



Saint Denis, le 28 décembre 2024

Monsieur le Maire
Mairie
Place du General de Gaulle
97460 - SAINT-PAUL -

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser le procès-verbal de synthèse des contributions recueillies lors de l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) portant sur le règlement et les emplacements réservés, enquête prescrite selon votre arrêté AM2410291114 du 30 octobre 2024 (*arrêté affiché en Marie et transmis en Préfecture ce même jour*).

Cette enquête s'est déroulée entre le 18 novembre et le 18 décembre 2024.

Les permanences se sont tenues d'une part sur le site de la Marie principale et d'autre part dans les 5 mairies annexes.

Dans tous les cas, je précise que j'ai reçu un excellent accueil de la part des agents et collaborateurs de la municipalité et je les en remercie.

L'affichage portant avis d'enquête publique était correctement réalisé sur tous les sites et les dossiers comportant notamment les registres des contributions étaient tenus à la disposition du public.

Après avoir pris connaissance du procès-verbal de synthèse, je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Le commissaire enquêteur
Gérard YESELNICK

Procès-Verbal de Synthèse des contributions recueillies lors d'une enquête publique



COMMUNE de SAINT-PAUL, Enquête prescrite par arrêté AM2410291114 du 30 octobre 2024 Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le règlement et les emplacements réservés.

Objet de l'enquête :

Projet de modification du PLU concernant le règlement et les emplacements réservés

Contributions liminaires

❶ Une coquille rédactionnelle de date a été notée après publication de l'arrêté et de l'annonce légale :

« Au lieu du mardi 27/11 il fallait lire mardi 26/11 ».

Une annonce rectificative en ce sens a été publiée. Cette erreur n'a eu en pratique, aucune conséquence sur le déroulement de l'enquête.

❷ Bien que l'objet de l'enquête soit explicite et mentionne bien qu'il s'agit d'une modification du PLU (*cf ARTICLE 2 : Le projet de modification du PLU « ... »... a pour objet de modifier le règlement « ... » sans porter atteinte à l'économie générale du PLU*), la majeure partie des contributions recueillies soit lors des permanences soit par courrier / courriel concernent des demandes déclassement de parcelles agricoles afin de les rendre constructibles.

Ces contributions « hors sujet » ont été recueillies et consignées dans les registres. Elles n'ont pas vocation à appeler de commentaires. Dans l'esprit de leurs auteurs, ces démarches ont à l'évidence, pour but de prendre date lors d'une éventuelle révision générale ultérieure du PLU.

❸ Les 18 et 19 décembre 2024, j'ai personnellement récupéré tous les registres de contributions auprès de tous les sites municipaux. J'ai clôturé ces registres et j'ai scanné les pages qui comportait des contributions. Pour répondre à sa demande, j'ai communiqué ce même jour, ces pages sous forme de fichiers scannés par courrier électronique à M. Dimitri CONTE, en sa qualité de responsable du service planification et observation - Direction du foncier et de l'urbanisme à La mairie de St Paul.

Dates et durée de l'enquête

Du 18 Novembre au 18 Décembre 2024 soit trente et un jours consécutifs.

Dates et lieux des permanences

Dates	Heures	Lieux
Lundi 18 novembre	9h-12h	Service Planification et Observatoire – 12 rue Labourdonnais
Lundi 18 novembre	13h-16h	Maire annexe de Plateau Caillou - 26 Bis, avenue Paul Julius Bénard
Mardi 26 novembre	9h-12h	Mairie annexe de la Plaine - 19 Chemin Combavas
Mardi 26 novembre	13h-16h	Mairie annexe du Guillaume - 9 Chemin de la Mairie
Mardi 03 décembre	9h-12h	Mairie annexe de la Saline-Les-Bains - 7 Route du Trou d'eau
Mercredi 11 décembre	9h-12h	Mairie annexe de la Saline - 1 rue de la Mairie
Mercredi 18 décembre	13h-16h	Service Planification et Observatoire – 12, rue Labourdonnais

Permanence du 18/11/2024 – 9h-12h –

Mairie principale St Paul - Aucune visite -

Permanence du 18/11/2024 – 13h-16h –

Mairie Annexe Plateau Caillou. – Aucune visite -

Permanence du 26/11/2024 -9h-12h -

Mairie annexe de la Plaine– Aucune visite -

Permanence du 26/11/2024 - 13h-16h-

Mairie annexe du Guillaume – 1 contribution -

- 1 M. Wilfrid GALMAR demande de déclassement de la parcelle agricole CH 0881.

Permanence du 03/12/2024 – 9h-12h –

Mairie Annexe de la Saline les bains – 3 contributions

- 1 M. Sully CHAMAN – concerne une réserve apposée par la commune sur une parcelle constructible lui appartenant. Voir contribution plus explicite recueillie lors de la permanence du 18/12/2024.
- 2 Non identifié – Potentiel acquéreur d'un terrain – Modification N° 9 restreignant la distance de recul pour la construction d'une piscine
- 3 Responsables de projet au TCO – Sujet de la densité de plantation des arbres en aménagement sur les espaces libres. Cf contribution explicite et développée par courrier ultérieur.

Permanence du 11/12/2024 – 9h-12h –

Mairie Annexe de la Saline – 3 contributions

- 1 Marie Nadège VELPRAT déclassement de la parcelle agricole ET 281
- 2 Jocelyn LARDAL déclassement de la parcelle agricole CH 2215
- 3 Les ayants droits déclassement de la parcelle agricole ES 98

Permanence du 18/12/2024 – 9h-12h –

Mairie principale St Paul - 3 contributions -

- | | | |
|---|----------------------------------|---|
| 1 | CHAMAN Sully | Levée de la Réserve ER72 sur la parcelle BV 993 |
| 2 | ODON père & fils | Déclassement de la parcelle agricole DR 724 |
| 3 | Association Islamique de St Paul | |

Intervention au sujet d'une demande de permis de construire en cours sur les parcelles BO 352 & 356 portant sur la constructibilité d'une parcelle « atypique » située dans le centre-ville.

Contributions par courriel :plo@mairie-saintpaul.fr

9 contributions

- | | | | |
|---|-------|-------------------|---|
| 1 | 20/11 | sn75011@outlook.f | Cette contribution concerne la modification N° 9. |
|---|-------|-------------------|---|

Dans le projet de nouvelle rédaction l'article 6 en sa partie 3, le règlement imposerait le recul de 2 mètres depuis la voie publique (au lieu d'1 mètre actuellement), pour l'implantation d'une piscine.

Compte tenu de la taille désormais restreinte des parcelles constructibles, cette modification rendrait complexe, l'installation d'un tel équipement.

- | | | | |
|---|-------|------------------|---|
| 2 | 04/12 | Ludovic Brochier | Cette contribution évoque le cas particulier pour un complexe résidentiel touristique, de l'impossibilité énoncée au titre du règlement, d'édifier un dispositif de type mur antibruit de manière à assurer une protection sonore pour les résidents en rez-de-chaussée, ceci pour le voisinage du chemin Sumer N1. |
|---|-------|------------------|---|

- | | | | |
|---|-------|--------------|---|
| 3 | 09/12 | Paul DOBORIA | Cette contribution concerne une demande de déclassement de la parcelle agricole CK0409 sur le secteur de Bellemène. |
|---|-------|--------------|---|

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|---|
| 4 | 09/12 | Malaury LIEGOIS GOMEZ | Cette contribution concerne une demande de déclassement de la parcelle agricole située 91T Chemin ligne Chereau |
|---|-------|-----------------------|---|

- | | | | |
|---|-------|----------------|---|
| 5 | 12/12 | Jocelyn LARDAL | Cette contribution est la même que celle consignée lors de la permanence du 11/12/2024 à la mairie annexe de la Saline. |
|---|-------|----------------|---|

- | | | | |
|---|-------|---------------|--|
| 6 | 13/12 | Groupe IRIBEN | Cette contribution concerne une requête supplétive suite au dépôt d'un permis de construire à l'instruction et relative à un projet d'aménagement de l'actuel parking de Grand Fond. |
|---|-------|---------------|--|

7 13/12 GFA DES KARAMBOLES Cette contribution concerne une demande de levée des réserves municipales sur les parcelles cadastrales AD131 AD135 et AD136, étant précisé que les travaux de gestion de l'eau ayant motivé cette réserve n'ont pas été réalisés et ne semblent plus être d'actualité.

8 16/12 TCO Cette contribution émane de la communauté d'agglomération des territoires du centre-ouest. En substance, elle développe un argumentaire circonstancié ayant pour objet de demander un assouplissement des règles relatives aux préconisations en matière de verdissement des espaces publics aménageables.

9 17/12 ajmercier54@gmail.com Cette contribution est une démarche conjointe de 3 constructeurs de piscine. Ces derniers évoquent les difficultés prévisibles potentielles dans leurs activités ceci avec la modification introduite par la nouvelle rédaction l'article 6 partie 3, imposant le recul de 2 mètres depuis la voie publique (au lieu d'1 mètre actuellement), pour l'implantation d'une piscine.

Contributions par courrier :

4 Contributions.

- | | | | |
|---|-------|--------------------|---|
| 1 | 20/11 | Jocelyn LARDAL | contribution déjà prise en compte ; |
| 2 | 13/12 | GFA DES KARAMBOLES | contribution déjà prise en compte ; |
| 3 | 12/12 | TCO | contribution déjà prise en compte ; |
| 4 | 18/12 | CAUE | Cette contribution émane du Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement. |

Elle évoque 3 points qui ont pour objet de préciser le rédactionnel ceci afin de clarifier la compréhension de la réglementation :

Remarque 1 Elle concerne la modification 9, en l'occurrence le recul des piscines. Le CAUE propose en substance et notamment de distinguer les piscines enterrées des piscines hors-sols ;

Remarque 2 Elle concerne la définition du terme « construction » dont la définition est très large et qui peut s'avérer interprétable de différentes manières selon l'ouvrage à réaliser à savoir s'il s'agit d'une construction ou d'un aménagement extérieur ;

Remarque 3 Elle concerne la définition de l'emprise au sol dont la définition qui en est donnée, pourrait être améliorée.

Observations du commissaire enquêteur

Les contributions précédemment listées appellent les observations suivantes :

- Les demandes de déclassement de parcelles agricoles sont mentionnées pour ordre et prise en considération de leur antériorité ;
- Les 2 demandes relatives à la renonciation aux réserves apposées par la municipalité qui affectant des parcelles, n'appellent pas d'observation au regard de l'enquête publique ;
- Les demandes exprimées au titre des permis de construire en cours d'instruction n'ont pas à être prise en compte dans le cadre de l'enquête. Toutefois et sans me prononcer sur la validité réglementaire du projet, la requête émanant de l'association islamique qui gère la mosquée de St Paul, apparaît de prime abord comme pertinente en ce qu'elle vise à valoriser une parcelle d'une superficie restreinte actuellement « en friche » et située en centre-ville.
- Les contributions relatives à la modification N° 9 semblent nécessiter une réflexion approfondie. Sans remettre en cause la légitimité et la justification de cette modification, il serait sans doute pertinent d'évoquer le critère de nuisance sonore induite par un équipement trop proche du voisinage. Mais, à contrario, il pourrait être envisagé d'introduire une règle différenciée selon les cas de figure à savoir piscine enterrée ou hors sol mais également faire une distinction entre les distances de l'équipement depuis la voie publique et depuis la limite de propriété.
- La contribution du CAUE qui propose des formules rédactionnelles plus précises peuvent être facilitatrice pour une meilleure compréhension du règlement.

Ce procès-verbal de synthèse est clos le 28 décembre 2024.

Le commissaire enquêteur
Gérard YESELNICK

*Signature électronique qualifiée norme européenne eIDAS et ETSI EN 319 411-2 - RGS** -Pièce d'identité numérique professionnelle*