700 m² et plus.

En cas de démolition/reconstruction ou d'extension de constructions existante régulièrement édifiées, la surface perméable exigée sera de 65% de la surface totale du terrain d'assiette du projet quel que soit sa surface.

Cette disposition a suscité l'intérêt de certains dont 2 architectes qui demandent que les produits issus d'évolutions techniques type Béton-drainant, enrobés poreux, les revêtements de places de parkings et leurs circulations, type Evergreen ou Ecovégétal soient considérés comme surface perméable. Ce que ne souhaite pas la Ville, estimant que l'efficacité de ce type de matériau est contestée. Celle-ci prévoit par contre d'instaurer un coefficient de biotope lors de la révision générale du PLU dont les études doivent démarrer au second semestre 2022.

B. Les enjeux du projet

A travers la procédure de modification du règlement du PLU, c'est toute la question de la délivrance d'autorisations d'urbanismes dans les zones A et N qui est posée.

J'en veux pour preuve, par exemple, ce qui ressort du courrier du Préfet précité, celui du 20 septembre 2018.

Dans ce courrier, le Préfet relève que l'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose désormais qu'en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes à condition :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Que le règlement du plu précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
- Que les dispositions du règlement précitées soient soumises à l'avis de la CDPENAF.

Or, ajoute-t-il, après avoir énuméré ces conditions, l'article 4 ne répond pas à l'ensemble de ces conditions puisque notamment il n'a pas fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Par conséquent, l'alinéa du règlement de la zone A, en tant qu'il admet l'extension de l'ensemble des logements existants, paraît illégal car ne respectant ni les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur depuis les lois concernées, ni même celles qui étaient applicables lors de l'approbation du PLU de Saint-Paul. Cette irrégularité ne pourrait être levée que si une procédure d'évolution du PLU portant les conditions précitées étaient mise en œuvre.

Le préfet appelle, à ce propos, l'attention du maire sur le fait qu'il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal.

Je note donc que la régularisation de l'écriture du règlement de la zone A est bien prise en compte à travers les modifications des articles de la zone A (voir résumé des modifications du règlement), dans le cadre de cette modification du PLU.

La Région, de son côté, note que sont précisées à travers les 27 modifications proposées dans le cadre de l'actualisation réglementaire du PLU, les dispositions relatives aux zones N et A, qui garantissent et renforcent la protection des coupures d'urbanisation et continuités écologiques du territoire.

Elle rappelle, au passage, concernant la modification n° 3 du règlement sur les possibilités d'épierrage au sein des zones A, que ces activités ne doivent pas engendrer une augmentation des risques pour les populations en aval de ces activités.

J'observe également que le projet présente une opportunité pour certains de demander la prise en compte de l'évolution de situations de certaines parcelles dont la conséquence peut être la suppression d'un emplacement réservé. C'est le cas de CBo Territoria, mais c'est aussi celui de deux propriétaires (Cléry et Jean AH-Sam) qui souhaitent la modification d'un emplacement réservé sur le tracé existant et qui correspond d'ailleurs à la proposition du service voirie.

D'autres y voient l'opportunité de proposer des évolutions liées à une modification antérieure du PLU (approuvée le 03/09.2021) et qui a généré des erreurs matérielles et des oublis de l'ancien prestataire en matière d'urbanisme, lesquels sont à corriger (cas de la SEDRE).

Enfin, s'agissant de l'OAP 3.3 relative aux terrains dits « du Centhor » destinée exclusivement à un équipement de formation, et au vu de sa non commercialisation à ce jour du fait de sa destination très restrictive, la SHLMR, propriétaire de la parcelle concernée, saisit quant à elle, l'occasion pour demander une modification de l'OAP afin d'ouvrir également la destination de l'ilot à une activité de bureaux et de crèche.

Face à ces demandes particulières, je retiens l'écho favorable de la Ville.

C. Les retombées des modifications

Si le point de départ de ces modifications est la correction des irrégularités, ces modifications n'entraînent pas pour autant que des restrictions ou interdictions. Elles amènent aussi avec elles quelques dispositions nouvelles et positives. J'en observe quelques-unes, entre autres, les possibilités de construire, en zone A, des ouvrages d'intérêt général ou collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone U1L, je note aussi la possibilité de constructions et installations à usage d'activités ou de commerces liées aux loisirs, les constructions à usage d'habitation liées aux loisirs.

Enfin, rappelons également les possibilités de constructions à destination d'habitation qui sont autorisées dans la zone de Vue Belle, à la Saline où l'OAP est supprimée.

II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'émet par conséquent, devant cet ensemble d'éléments qui traduisent, à mon sens l'intérêt indéniable de l'opération à tous points de vue :

Un avis favorable au projet de modification du règlement et d'une OAP du PLU de la commune de Saint-Paul

Fait à la Possession, le 27 mai 2022

Le commissaire enquêteur



Michel Chane San

ANNEXES

- Arrêté n° AM 22030239 du maire de Saint-Paul en date du 9 mars 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du règlement et d'une OAP du PLU
- Lettre du 4 mars 202 du président du Tribunal administratif désignant comme commissaire enquêteur M. Michel Chane San dans le cadre de l'enquête publique
- Synthèse des observations
- Réponses de la Ville de Saint-Paul aux observations
- Courrier du préfet en date du 20 septembre 2018
- Courrier du préfet en date du 14 juin 2019
- Courrier du Conseil Régional
- Courrier du Conseil Départemental
- Courrier de la CCI
- Avis de l'enquête publique dans le JIR
- Avis de l'enquête publique dans le Quotidien
- Certificat d'affichage